

SUMMIT
Real Estate Group

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דו"ח תקופתי 2018



תוכן עניינים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2018

<u>תוכן עניינים</u>

- **פרק 1** תיאור עסקי התאגיד
- **פרק 2** דוח דירקטוריון
- **פרק 3** דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2018
- **פרק 4** דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2018
- **פרק 5** פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך
- **פרק 6** דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי



פרק 1 | תיאור עסקי התאגיד

פרק א' - תאור עסקי החברה

1. כללי

בדוח זה, אלא אם כן נאמר אחרת, "החברה" משמעה החברה ו/או חברות בנות שלה.
כל הנתונים בדוח זה, אלא אם צוין אחרת, נקובים בש"ח (ללא מע"מ), והינם ליום 31.12.2018.
הנתונים ביחס ליתרות מאזניות הקשורות בפעילות בגרמניה המפורטים בש"ח בדוח זה הינם לפי שער החליפין של האירו/₪ ליום המאזן אליו מתייחסים הנתונים. הנתונים ביחס ליתרות תוצאתיות הקשורות בפעילות בגרמניה הנם לפי שער החליפין הממוצע של האירו/₪ בהתאם לתקופה אליה מתייחסים הנתונים. נתונים אלו אינם משקפים שינויים שחלו עד לתאריך הדוחות הכספיים בשער החליפין האמור.

2. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2.1 התפתחות השליטה בחברה

החברה הוקמה בישראל כחברה פרטית בחודש דצמבר 1965, תחת השם "חוף הדקל בע"מ" בחודש ספטמבר 1997 שינתה החברה את שמה לשם חייל אחזקות (1965) בע"מ ובחודש פברואר 1998 הפכה לחברה ציבורית.

בחודש יוני 2003, רכש מר זוהר לוי את השליטה בחברה, במסגרת הסדר בין החברה לבין נושיה ("**הסדר הנושים**"). בחודש מרץ 2004 שינתה החברה את שמה לשם הנוכחי.

בשנת 2005 החלה החברה ברכישת נכסים מניבים בגרמניה. בשנים 2005 – 2007 רכשה החברה נכסים מניבים בגרמניה בעלות כוללת של כ- 3 מיליארד ₪. נכסים אלו נמכרו בשנים 2006 – 2007 לחברה הבת Summit Germany Limited (לאחר תאריך המאזן שם החברה שונה ל Summit Properties Limited ("**סאמיט גרמניה**")**סאמיט גרמניה**, המרכזת מאז את פעילות החברה בנדל"ן בגרמניה. לתאור השקעת החברה בסאמיט גרמניה והנפקות סאמיט גרמניה בבורסת ה- AIM, ראה סעיף 2.3 להלן.

2.2 גיוסי חוב בבורסה ובהנפקה פרטית

במהלך השנים 2004-2018, הנפיקה החברה אגרות חוב בסכום מצטבר של כ- 1,587 מיליון ₪ מתוכן נפרעו עד לתאריך דו"ח זה כ- 551 מיליון ₪. כמו כן, חברה הנפיקה בתקופה זו מניות בסכום מצטבר של כ- 165 מיליון ₪. לפרטים בדבר הנפקות פרטיות של מניות בתמורה כוללת של כ- 125 מיליון ₪ שביצעה החברה בחודש מרץ 2016, ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים, דוח מיידי של החברה מיום 2.3.2016 (אמסכתא 2016-01-038863) ודוח מיידי של החברה מיום 10.3.2016 (אמסכתא 2016-01-004284), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים בדבר גיוסים שבצעה סאמיט גרמניה – ראה סעיף 2.3 להלן.

לתאריך דוח זה, קיימות במחזור אגרות החוב דלהלן:

(א) 21,758 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה שהונפקו בחודש מאי 2005, מתוכן 9,777 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') מוחזקות על ידי חברה בת בבעלות מלאה של החברה.

(ב) 109,733 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') שהונפקו בחודש ינואר 2014. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף המתוקן של החברה מיום 28 בינואר, 2013, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6 בינואר, 2014 ודוח מיידי של החברה מיום 7 בינואר, 2014, בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2014-01-006457, ו- 2014-01-008191, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ג) 127,148 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ז') שהונפקו בחודש ספטמבר 2014. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר, 2014, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 14.9.14, ודוח מיידי של החברה מיום 15.9.14, בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2014-01-157458, ו- 2014-01-158394, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ד) 110,597 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח') שהונפקו בחודש אוגוסט 2016. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף של החברה מיום 27 בפברואר, 2014, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 2.8.2016 ודוח מיידי של החברה מיום 4.8.2016 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2016-01-096319, ו- 2016-01-097384, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. לפרטים אודות פדיון מוקדם חלקי בסך של 2,659 אלפי ש"ח מתוך אגרות חוב (סדרה ח') שבמחזור ראה דוח מיידי של החברה מיום 3.11.2016 (אסמכתא 2016-01-072156), אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ה) 312 מיליוני ₪ ע.נ. אגרות החוב (סדרה ט') שהונפקו בחודש אוגוסט 2017, נפרעו במלואן בחודש ינואר 2019. לפירוט נרחב יותר בדבר ההנפקה ופרעון אגרות החוב (סדרה ט') – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף של החברה מיום 10.5.2017, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 2.8.2017, דוח מיידי של החברה מיום 2.8.2017 בדבר תוצאות ההנפקה ודוח מיידי בדבר מצבת ההון לאחר הפרעון (אמסכתאות 2017-01-079209, 2017-01-079536, 2019-01-011745 בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ו) 350 מיליון ₪ אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בחודש פברואר 2018. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, תשקיף המדף של החברה מיום 10.5.2017, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 18.2.2018 ודוח מיידי של החברה מיום 19.2.2018 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2018-01-016297 ו-2018-01-017131, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

(ז) לפרטים בדבר הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 210,872 אלפי ₪ ע.נ שביצעה החברה בחודש ינואר 2019, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה תשקיף המדף של החברה מיום 10.5.2017, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.1.2019 ודוח מיידי של החברה מיום 6.1.2019 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2019-01-002539 ו- 2019-01-002514, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

2.3 סאמיט גרמניה (לאחר תאריך המאזן שונה שמה של החברה Summit Properties Ltd.)

בחודש מאי 2006, הושלמה בבורסת ה- AIM בלונדון ההנפקה הראשונה של סאמיט גרמניה, חברה הרשומה באי גרנזי. סאמיט גרמניה מתמקדת מתמקדת ברכישת נדל"ן מניב בגרמניה, אחזקתם של הנכסים שנרכשו וניהולם. חלק מהשקעתה בנכסים אלו מתבצע באמצעות החזקה בשיעור של כ- 90% בחברת Deutsche Real Estate AG (להלן - "**דויטשה**"), חברה ציבורית המאוגדת בגרמניה ונסחרת בבורסה בפרנקפורט שנרכשה על ידי סאמיט גרמניה בשנת 2007.

.

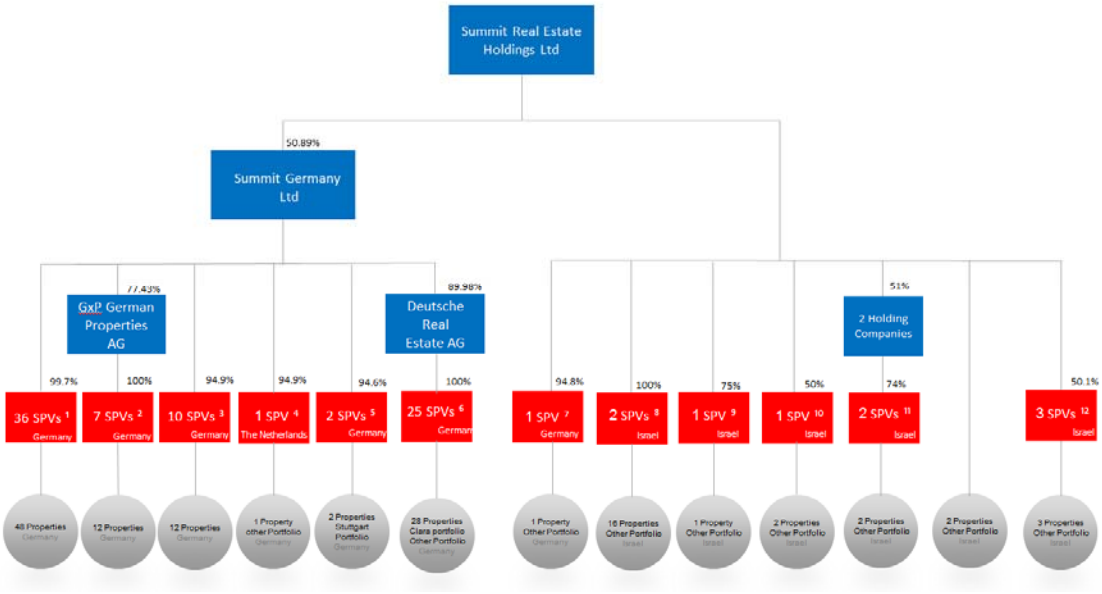
מימון רכישות הנכסים שנרכשו על ידי סאמיט גרמניה נעשה באמצעות גיוסי הון והיתרה באמצעות הלוואות בנקאיות ואגרות חוב שביצעה סאמיט גרמניה כאמור לעיל. עד ליום 31.12.2018 הנפיקה סאמיט גרמניה מניות, הרשומות למסחר בבורסת ה- AIM שבלונדון, בסכום כולל של כ- 155 מליון אירו.

פורטפוליו הנדל"ן המניב של סאמיט גרמניה ליום 31 בדצמבר 2018 כולל 103 נכסים בגרמניה בשווי של כ- 1.5 מיליארד אירו, בשטח כולל להשכרה של כ- 1.1 מילון מ"ר והמניבים לסאמיט גרמניה הכנסות מדמי שכירות בסך מצטבר של כ- 81 מיליון אירו בשנה. דמי השכירות צמודים ברובם למדד המחירים לצרכן הגרמני או לחילופין כוללים העלאה קבועה של 1% עד 3% לשנה. לפרטים בדבר תקופת השכירות הממוצעת בנכסי סאמיט גרמניה ליום 31 בדצמבר, 2018, ראה פרק 8.2 להלן.

בחודש ינואר 2018 השלימה סאמיט גרמניה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0% אשר נרשמו למסחר בבורסת ה-Euro MTF בלוקסמבורג. אגרות החוב קיבלו דירוג בינ"ל ראשוני -BBB מחברת הדירוג S&P Global Rating ו- Ba1 מחברת הדירוג Moody's. סאמיט גרמניה השתמשה בתמורת ההנפקה לשם מימון מחדש של אשראי קיים של חברות בנות שלה המובטח בשעבודים, לרכישת נכסים ולצרכים שוטפים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 18.1.2018 (אסמכתא 2018-01-006730) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2018, הציעה סאמיט גרמניה רכישה חוזרת של מניותיה, וזו נענתה במלואה. בהתאם לכך, סאמיט גרמניה רכשה מהציבור כ- 8.1 מיליון מניות רגילות בתמורה כספית של 9.5 מיליון אירו. כל המניות הנרכשות בוטלו לאחר רכישתן. בעקבות רכישת המניות על ידי סאמיט גרמניה, גדלה אחזקתה של החברה בסאמיט גרמניה מכ- 50.0% לכ- 50.9%. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 3.12.2018 ומיום 9.12.2018 (אסמכתאות 2018-01-117504 ו- 2018-01-119673, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה והחברות הבנות:



פירוט הפורטפוליו וחברות הנכס:

1. כולל את הפורטפוליו הבאים- DT6, Sterne, Z3, Z6, וחברות הנכס הבאות:
Summit Real ,Summit Real Estate White GmbH ,Summit Real Estate Orange GmbH ,Summit Real Estate Yellow GmbH ,Summit Real Estate Blue GmbH
Summit RE GmbH & ,Summit RE GmbH & Co. Black 2 KG ,Summit RE GmbH & Co. Black 1 KG ,Summit Real Estate Purple GmbH ,Estate Red GmbH
Summit RE Duisburg GmbH ,Summit RE Ismaning GmbH ,BDPE S.a.r.l ,M.S.C Objekt Hanau GmbH ,Co. Black 3 KG
Summit ,Summit Real Estate Azure GmbH ,Summit Real Estate Maroon GmbH ,Summit Real Estate Indigo GmbH ,Summit Real Estate Brown GmbH
,Summit Real Estate Amber GmbH ,Lommy GmbH ,Summit Real Estate Gamma GmbH ,Summit Real Estate Delta GmbH ,Real Estate Alpha GmbH
Summit Real Estate Epsilon GmbH ,Summit Real Estate Ruby GmbH ,Summit Real Estate Lavender GmbH
,Summit Real Estate Grey GmbH ,Summit Real Estate Formica GmbH ,Summit Real Estate Delphinus GmbH ,Summit Real Estate BOS GmbH
Summit Real Estate ,Summit Real Estate Papilio GmbH ,Summit Real Estate Kappa GmbH ,Grundstucksgesellschaft Gewerbepark Hansalinie GmbH
Summit RE Camelus GmbH ,Summit Real Estate Zeta GmbH ,Summit Real Estate Ursus GmbH ,Salmo GmbH
2. GxP 2. Vorratsgesells UG (haftungsbe), Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH, Thor Object III S.a r.l, Thor Object II S.a r.l, Thor Object I S.a r.l, Hamm - Unionstraße Objekt GmbH, Frankfurt a.M.- Merton-Passagen Objekt GmbH
3. כולל את הפורטפוליו הבאים- Wolfsburg ו- Multi וחברות הנכס הבאות:
Summit MSC ,Summit MSC five GmbH ,Summit MSC two GmbH ,Summit MSC GmbH ,Summit RE Wolfsburg 2 GmbH ,Summit RE Wolfsburg 1 GmbH seven GmbH
4. Summit RE Oberursel B.V. GmbH
5. H130 Boblingen GmbH, Summit Sindelfingen GmbH
6. DRESTATE ,DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG ,Drestate Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ,Drestate Objekte Dritte GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer ,DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ,Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & ,DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ,Straße GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt ,DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Erste GmbH & Co. KG ,Co. KG
DRESTATE Objekt Limburgerhof, ,DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ,Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst- ,DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ,Burgunderplatz GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt ,DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße ,DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ,Straße GmbH & Co. KG
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & ,DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ,Saarbrücken, Kaiserstraße
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. ,DRESTATE Objekt Zweite GmbH & Co. KG , Am Ochsenplatz GmbH & Co. KG ,Co. KG
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ,GbR Heidelberg, Mannheimer Straße ,KG
7. Summit Real-Estate Sigma GmbH
8. חייל השקעות ונכסים בע"מ, חייל נכסים (1991) בע"מ
9. ביתן גינון ופיתוח בע"מ
10. גרי אלכסנדר בע"מ
11. מסחר מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ, לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ
12. פישמן מפעלי קרור בע"מ, מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ, מילוטל פיתוח בע"מ

לפירוט כלל החברות ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

3. תחומי פעילות החברה

פעילותה העיקרית של החברה, במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה, מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל ובגרמניה (ראה גם סעיף 8.2 להלן).

בישראל, נכסי החברה כוללים בעיקר מבני מסחר, מבני תעשיה, משרדים, שטחים לוגיסטיים ומקבצי דיור אשר מפוזרים גאוגרפית ברחבי הארץ וכוללים נכסים בעיקר באזורים חיפה והצפון ובאזור דרום הארץ. חלק גדול מהנכסים מתאפיין בכך שהם מושכרים לשוכר יחיד או למספר שוכרים עיקריים, כאשר בחלק ניכר מהמקרים השוכר העיקרי בנכס הנו חברה מוכרת או גופים מוסדיים שהינם בעלי איתנות פיננסית כגון: בנקים, משרדי ממשלה, חברת דלק, קופות חולים, חברות הייטק ורשתות קמעונאיות מובילות.

בגרמניה, נכסי החברה כוללים בעיקר נכסים מסחריים, משרדים, מבנים לוגיסטיים ומרכזי קניות, הפרוסים בכל רחבי גרמניה, ואשר מרביתם מתאפיינים בכך שהם ממוקמים באזורי ביקוש גבוה ובחלקם מושכרים לשוכר יחיד או למספר שוכרים עיקריים, כאשר בחלק ניכר מהמקרים השוכר העיקרי בנכס הנו חברה מוכרת ובעלת איתנות פיננסית כגון חברות ביטוח, בנקים, יצרניות רכב מובילות, משרדים ממשלתיים או חברות ממשלתיות ורשתות קמעונאיות מובילות.

בנוסף, החברה החלה במהלך שנת 2018 פעילות ייזום נדל"ן למגורים בגרמניה על קרקע פנויה באחד מנכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות חברת הבת סאמיט גרמניה. הפרויקט כולל 62 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 6,250 מ"ר ו- 193 מקומות חניה, מתוכם 123 חניונים תת-קרקעיים. לא צפויה השפעה על מבנה המשרדים שקיים ועל השכירות בעקבות הפיתוח האמור. ההכנסות מפרויקט הבנייה מוכרות לאורך זמן, על בסיס התקדמות ההשלמה של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, אחוז השלמת הפרויקט הוא 41% (שיעור ההשלמה מחושב על בסיס עלויות שהוצאו עד כה מתוך סך כל העלויות הצפויות).
בנוסף, החברה החלה בפיתוח 70 יחידות דיור בנכס בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. רוב היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות הנותרות ינבעו מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. היתר הבנייה המוקדם התקבל בינואר 2019.
(ראה גם סעיף 9 להלן).

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

4.1 להלן פירוט בדבר מימושי אופציות למניות, והמרות אגרות חוב למניות החל משנת 2015:

שנה	נייר	כמות	מניות שנבעו
2015	אופציות לא סחירות	2,001,500	2,001,500
2016	אופציות לא סחירות	2,155,000	2,155,000
2017	אופציות לא סחירות	-	-
2018	אופציות לא סחירות	8,583	8,583

א

לא היו רכישות חוזרות של ניירות ערך של החברה על ידי החברה או החברה הבת של החברה משנת 2015, למעט האמור בסעיף זה להלן ובביאור 18 לדוחות הכספיים לשנת 2018 המצורפים לדוח זה.

במהלך שנת 2017 העבירה חברה בת של החברה לחברה, ללא תמורה, 12,928,983 מניות של החברה שהוחזקו על ידי החברה הבת, וזאת בעקבות קבלת אישור בית המשפט המחוזי לבקשת החלוקה לפי סעיף 303 לחוק החברות, התשנ"ט-1999, ואישור מקדמי מרשויות המס כי בגין ההעברה האמורה לא תוטל חבות במס המניות האמורות מוחזקות במישרין על ידי החברה כמניות רדומות.

ביום 2.1.17 ביצעה החברה רכישה עצמית של 23,000 מניות של החברה בעלות כוללת של כ- 497 אלפי ₪. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 3.1.2017 (אסמכתא 2017-01-001018) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

לאחר הפעולות הנ"ל החזיקה החברה ב- 12,951,983 מניות. במהלך חודש יוני 2017 מחקה החברה את המניות המוחזקות על ידה.

בחודש פברואר 2018, רכשה חברה בת של החברה 33,070 מניות של החברה בעלות כוללת כ- 1,000 אלפי ₪. בסה"כ ליום פרסום הדוח לא מחזיקה החברה במניות של עצמה, ואילו חברות בנות של החברה מחזיקות 4,533,070 מניות של החברה.

5. חלוקת דיבידנדים

5.1 יתרת הרווחים ליום 31.12.2018 מסתכמים בכ- 2,080 מיליוני ₪.

5.2 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ו') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 6 בינואר 2014, כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 600 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שיצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בניטרול דיבידנד שיחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 25%, הכל על פי

דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.3 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ז') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 14 בספטמבר 2014, כל עוד אגרות החוב (סדרה ז') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 600 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 25%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.4 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ח') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 2.8.2016, כל עוד אגרות החוב (סדרה ח') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-800 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.5 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה ט') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 2.8.2017, כל עוד אגרות החוב (סדרה ט') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-850 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד. לאחר תאריך המאזן נפרע האג"ח במלואו.

5.6 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה י') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 14.2.2018, כל עוד אגרות החוב (סדרה י') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ-900 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה

מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 30%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

5.7 על-פי תנאי אגרות החוב (סדרה יא') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות לסדרה האמורה מיום 3.1.2019, כל עוד אגרות החוב (סדרה יא') במחזור, כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 1,100 מיליון ₪, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה (א) יפחת יחס הון למאזן מ- 32%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד או (ב) החוב נטו (חוב בניכוי אמצעים נזילים – מזומן, שווה ערך מזומן ונכסים פיננסים אחרים לזמן קצר ובניכוי נכסים המסווגים כמיועדים למכירה) לפי מאזן סולו מורחב למאזן סולו מורחב של החברה המצורף לדוחותיה הכספיים סולו מורחב האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים לפי הענין) לא יעלה על 65%. לענין זה, "מאזן סולו מורחב", משמעו מאזן המציג את כלל נכסיה והתחייבויותיה של החברה ושל חברות בנות שבבעלותה לרבות חברת סאמיט גרמניה המוצגת כהשקעה בחברה קשורה, כפי שכלול בדו"ח הדירקטוריון שלה המפורסם ביחד עם כל דו"ח כספי.

5.8 מעבר לאמור לעיל, ובכפוף לכך שחלוקה לא תגרום לאי עמידה בתניות הפיננסיות להן התחייבה החברה על-פי תנאי אגרות החוב אגרות החוב (סדרה ו'), אגרות החוב (סדרה ז'), אגרות החוב (סדרה ח'), אגרות החוב (סדרה י') ואגרות החוב (סדרה יא'), אין בתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח'), (סדרה י') ו- (סדרה יא') כדי להטיל מגבלות כלשהן על החברה בקשר עם חלוקת דיבידנד על ידה או רכישה עצמית של מניותיה, או ביצוע חלוקה בכל דרך אחרת, והן תעשנה (ככל שתעשנה) בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי של החברה ומכל סיבה שתמצא לנכון, וזאת בכפוף לאמור בסעיף 14.11 להלן.

5.9 לפרטים אודות המגבלה על חלוקת דיבידנד אשר התחייבה החברה מול תאגיד בנקאי ראה סעיף 14.11 להלן.

5.10 בכוונת החברה, כפי שנקבע ע"י דירקטוריון החברה, לחלק דיבידנדים בסך של לפחות 1 אגורה למניה בכל רבעון במהלך שנת 2019, זאת כל עוד חלוקת הדיבידנדים אינה פוגעת בתזרים המזומנים של החברה ותוך התחשבות בתוכניות העתידיות של החברה להשקעות כפי שתהיינה ובכפוף לכל דין.
לגבי מדיניות חלוקת דיבידנד ודיבידנדים שהוכרזו וחולקו על ידי החברה בשנת 2018 ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים ואת הדיווחים המיידיים של החברה מהתאריכים 29.3.2018, 30.5.2018, 29.8.2018 ו- 29.11.2018 (אסמכתאות 2018-01-033013, -2018

01-045486, 2018-01-082002 ו- 2018-01-115788, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

6. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של החברה

6.1 להלן תמצית בדבר פעילות ההשכרה של הנכסים המניבים ופעילות ייזום המגורים (במאוחד) (באלפי ₪):

פרמטר	לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.2018	31.12.2017	31.12.2016
	באלפי ש"ח		
סך הכנסות פעילות ההשכרה במאוחד	396,455	293,955	288,527
סך הכנסות פעילות ייזום המגורים במאוחד	42,037	-	-
רווחים משערוכים (מאוחד)	1,359,767	388,596	161,646
רווח נקי (מאוחד)	1,320,402	484,418	406,286
NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	268,669	247,954	-
NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	154,954	142,704	-
סה"כ NOI פעילות ההשכרה (מאוחד)	350,569	271,448	266,061
סה"כ NOI פעילות ההשכרה (חלק התאגיד)	206,986	149,147	142,512
סה"כ NOI פעילות ייזום המגורים (מאוחד)	11,921	-	-
סה"כ NOI פעילות ייזום למגורים (חלק התאגיד)	5,962	-	-

להלן תמצית בדבר פעילות ההשכרה והניהול של נכסים מניבים ומכירת דירות (במאוחד) בישראל ובגרמניה (באלפי ₪):

מיקום	שנת 2018								
	הכנסות		הכנסות אחרות	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
	מדמי שכירות וניהול					מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	105,124		52,046	36,645	82,301	92,655	27,870	1,328,340	2,157,046	1,577,837
גרמניה	333,368		1,249,400	88,817	280,189	705,830	788,120	6,482,511	6,868,984	3,138,653
סה"כ	438,492		1,301,445	125,462	362,490	798,485	815,990	7,810,851	9,026,030	4,716,490

* כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.

מיקום	שנת 2017								
	הכנסות	הכנסות אחרות	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
	מדמי שכירות וניהול				מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	42,855	15,839	12,419	39,536	45,144	1,131	*930,005	1,581,518	1,163,518
גרמניה	251,100	381,264	49,678	231,912	261,910	320,776	3,969,318	4,458,875	1,950,963
סה"כ	293,955	397,103	62,097	271,448	307,054	321,907	4,899,323	6,040,393	3,114,481

6.2 להלן תמצית בדבר פעילות ייזום (במאוחד) (באלפי ₪)

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
הכנסות מבנייה למגורים	42,037	-	-
רווח תפעולי המיוחס לבנייה למגורים	11,921	-	-
סך הנכסים המיוחסים לבנייה למגורים	53,578	-	-
סך ההתחייבויות המיוחסות לבנייה למגורים	-	-	-

7. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

האמור בסעיף זה להלן מבוסס על הערכות החברה בלבד באשר למגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו כלכלית של החברה, אשר הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה ועל תוצאותיה העסקיות. השפעתם של הגורמים השונים המפורטים להלן משתנה מעת לעת בהתאם לנסיבות המיוחדות של כל נכס מנכסי החברה.

7.1 מצב הכלכלה הגלובלית

כללי: החברה מושפעת וחשופה לשינויים בכלכלה, בסנטימנט ולסביבת המאקרו בעיקר בשווקים בהם היא פעילה – גרמניה וישראל אך גם ממצב הכלכלה הגלובלית. עד לסוף שנת 2018 נמשך המומנטום והמחזור החיובי, שהחל עוד במרץ 2009, אך בסוף השנה חלה תפנית והשווקים הפיננסיים נכנסו לסחרור שלווה בירידות חדות ובתנודתיות חריפה, שנוצרה מכמה גורמים, שיצרו אי וודאות גדולה, ובניהם מלחמת הסחר המתמשכת בין ארה"ב לסין, החובות של השווקים המתפתחים, האטה באירופה וסין והברקזיט, אך יותר מכולם היה זה צמצום המדיניות המוניטרית המרחיבה של בנקים מרכזיים רבים ברחבי העולם, שסימנה את סוף עידן ה"כסף הזול". בעקבות כך, ארגון ה- OECD הוריד את תחזית הצמיחה העולמית לשנת 2019. למרות זאת, מתחילת שנת 2019 השווקים חוו התאוששות מרשימה עם שיעורי עלייה דו-סיפרתיים במרבית שווקי המניות בעולם שלוותה באופטימיות זהירה בשל התקדמות בשיחות בין ארה"ב לסין, אפשרות הדחייה של הברקזיט, ותוואי מקל יותר של המדיניות המוניטרית בעולם. מבחינת האינפלציה, ברוב המדינות המפותחות שיעור אינפלציית הליבה ממשיך לשהות מתחת ליעדי הבנקים המרכזיים, מלבד ארה"ב.

ארה"ב: מצב השווקים בדצמבר לא נעלם מעיניהם של קובעי המדיניות, וחברי הפד ביצעו תפנית חדה מגישה ניצית (תומכת בהעלאת ריבית) לגישה יונית. לראייה, לאחר שהפד העלה את הריבית בארה"ב ארבע פעמים במהלך שנת 2018, ואף אותת כי בכוונתו להעלות את הריבית פעמיים נוספות במהלך 2019, כעת ישנם סימנים לכך שהריבית לא צפויה לעלות כלל ב-2019 ואף אולי לרדת במהלך שנת 2020. בנוסף לכך, לאחר שהפד החל בצמצום המאזן שלו, שבשיאו עמד על 4.5 טריליון דולר, הוא נסוג אחורנית, ולאחר צמצום של 400 מיליארד דולר בלבד הוא שינה את הטון ובישיבת הריבית האחרונה הסכימו מרבית חברי הפד על סיום צמצום המאזן בשנת 2019. למרות האמור לעיל, ארה"ב סיימה את שנת 2018 עם צמיחה נאה של 3.1% - מעל יעד הממשל שעמד על 3%. כמו כן, שוק העבודה ממשיך להראות עוצמה עם שיעור אבטלה ברמה של 3.8%, המהווה שפל של כחמישים שנה, תוספת משרות חודשית ממוצעת של 234 אלף, וקצב העלייה בממוצע השכר השעתי עומד על 3.4%. אינפלציית הליבה הסתכמה ב- 1.9%, קרוב מאוד ליעד האינפלציה של הפד, העומד על 2%.

אירופה: באירופה נראה שהמצב שונה לחלוטין מארה"ב. הכלכלה מתקשה להתאושש, עם קצב צמיחה מזערי של 1.2% בשנת 2018 ואינפלציה נמוכה. במקביל תחזית הצמיחה

של ה- OECD לשנת 2019 עודכנה בחדות כלפי מטה, מרמה של 1.8% ל-1% בלבד. כמו כן, בדומה לארה"ב, הבנק המרכזי (ECB) ובראשו מריו דראגי שינה את הטון לאחרונה. לאחר שהבנק הפסיק את רכישות האג"ח ותמיכתו בשווקים ואף רמז על רצונו להעלות ריבית לקראת ספטמבר 2019, כעת נשמעים ממנו קולות אחרים. הריבית כבר אינה צפויה לעלות השנה ובישיבתו האחרונה אף הגדיל לעשות והצהיר שהוא הולך לחדש את הלוואות ה - LTRO, במטרה לתמוך בשווקים ובבנקים המרכזיים של מדינות אירופה. ברמת המדינות נראה שהכלכלות הגדולות נאבקות. איטליה גלשה רשמית למיתון לאחר שני רבעונים רצופים של צמיחה שלילית, בגרמניה חלה האטה גדולה בעיקר בסקטור התעשייה (מושפע רבות מסין), בריטניה שרויה באי וודאות גדולה בעקבות הברקזיט, ולראייה קצב הצמיחה עומד על 1.4%, הנמוך מאז שנת 2012. לצד האמור לעיל עלו מרחפת עננת אי ודאות נוספת, כתוצאה מסיום כהונתם של קנצלרית גרמניה אנגלה מרקל ויו"ר הבנק המרכזי, מריו דראגי.

סין: בסין המצב הכלכלי ממשיך להתדרדר למרות מאמצים של הממשל לעודד את הכלכלה ע"י צעדים פיסקאליים ומוניטריים כגון הורדת יחס הרזרבה ופיקוח על בנקאות הצללים, אך בינתיים ללא הועיל. תחזית הצמיחה הורדה לטווח של 6%-6.5% (לאחר צמיחה של 7% בשנים האחרונות), שעה שהממשל מנסה להוריד את המינוף הגבוה של הסקטור הקונצרני. בנוסף מלחמת הסחר מול ארה"ב מכבידה על הכלכלה המקומית ובמיוחד על הסקטור התעשייתי.

שווקים מתפתחים: המצב בשווקים המתפתחים במהלך 2018 הושפע ממלחמת הסחר בין ארה"ב לסין ומעלייתו של הדולר בעקבות עליית הריבית בארה"ב, אשר הגדילה את החובות החיצוניים של משקים אלו במונחי מטבע מקומי. מדד ה- MSCIEM (מדד שווקים מתעוררים) ירד במהלך 2018 ב- 18% אחוזים.

<u>מצב כלכלי בגרמניה</u>

שנת 2018 אופיינה בסימני האטה בעיקר בסקטור הייצור בעקבות מספר גורמים וביניהם: מלחמת הסחר בין ארה"ב לסין, האטה בתעשיית הרכב בעקבות סטנדרט חדש לפליטת מזהמים באירופה וגורמים נוספים. על רקע ההאטה בגוש האירו הורדו בחדות תחזיות הצמיחה לשנת 2019. סה"כ הצמיחה הסתכמה ב- 1.4%, אינפלציה ב- 1.4% ושיעור האבטלה ב- 5.2%. חציון התחזיות לשנת 2019 עומד על צמיחה של 1.2% בלבד, אינפלציה של 1.6% ושיעור אבטלה של 4.9%.

<u>מצב כלכלי בישראל</u>

את שנת 2018 סיימה ישראל עם צמיחה של 3.3% (קצת מתחת לתחזיות המוקדמות של בנק ישראל של 3.4%), עלייה באינפלציה של 0.8% (נמוך מהגבול התחתון של יעד האינפלציה, הנע בין 1% ל-3%) ושיעור אבטלה של 4.3%. חציון התחזיות לשנת 2019 עומד על צמיחה של 3.3%, אינפלציה של 1.2% ושיעור אבטלה של 4.1%. בנובמבר 2018, עלתה הריבית לראשונה מזה זמן רב מרמה של 0.1% לרמה של 0.25%. עד לא מכבר נראה היה שהעלאת ריבית נוספת צפויה לקראת סוף 2019, אך כל עוד

האינפלציה לא תתבסס במרכז יעד האינפלציה (2%), תהיה הצדקה מועטה לבנק המרכזי לעלות את הריבית. נתון נוסף שבלט בשנת 2018 וממשיך להיות נושא למעקב הוא יעד הגרעון. לאחר שנים בהם ישראל עמדה ביעד הגרעון התקציבי של 2%, השנה נפרץ יעד זה וכעת הוא עומד על 3.5% מהתוצר. המשמעת הפיסקלית, שאפיינה את ישראל לאורך השנים, היוותה את הקטליזטור העיקרי להעלאת דירוג האשראי שלה לרמה של AA- במהלך 2018. לכן, התרופפות המשמעת הפיסקאלית, במקביל לחוסר היכולת לבצע מהלכים תקציביים שיאפשרו חזרה לתוואי הרצוי כתוצאה מהבחירות, עלולים לפגוע באטרקטיביות של ישראל בעיני משקיעים זרים.

7.2 שינויים בהיצע וביקוש לשטחי השכרה

גידול בהיצע שטחים המוצעים על ידי בעלי נכסים באזורים בהם ממוקמים נכסי החברה עלול להביא לירידת הכנסות החברה משכר דירה ולקיטון בשווי הנכסים. מנגד, גידול בביקושים על ידי שוכרים ומשקיעים עשוי להביא לעליה בהכנסות משכר דירה ובשווים של נכסי החברה. המצב הכלכלי הגלובלי והמקומי המתואר לעיל משפיע באופן ישיר על היקף ההיצע והביקוש לשטחי השכרה.

7.3 שיעורי ריבית לטווח קצר ולטווח ארוך

עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב מושפע משינויים בשעורי הרבית לטווח קצר ולטווח ארוך בשווקים השונים, לרבות השווקים באירופה, אשר להם השפעה מהותית על החברה לאור חשיפתה לשוק הנדל"ן הגרמני. על פי רוב, החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשערי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך, לרבות באמצעות ביצוע עסקאות הגנה לקיבוע ריבית (SWAP). עליה בשערי הריבית יכולה להביא לירידה במחירי הנכסים (לרבות השקעות באגרות חוב) ולגרום לחשיפה מסוימת בגין הלוואות שאמורות להתחדש בטווח הקצר או הלוואות בריבית משתנה. כמו כן, לשינויים בשער הריבית ישנה השפעה על שוויו ההוגן של מכשיר ה- SWAP המבטיח קיבוע ריבית.

7.4 מדד המחירים לצרכן

שינויים בסביבת האינפלציה עלולים להביא לגידול בהתחייבויות הצמודות של החברה. כדי להימנע ממצב כאמור, החברה נוהגת להקביל בין בסיסי ההצמדה של חוזי השכירות שלה והתחייבויותיה. בנוסף, החברה מבצעת, מעת לעת, עסקאות לגידור החשיפה שעלולה לנבוע לה מעליית מדדים להם צמודים הסכמי השכירות של החברה. יחד עם זאת, לעיתים החברה בוחרת שלא להקביל בין בסיסי הצמדה באופן זמני מתוך ציפייה לשנוי במדדים הרלוונטיים. במרבית הסכמי השכירות של נכסי החברה בגרמניה קיים מנגנון הצמדה מלא או חלקי למדד המחירים לצרכן המקומי, או לחלופין מנגנון של עליה קבועה בדמי השכירות בשיעור של 1% - 3% לשנה כאשר מנגד ההלוואות אינן צמודות למדד. במרבית הסכמי השכירות של נכסי החברה בישראל הנקובות בש"ח קיים

מנגנון של עליה קבועה בדמי השכירות בשיעור של 3% - 5% לשנה או הצמדה מלאה למדד המחירים לצרכן המקומי.

7.5 שערי חליפין

החברה חשופה בעיקר לשינויים בשער החליפין של האירו. החשיפה לאירו נובעת מפעילותה של החברה בגרמניה ומיתרות המזומנים וההשקעות לזמן קצר של החברה הנקובות במטבע זה (ליום המאזן לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך כ- 1.9 מיליארד ₪). לאחר תאריך המאזן חלה ירידה של כ- 5% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לירידה של כ- 94 מיליון ₪ בהונה העצמי של החברה.

7.6 מיסי מקרקעין

העלאת מיסים מקומיים על מקרקעין, כגון ארנונה בישראל ומיסים מקומיים בגרמניה, עלולה לפגוע ברווחיות החברה, שכן היא עלולה לפגוע בכדאיות הכלכלית של שוכר פוטנציאלי לשכור מהחברה נכס מניב בו הועלו תעריפי המיסוי, או לחלופין, להוות עילה לדרוש הפחתה בדמי השכירות. העלאה כאמור תגרום גם להגדלת הוצאותיה של החברה בגין שטחים פנויים.
כמו כן, העלאת מיסי מקרקעין הקשורים ברכישה או במכירה של נכסים עשוייה לפגוע ברמת האטרקטיביות של עסקאות ולהביא לירידת מחירי הנדל"ן.

8. מידע על תחום פעילות החברה – תחום הנדל"ן המניב ונדל"ן למגורים

8.1 שינויים בתחום הפעילות

א. נדל"ן מניב בגרמניה[1]

עיקר פעילותה של החברה מתרכזת בשוק הגרמני, ברובה באמצעות אחזקתה בסאמיט גרמניה. שינויים במצב הכלכלי בגרמניה עשויים להשפיע על תוצאות פעילותה של החברה. שוק הנדל"ן בגרמניה מפותח מאוד וידוע כאחד הגדולים, הבטוחים והיציבים באירופה. שנים רבות שהריבית במשק נמצאת ברמה נמוכה, דבר הנותן תנופה להיקף ההשקעות הגדול בשוק הנדל"ן. בעקבות המשבר הכלכלי וחוסר הוודאות השוררים בגוש האירו, הפכה גרמניה לחוף המבטחים של אירופה וליעד השקעה מרכזי של יזמי נדל"ן בינ"ל ובראשם חברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב, עיקר המאמצים מכוונים לאיתור נכסים מניבים (בעיקר בנייני משרדים

[1] המידע לקוח מתוך סקירת הנדל"ן המסחרי בגרמניה עבור שנת 2018, שבוצעה על ידי https://www.dzhyp.de , https://www.blackolive.de

ומרכזים מסחריים) הממוקמים בערים גדולות, דוגמת ברלין, דיסלדורף, פרנקפורט, המבורג, קלן, מינכן ושטוטגרט, משום שבערים אלו קל יחסית למצוא שוכרים יציבים לטווח ארוך, כגון תאגידים ממשלתיים, חברות בינלאומיות וחברות בפריסה ארצית, המקטינים את הסיכון הכרוך בפעולות בתחום זה. למעשה הנדל"ן המסחרי בשבעת הערים האלו חריג בעוצמתו אל מול שאר האזורים בגרמניה.

בדומה למגמה בישראל, גם בגרמניה נתח חנויות האונליין החל לגדול ולפגוע בשטחי המסחר המסורתיים, דבר אשר גורר סטגנציה בדמי השכירות. נראה שמגמה זו צפויה להמשיך להתרחב ולכן הביקוש לשטחי מסחר יקטן בשנים הקרובות. עם זאת, הביקוש לשטחי משרדים ממשיך לעלות ואילו ההיצע נמצא בחסר, דבר אשר גרר ב-2018 לעלייה של 3% בדמי השכירות עבור שטחי משרדים בשבע הערים הגדולות.

אזורי העבודה המשותפים גם הם ממשיכים לצבור תאוצה ובגרמניה קיימים כבר מעל 550 מיקומים שונים של אזורי עבודה משותפים, נראה שמגמה זו גם כן צפויה להתרחב.

בשבע הערים הגדולות הושכרו בשנת 2018 כ-3.88 מיליון מ"ר של בנייני משרדים, ירידה של 5% משנה שעברה, ירידה זו נובעת בין היתר מקיטון בשטחי המשרדים הזמינים להשכרה ולכן למרות הירידה, חלה עליה בדמי השכירות ושיעור השטחים הפנויים ירד לרמה של 3.4% מרמה של 4.1% ב-2017, שפל של כל הזמנים. היקף עסקאות הנדל"ן המסחרי הגיע לשיא של כל הזמנים ועמד על 36.7 מיליארד אירו, עליה של 22% משנה שעברה, שטחי המשרדים היוו כ-67% מסכום העסקאות. בשנת 2019 ו-2020 צפויים להתווסף עוד כ-2.2 מיליון מ"ר של שטחי משרדים כאשר כבר כיום נחתמו חוזים לגבי 77% משטחים אלו.

לתאור סוגי הנכסים של החברה בגרמניה ותמהיל השוכרים ראה סעיף 3 לעיל. לפרטים בדבר שינויים בהיקף הפעילות ובריווחיות ראה סעיף 8.4.

ב. <u>נדל"ן מניב בישראל</u>[1]

החשיפה של המערכת הפיננסית בישראל לענף הנדל"ן המניב היא הגבוהה ביותר מבין שאר ענפי המשק. סך האשראי הניתן לענף זה עומד על סדר גודל של 140 מיליארד שקל, המהווים כ-16% מסך האשראי הניתן למגזר העסקי. גם שוק האג"ח בארץ חשוף רבות לענף זה, כ-35% מסכום אג"ח התאגידיות (ללא ענף הפיננסים והביטוח) שייך לחברות נדל"ן מניב. עם זאת, בשנים האחרונות חל שינוי בפרופיל הפיננסי של חברות הנדל"ן המניב באמצעות הארכת מח"מ והפחתת המינוף וכיום יכולותיהן להתמודד עם סיכוני ריבית, אינפלציה וקיפאון בענף הנדל"ן המניב גדולה יותר. סיכוני האינפלציה בפרט מגודרים באופן חלקי בזכות ההצמדה של מרבית חוזי השכירויות למדד המחירים לצרכן, כך שהעליה בריבית החוב הצמוד מקוזזת על ידי העליה בדמי השכירות.

היקף רכישות האונליין ממשיך לצמוח ואיתו הירידה בפידיון החנויות הגוררת ירידה בדמי השכירות של השטחים המסחריים. הביקוש לנכסי לוגיסטיקה ומרכזי הפצה גדולים הולך וגדל, בעיקר לאור הצמיחה ברכישות האינטרנטיות ולכן הצפי הוא שחברות הנדל"ן המניב יפנו

[1] המידע לקוח מהמקורות הבאים: מעלות זרקור ענפי 2018 ומבט קדימה, בנק ישראל-נדל"ן מניב בישראל דצמבר 2018, אינטר ישראל-שוק המשרדים 2018.

משאבים להגדלת שטחים אלו. גם הסכם "שמיים פתוחים", אשר הוזיל רבות את מחירי הטיסות הוביל ישראלים רבים לצמצום הקניות עד לנסיעה הבאה לחו"ל.

צמיחת ענף ההייטק והגידול בתמ"ג הובילו לעלייה ממוצעת של 1.5% בדמי השכירות המשרדיים הארציים ולשיעורי השכרה מוקדמים גבוהים ביחס לשנים קודמות, תנופת הבניה במגזר המשרדים צפויה להמשיך, אך כיום ניתן משקל רב יותר לנושא הנגישות והתחבורה, ולכן באזורים אשר אינם נגישים תחבורתית צפויה סטגנציה במחירי השכירויות ובתנופת הבניה. החציון הראשון של 2018 התאפיין בעלייה ארצית של דמי השכירות לרמה של 69 שקל למ"ר, אך במחצית השניה עליה זו נבלמה ומחירי השכירויות נותרו יציבים באותה רמה. תל אביב, רמת גן, הרצליה וירושלים ממשיכות להוביל את מחירי השכירויות.
בתל אביב, דמי השכירות עלו לרמה של 103 שקל למ"ר (ברמת גמר) וקצב האכלוס עלה לרמה שנתית של 130 אלף מ"ר, גבוה משמעותית ממוצע השנים האחרונות העומד של 110 אלף מ"ר. שיער התפוסה עלה לרמה של 94.4% וסך תוספת המשרדים ב-2018 עמדה על 102 אלף מ"ר, נמוך מהצפי של 170 אלף מ"ר. ב-2019 צפוי גידול של 250 אלף מ"ר בשטחי המסחר.
בהמשך למגמה של השנים האחרונות, גם שנת 2018 מתאפיינת בגידול חללי העבודה המשותפים ועמדות העבודה המתחלפות. עליית מחירי השכירויות הובילה חברות רבות לאימוץ הקונספט של עבודה מהבית ותימרוץ העובדים להגעה בתחבורה משותפת/ירוקה על מנת לחסוך במקומות חניה.
בעולם, תחום מעונות הסטודנטים הולך וצובר תאוצה כענף מסחרי מניב עם בניה מאסיבית של פרויקטי ענק לשיכון סטודנטים. בארץ ענף זה נמצא עוד בחיתוליו, רק כ-6% מהסטודנטים גרים במעונות לעומת אירופה שבה 20%-15%. בשנים האחרונות הקציבה המדינה כ-300 מיליון שקל לבניית מעונות סטודנטים ברחבי הארץ, יתכן שבעתיד נראה עוד פרוייקטים רבים של מעונות סטודנטים מאחר שהגישה השתנתה וכעת רואים באוכלוסיית הסטודנטים כנכס אשר מקדם צריכה וחיי קהילה באזורים בהם הוא משוכן.
לתיאור סוגי הנכסים של החברה בישראל ותמהיל השוכרים ראה סעיף 3 לעיל, לפרטים בדבר שינויים בהיקף הפעילות ובריווחיות ראה סעיף 8.4.

ג. <u>נדל"ן למגורים בגרמניה</u>

מחירי הנדל"ן למגורים בגרמניה עלו ב- 80% בשמונה השנים האחרונות (בברלין 120%, במינכן 100%). כמו כן, ישנו מחסור גדול בדירות ומחקרים מראים שעד שנת 2030 יהיה צורך ב- 230 אלף דירות חדשות כדי לענות על צרכי הביקוש. בשבע הערים הגדולות (ברלין, מינכן, קלן, פרנקפורט, דיסלדורף, המבורג ושטוטגרט) אחוז התפוסה עומד על מעל ל- 98%. הביקוש לדירות למגורים צפוי להמשיך לגדול, בין היתר בגלל שהמרווח בין תשואת השכירות לתשואות האג"ח הממשלתי נמצא ברמות גבוהות ומושך משקיעים להשקיע, המשך הגירה חיובית, שמביא לגידול באוכלוסייה (לאחר שנים של הצטמקות) יתרום גם לביקוש לדירות (בעיקר דירות קטנות המיועדות ל- 1-2 אנשים). בנוסף, הברקזיט באנגליה גורם לחברות רבות לעבור

לגרמניה על מנת להישאר חלק מהאיחוד האירופאי, ולכן גל של עובדים צפוי להגיע למדינה ולתרום אף הוא לביקושים.

אחוז בעלי הדירות בגרמניה נמוך משמעותית מאחוז בעלי הדירות באיחוד האירופי. פער זה נובע בעיקר מעלויות עסקה גבוהות (עד כ- 15% מגובה העסקה), חוקים התומכים באופן מובהק בדיירים על פני בעלי הנכסים ודרישות רגולטוריות מחמירות באופן יחסי לשאר האיחוד.

בשנים האחרונות הממשלה בגרמניה ברשות הקאנצלרית אנגלה מרקל שמה דגש על ריסון עליית מחירי הדירות ע"י מספר צעדים וביניהם הטלת מס של 25% על מכירת נכס שהוחזק ע"י בעליו לתקופה של פחות מעשר שנים, גלגול עמלת עסקת התיווך מהקונים למוכרים ומהשוכרים לבעלי הבתים ועוד שורה של צעדים.

בכל נושא הנדל"ן למגורים בגרמניה, החוקים מוטים מאוד לטובת הדיירים על פני בעלי הבתים. לראייה קיימת מערכת לפיקוח מחירי השכירות (מיטשפיגל), שקובעת טווח מחירים מדויק לכל דירה בהסתמך על פרמטרים כגון גודל הדירה, מצב הבניין, ריהוט הדירה, האם קיים חימום בדירה ועוד. בנוסף, ישנם חוקים נוספים שנועדו להגן על הדיירים: לבעלי הדירות מותר לעלות את שכר הדירה אחת לשלוש שנים בשיעור שלא יעלה על 15%. כמו כן, כאשר מתחלף דייר, בעלי הנכס יכול לעלות את מחיר השכירות עד 10% מהמחיר הקודם ובנוסף חייב הוא ליידע את השוכרים החדשים על גובה השכירות ששילמו השוכרים הקודמים. בפועל בשטח אין אכיפה מספקת של חוקים אלו.

להלן טבלה המפרטת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גאוגרפים בהם פועלת החברה[1]

פרמטרים מאקרו כלכליים	גרמניה (1)			ישראל (1)		
	€			$		
	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016
תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדים)	3,389	3,268	3,156	336	317	301
תוצר לנפש (PPP) (באלפים)	41	40	38	38	36	35
שיעור צמיחה בתוצר מקומי (PPP)	3.70%	3.55%	4.19%	5.86%	5.3%	5.04%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	3.28%	3.13%	2.95%	3.85%	3.23%	3.07%
שיעור אינפלציה	1.60%	1.65%	1.68%	0.8%	0.4%	(0.2%)
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	0.20%	0.38%	0.09%	2.29%	1.86%	2.2%
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (S&P)	AAA	AAA	AAA	AA-	A+	A+
שע"ח ביחס למטבע המקומי ליום 31 בדצמבר	4.29	4.15	4.04	3.748	3.467	3.85

[1] המידע לקוח מתוך האתרים הבאים: TradingEconomics.com, ec.europa.eu ואתר ה-IMF

ד. <u>מדיניות רכישה ומימוש של נכסים</u>

כחלק מפעילותה של החברה, בוחנת החברה הזדמנויות לרכישה ומימוש של נכסים מעת לעת.

הקריטריונים המנחים את החברה בבואה לרכוש נכסים הינם בעיקר מחיר הנכס והתשואה הקיימת והפוטנציאלית הנגזרת ממנו; סוג השימוש; מיקום הנכס; אורך החוזה; איתנות השוכר; אפשרויות ההשבחה של הנכס (כגון: אכלוס שטחים פנויים ככל שישנם, העלאת דמי השכירות הנדרשים בנכס, מימוש זכויות בניה); הכרותה עם השוק בו נמצא הנכס; וזמינות של מקורות לביצוע הרכישה והתאמה לאסטרטגיה הכללית של החברה.

הקריטריונים המנחים את החברה בבואה לממש נכסים הינם בעיקר מיצוי פוטנציאל ההשבחה בנכס; מימוש הזדמנויות ורווחיות הנובעת ממכירת הנכס; ומיחזור הון למטרות שונות.

8.2 נכסי המקרקעין של החברה

כאמור לעיל, החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובעיקר בגרמניה. למידע בדבר סוגי הנכסים של החברה ותמהיל השוכרים ראה סעיף 3 לעיל. להלן יובא פירוט נוסף באשר לנכסי החברה.

נכסי המקרקעין המניבים של החברה מחולקים לקבוצות נכסים אשר נרכשו באותה תקופה ו/או מוחזקים ע"י אותה ישות ו/או ממומנים במסגרת מימונית אחת אשר הנכסים בה מבטיחים בשעבוד צולב את אותה הלוואה (כל קבוצה כאמור נקראת "פורטפוליו"; לצורכי הטבלה דלהלן, ההתייחסות לנכסי החברה בישראל הינה כאל פורטפוליו אחד). לרוב, לצורך רכישת הנכסים בגרמניה, התקשרה החברה עם בנק אירופאי לקבלת מסגרת אשראי (credit facility) לרכישת נכסים או לחילופין רכשה קבוצת נכסים הכוללת מסגרת מימונית קיימת. לצורך קבלת המימון [החברה היתה רשאית למשוך סכומים מתוך מסגרת זו לשם רכישת נכסים וזאת בכפוף לאישור הבנק לכל רכישה וחתימת תיקון או תוספת טכניים להסכם המימון בקשר עם אותה משיכה] [מ 2008 אינו רלוונטי – מציע למחוק]. החברה קיבצה את עסקאות הרכישה של הנכסים הכלולים בכל פורטפוליו יחדיו ומימנה אותן יחדיו באמצעות קו אשראי נפרד מהבנק. אשר על כן, לנכסים הכלולים בכל פורטפוליו מאפיינים דומים בכל הקשור לתקופת רכישתם ולתנאי המימון שלהם, ובעיקר מבחינת רמת הסיכון של החברה מול התחייבויות המימון שלקחה בגינם, מכיוון שבכל פורטפוליו קיים שעבוד צולב בין הנכסים המרכיבים אותו (למעט ביחס לחלק מהנכסים בישראל) באופן שכל אחד מהנכסים האמורים מבטיח את האשראי שניתן לרכישת יתר הנכסים שבאותו פורטפוליו. בעקבות הסכם שנחתם עם בנק ממן בשנת 2014, הבטיחו נכסי פורטפוליו Z3 ו- Z6 בשעבוד צולב את ההלוואות שנלקחו למימון נכסים אלו (ראה סעיף 14 להלן). במהלך 2018 גייסה חברת סאמיט גרמניה אג"ח בסך 300 מיליון אירו אשר שימש בחלקו לפרעון הלוואות בגין נכסי פורטפוליו Z3, Z6 ו- Clara (ראה סעיף 14

להלן). בפורטפוליו Other ישנם 4 נכסים אשר לכל אחד מהם ישנה הלוואה ספציפית אשר ניתנה למימון רכישת הנכס (ללא שעבודים צולבים עם נכסים אחרים).
המימון שניתן לרכישת כל נכסי החברה שבגרמניה הינו מימון Non-Recourse (קרי, ללא זכות חזרה לחברה ו/או לסאמיט גרמניה). למעט מקום בו נאמר אחרת, האשראי אשר להבטחתו משועבדים נכסי המקרקעין בישראל המתוארים להלן איננו אשראי Non-Recourse.
בכל פורטפוליו נכסים כאמור, ההתייחסות לשוכרים העיקריים באותו פורטפוליו הינה לשוכרים אשר השטח המושכר לכל אחד מהם עולה על 10% מהשטחים המושכרים באותו פורטפוליו או שדמי השכירות מכל אחד משוכרים אלו עולים על 10% מדמי השכירות הנובעים מאותו פורטפוליו.

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות נכסי המקרקעין שבבעלות החברה וחברות בנות שלה ליום 31 בדצמבר 2018, ליום 31 בדצמבר 2017 וליום 31 בדצמבר 2016:

31.12.2018

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הסכמי הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח המושכר ע"י שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.18 (€'000)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות – 31.12.2018 (₪'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€) למ"ר בשנת 2018	הכנסות חודשיות ממוצעות (₪) למ"ר בשנת 2018	שווי הוגן ליום 31/12/18 (€'000)	שווי הוגן ליום 31/12/18 (₪'000)
								ליום 31/12/18	ממוצע לשנת 2018						
DT6	גרמניה	06/06	בעלות	24	66,842	78% (82%)	3	87%	90%	7,132	30,608	10.2	43.9	88,280	378,862
**DRE	גרמניה	07/07	בעלות	345	360,098	16% (7%)	3	89%	89%	23,767	101,997	6.2	26.6	592,650	2,543,417
Z3 & Z6	גרמניה	12/06-12/07	בעלות	96	208,856	24% (15%)	3	89%	86%	11,363	48,766	5.1	22.0	162,780	698,587
Valentine	גרמניה	06-08/06	בעלות	51	90,112	-	4	79%	78%	6,700	28,754	7.8	33.5	101,990	437,700
Stuttgart	גרמניה	08/15	בעלות	23	66,585	58% (57%)	6	100%	100%	5,033	21,599	6.3	27.1	72,770	312,300
**Other	גרמניה	7/14-03/16	בעלות	25	48,285	56% (50%)	6	88%	93%	4,580	19,656	8.9	38.4	74,774	320,900
Wolfsburg	גרמניה	06/17	בעלות	29	78,703	60% (62%)	3	98%	99%	7,894	33,880	8.5	36.6	131,000	562,200
GXP	גרמניה	08/18	בעלות	106	106,227	-	4	87%	87%	10,546	45,258	9.5	40.9	173,100	742,876
Multi	גרמניה	10/18	בעלות	87	58,360	-	9	100%	100%	5,891	25,283	8.4	36.1	87,940	337,403
ישראל	ישראל*	1966-2017	בעיקר חכירה מהמנהל	500	220,951	-	3	95%	95%		114,929		45.5		1,452,995

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף8 להלן.
** ב- 2018, לאחר פרעון מוקדם של הלוואות Clara, מויינו 3 נכסים מפורטפוליו other לפורטפוליו DRE (Clara לשעבר).

31.12.2017

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הסכמי הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח המושכר ע"י שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.17 (€'000)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות – 31.12.2017 (₪'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€) למ"ר בשנת 2017	הכנסות חודשיות ממוצעות (₪) למ"ר בשנת 2017	שווי הוגן ליום 31/12/17 (€'000)	שווי הוגן ליום 31/12/17 (₪'000)
								ליום 31/12/17	ממוצע לשנת 2017						
DT6	גרמניה	06/06	בעלות	21	66,842	71% (75%)	3	84%	85%	6,550	27,198	9.7	40.1	87,376	362,838
Clara	גרמניה	07/07	בעלות	379	320,533	18% (8%)	3	87%	86%	20,983	87,133	6.4	26.5	335,919	1,394,937
Z3 & Z6	גרמניה	12/06-12/07	בעלות	101	211,155	24% (15%)	4	89%	87%	11,534	47,897	5.2	21.7	152,983	635,277
Valentine	גרמניה	06-08/06	בעלות	53	89,964	-	4	86%	85%	7,147	29,680	7.8	32.4	87,700	364,183
Stuttgart	גרמניה	08/15	בעלות	22	66,585	54% (58%)	7	98%	97%	4,978	20,673	6.4	26.7	72,478	300,972
Other	גרמניה	12/07-03/16	בעלות	36	97,259	57% (47%)	5	90%	90%	6,803	28,252	6.4	26.8	102,522	425,734
Wolfsburg	גרמניה	06/2017	בעלות	27	79,551	69% (69%)	3	98%	98%	7,886	32,747	8.5	35.2	116,885	485,377
ישראל	ישראל*	1966-2017	בעיקר חכירה מהמנהל	329	99,530	13% (13%)	3	95%	96%		48,573		42.6		623,204

* לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף8 להלן.

31.12.2016

שם הפורטפוליו	מיקום הנכסים	תאריך הסכמי הרכישה של הזכויות	מהות הזכויות	מספר שוכרים	שטח כולל להשכרה במ"ר	% מהשטח המושכר ע"י שוכר/ים עיקרי/ים (% ההכנסות מהנכס שמקורן בשוכר/ים אלו)	תקופת שכירות ממוצעת (שנים)	תפוסה ב- %		הכנסות שנתיות מדמי שכירות - 31.12.16 (€'000)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות – 31.12.2016 (₪'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€) למ"ר בשנת 2016	הכנסות חודשיות ממוצעות (₪) למ"ר בשנת 2016	שווי הוגן ליום 31/12/16 (€'000)	שווי הוגן ליום 31/12/16 (₪'000)
								ליום 31/12/2016	ממוצע לשנת 2016						
DT6	גרמניה	06/06	בעלות	24	66,196	59% (75%)	4	85%	89%	6,632	28,182	9.4	39.9	85,288	344,888
Clara	גרמניה	07/07	בעלות	376	324,163	16% (8%)	4	85%	83%	20,444	86,881	6.3	26.9	298,555	1,207,298
Z3 & Z6	גרמניה	12/06-12/07	בעלות	119	226,693	23% (14%)	5	85%	84%	12,554	53,349	5.5	23.3	160,994	651,028
Valentine	גרמניה	06-08/06	בעלות	55	90,091	-	3	84%	85%	7,043	29,930	7.7	32.7	79,611	321,931
Stuttgart	גרמניה	08/15	בעלות	26	67,568	57% (61%)	8	96%	96%	4,725	20,079	6.1	25.8	59,716	241,480
Other	גרמניה	12/07;03/16	בעלות	63	105,997	47% (38%)	8	90%	91%	8,343	35,453	7.2	30.6	130,656	528,347
ישראל	ישראל	1966-2016	בעיקר חכירה מהמנהל	307	86,280	7% (12%)	3	97%	94%		38,999		40.1		506,265

<u>להלן תאור תמציתי של מאפייניו העיקריים של כל פורטפוליו של החברה</u>:

פורטפוליו DRE (כולל פורטפוליו Clara)

נכסים שבבעלות דויטשה, חברה ציבורית אשר מניותיה רשומות למסחר בבורסה בפרנקפורט, אשר השליטה בה נרכשה על ידי סאמיט גרמניה בחודש יולי 2007. הפורטפוליו כולל 28 נכסים מניבים, הכוללים 15 נכסים המשמשים למשרדים, 5 נכסים המשמשים למסחר ו- 8 נכסים לוגיסטיים. נכסיה של דויטשה ממוקמים בכל רחבי גרמניה.

פורטפוליו DT6

6 נכסים אשר הושכרו בעבר במלואם לחברת התקשורת הגרמנית Deutsche Telekom (ליום 31 בדצמבר 2018 שלושה נכסים מושכרים לדייר זה). רובם של נכסים אלו, אשר נרכשו בחודש יוני 2006, ממוקמים בערים מרכזיות בגרמניה, אם כי בדרך כלל אינם ממוקמים במרכזי הערים. החל מיולי 2015 חזרה החברה לאחד חלק המפורטפוליו (6 נכסים מתוך 12 נכסים), זאת לאחר שמסוף שנת 2012 החברה הפסיקה לאחד את כל הפורטפוליו.

פורטפוליו Valentine

11 נכסים מניבים הכוללים לתאריך הדוח 8 נכסים המשמשים למשרדים ו- 3 נכסים המשמשים למסחר. נכסים אלו נרכשו בחודשים יוני - אוגוסט 2006 וממוקמים בכל רחבי גרמניה. מסוף שנת 2012 ועד חודש אפריל 2014, החברה חדלה מלאחד את פורטפוליו Valentine. בחודש אפריל, 2014 השלימה סאמיט גרמניה את רכישת פורטפוליו ולנטיין.

פורטפוליו Z6 & Z3

29 נכסים מניבים הכוללים לתאריך הדוח 6 נכסים המשמשים למסחר, 14 נכסים המשמשים למשרדים ו- 9 נכסים לוגיסטיים. נכסים אלו נרכשו בחודשים דצמבר 2006 - דצמבר 2007 וממוקמים באזורים שונים בגרמניה. במהלך 2018 נפרעו ההלוואות בגין פורטפוליו זה, ראה סעיף 14 להלן.

פורטפוליו Other

ליום 31 בדצמבר 2018, פורטפוליו Other כולל 4 נכסים המשמשים למשרדים.

פורטפוליו שטוטגרט

פורטפוליו שטוטגרט כולל 2 נכסים המשמשים למשרדים וחברות הזנק.

פורטפוליו וולפסבורג

פורטפוליו וולפסבורג כולל 3 מתחמים המשמשים למשרדים ומתחם לוגיסטי אחד המושכרים בעיקר לקבוצת פולקסוואגן ולחברות מובילות אחרות מתעשיית הרכב.

פורטפוליו GxP

פורטפוליו GxP כולל 12 נכסים המשמשים למשרדים והממוקמים בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות ברחבי גרמניה.

פורטפוליו מולטי

פורטפוליו מולטי כולל 8 מרכזי שירות הממוקמים במיקומים מרכזיים בערים גדולות בעיקר בברלין, פרנקפורט ודיסלדורף.

נכסי החברה בישראל

27 נכסים מניבים הכוללים לתאריך הדוח 9 נכסים המשמשים למשרדים, 9 נכסים המשמשים למסחר, 8 נכסים לוגיסטיים, מקבץ דיור אחד. לעניין תנאי המימון של הפורטפוליו ראה סעיף 14 להלן.

להלן טבלת פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2018:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במ"ר					
גרמניה	במאוחד	675,145	341,609	67,313	-	1,084,067	83%
	חלק התאגיד	343,581	173,845	34,256	-	551,682	76%
ישראל*	במאוחד	46,788	124,069	44,135	5,959	220,951	17%
	חלק התאגיד	45,415	95,035	25,212	5,959	171,621	24%
סה"כ	במאוחד	721,933	465,678	111,448	5,959	1,305,018	100%
	חלק התאגיד	388,996	268,880	59,468	5,959	723,304	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	55%	36%	8%	1%	100%	
	חלק התאגיד	54%	37%	8%	1%	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי, ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2017:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
		במ"ר					
גרמניה	במאוחד	574,766	289,957	67,166	-	931,889	90%
	חלק התאגיד	278,155	128,976	30,884	-	438,015	82%
ישראל*	במאוחד	25,969	52,528	15,074	5,959	99,530	10%
	חלק התאגיד	24,596	52,528	14,084	5,959	97,167	18%
סה"כ	במאוחד	600,735	342,485	82,240	5,959	1,031,419	100%
	חלק התאגיד	372,751	181,504	44,968	5,959	535,182	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	58 %	33%	8%	1%	100%	
	חלק התאגיד	57%	34%	8%	1%	100%	

* לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שווי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2018:

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח					
גרמניה*	במאוחד	4,840,255	1,203,880	330,110	-	6,374,245	81%
	חלק התאגיד	2,464,432	612,654	167,993	-	3,245,079	74%
ישראל*	במאוחד	311,760	605,883	479,052	56,300	1,452,995	19%
	חלק התאגיד	299,785	485,532	292,895	56,300	1,134,512	26%
סה"כ	במאוחד	5,152,015	1,809,763	809,162	56,300	7,827,240	100%
	חלק התאגיד	2,764,217	1,098,186	460,888	56,300	4,379,591	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	66%	23%	10%	1%	100%	
	חלק התאגיד	63%	25%	11%	1%	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי (ישראל), ולא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח שווי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2017:

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח					
גרמניה	במאוחד	3,019,909	652,519	296,890	-	3,969,318	86%
	חלק התאגיד	1,483,823	288,464	130,958	-	1,903,245	76%
ישראל*	במאוחד	159,604	222,790	184,710	56,100	623,204	14%
	חלק התאגיד	147,742	222,790	179,145	56,100	605,777	24%
סה"כ	במאוחד	3,179,513	875,309	481,600	56,100	4,592,522	100%
	חלק התאגיד	1,631,565	511,254	310,103	56,100	2,509,022	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	69%	19%	11%	1%	100%	
	חלק התאגיד	65%	20%	13%	2%	100%	

* לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 8 להלן.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €				
גרמניה	במאוחד	45,438	13,924	3,846	-	63,208	77%
	חלק התאגיד	23,123	7,086	1,957	-	32,166	66%
			אלפי ₪				
גרמניה	במאוחד	192,847	59,095	16,326	-	268,268	77%
	חלק התאגיד	98,140	30,074	8,308	-	136,522	66%
ישראל*	במאוחד	18,309	44,977	12,585	6,430	82,301	23%
	חלק התאגיד	17,543	34,517	11,974	6,430	70,464	34%
סה"כ	במאוחד	211,156	104,072	28,911	6,430	350,569	100%
	חלק התאגיד	115,683	64,591	20,282	6,430	206,986	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	60%	30%	8%	2%	100%	
	חלק התאגיד	56%	31%	10%	3%	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €				
גרמניה	במאוחד	42,037	10,482	4,572	-	57,091	85%
	חלק התאגיד	20,634	4,638	2,027	-	27,299	74%
			אלפי ₪				
גרמניה	במאוחד	170,761	42,578	18,573	-	231,912	85%
	חלק התאגיד	83,817	18,842	8,232	-	110,891	74%
ישראל	במאוחד	11,289	12,195	10,475	5,577	39,536	15%
	חלק התאגיד	10,294	12,195	10,190	5,577	38,256	26%
סה"כ	במאוחד	182,050	54,773	29,048	5,577	271,448	100%
	חלק התאגיד	94,111	31,037	18,422	5,577	149,147	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	67%	20%	11%	2%	100%	
	חלק התאגיד	63%	21%	12%	4%	100%	

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
				באלפי €			
גרמניה	במאוחד	38,984	9,235	6,199	-	54,418	87%
	חלק התאגיד	19,002	3,988	2,802	-	25,792	77%
				אלפי ₪			
גרמניה	במאוחד	165,666	39,245	26,344	-	231,255	87%
	חלק התאגיד	80,749	16,947	11,909	-	109,605	77%
ישראל	במאוחד	10,765	8,343	10,218	5,480	34,806	13%
	חלק התאגיד	10,021	8,343	9,063	5,480	32,907	23%
סה"כ	במאוחד	176,431	47,588	36,562	5,480	266,061	100%
	חלק התאגיד	90,770	25,290	20,972	5,480	142,512	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	66%	18%	14%	2%	100%	
	חלק התאגיד	64%	18%	14%	4%	100%	

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2018:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
				אלפי €			
גרמניה	במאוחד	256,584	38,567	5,115	-	300,266	94%
	חלק התאגיד	126,992	18,935	2,531	-	148,458	91%
				אלפי ₪			
גרמניה	במאוחד	1,087,457	163,457	21,678	-	1,272,592	94%
	חלק התאגיד	538,218	80,249	10,728	-	629,195	91%
ישראל*	במאוחד	11,497	45,998	28,139	191	85,825	6%
	חלק התאגיד	11,429	43,254	10,954	191	65,828	9%
סה"כ	במאוחד	1,098,954	209,455	49,817	191	1,358,417	100%
	חלק התאגיד	549,647	123,503	21,682	191	695,023	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	81%	15%	4%	0%	100%	
	חלק התאגיד	79%	18%	3%	0%	100%	

* כולל שערוך נדל"ן להשקעה בהקמה. ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2017:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
				אלפי €			
גרמניה	במאוחד	74,199	8,136	5,432	-	87,767	95%
	חלק התאגיד	37,072	3,607	2,358	-	43,037	91%
				אלפי ₪			
גרמניה	במאוחד	311,276	34,132	22,791	-	368,199	95%
	חלק התאגיד	155,525	15,131	9,894	-	180,550	91%
ישראל	במאוחד	8,957	2,324	7,996	1,120	20,397	5%
	חלק התאגיד	8,755	2,324	6,531	1,120	18,730	9%
סה"כ	במאוחד	320,233	36,456	30,787	1,120	388,596	100%
	חלק התאגיד	164,280	17,455	16,425	1,120	199,280	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	82%	9%	8%	1%	100%	
	חלק התאגיד	82%	9%	8%	1%	100%	

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2016:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
				אלפי €			
גרמניה	במאוחד	29,496	3,230	(1,251)	-	31,475	83%
	חלק התאגיד	14,296	1,596	(861)	-	15,031	69%
				אלפי ₪			
גרמניה	במאוחד	125,179	13,707	(5,309)	-	133,577	83%
	חלק התאגיד	60,669	6,772	(3,660)	-	63,781	69%
ישראל	במאוחד	4,113	12,529	5,397	6,030	28,069	17%
	חלק התאגיד	4,766	12,529	4,847	6,030	28,172	31%
סה"כ	במאוחד	129,292	26,236	88	6,030	161,646	100%
	חלק התאגיד	65,435	19,301	1,187	6,030	91,953	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	80%	16%	0%	4%	100%	
	חלק התאגיד	71%	21%	1%	7%	100%	

להלן טבלת פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
גרמניה (€)	8.5	8.0	4.6	3.7	7.7	7.9	-	-
גרמניה טווח (€)	5.0-20.0	4.9-17.3	2.2-12.3	2.2-7.1	4.2-18.8	3.9-30.5	-	-
ישראל (₪)	45.6	42.3	28.5	26.5	79.7	84.0	65.1	65.1
ישראל טווח (₪)	14-91	14-90	6-65	6-53	18-309	17-309	65	65

להלן טבלת פילוח דמי שכירות ממוצעים למ"ר לגבי החוזים שנחתמו בתקופת הדיווח לפי איזורים ושימושים:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
גרמניה (€)	11.0	8.9	5.2	5.2	4.9	6.7	-	-
גרמניה טווח (€)	6.3-20.0	6.2-17.3	4.0-12.3	2.2-7.1	1.7-18.8	3.9-30.5	-	-
ישראל (₪)	41.5	40.5	35.1	34.0	71.4	67.5	-	65.1
ישראל טווח (₪)	21-100	20-80	27-47	10-49	25-154	18-160	-	65

להלן טבלאות פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2018, לשנת 2018 ולשנת 2017:

שימושים	משרדים			לוגיסטי			מסחר			אחר		
אזורים	ב %											
	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017	ליום 31.12.18	לשנת 2018	לשנת 2017
גרמניה	87%	87%	88%	96%	95%	91%	82%	82%	82%	-	-	-
ישראל	94%	94%	96%	100%	99%	99%	84%	87%	88%	100%	100%	100%

להלן טבלת פילוח מספר נכסים מניבים לפי איזורים ושימושים:

שימושים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום							
	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17	31.12.17
גרמניה	64	52	26	19	14	14	-	-
ישראל*	9	7	8	5	9	5	1	1

* לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 9 להלן.

להלן טבלת פילוח שיעורי תשואה ממוצעים (לפי שווי הנדל"ן לסוף שנה) בפועל לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2017:

שימושים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום							
	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17	31.12.18	31.12.17
גרמניה	5.1%	6.7%	6.5%	7.7%	6.6%	7.4%	-	-
ישראל	7.8%	8.0%	7.9%	8.1%	7.7%	7.8%	8.3%	8.3%

להלן טבלאות הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

תקופת הכרה בהכנסות		הכנסות גרמניה (באלפי €)	הכנסות גרמניה (באלפי ₪)	הכנסות ישראל (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות (באלפי ₪)	מספר חוזים - מסתיימים גרמניה	מספר חוזים - מסתיימים ישראל	מספר חוזים - מסתיימים סה"כ	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - גרמניה	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - ישראל	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - סה"כ
שנת 2019	רבעון 1	21,080	90,467	25,062	**115,529**	66	9	75	25	4	**29**
	רבעון 2	20,634	88,551	24,750	**113,301**	41	38	79	30	11	**41**
	רבעון 3	20,189	86,644	23,037	**109,681**	32	29	61	30	5	**35**
	רבעון 4	19,689	84,497	22,446	**106,942**	81	51	132	62	20	**82**
שנת 2020		73,110	313,759	80,128	**393,887**	142	72	214	178	21	**199**
שנת 2021		59,486	255,290	67,938	**323,228**	106	47	153	138	16	**154**
שנת 2022		46,998	201,697	57,237	**258,934**	84	166	250	143	70	**213**
שנת 2023 ואילך		130,883	561,697	150,191	**711,888**	234	68	302	381	63	**444**
סה"כ		392,069	1,682,601	450,789	**2,133,390**	786	480	1,266	987	210	**1,197**

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים- בהנחת מימוש אופציות הארכה:

תקופת הכרה בהכנסות		הכנסות גרמניה (באלפי €)	הכנסות גרמניה (באלפי ₪)	הכנסות ישראל (באלפי ₪)	סה"כ הכנסות (באלפי ₪)	מספר חוזים - מסתיימים גרמניה	מספר חוזים - מסתיימים ישראל	מספר חוזים - מסתיימים סה"כ	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - גרמניה	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - ישראל	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר) - סה"כ
שנת 2019	רבעון 1	21,080	90,467	25,131	**115,598**	58	3	61	10	1	**11**
	רבעון 2	20,849	89,477	25,059	**114,536**	31	12	43	29	5	**34**
	רבעון 3	20,434	87,693	23,772	**111,465**	21	11	32	14	1	**15**
	רבעון 4	20,180	86,604	23,683	**110,287**	67	19	86	32	5	**37**
שנת 2020		77,960	334,573	92,580	**427,135**	75	45	120	69	12	**81**
שנת 2021		71,753	307,934	88,046	**395,980**	47	39	86	47	6	**53**
שנת 2022		68,246	292,883	84,920	**377,804**	56	163	219	97	69	**166**
שנת 2023 ואילך		554,930	2,381,538	561,076	**2,942,614**	431	188	619	689	111	**800**
סה"כ		855,431	3,671,169	924,267	**4,595,436**	786	480	1,266	987	210	**1,197**

להלן טבלה בדבר מכירת ורכישת נכסים (מצרפי), לפי אזורים:

אזור		פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.18	31.12.17	31.12.16
ישראל	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	-	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	-	-	-
		NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)	-	-	-
		רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)	-	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו[1]	6	1	2
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	483,300	69,653	29,755
		NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)	38,728	4,450	2,400
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	94	14	3

אזור		פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.18	31.12.17	31.12.16
גרמניה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	20	6
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	15,021	[2]279,843	77,320
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	7	31	24
		NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)	-	9,357	[3]839
		רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)	-	42,701	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו	20	4	3
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	[4]1,063,104	[5]403,473	170,985
		NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)	63,409	29,653	12,621
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	165	80	30

[1] לא כולל נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה שנרכשו במהלך שנת 2017 כמפורט בסעיף 9 להלן.

[2] כולל תמורה בגין נכס שנמכר במהלך 12.2017 והתמורה בגינו התקבלה במהלך 2018.

[3] חלק מהנכסים שנמכרו היו פנויים במועד המכירה.

[4] נרכש במסגרת עסקת רכישת נכסים והתחייבויות וצירופי עסקים.

[5] נרכש במסגרת עסקת רכישת נכסים והתחייבויות.

להלן טבלאות בדבר נכסים מהותיים של החברה:

הנדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן. הערכות השווי באשר חנכסי החברה בגרמניה ליום 31 בדצמבר 2018 בוצעו ע"י פירמת Savills Advisory Services Germany GmbH & Co. KG ("Savills"). פירמה בינ"ל מובילה אשר נותנת שירותים רבים בתחום הנדל"ן עם התמחות בשוק הנדל"ן הגרמני. Savills מקובלת כמעריך שווי על בנקים גרמניים ומוסדות פיננסיים בינ"ל ופועלת עבורם. למבצעי הערכת השווי ניסיון מקצועי של עשרות שנים בתחום והינם חברים ב- The Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). השווי ההוגן נקבע בהתבסס על אומדני תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון המקובל לנכסים שהוערכו, מצבם הפיזי, מיקומם, איכות השוכרים ומחירי חידושי שכירויות במספר רב של נכסים דומים באזור הנכס.

שם הנכס			שנה	פריט מידע								
				ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף תקופה (אלפי €)	ערך בספרים (שווי הוגן) בסוף תקופה (אלפי ₪)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות (אלפי €)	NOI בפועל (אלפי €)	NOI מותאם (אלפי €)	שיעור התשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תפוסה (%)	דמי שכירות ממוצעים למ"ר (€)
Berlin, Hauptstr. 13	אזור	גרמניה	2018	38,300	164,368	1,162	1,091	1,115	2.8%	2.9%	88%	5.1
	מטבע הפעילות	€										
	שימוש עיקרי	משרדים	2017	11,931	49,545	1,121	964	986	8.1%	8.3%	89%	4.9
	עלות מקורית (אלפי €)	6,057										
	חלק התאגיד (%)	45.51%	2016	10,634	43,002	1,068	743	856	7.0%	8.0%	90%	4.7
	שטח (מ"ר)	21,257										

להלן טבלת התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

		ליום	
		באלפי ₪ (מאוחד)	
		31.12.2018	31.12.2017
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (מאוחד)	7,827,240	4,592,522
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל (מאוחד)	21,423	306,801
	סה"כ קרקעות (מאוחד)	175,029	-
	סה"כ מאוחד	**8,023,692**	**4,899,323**
התאמות	התאמות- נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח"כ	(212,841)	-
	סה"כ אחרי התאמות	**7,810,851**	**4,899,323**
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	**7,810,851**	4,899,323
	סעיף נדל"ן מוחזק למכירה	-	-
	סה"כ	**7,810,851**	**4,899,323**

להלן טבלת התאמה לרווחי FFO:

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.18	31.12.17	31.12.16
	באלפי ₪ (מאוחד) בלתי מבוקר		
רווח נקי לתקופה (מאוחד)	1,320,402	484,418	406,293
שינויים הנובעים משערוך נכסים מניבים ופיננסים *	(1,347,890)	(397,103)	(332,024)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	7,729	(6,144)	(3,407)
מיסים נדחים בגין התאמות	212,553	75,973	82,384
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי ולא תואמו לעיל	(91,607)	(81,178)	(79,168)
FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות הרשות	101,187	75,966	74,078
התאמות אחרות **	37,018	22,382	17,050
FFO לפי גישת ההנהלה	138,205	98,348	91,128

* נכסים פיננסים כוללים מניות ואופציות של חברת כלכלית ירושלים בע"מ

** להלן טבלת התאמות אחרות לרווחי FFO לפי גישת ההנהלה[1]:

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.18	31.12.17	31.12.16
	באלפי ₪ (מאוחד) בלתי מבוקר		
הוצאות מימון אחרות, נטו	4,133	16,526	10,296
הוצאות (הכנסות) אחרות	32,885	5,856	6,754
סה"כ התאמות אחרות	**37,018**	**22,382**	**17,050**

נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד:

שם הנכס: Berlin, Oudenarder Straße 16, Groninger Straße 25, 27

	פירוט ליום 31.12.2018
מיקום הנכס:	ברלין, גרמניה
שטחי הנכס	62,430
מבנה ההחזקה בנכס:	באמצעות SPV
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	45.9%
ציון שמות השותפים לנכס:	אין שותפים
תאריך רכישת הנכס:	יולי 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:	רשם המקרקעין
נושאים מיוחדים (חריגות בנייה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב):	כפוף לחוקי שימור מבנים
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד מלא

[1] התאמות אחרות לרווחי FFO על פי גישת ההנהלה הינן בגין אירועים אשר אינם נובעים מפעילותה השוטפת של החברה.

נתונים עיקריים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 45.9%)	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי יורו)	208,600	90,428	75,331	עלות הרכישה (באלפי יורו)	40,415
שווי הוגן בסוף שנה (באלפי ₪)	895,228	375,511	304,623	מועד רכישה	08/2007
רווחי שערוך (באלפי אירו)	118,172	15,097	7,743	שיעור תפוסה במועד הרכישה	50%
שיעור תפוסה ממוצע (%)	75%	80%	78%	NOI (באלפי יורו)	1,500
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	46,968	48,658	47,845		
סה"כ הכנסות (באלפי יורו)	4,621	4,322	4,145		
דמי שכירות ממוצעים למטר (יורו לחודש)	8.2	7.4	7.2		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (יורו לחודש)	10.4	8.2	8.1		
NOI (אלפי יורו)	4,127	3,940	3,679		
NOI מותאם (ERV) (אלפי יורו)	4,759	4,014	3,700		
ERV yield (%)	6.2%	6.1%	7.2%		
שיעור תשואה בפועל (%)	2.0%	4.4%	4.9%		
שיעור תשואה מותאם (%)	2.3%	4.4%	4.9%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח	65	60	76		
לגבי מרכז מסחרי מניב – יחס דמי השכירות לסך הפדיון או הפדיון הממוצע למ"ר	-	-	-		
שער חליפין	4.2916	4.1526	4.0438		

פילוח מבנה הכנסות ועלויות

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 45.9%)	שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
הכנסות:	באלפי אירו		
מדמי שכירות - קבועות	4,621	4,322	4,145
מדמי שכירות - משתנות	-	-	-
מדמי ניהול	-	-	-
מהפעלת חניונים	-	-	-
אחרות	-	-	-
סה"כ הכנסות	4,621	4,322	4,145
	עלויות:		
ניהול, אחזקה ותפעול	493	382	466
פחת (ככל שנרשם)	-	-	-
הוצאות אחרות	-	-	-
סה"כ עלויות	493	382	466
רווח	-	-	-
NOI	4,127	3,940	3,679

שוכרים עיקריים בנכס – לא קיים שוכר עיקרי האחראי ל- 20% מההכנסות או יותר.

הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

(נתונים לפי 100%. חלק התאגיד בנכס 45.9%)	לשנה שתסתיים ביום 2019	לשנה שתסתיים ביום 2020	לשנה שתסתיים ביום 2021	לשנה שתסתיים ביום 2022	לשנה שתסתיים ביום 2023 ואילך
	אלפי יורו				
מרכיבים קבועים	5,340	5,118	4,441	3,945	11,982
מרכיבים משתנים (אומדן)	-	-	-	-	-
סה"כ	**5,340**	**5,118**	**4,441**	**3,945**	**11,982**

מימון ספציפי – נכון ליום 31 בדצמבר 2018 לא קיים מימון ספציפי בגין הנכס. ליום 31 בדצמבר 2017 הנכס היה משועבד להבטחת קו אשראי אשר מימן את פוטפוליו Clara. קו אשראי זה נפרע במלואו בחודש מרץ 2018.

שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס - נכון ליום 31 בדצמבר 2018 הנכס אינו משועבד.

(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס 45.9%)		שנת 2018	שנת 2017	שנת 2016
השווי שנקבע (באלפי יורו)		208,600	90,428	75,331
זהות מעריך השווי		Savills	DIWG	DIWG
האם המעריך בלתי תלוי ?		כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?		לא	לא	לא
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)		31.12.2018	30.09.2017	31.12.2016
מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות אחר)		DCF	DCF	DCG
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי				
אם ההערכה בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר-השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ"ר)	62,430	61,159	61,159
	שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	85.9%	86.8%	87.0%
	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	97.1%	86.8%	88.6%
	שיעור תפוסה מייצג [1] מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	95.1%	86.8%	87.0%
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1 (יורו / לחודש / למ"ר)	9.23	7.42	7.36
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2 (יורו / לחודש / למ"ר)	10.81	7.46	7.30
	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +10 (יורו / לחודש / למ"ר)	22.85	8.03	7.88
	דמי שכירות שנתיים מייצגים [1] ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (יורו / לחודש / למ"ר)	12.97	7.71	7.58
	תזרים מייצג / NOI מייצג [1] [2] לצורך הערכת שווי (באלפי יורו)	8,110	4,347	4,265
	הוצאות תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים (באלפי יורו)	581.7	275.2	282.9
	Discount rate שנלקח לצורך הערכת השווי (%)	4.75%	4.25%	5.00%
	זמן עד מימוש רעיוני	10 שנים	10 שנים	10 שנים
	שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	4.75%	4.50%	5.25%
	פרמטרים מרכזיים אחרים			
ניתוחי רגישות לשווי:		שינוי בשווי באלפי יורו		
שיעורי היוון	עליה של 5%	204,200	88,825	73,815
	ירידה של 5%	213,100	92,065	76,886
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	210,800	95,776	79,608
	ירידה של 5%	196,500	88,619	73,619
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	220,900	93,666	77,995
	ירידה של 5%	196,300	87,189	72,669

[1] מתייחס לממוצע בתקופת הערכת השווי (בדר"כ 10 שנים).

[2] לא כולל עלויות בגין שיפורים במושכר והשקעות הוניות.

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

- ככל שהחברה פועלת לשינוי ייעוד של נכסיה, לשינוי התב"ע החלה על נכסיה ולניצול זכויות בניה לא מנוצלות, עליה לקיים את דיני התכנון והבניה ולקבל שורה של היתרים ואישורים מרשויות מקומיות ו/או רשויות שלטוניות. דינים אלו הופכים את השלמת הפעולות האמורות לפעולה מורכבת ובדרך כלל ממושכת, מבלי שקיימת וודאות באשר לתוצאות התהליך.
- חוקי דיני הסביבה מחייבים את החברה לאתר זיהום בקרקע או במבנה שבבעלותה ולהפחית את רמת הזיהום לרמה המותרת על פי דין, זאת אף אם אינה אחראית לו ואף אם מקור הזיהום אינו בשטח שבבעלות החברה.

8.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיותו

בחודש מאי 2016, השלימה סאמיט גרמניה מימון בגין פארק משרדים בשטוטגרט אשר נרכש בחודש אוגוסט 2015 (אסמכתא 2015-01-094059, אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). הלוואה בסך 24 מיליון אירו הוחלפה בהלוואה מבנק גרמני על סך 40 מיליון אירו לתקופה של עשר שנים. בחודש אוגוסט 2016, השלימה סאמיט מימון בגין הנכס הנוסף שנרכש בשטוטגרט בחודש אוקטובר 2015 (אסמכתא- 2015-01-126996) ואשר הנו חלק מפארק המשרדים בעיר שרכשה החברה בשנת 2015. הנכס האמור נרכש על ידי החברה מהון עצמי. ההלוואה, בסך 3.85 מיליון אירו התקבלה מאותו מבנק גרמני אשר ביצע את המימון מחדש מחודש מאי 2016 של החלק העיקרי של פארק המשרדים (ראה דיווח מיום 17.5.16, אסמכתא 2016-01-027372, אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים ודוח מיידי מיום 22.8.2016 (אסמכתא 2016-01-107857) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2016, השלימה סאמיט גרמניה קבלת הלוואה מבנק גרמני למימון נכס מקרקעין שבבעלותה בגרמניה. הבנק הגרמני העמיד לחברת הבת הלוואה בסך של 16 מיליון אירו. לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים ודוח מיידי מיום 28.12.2016 (אסמכתא -2016 01-092463) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2016, דיווחה סאמיט גרמניה על מכירת נכס מקרקעין בהמבורג, בתמורה לסך של כ- 14 מליון אירו. הנכס האמור הנו בניין משרדים ריק אשר התפנה בעקבות סיום הסכם השכירות בחודש ספטמבר 2016. מלוא התמורה שימשה לפרעון חוב בנקאי. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 20.12.2016 (אסמכתא 2016-01-089700) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2017, רכשה סאמיט גרמניה בהסכם לרכישת פורטפוליו של נכסים הממוקמים בארבעה מתחמים בעיר וולפסבורג בגרמניה בעלות כוללת של כ- 100 מיליון אירו. הנכסים הנרכשים, בעלי שטח להשכרה של כ- 80 אלף מ"ר, נבנו בשנים 1999-2014 על כ- 130 אלף

מ"ר שטח קרקע ומושכרים בתפוסה מלאה בעיקר לקבוצת פולקסוואגן (כ- 60% ב- 15 חוזי שכירות שונים) ולחברות מובילות אחרות מתעשיית הרכב. מחיר הרכישה נטו, בניכוי התחייבויות בסך של כ- 70 מיליון אירו, מומן מאמצעיה הנזילים של החברה בסך של כ- 30 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 26.6.2017 ומיום 3.7.2017 (אסמכתאות 2017-01-068853 ו- 2017-01-068853, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2017, מכרה סאמיט גרמניה 18 נכסים קטנים בתמורה לסך של כ- 15 מליון אירו, מתוכם כ- 9.1 מיליון אירו במזומן והיתרה בהלוואת מוכר ל- 5 שנים בריבית שנתית ממוצעת של 3%. מחיר העסקה משקף את שווי הנכסים בדוחות הכספיים לשנת 2016. עיקר התמורה במזומן שימשה לפירעון חלקי של אחד מקווי האשראי של החברה. המכירה נעשתה כחלק מהסכמה עקרונית עם בנק מלווה לפיה, בכפוף לפירעון סכומים מוסכמים, תוארך ההלוואה לתקופה של 10 שנים נוספות בתנאים המשקפים שירות חוב שנתי צפוי של 5% לעומת 8%. בעקבות המכירה והפחתת החוב הבנקאי בכ- 9 מיליון אירו, יתרת החוב לבנק מסתכמת בכ- 51 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים מיום 24.7.2017 ומיום 26.7.2017 (אסמכתאות 2017-01-076551 ו- 2017-01-064432, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יולי 2017, רכשה סאמיט גרמניה חוב, המובטח בשעבוד על נכסים של חברה בת שלה, תמורת 19.5 מיליון אירו. החברה העמידה לטובת סאמיט גרמניה הלוואה למימון עלות הרכישה. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 30.7.2017 (אסמכתא 2017-01-077934) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש ספטמבר 2017, רכשה החברה בהסכם עם צד שלישי, נכס לוגיסטי באשדוד בתמורה כ- 76 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה. הנכס בשטח להשכרה של כ- 13,000 מ"ר בנוי, מושכר לשוכר יחיד בתחום הלוגיסטיקה. בנוסף, במועד הרכישה, התקשרה החברה בהסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו תשקיע החברה בפיתוח הנכס כ- 44 מיליון ₪ (מתוכם כ- 12 מיליון ₪ במועד העסקה) לטובת הרחבתו והשבחתו של הנכס, כך שסך ההשקעה המצטברת של החברה תסתכם בכ- 120 מיליון ₪. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 17.9.2017 (אסמכתא -2017 01-081985) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אוקטובר ונובמבר 2017, רכשה החברה 51% מהזכויות ב- 3 חברות אחזקה פרטיות ("החברות הנרכשות") המחזיקות בזכויות במתחם מקרקעין הנמצא מדרום לאשקלון, וזאת באמצעות אחזקה ב 74% ממניות חברות בנות אשר הנן בעלות הזכויות במקרקעין ("חברות הפרויקט"). יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות על ידי מושב מבקיעים. המתחם הנבנה על ידי חברות הפרויקט כולל שטח מסחרי בנוי בסך כ- 30,000 מ"ר, הנמצא בשלבי הקמה סופיים ("השלב הנוכחי") וכן עשרות דונמים בעלי פוטנציאל פיתוח עתידי. במסגרת העסקה רכשה החברה 51% ממניותיהם של המוכרים בחברות, וכן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי המוכרים לחברות בסך כ 142 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד את המימון הדרוש להשלמת הקמתו של השלב הנוכחי ואת ההון העצמי שידרש לצורך פיתוח השלבים הבאים ככל שיידרש. להערכת החברה, ההשקעה הכוללת בגין 100% מהזכויות בשלב הנוכחי פרויקט תסתכם בכ- 330 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2017 הושלמה הרכישה של

51% מכל החברות הנרכשות, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לעסקה ושולמה התמורה למוכרים. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 2.10.2017 ומיום 15.11.2017 (אסמכתאות 2017-01-086911 ו- 2017-01-100471, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2017, סאמיט גרמניה דיווחה על גידול בסך כ- 100 מיליון אירו בשווי הנדל"ן להשקעה שלה. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 21.11.2017 (אסמכתא 2017-01-102520) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש דצמבר 2017, מכרה סאמיט גרמניה, נכס בגרמניה ע"י חברת בת שלה תמורת סך של כ- 51.4 מליון אירו. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 2.1.2018 (אסמכתא 2018-01-000805) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2018 ,בעקבות אישור בית משפט, הושלמה עסקה של החברה לרכישת נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בנוי של כ- 16,500 מ"ר , תמורת סך של כ- 118 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידיים מיום 22.1.2018 ומיום 1.3.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-008092 ו- 2018-01-020416, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2018, הושלמה עסקת רכישת חוב מתאגיד בנקאי, והחברה המחתה סך של 77.5 מיליון ₪ מחוב זה כנגד הקצאת 50.1% ממניות בחברה פרטית אשר הינה בעלת פעילות בתחום האחסנה והקירור באזור תעשיה קיסריה ובעלת פעילות תעשייתית בצפון הארץ. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 3.12.17, מיום 12.12.17, מיום 14.1.2018 ומיום 4.2.2018 (מס' אסמכתא 2017-01-107896, 2017-01-110923 , 2018-01-005155 ו- 2018-01-011665 בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2018, רכשה סאמיט גרמניה חוב המובטח בשעבוד על נכסים של חברה בת שלה, תמורת 12.2 מיליון אירו. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 18.2.2018 (אסמכתא 2018-01-016033) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש מאי 2018, רכשה החברה נכס לוגיסטי בבאר טוביה בסמוך לכביש שש, בהשקעה מצטברת בסך כ- 143 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. הנכס כולל שטח קרקע של כ- 27.5 דונם עליהם מבנה בשטח של כ- 15 אלפי מ"ר המשמש כבית קירור ומושכר למספר שוכרים בעיקר בהסכמים ארוכי טווח. במועד הרכישה, ההכנסה הצפויה מהנכס, נטו, מסתכמת בכ- 11 מיליון ₪ לשנה ומשקפת תשואה שנתית נטו של כ- 7.7%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווחים מיידיים של החברה מיום 25 למרץ 2018 ומיום 2 במאי 2018 (אסמכתאות 2018-01-028654 ו- 2018-01-043474, בהתאמה) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

בחודש אוגוסט 2018 רכשה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ואחסנה בפארק התעשייה ביקנעם הסמוך לכביש שש, תמורת סך של כ- 35 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווח מיידי של החברה מיום 12 לאוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-074896) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

בחודש אוגוסט 2018, רכשה סאמיט גרמניה כ- 72% ממניותיה של חברה גרמנית אשר מניותיה נסחרות בבורסה של פרנקפורט. החברה הנרכשת הינה הבעלים של פורטפוליו מבני משרדים בהיקף של 166 מיליון אירו בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות. תמורת הרכישה מסתכמת בכ- 45 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווח מיידי של החברה מיום 6 לאוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-073557) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה .

בחודש נובמבר 2018, רכשה סאמיט גרמניה פורטפוליו של 8 נכסים בעלות כוללת של כ- 86 מיליון אירו. הנכסים אשר משמשים כמרכזי שירות, ממוקמים במיקומים מרכזיים בערים גדולות בעיקר בברלין, פרנקפורט ודיסלדורף. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידיים מיום 29.10.2018 ומיום 1.11.2018 (מס' אסמכתא 2018-01-097609 ו- 2018-01-102861, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

8.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

לפרטים בדבר התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ראה סעיפים 7, 8.1א' ו-8.1ב' לעיל.

חרף השינויים הכלכליים וההתפתחויות בשווקים של תחום הפעילות שתוארו בסעיפים אלו לא חל שינוי מהותי במאפייני הלקוחות של החברה.

8.6 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של החברה הינם:

א. מקצועיות והכרת השוק ויכולת לאתר נכסים ועסקאות.

ב. איתנות פיננסית, יכולת לממן את העסקאות ויכולת לגייס כסף שיושקע כהון עצמי בעסקאות לרכישת נכסים מניבים.

ג. ניהול מקצועי ומערכות יחסים מתמשכות עם שוכרים אסטרטגיים בנכסי החברה, כמו גם יכולת איכלוס שטחים ריקים או שטחים שהתפנו.

ד. ריבוי תחרות יכול להפחית הנגישות לנכסים טובים, במיוחד כאשר למתחרים רבים יש נגישות טובה יותר למקורות מימון.

8.7 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה, פעילות בתחום הנכסים המניבים דורשת מקורות כספיים זמינים להשקעה כהון עצמי בנוסף למימון בנקאי המשמש לרכישת נכסים חדשים. בנוסף, דרושים ניסיון וידע בניהול נכסים קיימים, באיתור נכסים אטרקטיביים ובהיערכות לשינויים בשוק. יציאה מתחום הפעילות תלויה לרוב במצב השוק, וביכולת החברה לממש את נכסיה.

8.8 נכסים בהקמה (מצרפי)

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.18	31.12.17	31.12.16
ישראל	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	2	3	-
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	12	30	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (אלפי ₪)	1,621	257,241	-
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	21,423	306,801	-
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן עלויות לתום התקופה) (אלפי ₪)	48,470	24,035	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	59%	80%	-
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) באלפי ₪	8,106	30,323	-

8.9 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.18	31.12.17	31.12.16
ישראל	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	66,765	-	-
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	70	-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	*39	-	-
		31.12.18	31.12.17	31.12.16
גרמניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	108,264	-	-
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	914	-	-
	סה"כ זכויות בנייה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) למגורים	25	-	-
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	** 482	-	-

* כ- 37 אלפי מ"ר לוגיסטי וכ- 2 אלפי מ"ר למסחר.

** הזכויות הינן בשימוש מעורב וכוללות לוגיסטיקה, משרדים ומסחר.

8.10 שיווק והפצה

על פי רוב, החברה משווקת בעצמה שטחים פנויים בנכסיה המניבים, באמצעות אנשי שיווק, מתווכים וגורמי שיווק חיצוניים אחרים, פרסומים בעיתונים ובאינטרנט ושילוט על גבי הנכס עצמו. במקרים מסוימים, החברה פונה באופן יזום לגופים אשר החברה סבורה כי עשויים להיות מעוניינים לשכור נכס שלה, עקב מיקומו או אופיו.

8.11 תחרות

התחרות בתחום הנכסים המניבים מבוססת על המיקום הגיאוגרפי של הנכסים. ברוב האתרים בהם קיימים נכסים של החברה, מוצעים להשכרה שטחים גם על ידי חברות אחרות. במקרה של בניינים ברמה וייעוד דומים, התחרות הינה, בעיקרה, על גובה דמי השכירות, ביצוע התאמות לצורכי השוכר ועלויות נוספות (דמי ניהול, ארנונה וכיו"ב).

החברה מתמודדת עם התחרות על ידי קיום קשר ישיר ומתמשך עם מתווכים, בישראל ובגרמניה, המאתרים עבור החברה נכסים מניבים לרכישה וכן, במידת הצורך, מאתרים עבורה שוכרים לשטחים פנויים בנכסיה. כמו כן, מנהלי החברה עוקבים מקרוב אחר השינויים בשווקים בהם היא פעילה, דבר המאפשר לחברה להיערך מבעוד מועד לשינויים אפשריים בשווקים ובנכסים, ובמידת האפשר לנקוט צעדים אשר יעניקו לה יתרון יחסי או יפחיתו את חשיפתה מהתפתחויות שליליות.

9. מידע אודות פעילות החברה - הנדל"ן היזמי

9.1 שינויים בתחום הפעילות

במהלך שנת 2018 החלה החברה בביצוע פרויקט פיתוח מבני מגורים חדשים על קרקע פנויה באחד מנכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות חברת הבת סאמיט גרמניה.

9.2 הפרויקטים היזמיים של החברה

הפרויקט כולל 62 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 6,250 מ"ר ו- 193 מקומות חניה, מתוכם 123 מקומות חניה בחניון תת-קרקעי. לא צפויה השפעה על מבנה המשרדים שקיים ועל השכירות בעקבות הפיתוח האמור. ההכנסות מפרויקט הבנייה מוכרות לאורך זמן, על בסיס התקדמות ההשלמה של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, אחוז השלמת הפרויקט הוא 41% (שיעור ההשלמה מחושב על בסיס עלויות שהוצאו עד כה מתוך סך כל העלויות הצפויות).
בנוסף, החברה החלה בפיתוח 70 יחידות דיור על קרקע פנויה בנכס נוסף אשר בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. מרבית היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות הנותרות ינבעו מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. היתר הבנייה המקדמי התקבל בינואר 2019.

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

לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני כדלקמן: 30% עם תחילת עבודות הבניה, 28% עם השלמת השלד, 12.6% עם השלמת הגג והתקנת חלונות, 10.5% עם השלמת התקנת הצנרת הפנימית (מים, חשמל, ביוב) והמערכות בבניין (מעליות, חימום וכו'), 7% עם השלמת עבודות הגמר (פנים וחוץ), 8.4% עם מסירת הדירה ו- 3.5% עם השלמת כלל העבודות בפרויקט (לדוגמא, במידה ועבודות הפיתוח הסביבתי טרם הושלמו עם איכלוס הדירות).

כמו כן, עם קבלת התקבול הראשון על חשבון תמורת המכר, במידה והחברה אינה יכולה לרשום הערת אזהרה לטובת הרוכש במרשם המקרקעין מכיוון שטרם הסתיים הליך רישום הבית המשותף (פרצלציה), על החברה להנפיק לדייר ערבות בנקאית בגין מלוא הסכום אותו הוא משלם עד לרישום הערת אזהרה כאמור.

כמו כן הדין הגרמני קובע אחריות לטיב ובדק לתקופה של 5 שנים ממועד המסירה. האחריות אינה מגולגלת לקבלן הראשי וחלה על היזם, אולם מנגד היזם מקבל מהקבלן המבצע ערבות טיב בשיעור של 5% מסך העבודות עם השלמת העבודות בפרויקט וזאת לצורך כיסוי התחייבויותיה של החברה לטיב ובדק אל מול רוכשי הדירות.

9.4 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

לפרטים בדבר התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות ראה סעיף 8.1 ג' לעיל.

9.5 גורמי הצלחה קריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם

להערכת החברה גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה של החברה הינם:

א. הכרה מעמיקה עם השוק המקומי.

ב. תיכנון הפרויקט, לרבות קביעת תמהיל הדירות וגודלן, עיצוב החזיתות (לרבות מרפסות), השטחים הציבוריים, חניות ומפרט טכני.

ג. ניהול הפרויקט לרבות בניית צוות מקצועי הכולל מתכננים, משווקים, מערך דיירים ומכירות בעלי ניסיון רב וידע.

ד. השלמת הפרויקט בזמנים ובעלויות המתוכננות תוך בחירת קבלן מבצע מקצועי ובעל ניסיון התואם לצרכי הפרויקט.

9.6 חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם

<u>חסמי כניסה:</u> היכרות מעמיקה, על בסיס מקצועי עם הרשויות השונות והצורך בהקמת מערך ניהול שייתן מענה להיבטים כלכליים, משפטיים והנדסיים.

<u>חסמי יציאה:</u> בעיקר בדק ואחריות טיב על פי הדין הגרמני ממועד מסירת הדירה.

9.7 נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים למגורים

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר, 2018 (אלפי ₪):

	גרמניה
מספר יח"ד בפרויקטים	62
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	11,742
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	33,700
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	54
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	8
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	7

9.8 צבר הזמנות ומקדמות

		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ש"ח)	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים (באלפי ₪)
שנת 2019	רבעון 1	15,491	19,954
	רבעון 2	15,491	19,954
	רבעון 3	15,491	19,954
	רבעון 4	15,491	19,954
שנת 2020		-	-
שנת 2021		-	-
שנת 2022		-	-
שנת 2023 ואילך		-	-
סה"כ		61,962	79,816

9.9 ריכוז נתונים על פרויקטים בהקמה שעד ליום 31.12.2018 טרם הוחל באיכלוסם (אלפי ₪)

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבניה	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	סה"כ מ"ר ממוצע ליחידה	שיעור השלמה כספי/ הנדסי ליום 31.12.18	סה"כ יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יחידות שטרם נמכרו ליום 31.12.18	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט	רווח גולמי צפוי	שיעור רוו"ג צפוי	יתרת עודפים צפויה בסיום כולל הון עצמי שהושקע
פרויקט א'	Frankfurt Oberursel	Q1 2016	Q1 2018	45.8%	84	41%	54	8	100%	33,700	33%	29,104

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט				יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.18	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים, ליום 31.12.18			מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים			הכנסות שטרם הוכרו	רווח גולמי שטרם הוכר	סה"כ שיעור רווח גולמי צפוי
פרויקט א'	קרקע היטלים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו	אחרות		לאחר תאריך המאזן	שנת 2018	שנת 2017	הכנסות שהוכרו מחוזים חתומים	מקדמות שהתקבלו	יתרה לקבל לפי חוזים	עלות בספרים של מלאי לא מכור	צפי הכנסות ממלאי לא מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי הכנסות			
Frankfurt Oberursel	12,733	28,996	-	3,250	43,563	21.4	21.8	-	42,037	24,382	17,655	11,742	14,165	21.6	76,128	12,453	16%

9.10 נתונים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2018:

שם	מיקום	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית בספרים	מועד תחילת בנייה מתוכנן	סה"כ מ"ר ממוצע ליחידה	מועד סיום משוער	האם הושג מימון/ליווי בנקאי	חלק החברה האפקטיבי	יח"ד בפרויקט מצב תכנוני נוכחי		יח"ד בפרויקט מצב תכנוני מתוכנן	
									יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד
פרויקט ב'	Frankfurt Westerbachst.	*2007	22,035	Q1.2019	90.63	8.2020	לא	45.9%	70	90.63		

* פיתוח על גבי נכס קיים שנרכש בשנת 2007

9.11 ניתוחי רגישות לגבי פרויקטים בהקמה

שם	עליה של 10% במחירי המכירה	עליה של 5% במחירי המכירה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5% במחירי המכירה	ירידה של 10% במחירי המכירה
פרויקט א'	18,466	17,758	17,049	16,341	15,633

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים בתשומות הבנייה:

שם	עליה של 10% בתשומות הבנייה	עליה של 5% בתשומות הבנייה	סך הכל רווח גולמי שטרם הוכר	ירידה של 5% בתשומות הבנייה	ירידה של 10% בתשומות הבנייה
פרויקט א'	12,775	14,912	17,049	19,186	21,323

9.15 דרכי מימון – מימון הפרויקט הינו מההון העצמי של החברה.

9.16 אופי ההתקשרות עם קבלנים מבצעים – החברה הוציאה את הפרויקט למכרז קבלני בין חברות בניה מובילות. ההסכם שנחתם עם הקבלן שזכה במכרז הינו מסוג פאשולי ("עד מפתח") עם קבלן ראשי לביצוע כל עבדות הבניה.

9.17 תחרות – ראה סעיף 8.1. ג

10. רכוש קבוע ומתקנים

להלן נתוני עלות הרכוש הקבוע שבבעלות החברה במאוחד ליום 31.12.2018 (באלפי ₪):

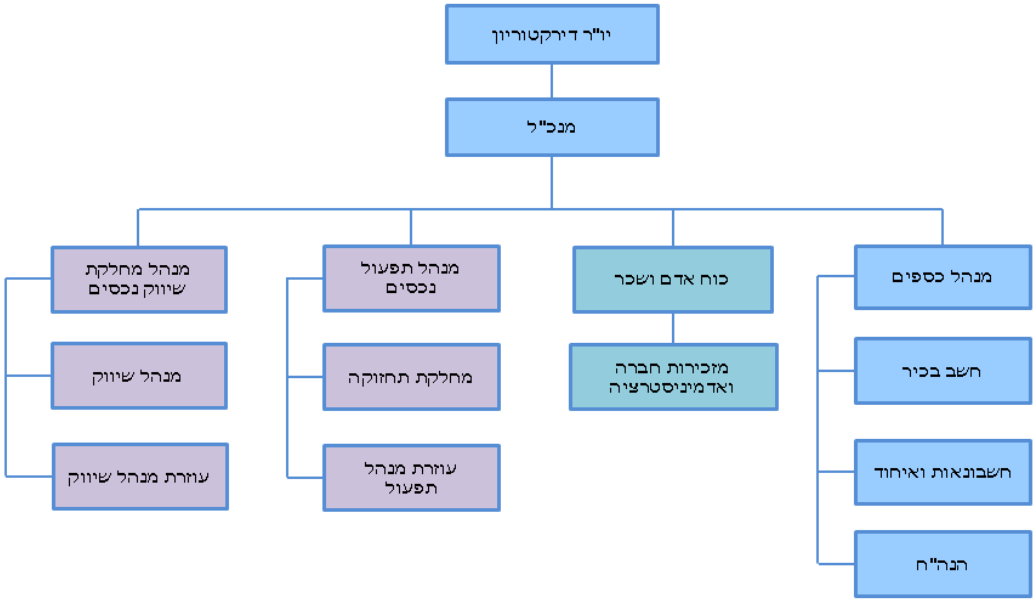
אלפי ש"ח	ריהוט, ציוד משרדי, השקעות בפרויקטים סולאריים, מפעלי קירור ורכב (*)
עלות	314,352
פחת שנצבר	(95,617)
יתרת עלות מופחתת	218,735

* כולל רכוש קבוע שאוחד לראשונה השנה במסגרת רכישת חברה בת. לפירוט ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

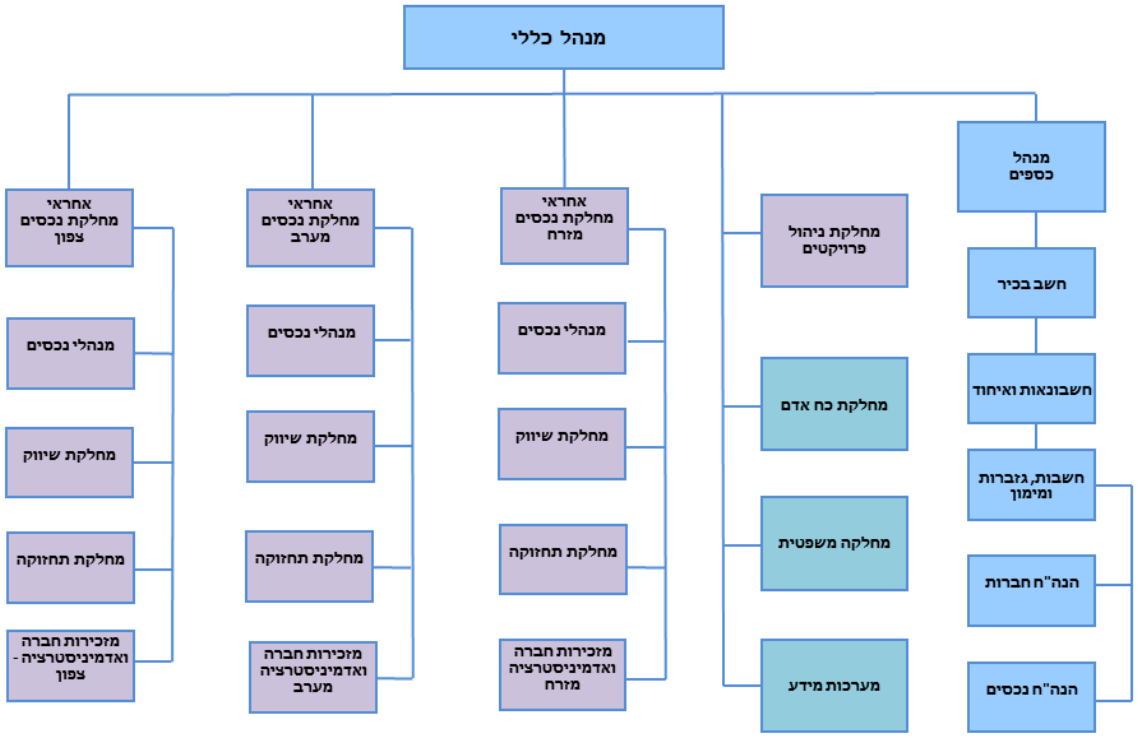
משרדיה הראשיים של החברה ממוקמים במגדלי מת"מ 3, חיפה. שטח משרדיה של החברה הנו כ- 750 מ"ר ודמי השכירות המשולמים עבורם הנם בסך של כ- 65 אלפי ₪ לחודש.

11. הון אנושי

מבנה ארגוני ישראל



מבנה ארגוני גרמניה



11.1 לתאריך הדוח מעסיקה החברה 136 עובדים (מתוכם 55 על ידי סאמיט גרמניה והחברות הבנות שלה בגרמניה), בהם 5 מנהלים (מתוכם 2 בגרמניה), 39 עובדי כספים ומזכירות (21 מתוכם בגרמניה) ו- 92 עובדים בתחום ניהול הנכסים, שיווק ואחזקה (מתוכם 32 בגרמניה). לא היה שינוי מהותי במצבת עובדי החברה מאז יום 31.12.18 ועד לתאריך הדוח. התחייבויות החברה לעובדיה בגין סיום יחסי עובד - מעביד ליום 31.12.18 הופרשו במלואן בדוחות הכספיים. עלות העסקת עובדי החברה ונושאי המשרה בשנת 2018, 2017, ובשנת 2016 הסתכמה בסך של כ- 33,842, כ- 22,900, וכ- 21,708 אלפי ₪ בהתאמה (כולל הוצאות בגין רכבי עובדים, הוצאות שכר בגין אופציות לעובדים ונושאי משרה ודמי ניהול כמפורט להלן).

עובדי החברה משתתפים מעת לעת בהשתלמויות מקצועיות ובכנסים, בהתאם לתפקידם בחברה, על מנת שיהיו מעודכנים בהתפתויות עסקיות ובהתפתחויות בתקינה הרלוונטית לתפקידם.

11.2 להלן פירוט אופציות לא רשומות הניתנות למימוש למניות החברה:

מועד ההקצאה	בעל האופציות	תאריך הבשלה	סך האופציות	תאריך פקיעה	מחיר מימוש בש"ח
12.10	זוהר לוי	הבשילו במלואן	4,000,000	דצמבר 2020	5.00
1.2011	עובדים	הבשילו במלואן	2,500	ינואר 2021	-
2.2011	אמיר שגיא	הבשילו במלואן	100,000	פברואר 2021	-
2.2016	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	32,561	פברואר 2026	0
2.2016	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	18,020	פברואר 2026	0
2.2016	תומר טפר	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	15,020	פברואר 2026	0
2.2016	שלומי לוי	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	12,010	פברואר 2026	0
3.2017	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	10,000	מרץ 2027	0
3.2017	תומר טפר	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	15,000	מרץ 2027	0
3.2018	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	4,200	מרץ 2028	0
5.2018	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	7,140	מאי 2028	0
5.2018	תומר טפר	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	6,670	מאי 2028	0
5.2018	שלומי לוי	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	2,800	מאי 2028	0
סה"כ			**4,225,921**		

11.3 לפרטים אודות תנאי העסקתו של יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בה – ראה תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

11.4 לתאור תנאי ההעסקה של מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים בחברה – ראה תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי.

11.5 לפרטים אודות תנאי התגמול של יתר נושאי המשרה הבכירה בחברה ו/או בחברות בת בה ראה דוח הדירקטוריון שבדוח תקופתי זה.

11.6 בדבר תוכניות תגמול לעובדים ראה סעיף 13.2 לעיל, תקנה 21 בחלק ד' לדוח התקופתי, ביאור 18 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידיים של החברה מיום 5.9.07, 09.11.08, 12.1.11 ו- 16.2.11 (אסמכתאות 2007-01-385759, 2008-01-311196, 2011-01-014787, 2011-01-051525), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

12. הון חוזר

לחברה תזרים הכנסות נטו משכר דירה בניכוי עלויות ניהול אשר משמש אותה לפירעון קרן ורבית של הלוואות שלקחה. החברה בדרך כלל משקיעה בנכסים אשר התזרים מהשכרתם מסוגל לשרת את החוב בגינם ולשרת החזר קרן וריבית תוך השארת עודף תזרימי.

ליום 31.12.2018 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 58 מיליון ₪ לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 86 מיליוני ₪ ליום 31.12.2017. במהלך ינואר, 2019 גייסה החברה אגרות חוב בסך כ- 211 מיליון ₪ לתקופה של שנתיים ובנוסף התקשרו חברות בנות של החברה בהסכמים למימון מחדש לזמן ארוך של הלוואות בהיקף של כ- 29 מיליון אירו המסווגות לתאריך המאזן בזמן קצר.

13. השקעות

בחודש ינואר 2017, רכשה החברה 23,000 מניות של החברה בעלות כוללת של כ- 497 אלפי ₪.

בחודש יולי 2017, העמידה החברה לטובת סאמיט גרמניה, הלוואה למימון עלות רכישת חוב על ידי סאמיט גרמניה, במהלך 2018 נפרע החוב במלואו.. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 30.7.2017 (אסמכתא 2017-01-077934) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לרכישת חוב בסך כ- 181 מיליון ₪. החוב הנרכש מובטח בשעבודים על נכסים ועל מניות חברה פרטית ("החברה הפרטית") שהינה בעלת נכסים. בנוסף, החברה התקשרה בהסכמים נוספים עם בעלי המניות בחברה הפרטית אשר מניותיה משועבדות להבטחת החוב לפיו תמחה להם חלק מהחוב האמור תמורת הקצאת 50.1% ממניות החברה. יתרת החוב שתיוותר בסך כ- 100 מיליון ₪ תובטח בשעבוד על יתר מניות החברה הפרטית ובנכסים אשר היו משועבדים עוד קודם ואשר הומחו על ידי הבנק במסגרת רכישת החוב. החברה הנרכשת כוללת מספר נכסים בישראל כנגדם קיים חוב בנקאי בסך כ- 101 מיליון ₪. לחברה הפרטית פעילות תעשייתית אשר הוחרגה מהעסקה ולה ימונו בעלי תפקיד ע"י ביהמ"ש אשר יהיו אחראים על המשך הפעלתה בתקופה הקרובה. העסקה הושלמה בחודש פברואר 2018 והחברה המחתה סך של 77.5 מיליון ₪ מחוב זה כנגד הקצאת 50.1% ממניות החברה הפרטית. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 3.12.2017, מיום 12.12.2017 מיום 14.1.2018 ומיום 4.2.2018 (אסמכתאות 2017-01-107896 , 2017-01-110923 , 2018-01-005155 ו- 2018-01-011665, בהתאמה) אשרתכנם נכלל על דרך ההפניה.

בחודש ספטמבר 2017, התקשרה החברה בהסכם עם צד שלישי, לרכישת נכס לוגיסטי באשדוד בתמורה כ- 76 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה. הנכס בשטח להשכרה של כ- 13,000 מ"ר בנוי, מושכר לשוכר יחיד בתחום הלוגיסטיקה. בנוסף, במועד הרכישה, התקשרה החברה בהסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו תשקיע החברה בפיתוח הנכס כ- 44 מיליון ₪ (מתוכם כ- 12 מיליון ₪ במועד העסקה) לטובת הרחבתו והשבחתו של הנכס, כך שסך ההשקעה המצטברת של החברה תסתכם בכ- 120 מיליון ₪. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 17.9.2017 (אסמכתא 2017-01-081985) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש אוקטובר 2017, התקשרה החברה במספר הסכמים לרכישה של 51% מהזכויות ב- 3 חברות אחזקה פרטיות ("החברות הנרכשות") המחזיקות בזכויות במתחם מקרקעין הנמצא מדרום לאשקלון, וזאת באמצעות אחזקה ב 74% ממניות חברות בנות אשר הנן בעלות הזכויות במקרקעין ("חברות הפרויקט"). יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות על ידי מושב מבקיעים. המתחם הנבנה על ידי חברות הפרויקט כולל שטח מסחרי בנוי בסך כ- 30,000 מ"ר, הנמצא בשלבי הקמה סופיים ("השלב הנוכחי") וכן עשרות דונמים בעלי פוטנציאל פיתוח עתידי. במסגרת העסקה רכשה החברה 51% ממניותיהם של המוכרים בחברות, וכן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי המוכרים לחברות בסך כ- 142 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד את המימון הדרוש להשלמת הקמתו של השלב הנוכחי ואת ההון העצמי שידרש לצורך פיתוח השלבים הבאים ככל שיידרש. להערכת החברה, ההשקעה הכוללת בגין 100% מהזכויות בשלב הנוכחי פרויקט תסתכם בכ- 330 מיליון ש"ח. בחודש נובמבר 2017 הושלמה הרכישה של 51% מכל החברות הנרכשות, לאחר שהתקיימו התנאים המתלים לעסקה ושולמה התמורה למוכרים. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 2.10.2017 ומיום 15.11.2017 (אסמכתאות 2017-01-086911 ו- 2017-01-100471, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

בחודש ינואר 2018 מכרה החברה 16 מיליון מניות כלכלית תמורת סך של כ- 151 מיליון ₪.
בחודש פברואר 2018, מימשה החברה כ- 13.7 מיליון אופציות של כלכלית ירושלים אשר הוחזקו על ידה. תמורת המימוש מסתכמת בכ- 68.3 מיליון ש"ח. לאחר המימוש מחזיקה החברה בכ- 16.7 מיליון מניות של כלכלית ירושלים המהוות כ- 6.0% מהונה המונפק (כ- 5.6% בדילול מלא). לפרטים ראה דוח מיידי מיום 13.2.2018 (אסמכתא 2018-01-014965) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

בחודש פברואר 2018, רכשה חברה בת של החברה כ- 33 אלפי מניות של החברה בעלות כוללת של כמיליון ₪.

ליום 31 בדצמבר 2018 עמדו יתרת ההלוואות שהעמידה סאמיט גרמניה ליזמים של הפרויקטים לבניה למגורים על סך של כ- 20 מיליון אירו (כולל ריבית שנצברה בגין הלוואות אלו). לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

14. מימון

14.1 החברה מממנת את פעילותה מהונה העצמי ומהלוואות שהיא מקבלת מבנקים ומהציבור. חלק ניכר מהאשראי של החברה מיועד לשימוש ייחודי למימון רכישתם ו/או התאמתם של נכסים מסוימים.

14.2 לצורך רכישת הנכסים בגרמניה, התקשרה החברה מעת לעת עם בנק אירופאי לקבלת מסגרת אשראי לרכישת נכסים (credit facility). החברה היתה רשאית למשוך סכומים מתוך מסגרת זו (draw down) לצורך רכישת נכסים, בכפוף לאישור הבנק לכל רכישה וחתימת תיקון או תוספת טכניים להסכם המימון בקשר עם אותה משיכה. החברה קיבצה את עסקאות הרכישה של הנכסים הכלולים בכל פורטפוליו יחדיו ומימנה אותן יחדיו באמצעות קו אשראי נפרד מהבנק. על כן, נכסי המקרקעין המניבים של החברה מחולקים לקבוצות נכסים אשר נרכשו באותה תקופה ו/או ממומנים במסגרת מימונית אחת אשר הנכסים בה מבטיחים בשעבוד צולב את אותה הלוואה (כל קבוצה כאמור נקראת "פורטפוליו"; כאשר ההתייחסות לנכסי החברה בישראל הנה כאל פורטפוליו אחד). על פי רוב (למעט ביחס לחלק מהנכסים בישראל), הנכסים הנכללים במסגרת פורטפוליו אחד משועבדים בשעבודים צולבים לטובת הבנק הממן, באופן שכל אחד מהנכסים האמורים מבטיח את האשראי שניתן לרכישת יתר הנכסים שבאותו פורטפוליו. המימון שניתן לרכישת כל נכסי החברה שבגרמניה הנו מימון Non-Recourse (קרי, ללא זכות חזרה לחברה ו/או לסאמיט גרמניה).

למעט מקום בו נאמר אחרת, האשראי אשר להבטחתו משועבדים נכסי המקרקעין בישראל המתוארים להלן איננו אשראי Non-Recourse.

14.3 במהלך שנת 2018 נפרעה בפרעון מוקדם כל יתרת החוב בגין ההלוואות אשר ממנו את פורטפוליו Z3, פורטפוליו Z6 ופורטפוליו Clara (חלק מפורטפוליו DRE).

14.4 בפורטפוליו Other ישנם 4 נכסים אשר ב- 4 מהם ישנה הלוואה ספציפית אשר ניתנה למימון רכישת הנכס (ללא שעבודים צולבים עם נכסים אחרים).

14.5 פורטפוליו ולנטיין - נילקחה הלוואה בשנת 2015 בגין 9 מתוך 11 הנכסים.

14.6 פורטפוליו שטוטגרט - הנכס העיקרי נרכש עם הלוואה בגינו. במהלך 2016 הוחלפה הלוואה זו ובנוסף בוצע מימון לנכס המשני. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

14.7 פורטפוליו DT - בשנת 2016 נילקחה הלוואה בגין נכס אחד מתוך ששת הנכסים בפורטפוליו. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

14.8 פורטפוליו וולפסבורג- הנכסים נרכשו עם הלוואה בגינם. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

14.9 להלן פירוט שעור הריבית הממוצע על הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר ליום 31.12.2018, 31.12.2017 וליום 31.12.2016 ואשר אינן מיועדות למימון נכסים ספציפיים (לתיאור אשראי שנתקבל בקשר עם נכס ספציפי – ראה להלן):

מקור האשראי	יום 31 בדצמבר, 2018							
	זמן ארוך					זמן קצר		
	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הריבית הממוצע	בסיס הצמדה	מועד פרעון סופי	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הרבית	בסיס הצמדה
אגרות חוב (סדרה ד') *	-	5.50%	מדד	31.5.2019	פרעון מלא	14,833	5.50%	מדד
אגרות חוב (סדרה ו')*	101,739	6.40%	-	31.7.2023	53.5%	7,994	6.40%	-
אגרות חוב (סדרה ז')*	121,368	5.10%	-	31.7.2025	59.0%	5,779	5.10%	-
אגרות חוב (סדרה ט') *	-	0.95%	-	31.1.2019	100%	312,068	0.95%	-
אגרות חוב (סדרה י')*	336,000	3.69%	-	31.1.2030	56%	14,000	3.69%	-
אגרות חוב סאמיט גרמניה *[1]	1,287,480	2.00%	אג"ח באירו	31.1.2025	100%	-	-	אג"ח באירו
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,846,587					354,674		

מקור האשראי	יום 31 בדצמבר, 2017							
	זמן ארוך					זמן קצר		
	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הריבית הממוצע	בסיס הצמדה	מועד פרעון סופי	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הרבית	בסיס הצמדה
אגרות חוב (סדרה ד') *	14,643	5.50%	מדד	31.5.2019	פרעון מלא	13,879	5.50%	מדד
אגרות חוב (סדרה ו')*	109,733	6.40%	-	31.7.2023	53.5%	7,994	6.40%	-
אגרות חוב (סדרה ז')*	127,148	5.10%	-	31.7.2025	59.0%	5,779	5.10%	-
אגרות חוב (סדרה ט') *	312,068	0.95%	-	31.1.2019	100%	-	-	-
סה"כ התחייבויות פיננסיות	**563,592**					**27,652**		

[1] אג"ח סאמיט גרמניה הינו אשראי מהותי בר דיווח. לתנאי האג"ח המפורטים, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

מקור האשראי	ליום 31 בדצמבר, 2016							
	זמן ארוך					זמן קצר		
	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הריבית הממוצע	בסיס הצמדה	מועד פרעון סופי	שיעור פרעון הקרן בתום תקופת ההלוואה	סכום האשראי (באלפי ₪)	שעור הרבית	בסיס הצמדה
אגרות חוב (סדרה ד') *	28,465	5.5%	מדד	31.5.2019	פרעון מלא	13,129	5.5%	מדד
אגרות חוב (סדרה ו')*	117,727	6.4%	-	31.7.2023	53.5%	7,994	6.4%	-
אגרות חוב (סדרה ז')*	132,927	5.1%	-	31.7.2025	59.0%	5,779	5.1%	-
סה"כ התחייבויות פיננסיות	**279,119**					**26,902**		

(*) לתנאי אגרות החוב ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

14.10 להלן נתונים על האשראי שנטלה החברה ליום 31.12.2018 (באלפי ₪), אשר יועד לרכישת כל פורטפוליו של החברה:

שם הפורטפוליו	סכום החוב (באלפי ₪)	סוג הצמדה	שעור ריבית (משוקלל)	תקופת פירעון מתאריך 31.12.18 (בשנים)	מנגנון פרעון ההלוואה	% פרעון קרן שנתי (% קרן בסוף תקופה)	בטחונות	תניות פיננסיות[1]	תניות פיננסיות בפועל- אשראי מהותי בר דיווח
ישראל	321,946	כ- 63 מ' צמוד וכ- 259 מ' לא צמוד	2.80%	1.8	בעיקר לוח סילוקין שפיצר על בסיס חודשי או רבעוני ובולט	שפיצר- כ- 14% או בולט (פרעון מלא)	שעבוד הנכסים	-	-
ישראל- אג"ח ח'	110,597	לא צמוד	2.75%	8	פרעון חצי שנתי	4.50% (55%)	שעבוד הנכסים	הון בעלים גדול מ- 600 מיליון ₪ הון לסך מאזן גבוה מ- 21%	-
Multi	214,259	נקוב באירו	2.60%	6.9	פרעון קרן קבוע על בסיס רבעוני	כ- 5% (60%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
GxP	421,358	נקוב באירו	2.17%	2.6	פרעון קרן קבוע על בסיס רבעוני	כ- 1.8% (91%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	DSCR- 150% WAULT- 2.0	-
Valentine	126,977	נקוב באירו	2.00%	3.3	פרעון בשער קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 3% (כ- 79%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	LTV-65% DSCR- 125% WAULT- 3.0	-
Stuttgart	167,874	נקוב באירו	2.24%	7.4	פרעון בשער קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 4% (כ- 60%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
Other – Haspa 1	19,328	נקוב באירו	1.75%	3.0	פרעון בשער קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 3% (כ- 79%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	DSCR- 125%	-
Other – Haspa 2	42,325	נקוב באירו	1.90%	7.0	פרעון קבוע על בסיס חודשי	כ- 2.6%% (כ- 82%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
Ismaning & Duisburg	41,017	נקוב באירו	1.79%	7.2	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 3% (כ- 70%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
Oberursel	73,768	נקוב באירו	2.26%	7.4	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 2.5% (כ- 72%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Morfelden	35,526	נקוב באירו	2.40%	3.0	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 2% (כ- 85%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Potsdam	64,476	נקוב באירו	1.76%	8	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 3% (כ- 67%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Wolfsburg	155,115	נקוב באירו	1.92%	5.5	פרעון בשער קבוע של קרן על בסיס שנתי	כ- 2% (כ- 86%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
ס ה " כ	**1,794,566**								

[1] אמות מידה פיננסיות-

LTV (Loan to Value)- יחס חוב לשווי הנכס

Debt to rent- יחס בין סך החוב בגין הנכס לעומת סך הכנסות השכירות מהנכס.

WAULT- (weighted average lease remaunung term)- מבטיח אורך חוזים מינימלי.

DSCR (Debt service cover ratio)- מבטיח יחס כיסוי מינימלי של הכנסות שכירות מהנכס לעומת הוצאות ריבית וקרן ההלוואה התקופתיים בגין החוב שמימן את הנכס.

14.11 במסגרת ההסכם שנחתם בשנת 2003, ערב הסדר הנושים בחברה, עם בנק הפועלים, התחייבו החברה ובעל השליטה כי יבקשו את אישור הבנק למשיכת דיבידנדים מהחברה. מובהר, כי לא נקבעו תנאים לשם מתן האישור האמור.

14.12 במהלך שנת 2016, הנפיקה החברה סך של כ- 127 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם, תניות פיננסיות ובטחונות ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

14.13 בחודש מאי 2016, דיווחה סאמיט גרמניה כי השלימה מימון מחדש של הלוואה למימון פארק משרדים בשטוטגרט אשר נרכש בחודש אוגוסט 2015 (אסמכתא 2015-01-094059). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 17.5.2016 (אסמכתא 2016-01-027372) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

14.14 בחודש אוגוסט 2016, סאמיט גרמניה השלימה מימון בגין הנכס הנוסף בשטוטגרט אשר נרכש בחודש אוקטובר 2015 ואשר הינו חלק מפארק המשרדים בעיר שרכשה החברה בשנת 2015 (ראה דיווח מיום 1.10.16, אסמכתא 2015-01-126996, אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). הנכס האמור נרכש על ידי החברה מהון עצמי. ההלוואה התקבלה מאותו מבנק גרמני אשר ביצע את המימון מחדש מחודש מאי 2016 של החלק העיקרי של פארק המשרדים (ראה דיווח מיום 17.5.16, אסמכתא 2016-01-027372, אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה). לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 22.8.2016 (אסמכתא 2016-01-107857), אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

14.15 בחודש דצמבר 2016, דיווחה סאמיט גרמניה, על מכירת נכס מקרקעין בהמבורג, בתמורה לסך של כ- 14 מליון אירו. הנכס האמור הנו בניין משרדים ריק אשר התפנה בעקבות סיום הסכם השכירות בחודש ספטמבר 2016. מלוא התמורה שימשה לפרעון חוב בנקאי. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 20.12.2016 (אסמכתא 2016-01-089700) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

14.16 בחודש דצמבר 2016, דיווחה סאמיט גרמניה, כי השלימה קבלת הלוואה מבנק גרמני למימון נכס מקרקעין שבבעלותה בגרמניה, בסך של 16 מיליון אירו לתקופה של עשר שנים. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 28.12.2016 (אסמכתא 2016-01-092463) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

14.17 בחודש ינואר 2016, השלימה סאמיט גרמניה רכישת בניין משרדים במינכן ונכס נוסף בדואיסבורג. הרכישה מומנה מהון עצמי ומהלוואה מבנק גרמני בסך 10.5 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 1.8% והחזר קרן שנתי בשיעור של 3%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 11 בינואר 2016 (אסמכתא 2016-01-

007507) וביום 1.2.2016 (אסמכתא 2016-01-020761) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

14.18 בחודש מרץ 2016, השלימה סאמיט גרמניה, רכישת קומפלקס של בנייני משרדים בפרבר יוקרתי של פרנקפורט. הרכישה מומנה מהון עצמי ומהלוואה מבנק גרמני בסך 18.5 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 2.26% והחזר קרן שנתי בשיעור של 2.5% לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן, דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 15.2.2016 וביום 27.3.2016 (אסמכתאות מספר 2016-01-028018 ו- 2016-01-014172), אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

14.19 בחודש יולי 2017, דיווחה סאמיט גרמניה כי התקשרה בהסכם בלתי מותנה למכירת 18 נכסים קטנים בתמורה לסך של כ- 15 מליון אירו, מתוכם כ- 9.1 מיליון אירו במזומן והיתרה בהלוואת מוכר ל- 5 שנים בריבית שנתית ממוצעת של 3%. הלוואת המוכר מובטחת בשעבוד ראשון על הנכסים וכן בשעבוד מניות החברות בעלות הנכסים. מחיר העסקה משקף את שווי הנכסים בדוח"כ לשנת 2016. עיקר התמורה במזומן תשמש לפירעון חלקי של אחד מקווי האשראי של החברה. המכירה נעשית כחלק מהסכמה עקרונית עם בנק מלווה לפיה, בכפוף לפירעון סכומים מוסכמים, תוארך ההלוואה לתקופה של 10 שנים נוספות בתנאים המשקפים שירות חוב שנתי צפוי של 5% לעומת 8% כיום. בעקבות המכירה והפחתת החוב הבנקאי בכ- 9 מיליון אירו, יתרת החוב לבנק תסתכם בכ- 51 מיליון אירו. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 24.7.2017 ומיום 26.7.2017 (אסמכתאות 2017-01-076551 ו- 2017-01-064432, בהתאמה) אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.20 בחודש יולי 2017, דיווחה סאמיט גרמניה על הסכם לרכישת חוב המובטח בשיעבוד על נכסים של חברה בת שלה, תמורת 19.5 מיליון אירו. החברה העמידה לטובת סאמיט גרמניה הלוואה למימון עלות הרכישה. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 30.7.2017 (אסמכתא 2017-01-077934) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה. במהלך שנת 2018 החזירה סאמיט גרמניה את החוב במלואו לחברה. בחודש פברואר 2018, רכשה סאמיט גרמניה חלק נוסף מהחוב המובטח בשעבוד על נכסים של חברה בת שלה, תמורת 12.2 מיליון אירו. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 18.2.2018 (אסמכתא 2018-01-016033) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.21 במהלך שנת 2017, הנפיקה החברה סך של כ- 312 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ט') אשר נפרעו במלואן בחודש ינואר 2019.

14.22 בחודש ינואר 2018, השלימה סאמיט גרמניה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0% אשר נרשמו למסחר בבורסת ה- Euro MTF בלוקסמבורג. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים וכן דוח מיידי של החברה מיום 18.3.2018 (אסמכתא 2018-01-025552).

14.23 בחודש פברואר 2018, הנפיקה החברה סך של 350 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה י'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם, תניות פיננסיות ובטחונות ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים.

14.24 בחודש פברואר 2018, הושלמה עסקת רכישת חוב מתאגיד בנקאי בסך של 181.5 מיליון ₪ כנגד הקצאת מניות לחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידיים מיום 3.12.2017, מיום 12.12.2017 מיום 14.1.2018 ומיום 4.2.2018 (אסמכתאות 2017-01-107896 , 2017-01-110923 , 2018-01-005155 ו- 2018-01-011665, בהתאמה).

14.25 בחודש מרץ 2018, דיווחה סאמיט גרמניה כי פרעה הלוואות בסך כ- 220 מיליון אירו לפרטים נוספים, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח מיידי של החברה מיום 18.3.2018 (אסמכתא 2018-01-025552).

15. מיסוי

15.1 דיני המס החלים על החברה:

החברה נישומה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. עד שנת המס שמסתיימת ביום 31.12.2007 החברה נישומה גם על פי חוק מס הכנסה (תיאומים בשל אינפלציה), תשמ"ה-1985 לפיו ממוסות הכנסות החברה על בסיס ריאלי (בשנת 2008 בוטל חוק התיאומים לעיל). חברות בנות אשר מושבן בחו"ל נישומות על-פי חוקי המס החלים באותן מדינות.

נכון ליום הדוח שילמה החברה את כל תשלומי המיסים, ההיטלים, הארנונות, היטלי השבחה, האגרות אשר היה עליה לשלם על-פי דין, למעט תשלומים הנמצאים בדיונים עם הרשויות.

15.2 שיעורי המס החלים על החברה:

א. לעניין שיעור המס החלים על חברות הקבוצה, בארץ ובחו"ל, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 הכלולים בדוח זה.

ב. לענין מסים החלים בגרמניה בגין רכישת נכסי מקרקעין, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה הכלולים בדוח זה.

15.3 שומות מס של החברה

לעניין שומות מס הנחשבות כסופיות של החברה, ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 הכלולים בדוח זה.

16. איכות הסביבה

במסגרת פעילותה נדרשת החברה, מעת לעת, לצורך פיתוח נכסי המקרקעין שלה, לאשר תוכניות בניין עיר והיתרי בניה, אשר במסגרתם היא נדרשת לעתים להתמודד עם תנאים ודרישות סביבתיות הכלולים בהליכים אלו. למיטב ידיעת החברה, לתנאים אילו אין, בדרך כלל, השלכות מהותיות על עיסוקה של הקבוצה או תוצאותיה העסקיות.
חוקי דיני הסביבה בישראל ובגרמניה מחייבים את החברה לאתר זיהום בקרקע או במבנה שבבעלותה ולהפחית את רמת הזיהום לרמה המותרת על פי דין, זאת אף אם אינה אחראית לו ואף אם מקור הזיהום אינו בשטח שבבעלות החברה. ביחס לנכסים מסוימים שבבעלות החברה בגרמניה, הובחן סיכוי לזיהום והחברה פועלת לשם בירור הענין והסרת הזיהום לפי הצורך.
לחברה שני נכסים המושכרים לחברת דלק המפעילה בהם שתי תחנות דלק, על פי הסכם שכירות ארוך טווח. הפעלת תחנות תדלוק כפופה לתקנים ומגבלות מחמירים הנוגעים לשמירה על איכות הסביבה וצמצום זיהום הקרקע. למיטב הבנת החברה, האחריות לעמידה בתקנים אלו חלה על השוכר המפעיל את תחנות הדלק.

17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

לפרטים אודות מגבלות ופיקוח על פעילות החברה בתחום נדל"ן מניב ראה סעיף 19 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אסמכתא 2014-01-033042) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
פעילות הקבוצה בתחום יזמות הנדל"ן בגרמניה כפופה לדרישות החוק המקומי ובכלל זה לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני איכות הסביבה ומיסוי.
בהתאם לדין המקומי, החברה אחראית לתיקון ליקויי למשך תקופה בת 5 שנים. אחריות זו מוטלת על קבלני הביצוע בהתאם להוראות הסכמי ההתקשרות. בנוסף, מושפע תחום הפעילות ממדיניות ממשלתית ושל הרשויות והגורמים האמונים על תכנון מוניציפאלי ושינוי ייעוד המקרקעין לפי הצורך. תהליך קבלת האישורים וההיתרים מול הרשויות הרלוונטיות וועדות התכנון נמשך זמן רב וכרוך לעיתים באי וודאות .לחברה לא ידוע על הוראות חקיקה בהן אין היא עומדת ואשר יכולות להיות להן השפעה מהותית על מצב עסקיה.

18. הסכמים מהותיים

18.1 החברה התקשרה בחודש מאי 2005 בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות החוב (סדרה ד'). בחודש דצמבר 2009, נתן בית המשפט אישורו למינוי רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, חלף הנאמן הקודם.

18.2 לתאור הסכמי הניהול בין החברה וסאמיט גרמניה לבין בעל השליטה בחברה והשינויים שחלו בהם – ראה תקנה 21 לחלק ד' לדוח תקופתי זה.

18.3 לתאור הסכמים שנחתמו עם בנקים בגרמניה בדבר הלוואות שניתנו למימון רכישת נכסים ראה סעיף 14 לעיל.

18.4 בחודש פברואר 2014, התקשרו החברה, סאמיט גרמניה הדירקטורים של סאמיט גרמניה, בהסכם חיתום ביחס להנפקה של מניות סאמיט גרמניה בבורסת ה- AIM ראה סעיף 23.3 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אסמכתא 2014-01-033042) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. החברה נתנה מצגים שונים בדבר המידע אודות הקבוצה בתשקיף הנפקת מניות סאמיט גרמניה, לרבות המצב הכספי, ההתחייבויות והנכסים של הקבוצה. האחריות המירבית בגין הפרת המצגים שנתנה החברה, הינה בסך של 12.5 מיליון אירו.

18.5 RELATIONSHIP AGREEMENT - במסגרת הנפקתה של סאמיט גרמניה בלונדון, התקשרו החברה, סאמיט גרמניה, חברות בנות של החברה באמצעותן היא מחזיקה מניות של סאמיט גרמניה, מר זוהר לוי וחתם ההנפקה בלונדון ב- Relationship Agreement אשר נועד להסדיר עניינים מסוימים בקשר עם היחסים בין סאמיט גרמניה לבין בעלי השליטה בה. לפרטים אודותיו, ראה סעיף 23.4 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2013 (אסמכתא 2014-01-033042) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18.6 במהלך חודש מרץ 2017 אישר דירקטוריון סאמיט גרמניה, בהמשך לאישור ועדת התגמול של סאמיט גרמניה תיקון להסכם ניהול בין סאמיט גרמניה לבין חברה בשליטת מר זוהר לוי כמפורט בתקנה 21 לחלק ד' לדוח תקופתי זה.

18.7 בחודש אוגוסט 2016, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה ח'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 2.8.2016 (אמסכתא 2016-01-096319), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.8 בחודש ספטמבר 2016, מכרה החברה בעסקה מחוץ לבורסה 30,000 אלף מניות רגילות של כלכלית ירושלים המהוות כ-11.9% מהון המניות של כלכלית ירושלים בתמורה לסך של 264 מיליון ₪ (8.80 ₪ למניה). בחודש ספטמבר 2017, שילם הרוכש לחברה את יתרת התמורה בגין המניות, בסך 134,250,000 ₪. עם תשלום יתרת התמורה הושלמה עסקת המכירה האמורה. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 15 בספטמבר 2016 ומיום 14.9.2017 (אסמכתאות 2016-01-123556 ו- 2017-01-081181,

בהתאמה) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה וביאור 8 לדוח הכספיים המצורפים לדוח זה.

18.9 בחודש פברואר 2018, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה י'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 18.2.2018 (אסמכתא 2017-01-016297), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

18.10 בחודש ינואר 2019, התקשרה החברה בשטר נאמנות ביחס לסדרת אגרות חוב (סדרה יא'). לשטר הנאמנות ראה דיווח מיידי של החברה מיום 6.1.2019 (אסמכתא 2019-01-001839), אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפניה.

19. הליכים משפטיים

בקשר עם הליכים משפטיים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2018. בתקופת הדוח לא חלו שינויים מהותיים בקשר עם הליכים משפטיים נגד החברה או שנפתחו על ידי החברה, ככל שישנם.

20. יעדים ואסטרטגיה עסקית

האסטרטגיה של החברה הנה הרחבה מתמדת של פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובחו"ל וחיזוק הפורטפוליו הקיים.

החברה משקיעה בעיקר בנכסים המושכרים לשוכרי עוגן חזקים לתקופות ארוכות, בהם שווי המקרקעין ומיקומו מצדיק השקעה לטווח ארוך, תוך שימוש במימון ארוך-טווח ויצירת תזרים מזומנים חיובי. החברה פועלת בהתמדה לשמירה על רמת נזילות נאותה ולגיוס מקורות אשר ישמשו אותה להרחבת השקעותיה בתחום הנדל"ן, וזאת בדרך של שותפויות עם משקיעים, גיוסי הון וגיוסי חוב פרטיים או ציבוריים. לצורך מימוש האסטרטגיה האמורה, החברה בוחנת מעת לעת את אפשרויות המימון ועסקאות נדל"ן שונות העומדות בקריטריונים שהציבה לעצמה.

כמו כן, החברה פועלת לאיתור ורכישה של נכסים מניבים או חברות בעלות נכסים כאמור, אשר ההכנסות מהם, או ההכנסות הצפויות מהם לאחר פעולות השבחה, טיוב הדיירים, הגדלת השטחים המושכרים ו/או ייעול הניהול והקטנת העלויות, תאפשרנה לפרוע את האשראי בגינם ולהותיר לחברה תזרים חיובי. בנוסף, החברה פועלת לאיתור נכסים מניבים, אשר יש להם פוטנציאל השבחה משמעותי, בין עקב הגדלה ו/או ניצול של זכויות בניה, בין בדרך של שינוי ייעוד ובין בדרכים אחרות. הצלחת החברה במטרותיה אלו תלויה בגורמים רבים, אשר אינם בשליטת החברה ואשר אין וודאות כי יתממשו.

הסיכונים הטמונים באסטרטגיה זו הנם בעיקר הגדלת הנטל הפיננסי והניהולי כתוצאה מביצוע השקעות מהותיות. יחד עם זאת, השקעות כאמור יביאו לגידול בפוטנציאל הרווח של החברה, לגיוון השקעותיה ופעילותה בתחומים שונים, לפיזור נכסים, להגדלת האטרקטיביות שלה בעיני משקיעים ולחיזוק מעמדה התחרותי.

21. צפי להתפתחות בשנה הקרובה

החברה צפויה להמשיך בפעילותה בתחום הנדל"ן הכוללת השבחת הנכסים (הן בתחום המסחרי והן בתחום המגורים) הקיימים ורכישת נכסים חדשים. כמו כן תמשיך החברה בתהליך של הוזלת מקורות המימון, הארכת מח"מ החוב וביסוס מבנה ההון שלה.

22. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

נכון לתאריך הדוח, למעט כמפורט בסעיף זה לעיל, אין לתאגיד מידע בדבר שינוי חריג בעסקיו או אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים אשר אירע לאחר תאריך המאזן, למעט כדלקמן:

22.1 בחודש ינואר 2019, הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה יא') בהיקף של כ- 210,872 אלפי ₪ ע.נ. לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה תשקיף המדף של החברה מיום 10.5.2017, דוח הנפקת המדף של החברה מיום 6.1.2019 ודוח מיידי של החברה מיום 6.1.2019 בדבר תוצאות ההנפקה (אמסכתאות 2019-01-002539 ו- 2019-01-002514, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

22.2 סאמיט גרמניה דיווחה ביום 1 בפברואר 2019, כי קיבלה אשרור לדירוג הבינ"ל שלה Ba1 מחברת הדירוג Moody's. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 3.2.2019 (אסמכתא 2019-01-012081), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

22.3 ביום 18 בפברואר 2019 ביצעו חוקרים של רשות ני"ע חיפוש במשרדי החברה במסגרת חקירה של הרשות לני"ע בנוגע לעבירות שימוש במידע פנים וכן נחקרו בנידון נושאי משרה בחברה. לפרטים ראה דוח מיידי של החברה מיום 19.2.2019 (אסמכתא 2019-01-014488), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

23. מידע כספי אודות מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים אודות מגזרים גיאוגרפים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2018 הכלולים בדוח זה.

24. גורמי סיכון

גורם הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה		
	השפעה גדולה	השפעה בינונית	השפעה קטנה
סיכוני מאקרו			
האטה בשוק בישראל		X	
המצב הביטחוני			X
האטה בשוק הגרמני	X		
שינויים בשערי ריבית, מדדים ושערי מט"ח		X	
סיכונים ענפיים			
זמינות ועלויות מימון בישראל		X	
זמינות ועלויות מימון בגרמניה	X		
תחרות			X
סיכונים הנוגעים לפעילות החברה			
עמידה באמות מידה פיננסיות			X
תלות בשוכרים מהותיים			X
התחייבות למכירת נכסים			X



פרק 2 | דוח דירקטוריון

פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2018

הדירקטוריון של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מתכבד להגיש את הדו"חות הכספיים של החברה ושל החברות המאוחדות שלה (להלן "החברה") לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 (להלן: "התקופה המדווחת"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני התאגיד בתקופה המדווחת אשר השפעתם מהותית. לתיאור מקיף יותר של פעילות החברה ונכסיה, ראה פרק א - "תיאור עסקי החברה" הכלול בדו"ח תקופתי זה.

1. הסברי הדירקטוריון לעסקי התאגיד

1.1 החברה

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), נוסדה בישראל בדצמבר, 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילויותה העיקריות של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה מתמקדת באחזקה, השבחה, השכרה, ניהול, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל ובגרמניה.

לפרטים נוספים אודות תיאור עסקי התאגיד, ראה פרק א' לדוח התקופתי ואת הביאורים לדוחות הכספיים של החברה, המצורפים לדוח זה.

1.2 הסביבה העסקית

החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בשני שווקים, גרמניה וישראל.

שוק הנדל"ן בגרמניה מתאפיין בשנים האחרונות בגידול בהיקפי העסקאות ובעליית מחירים. השוק נחשב לאטרקטיבי בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם ובשנת 2018 המשיך לבסס את מעמדו כאחד משווקי הנדל"ן היציבים בעולם ואף להתחזק הודות לעליית מחירי הנדל"ן ולאיתנות הכלכלה המקומית. היקף העסקאות בשוק הנדל"ן המסחרי במהלך שנת 2018 הסתכם בסך של כ-60.3 מיליארד אירו, בהשוואה לסך של כ- 57.3 מיליארד אירו בשנת 2017, נתון המשקף צמיחה בשיעור של כ- 6% בהשוואה לשנת 2017.

שנת 2018 התאפיינה בגידול בשיעורי התפוסה הממוצעים בשוק הנדל"ן המסחרי בגרמניה, כאשר בערים מסוימות, כגון ברלין, שיעור השטחים הפנויים הגיע לשפל היסטורי.

בהעדר היצע של שטחים מסחריים חדשים, ניכרת עלייה משמעותית בתעריף שכר הדירה בשוק אשר מביאה לגידול בתזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים ולעליות בשווי הנכסים.

שוק הנדל"ן בישראל התאפיין בשנים האחרונות, ביציבות שמתבטאת הן ברמת הביקוש והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות.

בתקופת הדוח ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות של החברה שהתבטאו בעליית מחירים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

1.3.1 נכסים מניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים 131 נכסים מניבים הפזורים בגרמניה ובישראל בשטח כולל של כ- 1.3 מיליון מ"ר.
מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 1,300 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה נכון ל- 31.12.18 עלה לכ- 91% לעומת כ- 90% ליום 31.12.17.

נכסים מניבים – סאמיט גרמניה (לאחר תאריך המאזן שם החברה שונה ל Summit Properties) (להלן: "SPL")

נכון ליום 31 בדצמבר 2018, נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים 103 נכסים מניבים, רובם בנייני משרדים, הפזורים בגרמניה בשטח כולל להשכרה של כ- 1.1 מיליון מ"ר.
מרבית נכסי סאמיט גרמניה ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 800 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של נכסי סאמיט גרמניה נכון ל- 31.12.18 הינו כ- 90% בדומה לשיעור התפוסה ליום 31.12.17.

פיזור נכסים גרמניה



התפתחות עיקרית בפעילות סאמיט גרמניה:

רכישת נכסים

- במהלך שנת 2018, רכשה סאמיט גרמניה כ- 77% ממניותיה של חברה גרמנית אשר מניותיה נסחרות בבורסה של פרנקפורט. החברה הנרכשת הנה הבעלים של פורטפוליו מבני משרדים בהיקף של 166 מיליון אירו, הממוקמים בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות. הפורטפוליו כולל 12 נכסים בעלי שטח כולל להשכרה בהיקף של 106,700 מ"ר. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

- בחודש נובמבר 2018, השלימה סאמיט גרמניה, רכישת פורטפוליו של 8 נכסים מסחריים בעלות כוללת של כ- 86 מיליון אירו. הנכסים אשר משמשים כמרכזי שירות, ממוקמים במיקומים מרכזיים בערים גדולות בעיקר בברלין, פרנקפורט ודיסלדורף. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.
- **הנפקת סדרת אג"ח –** במהלך חודש ינואר, 2018, לאחר תאריך המאזן, השלימה סאמיט גרמניה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של כ- 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0%. תמורת ההנפקה שימשה לפירעון הלוואות בסך כ- 220 מיליון אירו ולשחרור נכסים משעבוד בהיקף של כ- 490 מיליון אירו. כתוצאה מהאמור לעיל חסכה הקבוצה תשלומי ריבית שנתיים בסך כ- 2.2 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.3 להלן.

- **גידול בהכנסה למ"ר**: בשנת 2018 נחתמו כ- 133 הסכמי שכירות חדשים וחידוש הסכמי שכירות, ביחס לכ- 163 אלפי מ"ר, דמי השכירות השנתיים בגינם מסתכמים לכ- 13.1 מיליון אירו. ליום 31 בדצמבר 2018 ההכנסות משכירות במונחים שנתיים הינם כ- 81.3 מיליון אירו לעומת כ- 65 מיליון אירו ליום 31 בדצמבר 2017.

- **תפוסת הנכסים:** סאמיט גרמניה ממיינת את פורטפוליו הנכסים שלה לפורטפוליו ראשי אשר כולל את חלק הארי של נכסיה המיועדים להחזקה ארוכת טווח ("**פורטפוליו הליבה**") ששוויו כ- 1,473 מיליון אירו בגין 96 נכסים (ליום 31.12.2017 שווי הנכסים 919 מיליון אירו בגין 75 נכסים), ופורטפוליו נכסים קטן ("**פורטפוליו פיתוח**") אשר כולל בעיקר נכסים לא מיוצבים הדורשים המשך טיפול ופיתוח ששוויו כ- 12 מיליון אירו בגין 7 נכסים (ליום 31.12.2017 שווי הנכסים 20 מיליון אירו בגין 9 נכסים). סה"כ שווי נכסי סאמיט גרמניה מסתכם בכ- 1,485 מיליון אירו בגין 103 נכסים (ליום 31.12.2017 שווי הנכסים כ- 939 מיליון אירו בגין 84 נכסים). שיעור התפוסה בפורטפוליו הליבה הינו כ- 92% בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017. שיעור התפוסה המשוקלל בשני הפורטפוליו הינו כ- 90%, בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2017.

  לפרטים בדבר רכישת נכסים בגרמניה ראה סעיף 1.3.4.

נכסים מניבים – ישראל, סולו מורחב

רכישת נכסים

- בחודש פברואר 2018 רכשה החברה נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בנוי של כ- 16.5 אלפי מ"ר, תמורת סך של כ- 118 מיליון ₪ כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. ההכנסות הנוכחיות מהנכס, בניכוי הוצאות ניהול משקפות תשואה של כ- 6.1%. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 לדוח זה להלן.

- בחודש מאי, 2018 השלימה החברה רכישת נכס לוגיסטי בבאר טוביה בסמוך לכביש שש, בהשקעה מצטברת בסך כ- 143 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. לפרטים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

- בחודש פברואר 2018 השלימה החברה רכישה של 50.1% ממניות החברה הפרטית ("החברה הפרטית"). לאחר רכישת חוב מתאגיד בנקאי בסך של 181.5 מיליון ₪ החברה המחתה 77.5 מיליון ₪ מחוב זה כנגד הקצאת המניות בחברה הפרטית. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 להלן.

- בחודש אוגוסט 2018, רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ואחסנה בפארק התעשייה ביקנעם הסמוך לכביש שש, תמורת סך של כ- 35 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה. הנכס בשטח להשכרה של כ- 6,200 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 4.7 דונם ומושכר למספר שוכרים. לפרטים נוספים ראה סעיף 1.3.4 לדוח זה להלן.

- נכון למועד הדוח, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 27 נכסים מניבים בישראל ונכס אחד בגרמניה בשטח כולל של כ- 230 אלף מ"ר. נכסי החברה מפוזרים גאוגרפית ברחבי הארץ וכוללים נכסים בעיקר באזורים חיפה והצפון ובאזור דרום הארץ. הנכסים מושכרים לכ- 500 שוכרים, בחוזים לתקופות שונות. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה נכון ל- 31.12.2018 עלה לכ- 93% לעומת כ- 90% ליום 31.12.17.

לפרטים בדבר רכישת נכסים בישראל, ראה סעיף 1.3.4.
לפרטים אודות הנפקת אג"ח בישראל ראה סעיף 1.3.3.

1.3.2 פעילות נדל"ן יזמי

גרמניה

במהלך שנת 2018 נכנסה החברה לפרויקט של פיתוח מבני מגורים חדשים על קרקע פנויה באחד מנכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות חברת הבת סאמיט גרמניה. הפרויקט כולל 62 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 6,250 מ"ר ו- 193 מקומות חניה, מתוכם 123 מקומות חניה בחניון תת-קרקעי. לא צפויה השפעה על מבנה המשרדים שקיים ועל השכירות בעקבות הפיתוח האמור. ההכנסות מפרויקט הבנייה מוכרות לאורך זמן, על בסיס התקדמות ההשלמה של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, אחוז השלמת הפרויקט הוא 41% (שיעור ההשלמה מחושב על בסיס עלויות שהוצאו עד כה מתוך סך כל העלויות הצפויות).

בנוסף, החברה החלה בפיתוח 70 יחידות דיור על קרקע פנויה בנכס נוסף אשר בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. מרבית היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות הנותרות ינבעו מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. היתר הבנייה המקדמי התקבל בינואר 2019.

1.3.3 מימון – אירועים עיקריים:

מדיניות חלוקת דיבידנד - ביום 27 במרץ 2018, קבע דירקטוריון החברה מדיניות חלוקת דיבידנד לשנת 2018 במסגרתה חילקה החברה, בדומה לשנת 2017, דיבידנד בסך כולל של 4 אגורות למניה, לתשלום ב- 4 תשלומים רבעוניים שווים. לפרטים אודות מדיניות הדיבידנד ראו דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 29.3.2018 (אסמכתא 2018-01-033013) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

בהתאם למדיניות אשר נקבעה כאמור, חילקה החברה, במהלך יוני 2018 דיבידנד לרבעון הראשון של 2018 בסך של 1 אגורות למניה ובסה"כ כ- 666 אלפי ₪ (כ- 621 אלפי ₪ בניכוי חלק חברה בת בבעלות מלאה), בחודש ספטמבר 2018, חילקה החברה דיבידנד לרבעון השני בסך של 1 אגורות למניה ובסה"כ כ- 666 אלפי ₪ (כ- 621 אלפי ₪ בניכוי חלק חברה בת בבעלות מלאה) ובחודש נובמבר 2018 חילקה החברה דיבידנד לרבעון השלישי לשנת 2018 בסך 1.5 אגורות למניה ובסה"כ כ- 999,400 ₪ (כ- 931 אלפי ₪ בניכוי חלק חברה בת בבעלות מלאה). ביום 31 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 7.5 אגורות למניה בגין הרבעון הרביעי לשנת 2018. בנוסף, אישר דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק במהלך שנת 2019, דיבידנד בסך שלא יפחת מ 4 אגורות למניה שישולם

בארבעה תשלומים רבעוניים שווים בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון כל רבעון.

הנפקת אגרות חוב על ידי החברה הבת - בחודש ינואר 2018 השלימה סאמיט גרמניה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0% אשר נרשמו למסחר בבורסת ה- Euro MTF בלוקסמבורג. אגרות החוב קיבלו דירוג בינ"ל ראשוני -BBB מחברת הדירוג S&P Global Rating ו- Ba1 מחברת הדירוג Moody's. סאמיט גרמניה השתמשה בתמורת ההנפקה לשם מימון מחדש של אשראי קיים של חברות בנות שלה המובטח בשעבודים, לרכישת נכסים ולצרכים שוטפים. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 18.1.2018 (אסמכתא 2018-01-006730) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
במהלך חודש מרץ 2018 פרעה סאמיט גרמניה הלוואות בסך כ- 220 מיליון אירו ושחררה משעבוד נכסים בשווי בסך כ- 490 מיליון אירו. כתוצאה מהאמור לעיל חסכה הקבוצה תשלומי ריבית שנתיים בסך כ- 2.2 מיליון אירו. לפרטים נוספים, ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח מיידי של החברה מיום 18.3.2018 (אסמכתא 2018-01-025552) אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אישרור דירוג האשראי של החברה - חברת מידרוג הודיעה ב- 26 בפברואר 2019 כי היא מותירה על כנו את דירוג Aa3 באופק יציב, לאגרות החוב (סדרות ו', ז' , ח', י' ו- יא') שבמחזור. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2019 (מספר אסמכתא 2019-01-017020) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

אישרור דירוג אשראי בינלאומי לחברה הבת – בחודש פברואר 2019, דיווחה החברה הבת, סאמיט גרמניה, כי קיבלה אשרור לדירוג הבינ"ל שלה Ba1 מחברת הדירוג Moody's. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 3.2.19 (אסמכתא 2019-01-012081), אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה י') - חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 30 בינואר 2018 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה בסך של עד 700 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה י') - במהלך חודש פברואר 2018 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי 2017, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') בסך 350 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 350 מיליון ₪. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח הצעת מדף מיום 14.2.2018 (אסמכתא 2018-01-016297).

דירוג האשראי לאגרות חוב (סדרה יא') - חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 2 בדצמבר 2018 לפיה קובעת דירוג Aa3.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה יא') שתנפיק החברה. דירוג זה חל גם על סדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 2 בדצמבר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-117276) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') - בחודש ינואר 2019, הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי 2017, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י'א) בסך 210,872 אלפי ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 210,872 אלפי ₪. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.17% לשנה.

לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח הצעת מדף מיום 6.1.2019 (אסמכתא מס' 2019-01-001839).

רכישה חוזרת של מניות סאמיט גרמניה – בחודש דצמבר 2018, הציעה החברה הבת, סאמיט גרמניה, לבעלי המניות מקרב הציבור, הצעה לרכישה חוזרת של מניות אשר נענתה במלואה. בהתאם לכך, סאמיט גרמניה רכשה מהציבור כ- 8.1 מיליון מניות רגילות בתמורה כספית של 9.5 מיליון אירו. כל המניות הנרכשות בוטלו לאחר רכישתן.

בעקבות רכישת המניות על ידי סאמיט גרמניה, גדלה אחזקתה של החברה בסאמיט גרמניה מ- 50.0% ל- 50.9%. לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 3 בדצמבר, 2018 ומיום 9 בדצמבר 2018 (אסמכתאות 2018-01-117504 ו- 2018-01-119673 בהתאמה).

מימון מחדש של נכסים בגרמניה – בחודש מרץ 2019, לאחר תאריך המאזן, חתמה חברת בת של סאמיט גרמניה על הסכם הלוואה למימון מחדש של חוב בסך כ- 29 מיליון אירו בפריסה ל- 20 שנה, החזר קרן שנתי בסך 3% ובריבית קבועה של 2.7%. הלוואה זו החליפה הלוואה בסך כ- 27 מיליון אירו שמתוכה כ- 17 מיליון אירו הוצג לתאריך המאזן בזמן קצר.

1.3.4 רכישות בתקופת הדיווח ולאחריה

- **רכישת חברת נכסים בגרמניה** - במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה, כ- 75% ממניותיה של חברת GxP German properties AG, חברה גרמנית אשר מניותיה נסחרות בבורסה של פרנקפורט ("הרכישה").

למועד הרכישה, החברה הנרכשת הינה הבעלים של פורטפוליו מבני משרדים בהיקף של 166 מיליון אירו בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות. הפורטפוליו כולל 12 נכסים בעלי שטח כולל להשכרה בהיקף של 106,700 מ"ר.
נכון ליום הרכישה, דמי השכירות בגין נכסים אלו הסתכמו ב- 10.8 מיליון אירו לשנה, המשקפים תשואה של כ- 6.6% על שווי הנכסים הנגזר ממחיר הרכישה ויחס חוב לשווי (LTV) של 59.3%.
לאותו המועד, נכסים אלו היו מושכרים בתפוסה של 89% על פי הסכמי שכירות שתקופתם הממוצעת הנה 3.5 שנים. הרווח הכולל לאחר מס של החברה הנרכשת לשנת 2017 הסתכם ב- 15.5 מיליון אירו. תמורת הרכישה מסתכמת בכ- 46 מיליון אירו. במהלך הרבעון הרביעי 2018 רכשה החברה עוד כ- 2% ממניות החברה והיא מחזיקה בכ- 77% ממניות החברה. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 6 באוגוסט 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-073557), אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

- **רכישת פורטפוליו נכסים בגרמניה** - בחודש נובמבר 2018, השלימה סאמיט גרמניה, רכישת פורטפוליו של 8 נכסים מסחריים בעלות כוללת של כ- 86 מיליון אירו. הנכסים אשר משמשים כמרכזי שירות, ממוקמים במיקומים מרכזיים בערים גדולות בעיקר בברלין, פרנקפורט ודיסלדורף. הנכסים הנרכשים, בעלי שטח להשכרה של כ- 58 אלף מ"ר, כוללים זכויות בניה נוספות בסך כ- 180 אלפי מ"ר. לפרטים ראה דוחות מיידיים מיום 29 לאוקטובר 2018 ומיום 1 בנובמבר 2018 (מס' אסמכתאות 2018-01-097609 ו- 2018-01-102861, בהתאמה), אשר תכנם נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

- **רכישת נכס בצפון הארץ -** במהלך ינואר 2018, התקשרה החברה בהסכם לרכישת נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בנוי של כ- 16.5 אלפי מ"ר. במהלך חודש פברואר 2018 התקבל אישור בית משפט לביצוע העסקה. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווחים מיידיים מיום 22 בינואר 2018 ומיום 1 במרץ 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01008092 ו- 2018-01-020416, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

- **רכישת נכס בבאר טוביה** - במהלך מרץ, 2018 התקשרה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בהסכם לרכישת נכס לוגיסטי בבאר טוביה בסמוך לכביש שש, בהשקעה מצטברת בסך כ- 143 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות.
הנכס כולל שטח קרקע של כ- 27.5 דונם עליהם מבנה בשטח כ- 15 אלפי מ"ר המשמש כבית קירור ומושכר למספר שוכרים בעיקר בהסכמים ארוכי טווח. ההכנסה הצפויה מהנכס, נטו מסתכמת בכ- 11 מיליון ₪ לשנה ומשקפת תשואה שנתית נטו של כ- 7.7%.
בנוסף, להערכת החברה, קיימות בנכס זכויות בניה למספר אלפי מ"ר אשר יאפשרו בניה של שטחים נוספים במתחם. העסקה הושלמה בחודש מאי 2018.
לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דיווחים מיידיים מיום 25 במרץ ומיום 2 במאי 2018 (אסמכתאות מס' 2018-01-028654 ו-2018-01-043474, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

רכישת נכס בפארק התעשייה ביקנעם – בחודש אוגוסט 2018 רכשה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ואחסנה בפארק התעשייה ביקנעם הסמוך לכביש שש, תמורת סך של כ- 35 מיליון ₪, כולל הוצאות עסקה. הנכס בשטח להשכרה של כ- 6,200 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 4.7 דונם ומושכר למספר שוכרים. לפרטים ראה דוח מיידי מיום 12 באוגוסט 2018 (אסמכתא מס' 2018-01-074896), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

רכישת חברה בת - במהלך חודש פברואר 2018 השלימה החברה רכישה של 50.1% ממניות חברה פרטית שהינה בעלת נכסים ("**החברה הפרטית**").
במהלך 2017, רכשה החברה חוב בנקאי מידי מלווה של החברה הפרטית בסך כ- 181 מיליון ₪ והמחתה סך של 77.5 מיליון ₪ מחוב זה כנגד הקצאת המניות האמורות בחברה הפרטית. יתרת החוב לחברה, לאחר ההקצאה האמורה, הינה כ- 109 מיליון ₪ והיא מובטחת בשעבוד על יתרת מניות החברה הפרטית וכן בשעבוד על נכסים אחרים אשר היו משועבדים להבטחת החוב עוד קודם ואשר הומחו על ידי הבנק במסגרת רכישת החוב.
החברה הפרטית הינה בעלת פעילות בתחום האחסנה והקירור המתבצעת בשטח של כ- 64 דונם באזור תעשיה קיסריה עליו בנויים מספר מבנים לוגיסטיים בשטח של כ- 33 אלף מ"ר. פעילות זו מניבה הכנסות נטו של כ- 18 מיליון ₪ בשנה.
בנוסף, החברה הפרטית, באמצעות חברות בנות, הינה בעלת פעילות תעשייתית ומחזיקה בנכסים נוספים בצפון הארץ הכוללים תחנת דלק וקרקעות בשטח של כ- 76 דונם עליהם מבנים בשטח בנוי של כ- 25 אלף מ"ר. לפעילות התעשייתית של החברה הבת מונו בעלי תפקיד ע"י ביהמ"ש אשר אחראים על המשך הפעלתה בתקופה הקרובה. במהלך שנת 2018 נמכרה הפעילות התעשייתית.

לחברה הפרטית חוב נטו, בניכוי תמורה צפויה מנכס אחר שנמכר, בסך כ- 50 מיליון ₪.

עוד הוסכם כי למוכרים קיימת אופציית מכר (PUT) למכירת יתרת אחזקותיהם בחברה הפרטית תמורת סך של 74.4 מיליון ₪ לתקופה של 24 חודשים מיום ההשלמה. מנגד, החברה קיבלה אופציית רכש (CALL) לרכישת יתרת המניות האמורות בחברה תמורת סך של 96 מיליון ₪ לתקופה של 27 חודשים מיום ההשלמה. במקרה של מימוש האופציות האמורות תגיע החברה להחזקה של כ- 98% בחברה הפרטית. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידיים מימים 4.2.2018, 14.1.18, 12.12.2017, 3.12.2017 (אסמכתאות- 2018-01-011665, 2018-01-005155, 2017-01-110923 ו- 2017-01-107896, בהתאמה) וביאור 8 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

1.4 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח)

סעיף	ליום 31.12.18	ליום 31.12.17	הערות והסברים
סך הנכסים	9,026	6,040	הגידול נובע בעיקר מגיוס אג"ח, מרכישת נדל"ן ושערוכו.
אמצעים נזילים (כולל מניות כלכלית ירושלים המסווגות בנכסים פיננסים אחרים לזמן ארוך)	637	554	האמצעים הנזילים כוללים בעיקר מזומנים בבנקים. הגידול נובע מגיוס אג"ח בגרמניה ובישראל, פעילות שוטפת וקבלת תמורה ממכירת נכס שנמכר בתקופה הקודמת. מנגד פרעון מוקדם של הלוואות בגרמניה ורכישת נדל"ן בישראל ובגרמניה.
נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן מוחזק למכירה ונדל"ן בהקמה)	7,811	4,899	עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים בישראל ובגרמניה, שיערוך נדל"ן ועלייה בשער חליפין של האירו מול הש"ח.
הון חוזר	(58)	86	עיקר השינוי נובע מהלוואות לזמן קצר בחברות בנות שנרכשו.
הלוואות ואשראי	3,966	2,605	הגידול נובע בעיקר מגיוס אג"ח בישראל ובגרמניה, בניכוי פרעון מוקדם של הלוואות וכן מהלוואות בחברות בנות שנרכשו התקופה.
הון עצמי	4,310	2,926	הגידול נובע בעיקר מרווח בתקופה ועלייה בשע"ח של האירו מול הש"ח.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	2,464	1,748	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל בסעיף ההון העצמי.

1.4 המצב הכספי, נזילות ומקורות מימון (במיליוני ש"ח) (המשך)

סעיף	2018	2017	הערות והסברים
תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת	239	230	עיקר הגידול נובע מרכישת נכסים בתקופה ומשיפורים תפעוליים ומנגד גידול במלאי מגורים למכירה.
תזרימי מזומנים נטו לפעילות השקעה	(411)	(446)	עיקר התזרים ב- 2018 שימש לרכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה בגרמניה ובישראל, רכישת חברה בת ומימוש אופציות למניות כלכלית ומנגד התקבלה תמורה ממכירת מניות כלכלית וכן קבלת תמורה בגין נכסים שנמכרו בתקופה הקודמת.
תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון	339	139	עיקר הגידול נובע מהנפקת אג"ח בישראל ובגרמניה ומנגד פרעון מוקדם של הלוואות לזמן ארוך בגרמניה ורכישת מניות מיעוט.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	232	179	עיקר הגידול נובע בעלייה ב- NOI כתוצאה מרכישת נכסים חדשים, משיפור תפעולי, קיטון בעלות החוב ועלייה בשער החליפין של האירו מול השקל.

1.5 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	2018	2017	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים	396	294	העלייה בהכנסות מדמי שכירות נובעת בעיקר מרכישת נכסים בשנת 2018, שיפור תפעולי, וכן מעליית שע"ח של האירו.
הכנסות ממכירת דירות	42	-	בשנת 2018 החלה חברת הבת, סאמיט גרמניה, בפיתוח ומכירת מבני מגורים על שטחים בבעלותה.
NOI מהשכרת מבנים	350	233	ראה הסבר לעיל.
NOI ממכירת דירות	12	-	ראה הסבר לעיל.
סה"כ NOI	362	271	ראה הסבר לעיל.
Same Property NOI	269	248	הגידול נובע משיפורים תפעוליים ומעליית שער החליפין של האירו מול הש"ח.
הכנסות אחרות	1,301	397	הגידול נובע בעיקר משערוך נדל"ן להשקעה בגרמניה וישראל.
EBITDA	313	233	השינוי נובע מרכישת נכסים חדשים, שיפורים תפעוליים ועליית שער החליפין של האירו מול הש"ח.
הוצאות מימון	95	82	עיקר הגידול נובע מהנפקת אג"ח בישראל והגדלת החוב למימון רכישת נכסים חדשים.
מסים על הכנסה	213	76	עיקר הגידול נובע ממיסים נדחים בגין שערוך נדל"ן להשקעה.
הרווח הנקי השנתי	1,320	484	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
הרווח הכולל לתקופה	1,426	568	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	640	229	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות	695	276	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2018 על בסיס רבעוני:

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2018
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות	91,549	93,655	94,872	116,379	396,455
הכנסות ממכירת דירות	-	-	-	42,037	42,037
סה"כ הכנסות	91,549	93,655	94,872	158,416	438,492
עלות ההכנסות	10,841	10,843	11,133	13,069	45,886
עלות מכירת דירות	-	-	-	30,116	30,116
סה"כ עלויות	10,841	10,843	11,133	43,185	76,002
רווח גולמי	80,708	82,812	83,739	115,231	362,490
הוצאות הנהלה וכלליות	(11,134)	(11,253)	(11,180)	(15,893)	(49,460)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(17,104)	355,435	11,368	951,746	1,301,445
סה"כ הכנסות (הוצאות)	(28,238)	344,182	188	935,853	1,251,985
רווח מפעולות רגילות	52,470	426,994	83,927	1,051,084	1,614,475
הכנסות מימון	10,103	4,166	1,805	3,372	19,446
הוצאות מימון	(22,204)	(24,644)	(22,552)	(26,037)	(95,437)
הוצאות מימון, נטו	(12,101)	(20,478)	(20,747)	(22,665)	(75,991)
רווח לפני מסים על הכנסה	40,369	406,516	63,180	1,028,419	1,538,484
מסים על הכנסה	4,330	61,743	7,434	139,046	212,553
רווח לתקופה מפעילות נמשכת	36,039	344,773	55,746	889,373	1,325,931
הפסד מפעילות מופסקת	2,888	1,040	1,601	-	5,529
רווח לתקופה מפעילות נמשכת	33,151	343,733	54,145	889,373	1,320,402
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	18,832	159,818	32,298	410,828	639,776
זכויות שאינן מקנות שליטה	14,319	183,915	21,847	460,545	680,626
	33,151	343,733	54,145	889,373	1,320,402

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2017 על בסיס רבעוני:

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2017
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות	67,355	68,134	78,567	79,899	293,955
עלות ההכנסות	5,430	5,095	5,350	6,632	22,507
רווח גולמי	61,925	63,039	73,217	73,267	271,448
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,913)	(9,165)	(10,730)	(10,782)	(39,590)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(14,739)	(2,058)	380,524	33,376	397,103
סה"כ הכנסות (הוצאות)	(23,652)	(11,223)	369,794	22,594	357,513
רווח מפעולות רגילות	38,273	51,816	443,011	95,861	628,961
הכנסות מימון	1,579	2,135	7,769	1,898	13,381
הוצאות מימון	(23,161)	(15,892)	(20,210)	(22,688)	(81,951)
הוצאות מימון, נטו	(21,582)	(13,757)	(12,441)	(20,790)	(68,570)
רווח לפני מסים על הכנסה	16,691	38,059	430,570	75,071	560,391
מסים על הכנסה	2,754	3,829	50,466	18,924	75,973
רווח לתקופה	13,937	34,230	380,104	56,147	484,418
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	4,059	16,434	168,115	40,729	229,337
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,878	17,796	211,989	15,418	255,081
	13,937	34,230	380,104	56,147	484,418

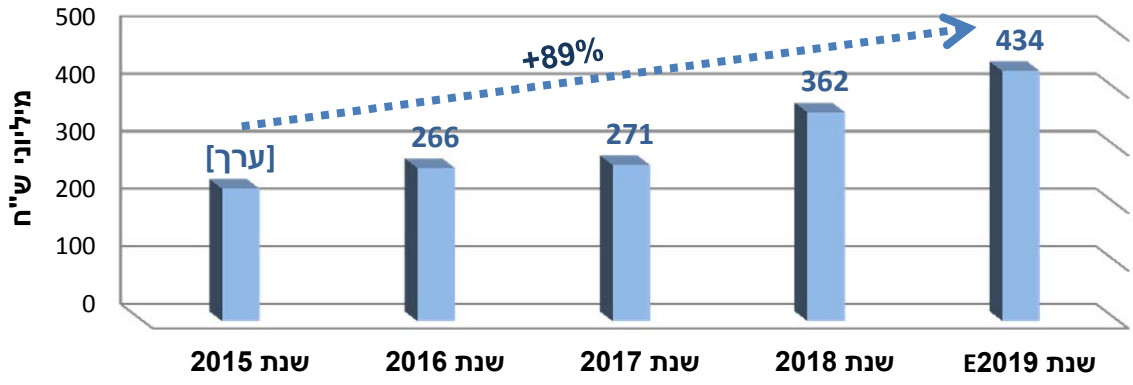
NOI (Net Operating Income)

מדד ה-NOI[1] לוקח בחשבון בצד ההכנסות את כל התקבולים משוכרים (לרבות דמי שכירות וניהול) והכנסות ממכירת דירות ובצד העלויות את כל ההוצאות התפעוליות בגין הנכסים ועלות מכירת דירות.

באלפי ₪	רבעון 1 2018	רבעון 2 2018	רבעון 3 2018	רבעון 4 2018	שנתי 2018	שנתי 2017
פעילות בגרמניה (אלפי אירו)	14,939	14,710	14,942	21,426	66,017	57,091
פעילות בגרמניה (אלפי ₪)	63,541	62,843	63,136	90,669	281,189	231,912
פעילות בישראל (אלפי ₪)	17,167	19,969	20,603	24,562	82,301	39,536
סה"כ	80,708	82,812	83,739	115,231	362,490	271,448
התאמה לנכסים שנרכשו או נמכרו	(14,319)	(16,120)	(17,148)	(46,234)	(93,821)	(23,494)
Same Properties NOI[2]	66,389	66,692	66,591	68,997	268,669	247,954

ה- NOI לשנת 2018 הסתכם לכ- 362 מיליון ₪ לעומת 271 מיליון ₪ בשנת 2017, מהווה גידול של כ- 33%. עיקר השינוי נובע מרכישת נכסים, רווח ממכירת דירות, שיפור תפעולי בנכסים הקיימים ועליית שער החליפין של האירו מול הש"ח. Same Properties NOI הסתכם לכ- 269 מיליון ₪ לעומת כ- 248 מיליון ש"ח בשנת 2017 המהווה גידול בשיעור של כ- 8.4%.

התפתחות NOI



[1] החברה עורכת את דוחותיה הכספיים על בסיס התקינה הבינלאומית ולכן בחישוב עלות השכרת והפעלת הנכסים המסווגים כנדל"ן להשקעה לא נלקח בחשבון פחת בגין הנדל"ן. כמו כן לצורך חישוב הפרמטרים דלעיל, לא נלקח בחשבון רווח משערוך נכסים.

[1] מודגש בזאת כי ה- NOI: לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבנמצא למימון כל תזרימי המזומנים של הקבוצה ,כולל יכולתה לבצע חלוקת כספים ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

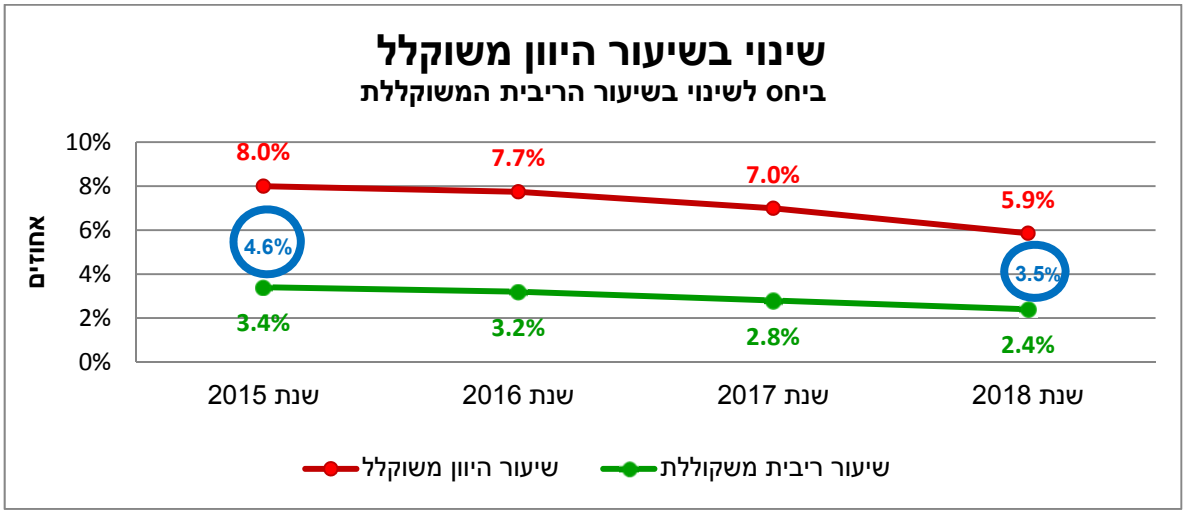
[2] נכסים אשר הוחזקו בשנים 2017 ו- 2018 במלואן.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לדוח הכספי לשנת 2018 ו- 2017:

	2018 (מיליוני ₪)			2017 (מיליוני ₪)		
	סאמיט גרמניה	סאמיט ישראל – סולו מורחב	סה"כ	סאמיט גרמניה	סאמיט ישראל – סולו מורחב	סה"כ
נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד	6,377	1,434	7,811	3,902	997	4,899
בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים והשקעות צפויות	(323)	(120)	(443)	(164)	(37)	(201)
בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	(108)	(88)	(196)	-	(307)	(307)
בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוח"כ	-	213	241	-	-	-
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**5,946**	**1,439**	**7,385**	**3,738**	**653**	**4,391**
NOI רבעון אחרון לשנה	77	26	103	60	13	73
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון אחרון לתקופה	308	104	412	240	52	292
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים ונכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן	16	6	22	13	2	15
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**324**	**110**	**434**	**253**	**54**	**307**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**5.5%**	**7.6%**	**5.9%**	**6.8%**	**8.1%**	**7.0%**
עלות חוב ממוצעת (מח"מ ממוצע ב- 2018 - 4.8 שנים)	**2.1%**	**3.3%**	**2.4%**	**2.6%**	**3.2%**	**2.8%**
מרווח בין תשואה גלומה על נדל"ן להשקעה לבין עלות חוב ממוצעת	**3.4%**	**4.3%**	**3.5%**	**4.2%**	**4.9%**	**4.2%**

(*) אינו כולל NOI ממכירת דירות. NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה ומושפע מיעילות תפעולית ומשינוי בשע"ח של האירו מול הש"ח.



שיעור התשואה המשוקלל על בסיס ERV

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל על בסיס הכנסות ERV.
הכנסות ERV הינן דמי שכירות שנתיים במונחי שוק בתפוסה מלאה.
הנתונים מבוססים על הערכות החברה נכון ליום ה- 31 בדצמבר 2018.

להלן חישוב התשואה על בסיס ה- ERV (מיליוני ש"ח):

	סאמיט גרמניה	סאמיט ישראל (סולו מורחב)	מאוחד
הכנסות שכ"ד ERV	446	150	596
NOI*	**410**	**138**	**548**
נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד	6,377	1,434	7,811
בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוח"כ	-	213	213
בניכוי נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות	(108)	(88)	(196)
בתוספת עלויות להשלמה	-	84	84
נדל"ן להשקעה לאחר התאמות	**6,269**	**1,643**	**7,912**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (על בסיס ERV)	**6.5%**	**8.4%**	**6.9%**

(*) שיעור הרווח התפעולי (NOI) מחושב לפי 92% מהכנסות החברה מדמי שכירות. שיעור זה הינו שיעור הרווחיות הממוצע נכון למועד הדוח. ה NOI אינו כולל רווח תפעולי ממכירת דירות ומושפע מהיעילות התפעולית ומשינוי בשע"ח של האירו מול הש"ח.

(Funds From Operations) FFO

מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי מהפעילות המניבה ובהתאמות[3] שעיקרן בגין פריטים שאינם תפעוליים אשר מושפעים בעיקר משערוך שווי הוגן של נכסים והתחייבויות.

החברה מאמינה כי האנליסטים, משקיעים ובעלי מניות עשויים לקבל מידע בעל ערך מוסף ממדידה של תוצאות הפעילות של הקבוצה על בסיס FFO[4] .

להלן חישוב ה- FFO מפעילות נמשכת (מיליוני ש"ח):

	לשנת 2018	לשנת 2017
רווח מפעילות נמשכת	1,326	484
התאמת שווי הוגן	(1,358)	(389)
מיסים נדחים	213	76
רווח מפעילות מגורים	(12)	-
הוצאות מימון שאינן במזומן (בעיקר עסקאות הגנה)	4	13
התאמה בגין הוצאות (הכנסות) אחרות, נטו *	57	(4)
FFO מאוחד	**230**	**180**
התאמות בגין זכויות מיעוט	(92)	(82)
FFO לבעלי מניות	**138**	**98**

	לשנת 2018
	במאוחד
FFO שנתי מייצג	230
FFO שנתי מייצג כולל נכסים שנרכשו עד למועד פרסום הדוח **	272
FFO מייצג למניה (באגורות, כולל נכסים שנרכשו עד למועד פרסום הדוח)	439

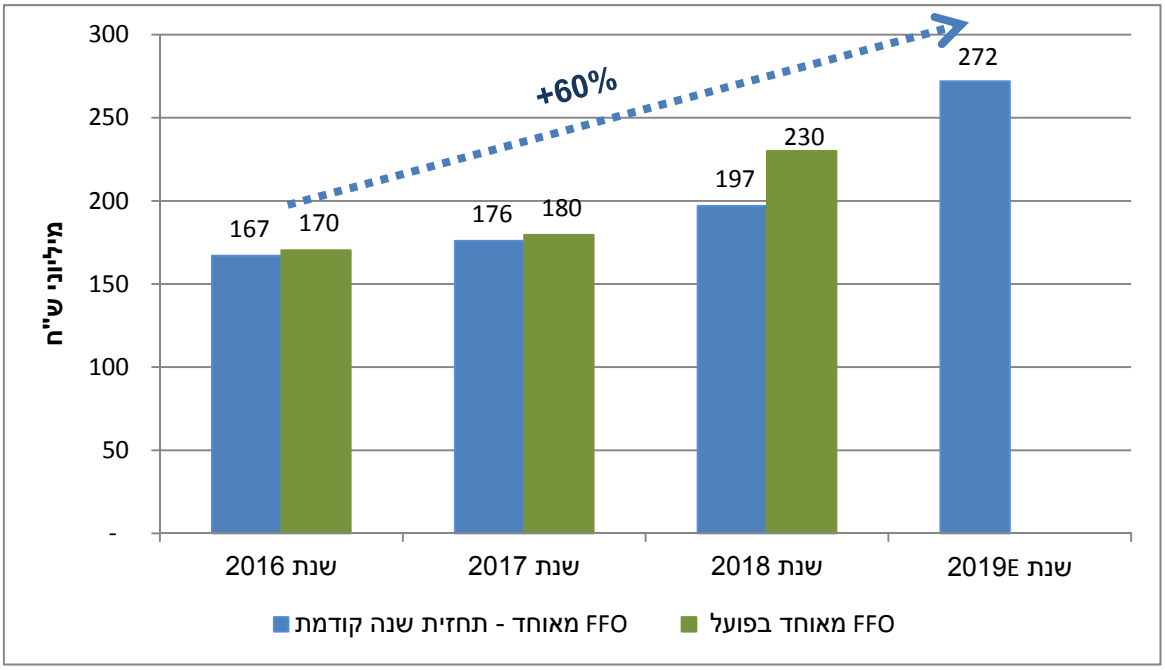
(*) כולל בעיקר רווח הון ממכירת נכס נדל"ן להשקעה, מסי רכישה בגין נדל"ן להשקעה והשקעה בחברת כלכלית ירושלים.

(**) נכסים שנרכשו במהלך שנת 2018 המפורטים בסעיף 1.3.4.

[3] מדובר בעיקר בהתאמות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, הרווחים ממימון מחדש, הפחתות שונות, שינוי בשווי ההוגן שהוכר בגין מכשירים פיננסיים, מיסים נדחים וזכויות מיעוט בגין הפריטים שלעיל.

[4] יש להדגיש כי ה- FFO: לא מציג תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת על פי כללי חשבונאות מקובלים, לא משקף מזומנים שבידי החברה ויכולתה לחלקם ואינו אמור להיחשב כתחליף לרווח הנקי לצורך הערכת תוצאות הפעילות של הקבוצה.

התפתחות ה FFO המאוחד של החברה – תחזית מול בפועל



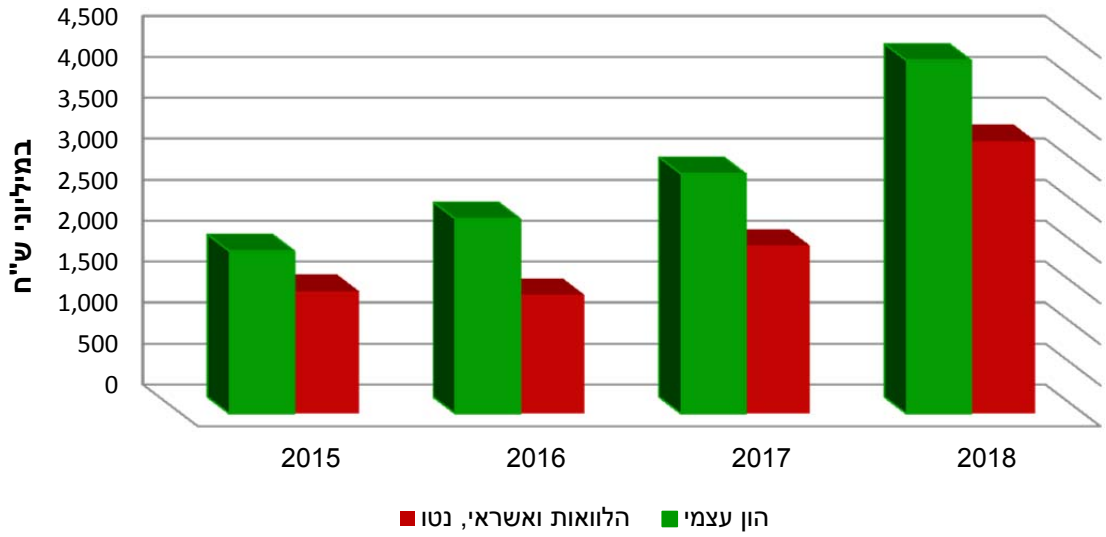
(*) הגידול בשנת 2018 מול התחזית נובע בעיקר מנכסים חדשים שנרכשו במהלך 2018.

רמת המינוף של החברה

הלוואות ואשראי חלקי CAP, נטו (מיליוני ₪)

2017	2018	
2,605	3,966	הלוואות ואשראי
2,926	4,310	הון עצמי
5,531	8,276	סך הלוואות, אשראי והון עצמי (CAP)
554	637	אמצעים נזילים (כולל מניות כלכלית ירושלים המסווגות בנכסים פיננסים אחרים לזמן ארוך)
4,977	**7,639**	**סך הלוואות, אשראי והון עצמי בניכוי אמצעים נזילים (CAP נטו)**
41.2%	**43.6%**	**הלוואות ואשראי בניכוי אמצעים נזילים חלקי CAP, נטו**

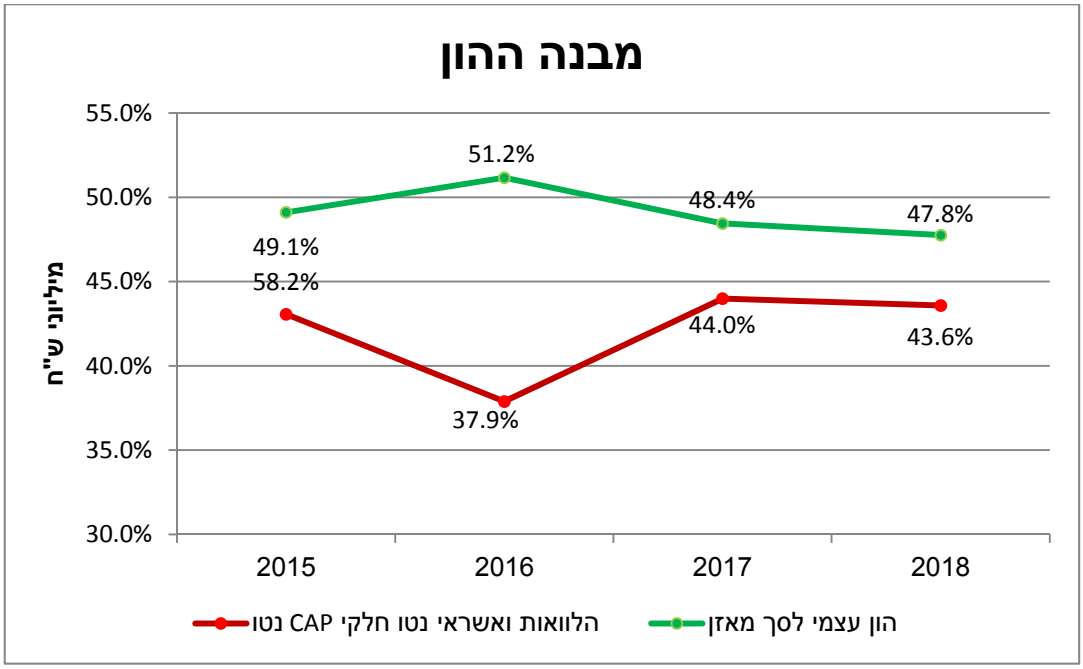
התפתחות מבנה ההון של החברה:



הון עצמי לסך מאזן (מיליוני ₪)

2017	2018	
2,926	4,310	הון עצמי
6,040	9,026	סך מאזן
48.4%	**47.8%**	**הון עצמי לסך מאזן**

קיטון ברמת המינוף של החברה:

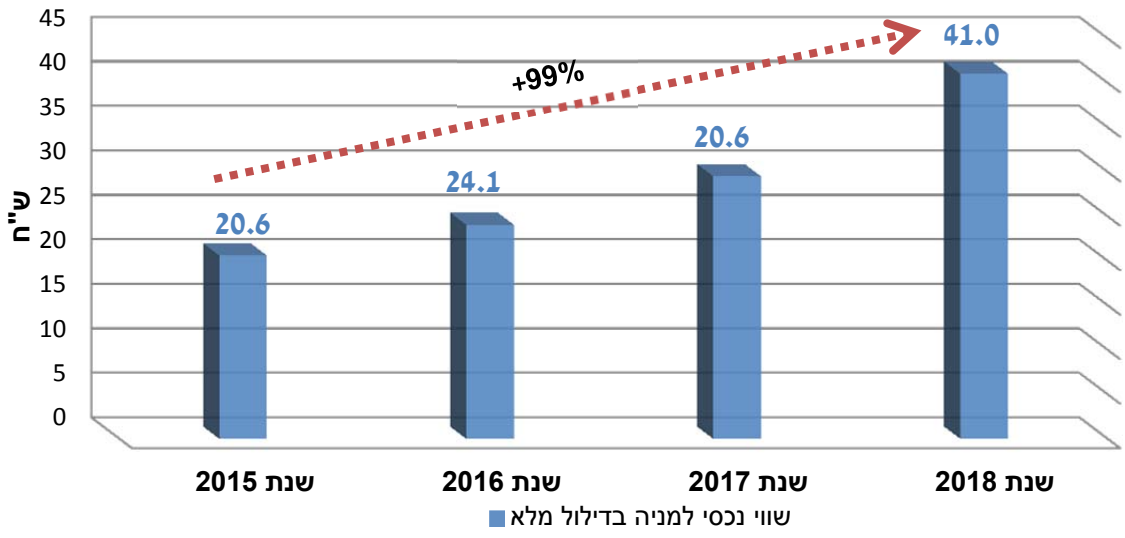


מדד השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV)

מדד המשקף את השווי הנכסי הנקי של החברה בהנחה של החזקת נכסי הנדל"ן לטווח הארוך ועל כן נדרשות התאמות מסוימות כגון נטרול מסים נדחים הנובעים משערוך נדל"ן להשקעה ונטרול השווי ההוגן של מכשירים פיננסים נגזרים.
החברה סבורה כי מדד זה משקף באופן נכון יותר את השווי הנכסי הנקי של החברה, ופרסומו יאפשר השוואה לחברות נדל"ן אחרות בארץ ובאירופה.

להלן חישוב ה- EPRA NAV של החברה (מיליוני ש"ח):

	דוח כספי לשנת 2018	דוח כספי לשנת 2017
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	2,463.7	1,748.0
מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)	285.2	146.7
שווי הוגן של מכשירים פיננסים	5.3	6.7
השפעת שינוי שע"ח וערך השקעה בכלכלית ירושלים עד למועד פרסום הדוח	(57.3)	35.6
EPRA NAV - שווי נכסי נקי	**2,696.9**	**1,937.0**
מספר מניות (במיליונים, ללא אחזקת חברת בת)	62.1	62.1
שווי נכסי למניה (בש"ח)	**43.4**	**31.2**
מספר מניות בדילול מלא (במיליונים, המירים בסבירות מימוש)	66.3	66.3
שווי נכסי למניה בדילול מלא (בש"ח)	**41.0**	**29.5**



סולו מורחב

להבנת החלוקה בין נתוני סאמיט גרמניה ונתוני סאמיט ישראל מצורף פירוט סולו מורחב הכולל את נכסי והתחייבויות סאמיט גרמניה כהשקעה בחברה קשורה:

מאזן (אלפי ש"ח)	לשנת 2018	לשנת 2017
נכסים שוטפים:		
מזומנים ושווי מזומנים	395,988	212,470
נכסים פיננסים אחרים	5,800	4,491
לקוחות	15,132	4,785
חייבים ויתרות חובה	63,788	16,084
סה"כ נכסים שוטפים	**480,708**	**237,830**
נכסים בלתי שוטפים:		
נכסים פיננסים אחרים	195,126	437,739
הלוואות והשקעות בחברות קשורות	1,787,286	1,280,990
נדל"ן להשקעה	1,433,718	1,000,599
רכוש קבוע, נטו	218,004	4,668
סה"כ נכסים לא שוטפים	**3,634,134**	**2,723,996**
	4,114,842	**2,961,826**
התחייבויות שוטפות:		
אשראי מתאגידים בנקאיים	36,285	75,968
חלויות שוטפות של אגרות חוב	359,179	32,545
התחייבויות לספקים ונותני שירותים	12,314	11,395
זכאים ויתרות זכות	80,763	103,036
סה"כ התחייבויות שוטפות	**488,541**	**222,944**
התחייבויות בלתי שוטפות:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	321,115	211,814
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	22,344	-
אגרות חוב	656,118	667,766
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו	592	308
התחייבויות מיסים נדחים	134,251	89,222
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**1,134,420**	**980,290**
הון המיוחס לבעלים של החברה האם	2,463,666	1,747,982
זכויות שאינן מקנות שליטה	28,215	10,610
סה"כ הון	**2,491,881**	**1,758,592**
	4,114,842	**2,961,826**

סולו מורחב (המשך)

דוח רווח והפסד (אלפי ש"ח)	לשנת 2018	לשנת 2017
הכנסות מדמי ניהול, שכירות ואחרות	110,494	48,750
עלות ההכנסות	23,792	4,426
רווח גולמי	86,702	44,324
הוצאות הנהלה וכלליות	(10,760)	(8,972)
הכנסות אחרות, נטו	79,444	14,961
רווח מפעולות רגילות	155,386	50,313
הכנסות מימון	12,359	6,703
הוצאות מימון	(43,075)	(27,573)
הוצאות מימון, נטו	(30,716)	(20,870)
רווח אחרי הוצאות מימון	124,670	29,443
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	550,771	212,821
רווח לפני מיסים על הכנסה	675,441	242,264
מיסים על הכנסה	15,800	12,263
רווח לשנה	659,941	230,001
הפסד מפעילות מופסקת	(5,529)	-
רווח נקי	654,112	230,001
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	14,336	664
רווח המיוחס לבעלים של החברה האם	**639,776**	**229,337**

הון עצמי לסך מאזן – סולו מורחב (מיליוני ₪)

	2018	2017
הון עצמי	2,492	1,759
סך מאזן	4,115	2,962
הון עצמי לסך מאזן	**60.5%**	**59.4%**

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

2.1 פרטים בדבר חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי על ניהול סיכוני השוק בחברה

מדיניות ההשקעה והטיפול בחשיפה לסיכוני שוק נקבעת מעת לעת על ידי דירקטוריון החברה. האחראים לטיפול בסיכונים הפיננסיים השונים של החברה הם יו"ר הדירקטוריון, מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה. על פי רוב, סמנכ"ל הכספים מבצע את הנחיות הדירקטוריון ומנכ"ל ו/או יו"ר החברה מקבלים דיווח שוטף על ביצוע הנחיות אלו. לפרטים ביחס לנושאי משרה אלו, ראה תקנה 26א לחלק ד' של דוח זה.

תיאור סיכוני השוק

החברה חשופה לסיכוני שוק הנובעים בעיקר משינויים בשער הריבית הבסיסית (ריבית הפריים, היוריבור והליבור), משינויים במדד המחירים לצרכן ומשינויים בשער החליפין של האירו והדולר. בנוסף חשופה החברה לסיכוני אשראי, לסיכוני נזילות ולסיכוני תזרים מזומנים בגין שיעורי הריבית.

החברה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים ואף משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

להלן פירוט בדבר סיכוני השוק העיקריים להם חשופה החברה ליום המאזן ודרכי ההתמודדות של החברה עם סיכונים אלו:

1. סיכון שער חליפין

הקבוצה פועלת בגרמניה והיא חשופה לסיכון שער חליפין כתוצאה משינויים בשערי חליפין של האירו. סיכון שער החליפין של החברה נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה. לחברה עודף התחייבויות פיננסיות הנקובות באירו בסך כ- 2.4 מיליארד ש"ח (אך בסך הכל עודף נכסים על התחייבויות הנקובים באירו של כ- 1.9 מיליארד ש"ח) הנובעות בעיקר מהלוואות ששימשו לרכישת נדל"ן מניב בגרמניה. החברה מתמודדת עם סיכון זה על ידי יצירת הקבלה מלאה ככל הניתן בין מטבע חוזי השכירות לבין מטבע ההתחייבויות אותן עליה לפרוע באמצעות שכר הדירה.

2. סיכון שיעור ריבית

לחברה חשיפה הנובעת משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח הארוך בשווקים השונים, בעיקר בשוק הגרמני. החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשערי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך (כולל בדרך של רכישת מכשיר פיננסי להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה Swap). הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את הקבוצה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן. סך חשיפת השווי ההוגן לשיעור הריבית בהלוואות הנקובות באירו מסתכמת לכ- 5.3 מיליוני ₪ (שווי Swap לתאריך המאזן). סאמיט גרמניה פרעה את מרבית עסקאות ההחלף (SWAP) וההלוואות בגינם באמצעות כספי הנפקה מחודש ינואר 2018. ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן סעיף 1.3.3 לעיל.

3. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו אשר צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. ההלוואות בגרמניה אינן צמודות מדד. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לקבוצה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 85 מיליון ₪. החברה מתמודדת עם חשיפה זו על ידי הצמדת חוזי השכירות בישראל למדד המחירים לצרכן ככל הניתן, ויצירת הקבלה בין ההלוואה הצמודה לבין התקבול המיועד לפרוע הלוואה זו.

מדיניות התאגיד בניהול סיכוני שוק

התאמת האשראי שהחברה נוטלת בגין כל נכס לבסיס ההצמדה של חוזי שכר הדירה בגין הנכס ככל שניתן, השקעת האמצעים הנזילים של החברה באפיקים סולידיים כגון פיקדונות בנקאיים, אגרות חוב ממשלתיות צמודות מדד או שאינן צמודות ואגרות חוב קונצרניות בדרוג גבוה; התקשרות בעסקאות הגנה (מדד ומטבע); קבלת מימון לטווח ארוך בריבית קבועה או ביצוע עסקאות החלף (SWAP) של ריבית משתנה בריבית קבועה; ביזור השקעות בין מוסדות פיננסיים שונים וביצוע הערכות שוטפות לגבי איתנות האשראי היחסית של המוסדות.

הפיקוח על מדיניות ניהול סיכוני שוק ואופן מימושה

החשיפה לסיכונים פיננסיים נידונה ומטופלת באופן שוטף על ידי הנהלת החברה ומדווחת לפחות אחת לשבוע ליו"ר הדירקטוריון. כמו כן, החשיפה לסיכונים פיננסיים נדונה אחת לרבעון בישיבת הועדה לבחינת הדו"חות הכספיים הדנה באישור הדוחות הכספיים.

דוח בסיסי הצמדה - ראה ביאור 13 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

חשיפה לשינויים בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח שחלה לאחר תאריך המאזן

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך כ- 1.9 מיליארד ₪ אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. עליה בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח תביא לעלייה בנכסי החברה נטו הנקובים באירו אשר תיזקף ישירות להון העצמי, ולהיפך. ליום פרסום הדוח חלה ירידה של כ- 5% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח אשר צפויה להביא לירידה של כ- 94 מיליון ₪ בהונה העצמי של החברה.

החזקה בנגזרים

הקבוצה פועלת בנגזרים בעיקר במקרים בהם היא סבורה כי צפויה לה חשיפה מאזנית ו/או תזרימית כתוצאה משינויים הנובעים מעליית המדד ומגידול בהתחייבויותיה צמודות המדד, האירו או הדולר.

2.2 מבחני רגישות

החברה ביצעה מבחני רגישות למכשירים פיננסיים לשינויים בשע"ח, לשינויים במדד ולשינויים בשווי ה- swap בטווח עליון ותחתון של 5% ו- 10% ולהלן ניתוח השינויים המהותיים (באלפי ₪):

רגישות לשינויים בשע"ח אירו/₪

	שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן	
	10%	5%	4.2916	(5%)	(10%)
פריטים פיננסים					
מזומנים ושווי מזומנים	14,934	7,467	149,342	(7,467)	(14,934)
לקוחות	1,184	592	11,839	(592)	(1,184)
חייבים ויתרות חובה	7,984	3,992	79,838	(3,992)	(7,984)
יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך	11,428	5,714	114,275	(5,714)	(11,428)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(1,823)	(912)	(18,233)	912	1,823
זכאים ויתרות זכות	(9,901)	(4,951)	(99,011)	4,951	9,901
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(135,842)	(67,921)	(1,358,419)	67,921	135,842
אגרות חוב	(127,024)	(63,512)	(1,270,237)	63,512	127,024
התחייבויות אחרות לז"א	(1,241)	(621)	(12,413)	621	1,241
סה"כ	**(240,302)**	**(120,151)**	**(2,403,019)**	**120,151**	**240,302**
פריטים שאינם פיננסיים					
חייבים ויתרות חובה	597	289	5,967	(298)	(597)
נדל"ן להשקעה	648,251	324,126	6,482,511	(324,126)	(648,251)
רכוש קבוע	73	37	731	(37)	(73)
נכסים בלתי מוחשיים, נטו	38	19	380	(19)	(38)
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	(175)	(87)	(1,748)	87	175
מיסים נדחים, נטו	(37,281)	(18,640)	(372,807)	18,640	37,281
זכויות מיעוט	(181,766)	(90,883)	(1,817,658)	90,883	181,766
סה"כ פריטים שאינם פיננסים	**429,738**	**214,869**	**4,297,376**	**(214,869)**	**(429,738)**
סה"כ	**189,436**	**94,718**	**1,894,357**	**(94,718)**	**(189,436)**

בטבלה מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים בשער חליפין אירו/₪. השווי ההוגן של הפריטים המאזניים נאמד בכ- 1.9 מיליארד ₪ נכון ל- 31/12/2018. שווי זה חשוף לשינויים בשע"ח באופן שעליית שע"ח מעלה את השווי ההוגן ולהיפך.

רגישות החברה לשינויים בשווי ההוגן*:

	שינויים בשווי הוגן		שווי הוגן	שינויים בשווי הוגן	
	10%	5%		(5%)	(10%)
שינויים בריביות שיעורי היוון					
שיעור היוון משוקלל					
נמוך מ- 5%	(145,134)	(76,023)	1,596,475	84,025	177,386
5.01%-6.00%	(223,739)	(117,197)	2,461,133	129,533	273,459
6.01%-7.00%	(161,311)	(84,496)	1,774,416	93,390	197,157
7.01%-8.00%	(130,730)	(68,478)	1,438,035	75,686	159,782
גבוה מ- 8%	(31,304)	(16,397)	344,339	18,123	38,260
סה"כ	**(692,218)**	**(362,591)**	**7,614,398**	**400,759**	**846,044**
שווי נדל"ן שהכנסות השכירות ממנו נקובות באירו	637,423	318,712	6,374,230	(318,712)	(637,423)
שווי נדל"ן שהכנסות השכירות ממנו נקובות בדולר	1,520	760	15,200	(760)	(1,520)
שווי נדל"ן שהכנסותיו צמודות למדד	122,497	61,248	1,224,968	(61,428)	(122,497)
סה"כ	**761,440**	**380,720**	**7,614,398**	**(380,720)**	**(761,440)**

* לא כולל קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה.

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	10%	5%	1.1%		(1.1%)	(5%)	(10%)
לקוחות	1,507	754	166	15,075	(166)	(754)	(1,507)
חייבים ויתרות חובה	764	382	84	7,639	(84)	(382)	(764)
יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך	19	10	2	190	(2)	(10)	(19)
זכאים ויתרות זכות	(920)	(460)	(101)	(9,200)	101	460	920
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(2,044)	(1,022)	(225)	(20,442)	225	1,022	2,044
הלוואות צמודות מדד	(6,332)	(3,166)	(697)	(63,320)	697	3,166	6,332
אג"ח (סדרה ד')	(1,474)	(737)	(162)	(14,738)	162	737	1,474
סה"כ	**(8,479)**	**(4,240)**	**(933)**	**(84,795)**	**933**	**4,240**	**8,479**

ניתוח הרגישות של 1.1% (למעלה ולמטה) בוצע על פי השינוי החודשי המקסימאלי ב- 10 שנים האחרונות (שינוי חודשי של 1.1% באפריל 2008).

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	16%	10%	5%		(5%)	(10%)	(16%)
הלוואות צמודות מדד	(90)	(56)	(28)	(66,116)	28	56	90
אג"ח (סדרה ד')	3	2	1	(15,631)	(1)	(2)	(3)
סה"כ	**(87)**	**(84)**	**(27)**	**(81,747)**	**27**	**54**	**87**

החברה נטלה הלוואות צמודות מדד המושפעות משינוי בריבית השקלית הריאלית, אשר השווי ההוגן שלהן חושב על ידי היוון התזרים העתידי. ריבית ההיוון הממוצעת הינה 1.76%. עלייה בריבית השקלית הריאלית מגדילה את השווי ההוגן של התחייבות החברה, ולהיפך במקרה של ירידה בריבית השקלית הריאלית.

החברה הנפיקה אגרת חוב צמודת מדד בריבית קבועה. השווי ההוגן של האיגרת (סדרה ד') חושב על ידי היוון תזרים המזומנים בריבית של 0.28%. החברה רכשה חלק מסדרה זו, כאשר אחוז האחזקה העצמית באג"ח הינו 44.94% מהסדרה. ניתוח הרגישות בוצע לפי סך הערך הנקוב המונפק בניכוי הרכישה העצמית.

אגרת החוב חשופה לשינויים בריבית השקלית הריאלית, כשעליה בריבית השקלית הריאלית תקטין את השווי ההוגן של התחייבות החברה.

ניתוח הרגישות של הריבית השקלית כולל תרחיש נוסף (16% למעלה ו-16% למטה) הבוחן את השינוי היומי הקיצוני ביותר שאירע בעשר השנים האחרונות.

רגישות לשינויים בריבית האירו

	שינויים בשווי ההוגן		שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן	
	10%	5%		(5%)	(10%)
הלוואות אירו	(725)	(362)	(760,591)	362	723
אג"ח אירו	23,346	11,744	(1,180,619)	(11,887)	(23,920)
מכשירים למטרות הגנה שמוכרים חשבונאית					
עסקאות החלפת ריבית	352	176	(5,255)	(176)	(352)
סה"כ	**22,973**	**11,557**	**(1,946,466)**	**(11,701)**	**(23,548)**

החברה נטלה הלוואות באירו בריבית קבועה. עלייה בריבית האירו מורידה את השווי ההוגן של ההתחייבות בגין ההלוואות ולהיפך במקרה של ירידת ריבית.

לחברה אג"ח סחיר באירו. עלייה בריבית האירו מורידה את השווי ההוגן של ההתחייבות בגין האג"ח, ולהיפך במקרה של ירידת הריבית.

החברה ביצעה עסקאות להחלפת ריבית האירו. השווי של עסקאות אלה רגיש לשינויים בריבית האירו.

רגישות לשינויים בריבית השקלית הנומינאלית

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	16%	10%	5%		(5%)	(10%)	(16%)
אג"ח (סדרה ו')	2,014	1,264	634	(125,974)	(639)	(1,283)	(2,063)
אג"ח (סדרה ז')	3,834	2,415	1,215	(137,320)	(1,231)	(2,477)	(3,994)
אג"ח (סדרה ח')	3,317	2,090	1,052	(105,863)	(1,067)	(2,148)	(3,466)
אג"ח (סדרה ט')	110	69	35	(312,848)	(35)	(69)	(111)
אג"ח (סדרה י')	15,999	10,137	5,127	(331,380)	(5,248)	(10,621)	(17,236)
הלוואות שקליות	185	116	58	(25,097)	(59)	(117)	(189)
סה"כ	**25,459**	**16,092**	**8,122**	**(1,038,481)**	**(8,278)**	**(16,716)**	**(27,059)**

אגרות החוב (סדרות ו', ז', ח', ט' ו-י') שהונפקו על ידי החברה חשופות לשינויים בריבית השקלית הנומינלית, כשעליה בריבית השקלית הנומינלית תקטין את השווי ההוגן של התחייבות החברה.

3. היבטי ממשל תאגידי

3.1 דיווח על דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ודירקטורים בלתי תלויים

דירקטוריון החברה החליט כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית הינו אחד.

להלן פירוט דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה:

מר זוהר לוי, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה וראיית חשבון, בעל ניסיון של כ- 20 שנה בניהול כספים בחברות דומות. מר לוי הינו בעל שליטה בחברה ומכהן כיו"ר הדירקטוריון. מר לוי מעורב בכל הנושאים הכספיים בקבוצה, לרבות בנושאים הקשורים בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

מר אמיר שגיא, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה וראיית חשבון, בעל ניסיון של כ- 18 שנה בניהול כספים וחשבות בחברות דומות. מר שגיא מכהן כנושא משרה בחברה משנת 2005 ומעורב בכל הנושאים הכספיים בקבוצה, לרבות בנושאים הקשורים בדוחות הכספיים. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

מר זאב ילינק, בעל השכלה אקדמאית בכלכלה ומנהל עסקים ובעל ניסיון של כ- 40 שנה בתחום. מר ילינק כיהן כראש סקטור חברות בניה בבנק לאומי ומכהן כדירקטור חיצוני בחברה וכיו"ר דירקטוריון בחברה נוספת שאינה קשורה לחברה. לפרטים נוספים אודותיו, ראה תקנה 26 בחלק ד' לדו"ח זה.

החברה לא אמצה בתקנון הוראה בדבר שיעור דירקטורים בלתי תלויים הקבוע בסעיף 219(ה) לחוק החברות.

3.2 המבקר הפנימי בחברה

המבקר הפנימי בחברה הינו מר אילן להט - רואה חשבון.

המבקר הפנימי הינו רואה חשבון מוסמך החל משנת 1964, וחבר לשכת רואי חשבון בישראל. המבקר הינו בוגר האוניברסיטה העברית בחשבונאות. הוא משמש כעמית הוראה בכיר בבית הספר למוסמכים במינהל עסקים של אוניברסיטת חיפה.

כהונת המבקר בפנימי החלה בשנת 1998, עת הפכה החברה לציבורית.

למיטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בהוראות סעיף 146 (ב) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, ובהוראות סעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית (להלן: "חוק הביקורת הפנימית").

המבקר הפנימי אינו עובד החברה, והוא נותן שירותים חיצוני לחברה.

הממונה הארגוני על המבקר הפנימי הינו יו"ר הדירקטוריון של החברה.

תכנית הביקורת השנתית והרב השנתית והשיקולים בקביעתה: הנהלת החברה, ועדת הביקורת והמבקר הפנימי הכינו רשימת נושאים אשר להערכתם מהווים מוקדי סיכון בחברה

ואשר דורשים ביקורת של המבקר הפנימי. מדי שנה מגיש המבקר הפנימי לועדת הביקורת ולדירקטוריון הצעה לתכנית עבודה שנתית, הכוללת מספר נושאים. מתוך רשימה זו או נושאים אחרים אשר לדעתם טעונים בדיקה, ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנים ומאשרים את תכנית העבודה השנתית ואת הנושאים שיבדקו על ידי המבקר הפנימי, ונושאים אלה נבדקים על ידי המבקר הפנימי בעבודתו השנתית.

תכניות הביקורת מתייחסות גם לתאגידים מוחזקים מהותיים של החברה כולל חברות בנות זרות של החברה.

היקף העסקת המבקר הפנימי בשנת 2018 היה כ- 100 שעות עבודה. היקף העסקת המבקר הפנימי נקבע בכל שנה עם אישור תכנית העבודה, בין היתר בשים לב להיקף תכנית העבודה לשנה הרלבנטית, למורכבות תכנית העבודה, ולרגישות הנושאים הנבדקים באותה שנה.

המבקר הפנימי עורך את הביקורת בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית, והתקנים המקצועיים - המתפרסמים ומתעדכנים שוטף על ידי לשכת המבקרים הפנימיים בישראל - המועצה המקצועית. התקנים המקצועיים המקובלים שעל פיהם עורך המבקר הפנימי את תכנית הביקורת כוללים, בין היתר, תקני תכונות (מטרה, סמכות ואחריות; אי תלות ואובייקטיביות; מקצועיות וזהירות מקצועית ראויה; תכנית שיפור ואבטחת איכות) ותקני ביצוע (ניהול הביקורת הפנימית; תכנון הביקורת; ביצוע הביקורת; דיווח על תוצאות; מעקב אחר תיקון ליקויים ועוד). לדעת הדירקטוריון המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים הנ"ל, וזאת בשים לב למקצועיותו של המבקר הפנימי, כישוריו, תקופת העסקתו על ידי החברה, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך, מגיש ומציג לחברה את ממצאי הביקורות הנערכות על ידיו.

כל המסמכים והמידע שמתבקשים על ידי המבקר הפנימי נמסרים לו, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, וכן ניתנת לו גישה חופשית למידע כאמור באותו סעיף, ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים הכספיים.

דין וחשבון על ממצאי המבקר הפנימי הוגש בכתב ליושב ראש הדירקטוריון, המנהל הכללי וליושב ראש וועדת הביקורת. ביום 5 בספטמבר 2018 , ביום 26 בנובמבר קיימה ועדת הביקורת דיונים בדו"חות ביקורת הפנים. במסגרת פעילותו של המבקר הפנימי של החברה בשנת 2018, נבדקו על ידיו הנושאים הבאים: אפקטיביות הבקרה הפנימית התפעולית וביטוח נכסים מניבים. להערכת דירקטוריון החברה וועדת הביקורת, ההיקף, אופי ורציפות הפעילות ותכנית העבודה של המבקר הפנימי, הינם סבירים בנסיבות העניין ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית בחברה.

שכרו של המבקר הפנימי בגין השירותים שניתנו על ידי בשנת 2018, הסתכם לסך של כ- 25 אלפי ₪. שכרו של המבקר הפנימי מורכב מסך 250 ₪ (בתוספת מע"מ) בגין כל שעת עבודה. לדעת הדירקטוריון, תגמול המבקר הפנימי לא משפיע על הפעלת שיקול דעתו המקצועי, וזאת, בין היתר בשים לב להתרשמות הדירקטוריון מהאופן בו הוא מבצע את מלאכת ביקורת הפנים בחברה, ומידת הפירוט, הדיוק והעמקה של דוחות ממצאי הביקורת שהוגשו על ידיו עד כה. כן למיטב ידיעת החברה בשים לב להיקף הכנסתו הכולל לעומת שכרו כמבקר הפנימי של החברה.

למבקר הפנימי ניתנה גישה מתמידה ובלתי אמצעית לכל מידע שחפץ לרבות נתונים כספיים, כאמור בסעיף 9 לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992.
מבקר הפנים לא בחן בשנת הדיווח עסקאות מהותיות שביצעה החברה בשנה זו, לרבות רכישה או מכירה מהותיות של פעילות, עסקאות כאמור בסעיף 270 לחוק החברות או עסקאות חריגות כהגדרתן בחוק החברות.

דרך המינוי: דירקטוריון החברה וועדת הביקורת אישרו את המינוי של המבקר בשים לב להכשרתו המקצועית של המבקר, לניסיונו בביקורת ולהיכרותו עם עסקי החברה.

3.4 מדיניות תגמול לנושאי משרה

ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לחברה. לפרטים בדבר המדיניות שאושרה ראה זימון מתוקן מיום 27 בפברואר 2017 (אסמכתא מס' 2017-01-019788), אשר תוכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה, וכן ביאור 23 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

לפרטים בדבר היקף התגמולים אשר שולמו לנושאי משרה בכירה בשנת הדו"ח – ראה פירוט תחת "תקנה 21" ב- "חלק ד' – פרטים נוספים" המצורף כחלק בלתי נפרד מדו"ח תקופתי זה.

3.5 שכר רואה חשבון מבקר

רואה החשבון המבקר של הקבוצה הינו: Deloitte & Touche (ברייטמן אלמגור זוהר ושות' רואי חשבון).
שכר טרחת רואה החשבון המבקר נקבע על פי מספר שעות העבודה שבוצעו במהלך השנה.
סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2018 בגין ביקורת היו כ- 2,047 אלפי ₪ (בשנת 2017 כ- 1,330 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2018 בגין ביקורת הסתכמו לכ- 6,920 (ב- 2017 כ- 5,306 שעות). סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2018 בגין שירותי מס היו כ- 318 אלפי ₪ (בשנת 2017 כ- 280 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2018 בגין שירותי המס הסתכמו לכ- 801 (ב- 2017 כ- 735 שעות).
סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2018 בגין שירותי ייעוץ אחרים היו כ- 64 אלפי ₪ (בשנת 2017 כ- 368 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2018 בגין שירותי ייעוץ אחרים הסתכמו לכ- 148 (ב- 2017 כ- 1,327 שעות).
דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2018.

3.6 תרומות

לחברה אין מדיניות תרומות מוגדרת. יחד עם זאת, החברה תורמת מעת לעת סכומים שאינם מהותיים להונה העצמי והיקף נכסיה.

3.5 תזרים המזומנים החזוי למימון פירעון התחייבויות התאגיד

דירקטוריון החברה בחן ליום המאזן את ההון העצמי, את ההון החוזר, ואת תזרימי המזומנים הקיימים והצפויים של החברה והגיעה למסקנה כי לחברה אין קשיי נזילות אשר צפויים למנוע ממנה לפרוע את התחייבויותיה. במהלך ינואר, 2019 גייסה החברה אגרות חוב בסך כ- 211 מיליון ₪ לתקופה של שנתיים ובנוסף חתמו חברות בנות של החברה בהסכמים למימון מחדש לזמן ארוך של הלוואות בהיקף של כ- 120 מיליון ₪ המסווגות לתאריך המאזן בזמן קצר.

4. דיווח פיננסי

מדיניות חשבונאית בנושאים קריטיים

הכנת הדוחות הכספיים של החברה בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל דורשת מההנהלה לערוך אומדנים ולהניח הנחות אשר משפיעים על הסכומים המוצגים בדוחות הכספיים. בין אלו קיימים אומדנים המצריכים שיקול דעת בסביבה של אי ודאות, והנם בעלי השפעה מהותית על הצגת הנתונים בדוחות הכספיים. לתיאור האומדנים החשבונאיים הקריטיים ראה באור 4 לדוחות הכספיים אשר מצורפים לדו"ח זה.

5. פרטים בדבר תעודות התחייבות שהונפקו על-ידי החברה ואשר הוצעו על-פי תשקיף

לחברה 6 סדרות של תעודות התחייבות שנמצאות במחזור, כמפורט להלן:

אגרות חוב סדרה ד'

ביום 10 במאי, 2005 הונפקו עפ"י תשקיף 60,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד'). בחודש נובמבר, 2005 מומשו ע"י חברת בת 378,347 כתבי אופציה סדרה 5 ל- 37,834 אלפי ₪ ע.נ. (סדרה ד') אשר נמכרו בשנת 2006 לצדדים שלישיים. בחודש אפריל, 2006 בוצעה הקצאה פרטית של 100,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') מהם 82,810,000 ע.נ לחברת בת אשר מכרה אותן בחודש פברואר 2007 לצדדים שלישיים. אגרות החוב (סדרה ד') אינן מדורגות.

אגרות חוב סדרה ד' עומדות לפירעון בשנים עשר תשלומים שווים הכוללים קרן וריבית ביום 31 בחודש מאי של כל אחת מהשנים 2008 - 2019.

אגרות החוב נושאות ריבית בשיעור 5.5% והינן צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן. ביום 31 במאי של כל אחת משנים 2006 ו- 2007 שולמה ריבית בלבד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור הינה 21,757,661 ע.נ. (מתוכם 9,777,056 ע.נ. מוחזק בידי חברת בת בבעלות מלאה). שווי השוק הינו כ- 28,387 אלפי ₪ (כ- 15,631 אלפי ₪ בניכוי אגרות החוב המוחזקות בידי החברה הבת). יתרת ההתחייבות הינה כ- 26,715 אלפי ₪ (כ- 14,709 אלפי ₪ בניכוי אגרות החוב המוחזק בידי החברה הבת). יתרת הריבית לשלם הינה כ- 864 אלפי ₪ (כ- 476 אלפי ₪ בניכוי הריבית לחברה הבת).

בתום תקופת הדיווח ובמהלכה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים ביחס לסדרה זו כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.

הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה ד':

רזניק, פז, נבו נאמנויות בע"מ

רח' יד החרוצים, 14 תל אביב.

טלפון: 03-6389200 , פקס: 03-6389222 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר יותם ליפובצקי-אדלר

אגרות חוב סדרה ו'

ביום 7 בינואר, 2014 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר 2012 כפי שתוקן ביום 28 בינואר 2013, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו') בסך כ- 145 מיליון ₪ ע.נ. המדורגת A3 על ידי מדרוג בע"מ (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 6.40% לשנה המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 ביולי ו- 31 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2023 (כולל). אגרות החוב העומדות לפירעון ב-10 תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון בהיקף של 2.5% מקרן אגרות החוב ביום

31 ביולי 2014, שמונה תשלומים בשיעור 5.5% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2015-2022 ותשלום אחרון בשיעור של 53.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של שנת 2023.
לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ו', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דו"ח הצעת המדף מיום 6 בינואר, 2014, לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ו'), ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ו') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.
ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור הינה 109,733,210 ע.נ.. שווי השוק הינו כ- 125,974 אלפי ₪.
יתרת ההתחייבות הינה כ- 108,561 אלפי ₪. יתרת הריבית לשלם הינה כ- 2,926 אלפי ₪.
מאז ההנפקה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.
הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה ו':
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב.
טלפון: 03-6237777 , פקס: 03-5613824 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר.

ביום 28 באוגוסט 2013, אישרה מדרוג בע"מ מחדש דירוג של A3 באופק חיובי לאגרות החוב (סדרה ה') של החברה, וכן אישרה דירוג זהה לסדרת אגרות חוב חדשה ו/או הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ה') בסך של עד כ- 200 מיליון ₪ ע.נ. (ראו דו"ח מיידי של החברה מהתאריך האמור מס' אסמכתא: 2013-01-130617). ביום 6 בינואר 2014, אישרה מדרוג בע"מ כי הדירוג האמור הינו בתוקף.
ביום 15 ביוני, 2014 העלתה חברת מידרוג בע"מ את דירוג אגרות החוב ה' ו- ו' לרמת הדירוג A2 באופק יציב (ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 15 ביוני, 2014 מספר אסמכתא: 2014-01-091242). ביום 21 במאי, 2015 העלתה חברת מדרוג בע"מ את דירוג אגרות החוב ו' ו- ז' לרמת A1 יציב (ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 21 במאי, 2015 מספר אסמכתא 2015-01-025728.
בחודש יולי 2016, הודיעה מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1 והעלאת אופק הדירוג מיציב לאופק חיובי לסדרות ו' ו-ז' שבמחזור. כמו כן, אישרה מידרוג דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת בסכום כולל של עד 170 מיליון ₪ ע.נ. תמורת הגיוס תשמש בעיקר למחזור חוב קיים.
לפרטים ראה דו"ח מיידי מיום 6.7.2016 (אסמכתא 2016-01-076366) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה. הדירוג הנ"ל אושרר. לפרטים ראה דו"ח מיידי מיום 25.7.2016 (אסמכתא 2016-01-090064), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה ב- 21 בפברואר 2017 העלאת דירוג סדרות ו' - ח' שבמחזור מדירוג A1 באופק חיובי לדירוג Aa3 והציבה אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-019062) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 1 באוגוסט 2017 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ו- ח' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של עד 360 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-078987) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך

ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 30 בינואר 2018 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה בסך של עד 700 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A3 אופק חיובי
הדירוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

אגרות חוב סדרה ז'

ביום 15 בספטמבר, 2014 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר 2014, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז') בסך כ- 144 מיליון ₪ ע.נ. המדורגת A2 על ידי מדרוג בע"מ (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 5.10% לשנה המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל). אגרות החוב העומדות לפירעון ב-10 תשלומים כדלקמן: ארבעה תשלומים בהיקף של 4% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2016-2019, חמישה תשלומים בשיעור 5% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2020-2024 ותשלום אחרון בשיעור של 59% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של שנת 2025.

לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ז', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה וכן דו"ח הצעת המדף מיום 14 בספטמבר, 2014, לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ז'), ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ז') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.

ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור הינה 127,147,680 ע.נ. שווי השוק הינו כ- 137,320 אלפי ₪.

יתרת ההתחייבות הינה כ- 125,590 אלפי ₪. יתרת הריבית לשלם הינה כ- 2,702 אלפי ₪.

מאז ההנפקה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.

הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה ז':

משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48-46 , תל אביב.

טלפון: 03-6386894 , פקס: 03-6374344 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר רמי סבטי.

לדירוג אגרות חוב סדרה ז' על ידי חברת מדרוג בע"מ ראה דוח מיידי מיום 28.8.2014 (אסמכתא 2014-01-145086). ביום 21 במאי, 2015 העלתה חברת מדרוג בע"מ את דירוג אגרות החוב ו' ו- ז' לרמת A1 יציב (ראה דוח מיידי שפורסם על ידי החברה ביום 21 במאי, 2015 מספר אסמכתא 2015-01-025728. בחודש יולי 2016, הודיעה מידרוג על אישור מחדש של דירוג A1 והעלאת אופק הדירוג מיציב לאופק חיובי לסדרות ו' ו-ז' שבמחזור. כמו כן, אישרה מידרוג דירוג זהה להנפקת סדרה חדשה ו/או הרחבת סדרה קיימת בסכום כולל של עד 170 מיליון ₪ ע.נ. תמורת הגיוס תשמש בעיקר למחזור

חוב קיים. לפרטים ראה דו"ח מיידי מיום 6.7.2016 (אסמכתא 2016-01-076366) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה. הדירוג הנ"ל אושרר. לפרטים ראה דו"ח מיידי מיום 25.7.2016 (אסמכתא 2016-01-090064), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה ב- 21 בפברואר 2017 העלאת דירוג סדרות ו' - ח' שבמחזור מדירוג A1 באופק חיובי לדירוג Aa3 והציבה אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-019062) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 1 באוגוסט 2017 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ו- ח' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של עד 360 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-078987) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 30 בינואר 2018 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה בסך של עד 700 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A2 אופק יציב
הדרוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

אגרות חוב סדרה ח'

ביום 4 באוגוסט, 2016 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר 2014 , סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ח') בסך כ- 127 מיליון ₪ ע.נ. המדורגת A1 חיובי על ידי מדרוג בע"מ (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.75% לשנה המשולמת פעמיים בשנה בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016 עד 2026 (כולל). אגרות החוב העומדות לפירעון ב- 21 תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 31 בדצמבר 2016 באופן שכל אחד מ-20 התשלומים הראשונים, היינו התשלומים שישולמו ביום 31 בדצמבר 2016 בימים 30 ביוני ו-31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2025 (כולל) וביום 30 ביוני 2026 יהיו בשיעור של 2.25% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב והתשלום האחרון, אשר ישולם ביום 31 בדצמבר 2026, יהיה בשיעור של 55% מגובה הקרן המקורית של אגרות החוב.

לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ח', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה וכן דו"ח הצעת המדף מיום 2 באוגוסט, 2016, לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ח') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ח') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה. במהלך חודש נובמבר, 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי בסך 2,637 אלפי ₪ ע"נ. לפרטים

נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח מיידי מיום 3 בנובמבר, 2016 (אסמכתא- 2016-01-072156).
ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור הינה 110,596,700 ע.נ.. שווי השוק הינו כ- 105,863 אלפי ₪.
יתרת ההתחייבות הינה כ- 108,538 אלפי ₪. הריבית שולמה ביום 31 בדצמבר, 2018.
מאז ההנפקה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.
הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה ח':
רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מרחוב יד חרוצים 14 ,תל אביב
טלפון: 03-6389200 , פקס: 03-6389222 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר יותם ליפובצקי-אדלר.

לדירוג אגרות חוב סדרה ח' על ידי חברת מדרוג בע"מ ראה דוח מיידי מיום 25.7.2016 (אסמכתא 2016-01-090064). חברת מידרוג פרסמה ב- 21 בפברואר 2017 העלאת דירוג סדרות ו' - ח' שבמחזור מדירוג A1 באופק חיובי לדירוג Aa3 והציבה אופק יציב. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 26 בפברואר 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-019062) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 1 באוגוסט 2017 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ו- ח' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') של החברה בסך של עד 360 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 1 באוגוסט 2017 (מספר אסמכתא 2017-01-078987) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 30 בינואר 2018 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה בסך של עד 700 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	A1 אופק יציב
הדרוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

אגרות חוב סדרה ט'

ביום 3 באוגוסט, 2017 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי 2017 , סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט') בסך כ- 312 מיליון ₪ ע.נ. המדורגת דירוג Aa3.il באופק יציב על ידי מדרוג בע"מ (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 0.95% לשנה המשולמת ב-3 תשלומים חצי שנתיים, ביום 31 בינואר 2018, ביום 31 יולי 2018 וביום 31 בינואר 2019 (כולל). אגרות החוב נפרעו במלואן ביום 31 בינואר 2019.

לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה ט', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה וכן דו"ח הצעת המדף מיום 2 באוגוסט, 2017, לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה ט') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ט') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.
ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור היתה 312,068,000 ע.נ.. שווי השוק היה כ- 312,848 אלפי ₪.
יתרת ההתחייבות היתה כ- 311,966 אלפי ₪. יתרת הריבית לשלם היתה כ- 1,235 אלפי ₪.
מאז ההנפקה ועד למועד הפרעון, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.
הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה ט':
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב.
טלפון: 03-6237777 , פקס: 03-5613824 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר.

לדירוג אגרות חוב סדרה ט' על ידי חברת מדרוג בע"מ ראה דוח מיידי מיום 1 באוגוסט 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-078987) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. חברת מידרוג פרסמה הודעה ב- 30 בינואר 2018 לפיה מותירה על כנו דירוג Aa3.il באופק יציב לסדרות ו', ז' , ח' ו- ט' שבמחזור וכן קבעה דירוג זהה לסדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') של החברה בסך של עד 700 מיליון ₪ ע.נ. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 בינואר 2018 (מספר אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	Aa3 אופק יציב
הדרוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

אגרות חוב סדרה י'

ביום 20 בפברואר, 2018 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי 2017 , סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י') בסך 350 מיליון ₪ ע.נ. המדורגת Aa3 אופק יציב על ידי מדרוג בע"מ (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה המשולמת פעמיים בשנה ביום 31 ביולי 2018 וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 וביום 31 בינואר 2030 (כולל). אגרות החוב העומדות לפירעון בשנים עשר (12) תשלומים כדלקמן: אחד עשר (11) תשלומים שנתיים שווים בשיעור 4% מקרן אגרות החוב כל אחד ביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור 56% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר 2030.

לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה י', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה וכן

דו"ח הצעת המדף מיום 18.2.2018 לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה י') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה י') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.
ליום 31 בדצמבר, 2018 היתרה במחזור היתה 350,000 ע.נ.. שווי השוק היה כ- 331,380 אלפי ₪.
יתרת ההתחייבות היתה כ- 345,905 אלפי ₪. יתרת הריבית לשלם היתה כ- 5,381 אלפי ₪.
מאז ההנפקה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.
הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה י':
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב.
טלפון: 03-6237777 , פקס: 03-5613824 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר.

לדירוג אגרות חוב סדרה י' על ידי חברת מדרוג בע"מ ראה דוח מיידי מיום 30 בינואר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-010660) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	Aa3 אופק יציב
הדרוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

אגרות חוב סדרה יא'

ביום 6 בינואר, 2019 הונפקו על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי 2017 , סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יא') בסך 210,872 אלפי ₪ ע.נ. המדורגת Aa3 אופק יציב על ידי מדרוג בע"מ (Moody's).
אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.17% לשנה המשולמת פעמיים בשנה, ביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 ו- 2020 וביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2020 ו- 2021 .
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בינואר 2021.

לפרטים נוספים בדבר אגרות חוב סדרה יא', כולל מגבלות ותניות פיננסיות, שעבודים, ערבויות ותנאים לפירעון מוקדם ולפדיון מוקדם, ראה באור 12 לדוחות הכספיים של החברה המצורפים לדוח זה וכן דו"ח הצעת המדף מיום 6.1.19 לפיו הנפיקה החברה את אגרות החוב (סדרה יא') ושטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה יא') הכלול בדו"ח הצעה, הנכללים בדו"ח זה על דרך ההפניה.
מאז ההנפקה, עמדה החברה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטרי הנאמנות של סדרת אגרות החוב הנ"ל, ולא התקיים כל תנאי המקים עילה להעמדתה לפירעון מיידי.
הסדרה הינה מהותית על-פי הגדרת המונח בתקנה 10(ב)(13) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

להלן פרטי הנאמן לאגרות חוב סדרה יא':
שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב.

טלפון: 03-6237777 , פקס: 03-5613824 ואיש הקשר אצל הנאמן הינו מר אורי לזר.

לדירוג אגרות חוב סדרה יא' על ידי חברת מדרוג בע"מ ראה דוח מיידי מיום 2 בדצמבר 2018 (מס' אסמכתא 2018-01-117276) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

שם החברה המדרגת	מידרוג
הדירוג שנקבע למועד הנפקת הסדרה	Aa3 אופק יציב
הדרוג הקבוע למועד הדוח	Aa3 אופק יציב

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

אמיר שגיא
מנכ"ל

31 במרץ 2019



פרק 3 | דוחות כספיים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2018

תוכן העניינים

	ע מ ו ד
דוח רואי החשבון המבקרים בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	1
דוח רואי החשבון המבקרים	2
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	3
דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	4 - 5
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	6 - 7
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	8 - 9
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	10 - 84

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי
בהתאם לסעיף 9ב (ג) בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של **סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ** וחברות בנות (להלן ביחד "החברה") ליום 31 בדצמבר, 2018. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה 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 דיעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

כפי שמצויין בהערכת האפקטיביות של הדירקטוריון וההנהלה, אותה הערכה אינה מתייחסת לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ב- GxP German Properties AG, אשר נרכשה במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018 ואשר נכסיה והכנסותיה הכלולים האיחוד מהווים 8.6%- 2.6% בהתאמה, מכלל הנכסים וההכנסות בדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2018 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך. בהתאם לכך ביקורתו לא הסתייחסה גם היא לרכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי ב- GxP German Properties AG.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו 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 תהליך נדל"ן להשקעה ומימונו; (3) בקרות על תהליך ההכנסות (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 קויימו 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, בהתבסס על ביקורתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר, 2018.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ, 2019, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 31 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצורפים של **סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ** (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. דוחות כספיים אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות כספיים אלה בהתבסס על ביקורתנו.

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 מאיתנו 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 מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018 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, 2018 והדוח שלנו מיום 31 במרץ, 2019 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 31 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד באר שבע
רחוב האנרגיה 77, בנין 1
פארק ההייטק, נב ים נגב
באר שבע, 8470912
טלפון: 08-6909500
פקס: 08-6909600
info-beersheva@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד. 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג'י אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-3994455
info-nazareth@deloitte.co.il

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2018	2017
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	476,515	306,797
נכסים פיננסיים אחרים	8	12,755	12,132
לקוחות	6	26,913	9,025
חייבים ויתרות חובה	7	134,481	249,440
מלאי דירות למכירה	23	11,742	-
סה"כ נכסים שוטפים		662,406	577,394
נכסים בלתי שוטפים			
נכסים פיננסיים אחרים	8	310,323	555,615
נכסי מיסים נדחים	16	1,680	2,901
מלאי קרקעות למגורים	24	22,035	-
נדל"ן להשקעה	10	7,810,851	4,899,323
רכוש קבוע, נטו	8(3)	218,735	5,160
סה"כ נכסים לא שוטפים		8,363,624	5,462,999
		9,026,030	6,040,393
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	12א'	147,521	219,582
חלויות שוטפות של אגרות חוב	12א'	359,179	32,545
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		30,546	24,331
זכאים ויתרות זכות	11	183,044	214,724
סה"כ התחייבויות שוטפות		720,290	491,182
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	12א'	1,532,843	1,685,036
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	12ד'	36,507	34,096
אגרות חוב	12א'	1,926,355	667,766
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		592	308
התחייבויות מסים נדחים	16	499,903	236,093
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		3,996,200	2,623,299
הון	18		
הון מניות		50,395	50,395
פרמיה על מניות		407,432	407,322
מניות באוצר		(24,258)	(23,256)
קרנות הון		(50,046)	(105,607)
יתרת רווח		2,080,143	1,419,128
הון המיוחס לבעלים של החברה האם		2,463,666	1,747,982
זכויות שאינן מקנות שליטה		1,845,874	1,177,930
סה"כ הון		4,309,540	2,925,912
		9,026,030	6,040,393

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרץ, 2019			
תאריך אישור הדוחות הכספיים	**זוהר לוי** **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר שגיא** **מנכ"ל וחבר דירקטוריון**	**תומר טפר** **סמנכ"ל כספים**

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2018	2017	2016
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות		396,455	293,955	288,527
הכנסות ממכירת דירות		42,037	-	-
סה"כ הכנסות		438,492	293,955	288,527
עלות ההכנסות	20א'	45,886	22,507	22,466
עלות מכירת דירות		30,116	-	-
סה"כ עלויות		76,002	22,507	22,466
רווח גולמי		362,490	271,448	266,061
הוצאות הנהלה וכלליות	20ג'	(49,460)	(39,590)	(36,878)
הכנסות אחרות	20ב'	1,301,445	397,103	332,024
סה"כ הכנסות		1,251,985	357,513	295,146
רווח מפעולות רגילות		1,614,475	628,961	561,207
הכנסות מימון	20ד'	19,446	13,381	8,542
הוצאות מימון	20ד'	(95,437)	(81,951)	(81,079)
הוצאות מימון, נטו		(75,991)	(68,570)	(72,537)
רווח לפני מסים על הכנסה		1,538,484	560,391	488,670
מסים על הכנסה	16	212,553	75,973	82,384
רווח מפעילות נמשכת		1,325,931	484,418	406,286
הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)		(5,529)	-	-
רווח לשנה		1,320,402	484,418	406,286
רווח (הפסד) כולל אחר				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
רווח (הפסד) בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס		(463)	9,911	(10,486)
העברה לדוח רווח והפסד של קרן הון בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים		6,648	906	-
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס		96,340	47,923	(92,104)
סה"כ		102,525	58,740	(102,590)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסים		3,239	25,055	(10,450)
		3,239	25,055	(10,450)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס		105,764	83,795	(113,040)
סה"כ רווח כולל לשנה		1,426,166	568,213	293,246

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2018	2017	2016
		אלפי ש"ח		
רווח לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		639,776	229,337	273,810
זכויות שאינן מקנות שליטה		680,626	255,081	132,476
		1,320,402	484,418	406,286
סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		694,746	276,416	211,094
זכויות שאינן מקנות שליטה		731,420	291,797	82,152
		1,426,166	568,213	293,246
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם				
רווח למניה בסיסי	21			
מפעילות נמשכת		10.39	3.69	4.54
מפעילות מופסקת		(0.09)	-	-
סה"כ		10.30	3.69	4.54
רווח למניה מדולל	21			
מפעילות נמשכת		9.83	3.50	4.29
מפעילות מופסקת		(0.09)	-	-
סה"כ		9.74	3.50	4.29

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	א ל פ י ש " ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2018	50,395	407,322	1,419,128	(23,256)	31,427	(137,034)	1,747,982	1,177,930	2,925,912
רווח לשנה	-	-	639,776	-	-	-	639,776	680,626	1,320,402
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	54,970	54,970	50,794	105,764
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	639,776	-	-	54,970	694,746	731,420	1,426,166
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	(2,794)	-	-	-	(2,794)	-	(2,794)
מימוש אופציות למניות החברה	-	110	-	-	-	(110)	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בתקופה	-	-	-	-	-	-	-	81,511	81,511
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	701	701	-	701
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	24,033	-	-	-	24,033	(115,306)	(91,273)
חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חברה בת	-	-	-	-	-	-	-	(29,681)	(29,681)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	(1,002)	-	-	(1,002)	-	(1,002)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	50,395	407,432	2,080,143	(24,258)	31,427	(81,473)	2,463,666	1,845,874	4,309,540

	הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	א ל פ י ש " ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	63,273	464,057	1,188,533	(92,372)	31,427	(184,840)	1,470,078	907,159	2,377,237
רווח לשנה	-	-	229,337	-	-	-	229,337	255,081	484,418
רווח כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	47,079	47,079	36,716	83,795
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	229,337	-	-	47,079	276,416	291,797	568,213
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	(1,864)	-	-	-	(1,864)	-	(1,864)
מחיקת מניות באוצר	(12,878)	(56,735)	-	69,613	-	-	-	-	-
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בתקופה	-	-	-	-	-	-	-	5,610	5,610
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	727	727	-	727
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	3,122	-	-	-	3,122	(7,735)	(4,613)
חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חברה בת	-	-	-	-	-	-	-	(18,901)	(18,901)
רכישת מניות באוצר	-	-	-	(497)	-	-	(497)	-	(497)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	50,395	407,322	1,419,128	(23,256)	31,427	(137,034)	1,747,982	1,177,930	2,925,912

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על השינויים בהון (המשך)

	הון מניות	פרמיה על הון מניות	עודפים	מניות באוצר	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	קרנות הון אחרות	סך הכל מיוחס לבעלים של החברה האם	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
	א ל פ י ש " ח								
יתרה ליום 1 בינואר, 2016	63,273	319,868	914,723	(92,372)	31,320	(118,289)	1,118,523	863,473	1,981,996
רווח לשנה	-	-	273,810	-	-	-	273,810	132,476	406,286
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	(62,716)	(62,716)	(50,324)	(113,040)
סה"כ רווח (הפסד) כולל לשנה	-	-	273,810	-	-	(62,716)	211,094	82,152	293,246
מימוש אופציות למניות		20,994	-	-	-	(4,656)	16,338	-	16,338
עסקאות עם בעל שליטה	-		-	-	107	-	107	-	107
זכויות שאינן מקנות שליטה שנוצרו בתקופה	-		-	-	-	-	-	1,503	1,503
עלות תשלום מבוסס מניות	-		-	-	-	821	821	-	821
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה	-		-	-	-	-	-	(39,969)	(39,969)
הנפקת מניות	-	123,195	-	-	-	-	123,195	-	123,195
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	63,273	464,057	1,188,533	(92,372)	31,427	(184,840)	1,470,078	907,159	2,377,237

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח מפעילות נמשכת (*)	1,325,931	484,418	406,286
הוצאות מיסים על ההכנסה	212,553	75,973	82,384
פחת והפחתות	3,775	764	811
גידול בהטבות לעובדים	283	24	66
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	-	5	333
רווח ממימוש נדל"ן להשקעה	-	(42,701)	-
הפסד (רווח) מהתאמת השקעה בנכס פיננסי	1,988	-	(157,789)
הוצאות מיסים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	17,722	8,979	-
הפסד (רווח) מהתאמת שווי הוגן של נגזרים פיננסים	8,539	9,395	(27,242)
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(1,358,417)	(388,596)	(154,400)
הוצאות מימון, נטו	75,991	68,570	72,537
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	701	727	821
	289,066	217,558	223,807
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	(5,453)	1,094	(510)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(19,033)	2,465	2,580
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(3,954)	6,168	368
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	(18,461)	3,086	(4,904)
	(46,901)	12,813	(2,466)
מיסים ששולמו	(3,354)	(598)	(664)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	238,811	229,773	220,677

(*) ראה ביאור 8.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2018	2017	2016
	ביאור	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה				
רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונכסים פיננסיים		(16,590)	(1,200)	(477)
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה		(380,636)	(180,589)	(293,915)
מוסדות בגין רכישת נדל"ן ומכירת נכסים פיננסים		(20,664)	-	-
דיבידנד שהתקבל		-	796	833
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		233,509	72,930	77,320
תמורה ממימוש רכוש קבוע ונכסים פיננסים		14	227	128
רכישת השקעה במניות ואופציות		-	-	(292,480)
תוספת מימוש אופציות למניות	8(2)	(68,378)	-	-
רכישת השקעות אחרות	8(3)	-	(181,525)	-
מכירת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	8(2)	151,200	134,250	-
מתן הלוואות, פקדונות ואשראי אחר לזמן ארוך		(7,219)	(52,227)	(19,797)
גביית פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו		(378)	3,410	(6,761)
מימוש חברה שטופלה בשיטת השווי המאזני נטו		-	-	124,069
מזומנים נטו מרכישת חברות בת	8(3),10	(167,837)	-	-
רכישת נכסים והתחייבויות	10	(134,711)	(246,791)	-
ריבית שהתקבלה		612	4,509	6,569
מזומנים נטו לפעילות השקעה		(411,078)	(446,210)	(404,511)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
קבלת הלוואות לזמן ארוך, נטו		65,006	145,578	387,314
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים		(1,044,987)	(185,714)	(244,915)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו		(48,589)	3,640	(37,613)
ריבית ששולמה		(77,155)	(67,025)	(72,103)
רכישת מניות באוצר		(1,002)	(497)	-
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(91,273)	(4,613)	-
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה		(29,681)	(28,114)	(30,373)
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות חברה האם		(2,794)	(1,864)	-
תמורה מהנפקת מניות ואופציות ומימוש אופציות		-	-	139,533
תמורה מהנפקת ניירות ערך מסחריים		-	-	110,000
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו		1,602,382	310,304	124,472
פרעון אגרות חוב		(33,331)	(32,551)	(31,610)
פרעון ניירות ערך מסחריים		-	-	(110,000)
מזומנים נטו מפעילות מימון		338,576	139,144	234,705
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ		3,409	4,411	(9,329)
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		169,718	(72,882)	41,542
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה		306,797	379,679	338,137
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה		476,515	306,797	379,679

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. תיאור החברה

חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה"), נוסדה בישראל בדצמבר 1965. משרדה הרשום ממוקם בחיפה. פעילותה העיקרית של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול, השבחה, רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל ובגרמניה.
מידע נוסף על המגזרים הגיאוגרפיים של החברה מוצג בביאור 25.

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה -

חברות מאוחדות - חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתה ב- IFRS 10) במישרין או בעקיפין ואשר דוחותיהן מאוחדים באופן מלא עם דוחות החברה.

חברות מוחזקות - חברות מאוחדות והסדר משותף.

בעלי עניין - כהגדרתם בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, על תקנותיו.

בעלי שליטה - כהגדרתם בתקנות ניירות ערך דוחות כספיים שנתיים התש"ע-2010.

צדדים קשורים - כהגדרתם ב- IAS 24.

סאמיט גרמניה - Summit Germany Ltd., חברה בת. לאחר תאריך המאזן שם החברה שונה ל- Summit Properties Ltd.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS)

הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS") ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה, פרט לשינויים במדיניות החשבונאית שנבעו מיישום של תקנים, תיקונים לתקנים ופרשנויות אשר נכנסו לתוקף במועד הדוחות הכספיים, כמפורט בביאור 3.

ב. הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן - "תקנות דוחות כספיים").

ג. תקופת המחזור התפעולי

לחברה יש שתי תקופות של מחזור תפעולי. המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתייחס לפעילות השכרת הנדל"ן הינה שנה, והמחזור התפעולי של הקבוצה בהתייחס להקמת בניינים למכירה הינה שלוש שנים. עקב כך, כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים, המיוחסים לפעילות זו, המיועדים והצפויים להתממש במהלך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

ד. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

הוצאות החברה בדוח על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר מוצגות בהתבסס על מהות ההוצאות. להערכת החברה, לאור המבנה הארגוני של החברה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ה. מטבע חוץ

(1) מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הבנות ערוכים במטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה היא פועלת (להלן - "מטבע הפעילות"). למטרת איחוד הדוחות הכספיים, התוצאות והמצב הכספי של כל אחת מחברות הבנות, מתורגמים לש"ח, שהוא מטבע הפעילות של החברה. הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח. לעניין שערי החליפין והשינויים בהם במהלך התקופות המוצגות ראה ביאור 13.

(2) תרגום עסקאות שאינן במטבע הפעילות

בהכנת הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הבנות, עסקאות שבוצעו במטבעות השונים ממטבע הפעילות של אותה חברה (להלן - "מטבע חוץ") נרשמות לפי שערי החליפין שבתוקף במועדי העסקאות. בתום כל תקופת דיווח, פריטים כספיים הנקובים במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף לאותו מועד; פריטים לא-כספיים הנמדדים בשווי הוגן הנקוב במטבע חוץ מתורגמים לפי שערי החליפין למועד בו נקבע השווי ההוגן; פריטים לא-כספיים הנמדדים במונחי עלות היסטורית מתורגמים לפי שערי חליפין שבתוקף במועד ביצוע העסקה בקשר לפריט הלא-כספי.

(3) אופן הרישום של הפרשי שער

הפרשי שער מוכרים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו, פרט למקרה שלהלן:

- הפרשי שער בגין השינוי בשווי ההוגן של נכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר (באשר למדיניות החשבונאית של החברה בנושא נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר ראה ביאור 2 יד' (1)(ד)).

(4) תרגום דוחות כספיים של חברות מוחזקות שמטבע הפעילות שלהן שונה מש"ח

לצורך הצגת הדוחות הכספיים המאוחדים, הנכסים וההתחייבויות של פעילויות חוץ, לרבות מוניטין ועודפי עלות מיוחסים, מוצגים עפ"י שערי החליפין שבתוקף לתום תקופת הדיווח. פריטי הכנסות והוצאות מתורגמים לפי ממוצע שערי החליפין בתקופת הדיווח, אלא אם כן חלה במהלכה תנודתיות משמעותית בשערי החליפין. במקרה זה, תרגום פריטים אלה נעשה לפי שערי החליפין במועד ביצוע העסקאות. הפרשי התרגום מוכרים ברווח הכולל האחר במסגרת סעיף "קרן הפרשי תרגום". הפרשי שער אלו מסווגים במלואם לרווח או הפסד במועד מימוש מלוא פעילות החוץ בגינה נוצרו הפרשי התרגום וכן בעת מימוש חלקי של פעילות החוץ הכרוך באיבוד שליטה או במעבר מהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני לנכס פיננסי. במימוש חלקי של חברה בת שכוללת פעילות חוץ שאינו כרוך באיבוד שליטה, חלק יחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מיוחס מחדש לזכויות שאינן מקנות שליטה באותה פעילות חוץ. בכל מימוש חלקי אחר, רק החלק היחסי של הסכום המצטבר של הפרשי השער שהוכרו ברווח כולל אחר מסווג מחדש לרווח או הפסד. בעת רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בפעילות חוץ, מסווג חלק יחסי של הסכום המצטבר שהוכר ברווח כולל אחר אשר יוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

ו. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים מזומנים הניתנים למימוש מיידי, פיקדונות הניתנים למשיכה מיידית וכן פיקדונות לזמן קצוב אשר אין מגבלה בשימוש בהם ואשר מועד פירעונם, במועד ההשקעה בהם, אינו עולה על שלושה חודשים.

ז. מזומנים אשר מוגבלים בשימוש

מזומנים אשר מוגבלים בשימוש על ידי הקבוצה בגין הסכמי אשראי, או אשר שימושם מוגבל לשימוש עבור פרויקטים בלבד במסגרת חשבונות ליווי לפרויקטים אלו, מסווגים על ידי הקבוצה כמזומנים מוגבלים בשימוש על פני הדוח על המצב הכספי.

פיקדונות אשר קיימת מגבלה לגבי השימוש בהם או אשר מועד פירעונם במועד ההשקעה בהם עולה על שלושה חודשים ואינו עולה על שנה מסווגים במסגרת סעיף נכסים פיננסיים אחרים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. דוחות כספיים מאוחדים

(1) כללי

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כוללים את הדוחות הכספיים של החברה ושל ישויות, הנשלטות על ידי החברה, במישרין או בעקיפין. חברה משקיעה שולטת בחברה מושקעת כאשר היא חשופה, או שיש לה זכויות, לתשואות משתנות הנובעות מהחזקתה במושקעת, וכאשר יש לה יכולת להשפיע על אותן תשואות באמצעות הפעלת כוח על המושקעת. עקרון זה חל על כל המושקעות, לרבות ישויות מובנות.

תוצאות הפעילות של חברות בנות שנרכשו או מומשו במהלך תקופת הדיווח נכללים בדוחות הרווח והפסד המאוחדים של החברה החל מהמועד בו הושגה השליטה או עד למועד בו הופסקה השליטה, לפי העניין.

דוחות כספיים של חברות מאוחדות הערוכים שלא על פי המדיניות החשבונאית של הקבוצה מותאמים, לפני איחודם, למדיניות החשבונאית המיושמת על ידי הקבוצה.

לצורך האיחוד, מבוטלות במלואן כל העסקאות, היתרות, ההכנסות וההוצאות הבין-חברתיות.

(2) זכויות שאינן מקנות שליטה

חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בנכסים נטו, למעט מוניטין, של חברות בנות שאוחדו, מוצג בנפרד במסגרת ההון של הקבוצה. זכויות שאינן מקנות שליטה כוללות את הסכום של זכויות אלה במועד צירוף העסקים (ראה להלן) וכן את חלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה בשינויים שאירעו בהון החברה המאוחדת לאחר מועד צירוף העסקים.

הפסדי חברות מאוחדות המתייחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה, העולים על זכויות שאינן מקנות שליטה בהון של החברה המאוחדת, מוקצים לזכויות שאינן מקנות שליטה בהתעלם ממחויבויותיהם ומיכולתם של אותם בעלי זכויות לבצע השקעות נוספות בחברה המאוחדת.

תוצאות של עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, שעניינן מימוש חלק מהשקעת הקבוצה בחברה מאוחדת, כאשר נשמרת השליטה בה, נזקפות להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

בעסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שעניינן רכישת חלק נוסף בחברה מאוחדת, לאחר מועד השגת השליטה, נזקף עודף עלות הרכישה על ערכן בספרים של זכויות שאינן מקנות שליטה במועד הרכישה להון המיוחס לבעלים של החברה האם.

(3) איבוד שליטה

בעת איבוד שליטה בחברה מאוחדת, מכירה החברה ברווח או בהפסד בגובה ההפרש בין ערכם המצרפי של התמורה שהתקבלה והשווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר, לבין ערכם בספרים של הנכסים, ההתחייבויות והזכויות שאינן מקנות שליטה בחברה המאוחדת לשעבר.

כאשר נכסים של חברה מאוחדת נמדדים בסכומים משוערכים או בשווי הוגן והרווח או ההפסד המצטבר הוכר ברווח כולל אחר ונצבר בהון העצמי, בעת איבוד שליטה בחברה זו, סכומים אלו מסווגים מחדש לרווח והפסד או לעודפים (כפי הנקבע בתקן הרלוונטי).

השווי ההוגן של השקעה כלשהי שנותרה בחברה המאוחדת לשעבר נחשב לשווי ההוגן במועד ההכרה לראשונה בנכס פיננסי, או בעלות בעת ההכרה לראשונה בחברה כלולה או בהסדר משותף.

ט. צירוף עסקים

רכישת פעילויות וחברות מאוחדות המהוות עסק נמדדות תוך שימוש בשיטת הרכישה. עלות צירוף העסקים נמדדת כשווי ההוגן המצרפי (למועד ההחלפה) של נכסים שניתנו, התחייבויות שהתהוו, מכשירי הון שהונפקו על ידי הקבוצה בתמורה להשגת השליטה בנרכשת.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ט. צירוף עסקים (המשך)

עלויות עסקה, הקשורות במישרין לצירוף העסקים נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

הנכסים וההתחייבויות המזוהים של העסק הנרכש, העומדים בתנאים להכרה בהתאם ל-IFRS 3 (מתוקן) "צירופי עסקים" מוכרים לפי שווים ההוגן במועד הרכישה, פרט למספר סוגי נכסים, אשר נמדדים בהתאם להוראות התקנים המתייחסים.

מוניטין הנובע מצירוף עסקים נמדד בגובה עודף עלות הרכישה, על חלק החברה בשווי ההוגן נטו של הנכסים המזוהים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של החברה המאוחדת שהוכרו במועד הרכישה. אם, לאחר הערכה חוזרת, סך זכויות הקבוצה בשווי ההוגן נטו בנכסים המזוהים, בהתחייבויות ובהתחייבויות תלויות שהוכרו עולה על עלות צירוף העסקים, העודף מוכר מיידית ברווח או הפסד.

זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת נמדדות לראשונה במועד צירוף העסקים בגובה חלקן בשווי ההוגן של הנכסים, ההתחייבויות וההתחייבויות התלויות של הישות הנרכשת למעט חלקן במוניטין.
זכויות שאינן מקנות שליטה, אשר אינן מקנות זכויות בעלות נוכחיות, דוגמת כתבי אופציה הניתנות להמרה למניות החברה הנרכשת מוצגות בשווי ההוגן. לעניין המדיניות החשבונאית לגבי הזכויות שאינן מקנות שליטה ראה ביאור 2 ח(2).

(1) אופציית מכר לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה:

אופציות מכר אשר מוענקות לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בחברות בנות בקבוצה, באופן אשר בעלי זכויות אלו יכולים לחייב את הקבוצה לרכוש את מניותיהם, מטופלות ומוצגות בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה כהתחייבות לאותן בעלי מניות בגובה הערך הנוכחי של סכום הפדיון הצפוי בעת מימוש האופציות. סכום זה מוקטן מיתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה. בתקופות עוקבות שינויים בערך של ההתחייבות בגין אופציות מכר מוכרים לפי שיטת הריבית האפקטיבית.

י. רכוש קבוע

(1) כללי

רכוש קבוע הוא פריט מוחשי, אשר מוחזק לצורך שימוש בייצור או בהספקת סחורות או שירותים, או להשכרה לאחרים, אשר חזוי כי ישתמשו בו במשך יותר מתקופה אחת. החברה מציגה את פריטי הרכוש הקבוע שלה במודל העלות, לפיו פריטי רכוש קבוע מוצגים בדוח על המצב הכספי לפי עלותם בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת את עלות הרכישה של הנכס וכן עלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למיקום ולמצב הדרושים לצורך הפעלתו באופן שהתכוונה אליו ההנהלה.

(2) הפחתה של רכוש קבוע

ההפחתה של הרכוש קבוע מבוצעת באופן שיטתי לפי שיטת הקו הישר על פני אורך החיים השימושיים הצפוי. אורך החיים השימושיים ושיעורי הפחת בהם נעשה שימוש בחישוב הפחת הינו כדלקמן:

	אורך חיים שימושיים	שיעורי פחת
מחשבים	כ - 3 שנים	33%
מבנים לרבות מבני קירור	בין 20 ל - 50 שנים	2% - 55%
כלי רכב	כ - 7 שנים	15%
ריהוט מכונות וציוד	בין 10 ל - 16 שנים	6% - 10%
שיפורים במושכר	כ - 10 שנים	10%

ערכי השייר, שיטת הפחת ואורך החיים השימושיים של הנכס נסקרים בידי הנהלת החברה בתום כל שנת כספים. שינויים מטופלים כשינויי אומדן בדרך של "מכאן ולהבא".

רווח או הפסד הנוצר כתוצאה ממכירה או הוצאה משימוש של פריט רכוש קבוע נקבע לפי ההפרש שבין התקבולים ממכירתו לבין ערכו הפנקסני במועד המכירה או ההוצאה משימוש, ונזקף לרווח והפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה -או שניהם) המוחזק על ידי החברה לצורך הפקת דמי שכירות או לצורך עליית ערך הונית, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.
הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה מימונית. נדל"ן להשקעה מוכר לראשונה בעלות ובתקופות דיווח עוקבות, נמדד הנדל"ן להשקעה בשוויו ההוגן. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, לרבות אלו שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נכללים ברווח והפסד בתקופה בה הם נבעו בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות".

עלויות ישירות למימוש נדל"ן להשקעה נזקפות לרווח והפסד במועד שבו נמכר הנכס ומקוזזות מהרווח שבמימוש. ההפרש שבין התמורה המתקבלת ממימוש נדל"ן להשקעה לבין שוויו ההוגן, הינו רווח (הפסד) הון ממימוש, הנזקף במועד השלמת עסקת המימוש לרווח והפסד ומוצג בסעיף "הכנסות (הוצאות) אחרות".

בעת העברת נדל"ן, אשר סווג כנדל"ן להשקעה לנדל"ן למלאי למגורים, העלות הנחשבת של המלאי למגורים הינה השווי ההוגן שלו במועד השינוי בשימוש.

נדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה הנמצא בתהליך הקמה או פיתוח לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה מטופל כנדל"ן להשקעה כאשר מיושמת שיטת השווי ההוגן. במידה והשווי ההוגן אינו ניתן למדידה באופן מהימן, הנדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות עד למוקדם מבין מועד השלמת הבנייה והמועד בו ניתן לאמוד את השווי ההוגן באופן מהימן.

רכישת חברת נכס שאינה צירוף עסקים

עסקאות בהן החברה הנרכשת אינה עסק מטופלות כרכישת קבוצה של נכסים והתחייבויות. בעסקאות כאמור עלות הרכישה, מוקצית באופן יחסי לנכסים ולהתחייבויות המזוהים שנרכשו, בהתבסס על שוויים ההוגן היחסי במועד הרכישה. במקרה האחרון, לא מוכר מוניטין וכן לא מוכרים מיסים נדחים בגין הפרשים זמניים הקיימים במועד הרכישה. (ראה ביאור 3 בעניין תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")).

יב. מלאי מגורים למכירה

מלאי מגורים למכירה כולל מבנים, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי למגורים למכירה כוללת את שווי המקרקעין המיוחס למלאי המגורים למכירה. העלויות הישירות של רכישת המקרקעין (כולל מיסי רכישה ודמי חכירה ששולמו מראש), חומרים, הטבות לעובדים, עבודת קבלני משנה.

מלאי מקרקעין ודירות למגורים נמדד כנמוך מבין העלות ושווי המימוש נטו.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה.

יג. תקבולי ותשלומי ריבית בדוח על תזרימי המזומנים

תקבולי ותשלומי ריבית המוצגים בדוח על תזרימי המזומנים מסווגים בנפרד.
תקבולי ריבית ודיבידנד מסווגים כפעילות השקעה ותשלומי ריבית ותשלומי דיבידנד מסווגים כפעילות מימון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים

(1) נכסים פיננסיים

(א) כללי

נכסים פיננסיים מוכרים בדוח על המצב הכספי כאשר החברה הופכת להיות צד לתנאים החוזיים של המכשיר.

השקעות בנכסים פיננסיים מוכרות לראשונה לפי שוויין ההוגן, בתוספת עלויות עסקה, למעט אותם נכסים פיננסיים המסווגים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, אשר מוכרים לראשונה לפי שוויים ההוגן. עלויות עסקה בגין נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נזקפות כהוצאה מיידית לרווח או הפסד.

כאשר אומדן השווי ההוגן של נכסים פיננסיים שאינם נסחרים בשוק פעיל כולל הנחות שאינן נתמכות במחירי ושיעורי שוק נצפים, המכשיר מוכר לראשונה לפי מחיר העסקה המגלם בתוכו רווח או הפסד נדחה, הנובע מההפרש בין אומדן השווי ההוגן לבין התמורה ששולמה או שהתקבלה. בתקופות עוקבות, הרווח או ההפסד הנדחה ייזקף לרווח או הפסד רק אם חלו שינויים במשתנים, אשר משתתפי שוק מביאים בחשבון בעת תמחור נכסים פיננסיים.

לאחר ההכרה לראשונה, נכסים פיננסיים יימדדו בעלות מופחתת או בשווי הוגן בהתאם לסיווגם.

(ב) סיווג נכסים פיננסיים:

מכשירי חוב נמדדים בעלות מופחתת כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:
- המודל העסקי של הקבוצה הינו להחזיק את הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

מכשירי חוב נמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר כאשר מתקיימים שני התנאים הבאים:
- המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים במטרה לגבות תזרימי מזומנים חוזיים ומכירתם, וכן
- התנאים החוזיים של הנכס קובעים תאריכים מדויקים בהם יתקבלו תזרימי המזומנים החוזיים אשר מהווים תשלומי קרן וריבית בלבד.

כל יתר הנכסים הפיננסיים נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד. למרות האמור לעיל:
- במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. לקבוצה השקעות במניות אשר יועדו על ידה במועד היישום לראשונה של IFRS 9 בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, מאחר וההשקעה במניות אינן מוחזקות למסחר.

(ג) נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת ושיטת הריבית האפקטיבית:

עלות מופחתת של נכס פיננסי הינה הסכום שבו נמדד הנכס הפיננסי בעת הכרה לראשונה בניכוי תשלומי קרן, בתוספת או בניכוי ההפחתה המצטברת, תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית, של הפרש כלשהו בין הסכום הראשוני לבין סכום הפירעון, מותאם בגין הפרשה להפסד כלשהי.

שיטת הריבית האפקטיבית הינה שיטה המשמשת לחישוב העלות המופחתת של מכשיר חוב ולהקצאה ולהכרה בהכנסת הריבית ברווח או הפסד על פני התקופה הרלוונטית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

(ד) מכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר:

במועד ההכרה לראשונה רשאית הקבוצה לייעד השקעות במכשירי הון, אשר אינם מוחזקים למסחר ואינם מהווים תמורה מותנית בצירוף עסקים, בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. ייעוד זה אינו ניתן לביטול בתקופות עוקבות וכן ניתן לעשותו עבור כל השקעה בנפרד ללא תלות בייעודן או באי ייעודן של השקעות אחרות בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

נכס פיננסי מוחזק למסחר כאשר:
(א) הנכס נרכש בעיקר במטרה למוכרו בטווח קצר;
(ב) הנכס מהווה במועד ההכרה לראשונה חלק מתיק של מכשירים פיננסיים מזוהים, המנוהלים יחד ואשר לגביהם קיימת ראיה לדפוס פעילות עדכני להפקת רווחים בטווח הקצר; או
(ג) הנכס הוא נגזר (פרט לנגזר שהוא חוזה ערבות פיננסית או מכשיר מגדר מיועד ואפקטיבי).

לקבוצה השקעות במניות אשר יועדו על ידה במועד היישום לראשונה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

במועד ההכרה לראשונה ההשקעה במכשירי הון שיועדו בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר נמדדת בשווי הוגן בתוספת עלויות עסקה. בתקופות עוקבות ההשקעה נמדדת בשווי הוגן כאשר רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, נזקפים לרווח כולל אחר לסעיף קרנות הון ואינם מסווגים מחדש לרווח או הפסד לעולם.

הכנסות מדיבידנדים בגין השקעה במכשירי הון שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר מוכרות ברווח או הפסד כאשר נוצרת לקבוצה הזכות לקבל תשלומים בגינם, אלא אם הדיבידנד מייצג בבירור השבה של חלק מהעלות של ההשקעה.

(ה) נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד:

נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד נמדדים בשווי הוגן בסוף כל תקופת דיווח. כל רווח או הפסד הנובע משינויים בשווי ההוגן, לרבות אלה שמקורם בשינויים בשערי חליפין, מוכר ברווח או הפסד בתקופה בה התרחש השינוי (למעט אלה המשמשים ביחסי גידור). הרווח או ההפסד נטו המוכר ברווח או הפסד מגלם בתוכו כל דיבידנד או ריבית שנצמחו בגין הנכס הפיננסי. לעניין אופן קביעת השווי ההוגן, ראה ביאור 15.

(ו) ירידת ערך נכסים פיננסיים:

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים יושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים (המשך)

(1) נכסים פיננסיים (המשך)

(ז) גריעה של נכסים פיננסיים:

הקבוצה גורעת נכס פיננסי רק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי, או כאשר הקבוצה מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי. כאשר הקבוצה לא מעבירה באופן מהותי את כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי, אך כל הסיכונים וההטבות גם לא נותרו בידיה, והקבוצה ממשיכה לשלוט בנכס המועבר, הקבוצה מכירה בנכס הפיננסי בהתאם למידת מעורבותה הנמשכת בנכס הפיננסי ובהתחייבות הקשורה אליו. כאשר נותרו בידי הקבוצה כל הסיכונים וההטבות הנובעים מהבעלות על הנכס הפיננסי שהועבר, הקבוצה ממשיכה להכיר בנכס הפיננסי המועבר ומכירה בהתחייבות פיננסית בגין התמורה שהתקבלה.

בעת גריעת נכס פיננסי הנמדד בעלות מופחתת, ההפרש בין הערך בספרים של הנכס לבין התמורה שהתקבלה או שאמורה להתקבל מוכר ברווח או הפסד. לעומת זאת, בעת גריעה של השקעה במכשיר הוני שיועד במועד ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, הרווח או ההפסד המצטבר שהוכר בסעיף קרנות הון אינו מסווג מחדש לרווח או הפסד, אולם ניתן להעברה ליתרת העודפים.

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

(א) סיווג כהתחייבות פיננסית או כמכשיר הוני:

התחייבויות ומכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה מסווגים כהתחייבויות פיננסיות או כמכשיר הוני בהתאם למהות ההסדרים החוזיים ולהגדרת התחייבות פיננסית ומכשיר הוני.

(ב) מכשירים הוניים:

מכשיר הוני הוא כל חוזה המעיד על זכות שייר בנכסי הקבוצה לאחר הפחתת כל התחייבויותיה. מכשירים הוניים שהונפקו על ידי הקבוצה נרשמים לפי תמורת הנפקתם בניכוי הוצאות המתייחסות במישרין להנפקת מכשירים אלו.

רכישה עצמית של מכשירי ההון של הקבוצה מוכרת ומופחתת ישירות בהון. לא מוכר כל רווח או הפסד ברכישה, מכירה, הנפקה או ביטול של מכשירי ההון של הקבוצה.

(ג) התחייבויות פיננסיות:

התחייבויות פיננסיות מוצגות ונמדדות בעלות מופחתת.

ההתחייבויות הפיננסיות מוכרות לראשונה בשווי הוגן לאחר ניכוי עלויות עסקה. לאחר מועד ההכרה הראשונית התחייבויות פיננסיות אלה נמדדות בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית.

שיטת הריבית האפקטיבית היא שיטה לחישוב העלות המופחתת של התחייבות פיננסית ושל הקצאת הוצאות ריבית על פני תקופת האשראי הרלוונטית. שיעור הריבית האפקטיבי הוא השיעור שמנכה באופן מדויק את הזרם החזוי של תזרימי המזומנים העתידיים על פני אורך החיים הצפוי של ההתחייבות הפיננסית לערכה בספרים, או מקום שמתאים, לתקופה קצרה יותר.

(ד) גריעה של התחייבויות פיננסיות:

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת, מבוטלת או פוקעת. ההפרש בין הערך בספרים של ההתחייבות הפיננסית שסולקה בין התמורה ששולמה מוכר ברווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יד. מכשירים פיננסיים (המשך)

(2) התחייבויות פיננסיות ומכשירים הוניים שהונפקו על-ידי הקבוצה

(א) מניות באוצר:

עלות מניות החברה המוחזקות על ידי החברה או חברות מאוחדות שלה, מופחתות מההון כמרכיב נפרד.

(ב) החזקה הדדית של אגרות חוב והתחייבויות פיננסיות אחרות

יתרות בגין אגרות חוב ואגרות חוב הניתנות להמרה למניות החברה, אשר הונפקו על ידי חברה מחברות הבנות ונרכשו על ידי חברה אחרת מבין חברות הבנות מבוטלות בדוחות הכספיים המאוחדים. בעת רכישת אגרות החוב בידי חברה מאוחדת, נזקף ההפרש בין ערכו בספרים של הרכיב ההתחייבותי לבין עלות רכישתו כרווח או כהפסד.

טו. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור

(1) כללי

החברה עושה שימוש במכשירים פיננסים נגזרים בעיקר על מנת לנהל את החשיפות לשינויי ריבית באמצעות רכישת עסקאות החלפת ריבית (swap).

מכשירים פיננסיים נגזרים מוכרים לראשונה במועד ההתקשרות ובתום כל תקופת דיווח שלאחר מכן לפי שוויים ההוגן. שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים נזקפים ככלל להון או לרווח והפסד. עיתוי ההכרה ברווח והפסד של שינויים בשווי ההוגן של מכשירים פיננסיים נגזרים, אשר יועדו למטרת גידור, כאשר גידור זה הינו אפקטיבי ועונה לכל התנאים לקביעת יחסי גידור, מותנה באופי ובסוג הגידור.

סיווגם של מכשירים פיננסיים נגזרים המשמשים לגידור בדוח על המצב הכספי, נקבע בהתאם למשך הזמן החוזי של המכשיר הפיננסי הנגזר. אם יתרת הזמן החוזית של הנגזר עולה על 12 חודשים, הנגזר יוצג בדוח על המצב הכספי כפריט לא שוטף, ואם יתרת הזמן אינה עולה על 12 חודשים יסווג הנגזר כפריט שוטף.

(2) חשבונאות גידור

הקבוצה מייעדת לגידור מכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים. הפריטים המגדרים מיועדים כגידור תזרימי מזומנים.

יחסי הגידור מתועדים בידי הקבוצה במועד ההתקשרות בעסקת הגידור. במסגרת התיעוד, מזוהים המכשיר המגדר, הפריט המגודר, הסיכון המגודר, אסטרטגית הגידור המיושמת, ונבחנת מידת ההתאמה של האסטרטגיה למדיניות הכוללת של הקבוצה בכל סוג גידור. בנוסף, החל מתחילת יחסי הגידור ולאורך כל תקופתם, מתעדת הקבוצה את המידה בה המכשיר המגדר אפקטיבי בקיזוז החשיפה לשינויים בשווי ההוגן או בתזרימי המזומנים בגין הסיכון המגודר על הפריט המגודר.

סיווגם המאזני של מכשירים מגדרים נקבע בהתאם ליתרת התקופה של יחסי הגידור בתום תקופת הדיווח. אם בתום תקופת הדיווח עולה יתרת תקופת יחסי הגידור על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות בלתי שוטפים. במידה ובתום תקופת הדיווח יתרת תקופת יחסי הגידור אינה עולה על 12 חודשים, מסווג המכשיר המגדר בדוח על המצב הכספי כנכס או כהתחייבות שוטפים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

טו. מכשירים פיננסיים נגזרים וחשבונאות גידור (המשך)

(2) חשבונאות גידור (המשך)

פעילות הגידור של החברה כוללת את יחסי הגידור הבאים:

גידור תזרימי מזומנים

החברה מיישמת חשבונאות גידור תזרימי מזומנים בגין הלוואות הנושאות ריבית משתנה, אשר בגינן התקשרה החברה בחוזי החלפת שערי ריבית (swap).

החלק האפקטיבי בשינויים בערכם של מכשירים פיננסיים המיועדים לגידור תזרימי מזומנים מוכר ברווח הכולל האחר בסעיף " רווח (הפסד) בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים" והחלק שאינו אפקטיבי מוכר מיידית ברווח או הפסד.

חשבונאות גידור תזרימי מזומנים מופסקת כאשר המכשיר המגדר פוקע, נמכר או ממומש או כאשר יחסי הגידור אינם עומדים עוד בתנאי הסף לגידור. לעניין זה, החלפת הצד שכנגד למכשיר המגדר כתוצאה מדרישות חוקיות או רגולטוריות, באופן שבו אין שינויים נוספים לתנאים של המכשיר המגדר מעבר לשינויים ההכרחיים כתוצאה מהחלפת הצד שכנגד, אינה מהווה פקיעה או מימוש. לאחר הפסקת חשבונאות הגידור, הסכומים שנזקפו לרווח הכולל האחר מסווגים לרווח או הפסד כאשר הפריט המגודר או העסקה החזויה המגודרת נרשמים ברווח או הפסד.

טז. הפרשות

הפרשות מוכרות כאשר לחברה קיימת מחויבות משפטית או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, בגינה צפוי שימוש במשאבים כלכליים הניתנים לאומדן באופן מהימן על מנת לסלק את המחויבות.

הסכום המוכר כהפרשה משקף את האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי הסכום שיידרש ליישוב המחויבות בהווה במועד הדוח על המצב הכספי תוך הבאה בחשבון של הסיכונים ואי הוודאויות הכרוכים במחויבות. כאשר ההפרשה נמדדת תוך שימוש בתזרימי מזומנים חזויים לצורך יישוב המחויבות, הערך הפנקסני של ההפרשה הוא הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים החזויים. שינויים בגין ערך הזמן יזקפו לרווח והפסד.

כאשר כל הסכום או חלקו הדרוש ליישוב המחויבות בהווה צפוי להיות מושב על ידי צד שלישי, מכירה החברה בנכס, בגין ההשבה, עד לגובה ההפרשה שהוכרה, רק כאשר וודאי למעשה (Virtually Certain) שהשיפוי יתקבל וכן ניתן לאומדו באופן מהימן.

יז. תשלומים מבוססי מניות

תשלומים מבוססי מניות לעובדים ולאחרים המספקים שירותים דומים, המסולקים במכשירים הוניים של החברה נמדדים בשווים ההוגן במועד ההענקה. החברה מודדת במועד ההענקה את השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים על ידי שימוש במודל תימחור מקובל. (לעניין אופן מדידת השווי ההוגן של תשלומים מבוססי מניות, ראה ביאור 19). כאשר המכשירים ההוניים המוענקים אינם מבשילים עד אשר אותם עובדים משלימים תקופת שירות מוגדרת, עומדים בתנאי ביצוע או בהתקיים תנאי שוק מוגדר, החברה מכירה בהסדרי התשלום מבוססי המניות בדוחות הכספיים על פני תקופת ההבשלה כנגד גידול בהון, תחת סעיף "קרנות הון אחרות". בתום כל תקופת דיווח, אומדת החברה את מספר המכשירים ההוניים הצפוי להבשיל. שינוי אומדן ביחס לתקופות קודמות מוכר ברווח והפסד על פני יתרת תקופת ההבשלה.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במכשירים הוניים, בהן מתקבלות סחורות או שירותים, מוצגים הסחורות או השירותים שנתקבלו והגידול המקביל בהון, לפי השווי ההוגן של הסחורות או השירותים שנתקבלו.

בעסקאות תשלום מבוסס מניות המסולקות במזומן, מודדת החברה את הסחורות או השירותים שנרכשו ואת ההתחייבות שהתהוותה בגין תשלומים מבוססי מניות המסולקות במזומן, לפי השווי ההוגן של ההתחייבות. עד לסילוק ההתחייבות, החברה מודדת מחדש את השווי ההוגן של ההתחייבות בכל מועד דיווח ובמועד הסילוק, כאשר שינויים כלשהם בשווי ההוגן מוכרים בדוח על הרווח הכולל לתקופה. במידה וההסדר כולל תנאי הבשלה, החברה מכירה בשירותים שהתקבלו, ובהתחייבות לשלם בעבורם, על פני תקופת ההבשלה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יז. תשלומים מבוססי מניות (המשך)

סחורות או שירותים המתקבלים בעסקאות תשלום מבוסס מניות מטופלים ע"י החברה גם במקרים בהם ישות אחרת בקבוצה אליה משתייכת החברה משלמת את התשלום בעבור החברה וזאת במזומן או במניות.

יח. מסים על הכנסה

(1) כללי

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מסים שוטפים

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מסים נדחים

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

החברה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן. כמו כן לא מובאים בחשבון מסים נדחים בגין חלוקת רווחים בחברות אלו, מאחר וחלוקת הדיבידנד אינה כרוכה בחבות מס נוספת, או בשל מדיניות החברה שלא ליזום חלוקת דיבידנד שעשויה לגרור חבות מס נוספת. (בחברה מאוחדת בלבד).

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת החברה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. מסים על הכנסה (המשך)

(3) מסים נדחים (המשך)

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של שימוש בנכס. במידה והחברה מחליטה על מכירת הנכס, נבחן שיעור המס בהתאם.

לעניין תיקון IAS 12 "מיסים על ההכנסה" (בדבר הכרה בנכסי מס נדחה בגין הפסדים לא ממומשים), ראה ביאור 3 להלן.

יט. הכרה בהכנסה

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון, מסים). הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

הכנסות מדמי שכירות בחכירה תפעולית

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. הכנסות משכירות בהן קיימת עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרות כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות. תמריצי חכירה שהוענקו מוכרים כחלק בלתי נפרד מכלל ההכנסה מדמי שכירות, על פני תקופת השכירות.

הכנסות ממתן שירותים

הקבוצה מספקת שירותי אחסנה וקירור של מוצרי מזון. שירותים אלה מהווים מחויבות ביצוע המקוימת לאורך זמן מאחר והלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת, ולכן הקבוצה מכירה בהכנסות על פני תקופת השירות.

הכרה בהכנסה ממכירת דירות החל מיום 1 בינואר 2018:

הקבוצה פועלת בתחום נדל"ן ביזום להקמה ומכירה של דירות מגורים בגרמניה. במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, ועל פי תנאיו, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור כמחויבויות ביצוע.

הקבוצה הגיעה למסקנה, על סמך הוראות החוק והרגולציה הרלבנטיות לתחום הנדל"ן היזמי בגרמניה, שבמסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. לפיכך, מכירה הקבוצה בהכנסות מחוזים אלה לאורך זמן, על פי קצב ביצוע החוזה.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע מיישמת הקבוצה את שיטת התשומות (Input method) מבלי להתחשב בעלויות שאינן משקפות את התקדמות הביצוע, כגון: קרקע, היטלים ועלויות האשראי.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, היא מכירה בהכנסה כנגד חייבים/נכס בגין החוזה בסכום התמורה לו היא זכאית עבור הסחורות או השירותים שהועברו. כאשר התמורה שהתקבלה מהלקוח עולה על סכום ההכנסה שהוכרה, הקבוצה מכירה בהתחייבות בגין החוזה.

במקרים בהם הקבוצה מתחילה לבצע פעולות בהקשר לחוזה צפוי עוד בטרם נחתם חוזה מחייב עם הלקוח, או בטרם הגיע החוזה לשלב בו ניתן להכיר בהכנסה לפי מודל ההכרה בהכנסה של התקן, בעת חתימה על החוזה הקבוצה מכירה בהכנסה על בסיס מצטבר ("catch up"), המשקפת את מחויבות/ מחויבויות הביצוע שהושלמו חלקית או הושלמו נכון לתאריך חתימת החוזה.

לעניין יישום לראשונה של תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" ראה ביאור 3.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. רווח למניה

החברה מחשבת את סכומי הרווח הבסיסי למניה לגבי רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות של החברה על ידי חלוקת רווח או הפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה, בממוצע משוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך תקופת הדיווח. לצורך חישוב הרווח המדולל למניה מתאמת החברה את הרווח או ההפסד, המיוחס לבעלי המניות הרגילות, ואת הממוצע המשוקלל של מספר המניות הקיימות במחזור, בגין ההשפעות של כל המניות הפוטנציאליות המדללות.

כא. שערי חליפין ובסיס ההצמדה:

להלן פרטים על מדד המחירים לצרכן ושער החליפין של השקל מול האירו ושיעורי השינוי:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017
	%	%
להלן שיעור השינוי בין התקופות		
לפי מדד בגין	1.30	0.40
לפי מדד ידוע	1.20	0.30
שע"ח של אירו	2.91	2.69

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות

- **תיקון IAS 40 "נדל"ן להשקעה": (בדבר העברות מ/אל נדל"ן להשקעה)**

התיקון מבהיר את הוראות המעבר מ/אל נדל"ן להשקעה. בדגש בכל הנוגע לשאלה האם נדל"ן בהקמה אשר סווג תחילה כמלאי יכול לשנות את ייעודו לנדל"ן להשקעה. התיקון מדגיש כי שינוי בסיווג יעשה רק כאשר ישנה ראיה לכך שחל שינוי בשימוש בנדל"ן. שינוי בכוונות ההנהלה לגבי השימוש בנדל"ן, כשלעצמן, אינן מספיקות על מנת לספק ראיה לשינוי בשימוש. כמו כן, הודגש כי הראיות המפורטות בתקן הינן דוגמאות בלבד ואינן מהוות רשימה סגורה.

התיקון מיושם באופן של מכאן ולהבא לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2018 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע אם ניתן ליישמו ללא שימוש במידע שהושג בדיעבד (hindsight).

בתקופת הדוח החברה העבירה נכסים מנדל"ן להשקעה למלאי מגורים למכירה, למידע נוסף ראה ביאור 10.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

- **IFRS 15 "הכנסות בגין חוזים עם לקוחות":**

התקן החדש קובע מנגנון מקיף ואחיד המסדיר את הטיפול החשבונאי בהכנסות הנובעות מחוזים עם לקוחות. התקן מבטל את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 18 "הכנסות" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 11 "חוזי הקמה" והפרשנויות הנלוות להם. עיקרון הליבה של התקן הוא שההכרה בהכנסה תשקף את העברת הסחורות או השירותים ללקוחות בסכום המייצג את ההטבות הכלכליות שהישות צופה לקבל בתמורה להם. לשם כך, קובע התקן כי ההכרה בהכנסה תתקיים כאשר הישות מעבירה ללקוח את הסחורות ו/או השירותים המנויים בחוזה עמו באופן שהלקוח משיג שליטה על אותם סחורות או שירותים.

התקן קובע מודל בעל חמישה שלבים ליישום עקרון זה:

1. זיהוי החוזה (או החוזים) עם הלקוח.
2. זיהוי מחויבויות הביצוע בחוזה.
3. קביעת מחיר העסקה.
4. הקצאת מחיר העסקה למחויבויות הביצוע.
5. הכרה בהכנסה כאשר הישות משלימה מחויבות ביצוע.

יישום המודל תלוי בעובדות ובנסיבות ספציפיות לחוזה ומחייב, לעיתים, הפעלת שיקול דעת נרחב. ליישום התקן לא הייתה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

קיום מחויבות ביצוע:

הקבוצה נדרשת להעריך לגבי כל חוזה דמי ניהול עם דיירים האם היא מקיימת את מחויבות הביצוע לאורך זמן או בנקודת זמן על מנת לקבוע את השיטה המתאימה להכיר בהכנסה.

הקבוצה מקיימת את מחויבות הביצוע ומכירה בהכנסות לאורך זמן, אם אחד מהקריטריונים הבאים מתקיים:

א. הלקוח מקבל וצורך בו זמנית את ההטבות המסופקות על ידי ביצועי הקבוצה ככל שהקבוצה מבצעת; או,
ב. ביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס (לדוגמה, עבודה בתהליך) אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו; או,
ג. ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה ולקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד.

הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שהתקבלה או שתתקבל, בהתחשב בתשלומים שנקבעו בתנאי החוזה, בניכוי מסים שנגבו לטובת צדדים שלישיים. הקבוצה מעריכה את סכום ההכנסה בו יש להכיר בהתחשב בקריטריונים ספציפיים על מנת לקבוע האם היא מתפקדת כספק עיקרי או כסוכן.

הכנסה מוכרת בדוחות המאוחדים על רווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לקבוצה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

לא הייתה השפעה של יישום התקן עקב כניסה לפעילות נדל"ן יזמי בגרמניה רק החל משנת 2018.

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים":**

כללי:

תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 9 (2014) "מכשירים פיננסיים" (להלן - "התקן") הינו התקן הסופי של פרויקט מכשירים פיננסיים. התקן מבטל את השלבים הקודמים של IFRS 9 שפורסמו בשנים 2009, 2010 ו- 2013. התקן הסופי כולל הוראות סיווג ומדידה של נכסים פיננסיים אשר תוקנו ביחס לאלו שפורסמו בשלב הראשון בשנת 2009, וכן, כולל את הוראות הסיווג והמדידה של התחייבויות פיננסיות כפי שפורסמו בשלב השני בשנת 2010, מציע מודל מעודכן יותר ומבוסס עקרונות לגבי חשבונאות גידור ומציג מודל חדש לבחינת הפסד חזוי מירידת ערך כמפורט להלן. בנוסף, מבטל התקן את פרשנות IFRIC 9 "בחינה מחדש של נגזרים משובצים".

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)**

נכסים פיננסיים

התקן קובע כי הנכסים הפיננסיים יוכרו וימדדו כלהלן:

- מכשירי חוב יסווגו ויימדדו לאחר ההכרה לראשונה תחת אחת החלופות הבאות: עלות מופחתת, שווי הוגן דרך רווח או הפסד, או שווי הוגן דרך רווח כולל אחר. קביעת מודל המדידה יהיה בהתחשב במודל העסקי של הישות בנוגע לניהול נכסים פיננסיים ובהתאם למאפיינים של תזרימי המזומנים החוזיים הנובעים מאותם נכסים פיננסיים.
- ניתן לייעד מכשיר חוב אשר על פי המבחנים נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, אך ורק כאשר הייעוד מבטל חוסר עקביות בהכרה ובמדידה שהיה נוצר אילו הנכס היה נמדד בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
- ככלל, מכשירי הון יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.
- ניתן לייעד במועד ההכרה לראשונה מכשירי הון לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. מכשירים שיועדו כאמור, לא יהיו כפופים יותר לבחינה לירידת ערך ורווח או הפסד בגינם לא יועבר לרווח או הפסד, לרבות בעת המימוש.
- נגזרים משובצים לא יופרדו מחוזה מארח הנמצא בתחולת התקן. חלף זאת, חוזים מעורבים יימדדו בכללותם בעלות מופחתת או בשווי הוגן, בהתאם למבחני המודל העסקי ותזרימי המזומנים החוזיים.
- מכשירי חוב יסווגו מחדש רק כאשר הישות משנה את המודל העסקי שלה לניהול נכסים פיננסים.
- השקעות במכשירי הון שאין להם מחיר מצוטט בשוק פעיל לרבות נגזרים על מכשירים אלו יימדדו לפי שווי הוגן. חלופת המדידה לפי עלות בנסיבות מסוימות בוטלה. יחד עם זאת התקן מציין שבנסיבות מסוימות עלות עשויה להיות אומדן נאות לשווי הוגן.

התחייבויות פיננסיות

התקן קובע גם את ההוראות הבאות בדבר התחייבויות פיננסיות:

- השינוי בשווי ההוגן של התחייבות פיננסית המיועדת בעת ההכרה לראשונה לשווי הוגן דרך רווח או הפסד, המיוחס לשינויים בסיכון האשראי של ההתחייבות, ייזקף ישירות לרווח כולל אחר אלא אם זקיפה זו יוצרת או מגדילה חוסר עקביות במדידה החשבונאית (Accounting Mismatch).
- כאשר ההתחייבות הפיננסית נפרעת או מסולקת, סכומים שנזקפו לרווח כולל אחר לא יסווגו לרווח או הפסד.
- כל הנגזרים, בין אם נכסים או התחייבויות, יימדדו בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לרבות מכשיר פיננסי נגזר המהווה התחייבות הקשור למכשיר הוני לא מצוטט שלא ניתן למדוד את שוויו ההוגן באופן מהימן.

ירידת ערך

מודל ירידת הערך החדש המבוסס על הפסדי אשראי צפויים יושם למכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת או לפי שווי הוגן דרך רווח כולל אחר, חייבים בגין חכירה, נכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15 ומחויבויות בכתב למתן הלוואות וחוזי ערבות פיננסית.

ההפרשה לירידת ערך תהיה לגבי הפסדים חזויים לפי הסתברות לחדלות פירעון ב- 12 החודשים הקרובים (בשנה הקרובה), או לפי הסתברות לחדלות פירעון לכל אורך חיי המכשיר (lifetime). בחינה לכל אורך חיי המכשיר נדרשת אם סיכון האשראי עלה משמעותית ממועד ההכרה לראשונה בנכס. גישה אחרת חלה אם הנכס הפיננסי נוצר או נרכש כאשר הוא פגום (credit-impaired).

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

תקנים חדשים, פרשנויות חדשות ותיקונים לתקנים המשפיעים על התקופה הנוכחית ו/או על תקופות דיווח קודמות (המשך)

- **IFRS 9 "מכשירים פיננסיים": (המשך)**

אופן יישום התקן לראשונה

ככלל, הוראות התקן לגבי נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מיושמים למפרע, למעט חריגים מסוימים אשר נקבעו בהוראות המעבר של התקן. עוד נקבע, כי על אף היישום למפרע, חברות המיישמות את התקן לראשונה אינן צריכות לתקן את מספרי ההשוואה שלהן לתקופות קודמות. חברות רשאיות לבצע הצגה מחדש של מספרי ההשוואה אך ורק כאשר תיקונם כאמור אינו עושה שימוש במידע בדיעבד (hindsight). הוראות המתייחסות לגידור מיושמות, ככלל, בדרך של 'מכאן ולהבא' עם יישום למפרע מוגבל.

נכסים פיננסיים זמינים למכירה כעת מטופלים כנכסים פיננסיים דרך רווח כולל אחר.

הללואות לאחרים שהועמדו לפרויקטים לבנית מגורים בברלין ואשר סווגו ונמדדו כהלוואות בעלות מופחתת נמדדים כעת בשווי הוגן דרך רווח והפסד.

אין שינוי בסיווג ובמדידה של כל שאר הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה.

תקנים, פרשנויות ותיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות:

- **IFRS 16 "חכירות":**

התקן החדש מבטל את IAS 17 "חכירות" והפרשנויות הנלוות לו, וקובע את הכללים להכרה, מדידה, הצגה וגילוי של חכירות ביחס לשני הצדדים לעסקה, דהיינו הלקוח ('חוכר') והספק ('מחכיר'). התקן אינו משנה את הטיפול החשבונאי הקיים כיום בספרי המחכיר.

התקן החדש מבטל את ההבחנה הקיימת כיום לגבי חוכר, בין חכירות מימוניות לחכירות תפעוליות וקובע מודל חשבונאי אחיד ביחס לכל סוגי החכירות. בהתאם למודל החדש, בגין כל נכס חכור, החוכר נדרש מחד להכיר בנכס בגין זכות השימוש ומאידך בהתחייבות פיננסית בגין דמי החכירה.

הוראות ההכרה בנכס והתחייבות כאמור לא יחולו לגבי נכסים החכורים לתקופה של עד 12 חודשים בלבד וכן ביחס לחכירות של נכסים בעלי ערך נמוך (דוגמת, מחשבים אישיים).

התקן ייכנס לתוקף מחייב לגבי תקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי, אך זאת בתנאי כי IFRS 15 "הכנסות מחוזים עם לקוחות" מיושם אף הוא.

להערכת הנהלת החברה, השפעת התקן החדש על דוחותיה הכספיים של הקבוצה לא צפויה להיות מהותית.

- **תיקון IAS 12 "מסים על ההכנסה": (בדבר השפעות מסים על הכנסה בגין דיבידנד)**

התיקון מבהיר כי השפעות מיסים על הכנסה בגין דיבידנד יוכרו ברווח או הפסד, ברווח כולל אחר או בהון בהתאם למקום בו הוכרו במקור העסקאות שהניבו את הרווחים הניתנים לחלוקה, ללא קשר לשאלה האם יחולו שיעורי מס שונים על רווחים מחולקים ולא מחולקים.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2019 או לאחריו, באופן של "מכאן ולהבא". יישום מוקדם אפשרי.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום התיקון על דוחותיה הכספיים של הקבוצה לא צפויה להיות מהותית.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים (המשך)

- **IFRIC 23 "עמדות מס לא ודאיות"**

הפרשנות מבהירה את הוראות ההכרה והמדידה של מסים על הכנסה כאשר קיימת אי ודאות לגבי עמדת רשויות המס. הפרשנות קובעת כי על הישות לקבוע האם עמדות המס הלא ודאיות צריכות להיות מוערכות בנפרד או כחלק מקבוצה של עמדות מס לא ודאיות. כמו כן, על הישות להעריך האם סביר כי רשויות המס יקבלו את הטיפול שבו נקטה החברה, או צפויה לנקוט בו, בקשר עם עמדות המס הלא ודאיות בהנחה כי רשויות המס יבדקו את דיווחי הישות וכל המידע הרלוונטי יהיה בידיהן (סיכון חשיפה 100%). במידה וכן, הישות נדרשת לקבוע את הטיפול החשבונאי בעמדות המס הלא ודאיות באופן עקבי עם עמדת המס שבה היא נקטה או צפויה לנקוט בה. במידה ולא, הישות נדרשת לשקף את השפעת אי הודאות באמצעות שימוש בשיטת התוחלת (expected value) או בשיטת הסכום הסביר ביותר (most likely amount), בהתאם לשיטה שצופה באופן הטוב ביותר את תוצאת אי הוודאות.

התיקון יושם לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2019 או לאחריו. ניתן ליישם את התיקון למפרע באופן מלא או ללא תיקון מספרי השוואה כאשר ההשפעה המצטברת של היישום לראשונה תוכר כתיקון יתרת העודפים ליום 1 בינואר 2019.

הנהלת החברה מעריכה כי השפעת יישום הפרשנות על דוחותיה הכספיים של החברה לא צפויה להיות מהותית.

- **תיקון IFRS 3 "צירופי עסקים" (בדבר הגדרת "עסק")**

התיקון קובע כי על מנת להיחשב כ"עסק", הנכסים והפעילויות הנרכשים חייבים לכלול, לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. התיקון משמיט את הצורך בבחינה האם משתתפים בשוק מסוגלים להחליף תשומות או תהליכים חסרים ולהמשיך ליצור תפוקות, וכן משמיט מהגדרת "עסק" ו"תפוקות" עלויות מוזלות או הטבות כלכליות אחרות ומתמקד במוצרים ושירותים המסופקים ללקוחות.
כמו כן, התיקון מוסיף מבחן 'ריכוז שווי הוגן' לפיו אין מדובר בעסק אם באופן מהותי כל השווי ההוגן של הנכסים ברוטו שנרכשו מרוכז בנכס מזוהה יחיד או בקבוצה של נכסים מזוהים דומים.

התיקון יושם לגבי צירופי עסקים ורכישות נכסים שמועד הרכישה שלהם הינו החל מיום 1 בינואר, 2020. יישום מוקדם אפשרי.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

א. כללי

ביישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, המתוארת בביאור 2 לעיל, נדרשת הנהלת החברה, במקרים מסוימים, להפעיל שיקול דעת חשבונאי נרחב בנוגע לאומדנים והנחות בקשר לערכם בספרים של נכסים והתחייבויות שאינם בהכרח בנמצא ממקורות אחרים. האומדנים וההנחות הקשורות, מבוססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים הנחשבים כרלוונטיים. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מאומדנים אלה.

האומדנים וההנחות שבבסיסם, נבחנים בידי ההנהלה באופן שוטף. שינויים באומדנים החשבונאיים מוכרים רק בתקופה בה בוצע שינוי באומדן במידה והשינוי משפיע רק על אותה תקופה או מוכרים בתקופה האמורה ובתקופות עתידיות במקרים בהם השינוי משפיע הן על התקופה הנוכחית והן על התקופות העתידיות.

ב. שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית

המובא להלן מתייחס לשיקולי דעת קריטיים, פרט לאלו הכרוכים באומדנים (ראה ביאור 2 להלן), שביצעה ההנהלה בתהליך יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה, ושיש להם השפעה משמעותית ביותר על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים.

הבחנה בין נדל"ן להשקעה לעסק:

בכל עסקת רכישת נדל"ן להשקעה בוחנת הקבוצה האם רכישת נדל"ן להשקעה מהווה רכישת נכס/ קבוצה של נכסים או עסקת צירוף עסקים. שיקול הדעת של הקבוצה מתבסס על מספר הנכסים הנרכשים, קיומם של שירותים נלווים בהיקף משמעותי (תחזוקה, ניקיון, אבטחה, הנהלת חשבונות וכו') הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

ביאור 4 - שיקולי דעת ביישום מדיניות חשבונאית וגורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן

(1) שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

כאמור בביאור 10, הנדל"ן להשקעה של הקבוצה מוצג לפי שוויו ההוגן, כאשר שינויים בשוויו ההוגן נזקפים לרווח או הפסד כהכנסות או כהוצאות.

החברה מעריכה את הנדל"ן להשקעה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים בעלי ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים לפחות אחת לשנה. בשנת 2018, חברת הבת סאמיט גרמניה, העריכה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים את נכסי הנדל"ן להשקעה שלה פעמיים בשנה. השווי ההוגן נקבע לפי שיטות הערכה מקובלות לנכסי נדל"ן, כגון היוון תזרימי מזומנים והשוואה של מחירי מכירה של נכסים דומים ונכסי הקבוצה בסביבה הקרובה. כאשר נעשה שימוש בשיטת היוון תזרימי המזומנים, לשיעור הריבית המנכה את תזרימי המזומנים נטו הצפויים מהנכס, נודעת השפעה משמעותית על שוויו ההוגן.

בקביעת השווי ההוגן נלקחים בחשבון, בין היתר וככל שרלוונטי, מיקום הנכס ומצבו הפיזי, איכות השוכרים ואיתנותם, תקופות השכירות, מחירי שכירות לנכסים דומים, התאמות נדרשות למחירי השכירות הקיימים, מידת האכלוס בפועל והחזויה של הנכס ועלויות תפעולו. שינוי בערכו של מי ממרכיבים אלו, או בכולם, יכול להשפיע באופן משמעותי על שוויו ההוגן של הנכס כפי שנאמד על ידי הנהלת החברה.

החברה חותרת לקביעת שווי הוגן אובייקטיבי ככל שניתן, אך עם זאת תהליך אמידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה כולל גם אלמנטים סובייקטיביים, שמקורם בין השאר בניסיון העבר של הנהלת החברה והבנתה את הצפוי להתרחש בשוק הנדל"ן להשקעה במועד שבו נקבע אומדן השווי ההוגן. לאור זאת, ולאור האמור לעיל בפסקה הקודמת, קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה מחייבת שיקול דעת. שינויים בהנחות המשמשות לקביעת השווי ההוגן יכולים להשפיע באופן מהותי על מצבה ותוצאות פעולותיה של הקבוצה. הערך בספרים של נכסי הנדל"ן להשקעה הנמדדים בשווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2018 מסתכם לסך של כ- 7,811 מיליוני ש"ח (2017: 4,899 מיליוני ש"ח).

לפרטים נוספים אודות ההנחות בהן עשתה הקבוצה שימוש באמידת השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 10.

(2) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס בעיקר בגרמניה וישראל. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף של כל אחת מחברות הקבוצה.
לקבוצה עסקאות רבות, אשר תוצאות המס לגביהן אינן וודאיות. הקבוצה מכירה בהתחייבויות בגין תוצאות המס של עסקאות אלה, בהתבסס על אומדני ההנהלה, אשר מסתמכת על יועצים מקצועיים, בנוגע לעיתוי וגובה חבות המס הנובעת מעסקאות אלה. כאשר תוצאת המס של עסקאות אלה שונה מאומדני ההנהלה, יוקטנו /יוגדלו הוצאות המסים וההתחייבויות למסים נדחים במועד קביעת השומה הסופית.

ביאור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים		
בשקלים	50,969	29,405
במטבע חוץ (בעיקר באירו)	149,342	122,942
	200,311	152,347
פקדונות לזמן קצר		
בשקלים	276,204	154,450
	476,515	306,797

פקדונות לזמן קצר המופקדים בתאגידים הבנקאיים הינם לתקופות של עד שלושה חודשים, בהתאם לדרישות החברה ליתרות מזומנים שאינם משועבדים.

ביאור 6 - לקוחות

הרכב

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	24,617	8,830
הכנסות לקבל	5,585	3,850
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	(3,289)	(3,655)
	26,913	9,025

חובות הלקוחות אינם נושאים ריבית.

עבור חלק מהשוכרים, מקבלת החברה ביטחונות, וזאת בהתאם להסכם עמם.

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2017	8,161
הפרשה במשך השנה, נטו	(4,592)
התאמות משינויים בשערי חליפין	86
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2017	3,655
הפרשה במשך השנה, נטו	(442)
התאמות משינויים בשערי חליפין	76
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	3,289

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
מוסדות	11,246	7,565
הוצאות מראש	13,612	6,647
הכנסות לקבל והחזר הוצאות לקבל מדיירים	16,808	2,330
חייב בגין מכירת נכס (1)	-	213,381
הכנסות לקבל ממכירת דירות	15,633	-
הלוואות שניתנו לאחרים (2)	74,349	14,190
אחרים	2,833	5,327
	134,481	249,440

(1) ראה ביאור 10.
(2) ראה ביאור 8(1).

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים שוטפים:		
פיקדונות מיועדים	12,755	12,132
	12,755	12,132
במסגרת נכסים בלתי שוטפים:		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	16,527	11,254
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	19,012	6,000
השקעה במניות ואופציות (2)	160,238	247,392
הלוואות שניתנו לאחרים (1)(א)	40,748	63,950
	236,525	328,596
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:		
הלוואות שניתנו לאחרים (1)(ב)-(ג)	70,793	37,553
מקדמה בגין רכישת חוב (3)	-	183,017
אחרים	3,005	6,449
	73,798	227,019
	310,323	555,615

(1) הלוואות שניתנו לאחרים

ההלוואות לאחרים מורכבות בעיקר מההלוואות הבאות:

א. חברה בת של החברה התקשרה בהסכמים להעמדת מימון לשישה פרויקטים לבנית מגורים בברלין. הפרויקטים האמורים כוללים כ- 285 יח"ד ונמצאים בשלבי תכנון וביצוע שונים.
ההלוואות מובטחות באמצעות ביטחונות וערבויות של החברות היזמיות ובעלי המניות שלהן ותיפרענה מתוך הכנסות הפרויקטים. החברה זכאית לריבית בשיעור של 15% לשנה. לתאריך דו"ח זה השווי ההוגן של ההלוואה למימון הפרוייקטים הינה כ- 20.3 מיליון אירו, מתוכן כ- 10 מיליון אירו מסווגים לזמן קצר.

ב. היתרה כוללת הלוואת מוכר בסך כ- 5.9 מיליון אירו בגין נכסים שנמכרו במהלך 2017. לפרטים נוספים ראה ביאור 10. היתרה מסווגת לזמן ארוך.

ג. יתרת חוב בנקאי, נטו (בקיזוז אופציית מכר) של צד ג' שנרכש ע"י החברה בסך כ- 42 מיליון ש"ח מתוכם כ- 28 מיליון ש"ח בזמן קצר, ראה ביאור 8(3) להלן.

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים (המשך)

(2) השקעה בחברת כלכלית ירושלים בע"מ (להלן: "כלכלית")

1. ביום 1 במרץ, 2016 רכשה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה כ- 41,400 אלף מניות וכ- 13,662 אלף כתבי אופציה (הניתנים להמרה למניות תמורת 5 ש"ח למניה) של חברת כלכלית ירושלים בע"מ (להלן: "כלכלית"), חברה ציבורית הנסחרת בבורסה בתל-אביב, אשר הקנו לה שיעורי החזקה של כ- 16.9% בהון וכ- 18.7% בדילול מלא. המניות וכתבי האופציה נרכשו בהנפקה ציבורית שביצעה חברת כלכלית ביום 29 בפברואר, 2016 ושולם תמורתן סך של כ- 245 מיליון ש"ח.
לצורך הרכישה קיבלה החברה הלוואה, ללא ריבית, מבעל השליטה בסך כ- 60 מיליון ש"ח. הלוואה זו הוחזרה במלואה.
ביום 27 במרץ, 2016 רכשה החברה 7,600 אלף מניות נוספות תמורת כ- 47 מיליון ש"ח, כך שלאותו מועד, החזיקה החברה בכ- 20% בהון כלכלית וכ- 21.28% בדילול מלא.

2. ביום 14 בספטמבר, 2016 מכרה החברה 30 מיליון מניות רגילות של כלכלית ("המניות הנמכרות"), המהוות כ- 11.9% מהון המניות של כלכלית.
התמורה הכוללת בגין המניות הנמכרות הינה בסך של 264 מיליון ש"ח (8.80 ש"ח למניה) כאשר כ- 130 מיליון ש"ח מהתמורה שולמה לחברה ביום 15 בספטמבר 2016 כנגד העברת מחצית מהמניות הנמכרות לרוכש, והיתרה בסך של כ- 134 מיליון ש"ח שולמה לחברה בספטמבר 2017.

החברה התחייבה לרוכש, כי ככל שהיא תהייה מעוניינת למכור מניות נוספות של כלכלית מתוך יתרת המניות שבבעלותה בכמות העולה על 5 מיליון מניות היא תיתן לרוכש למשך תקופת זמן מוגבלת זכות הצעה ראשונה בגין מניות אלה. נכון למועד הדוח פקעה התחייבות זו.

לאחר השלמת עסקת המכירה לעיל, המשיכה החברה להחזיק באמצעות חברה בת בבעלות מלאה שלה ב- 19 מיליון מניות של כלכלית המהוות כ- 7.3% מהון המניות של כלכלית. השקעה זו סווגה כנכס פיננסי זמין למכירה הנמדד בשוי הוגן (אשר נקבע לפי מחיר של מניית כלכלית בבורסה- החל מ 1 לינואר 2018 השקעה במניות אלו יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בהתאם ל IFRS 9) והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח כולל אחר. ההשקעה מוצגת בדוחות כספיים תמציתיים ביניים אלה בנכסים לא שוטפים, במסגרת סעיף נכסים פיננסיים אחרים. יתרת ההשקעה לתום תקופת הדיווח הינה כ- 160 מיליוני ש"ח.
בנוסף (בעקבות העסקה המתוארת בס"ק 1 לעיל) החזיקה החברה בכ- 13.7 מיליון כתבי אופציה למניות של כלכלית. למימוש אופציות אלו ראה סעיף 4 להלן.

3. בשנת 2016, כתוצאה מרכישת מניות כלכלית רשמה החברה רווח בסעיף הכנסות אחרות בסך כ- 158 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016. מתוך סך הרווח שנרשם בתקופה, כ- 94 מילון ש"ח הינו בגין מכירת המניות המתוארת בסעיף 2 לעיל וכ- 64 מיליון ש"ח בגין עליית ערך המניות שנותרו בהחזקתה.
הירידה בשווי ההוגן של יתרת ההשקעה במניות כלכלית ממועד עסקת המכירה המתוארת בס"ק 2 לעיל ועד סוף שנת 2016, בסך כ- 15 מיליוני ש"ח נכללה במסגרת רווח כולל אחר.
כמו כן, סעיף הכנסות אחרות כולל הכנסות בגין עליית שווי האופציות בסך של כ- 27 מיליוני ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016.
בשנת 2017 רשמה החברה רווח מעליית ערך מניות כלכלית בסך כ- 31 מיליון ש"ח אשר נכלל ברווח כולל אחר. כמו כן, סעיף הכנסות אחרות כולל הכנסות בגין עליית שווי האופציות בסך כ- 11 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.
בשנת 2018 רשמה החברה רווח מעליית ערך מניות כלכלית בסך כ- 4 מיליון ש"ח אשר נכלל ברווח כולל אחר. כמו כן, סעיף הכנסות אחרות כולל הוצאות בגין ירידת שווי האופציות עד למימושן בסך כ- 9 מיליון ש"ח לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

4. במהלך ינואר 2018 מכרה החברה 16 מיליון מניות רגילות של כלכלית תמורת סך של כ- 151 מיליון ש"ח.
במהלך פברואר 2018 מימשה החברה את מלוא האופציות למניות של כלכלית אשר היו ברשותה תמורת תוספת מימוש בסך של כ- 68 מיליון ש"ח.
לאחר המכירה והמימוש בשנת 2018 מחזיקה החברה בכ- 16.7 מיליון מניות כלכלית המהוות כ- 5.6% מהון המניות ובדילול מלא.

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים (המשך)

(3) במהלך חודש פברואר 2018 השלימה החברה רכישה של 50.1% ממניות החברה הפרטית ("החברה הפרטית") אשר הינה בעלת פעילות בתחום האחסנה והקירור המתבצעת בשטח של כ- 64 דונם באזור התעשייה קיסריה עליו בנויים מספר מבנים לוגיסטיים בשטח של כ- 33,000 מ"ר. פעילות זו מניבה הכנסות נטו של כ- 18 מיליון ש"ח בשנה.
החברה רכשה חוב בנקאי בסך כ- 181 מיליון ש"ח. החברה המחתה סך של 77.5 מיליון ש"ח מחוב זה כנגד הקצאת המניות האמורות בחברה הפרטית. יתרת החוב לחברה, לתאריך המאזן, הינה כ- 116 מיליון ש"ח והיא מובטחת בשעבוד על יתרת מניות החברה הפרטית וכן בשעבוד על נכסים אחרים אשר היו משועבדים להבטחת החוב עוד קודם ואשר הומחו על ידי הבנק במסגרת רכישת החוב.
בנוסף לנכסים הממוקמים בקיסריה כאמור לעיל, החברה הפרטית, באמצעות חברות בנות, הינה בעלת פעילות תעשייתית ומחזיקה בנכסים נוספים בצפון הארץ הכוללים תחנת דלק וקרקעות בשטח של כ- 76 דונם עליהם מבנים בשטח בנוי של כ- 25,000 מ"ר. לפעילות התעשייתית של החברה הבת מונו בעלי תפקיד ע"י ביהמ"ש אשר היו אחראים על מכירת הפעילות התעשייתית, אשר נמכרה בחודש אוקטובר.
עוד הוסכם כי למוכרים קיימת אופצית מכר (PUT) למכירת יתרת אחזקותיהם בחברה הפרטית תמורת סך של 74.4 מיליון ש"ח לתקופה של 24 חודשים מיום ההשלמה. מנגד, החברה קיבלה אופצית רכש (CALL) לרכישת יתרת המניות האמורות בחברה תמורת סך של 96 מיליון ש"ח לתקופה של 27 חודשים מיום ההשלמה. במקרה של מימוש האופציות האמורות תגיע החברה להחזקה של כ- 98% בחברה הפרטית.
להלן רשימת נכסים והתחייבויות שנרכשו:

	אלפי ש"ח
תמורה	77,500
חייב בגין מכירת קרקע[א]	52,461
רכוש קבוע	214,800
נכסים של קבוצות מימוש המסווגות למכירה[ב]	56,141
מזומנים ושווי מזומנים	17,985
נכסים אחרים	21,517
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים[א]	(38,201)
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך	(60,097)
התחייבויות של קבוצות מימוש המסווגות למכירה[ב]	(39,177)
עתודה למס	(40,890)
התחייבויות אחרות	(28,889)
נכסים מזוהים, נטו	155,650
חלק החברה (50.1%)	77,981
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	481

א. האשראי לזמן קצר נפרע במהלך הרבעון הראשון של שנת 2018 מתוך הכספים שהתקבלו ממכירת הקרקע.
ב. נכסים והתחייבויות בגין פעילות תעשייתית של חברה בת לה מונו מנהלים מיוחדים לצורך מכירת הפעילות.

תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, השקעה ומימון מפעילות מופסקת, אינם מהותיים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות

חברות מאוחדות

החברה הבת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה בזכויות בהון חברה מאוחדת		הלוואות אשר ניתנו (התקבלו) על ידי החברה לחברות מאוחדות המוחזקות במישרין	
		2018	2017	2018	2017
		%		אלפי ש"ח	
מוחזקות במישרין:					
חברה א'	ישראל	100	100	427,540	240,511
חברה ב'	ישראל	100	100	179,053	172,204
חברה ג'	הולנד	100	100	31,660	110,286
חברה ד'	קפריסין	100	100	1,037	1,003
חברה ה'	קפריסין	100	100	(1,446)	(1,399)
חברה ו'	ישראל	100	100	-	-
חברה ז'	ישראל	100	100	-	-
חברה ח'	ישראל	100	100	98,135	26,525
חברה ט'	ישראל	50.1	-	-	-

כלל החברות עוסקות באחזקה, השכרה וניהול של נכסים מניבים.

(*) היקף ההשקעה בחברה מוחזקת במישרין מחושב כסכום נטו בהתבסס על הדוחות המאוחדים, המיוחס לבעלים של החברה האם, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות, המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברה המוחזקת.

(**) לרשימת חברות שאינן מוחזקות במישרין ראה ביאור 27.

(1) לחברה יתרות חובה עם חברות מאוחדות בסך של כ- 735,979 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2017 כ- 549,130 אלפי ש"ח). היתרות באירו או בש"ח ונושאות ריבית שבין 6% - 4%.

(2) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה

למידע בדבר ערבויות החברה ראה ביאור 17ב'.

(3) מגבלות משמעותיות החלות על הקבוצה

בדבר הגבלות של החברה ראה ביאורים 12ב', 12ה'(3) - 12ה'(6).

(4) חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה

חברת הבת סאמיט גרמניה בע"מ (*):

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	%	%
שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה	49.11	49.99
שיעור זכויות הצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	49.11	49.99
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה	1,817,658	1,167,318

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

(4) חברות בנות שיש להן זכויות שאינן מקנות שליטה שהן מהותיות לקבוצה (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	679,867	254,417	131,856
דיבידנד שחולק והוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה במהלך השנה	29,681	18,901	39,969

מידע כספי תמציתי

הסכומים להלן הינם קודם לביצוע ביטולים בין חברתיים:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	188,323	343,916
נכסים בלתי שוטפים	6,559,691	4,019,994
התחייבויות שוטפות	(266,795)	(283,174)
התחייבויות בלתי שוטפות	(2,855,275)	(1,730,008)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	327,998	245,840	242,944
רווח לשנה	1,229,848	458,951	236,067
רווח כולל לשנה	1,236,033	469,036	227,295
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות שוטפות	204,269	206,300	188,520
תזרימי מזומנים נטו לפעילויות השקעה	(192,435)	(133,839)	(152,685)
תזרימי מזומנים נטו מפעילויות (לפעילויות) מימון	(25,376)	(200,191)	51,604
עליה (ירידה) נטו במזומנים ושווי מזומנים	(13,542)	(127,730)	87,439

(*) בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה בסאמיט גרמניה יהיו רשאים למנות דירקטור אחד לדירקטוריון סאמיט גרמניה כל עוד החברה מחזיקה ב- 60% ומעלה מהונה המונפק של סאמיט גרמניה ושני דירקטורים כל עוד היא מחזיקה פחות מ- 60% אך יותר מ- 40% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה. הצדדים להסכם יפעלו על מנת שדירקטוריון סאמיט גרמניה יכלול תמיד לפחות 2 דירקטורים בלתי תלויים (Independent Directors) בנוסף ליו"ר הדירקטוריון וכי מספר הדירקטורים הבלתי תלויים שאינם נושאי משרה בחברה לא יפחת משניים.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

	קרקע	נכסים מניבים	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
שנת 2018				
יתרה לתחילת שנה		4,592,522	306,801	4,899,323
רכישות (כולל במסגרת רכישת נכסים והתחייבויות)	-	1,401,409	30,111	1,431,520
התאמת שווי הוגן (*)	-	1,343,329	15,088	1,358,417
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	168,202	-	168,202
מימושים	-	(15,021)	-	(15,021)
העברה מנדל"ן בהקמה לנדל"ן להשקעה	-	278,587	(278,587)	-
מיון למלאי למגורים	-	(31,590)	-	(31,590)
מיון לקרקעות (**)	175,029	(123,039)	(51,990)	-
יתרה לסוף שנה	175,029	7,614,399	21,423	7,810,851
שנת 2017				
יתרה לתחילת שנה	-	3,792,171	-	3,792,171
רכישות (כולל במסגרת רכישת נכסים והתחייבויות)	-	543,548	306,801	850,349
התאמת שווי הוגן (*)	-	388,596	-	388,596
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ		102,751	-	102,751
מימושים	-	(243,610)	-	(243,610)
מיון לנדל"ן למגורים ונכסים בפיתוח	-	-	-	-
מיון לקרקעות (**)	-	9,066	-	9,066
יתרה לסוף שנה	-	4,592,522	306,801	4,899,323

(*) הוכר ברווח או הפסד בסעיף הכנסות/הוצאות אחרות, ראה ביאור (20).
(**) החל מתאריך הדוח מפרידה החברה בין נכסים מניבים לקרקעות.

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

נכסים להשכרה

השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה נקבע לפחות פעם בשנה או כאשר ישנן אינדיקציות לשינויים בשווי (לפי המוקדם), על בסיס הערכות שווי המבוצעות על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים ובעלי כישורים מקצועיים מתאימים. בהתאם לאמור לעיל, בשנת 2018, העריכה חברת הבת סאמיט גרמניה את הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה, פעמיים בשנה.
השווי ההוגן נאמד תוך שימוש בטכניקת היוון הכנסות: מודל הערכת השווי מבוסס על הערך הנוכחי של אומדן ה- NOI הצפוי לנבוע מהנכס. הערכת שווי הנדל"ן מתבססת על תזרימי המזומנים השנתיים נטו, המהוונים בשיעור היוון המשקף את הסיכונים הספציפיים הגלומים בהם. כאשר קיימים בפועל הסכמי שכירות, אשר התשלומים בגינם שונים מדמי שכירות ראויים, מבוצעות התאמות בכדי לשקף את תשלומי השכירות בתום בתקופת החוזה.
הערכות השווי מתחשבות בסוג הדיירים הנמצאים בפועל בנכס המושכר או האחראיים למילוי התחייבויות השכירות ויתרת אורך החיים הכלכלי של הנכס, באותם מקומות שבהם פרמטרים אלו רלוונטיים.
שווי השוק של נתוני השכירות כולל טווח רחב בכל האזורים ובכל השימושים ונובע, בין היתר, מהשונות בטיב הנכס המושכר, בגילו וברמת הגמר של הנכסים השונים, אפילו באותו מבנה.

אומדן השווי ההוגן יגדל אם:
- שווי השוק של תשלומי השכירות והרווח התפעולי הנקי יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

נדל"ן להשקעה בהקמה

הנדל"ן להשקעה בהקמה מוצג לפי שווי הוגן החל מהמועד בו השווי ההוגן ניתן למדידה באופן מהימן.
הערכת השווי מבוססת על אמידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטים והמאפיינים של הנכס ובעיתוי השלמת ההקמה.

אומדן השווי יגדל אם:
- עלויות הבנייה למטר רבוע יקטנו.
- שווי שוק של תשלומי השכירות יגדל.
- שיעור ההיוון של תזרימי המזומנים יקטן.

נתונים נוספים שנת 2018 (*)

שטחי נדל"ן

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
			במ"ר			
גרמניה	675,145	341,609	67,313	-	1,084,067	83%
ישראל	46,788	124,069	44,135	5,959	220,951	17%
סה"כ	721,933	465,678	111,448	5,959	1,305,018	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	55%	36%	8%	1%	100%	

פילוח לפי שווי:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
			אלפי €			
גרמניה	1,127,844	280,520	76,920	-	1,485,284	84%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	4,840,255	1,203,880	330,110	-	6,374,245	84%
ישראל	311,760	393,042	479,052	56,300	1,240,154	16%
סה"כ	5,152,015	1,596,922	809,162	56,300	7,614,399	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	68%	21%	12%	1%	100%	

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3

נתונים נוספים שנת 2018 (*) (המשך)

פילוח NOI (**):

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €			
גרמניה	45,438	13,924	3,846	-	63,208	77%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	192,847	58,095	16,326	-	268,268	77%
ישראל	18,309	44,977	12,585	6,430	82,301	23%
סה"כ	211,156	104,072	28,911	6,430	350,569	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	60%	30%	8%	2%	100%	

(**) כולל NOI הנובע מנכס המוצג ברכוש קבוע.

פילוח שיערוך:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
			באלפי €			
גרמניה	256,584	38,567	5,115	-	300,266	94%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	1,087,457	163,457	21,678	-	1,272,592	94%
ישראל	11,497	45,998	13,051	191	70,737	6%
סה"כ	1,098,954	209,455	34,729	191	1,343,329	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	81%	16%	3%	0%	100%	

(*) לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בסך כ- 175,029 אלפי ש"ח. ראה ביאור 10 א' לעיל.

נתונים נוספים שנת 2017 (*)

שטחי נדל"ן

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
			במ"ר			
גרמניה	574,766	289,957	67,166	-	931,889	90%
ישראל	25,969	52,528	15,074	5,959	99,530	10%
סה"כ	600,735	342,485	82,240	5,959	1,031,419	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	58%	33%	8%	1%	100%	

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

נתונים נוספים שנת 2017 (*) (המשך)

פילוח לפי שווי:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
			אלפי €			
גרמניה	727,233	157,135	71,495	-	955,863	86%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	3,019,909	652,519	296,890	-	3,969,318	86%
ישראל	159,604	222,790	184,710	56,100	623,204	14%
סה"כ	3,179,513	875,309	481,600	56,100	4,592,522	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	69%	19%	11%	1%	100%	

פילוח NOI:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €			
גרמניה	42,037	10,482	4,572	-	57,091	85%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	170,761	42,578	18,573	-	231,912	85%
ישראל	11,289	12,195	10,475	5,577	39,536	15%
סה"כ	182,050	54,773	29,048	5,577	271,448	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	67%	20%	11%	2%	100%	

פילוח שיערוך:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
			באלפי €			
גרמניה	74,199	8,136	5,432	-	87,767	95%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	311,276	34,132	22,791	-	368,199	95%
ישראל	8,957	2,324	7,996	1,120	20,397	5%
סה"כ	320,233	36,456	30,787	1,120	388,596	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	82%	9%	8%	1%	100%	

(*) לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה בסך כ- 306,801 אלפי ש"ח.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ב. נתונים בדבר מדידות שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ברמה 3 (המשך)

דמי שכירות ממוצעים:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
גרמניה (€)	8.5	8.0	4.6	3.7	7.7	7.9	-	-
גרמניה טווח (€)	5.0-20.0	4.9-17.3	2.2-12.3	2.2-7.1	4.2-18.8	3.9-30.5	-	-
ישראל (₪)	45.6	42.3	28.5	26.5	79.7	84.0	65.1	65.1
ישראל טווח (₪)	14-91	14-90	6-65	6-53	18-309	17-309	65	65

שיעורי תשואה ממוצעים:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
גרמניה	5.1%	6.7%	6.5%	7.7%	6.6%	7.4%	-	-
ישראל	7.8%	8.0%	7.9%	8.1%	7.7%	7.8%	8.3%	8.3%

ג. לעניין סכומים אשר הוכרו ברווח והפסד ראה ביאור 20.

ד. נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן. החברה מעריכה את הנדל"ן להשקעה באמצעות מעריך שווי בלתי תלוי בעל ידע, ניסיון ומומחיות נדרשים. השווי ההוגן נקבע בעיקר בהתבסס על אומדני תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים מהנכס. באמידת תזרימי המזומנים הובא בחשבון הסיכון המובנה שלהם. בחישוב השווי ההוגן השתמש מעריך השווי בשיעור היוון כמופרט לעיל.

ה. באשר לשעבודים, ראה ביאור 17א'.

ו. זכויות החברה בנכסיה בגרמניה הינם בעיקר מסוג בעלות חופשית (Free hold) ובישראל בעיקר מקרקעין בחכירה מהוונת מהמנהל.

ז. במהלך חודש ינואר 2016 השלימה חברת הבת, סאמיט גרמניה, רכישת מבנה משרדים במינכן ונכס נוסף בדואיסבורג במחיר רכישה כולל של 15 מיליון אירו.
הנכסים הנרכשים הינם מבני משרדים, בעלי שטח להשכרה של כ- 12,000 מ"ר המושכרים במלואם למספר שוכרים חזקים בחוזי שכירות בעלי אורך ממוצע של כ- 6.5 שנים. דמי השכירות וה- NOI מהנכסים הסתכמו למועד הרכישה לכ- 1.2 ו- 1.17 מיליון אירו בשנה, בהתאמה.
הרכישה מומנה מהון עצמי ומהלוואה מבנק גרמני בסך 10.5 מיליון אירו, לתקופה של 10 שנים, הנושאת ריבית קבועה של 1.8% לשנה והחזר קרן שנתי של 3%.

תשואת ה- NOI נטו ליום הרכישה מסתכמת ב- 7.8% המשקפת תשואה שנתית במזומן של כ- 15% על ההון המושקע ותשואת FFO של 22.4% לשנה.

ח. במהלך ינואר 2016 השלימה חברה בת בבעלות מלאה רכישת נכס בקיסריה תמורת סך של כ- 70 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה.
הנכס הנרכש הינו מבנה משרדים ותעשייה בפארק התעשייה בקיסריה, בעל שטח להשכרה של כ- 14,000 מ"ר וכ- 300 חניות, הבנוי על קרקע בשטח של כ- 23 דונם.
בנוסף, קיימות במתחם זכויות בנייה נוספות בהיקף של אלפי מ"ר. החברה בוחנת את ניצול זכויות הבניה להקמת מבנה נוסף להשכרה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ט. במהלך חודש מרץ 2016 השלימה חברת הבת סאמיט גרמניה, רכישת קומפלקס בנייני משרדים בפרבר יוקרתי של פרנקפורט.
הנכס הנרכש כולל שלושה בנייני משרדים הנמצאים במיקום מרכזי ובלב שכונת מגורים.
הבניינים כוללים שטח להשכרה של כ- 18,000 מ"ר הבנוי על שטח קרקע של כ- 19,000 מ"ר. מחיר הרכישה הכולל הינו כ- 25.5 מיליון אירו.
הנכס מושכר במלואו לחברה ציבורית גרמנית בענף הבנייה, כאשר כ- 60% מהשטח משמש כמטה החברה ושאר הנכס מושכר בשכירות משנה. חוזה השכירות הינו ביאורך ממוצע של כ- 11.4 שנים.
דמי השכירות וה- NOI מהנכס מסתכמים בכ- 1.8 מיליון אירו בשנה, המשקפים תשואת NOI נטו של כ- 7% על עלות הרכישה.
הרכישה מומנה מהון עצמי ומהלוואה מבנק גרמני בסך כ- 18.5 מיליון אירו, לתקופה של 10 שנים, הנושאת ריבית קבועה בשיעור של 2.26% לשנה והחזר קרן בשיעור של 2.5% בשנה. בעקבות המימון הבנקאי, משקפת העסקה ליום הרכישה, תשואה שנתית במזומן של כ- 13.0% על ההון המושקע ותשואת FFO של כ- 19.4% לשנה.

י. במהלך שנת 2016 מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה, 6 נכסים בדומה לערכם בספרים.

יא. במהלך חודש יוני, 2017 רכשה חברת הבת, סאמיט גרמניה, פורטפוליו של נכסים הממוקמים בארבעה מתחמים בעיר וולפסבורג בגרמניה בעלות כוללת של כ- 100 מיליון אירו.
דמי השכירות מהנכסים מסתכמים בסך של כ- 7.9 מיליון אירו לשנה המשקפים תשואת שכ"ד של כ- 7.9%.
הנכסים הנרכשים, בעלי שטח להשכרה של כ- 80 אלף מ"ר, נבנו בשנים 1999-2014 על כ- 130 אלף מ"ר שטח קרקע ומושכרים בתפוסה מלאה בעיקר לקבוצת פולקסוואגן (כ- 60% ב- 15 חוזי שכירות שונים) ולחברות מובילות אחרות מתעשיית הרכב.
מחיר הרכישה נטו, בניכוי התחייבויות בסך של כ- 70 מיליון אירו, מומן מאמצעיה הנזילים של החברה בסך של כ- 30 מיליון אירו.

במהלך חודש יולי, 2017 רכשה חברת הבת, סאמיט גרמניה, חלק מהחוב הנ"ל, המובטח בשעבוד על נכסים של חברה בת שלה, תמורת 19.5 מיליון אירו. יתרת תקופת החוב הנרכש הינה כ- 5 שנים.
כתוצאה מרכישת החוב סאמיט גרמניה תחסוך תשלומי קרן וריבית בסך 2.9 מיליון אירו לשנה.
החברה העמידה לטובת סאמיט גרמניה הלוואה למימון עלות הרכישה, הנושאת ריבית שנתית בשיעור של 8% ללא תשלומי קרן שוטפים. בכל מקרה, תקופת ההלוואה לא תפחת משלושה חודשים ולא תעלה על 16 חודשים. במהלך חודש מרץ 2018 הוחזרה ההלוואה במלואה לחברה על ידי סאמיט גרמניה.
במהלך חודש פברואר 2018 רכשה סאמיט גרמניה חלק נוסף מהחוב הנ"ל תמורת 12.2 מיליון אירו. יתרת תקופת החוב הנרכש הינה כ- 6.3 שנים ותשלומי הריבית השנתיים שייחסכו כתוצאה מהרכישה האמורה הינם כ- 452 אלפי אירו (כ- 3.7% לשנה).

יב. במהלך חודש יולי 2017 מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה, 18 נכסים בתמורה לסך של כ- 15 מיליון אירו, מתוכם כ- 9.1 מיליון אירו במזומן והיתרה בהלוואת מוכר ל- 5 שנים בריבית שנתית ממוצעת של 3%. הלוואת המוכר מובטחת בשעבוד ראשון על הנכסים וכן בשעבוד מניות החברות בעלות הנכסים.
מחיר העסקה משקף את שווי הנכסים בספרים למועד המכירה.
עיקר התמורה במזומן שימשה לפירעון חלקי של אחד מקווי האשראי של החברה.

יג. במהלך חודש ספטמבר 2017 רכשה החברה נכס לוגיסטי באשדוד תמורת כ- 76 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה. הנכס בשטח להשכרה של כ- 13,000 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 24 דונם ומושכר לשוכר יחיד בתחום הלוגיסטיקה. ההכנסות מדמי השכירות מסתכמות כיום בכ- 6.3 מיליון ש"ח המהווים תשואה נטו של כ- 8.2% על ההשקעה. בנוסף, במועד הרכישה, התקשרה החברה בהסכם ארוך טווח עם השוכר לפיו תשקיע החברה בפיתוח הנכס כ- 44 מיליון ש"ח (מתוכם כ- 12 מיליון ש"ח במועד העסקה) לטובת הרחבתו והשבחתו של הנכס, כך שסך ההשקעה המצטברת של החברה תסתכם בכ- 120 מיליון ש"ח. דמי השכירות לאחר ההשקעות האמורות יסתכמו בכ- 11 מיליון ש"ח לשנה המשקפים תשואה של כ- 9% על ההשקעה הכוללת.

יד. במהלך חודש אוקטובר, 2017 התקשרה החברה במספר הסכמים לרכישה של 51% מהזכויות ב- 3 חברות אחזקה פרטיות ("החברות הנרכשות") המחזיקות בזכויות במתחם מקרקעין הנמצא מדרום לאשקלון, וזאת באמצעות אחזקה ב- 74% ממניות חברות בנות אשר הנן בעלות הזכויות במקרקעין ("חברות הפרויקט").
יתרת הזכויות בחברות הפרויקט מוחזקות על ידי מושב מבקיעים. המתחם הנבנה על ידי חברות הפרויקט כולל שטח מסחרי בנוי בסך כ- 30 אלפי מ"ר, אשר היה למועד הרכישה, בשלבי הקמה סופיים ("השלב הנוכחי") וכן עשרות דונמים בעלי פוטנציאל פיתוח עתידי.
במסגרת העסקה רכשה החברה 51% ממניותיהם של המוכרים בחברות, וכן הלוואות בעלים שהועמדו על ידי המוכרים לחברות בסך כ- 142 מיליון ש"ח. בנוסף, החברה התחייבה להעמיד את המימון הדרוש להשלמת הקמתו של השלב הנוכחי ואת ההון העצמי שיידרש לצורך פיתוח השלבים הבאים ככל שיידרש. להערכת החברה, ליום הרכישה, ההשקעה הכוללת בגין 100% מהזכויות בשלב הנוכחי פרויקט תסתכם בכ- 330 מיליון ש"ח.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

טו. במהלך חודש דצמבר 2017 מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה, נכס בגרמניה בתמורה לסך של כ- 51.4 מיליון אירו, כ- 24% מעבר להערכת השווי של הנכס ליום 30.9.2017. העודף התזרימי ברוטו מהמכירה, לאחר פרעון החוב בגין הנכס, הינו כ- 30 מיליון אירו. התמורה בגין המכירה התקבלה והחוב בגין הנכס נפרע במהלך שנת 2018.

טז. במהלך חודש פברואר 2018 רכשה החברה בהסכם לרכישת נכס מניב בצפון הארץ, בשטח בנוי של כ- 16.5 אלפי מ"ר, תמורת סך של כ- 118 מיליון ש"ח כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות. במועד הרכישה ההכנסות מהנכס, בניכוי הוצאות ניהול משקפות תשואה של כ- 6.1%.

יז. במהלך חודש מאי, 2018 רכשה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה בהסכם לרכישת נכס לוגיסטי בבאר טוביה בסמוך לכביש שש, בהשקעה מצטברת בסך כ- 143 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה והתחייבויות שונות.
הנכס כולל שטח קרקע של כ- 27.5 דונם עליהם מבנה בשטח כ- 15 אלפי מ"ר המשמש כבית קירור ומושכר למספר שוכרים בעיקר בהסכמים ארוכי טווח. במועד הרכישה, ההכנסה הצפויה מהנכס, נטו מסתכמת בכ- 11 מיליון ש"ח לשנה ומשקפת תשואה שנתית נטו של כ- 7.7%.

יח. במהלך שנת 2018 רכשה חברה בת של סאמיט גרמניה שתי קרקעות בסמוך לברלין בהיקף של כ- 4 מיליון אירו.

יט. במהלך הרבעון השלישי של שנת 2018, רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה, כ- 75% ממניותיה של חברת GxP German properties AG, חברה גרמנית אשר מניותיה נסחרות בבורסה של פרנקפורט ("הרכישה").
החברה הנרכשת הינה הבעלים של פורטפוליו מבני משרדים בהיקף של 166 מיליון אירו בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות. הפורטפוליו כולל 12 נכסים בעלי שטח כולל להשכרה בהיקף של 106,700 מ"ר.
נכון ליום הרכישה, דמי השכירות בגין נכסים אלו הסתכמו ב- 10.8 מיליון אירו לשנה, המשקפים תשואה של כ- 6.6% על שווי הנכסים הנגזר ממחיר הרכישה ויחס חוב לשווי (LTV) של 59.3%.
לאותו המועד, נכסים אלו היו מושכרים בתפוסה של 89% על פי הסכמי שכירות שתקופתם הממוצעת הנה 3.5 שנים. הרווח הכולל לאחר מס של החברה הנרכשת לשנת 2017 הסתכם ב- 15.5 מיליון אירו.
תמורת הרכישה מסתכמת בכ- 46 מיליון אירו.

במהלך הרבעון הרביעי רכשה חברת הבת עוד כ- 2% ממניות החברה והיא מחזיקה כ- 77% ממניות החברה.

להלן רשימת נכסים והתחייבויות שנרכשו:

	אלפי ש"ח
תמורה	192,819
נדל"ן להשקעה	704,634
מזומנים ושווי מזומנים	6,997
נכסים אחרים	24,366
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים	(427,094)
עתודה למס	(20,564)
התחייבויות אחרות	(32,644)
נכסים מזוהים, נטו	255,695
חלק החברה (75.4%)	192,819
רווח מרכישה במחיר הזדמנותי	-
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה	62,876

לתאריך פרסום הדוח עבודת הקצאת עלות הרכישה (PPA) הינה ארעית ותושלם במהלך תקופה של עד שנה ממועד השלמת העסקה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

כ. בחודש ספטמבר רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ואחסנה בפארק התעשייה ביוקנעם הסמוך לכביש שש, תמורת סך של כ- 35 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה.
הנכס בשטח להשכרה של כ- 6,200 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 4.7 דונם ומושכר למספר שוכרים. במועד הרכישה, ההכנסות השנתיות מדמי השכירות מסתכמות בכ- 2.9 מיליון ש"ח ומשקפות תשואה שנתית נטו של כ- 8.3%.

כא. בחודש אוקטובר 2018, רכשה סאמיט גרמניה פורטפוליו של 8 נכסים בעלות כוללת של כ- 86 מיליון אירו.
הנכסים אשר משמשים כמרכזי שירות ממוקמים במיקומים מרכזיים בערים גדולות בעיקר בברלין, פרנקפורט ודיסלדורף.
הנכסים כוללים שטח להשכרה של כ- 58 אלף מ"ר, מושכרים בתפוסה מלאה בעיקר לשוכרים חזקים ולתקופה ממוצעת של כ- 10 שנים.
דמי השכירות מהנכסים מסתכמים בסך של כ- 5.8 מיליון אירו לשנה ומשקפים תשואת שכ"ד של כ- 6.75%.
בהתאם להסכמי השכירות צפוי שכר הדירה לעלות לסך כ- 6.1 מיליון אירו בשנים הקרובות. בנוסף, הנכסים כוללים זכויות בנייה נוספות בסך כ- 180 אלפי מ"ר.
מחיר הרכישה נטו, בניכוי התחייבויות בסך של כ- 51 מיליון אירו, מומן מאמצעיה הנזילים של סאמיט גרמניה בסך של כ- 35 מיליון אירו.

הרכישה טופלה כרכישת נכסים והתחייבויות. להלן פירוט הנכסים וההתחייבויות שנרכשו:

	אלפי ש"ח
תמורה	141,127
נדל"ן להשקעה	358,471
מזומנים ושווי מזומנים	6,416
התחייבות אחרות, נטו	(5,641)
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(211,544)
נכסים נטו	147,702
חלק החברה	141,127
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה	6,575

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם	17,880	14,317
הפרשה בגין נדל"ן להשקעה (1)	24,708	64,949
בעלי עניין (2)	6,644	4,465
מוסדות	34,502	21,796
חוזי קיבוע ריבית על הלוואות	1,905	7,830
הכנסות מראש	7,078	2,523
הוצאות לשלם	82,117	82,910
זכאים אחרים ויתרות זכות	8,210	15,934
	183,044	214,724

(1) כולל סכומים לשלם בגין נדל"ן להשקעה בהקמה, ראה ביאור 10יג.
(2) ראה ביאור 26.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות

א. הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב

	שיעור ריבית שנתית	התחייבויות שוטפות ליום 31 בדצמבר		התחייבויות בלתי שוטפות ליום 31 בדצמבר		סך הכל ליום 31 בדצמבר	
	2018	2018	2017	2018	2017	2018	2017
	%	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה, באירו (*)	1.38-3.32	25,300	141,511	1,227,747	1,443,314	1,253,047	1,584,825
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה, באירו	1.70-2.50	86,846	2,962	18,526	64,153	105,372	67,115
הלוואות בריבית קבועה, בש"ח	2.70-6.95	10,123	5,956	76,099	31,656	86,222	37,612
הלוואות בריבית משתנה, בש"ח	1.90-3.10	25,252	69,153	210,471	145,913	235,723	215,066
		147,521	**219,582**	**1,532,843**	**1,685,036**	**1,680,364**	**1,904,618**
אגרות חוב, בריבית קבועה באירו	2.00	-	-	1,270,237	-	1,270,237	-
אגרות חוב, בריבית קבועה בש"ח	0.95-6.40	359,179	32,545	656,118	667,766	1,015,297	700,311
		359,179	**32,545**	**1,926,355**	**667,766**	**2,285,534**	**700,311**
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב		**506,700**	**252,127**	**3,459,198**	**2,352,802**	**3,965,898**	**2,604,929**

(*) הלוואות בריבית קבועה, או שנרכשו עבורן מכשירים לשם קיבוע הריבית על ההלוואה. במהלך שנת 2018 נפרע בפרעון מוקדם סך של כ- 212 מיליון אירו מתוך הלוואות אלו. לפרטים נוספים ראה באור 12ה'7.

1. במהלך חודש מאי, 2016 חברת הבת, סאמיט גרמניה, השלימה מימון מחדש של הלוואה למימון פארק משרדים בשטוטגרט אשר נרכש בחודש אוגוסט 2015. הלוואה בסך 24 מיליון אירו הוחלפה בהלוואה מבנק גרמני על סך 40 מיליון אירו לתקופה של עשר שנים. הריבית השנתית הינה ריבית קבועה בשיעור 2.25% והחזר הקרן השנתי הינו בשיעור של 4.15%. להלוואה זו לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.

2. במהלך חודש אוגוסט, 2016 חברת הבת, סאמיט גרמניה, השלימה מימון בגין הנכס הנוסף בשטוטגרט אשר נרכש בחודש אוקטובר 2015 ואשר הנו חלק מפארק המשרדים בעיר שרכשה החברה בשנת 2015. הנכס האמור נרכש על ידי החברה מהון עצמי. ההלוואה בסך 3.85 מיליון אירו הינה לתקופה של עשר שנים, בריבית שנתית קבועה בשיעור 2.1% והחזר קרן שנתי בשיעור של 3.5%. ההלוואה התקבלה מאותו מבנק גרמני אשר ביצע את המימון מחדש מחודש מאי 2016 של החלק העיקרי של פארק המשרדים. להלוואה זו לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.

3. במהלך חודש דצמבר, 2016 השלימה סאמיט גרמניה מימון של נכס מתוך פורטפוליו DT. הנכס הינו בניין משרדים בעל שטח להשכרה נטו כולל של כ- 11 אלפי מ"ר, למועד המימון הנכס הושכר בתפוסה של 94% והניב דמי שכירות של כ- 1.4 מיליון אירו לשנה. הבנק הגרמני העמיד הלוואה בסך 16 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים. הריבית השנתית הינה ריבית קבועה בשיעור 1.76% והחזר קרן שנתי בשיעור של 3%. להלוואה זו לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.

4. במהלך חודש נובמבר 2017 השלימה חברת בת של החברה בישראל מימון בסך 145 מיליון ש"ח. ההלוואה הינה לתקופה של שנתיים בריבית שנתית משתנה בשיעור 2.2% ללא החזר קרן. במהלך שנת 2018 הוארכה הלוואה זו עד תחילת 2020. לטובת הלוואה זו שועבד הנכס אשר בבעלות חברת הבת. להלוואה זו לא נקבעו אמות מידה פיננסיות.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

א. הרכב הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב (המשך)

5. במהלך חודש יולי 2017 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה פורטפוליו נכסים, ראה ביאור 10, בגין נכסים אלו קיימת הלוואה לכ- 7 שנים בממוצע, בריבית ממוצעת של כ- 1.85% ופרעון קרן ממוצע של כ- 3.12%. להלוואה זו קיימת אמת מידה של יחס כיסוי הכנסות נטו לשירות חוב (DSCR) בסך 225%. במהלך יולי 2017 ופברואר 2018 רכשה סאמיט גרמניה חלק מהחוב לעיל, ראה ביאור 10.

6. במהלך רבעון 3 של שנת 2018 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה חברה בת, ראה ביאור 10. בגין הנכסים בחברה זו יש 4 הלוואות בסך כולל של כ- 101 מיליון אירו. הלוואה 1 בסך כ- 61 מיליון אירו, לכ- 3 שנים, בריבית משתנה בשיעור 2.30%, החזר קרן בסך כ- 2.0%, אמות מידה של יחס כיסוי הכנסות נטו לשירות חוב (DSCR) בסך 150% ומשך חוזים ממוצע (WAULT) בסך 2.0. הלוואה שניה בסך כ- 10 מיליון אירו לכ- 3 שנים בריבית קבועה בשיעור 1.38%, החזר קרן שנתי בסך כ- 2.50% וללא אמות מידה פיננסיות. הלוואה שלישית בסך כ- 12 מיליון אירו לכ- 4 שנים בריבית משתנה בשיעור 1.70%, החזר קרן שנתי בסך כ- 3.50% וללא אמות מידה פיננסיות. הלוואה רביעית בסך כ- 17 מיליון אירו לכשנה בריבית משתנה בשיעור 2.50%, ללא החזר קרן שנתי וללא אמות מידה פיננסיות.

בחודש מרץ 2019, לאחר תאריך המאזן, חתמה חברת בת של סאמיט גרמניה על הסכם הלוואה למימון מחדש בסך 29 מיליון אירו בפריסה ל- 20 שנה, החזר קרן שנתי בסך 3% ובריבית קבועה של 2.7%. הלוואה זו החליפה הלוואות בסך כ- 27 מיליון אירו שמתוכן כ- 17 מיליון אירו הוצג לתאריך המאזן בזמן קצר.

7. במהלך רבעון 4 של שנת 2018 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה פורטפוליו נכסים, ראה ביאור 10כא, בגין הנכסים בחברה זו יש 3 הלוואות בסך כ- 50 מיליון אירו. ההלוואות הינן, לכ- 7 שנים, בריבית ממוצעת בשיעור כ- 2.6%, החזר קרן שנתי בסך כ- 5% וללא אמות מידה פיננסיות.

ב. אמות מידה פיננסיות

אמות מידה פיננסיות של הלוואות אשר נתקבלו מתאגידים בנקאיים בסאמיט גרמניה

בהתאם להסכמי מימון מסוימים של סאמיט גרמניה מול מוסדות פיננסיים נקבעו אמות מידה פיננסיות שעל סאמיט גרמניה לעמוד בהן כדלקמן (בנוסף על האמור בסעיפים 12א):

1. יחס ההלוואה לשווי הנכס (Loan To Value, "LTV")
בהלוואה אחת, בסך כ- 30 מיליון אירו לתאריך המאזן על החברה לעמוד ביחס של 65% עד לסיומה בשנת 2022.
במקרה של אי עמידה באמות מידה מסוג LTV, תידרש החברה להקטין את סכום ההלוואה או לבצע פעולות שונות על מנת לתקן את ההפרה.

2. יחס כיסוי הכנסות נטו לשירות חוב (Debt Service Cover Ratio, "DSCR"). על סאמיט גרמניה לעמוד ביחסים הנעים בין 125% ל- 225% בהתאם לקבוע בהלוואות השונות.

3. משך חוזים ממוצע (WAULT – Weighted average lease term). על סאמיט גרמניה לשמור על משך חוזים ממוצע של מעל 2 או 3 שנים בהתאם לקבוע בהלוואות השונות.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ג. לעניין מועדי פירעון של הלוואות ואגרות חוב, ראה ביאור 13ב'.

ד. הרכב התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי קיבוע ריבית על הלוואות מתאגידים בנקאיים	3,350	12,720
הלוואות מאחרים	28,170	16,299
זכאים אחרים לזמן ארוך	4,987	5,077
סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	36,507	34,096

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב

1. סדרה ד' בהיקף 60 מיליון ש"ח ע.נ הונפקה עפ"י תשקיף מיום 10 במאי, 2005 והורחבה בהמרת אופציות בכ- 38 מיליון ש"ח ע.נ נוספים ובהקצאה פרטית בכ- 100 מיליון ש"ח ע.נ. עומדת לפירעון בשנים עשר תשלומים שווים הכוללים קרן וריבית ביום 31 בחודש מאי של כל אחת מהשנים 2008 - 2019. אגרות החוב נושאות ריבית שנתית בשיעור 5.5% והינן צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן.
ליום 31 בדצמבר, 2018 יתרת ע.נ. אג"ח סדרה ד' הינה 21,757,661 (מתוכם 9,777,056 ע.נ. מוחזק בידי חברה בת בבעלות מלאה) ושווי השוק הינו 28,387 אלפי ש"ח (15,631 אלפי ש"ח בניכוי האג"ח המוחזק בידי חברה בת).

2. במהלך חודש ינואר 2014 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר, 2012 כפי שתוקן ביום 28 בינואר 2013, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ו', "אגרות החוב") בסך כ- 145 מיליון ש"ח ע.נ. מתוך היקף סדרה של עד 200 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגה בזמן ההנפקה בדירוג A3 על ידי חברת מדרוג (Moody's) וכיום מדורגות אגרות החוב בדירוג Aa3. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 145 מיליון ש"ח (כ- 143 מיליון ש"ח נטו). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 6.4% לשנה. התשלום הראשון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם ביום 31 ביולי, 2014 והחל משנת 2015 תשולם הריבית בגין אגרות החוב פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2023 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 10 תשלומים כדלקמן: תשלום ראשון בהיקף של 2.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי, 2014, שמונה תשלומים בשיעור 5.5% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2015-2022 ותשלום אחרון בשיעור של 53.5% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של שנת 2023.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ו') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 375 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת לכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 15%.

כמו כן, התחייבה החברה כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 600 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שיצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שיחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 25%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

3. במהלך חודש ספטמבר 2014 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר, 2014, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ז', "אגרות החוב") בסך כ- 144 מיליון ש"ח ע.נ. מתוך היקף סדרה של עד 180 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגה בזמן ההנפקה בדירוג A2 על ידי חברת מדרוג (Moody's) וכיום מדורגת בדירוג Aa3 יציב. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 144 מיליון ש"ח (כ- 142 מיליון ש"ח נטו). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 5.1% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו- 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 10 תשלומים כדלקמן: ארבעה תשלומים בשיעור 4% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2016-2019 חמישה תשלומים בשיעור של 5% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של השנים 2020-2024 ותשלום אחרון בשיעור של 59% מקרן אגרות החוב ביום 31 ביולי של שנת 2025.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 450 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימלי").

- היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 18%.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

3. (המשך)

כמו כן, התחייבה החברה כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 600 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שיצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שיחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 25%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

4. במהלך חודש אוגוסט 2016 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 27 בפברואר, 2014 סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ח', "אגרות החוב") בסך כ- 127 מיליון ש"ח ע.נ. (תמורת כ- 124 מיליון ש"ח נטו) מתוך היקף סדרה של עד 154 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגה במועד ההנפקה בדירוג A1 חיובי על ידי חברת מדרוג (Moody's) וכיום מדורגת בדירוג Aa3 יציב. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.75% לשנה. התשלום הראשון של הריבית בגין אגרות החוב ישולם ביום 31 בדצמבר, 2016 והחל משנת 2017 תשולם הריבית בגין אגרות החוב פעמיים בשנה בימים 30 ביוני ו- 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2017 עד 2026 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 21 תשלומים כדלקמן: 20 תשלומים חצי שנתיים בהיקף של 2.5% כל אחד מקרן אגרות החוב בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של החל מה- 31 בדצמבר, 2016 ועד ה- 30 ביוני, 2026 ותשלום אחרון בשיעור של 55% מקרן אגרות החוב ביום 31 בדצמבר של שנת 2026.
החברה שיעבדה כלפי מחזיקי אגרות החוב את מלוא זכויותיה ב- 4 נכסים בישראל (כולל תגמולי ביטוח רכוש בגין נכסים אלו), כאשר החברה יכולה להגדיל את סדרת אגרות החוב בתמורה לשעבוד נכסים אחרים בישראל למעט קרקעות.
כמו כן, באפשרות החברה להחליף את הנכסים הנ"ל בנכסים אחרים בהתאם לתנאים הקבועים בשטר הנאמנות.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:
- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 600 מיליון ש"ח.
- היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, לא יפחת מ- 21%.

כמו כן, התחייבה החברה כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 800 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שיצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שיחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27.5%, הכל על פי דוחותיה הכספים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

במהלך חודש נובמבר 2016 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי של אגרות חוב (סדרה ח') בסך 2,637 אלפי ש"ח ע"נ ו- 22 אלפי ש"ח בגין הריבית שנצברה עד ליום הפרעון מכיוון ששטר הנאמנות קובע, כי ישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') נכסים באופן בו השווי הבטוחתי שלהם[1] (כאמור בסעיף 5.5 לשטר הנאמנות) יהיה שווה לפחות לסך הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ח') שהונפקו בפועל. כמו-כן, קובע שטר הנאמנות, כי ככל שלא יועמדו בטחונות כאמור עד תום תקופה שנקבעה בשטר הנאמנות, תפעל החברה לביצוע פדיון מוקדם חלקי בהתאם לחלק היחסי של הבטחונות שלא הועמדו, בהתאם למנגנון המפורט בשטר הנאמנות ואי העמדת בטחונות כאמור לא תהווה עילה לפירעון מיידי.

למועד דיווח זה, החברה שעבדה לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ח') סך הכל ארבעה נכסים: (1) הנכס בכיכר האודיטוריום; (2) הנכס באלון תבור; (3) הנכס במשגב; ו- (4) תחנת הדלק בגעתון, אשר שוויים הבטוחתי בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בשטר הנאמנות הינו 136,530 אלפי ש"ח.

1 שווי הנכסים המשועבדים על פי הערכת שווי שהוא מוכפל ב- 0.74.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

5. במהלך חודש אוגוסט 2017 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי, 2017 סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה ט', "אגרות החוב") בסך כ- 312 מיליון ש"ח ע.נ. (תמורת כ- 310 מיליון ש"ח נטו) מתוך היקף סדרה של עד 360 מיליון ש"ח ע.נ. המדורגת Aa3 יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 0.95% לשנה. תשלומי הריבית בגין אגרות החוב ישולמו בימים 31 בינואר, 2018, 31 ביולי, 2018 ו- 31 בינואר, 2019. אגרות החוב עומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בינואר, 2019.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ט') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 650 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 21%.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 850 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים/הפסדים הנובעים משינוי בערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 27.5% הכל על פי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

במהלך 2019 נפרעו אגרות חוב אלו במלואן.

6. במהלך חודש פברואר 2018 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי, 2017, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה י', "אגרות החוב") בסך 350 מיליון ש"ח ע.נ. אשר מדורגת בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 350 מיליון ש"ח ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 31 ביולי 2018 וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי של כל אחת מהשנים 2019 עד 2029 (כולל) וביום 31 בינואר 2030. אגרות החוב עומדות לפירעון ב- 12 תשלומים כדלקמן: 11 תשלומים שנתיים שווים בשיעור 4% כל אחד מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של השנים 2019-2029 (כולל) ותשלום אחרון בשיעור של 56% מקרן אגרות החוב ביום 31 בינואר של שנת 2030.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה י') לעמידה באמות מידה פיננסיות כדלקמן:

- ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ- 650 מיליון ש"ח ("הון עצמי מינימלי").
- היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו ("יחס הון למאזן") לא יפחת מ- 21%.
- החוב נטו (חוב בניכוי אמצעים נזילים – מזומן, שווה ערך מזומן ונכסים פיננסים אחרים לזמן קצר ובניכוי נכסים המסווגים כמיועדים למכירה) לפי מאזן סולו מורחב למאזן סולו מורחב על פי דוחותיה הכספיים סולו מורחב האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים לפי העניין) לא יעלה על 75%.

כמו כן, התחייבה החברה כי כל עוד הונה העצמי של החברה, בניכוי זכויות שאינן מקנות שליטה ולאחר חלוקת הדיבידנד כאמור להלן, יהיה שווה או גבוה מ- 900 מיליון ש"ח, תהיה החברה רשאית לחלק דיבידנד בסכום שלא יעלה על 75% מיתרת הרווח הנקי, שנצבר ויצטבר החל מיום 31 במרץ 2013, בנטרול דיבידנד שחולק ויחולק לאחר אותו מועד ובנטרול רווחים הנובעים מעליית ערך של נדל"ן להשקעה החל מהמועד האמור לעיל, ובלבד שהחברה לא תחלק דיבידנד אם כתוצאה מהחלוקה יפחת יחס הון למאזן מ- 30%, הכל על פי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

ליום 31 בדצמבר, 2018 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

7. בחודש ינואר 2018 החברה הבת סאמיט גרמניה, השלימה גיוס של אגרות חוב בלתי מובטחות בהיקף של 300 מיליון אירו בריבית שנתית של 2.0%. אגרות החוב עומדות לפרעון בתום 7 שנים. אגרות החוב שתונפקנה נרשמו למסחר בבורסת ה- Euro MTF בלוקסמבורג.
אגרות החוב קיבלו דירוג בינ"ל ראשוני -BBB מחברת הדירוג S&P Global Rating ו- Ba1 מחברת הדירוג Moody's. במהלך שנת 2018 השתמשה סאמיט גרמניה בחלק מתמורת הנפקת האג"ח לפרעון הלוואות בסך כולל של כ- 220 מיליון אירו ושחררה משיעבוד נכסים בשווי בסך כ- 490 מיליון אירו. כתוצאה מהאמור לעיל חסכה הקבוצה תשלומי ריבית שנתיים בסך כ- 2.2 מיליון אירו.

8. בחודש ינואר 2019 הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 10 במאי, 2017, סדרה חדשה של אגרות חוב (סדרה יא', "אגרות החוב") בסך 210,872 אלפי ש"ח ע.נ. אשר מדורגת בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 210,872 אלפי ש"ח ע.נ. ברוטו. אגרות החוב נושאות ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.17% לשנה. הריבית בגין אגרות החוב תשולם פעמיים בשנה ביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2020 (כולל) וביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2020 עד 2021 (כולל). אגרות החוב עומדות לפירעון בתשלום אחד ביום 31 בינואר, 2021.

ו. באשר לתנאי הצמדה של התחייבויות לזמן ארוך, ראה ביאור 13ג'.

ז. באשר ליתרות של התחייבויות לזמן ארוך עם בעלי עניין וצדדים קשורים, ראה ביאור 26א'.

ח. במהלך חודש ינואר 2016 הנפיקה החברה ניירות ערך מסחריים (סדרה 1), לא סחירים בהיקף של 110 מיליון ש"ח למספר משקיעים מסווגים (להלן – "הנעמ"ס"). הנעמ"ס הינו לתקופה של 90 יום ולחברה האפשרות לחדש את התקופה ל- 90 ימים נוספים, כל פעם, עד לתקופה מקסימלית של כ- 60 חודשים. בנוסף, לצדדים האפשרות לבקש את פרעון הנעמ"ס בכל עת בהתראה של 7 ימים מראש. הנעמ"ס ישא ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.6%. הנעמ"ס מדורג בדירוג P-1. במהלך חודש אוקטובר, 2016 נפרעו הנעמ"ס במלואם.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים

א. גורמי סיכון פיננסי

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. החברה פועלת לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגדר חשיפות מסוימות לסיכונים.

החברה מזהה, מעריכה ומגדרת ככל שניתן סיכונים פיננסיים. הסיכונים הפיננסיים העיקריים של החברה הינם סיכון שער חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, וכן שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ומכשירים פיננסיים לא נגזרים, והשקעות עודפי נזילות.

1. <u>סיכון שער חליפין</u>

החברה חשופה לסיכון שער חליפין כתוצאה משינויים בשערי חליפין של האירו. סיכון שער החליפין של החברה נובע מנכסים שהוכרו והתחייבויות שהוכרו הנקובים במטבע חוץ שאינו מטבע הפעילות של החברה.

2. <u>סיכון שיעור ריבית</u>

עיסוקה של החברה בתחום הנדל"ן המניב מושפע משינויים בשיעורי הריבית לטווח קצר ולטווח הארוך בשווקים השונים, בעיקר בשוק הגרמני. על פי רוב החברה נוהגת לצמצם חשיפות בשל שינוי בשערי הריביות בדרך של קבלת מימון בריבית קבועה לטווח ארוך (כולל בדרך של רכישת מכשיר פיננסי להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה Swap). עלייה בשיעורי הריבית יכולה להביא לירידה במחירי הנכסים ולגרום לחשיפה מסויימת בגין הלוואות שאמורות להתחדש בטווח הקצר או הלוואות שלא קובעו. מאידך עלייה בשעורי הריבית תביא לעליית שווי הוגן של מכשירי ה- Swap (גידול בנכס או קיטון בהתחייבות בגין מכשיר זה). הלוואות הנושאות שיעורי ריבית משתנים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין תזרים מזומנים ואלו הנושאות שיעורי ריבית קבועים חושפות את החברה לסיכון שיעור ריבית בגין שווי הוגן.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסי (המשך)

3. סיכון נזילות

מטרת החברה היא לשמר את היחס הקיים בין קבלת מימון מתמשך לבין הגמישות הקיימת באמצעות שימוש במשיכות יתר, הלוואות מבנקים, אגרות חוב והכנסות מהסכמי שכירות. ליום 31 בדצמבר, 2018, סך של 610,574 אלפי ש"ח מאמצעי המימון (אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים) יפרעו בטווח של שנה (שנת 2017 - 330,857 אלפי ש"ח).

4. סיכון מדד מחירים לצרכן

לחברה הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב שהונפקו ולרוב אינן צמודות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל. ההלוואות בגרמניה אינן צמודות מדד. הסכום נטו של המכשירים הפיננסיים אשר צמוד למדד המחירים לצרכן ושבגינו קיימת לחברה חשיפה לשינויים במדד המחירים לצרכן, הינו כ- 84,797 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2018 (ליום 31 בדצמבר, 2017: 50,201 אלפי ש"ח).

5. סיכון אשראי

החברה מחזיקה במזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר ולזמן ארוך ומכשירים פיננסיים אחרים במוסדות פיננסיים שונים. החברה מבזרת השקעותיה בין מוסדות שונים. כמו כן, מגבילה החברה את החשיפה לסיכון אשראי על-ידי השקעה בניירות ערך נזילים ובדרוג גבוה, תוך מעקב אחר דרוג זה.

ב. ריכוז סיכון נזילות

הטבלה שלהלן מציגה את זמני הפרעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה על פי התנאים החוזיים בסכומים לא מהוונים:

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משנתיים עד 3 שנים	מ- 3 שנים עד 4 שנים	מ- 4 שנים עד 5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח						
ליום 31 בדצמבר, 2018							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	190,902	338,995	408,447	213,301	51,198	635,828	1,838,671
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	30,546	-	-	-	-	-	30,546
זכאים	157,704	-	-	-	-	-	157,704
אג"ח	419,647	88,266	86,715	85,164	153,377	1,852,739	2,685,908
	798,799	427,261	495,162	298,465	204,575	2,488,567	4,712,829
ליום 31 בדצמבר, 2017							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	275,595	299,566	103,668	649,509	308,776	505,339	2,142,453
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	24,331	-	-	-	-	-	24,331
זכאים	186,091	-	-	-	-	-	186,091
אג"ח	55,262	364,891	36,376	35,341	34,307	293,362	819,539
	541,279	664,457	140,044	684,850	343,083	798,701	3,172,414

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

	31 בדצמבר, 2018			
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	באירו או בהצמדה אליו	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	149,342	327,173	476,515
לקוחות ודיירים	15,074	11,839	-	26,913
חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסים אחרים	7,639	79,838	52,783	140,260
נכסים בלתי שוטפים				
יתרות חובה לזמן ארוך	190	114,275	195,478	309,943
סה"כ נכסים	22,903	355,294	575,434	953,631
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות)	-	-	22,500	22,500
התחייבויות לספקים ולנותני שרותים	-	18,233	12,313	30,546
זכאים ויתרות זכות	9,200	99,011	67,604	175,815
התחייבויות לזמן ארוך				
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	14,738	1,270,237	1,000,559	2,285,534
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)	63,320	1,358,419	236,125	1,657,864
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	20,442	12,413	-	32,855
סה"כ התחייבויות	107,700	2,758,313	1,339,101	4,205,114
נכסים בניכוי התחייבויות	(84,797)	(2,403,019)(*)	(763,667)	(3,251,483)

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות פיננסיות נטו בסך של כ- 2.4 מיליארד ש"ח נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך כ- 1.9 מיליארד ש"ח אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. מתום תקופת הדיווח ועד מועד אישור דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה, חלה ירידה של כ- 5% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח אשר צפויה להביא לקיטון של כ- 94 מיליון ש"ח ברווח הכולל האחר של החברה.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

	31 בדצמבר, 2017			
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	באירו או בהצמדה אליו	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	122,811	183,986	306,797
לקוחות ודיירים	4,644	4,381	-	9,025
חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסים אחרים	3,127	244,183	7,615	254,925
נכסים בלתי שוטפים				
יתרות חובה לזמן ארוך	256	117,858	254,449	372,563
סה"כ נכסים	8,027	489,233	446,050	943,310
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות)	-	-	66,414	66,414
התחייבויות לספקים ולנותני שרותים	-	12,936	11,395	24,331
זכאים ויתרות זכות	972	112,460	94,806	208,238
התחייבויות לזמן ארוך				
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	28,283	-	672,028	700,311
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)	22,672	1,651,941	163,591	1,838,204
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	6,301	21,123	-	27,424
סה"כ התחייבויות	58,228	1,798,460	1,008,234	2,864,922
נכסים בניכוי התחייבויות	(50,201)	(1,309,227)(*)	(562,184)	(1,921,612)

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות פיננסיות נטו בסך של כ- 1.3 מיליארד ש"ח נובעים מיתרות של יחידות חוץ אשר מטבע הפעילות שלהן הוא האירו. לפיכך, השפעת שער החליפין על יתרות אלו אינה נזקפת לדוחות רווח והפסד.

לחברה עודף נכסים על התחייבויות באירו בסך כ- 1.3 מיליארד ש"ח אשר נובע מחברות בנות המהוות פעילויות חוץ. מתום תקופת הדיווח ועד מועד אישור דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים אלה, חלה עלייה של כ- 4% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח אשר צפויה להביא לגידול של כ- 58 מיליון ש"ח ברווח הכולל האחר של החברה.

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית ריבית של 1%	ירידת ריבית של 1%
	אלפי ש"ח	
2018	(4,082)	4,082
2017	(1,212)	1,212

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ד. מבחני רגישות בגין שינוי בגורמי שוק (המשך)

	מבחן רגישות לשינויים בשער החליפין של האירו	
	רווח (הפסד) כולל מהשינוי	
	עליית שער חליפין של 5%	ירידת שער חליפין של 5%
	אלפי ש"ח	
2018	94,718	(94,718)
2017	67,288	(67,288)

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
	אלפי ש"ח	
2018	(1,696)	1,696
2017	(1,004)	1,004

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית האירו	
	רווח (הפסד) כולל מהשינוי	
	עליית של 5% בריבית	ירידת של 5% בריבית
	אלפי ש"ח	
2018	176	(176)
2017	154	(154)

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות

השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.

החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד ו/או השינוי בהון (לפני מס), עבור כל מכשיר פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.
בהלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה לא קיימת לחברה חשיפה תזרימית בגין שינוי בשערי ריבית.
בהלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה, מבחן הרגישות לסיכון ריבית התבצע רק על הרכיב המשתנה בריבית.
מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.
החברה נוהגת לגדר את עיקר החשיפות שלה למטבע, למעט אלו הנובעות מפעילות עסקית המבוצעת בחו"ל. לפיכך, חשיפות המטבע העיקריות המוצגות בטבלאות הרגישות הן בגין פעילות החברה בגרמניה.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. ניהול ההון בחברה

מטרות החברה בניהול ההון שלה הן לשמר את יכולת החברה להבטיח את המשכיות העסק וליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ומתעניינים אחרים.

לעניין דרישת הון מינימלי ואמות מידה פיננסיות ראה ביאור 12ב' ו- 12ה'3 - 12ה'6.

ביאור 14 - שינויים בהתחייבויות הנובעות מפעילויות מימון

הטבלה להלן מפרטת את השינויים בהתחייבויות של הקבוצה הנובעות מפעילויות מימון, כולל הן שינויים הנובעים מתזרימי מזומנים והן שינויים שאינם במזומנים. התחייבויות הנובעות מפעילויות מימון הינן התחייבויות שלגביהן תזרימי מזומנים סווגו, או תזרימי מזומנים עתידיים יסווגו, בדוח על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים מפעילויות מימון.

			שינויים שאינם במזומנים				
	יתרה ליום 1 בינואר 2018	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	צירוף עסקים ורכישת נכסים והתחייבויות	שינויי שווי הוגן	הפרשי שער	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2018
	אלפי ש"ח						
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(66,414)	48,589	(4,675)	-	-	-	(22,500)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (כולל חלויות שוטפות)	(1,838,204)	956,638	(694,060)	-	(57,754)	(24,484)	(1,657,864)
אגרות חוב	(700,311)	(1,569,051)	-	-	(11,289)	(4,883)	(2,285,534)
נכסים המיועדים לגידור הלוואות לזמן ארוך	(20,550)	23,343	(4,070)	(3,410)	(568)	-	(5,255)
	(2,625,479)	(540,481)	(702,805)	(3,410)	(69,611)	(29,367)	(3,971,153)

			שינויים שאינם במזומנים				
	יתרה ליום 1 בינואר 2017	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	צירוף עסקים ורכישת נכסים והתחייבויות	שינויי שווי הוגן	הפרשי שער	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2017
	אלפי ש"ח						
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	-	(3,640)	(62,774)	-	-	-	(66,414)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(1,542,876)	40,136	(280,819)	-	(51,580)	(3,066)	(1,838,205)
אגרות חוב	(420,871)	(277,752)	-	-	-	(1,688)	(700,311)
נכסים המיועדים לגידור הלוואות לזמן ארוך	(32,106)	-	-	12,152	(596)	-	(20,550)
	(1,995,853)	(241,256)	(343,593)	12,152	(52,176)	(4,754)	(2,625,480)

(א) תזרימי מזומנים מפעילויות מימון כוללים את תזרימי המזומנים נטו המוצגים בדוחות המאוחדים על תזרימי המזומנים כתזרימי מזומנים הנובעים מפעילויות מימון.

ביאור 15 - שווי הוגן

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן

לצורך מדידת שווים ההוגן של הנכסים או ההתחייבויות, מסווגת אותם הקבוצה בהתאם למדרג הכולל את שלוש הרמות שלהלן:

רמה 1: מחירים מצוטטים (שלא תואמו) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות שלישות יש גישה אליהם במועד המדידה.

רמה 2: נתונים, מלבד מחירים מצוטטים שכלולים ברמה 1, שהם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות, במישרין או בעקיפין.

רמה 3: נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס או ההתחייבות.

סיווג הנכסים או ההתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן נעשה בהתבסס על הרמה הנמוכה ביותר בה נעשה שימוש משמעותי לצורך מדידת השווי ההוגן של הנכס או ההתחייבות בכללותם.

להלן פירוט של הנכסים וההתחייבויות של הקבוצה, אשר נמדדים בדוח על המצב הכספי של החברה בשוויים ההוגן, בהתאם לרמות המדידה שלהם.

ליום 31 בדצמבר 2018	**רמה 1**	**רמה 2**	**רמה 3**	**סה"כ**
	אלפי ש"ח	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**	**אלפי ש"ח**
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי				
נדל"ן להשקעה	-	-	7,810,851	7,810,851
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	-	-	19,012	19,012
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
השקעה במניות	160,238	-	16,527	176,765
סה"כ נכסים פיננסיים	160,238	-	7,846,390	8,006,628
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
חוזים לקיבוע ריבית על הלוואות	-	5,255	-	5,255
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	-	5,255	-	5,255
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	160,238	(5,255)	7,846,390	8,001,373

ביאור 15 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2017	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שווי הוגן של פריטים הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי				
נדל"ן להשקעה	-	-	4,899,323	4,899,323
נכסים פיננסיים בשווי הוגן				
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	-	-	6,000	6,000
חוזים להחלפת מטבע חוץ	-	1,588	-	1,588
השקעה באופציות	64,061	-	-	64,061
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
מניות	-	-	11,254	11,254
השקעה במניות	183,331	-	-	183,331
סה"כ נכסים פיננסיים	247,392	1,588	4,916,577	5,165,557
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
חוזים לקיבוע ריבית על הלוואות	-	20,550	-	20,550
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	-	20,550	-	20,550
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	247,392	(18,962)	4,916,577	5,145,007

ב. תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3 (*):

	2018	2017
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת תקופה	17,254	15,702
רווח או הפסד שהוכרו:		
ברווח והפסד	(1,988)	(106)
ברווח כולל אחר	-	1,379
רכישות	19,810	-
הפרשי תרגום הנובעים ותרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	463	279
יתרה לסוף תקופה	35,539	17,254

(*) לעניין תנועה בנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3 ראה ביאור 10.

ביאור 15 - שווי הוגן (המשך)

ג. שווי הוגן של פריטים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי

להלן פרטים אודות השווי ההוגן של פריטים מסוימים, אשר אינם נמדדים בשווי הוגן בדוח על המצב הכספי.

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (סדרה ד')	14,738	28,283	15,631	30,597
אגרות חוב (סדרה ו')	108,561	116,278	125,974	143,309
אגרות חוב (סדרה ז')	125,590	131,119	137,320	156,907
אגרות חוב (סדרה ח')	108,538	113,847	105,863	119,260
אגרות חוב (סדרה ט')	311,966	310,784	312,848	314,471
אגרות חוב (סדרה י')	345,905	-	331,380	-
אגרות חוב סאמיט גרמניה	1,270,237	-	1,180,619	-
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה	838,403	749,901	851,804	772,143
	3,123,938	1,450,212	3,061,439	1,536,687

השווי ההוגן של ההתחייבויות הפיננסיות לעיל, מבוסס על מחירים מצוטטים בשוק פעיל לתאריך הדוח על המצב הכספי או על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל להלוואה דומה בעלת מאפיינים דומים.
היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, השקעות לזמן קצר, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, הלוואות שניתנו לזמן ארוך, אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים, זכאים ויתרות זכות, הלוואה לזמן ארוך בריבית משתנה, תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה

1. חברות בישראל

שיעור מס חברות בשנת 2018 הינו 23% בשנת 2017 הינו 24% ובשנת 2016 הינו 25%.

ביום 29 בדצמבר, 2017 פורסם ברשומות חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנים 2017 ו- 2018), התשע"ז-2016, במסגרתו נחקקו שינויי מס כדלקמן:

שיעור מס החברות יופחת מ- 25% ל- 24% בשנת 2017 על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2017 וימשיך ויופחת ל- 23% בשנת 2018 ואילך על הכנסה שהופקה או שנצמחה מיום 1 בינואר 2018.
כתוצאה מהחקיקה האמורה, חל קיטון בהתחייבויות המסים הנדחים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2016 בסך של כ- 4,105 אלפי ש"ח שנזקף כנגד הוצאות מסים לשנת 2016 בסך של כ- 3,805 אלפי ש"ח וכנגד רווח כולל אחר לשנת 2016 בסך של כ- 300 אלפי ש"ח.

במסגרת חוק ההסדרים מחודש אוגוסט 2013 נקבע כי רווחי שערוך (עודפים שלא התחייבו במס חברות מהסוג שקבע שר האוצר בסכום העולה על מיליון שקלים חדשים המחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס) יהיו ברי מיסוי וזאת בהתבסס על מנגנון של מכירה ורכישה רעיונית של נכס בכל עת שבוצע לגביו שערוך ומשערוך זה גם חולקו רווחים. בהתאם, נקבעה הוראה מקבילה בחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) לעניין מס שבח לגבי זכות במקרקעין או זכות באיגוד מקרקעין שבשלה נרשמה בדוחות הכספיים של החברה חלוקה מרווחי שערוך כאילו הזכות נמכרה ביום חלוקת רווחי השערוך ונרכשה מחדש באותו יום. לחקיקה האמורה לא היתה השפעה מהותית על יתרות המיסים הנדחים של החברה.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך)

1. חברות בישראל (המשך)

במסגרת תיקון 198 לפקודת מס הכנסה, בתוקף מינואר 2014, שונו כללי חברה נשלטת זרה. במסגרת התיקון ניתנה הקלה באמצעות הקטנת רף שיעור המס החל על ההכנסה הפאסיבית במדינת החוץ מ-20% ל- 15%, בוטל מנגנון הזיכוי הרעיוני אשר ניתן עד כה ותמורה ממכירת נייר ערך תיחשב כהכנסה פאסיבית, אלא אם כן הוחזק נייר הערך פחות משנה והוכח כי שימש בעסק. עוד נקבע כי אופן חישוב ההכנסה לגבי חברות תושבות מדינה אשר לישראל אין אמנה למניעת כפל מס עם מדינת תושבות החברה יעשה בהתאם לדיני המס בישראל. במקביל נקבע לגבי חברות הממוקמות במדינת אמנה, כי החישוב יכלול גם דיבידנד ורווח הון וסכומים שנוכו לצרכי מס באותה מדינה אך אינם מוכרים כהוצאה או כניכוי בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים.

2. חברות מאוחדות בחו"ל

שיעור המס החל על החברה וחברות הבנות הנישומות בחו"ל הינו עפ"י חוקי המס החלים באותן מדינות.

א. מיסוי חברות זרות

החל מ- 1 בינואר, 2008 הופחת מס החברות בגרמניה משיעור של כ- 26.375% לשיעור של כ-15.825% והוטלו מגבלות מפורטות בעניין ניכוי הוצאות ריבית. ככלל, פעילות החכרה והשכרת נדל"ן אינה נחשבת להכנסה עיסקית בגרמניה ולכן לא יחול עליה TIT (Trade Income Tax).

דיבידנד שיחולק מחברות גרמניות לחברות אחזקה גרמניות יהיה פטור ממס בגובה 95% במידה והאחזקה היא מעל 15%. רווחים שיחולקו משותפויות גרמניות לשותפיהם הגרמנים אינם כפופים למיסוי או לניכוי מס במקור.

על החברות הקפריסאיות של החברה המחזיקות בשותפויות גרמניות לא חל TIT וזאת בתוקף היותן חברות זרות ללא מוסד קבע בגרמניה. רווחי השותפיות הגרמניות ממוסים ברמת החברה הקפריסאית המחזיקה בהן במס חברות בגרמניה.

משיכות מהון שותפויות בגרמניה והעברת רווחי השותפויות מגרמניה לקפריסין, אינן כפופות לחובת ניכוי מס במקור בגרמניה.

דיבידנדים שיחולקו מרווחי החברות הקפריסאיות הנ"ל אינם כפופים אף הם למיסוי בגרמניה או בקפריסין.

דיבידנד שיחולק מחברות גרמניות לחברת האחזקה ההולנדית יהיה פטור ממס.

ב. מיסוי רווחי הון

רווח הון ממכירת נכס על ידי החברות הגרמניות או השותפויות הגרמניות בעלות הנכסים כפוף לתשלום מס בשיעור הרגיל של 15.825% ומס TIT בשיעור של כ- 14%-16.5%.

רווח הון ממכירת נכס על ידי השותפויות הגרמניות בעלות הנכסים כפוף לתשלום מס בשיעור הרגיל של 15.825% ומס TIT בשיעור של כ- 14%-16.5%.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך)

2. חברות מאוחדות בחו"ל (המשך)

ג. ניכוי הוצאות ריבית

החל מ- 1 בינואר, 2008 נקבעה הגבלה גורפת על ניכוי הוצאות ריבית בידי גופים עיסקיים כאשר המגבלות החדשות חלות הן על ריבית המשולמת לצדדים קשורים והן על ריבית בנקאית.
החקיקה החדשה קובעת כי לא ניתן לנכות הוצאות ריבית העולות על תקרה שגובהה 30% מהרווח לצרכי מס לפני הוצאות ריבית מיסים ופחת (EBITDA). הוצאות ריבית מעבר לתקרה זו לא יותרו בניכוי אך הנישום יהיה זכאי לנכותו בשנות המס הבאות, בכפוף לעמידה במגבלה בכל אחת מן השנים.

יחד עם זאת, לכלל בדבר הגבלת ניכוי הוצאות ריבית מספר חריגים. כך, התקרה לא תחול ככלל אם סך כל הוצאות הריבית נטו לאחר קיזוז הכנסות ריבית שדורש נישום בניכוי בשנת המס אינו עולה על 3 מיליון אירו.
בנוסף, לא תחול המגבלה על נישום שאינו מהווה חלק מקבוצת חברות או כאשר חברה המהווה חלק מקבוצת חברות, מצליחה להוכיח כי יחס ההתחייבויות להון שלה אינו עולה על יחס ההתחייבויות להון של החברה.

הוצאות המימון שלא יוכרו בשל המגבלות לעיל ייצברו כהפסדים אשר ניתנים להעברה לשנים הבאות.

ד. חבות מס בגין רכישת נכס נדל"ן

רכישת נכס נדל"ן בגרמניה כפופה לתשלום מס רכישה, לרוב, בשיעור של כ- 5.5% ממחיר הרכישה. על פי החוק הגרמני, נטל המס מוטל הן על המוכר והן על הקונה, אולם לרוב מסכימים הצדדים חוזית להטלת חובת תשלום המס על הקונה. העברת 95% או יותר מהזכויות בישות הגרמנית לידי צדדים שלישיים תחוייב אף היא במס רכישה ובמקרה של שותפות גרמנית גם במידה והעברת 95% מהזכויות תתבצע בתוך פרק זמן של 5 שנים.

ב. שומות מס סופיות

לחברה שומות מס סופיות לשנים עד וכולל שנת המס 2012.
לחברות מאוחדות בישראל שומות מס הנחשבות כסופיות לשנים עד וכולל שנת 2013.
לחברות מאוחדות בחו"ל שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות בין השנים 2009-2012.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים

ההרכב:

	דוח על המצב הכספי		דוח על הרווח הכולל		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2018	2017	2016
			אלפי ש"ח		
התחייבויות מסים נדחים					
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן	569,143	280,462	253,804	81,460	59,060
אחרים	50,709	51,169	-	1,247	43,681
	619,852	331,631	253,804	82,707	102,741
נכסי מסים נדחים					
הפסדים מועברים לצורכי מס	110,345	85,324	52,396	8,830	20,500
קיבוע ריבית על הלוואות המוצג בשווי הוגן	655	1,808	(1,081)	(174)	-
אחרים	10,629	11,307	(48)	6,126	848
	121,629	98,439	51,267	14,782	21,348
הוצאות מסים נדחים			202,537	67,925	81,393
התחייבויות מסים נדחים, נטו	498,223	233,192			

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2018	2017
אלפי ש"ח	
1,680	2,901
499,903	236,093
498,223	233,192

נכסים בלתי שוטפים
התחייבויות בלתי שוטפות
התחייבויות, נטו

המסים הנדחים מחושבים לפי שיעורי המס הצפויים לחול בעת המימוש.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ד. מסים המתייחסים לרכיבי רווח כולל אחר

	סכומים לפני מס	השפעת מס	סכומים בניכוי מס
		אלפי ש"ח	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח והפסד):			
רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	4,235	(996)	3,239
רווח בגין גידור תזרימי מזומנים	(550)	87	(463)
העברה לדוח רווח והפסד בגין גידור תזרימי מזומנים	7,729	(1,081)	6,648
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	96,340	-	96,340
סה"כ	107,754	(1,990)	105,764
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017			
רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח והפסד):			
הפסד בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	32,130	(7,075)	25,055
רווח בגין גידור תזרימי מזומנים	11,605	(1,694)	9,911
העברה לדוח רווח והפסד בגין גידור תזרימי מזומנים	1,076	(170)	906
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	47,923	-	47,923
סה"כ	92,734	(8,939)	83,795
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016			
רווח כולל אחר (נטו לאחר סיווגים מחדש לרווח והפסד):			
הפסד בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	(14,108)	3,658	(10,450)
רווח בגין גידור תזרימי מזומנים	(12,932)	2,446	(10,486)
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(92,104)	-	(92,104)
סה"כ	(119,144)	6,104	(113,040)

ה. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
		אלפי ש"ח	
מסים שוטפים ומיסים נדחים על ההכנסה	212,553	75,973	82,384

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ו. התאמת הוצאות (הכנסות) מיסים לרווח (הפסד)

להלן מובאת התאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח על הרווח הכולל היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום מסים על ההכנסה שנזקף בדוח על הרווח הכולל:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה	1,532,955	560,391	488,670
שיעור המס הסטטוטורי	23%	24%	25%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	352,580	134,494	122,168
תוספת (חסכון) במס בגין:			
הפרש בשיעור המס החל על הכנסות בחברות הממוקמות בתחומי שיפוט אחרים	(132,155)	(60,224)	(43,951)
הפרשים בבסיס המדידה	14,824	4,874	(14,914)
הפסדים לצורכי מס והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים	1,272	3,784	25,490
השפעת שינוי בשיעור המס	-	-	(3,805)
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר	(30,675)	(8,491)	-
אחרים	6,707	1,536	2,604
מסים על ההכנסה	212,553	75,973	82,384
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	13.9%	13.6%	16.9%

ביאור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

כנגד ההלוואות והאשראים הניתנים לחברה מהבנקים השונים שעבדה החברה בשעבודים קבועים את כל הזכויות במקרקעין, זכויות המגיעות מלקוחות עפ"י חוזי שכירות, זכויות לקבלת כספים, פקדונות וזכויות ביטוח.

יתרות ההלוואות והאשראים המובטחות הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי לזמן קצר, ראה ביאור 12	22,500	66,414
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות), ראה ביאור 12	1,766,402	1,838,204

ביאור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. ערבויות ותביעות משפטיות

1. ערבויות

א. חייל השקעות ונכסים העמידה ערבויות בסך 2,204 אלפי ש"ח לפי חוק המכר (דירות) להבטחת השקעות של רוכשי דירות, תשל"ד-1974.

ב. חייל השקעות ונכסים העמידה ערבות לצורך הבטחת תנאי חוזה בגין פרויקט בת גלים בסך 463 אלפי ש"ח.

ג. חייל נכסים (1991) העמידה ערבות לצורך הבטחת תנאי חוזה רכישה בסך 5.8 מיליון ש"ח.

ד. בין חלק מחברות הבנות קיימות ערבויות הדדיות להבטחת אשראים מתאגידים בנקאיים.

2. תביעות משפטיות ותלויות אחרות

החברה הינה צד למספר הליכים משפטיים, כתובע או כנתבע, אשר בעיקרן מהוות מחלוקות מסחריות במהלך עסקיה. להערכת הנהלת החברה ויועציה המשפטיים לא קיימת לחברה חשיפה משמעותית בגין הליכים אלה.

ג. התקשרויות והתחייבויות תלויות

לגבי התקשרויות עם בעל שליטה, ראה ביאור 26ד'.

ביאור 18 - הון

א. הרכב הון המניות

	ליום 31 בדצמבר		31 ליום בדצמבר	
	2018	2017	2018	2017
	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות			
מניות רגילות ללא ע.נ.	200,000,000	200,000,000	66,626,699	66,618,116

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

	מספר מניות ללא ע.נ.
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2016	79,570,099
מחיקת מניות באוצר	(12,951,983)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	66,618,116
מימוש אופציות למניות	8,583
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	66,626,699

ביאור 18 - הון (המשך)

ג. זכויות הנלוות למניות

1. כל המניות סחירות בבורסה לניירות ערך בת"א.

2. לכל מניה רגילה בהון החברה זכות שווה לכל דבר וענין, לרבות הזכות לקבל הזמנות לאספות כלליות של החברה, להשתתף ולהצביע בהן (ראה ד' להלן בדבר מניות באוצר), להשתתף בכל חלוקה של דיבידנדים או בכל חלוקה אחרת וכן להשתתף בהחזר ההון ובחלוקת עודף נכסי החברה בפירוק, באופן יחסי לסכומי ההון שנפרעו או שנחשבים כנפרעים על ערכה הנקוב של המניה, מבלי להתחשב בכל פרמיה ששולמה עבורן.

ד. מניות באוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברות מאוחדות

החזקת חברות מאוחדות במניות החברה הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
מניות		
שיעור מההון המונפק (ב- %)	6.80%	6.75%
עלות (באלפי ש"ח)	24,258	23,256

ליום 31 בדצמבר, 2018 מחזיקות החברות הבנות כ- 4,533 אלפי מניות החברה.

במהלך חודש ינואר 2017 רכשה החברה 23 אלפי מניות של החברה בעלות כוללת של כ- 497 אלפי ש"ח.
במהלך חודש פברואר 2017 העבירה חברה בת כ- 12,929 אלפי מניות של החברה לחברה, ללא תמורה. העברה זו קיבלה אישור מבית המשפט המחוזי וכן אישור מקדמי מרשויות המס להעברת המניות ללא תמורה וללא חבות במס.
לאחר העברות אלו החזיקה החברה בכ- 12,952 אלפי מניות של החברה. במהלך יוני 2017 מחקה החברה את המניות המוחזקות על ידה, בנוסף חברה בת מחזיקה ב- 4,500 אלפי מניות של החברה.

במהלך חודש פברואר 2018 רכשה חברה בת כ- 33 אלפי מניות של החברה בעלות כוללת של כמיליון ש"ח.

ה. קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הסכום בו התמורה עולה על השווי ההוגן מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הסכום בו עולה השווי ההוגן על התמורה מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן מוצג בסעיף נפרד בהון "קרן הון בגין בעלי שליטה".

ו. מדיניות חלוקת דיבידנד

במסגרת הסדר הנושים משנת 2003 נחתם הסכם בין החברה לבין תאגיד בנקאי לפיו התחייבה החברה שלא לחלק דיבידנד כל עוד לא נפרע החוב לבנק זה, אלא אם קיבלה את אישור הבנק.
יתרת החוב לתאגיד הבנקאי הנ"ל לתאריך המאזן הסתכמה לסך של כ- 1,464 אלפי ש"ח.

לגבי מגבלות על חלוקת דיבידנד הקשורות להנפקת אגרות חוב (סדרות ו'-י') ראה ביאור 12.

ביום 28 במרץ, 2017 אישר דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסך 4 אגורות למניה שישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון כל רבעון.
בהמשך למדיניות לעיל, חילקה החברה במהלך אפריל 2017 דיבידנד בסך 1 אגורה למניה ובמהלך ספטמבר 2017 2 אגורות למניה ובמהלך אפריל 2018 1 אגורה למניה ובסך הכל כ- 2,665 אלפי ש"ח (כ- 2,485 אלפי ש"ח נטו בניכוי חלק חברה בת בבעלות מלאה) בגין שנת 2017.

ביאור 18 - הון (המשך)

ו. מדיניות חלוקת דיבידנד (המשך)

ביום 27 במרץ 2018, אישר דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסך 4 אגורות למניה שישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים, בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.
בהמשך למדיניות לעיל, חילקה החברה במהלך יוני 2018 דיבידנד בסך 1 אגורה למניה, במהלך ספטמבר 2018 1 אגורה למניה ובמהלך דצמבר 2018 1.5 אגורות למניה ובסך הכל כ- 2,333 אלפי ש"ח (כ- 2,173 אלפי ש"ח נטו בניכוי חלק חברה בת בבעלות מלאה) בגין שלושת הרבעונים הראשונים של שנת 2018.
ביום 31 במרץ, 2019 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך 7.5 אגורה למניה בגין רבעון 4 לשנת 2018.
ביום 31 במרץ 2019 אישר דירקטוריון החברה כי בכוונת החברה לחלק דיבידנד בסך של לפחות 4 אגורות למניה שישולם בארבעה תשלומים רבעוניים שווים בכפוף להחלטה ספציפית של הדירקטוריון בכל רבעון.

ז. קרנות הון אחרות

1. ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה:

	קרן הון בגין נכסים	קרן הפרשי תרגום	קרן הון בגין קיבוע ריבית על הלוואות	קרן מעסקאות תשלום מבוסס מניות	אחרים	סך הכל
	אלפי ש"ח					
יתרה ליום 1 בינואר 2016	9,623	(141,840)	(2,890)	16,247	571	(118,289)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	(47,361)	-	-	-	(47,361)
מימוש אופציות למניות	-	-	-	(4,656)	-	(4,656)
שיערוך נכסים פיננסים	(10,767)	-	-	-	-	(10,767)
הטבת אופציות	-	-	-	821	-	821
רווח בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	(4,588)	-	-	(4,588)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2016	(1,144)	(189,201)	(7,478)	12,412	571	(184,840)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	18,312	-	-	-	18,312
העברה לדוח רווח והפסד בגין קיבוע ריבית הלוואות	-	-	355	-	-	355
שיערוך נכסים פיננסים	24,224	-	-	-	-	24,224
הטבת אופציות	-	-	-	727	-	727
רווח בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	4,188	-	-	4,188
יתרה ליום 31 בדצמבר 2017	23,080	(170,889)	(2,935)	13,139	571	(137,034)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	49,585	-	-	-	49,585
העברה לדוח רווח והפסד בגין קיבוע ריבית הלוואות	-	-	2,933	-	-	2,933
שיערוך נכסים פיננסים	3,239	-	-	-	-	3,239
הטבת אופציות	-	-	-	701	-	701
מימוש אופציות למניות	-	-	-	(110)	-	(110)
רווח בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	(787)	-	-	(787)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	26,319	(121,304)	(789)	13,730	571	(81,473)

ביאור 18 - הון (המשך)

ז. קרנות הון אחרות (המשך)

2. קרן הון בגין נכסים פיננסיים

הקרן משקפת שינויים בשוויים ההוגן (בניכוי השפעת המס) של נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר. במקרה של ירידת ערך בעלת אופי פרמננטי בשווי ההשקעה נזקפת יתרת חובה קרן הון בגין נכסים פיננסיים לדוח על הרווח הכולל לסעיף הוצאות מימון.

3. התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים

הקרן משמשת לרישום שינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ (בניכוי השפעת המס) הנובעים מתרגום הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות המהוות פעילויות חוץ ושינויים בשערי חליפין של מטבע חוץ הנובעים מתרגום דוחות כספיים ממטבע הפעילות למטבע ההצגה.

4. קרן הון קיבוע ריבית על הלוואות

הקרן משקפת שינויים בשווים ההוגן (בניכוי השפעת המס) של מכשירים להחלפת ריבית משתנה בריבית קבועה (Swap).

ח. במהלך חודשים אפריל ונובמבר לשנת 2016 חילקה סאמיט גרמניה דיבידנד בסך 0.95 ו- 1.00 סנט אירו למניה בהתאמה. סך הסכומים שחולקו הינם 4,421 אלפי אירו ו- 4,654 אלפי אירו בהתאמה.
במהלך חודשים פברואר, אוגוסט ונובמבר לשנת 2017 חילקה סאמיט גרמניה דיבידנד בסך 1.02, 1.00 ו- 1.00 סנט אירו למניה בהתאמה. סך הסכומים שחולקו הינם 4,747 אלפי אירו, 4,654 אלפי אירו ו- 4,654 אלפי אירו בהתאמה.
במהלך חודשים מרץ, יוני וספטמבר לשנת 2018 חילקה סאמיט גרמניה דיבידנד בסך 1.00 סנט אירו למניה בכל חלוקה. סך הסכומים שחולקו הינם 4,654 אלפי אירו בכל חלוקה.

ט. הקצאת מניות

בחודש מרץ 2016, הקצתה החברה בהקצאה פרטית, 2,675,000 מניות בתמורה כוללת ברוטו של כ- 50,000 אלפי ש"ח לגופים הנמנים עם קבוצת הפניקס.
בחודש מרץ 2016, הקצתה החברה בהקצאה פרטית, 4,000,000 מניות בתמורה כוללת ברוטו של כ- 74,720 אלפי ש"ח למשקיעים מסווגים.

י. במהלך חודש דצמבר 2018 ביצעה חברת סאמיט גרמניה רכישה חוזרת של מניות. סאמיט גרמניה רכשה מהציבור כ- 8.1 מיליון מניות רגילות בתמורה כספית של 9.5 מיליון אירו. כל המניות הנרכשות בוטלו לאחר רכישתן. בעקבות הרכישה לעיל גדלה אחזקתה של החברה בסאמיט גרמניה מ- 50.0% ל- 50.9%.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

א. הקצאת אופציות

1. הענקות 2010

א) ביום 30 בדצמבר, 2010 החליט דירקטוריון החברה להקצות כמות כוללת של עד 700,000 אופציות לא סחירות לרכישת עד 700,000 מניות רגילות של החברה לעובדים ונושאי משרה בחברה.
האופציות המוצעות תוקצנה ללא תמורה ותהיינה ניתנות למימוש ללא תמורה ועל פני 3 שנים, באופן שבתום כל מחצית שנה ממועד הענקתן, תהפוך שישית (1/6) מכמות האופציות למוקנית (vested).
האופציות תהיינה ניתנות למימוש בתום 10 שנים ממועד הקצאתן. אופציה שלא תמומש עד למועד הפקיעה, תפקע באופן אוטומטי והחל מאותו תאריך לא תקנה זכות כלשהי.
האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006, אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

1. הענקות 2010 (המשך)

א) (המשך)

מתוך כמות זו אישרה החברה ביום 30 בדצמבר, 2010 הענקת 492,500 אלף אופציות לא סחירות לרכישת 492,500 אלף מניות של החברה בנות 1 ש"ח כל אחת לעובדי החברה ביניהם סמנכ"ל הכספים, לו הוענקו 80 אלף אופציות מתוך הכמות הנ"ל.

האופציות הנ"ל תהיינה ניתנות למימוש החל מיום 30 ביוני, 2011, באופן האמור לעיל, ועד ליום 30 בדצמבר, 2020.

ההטבה הגלומה באופציות שהוענקו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס", כך שהערך הכולל של אופציות אלו במועד ההענקה הינו כ- 2,525 אלפי ש"ח.

ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות שהוענקו הן כדלהלן:

מחיר מניה של 5.13 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 5.09%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים, סטיית תקן שנתית של 32.95%.

בתקופת הדוח לא נזקפה הטבה בגין אופציות אלו.

עד ליום הדוח מומשו כ- 436 אלפי אופציות לכ- 436 אלף מניות החברה מתוך האופציות הנ"ל ובוטלו כ- 54 אלפי אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד.

ב) ביום 23 בדצמבר, 2010 בוצעה הקצאה פרטית של 10.5 מיליון אופציות לא סחירות לרכישת 10.5 מיליון מניות החברה לבעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון. האופציות הוענקו לתקופת מימוש של 10 שנים במסגרת עדכון להסכם העסקה של בעל השליטה ויו"ר הדירקטוריון.
בתאריך 11 באפריל, 2011 מימש בעל השליטה בחברה 2.5 מיליון אופציות ל- 2.5 מיליון מניות של החברה ללא תמורה, אשר הוקצו לו במסגרת תיקון להסכם דמי הניהול.

במהלך שנת 2015 מימש בעל השליטה 2 מיליון אופציות ל- 2 מיליון מניות של החברה תמורת 16 מיליון ש"ח.

במהלך שנת 2016 מימש בעל השליטה 2 מיליון אופציות ל- 2 מיליון מניות של החברה תמורת 16 מיליון ש"ח.

ליום 31 בדצמבר, 2018 נותרו 4 מיליון אופציות למימוש ל- 4 מיליון מניות תמורת 20 מיליון ש"ח.

2. הענקות 2011

בהמשך להחלטת הדירקטוריון מיום 30 בדצמבר, 2010 הוחלט ביום 16 בפברואר, 2011 על ידי האסיפה הכללית של החברה להעניק למנכ"ל החברה 100,000 אופציות לרכישת 100,000 מניות רגילות של החברה.

האופציות תהיינה ניתנות למימוש החל מיום 30 ביוני, 2011 ועד ליום 16 בפברואר, 2021.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד ההענקה הינו כ- 475 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלהלן:
מחיר מניה של 4.75 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 5.01% משך תקופת האופציות הינו 10 שנים, סטיית תקן שנתית של 27.33%.
בתקופת הדוח לא נזקפה הטבה בגין אופציות אלו.
ליום 31 בדצמבר, 2018 נותרו 100,000 אופציות.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

3. הענקות 2016

במהלך שנת 2016 אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות (ככל שרלבנטי) להקצות 85,860 אופציות לרכישת 85,860 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני 3 שנים כך שבתום כל שנה תהפוך שליש מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
מתוך הכמות הנ"ל אושרה הקצאה בסך 18,020 ו- 15,020 אופציות למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 1,513 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:
מחיר מניה בסך 17.62 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 0.10%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן שנתית של 13.12%.

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בסך כ- 126 אלפי ש"ח (במהלך השנים 2017 ו- 2016 נזקפה הטבה בסך 421 אלפי ש"ח ו- 821 אלפי ש"ח, בהתאמה).

עד ליום הדוח בוטלו 3 אלפי אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד ומומשו כ- 5 אלפי אופציות לכ- 5 אלף מניות של החברה.
ליום 31 בדצמבר 2018 נותרו 77,611 אופציות.

4. הענקות 2017

במהלך שנת 2017 אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 25,000 אופציות לרכישת 25,000 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שנתיים כך שבתום כל שנה תהפוך חצי מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
מתוך הכמות הנ"ל אושרה הקצאה בסך 10,000 ו- 15,000 אופציות למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 611 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:
מחיר מניה בסך 24.44 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 0.10%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן שנתית של 26.46%.

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בסך כ- 253 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2017 נזקפה הטבה בסך כ- 306 אלפי ש"ח.

5. הענקות 2018

במהלך שנת 2018 אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 20,810 אופציות לרכישת 20,810 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שנתיים כך שבתום כל שנה תהפוך חצי מכמות האופציות למוקנית (vested). האופציות תהיינה ניתנות למימוש לתקופה של 10 שנים ממועד הקצאתן.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

5. הענקות 2018 (המשך)

האופציות תוענקנה לניצעים בהתאם לתוכנית האופציות של החברה משנת 2006 (אשר הוארכה בשנת 2016), אופציות אשר תוענקנה במסלול הוני בהתאם לסעיף 102 לפקודת מס הכנסה, תוענקנה לנאמן תוכנית האופציות האמורה, אשר ינהג בהן בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה.
מתוך הכמות הנ"ל אושרה הקצאה בסך 7,140 ו- 6,670 אופציות למנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים שלה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 666 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:
מחיר מניה בסך 32.02 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 0.10%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן שנתית של 22.35%.

בתקופת הדוח נזקפה הוצאה בסך כ- 230 אלפי ש"ח.

ב. תנועה במשך השנה

להלן טבלה הכוללת את מספר האופציות למניות, את הממוצע המשוקלל של מחיר המימוש שלהן ואת השינויים שנעשו בתוכניות אופציות לעובדים במשך השנה השוטפת:

	2018		2017		2016	
	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש	מספר האופציות	ממוצע משוקלל של מחיר המימוש
		ש"ח		ש"ח		ש"ח
אופציות למניות לתחילת השנה	4,213,694	4.75	5,691,694	9.32	8,760,834	10.72
אופציות למניות שפקעו במהלך השנה	-	-	(1,503,000)	-	(1,000,000)	-
אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה	20,810	-	25,000	-	85,860	-
אופציות למניות שמומשו במהלך השנה (ג)	(8,583)	-	-	-	(2,155,000)	7.58
אופציות למניות לסוף השנה	4,225,921	4.73	4,213,694	4.75	5,691,694	9.32
אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה	4,192,611	4.77	4,161,074	4.81	5,634,454	9.42

ג. ביום 4 בינואר, 2016 מימש מנכ"ל החברה 150 אלף אופציות ל- 150 אלף מניות.

ביום 4 באפריל, 2016, מימש זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, 2 מיליון אופציות ל- 2 מיליון מניות תמורת תוספת מימוש בסך 16 מיליון ש"ח.

ביאור 20 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח הכולל

א. עלות ההכנסות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח		
עלויות אחזקה וניהול הנכסים	45,886	22,507	22,466

ביאור 20 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח הכולל (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח		
ב. הכנסות אחרות, נטו			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו (*)	1,358,417	388,596	161,646
מיסי רכישה ברכישת נדל"ן להשקעה	(17,722)	(8,978)	-
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן נגזרים ונכסים פיננסיים	(10,527)	(9,395)	185,031
רווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה	-	42,701	-
אחרות	(28,723)	(15,821)	(14,653)
	1,301,445	397,103	332,024
ג. הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות שכר ודמי ניהול	26,826	22,900	21,708
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות	22,192	16,259	13,941
חובות מסופקים ואבודים	442	431	1,229
	49,460	39,590	36,878
ד. הוצאות (הכנסות) מימון			
הכנסות מימון			
הכנסות ריבית	17,563	10,055	6,188
הכנסות מדיבידנד על נכסים פיננסיים	-	796	833
הפרשי שער	1,883	-	-
הכנסות מעסקאות אופציות סוואפ ופורוורד	-	1,588	1,521
שונות	-	942	-
	19,446	13,381	8,542
הוצאות מימון			
הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת	87,182	78,386	75,060
הפחתת עלות עסקת קיבוע ריבית על הלוואות	-	1,076	-
הפסד נטו מעסקאות הגנה שנגרעו והועברו מרווח כולל אחר	7,729	-	-
הפרשי שער	-	-	5,737
שונות	526	2,489	282
	95,437	81,951	81,079
הוצאות מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:			
אגרות חוב	(58,773)	(22,891)	(21,358)
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(28,409)	(55,495)	(53,702)

ביאור 21 - רווח למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2018		2017		2016	
	כמות מניות משוקללת	רווח לבעלי מניות הרוב	כמות מניות משוקללת	רווח לבעלי מניות הרוב	כמות מניות משוקללת	רווח לבעלי מניות הרוב
	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח	אלפים	אלפי ש"ח
כמות המניות ורווח על פי דוחות על הרווח הכולל	62,092	639,776	62,118	229,337	60,327	273,810
לצורך חישוב רווח בסיסי	62,092	639,776	62,118	229,337	60,327	273,810
התאמות						
כתבי אופציה	3,587	-	3,380	-	3,480	-
לצורך חישוב רווח מדולל	65,679	639,776	65,498	229,337	63,807	273,810

ב. מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	א ל פ י ם		
כתבי אופציה שהונפקו במסגרת הסדרי תשלום מבוסס מניות וכתבי אופציה סחירים למניות	-	-	1,500
סה"כ	-	-	1,500

ביאור 22 - הסדרי חכירה תפעולית

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסדרי החכרה תפעולית בנכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה לתקופות של 1-23 שנים, מרבית החוזים כוללים אופציות להארכה הכוללות העלאת שכר דירה על פי שיעור שנקבע מראש. לחוכר אין אופציה לרכישת הנכסים החכורים בתום תקופת החכירה.

ב. דמי חכירה מינימליים עתידיים לקבל בגין חכירות תפעוליות שאינן ניתנות לביטול:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בשנה הראשונה	445,157	305,937
בשנה השנייה ועד השנה החמישית	1,169,610	764,735
בשנה השישית ואילך	518,623	297,493
	2,133,390	1,368,165

ביאור 23 - מגורים לבניה

מלאי דירות למכירה

במהלך שנת 2018 נכנסה החברה לפרויקט של פיתוח מבני מגורים חדשים על קרקע פנויה באחד מנכסי הנדל"ן להשקעה שבבעלות חברת הבת סאמיט גרמניה. הפרויקט כולל 62 יחידות דיור בשטח כולל של כ- 6,250 מ"ר ו- 193 מקומות חניה, מתוכם 123 חניונים תת-קרקעיים. לא צפויה השפעה על מבנה המשרדים שקיים ועל השכירות בעקבות הפיתוח האמור. ההכנסות מפרויקט הבנייה מוכרות לאורך זמן, על בסיס התקדמות ההשלמה של הפרויקט. נכון ליום 31 בדצמבר 2018, אחוז השלמת הפרויקט הוא 41% (שיעור ההשלמה מחושב על בסיס עלויות שהוצאו עד כה מתוך סך כל העלויות הצפויות).

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות הבניה והקרקע	11,742	-
	11,742	-

ביאור 24 - מלאי קרקעות למגורים

החברה החלה בפיתוח 70 יחידות דיור בנכס בבעלות החברה הממוקם בפרנקפורט. מרבית היחידות הן חלק ממבנה חדש, ואילו היחידות הנותרות ינבעו מהמרת שטחי משרדים פנויים, ללא השפעה על שכר הדירה השוטף הצפוי מתהליך הבנייה. היתר הבנייה המקדמי התקבל בינואר 2019.

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בניה למגורים	22,035	-
	22,035	-

ביאור 25 - דווח מגזרי

א. כללי

1) החברה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"), החל מיום 1 בינואר, 2009. בהתאם להוראות IFRS 8, מגזרים תפעוליים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי החברה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של החברה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

2) החברה פועלת בשני מגזרים גאוגרפיים עיקריים: ישראל וגרמניה.

3) רוב ההכנסות וההוצאות מיוחסות ישירות למגזרים גאוגרפיים. חלק מההוצאות אשר משלמת החברה לשני המגזרים מוקצים למגזרים על בסיס סביר.

4) נכסי המגזר כוללים את כל הנכסים התפעוליים בהם משתמש המגזר ומורכבים בעיקר מהמחאות לגבייה, לקוחות ומבנים מושכרים.
הנכסים וההתחייבויות של המגזר אינם כוללים מסים נדחים.

ביאור 25 - דווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
	נדל"ן מניב		נדל"ן למגורים בגרמניה	סה " כ
	ישראל	גרמניה		
	אלפי ש"ח			
הכנסות:				
הכנסות מחיצוניים	105,124	291,331	42,037	438,492
תוצאות המגזר	120,525	1,482,360	11,921	1,614,806
הוצאות שלא הוקצו למגזרים				331
רווח מפעולות רגילות				1,614,475
הוצאות מימון, נטו	26,544	49,447	-	75,991
הוצאות מס				212,553
רווח נקי				1,325,931

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2018			
	ישראל	גרמניה	נדל"ן למגורים גרמניה	סה " כ
	אלפי ש"ח			
נכסים המשמשים את המגזר	2,208,100	6,762,672	53,578	9,024,350
נכסים שלא הוקצו למגזרים				1,680
סה"כ נכסים במאוחד				9,026,030
התחייבויות המגזר	1,445,253	2,768,892	-	4,214,145
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				502,345
סה"כ התחייבויות במאוחד				4,716,490
פחת והפחתות	3,677	98	-	3,775
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	85,825	1,272,592	-	1,358,417

ביאור 25 - מגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017		
	ישראל	גרמניה	ס ה " כ
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
הכנסות מחיצוניים	42,855	251,100	293,955
תוצאות המגזר	43,743	585,661	629,404
הוצאות שלא הוקצו למגזרים			443
רווח מפעולות רגילות			628,961
הוצאות מימון, נטו	16,388	52,182	68,570
הוצאות מס			75,973
רווח נקי			484,418

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2017		
	ישראל	גרמניה	ס ה " כ
		אלפי ש"ח	
נכסים המשמשים את המגזר	1,596,421	4,438,295	6,034,716
נכסים שלא הוקצו למגזרים			5,677
סה"כ נכסים במאוחד			6,040,393
התחייבויות המגזר	1,073,527	1,801,589	2,875,116
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים			239,365
סה"כ התחייבויות במאוחד			3,114,481
פחת והפחתות	617	147	764
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	20,397	368,199	388,596

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2016		
	ישראל	גרמניה	ס ה " כ
		אלפי ש"ח	
הכנסות:			
הכנסות מחיצוניים	38,917	249,610	288,527
תוצאות המגזר	238,237	323,480	561,717
הוצאות שלא הוקצו למגזרים			(510)
רווח מפעולות רגילות			561,207
הוצאות מימון, נטו	30,699	43,153	73,852
הכנסות מימון שלא הוקצו למגזרים			1,315
הוצאות מס			82,384
רווח נקי			406,286

ביאור 25 - מגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2016		
	ישראל	גרמניה	ס ה " כ
	אלפי ש"ח		
נכסים המשמשים את המגזר	1,019,865	3,611,413	4,631,278
נכסים שלא הוקצו למגזרים			14,948
סה"כ נכסים במאוחד			4,646,226
התחייבויות המגזר	492,819	1,567,346	2,060,165
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים			208,824
סה"כ התחייבויות במאוחד			2,268,989
פחת והפחתות	590	221	811
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	28,069	133,577	161,646

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2018

	בעל שליטה	אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
	אלפי ש"ח		
יתרות התחייבויות שוטפות	(6,644)	-	-
ריבית לשלם	(5)	-	-
יתרת אג"ח	(154)	-	-
יתרת חובות שוטפים (התחייבויות) הגבוהה ביותר במשך השנה	(6,644)	-	-

ליום 31 בדצמבר, 2017

	בעל שליטה	אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
	אלפי ש"ח		
יתרות התחייבויות שוטפות	(4,465)	-	-
ריבית לשלם	(10)	-	(5)
יתרת אג"ח	(296)	-	(220)
יתרת חובות שוטפים (התחייבויות) הגבוהה ביותר במשך השנה	(4,465)	-	-

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה	9,400	8,897	8,165
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה	300	349	313
מספר האנשים אליהם מתייחסים השכר וההטבות			
צדדים קשורים ובעלי העניין המועסקים בחברה או מטעמה	3	3	3
דירקטורים שאינם מועסקים בחברה	3	3	3
	6	6	6

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	7,086	248	2,314

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2017

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	6,826	349	2,071

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2016

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	6,507	313	1,658

ד. הסכם העסקה עם בעל שליטה

בהמשך לאישור ועדת תגמול ולאישור דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2017, אישרה האסיפה הכללית ביום 5 באפריל 2017, הסכם ניהול בין החברה לבין מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, אשר תנאיו מפורטים להלן ("הסכם הניהול").

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם העסקה עם בעל שליטה (המשך)

הסכם ניהול עם החברה

א. עיקריו של הסכם הניהול, מפורטים להלן:
שירותי הניהול מסופקים על ידי מר לוי באמצעות חברה בשליטתו ("חברת הניהול"), אשר התחייבה להעמיד את השירותים באמצעות מר לוי. שירותי חברת הניהול כוללים ניהול עניני הדירקטוריון; פיתוח פעילותה העסקית של החברה; ניהול ההשקעה של החברה בחברה הבת סאמיט גרמניה לרבות החלטות קניה, מכירה ומימון; ייצוג החברה בדירקטוריון סאמיט גרמניה ונסיעות לחו"ל לצורך כך; עבודה מול שוק ההון והבנקים, גיוסי כספים והלוואות. חברת הניהול כפופה להוראות דירקטוריון החברה ותפעל על פי הוראות והנחיות הדירקטוריון בכל הקשור בשירותי הניהול.

יובהר כי מר לוי הינו אחראי אישית כלפי משקיעי סאמיט גרמניה והחתמים שלה למצגים שניתנו על פי הסכמים שנחתמו עובר להנפקת סאמיט גרמניה וכן בתקופות שונות העניק ערבויות אישיות בעבור החברה לטובת בנקים בישראל בהיקפים של עשרות מיליוני ש"ח.
החברה אינה מוגבלת לקבלת שירותי ניהול מחברת הניהול בלבד והינה רשאית להתקשר גם עם חברות ו/או עובדים אחרים לשם קבלת שירותי ניהול מכל סוג שהוא, לרבות השירותים שמספקת חברת הניהול וכן רשאית היא להעסיק מנהלים מטעמה.
חברת הניהול, מצידה, אינה מנועה מלספק שירותים לגורמים אחרים ו/או לעסוק בכל תחום פעילות אשר אינו מתחרה בפעילות החברה.
מר לוי יהיה זכאי לבחור להמיר את הסכם הניהול בהסכם העסקה ישיר בינו לבין החברה, ובלבד שעלותו לחברה לא תהא גבוהה מעלות הסכם הניהול לחברה ויתר תנאיו יהיו דומים, בשינויים המחויבים, לתנאי הסכם הניהול.
לא נקבע היקף מוגדר של שעות שעל חברת הניהול לספק ושירותי הניהול יסופקו בהתאם לצרכיה המשתנים של החברה. מר לוי ישקיע את הזמן הנדרש להעמדת שירותי הניהול בהתאם לצרכים כאמור, מעת לעת.
בגין מתן שירותי הניהול כאמור, חברת הניהול זכאית לתמורה חודשית בסך של 42 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה"), בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין.
כמו כן, החברה תישא בכל ההוצאות (out of pocket) שיוציאו מר לוי או חברת הניהול לצורך מילוי שירותי הניהול, וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות או בהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת. לא נקבעה תקרה להחזר ההוצאות.
בנוסף, החברה תעמיד למר לוי, טלפון סלולארי ותישא בהוצאות השימוש בו, וכן תעמיד למר לוי על חשבונה רכב מקבוצה 7 ותישא בעלויות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי וברכב.
מובהר, כי מר לוי יהיה זכאי לתגמול המוצע כאמור, גם אם יכהן במהלך תקופת ההסכם כמנכ"ל החברה, במקביל לכהונתו כיו"ר דירקטוריון החברה או במקום זאת.

על פי הסכם הניהול לא יהיה מר לוי זכאי למענק שנתי או תגמול הוני מהחברה.

מר לוי ממשיך להיות זכאי לכיסוי ביטוחי במסגרת ביטוח אחריות נושאי המשרה של החברה, כמו גם לשיפוי ופטור נושאי המשרה מאחריות בהיקף הקיים כיום בחברה וזאת בנוסח אשר אושר על ידי האסיפה הכללית ביום 18 במרץ 2012. יובהר כי כל שינוי בהיקף הפטור מאחריות של יו"ר הדירקטוריון יהיה כפוף למגבלות הקבועות במדיניות התגמול של החברה, כפי שתהיה מעת לעת.
על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים להסכם הניהול יהיה רשאי להביא את ההסכם הנ"ל לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם (קרי, ה- 31 בדצמבר 2019), באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 180 יום מראש, אשר במהלכם תהא חברת הניהול זכאית למלוא התמורה. עם זאת, החברה תהא זכאית לבטל את הסכם הניהול בתוקף מיידי במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידי חברת הניהול בתוך פרק זמן סביר.
חברת הניהול ומר לוי הצהירו במסגרת הסכם הניהול כי אין ולא יהיו יחסי עובד ומעביד בינם לבין החברה ואין בהוראות הסכם הניהול כדי לקשור בין הצדדים האמורים לבין החברה כל יחסי עובד ומעביד. חברת הניהול ומר לוי יישאו באחריות להפרשות ולתשלומי המיסים ולזכויותיו הסוציאליות ו/או האחרות על פי כל דין, ו/או על פי כל הסכם ו/או הסדר, קיבוצי ו/או אחר. במסגרת הסכם הניהול התחייבו חברת הניהול ומר לוי, כי אם ייקבע על ידי בית משפט ו/או על ידי בורר ו/או כל ערכאה מוסמכת או רשות אחרת כי מר לוי היה או הנו עובד החברה, לצורך כל תשלום ו/או מתן כל זכות ו/או הטבה ולכל דבר ועניין, אזי התמורות והתשלומים שקיבל מאת החברה מכוח הסכם הניהול, כללו את מלוא התשלומים המגיעים לו מהחברה. חברת הניהול ומר לוי התחייבו כי ישפו את החברה בגין כל חבות ו/או הוצאה שתיגרם לה כתוצאה מכך שייקבע שהתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין מר לוי.
כמו כן, מעמיד מר לוי שירותים לחברה הבת של החברה, סאמיט גרמניה, בתנאים ובתמורה המפורטים להלן ("הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה").

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם העסקה עם בעל שליטה (המשך)

ב. הסכם ניהול מחודש מרץ 2017 עם חברה בת

חברה בבעלות בעל השליטה בחברה ("חברת הניהול בגרמניה") מספקת שירותים לחברה הבת של החברה, סאמיט גרמניה, אשר מניותיה נסחרות בבורסת ה AIM בלונדון, מאז שנת 2006 ועל פי הסכם ניהול שנחתם עם סאמיט גרמניה. החל מחודש דצמבר 2010 חושבו דמי הניהול ששולמו מכח הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה, כחלק מדמי הניהול ששולמו מכח הסכם הניהול עם החברה. בחודש מרץ 2014, לאחר השלמת הנפקתה מחדש של סאמיט גרמניה בבורסת ה- AIM בלונדון, אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של סאמיט גרמניה, הסכם הניהול בין סאמיט גרמניה לבין חברת הניהול בגרמניה אשר תוקן בחודש מרץ 2017, ואשר תנאיו מפורטים להלן:

1. השירותים העיקריים שתספק חברת הניהול בגרמניה כוללים דיווחים לדירקטוריון סאמיט גרמניה; איתור נכסים פוטנציאליים לרכישה והצגתם בפני הדירקטוריון; המלצות לדירקטוריון ביחס להסכמי המימון של סאמיט גרמניה; טיפול בדיווחים, עמידה בדרישות רגולטוריות; טיפול ברכישת נכסים, כולל ניתוח העסקה, בדיקת נאותות, הערכת סיכונים, משא ומתן לקראת הרכישה והפעלת יועצים מקצועיים; טיפול בהסדרי מימון לרכישות חדשות; הכנת תכניות עסקיות; הכנת דו"חות הנהלה וטיפול בעריכת דו"חות כספיים; מצגות לאנליסטים; ייעוץ ביחס לתכניות שיווק של שטחים להשכרה ולהגדלת הכנסות משכירות; תחזיות הכנסה והשקעות הוניות; המלצה על אסטרטגיית מימוש נכסים; פיקוח על נותני השירותים של סאמיט גרמניה והחברות הבנות שלה, וכיוצ"ב. בנוסף, תספק חברת הניהול בגרמניה לסאמיט גרמניה שירותים של ניהול עסקים ע"י מר זוהר לוי. מר זוהר לוי ישמש כמנהל העסקים של סאמיט גרמניה והכל בתנאים שהוסכמו עם סאמיט גרמניה.

2. עבור השירותים דלעיל תהא חברת הניהול בגרמניה זכאית לדמי ניהול בסך של 187.5 אלפי אירו לרבעון הכוללים סכומים לכיסוי עלויות של חברת הניהול ("דמי הניהול"). חברת הניהול בגרמניה לא תהא עוד מחויבת להעמיד שירותים של מנהל כספים ואלו יירכשו במישרין על ידי סאמיט גרמניה;

3. חברת הניהול בגרמניה תהא זכאית למענק בהתאם לעמידה ביעדים שייקבעו על ידי ועדת התגמול של דירקטוריון סאמיט גרמניה, בגין תשואה על ההון לבעלי המניות באופן יחסי לתשואה של עד שעור שנתי של 5.5% בהתאמות מסוימות המפורטות בהסכם הניהול, ועד לסכום מירבי שהינו סך של 750 אלפי אירו בשנה. כמו כן, במקרה של מכירת נכסים של החברה ברווח של 50 מליון אירו ומעלה עד ליום 1 בינואר 2020, תהא חברת הניהול בגרמניה זכאית למענק מיוחד בשיעור של 5% מהרווח ממכירה כאמור (מחושב לעומת שווי הנכסים בספרי סאמיט גרמניה ביום 30 ביוני 2016), אך בכל מקרה לא יותר מ- 10 מליון אירו במצטבר לכל התקופה האמורה. בשנה הראשונה בה ישולם מענק מיוחד כאמור, ינוכה ממנו סכום המענק השנתי בגין אותה שנה. על פי מסמכי ההתאגדות של אחת מהחברות הבנות של סאמיט גרמניה, זכאית חברת הניהול ל- 25% מכל תשואה עודפת שתשיג סאמיט גרמניה על הון המניות שהושקע בה העולה על 8% לשנה, לרבות רווחים שינבעו ממכירת נכסים ו/או מימונם מחדש ("תמורת התשואה העודפת"). על פי האמור בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2017 שפרסמה סאמיט גרמניה, ליום 31 בדצמבר, 2017 על סאמיט גרמניה היה לייצר תשואה בסך של כ- 231 מליון אירו על מנת לעמוד ברף התשואה של 8% לשנה, כאשר מדי שנה, סכום זה עולה מאחר וחישוב התשואה עודפת הינו בגין רווחים מצטברים על פני השנים, כך שהסבירות שחברת הניהול בגרמניה תהא זכאית לתמורת התשואה העודפת היא נמוכה. בהסכם הניהול עם סאמיט גרמניה נקבע כי ככל שחברת הניהול בגרמניה תהא זכאית לתמורת התשואה עודפת, יוקטן סכום המענק בתמורת התשואה העודפת..

4. מובהר כי חברת הניהול בגרמניה או מר לוי אינם זכאים לתגמול הוני מסאמיט גרמניה.

5. כל אחד מסאמיט גרמניה או חברת הניהול בגרמניה יהיו רשאים לבטל את ההסכם בהודעה של 6 חודשים מראש. כמו כן, חברת הניהול בגרמניה תהא רשאית לבטל את הסכם הניהול במקרה של שינוי שליטה בסאמיט גרמניה או בכל אחת מהחברות הבנות שלה שהנן צד להסכם הניהול. כל צד רשאי לבטל את ההסכם במידה שהצד השני יפר את ההסכם הפרה מהותית או יקלע להליכי חדלות פרעון.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם העסקה עם בעל שליטה (המשך)

ב. הסכם ניהול מחודש מרץ 2017 עם חברה בת (המשך)

6. סאמיט גרמניה תרכוש ביטוח אחריות מקצועית המבטח את אחריות חברת הניהול בגרמניה בקשר עם השירותים על פי הסכם הניהול. סאמיט גרמניה תשפה את חברת הניהול בגרמניה בגין כל נזק או הפסד שייגרם לחברת הניהול כתוצאה ממתן השירותים לסאמיט גרמניה, למעט נזק או הפסד שייגרם עקב רשלנות חמורה, פעולה במזיד או הפרה מהותית של חברת הניהול בגרמניה. אחריות חברת הניהול בגרמניה כלפי סאמיט גרמניה הוגבלה לגבוה מבין סך של 1 מיליון אירו או סכום הכיסוי הביטוחי שיהיה לחברת הניהול בגרמניה.

ה. ביום 5 באפריל, 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, וזאת בהמשך לאישורן של ועדת התגמול של החברה ושל דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2017. מדיניות התגמול של החברה בתוקף למשך שלוש שנים ועד ליום 10 ביוני, 2020. יובהר כי מדיניות התגמול לא תחול על שכר המשולם על ידי חברות בנות ציבוריות של החברה.

ו. ביום 27 באוגוסט, 2015 קבעה ועדת הביקורת וביום 30 באוגוסט, 2015 אישר הדירקטוריון, קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה, לרבות עם בעל שליטה בה וכל עסקה שלבעל ענין או בעל שליטה בה יש בה ענין אישי לרבות עסקה שעניינה תגמול או עדכונו שלבעל ענין או לבעל שליטה יש בה עניין אישי ("עסקת בעל ענין"), כעסקה זניחה.

כללים וקווים מנחים אלה ישמשו גם לבחינת היקף הגילוי בדוח התקופתי ובתשקיף (לרבות בדוחות הצעת מדף) לגבי עסקה של החברה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בתקנה 22 לתקנות (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים"), ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת תשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט 1969 ("תקנות פרטי תשקיף"), וכן לבחינת הצורך במסירת דיווח מידי בגין עסקה כאמור, כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות הדיווחים, ולצורך תקנה 41 לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים) התש"ע-2010 ("תקנות דוחות כספיים"), (סוגי העסקאות הקבועים בתקנות דוחות כספיים, בתקנות הדיווחים ובתקנות פרטי תשקיף הנזכרים לעיל, ייקראו להלן: "עסקאות בעל עניין").

בהיעדר שיקולים איכותיים מיוחדים העולים מכלל נסיבות העניין, תיחשב עסקת בעל ענין כעסקה זניחה, ובלבד שמתקיימים בה התנאים המצטברים הבאים:

- אינה מהווה עסקה חריגה כהגדרת המונח בחוק החברות, התשנ"ט-1999;
- היקף העסקה אינו עולה על סך של 40,000 ש"ח לשנה כשסכום זה מותאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוגוסט, 2015.
- אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, בהתאם לאמור בסעיף 7 להלן, הינה בשיעור של פחות מ-0.5%.

<u>אמות מידה רלוונטיות:</u> בכל עסקת בעל ענין שנבחן סיווגה כעסקה זניחה תחושב אחת או יותר מאמות המידה הרלבנטיות לעסקה המסוימת על בסיס הדו"חות הכספיים השנתיים המאוחדים המבוקרים האחרונים של החברה:

- ברכישת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - היקף העסקה מול סך כל הנכסים בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה;
- במכירת נכס קבוע ("נכס שאינו שוטף") - הרווח/ההפסד מהעסקה מול הרווח/ההפסד השנתי (קרי רווח/הפסד לארבעה רבעונים) הממוצע לפי 12 רבעונים אחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה;
- בנטילת או קבלת התחייבות כספית - היקף ההתחייבות נשוא עסקת בעל העניין מול סך ההתחייבויות בדוח על המצב הכספי הכלול בדוחות הכספיים המאוחדים האחרונים;
- ברכישת/מכירת מוצרים (למעט נכס קבוע) או שירותים – היקף העסקה מול סך ההכנסות ממכירות ו/או שירותים בארבעת הרבעונים האחרונים שפורסמו לגביהם דוחות כספיים מאוחדים של החברה (ביחס לעסקאות רב שנתיות, יחושב היקף העסקה לצרכי בחינת הזניחות על בסיס שנתי. לדוגמה, בעסקת שכירות למספר שנים, כהיקף העסקה יחושבו דמי השכירות השנתיים המשולמים).

במקרים בהם, לפי שיקול דעת החברה, כל אמות המידה הכמותיות הנזכרות לעיל אינן רלוונטיות לבחינת זניחות עסקת בעל הענין, תיחשב העסקה כזניחה, בהתאם לאמת מידה רלוונטית אחרת, שתיקבע על-ידי החברה, ובלבד שאמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה תהיה בשיעור של פחות מ- 0.2% וכן היקף העסקה אינו עולה על סך של 40,000 ש"ח לשנה כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 באוגוסט, 2015.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ו. (המשך)

בחינת השיקולים האיכותיים של עסקת בעל העניין עשויה להוביל לסיווג העסקה כעסקה שאינה זניחה למרות המפורט לעיל. כך לדוגמה, עסקת בעל עניין לא תיחשב בדרך כלל כזניחה אם היא נתפסת כאירוע משמעותי על-ידי הנהלת החברה ומשמשת כבסיס לקבלת החלטות ניהוליות, או אם במסגרת עסקת בעל העניין צפויים בעלי עניין לקבל טובות הנאה שיש חשיבות במסירת דיווח עליהם בציבור.

עסקאות בעל עניין נפרדות אשר מתקיימת ביניהן תלות, כך שבפועל הינן חלק מאותה התקשרות (לדוגמה, ניהול משא ומתן מרוכז לגבי מכלול העסקאות), ייבחנו כעסקה אחת.

מובהר כי עסקת בעל עניין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, או שאינה בתנאי שוק, או העשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה, לא תסווג כעסקה זניחה.

עסקת בעל עניין שסווגה כזניחה על-ידי חברה בת של החברה, תיחשב זניחה גם ברמת החברה האם. עסקה כאמור אשר סווגה על-ידי החברה הבת כלא זניחה תיבחן מול אמות המידה הרלוונטיות ברמת החברה האם.

מדי שנה תסקור ועדת הביקורת של החברה את אופן יישום הוראות נוהל עסקאות זניחות על ידי החברה, וכן תערוך בחינה מדגמית של עסקאות בעלי עניין שהחברה צד להן במישרין או בעקיפין ואשר סווגו כעסקאות זניחות על -פי הוראות הנוהל. במסגרת הבחינה המדגמית של עסקאות כאמור, תבחן ועדת הביקורת, בין היתר, את דרכי קביעת המחירים ויתר תנאי העסקה, לפי נסיבות העניין, ותבחן את השפעת העסקה על מצבה העסקי של החברה ועל תוצאות פעולותיה. לפעולותיה של ועדת הביקורת כאמור בפסקה זו ,לרבות הבחינה המדגמית האמורה, אופן ביצועה ותמצית תוצאותיה ומסקנותיה, יינתן גילוי בדוח התקופתי של החברה.

ועדת הביקורת של החברה תבחן את הצורך בעדכון הוראות נוהל עסקאות זניחות מעת לעת (לפחות אחת לשנה), במועד אישור הדוחות הכספיים השנתיים, בשים לב לעסקאות בעלי העניין בהן מתקשרת החברה ולשינויים בהוראות דין רלוונטיות.

ז. ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית, בעקבות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מחודש פברואר 2017, את הארכת העסקתו של מר שלומי לוי, אחיו של מר זהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה, כמנהל נכסים בחברה בשלוש שנים ממועד סיום תחולתה המקורי, קרי עד 31 בדצמבר, 2020. היקף המשרה של מר שלומי לוי הינו של משרה מלאה. השכר החודשי בסך של 28,750 ש"ח (ברוטו). כמו כן, החברה נושאת בכל ההוצאות (out of pocket) של מר שלומי לוי בקשר עם מילוי תפקידו, וזאת כנגד המצאת אסמכתאות ובהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת, עד תקרה של 1,500 ש"ח לחודש, אלא אם התקבל אישור מראש של מנכ"ל החברה. בנוסף, החברה מעמידה למר שלומי לוי, טלפון סלולארי ונושאת בהוצאות השימוש בו, וכן מעמידה לו על חשבונה רכב מקבוצה 4 (תקרת עלות של 151 אלפי ש"ח) ונושאת בעלויות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי וברכב. ההתקשרות עם מר שלומי לוי תבוא לסיומה ביום 31 בדצמבר, 2020 אלא אם תוארך כדין. על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים רשאי להביא את ההתקשרות לכדי סיום, בטרם תום תקופת ההסכם, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 30 יום מראש, אשר במהלכם יהא מר לוי זכאי למלוא השכר, למעט במקרה של הפרה יסודית אשר לא תוקנה על ידי מר לוי בתוך פרק זמן סביר. כמו כן, אישרה האסיפה הכללית באותו מועד למר שלומי לוי, אחיו של מר זהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה, מענק בסך 28,750 ש"ח, בגובה שכר לחודש אחד.

ח. ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית, בעקבות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש פברואר 2017, שינוי בתגמול למר אמיר שגיא, מנכ"ל החברה ודירקטור בה, כדלקמן: (א) הענקה של 10,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר של החברה, הניתנים למימוש ל- 10,000 מניות רגילות של החברה; (ב) אישור מענק בסך 60,000 ש"ח בגובה דמי ניהול לחודש אחד .

כתבי האופציה אשר הוקצו כאמור למנכ"ל, הוקצו ללא תמורה וניתנות למימוש ללא תוספת מימוש. כתבי האופציה ניתנים למימוש בשלבים ועל פני 3 שנים, באופן שבתום כל שנה ממועד הקצאתם, שליש מכמות כתבי האופציה הופך למוקנה. כתבי האופציה הוענקו בהתאם לתכנית האופציות של החברה ולהוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה, לנאמן תכנית האופציות (ירדני גלפנד נאמנויות 2000 בע"מ).

ט. במהלך שנת 2017, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה הבת, סאמיט גרמניה, העניקה סאמיט גרמניה, לחברה פרטית שבשליטת אמיר שגיא, מנכ"ל החברה, מענק בשווי 100,000 מניות של סאמיט גרמניה, וזאת בגין ייעוץ ושירותים שהוענקו על ידו בעבר לסאמיט גרמניה שלא במסגרת תפקידו של מר שגיא כמנכ"ל החברה.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

י. במהלך שנת 2018, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה הבת, סאמיט גרמניה, העניקה סאמיט גרמניה לחברה פרטית שבשליטת אמיר שגיא, מנכ"ל החברה, מענק בשווי 100,000 מניות של סאמיט גרמניה, בנוסף ל- 50,000 אירו, וזאת בגין ייעוץ ושירותים שהוענקו על ידו בעבר לסאמיט גרמניה שלא במסגרת תפקידו של מר שגיא כמנכ"ל החברה.

יא. ביום 6 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית, בעקבות אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מחודש מרץ 2018, את הנושאים הבאים:

- הענקת 7,140 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 7,140 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר אמיר שגיא, המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה;
- הענקת 6,670 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 6,670 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר תומר טפר, המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה;
- הענקת 2,800 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 2,800 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למנהל הנכסים של החברה, מר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה בחברה.
- תוספת שכר בסך 2,800 ש"ח לחודש למנהל הנכסים של החברה, מר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה בחברה.

יב. ביום 18 בפברואר, 2019 ביצעו חוקרים של רשות ני"ע חיפוש במשרדי החברה במסגרת חקירה של הרשות לני"ע בנוגע לעבירות שימוש במידע פנים וכן נחקרו בנידון נושאי משרה בחברה.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - רשימת חברות מוחזקות (*)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
חייל השקעות ונכסים בע"מ	ישראל	100%
חייל נכסים (1991) בע"מ	ישראל	100%
חייל ניהול מבנים בע"מ	ישראל	100%
ל.י.ח. השקעות בע"מ	ישראל	100%
דלק געתון בע"מ	ישראל	100%
דלק נהריה בע"מ	ישראל	100%
סאמיט אס.פי.סי בע"מ	ישראל	100%
ביתן גינון ופיתוח בע"מ	ישראל	75%
גרי אלכסנדר בע"מ	ישראל	50%
חי אור השקעות ונכסים בע"מ	ישראל	50%
צמנטכל ניהול נכסים בע"מ	ישראל	100%
סאמיט מקבצי דיור בע"מ	ישראל	100%
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	ישראל	100%
גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (מסחר) בע"מ	ישראל	51%
מסחר מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	ישראל	37.74%
גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (לוגיסטיקה) בע"מ	ישראל	51%
לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	ישראל	37.89%
גלובוס סנטר גולד - מרכזים לוגיסטיים (שרותי דרך) בע"מ	ישראל	51%
שירותי דרך מבקיעים בתנופה - חברה בע"מ	ישראל	37.74%
פישמן מפעלי קירור בע"מ	ישראל	50.1%
מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ	ישראל	50.1%
מילוטל פיתוח בע"מ	ישראל	50.1%
Unifinter Administratiekantoor B.V.	הולנד	100%
Summit RE Holdings (Cyprus) Ltd.	קפריסין	100%
Rostock Services Gmbh & Co. KG	גרמניה	100%
Mistonaro Ltd.	קפריסין	100%
Summit Real Estate Gmbh & Co. Dortmund KG	גרמניה	100%
Alcedo Technologies GmbH.	גרמניה	100%
Summit Real Estate Management Gmbh	גרמניה	100%
Summit Real Estate Sigma Gmbh	גרמניה	100%
Summit Germany Limited	גרנזי	50.89%
Summit Finance Limited	גרנזי	50.89%
Neston (International) Limited	גיברלטלר	50.89%
Summit Luxco s.a.r.l	לוקסמבורג	50.89%
Summit Loanco Ltd.	גרנזי	50.89%
Gallia invest sarl	לוקסמבורג	50.89%
Summit Sterne Guernsey Ltd.	גרנזי	50.89%
Summit RE Two GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Gold GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE One GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Silver GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE Three GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Bronze GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE Six GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Magdeburg GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Hanau GmbH	גרמניה	50.89%
M.S.C Objekt Magdeburg GmbH	גרמניה	50.75%
M.S.C Objekt Hanau GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Blue GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Orange GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Yellow GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate White GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Red GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Purple GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Black GmbH	גרמניה	50.75%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
Summit RE GmbH & Co. Black 1 KG	גרמניה	50.75%
Summit RE GmbH & Co. Black 2 KG	גרמניה	50.75%
Summit RE GmbH & Co. Black 3 KG	גרמניה	50.75%
BDPE S.a.r.l	לוקסמבורג	50.75%
Summit RE Ismaning GmbH	גרמניה	50.75%
Summit RE Duisburg GmbH	גרמניה	50.75%
Summit RE Cammarus GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Brown GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Indigo GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Maroon GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Azure GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Alpha GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Delta GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Gamma GmbH	גרמניה	50.75%
Lommy GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Amber GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Lavender GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Ruby GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Epsilon GmbH	גרמניה	50.75%
Re One Finance GmbH	גרמניה	50.89%
Summit Real Estate Bos GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Delphinus GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Formica GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Grey GmbH	גרמניה	50.75%
Grundstucksgesellschaft Gewerbepark Hansalinie GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Kappa GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Papilio GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Salmo GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Ursus GmbH	גרמניה	50.75%
Summit Real Estate Zeta GmbH	גרמניה	50.75%
Gadelander Str. 77 Projekt GmbH	גרמניה	50.75%
Re Three Finance GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Five GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Four GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Camelus GmbH	גרמניה	50.75%
Deutsche Real Estate AG	גרמניה	45.79%
Summit Real Estate Lambda GmbH	גרמניה	50.89%
W2005 Projectpauli GmbH	גרמניה	50.55%
W2005 Pauli 1 BV	הולנד	48.29%
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
GET Grundstücksgesellschaft mbH	גרמניה	43.32%
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Düsseldorf, Bonner Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt München, Maria Probst Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Carreé Seestraße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Services GmbH	גרמניה	45.79%
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	גרמניה	22.89%
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekte Vierte GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	גרמניה	22.89%
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
Objekte Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	גרמניה	22.89%
Objekte Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	גרמניה	22.89%
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	43.47%
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	גרמניה	45.79%
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	גרמניה	45.79%
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	גרמניה	45.79%
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	גרמניה	45.79%
Verwaltungsgesellschaft DRESTATE mbH	גרמניה	22.89%
DRESTATE Wohnen I.L	גרמניה	45.79%
DRESTATE Finance GmbH	גרמניה	45.79%
BAKOLA Miteigentumsfonds I object Duisburg Averdunk	גרמניה	32.08%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
Summit Real-Estate Platinum Gmbh	גרמניה	48.24%
Summit Real-Estate Titanum Gmbh	גרמניה	48.24%
Summit Real Estate Hirundo GmbH	גרמניה	48.24%
H130 Boblingen GmbH	גרמניה	48.14%
Summit Sindelfingen GmbH	גרמניה	48.14%
Summit RE Beta GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE Seven GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Eight GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Corvus GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE nine GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE Oberursel B.V. GmbH	הולנד	48.29%
GXP German Properties AG	גרמניה	39.29%
Frankfurt a. M. Merton Passagen Objekt GmbH	גרמניה	39.64%
German Investment Management Holding GmbH	גרמניה	39.29%
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	גרמניה	36.94%
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	גרמניה	37.29%
Teltow Towers II UG	גרמניה	39.29%
GxP Asset Management GmbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management III. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management II.GmbH	גרמניה	39.29%
German Asset Management V. Beteiligung UG	גרמניה	39.29%
German Asset Management VI. Beteiligung UG	גרמניה	39.29%
German Asset Management VII. Beteiligung UG	גרמניה	39.29%
THOR- Portfolio Beteiligungs GmbH	גרמניה	39.29%
Thor Object I S.à.r.l	גרמניה	37.29%
Thor Object II S.à.r.l	גרמניה	37.29%
Thor Object III S.à.r.l	גרמניה	37.29%
II. GAM Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%
GIMH Komplementär UG	גרמניה	39.29%
Retail Portfolio Teilestraße Objekt UG	גרמניה	23.58%
Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt UG	גרמניה	23.58%
Retail Portfolio Bremerhaven Objekt UG	גרמניה	23.58%
GIMH- Capital GmbH	גרמניה	37.29%
GAM- Capital GmbH	גרמניה	39.29%
1. GAM Beteiligungs UG	גרמניה	39.29%
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG	גרמניה	39.29%

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 27 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
Summit MSC GmbH	גרמניה	48.29%
Summit MSC two GmbH	גרמניה	48.29%
Summit MSC five GmbH	גרמניה	48.29%
Summit MSC seven GmbH	גרמניה	48.29%
Summit MSC Beta GmbH	גרמניה	50.89%
Summit RE Wolfsburg 1 GmbH	גרמניה	48.24%
Summit RE Wolfsburg 2 GmbH	גרמניה	48.24%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.



פרק 4 | דוחות כספיים נפרדים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2018

158427

לכבוד
בעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
<u>ח י פ ה</u>

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד המובא לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), התש"ל-1970 של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר, 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018. המידע הכספי הנפרד הינו באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על המידע הכספי הנפרד בהתבסס על ביקורתנו.

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 ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה של המידע הכספי הנפרד. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

לדעתנו, המידע הכספי הנפרד ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

חיפה, 31 במרץ, 2019

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, 6701101, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | פקס: 03-6094022 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים	משרד חיפה	משרד באר שבע	משרד אילת	משרד פתח תקווה	משרד נתניה	משרד נצרת
קרית המדע 3 מנדל הר חוצבים ירושלים, 914510 ת.ת. 45396	מעלה השחרור 5 ת.ד. 5648 חיפה, 3105502	אלומות 12 פארק התעשייה עומר ת.ד. 1369 עומר, 8496500	המרכז העירוני ת.ד. 583 אילת, 8810402	Deloitte Analytics הסיבים 7 ת.ד. 6712 פתח תקווה, 4959368	Seker - Deloitte ניבורי ישראל 7 ת.ד. 8458 נתניה, 4250407	מרג' אבן עאמר 9 נצרת, 16100
טלפון: 02-5018888 **פקס: 02-5374173** info-jer@deloitte.co.il	**טלפון: 04-8607333** **פקס: 04-8672528** info-haifa@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6909500** **פקס: 08-6909600** info-beersheva@deloitte.co.il	**טלפון: 08-6375676** **פקס: 08-6371628** info-eilat@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994163** **פקס: 03-9190372** info@deloitte.co.il	**טלפון: 09-8922444** **פקס: 09-8922440** info@deloitte.co.il	**טלפון: 073-3994455** **פקס: 073-3994455** info-nazareth@deloitte.co.il

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2018	2017
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	274,864	150,043
נכסים פיננסים אחרים	-	4,490
הלוואות לחברות מוחזקות	82,597	-
לקוחות	719	-
חייבים ויתרות חובה	30,141	3,428
סה"כ נכסים שוטפים	388,321	157,961
נכסים לא שוטפים		
יתרות חובה לזמן ארוך	89,810	183,017
נדל"ן להשקעה	103,654	86,693
השקעות בחברות מוחזקות	2,273,479	1,504,349
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	653,382	549,130
רכוש קבוע, נטו	2,061	2,425
סה"כ נכסים לא שוטפים	3,122,386	2,325,614
סה"כ נכסים	3,510,707	2,483,575
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	398	388
חלויות שוטפות של אגרות חוב	371,071	43,747
ספקים ונותני שירותים	451	541
זכאים ויתרות זכות	14,316	9,615
סה"כ התחייבויות שוטפות	386,236	54,291
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	573	916
אגרות חוב	656,204	679,458
התחייבויות מסים נדחים	3,514	620
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	514	308
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	660,805	681,302
הון		
הון מניות רגילות	50,395	50,395
פרמיה על מניות	407,432	407,322
מניות באוצר	(24,258)	(23,256)
קרנות הון	(50,046)	(105,607)
עודפים	2,080,143	1,419,128
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	2,463,666	1,747,982
סה"כ התחייבויות והון	3,510,707	2,483,575

31 במרץ, 2019

תאריך אישור הדוחות הכספיים	זוהר לוי יו"ר הדירקטוריון	אמיר שגיא מנכ"ל וחבר דירקטוריון	תומר טפר סמנכ"ל כספים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים	9,019	3,456	1,316
עלות המכירות, העבודות והשירותים	709	733	765
רווח גולמי	8,310	2,723	551
הוצאות הנהלה וכלליות	1,901	678	236
הוצאות (הכנסות) אחרות	(12,860)	6,975	1,988
סה"כ הוצאות (הכנסות)	(10,959)	7,653	2,224
רווח (הפסד) מפעולות רגילות	19,269	(4,930)	(1,673)
הכנסות מימון	38,505	42,223	32,434
הוצאות מימון	38,362	25,017	26,304
הכנסות מימון, נטו	143	17,206	6,130
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	623,258	217,111	269,253
רווח לפני מסים על הכנסה	624,670	229,387	273,710
מיסים על הכנסה (הטבת מס)	2,894	50	(100)
רווח לשנה	639,776	229,337	273,810
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
רווח (הפסד) בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	(787)	4,188	(4,588)
העברה לדוח רווח והפסד בגין קיבוע ריבית על הלוואות	2,933	355	-
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	49,585	18,312	(47,361)
סה"כ	51,731	22,855	(51,949)
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים זמינים למכירה, נטו ממס	3,239	24,224	(10,767)
סה"כ	3,239	24,224	(10,767)
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	54,970	47,079	(62,716)
סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה	694,746	276,416	211,094

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	639,776	229,337	273,810
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(623,258)	(217,111)	(269,253)
פחת והפחתות	476	456	73
הוצאות (הכנסות) מיסים על הכנסה	2,894	50	(100)
גידול בהטבות עובדים, נטו	206	24	66
מיסים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	4,806	-
הפסד (רווח) ממימוש רכוש קבוע	-	5	(114)
הפסד (רווח) בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	(15,517)	(200)	64
הכנסות מימון, נטו	(143)	(17,206)	(6,130)
	4,434	161	(1,584)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
גידול בלקוחות	(719)	-	-
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(1,763)	1,071	(138)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(90)	(340)	47
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות זכות לזמן ארוך	(25)	(290)	3,411
	(2,597)	441	3,320
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	1,837	602	1,736
תזרים מזומנים לפעילות השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(126)	(897)	(237)
רכישה והשקעה נדל"ן להשקעה	(1,444)	(88,161)	-
תמורה ממימוש רכוש קבוע	14	227	113
רכישת השקעות אחרות	(1,000)	(181,525)	-
גבייה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	(152,301)	133,127	(352,453)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים	4,490	(4,490)	-
ריבית שהתקבלה	5,021	20,218	9,128
מזומנים נטו לפעילות השקעה	(145,346)	(121,501)	(343,449)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	106	578	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(439)	(338)	(2,730)
ריבית ששולמה	(29,016)	(22,620)	(23,529)
דיבידנד לבעלי מניות חברת האם	(2,794)	(1,864)	-
תמורה מהנפקת ניירות ערך מסחריים	-	-	110,000
תמורה מהנפקת מניות ומימוש אופציות למניות	-	-	139,533
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	345,480	310,304	124,472
פירעון אגרות חוב	(44,714)	(43,299)	(41,725)
פירעון ניירות ערך מסחריים	-	-	(110,000)
רכישת מניות באוצר	-	(497)	-
מזומנים נטו מפעילות מימון	268,623	242,264	196,021
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	(293)	200	1,520
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	124,821	121,565	(144,172)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	150,043	28,478	172,650
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	274,864	150,043	28,478

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים נוספים בדבר מידע כספי נפרד

א. כללי:

(1) כללי

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

(2) הגדרות

החברה - סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ.

חברה מוחזקת - כהגדרתה בבאור 1ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2018.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בבאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה פרט לסכומי הנכסים, ההתחייבויות, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות, כמפורט להלן:

א. הנכסים וההתחייבויות מוצגים בגובה ערכם בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט השקעות בחברות מוחזקות.

ב. השקעות בחברות מוחזקות מוצגות כסכום נטו של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות המציגים בדוחות המאוחדים של החברה מידע כספי בגין החברות המוחזקות, לרבות מוניטין.

ג. סכומי ההכנסות וההוצאות משקפים את ההכנסות וההוצאות הכלולות בדוחות המאוחדים המיוחסות לחברה עצמה כחברה אם, בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר, למעט סכומי הכנסות והוצאות בגין חברות מוחזקות.

ד. חלק החברה בתוצאות חברות מוחזקות מוצג כסכום נטו של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות המוצגות בדוחות המאוחדים של החברה תוצאות פעילות בגין חברות מוחזקות, לרבות ירידת ערך מוניטין או ביטולה בפילוח בין רווח או הפסד לבין רווח כולל אחר.

ה. סכומי תזרימי המזומנים משקפים את הסכומים הכלולים בדוחות המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה כחברה אם, למעט סכומי תזרימי המזומנים בגין חברות מוחזקות.

ו. הלוואות שניתנו ו/או נתקבלו מחברות מוחזקות מוצגות בגובה הסכום המיוחס לחברה עצמה כחברה אם.

ז. יתרות, הכנסות והוצאות בגין עסקאות עם חברות מוחזקות אשר בוטלו במסגרת הדוחות המאוחדים, נמדדות ומוצגות במסגרת הסעיפים הרלוונטיים בנתונים על המצב הכספי ועל הרווח הכולל באותו אופן בו היו נמדדות ומוצגות עסקאות אלו, אילו היו מבוצעות מול צדדים שלישיים. רווחים (הפסדים) נטו שנדחו מוצגים בניכוי (כתוספת) מסעיפי חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות והשקעות בחברות מוחזקות.

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים

(1) ניתוח קבוצות נכסים והתחייבויות פיננסיים לפי בסיסי הצמדה וסוגי מטבע

	ליום 31 בדצמבר			
	2018		2017	
	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד	בשקל חדש צמוד מדד	בשקל חדש לא צמוד
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת	26,715	1,001,531	51,177	673,332
	26,715	1,001,531	51,177	673,332

(2) ניהול סיכון נזילות

האחריות הסופית לניהול סיכון נזילות חלה על הדירקטוריון, אשר קבע תוכנית עבודה מתאימה לניהול סיכון נזילות ביחס לדרישות ההנהלה לגבי מימון ונזילות בטווח הקצר, בטווח הבינוני ובטווח הארוך. החברה מנהלת את סיכון הנזילות על-ידי שמירה על קרנות מתאימות, אמצעים בנקאיים ואמצעי הלוואה, על-ידי פיקוח מתמשך על תזרימי המזומנים בפועל ואלו הצפויים והתאמת מאפייני הבשלה של נכסים והתחייבויות פיננסים.

טבלאות סיכון ריבית ונזילות:

א. התחייבויות פיננסיות שאינן מהוות מכשירים פיננסיים נגזרים:

הטבלאות הבאות מפרטות את מועדי הפירעון החוזיים הנותרים של החברה בגין התחייבויות פיננסיות, אשר אינן מהוות מכשיר פיננסי נגזר. הטבלאות נערכו בהתבסס על תזרימי המזומנים הבלתי מהוונים של ההתחייבויות הפיננסיות בהתבסס על המועד המוקדם ביותר בו החברה עשויה להידרש לפרוע אותן.

	שיעור ריבית אפקטיבית ממוצע	שנה ראשונה	שנה שנייה	שנה שלישית	שנה רביעית	שנה חמישית ואילך	סה"כ
	%	אלפי ש"ח					
ליום 31 בדצמבר 2018							
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	2.4%	415	402	124	59	-	1,000
אגרות חוב צמודות מדד בריבית קבועה	5.5%	27,755	-	-	-	-	27,755
אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה	3.2%	378,248	62,516	60,965	59,414	654,262	1,215,405
		406,418	62,918	61,089	59,473	654,262	1,244,160
ליום 31 בדצמבר 2017							
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	2.2%	412	418	386	97	40	1,353
אגרות חוב צמודות מדד בריבית קבועה	5.5%	26,778	27,400	-	-	-	54,178
אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה	3.0%	39,813	350,906	36,376	35,341	327,670	790,106
		67,003	378,724	36,762	34,438	327,710	845,637

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

(3) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

(א) פרטים בדבר הכנסות מחברות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2018	2017	2016
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון	24,649	38,094	31,982

(ב) פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות של החברות האחרות

בין חלק מחברות הקבוצה הפועלות בישראל קיימות ערבויות הדדיות ללא הגבלה בסכום להבטחת אשראי מתאגידים בנקאיים.

ג. מסים על הכנסה

(1) מועדי פקיעה:

לחברה הפסדים מועברים לצורכי מס בסך כ- 29 מיליוני ש"ח (ב- 2017 כ- 35 מיליוני ש"ח). החברה לא יצרה נכס מס בגין הפסדים אלו.

בהתאם לחוקי המס הקיימים לא קיים מועד פקיעה לניצול ההפסדים לצרכי מס ולניצול ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי.

(2) החברה לא הכירה בהתחייבויות מסים נדחים בגין חברות מוחזקות מאחר ובכוונת החברה להחזיק בהשקעות ולפתחן, וכן חלוקת דיבידנדים מחברות מוחזקות אינה חייבת במס, או בשל מדיניות החברה, שלא ליזום חלוקת דיבידנד הגוררת חבות מס נוספת.

ד. התקשרויות עם חברות מוחזקות

לחברה יתרות חובה עם חברות מאוחדות בסך כ- 736 מיליון ש"ח לתאריך המאזן. היתרות נושאות ריבית שבין 4% ל- 6%.

ה. הסכם העסקה עם בעל שליטה

בדבר עדכון הסכם העסקה עם בעל שליטה, ראה באור 26ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.



פרק 5 | פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך

SUMMIT
Real Estate Group

פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") לשנת 2018

שם החברה:	**סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ**
מס' חברה ברשם:	520043720
כתובת:	מגדלי מת"מ 3, חיפה 3508409
טלפון:	04-8408091
פקסימיליה:	04-8408092
תאריך המאזן:	31.12.2018
תאריך הדו"ח:	31.03.2019

תקנה 9: דוחות כספיים

מצורפים הדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2018.

תקנה 9א: דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

מצורף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2018.

תקנה 10: דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.

מצורף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2018.

תקנה 10א: תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים

לתמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים, ראה פרק 1 לדוח הדירקטוריון לעיל.

תקנה 10ג: שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף

התמורה בגין אגרות החוב (סדרה י') שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2018 משמשת לפעילות השוטפת של החברה.

התמורה בגין אגרות החוב (סדרה יא') שהנפיקה החברה בחודש ינואר 2019 משמשת לפעילות השוטפת של החברה.

תקנה 11: רשימת השקעות בחברות-בת ובחברות הקשורות לתאריך הדוח

שם חברה	סוג מניה ושווי נקוב	מס' מניות בבעלות החברה	סה"כ ע.נ. ((בש"ח/אירו / לירה קפריסאית)) בבעלות החברה	שיעור החזקות החברה, מכוח ההצבעה ומהסמכות למנות מנהלים	עלות ליום 31.12.18 (אלפי ₪)	ערך מאזני ליום 31.12.18 (אלפי ₪)	יתרת הלוואות ליום 31.12.18 * (אלפי ₪)	מחזיקים אחרים המחזיקים ביותר מ- 25% ממניות החברות הבנות ושיעור אחזקותיהם
חייל השקעות ונכסים בע"מ	רגילה 1 ₪ ע.נ.	13,000	13,000	100%	15,911	296,979	427,540	-
סאמיט אס פי סי בע"מ	100	100	100	100%	0.1	(7,666)	179,053	-
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	1,000	1,000	1,000	100%	1	(9,308)	98,135	-
פישמן מפעלי קרור בע"מ	רגילה 1 ₪	213	213	50.1%	77,500	86,387	-	צד ג' המחזיק כ- 48%
Unifinter Administratiekantoor B.V	רגילה EUR 10 ע.נ	1,800	18,000 EUR	100%	150	1,691,161	31,660	-
Mistonaro Limited	רגילה CYP 1 ע.נ.	1,000	CYP 1,000	100%	10	204,074	1,037	-

* ההלוואות הינן במטבע ₪ או אירו ונושאות ריבית שבין 4% ל- 6%.

תקנה 12: שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות קשורות

לפרטים אודות שינויים בהשקעות בחברות בנות ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים של החברה.

תקנה 13: הכנסות של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח

שם החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018	
	אלפי ₪	
	רווח לפני מס	רווח אחרי מס
חייל השקעות ונכסים בע"מ	39,851	32,193
סאמיט אס פי סי בע"מ	140	(26)
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	14,562	6,972
פישמן מפעלי קרור בע"מ	9,594	8,406
Unifinter Administratiekantoor B.V	581,801	550,879
Mistonaro Limited	30,895	26,051

שם החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
	אלפי ₪			
	ריבית	דיבידנד עד תאריך המאזן	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול
חייל השקעות ונכסים בע"מ	12,824	-	-	-
סאמיט אס פי סי בע"מ	6,854	-	-	-
Unifinter Administratiekantoor B.V	4,971	-	-	-
Mistonaro Limited	-	-	-	-

תקנה 14: רשימת קבוצות של יתרות הלוואות שניתנו לתאריך המאזן, אם מתן הלוואות היה אחד מעיסוקיו העיקריים של התאגיד

ראה תקנה 11 לעיל.

תקנה 20: מסחר בבורסה

ני"ע שנרשמו למסחר

בשנת 2018 ועד לתאריך פרסום הדוח, נרשמו למסחר:

350,000,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה י') כתוצאה מהנפקה לציבור.

210,872,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') כתוצאה מהנפקה לציבור.

מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בשנת 2018 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של התאגיד למעט במקרים של פרסום דוחות כספיים.

ביום 19.2.2019, חלה הפסקת מסחר עקב דיווח שפרסמה החברה אודות ביצוע חיפוש של חוקרים של רשות ני"ע במשרדי החברה במסגרת חקירה של הרשות לני"ע בנוגע לעבירות שימוש במידע פנים וכן חקירת נושאי משרה בחברה.

תקנה 21: <u>תשלומים לנושאי משרה בכירים</u>

להלן פירוט התגמולים ביחס לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה, בשנת 2018:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים				סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד ליום 31/12/2018	שכר כולל הוצאות רכב	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול כולל הוצאות רכב	אחר	
				אלפי ₪				
זוהר לוי	יו"ר דירקטוריון החברה	חלקי	בהון-% 45.79 בהצבעה-49.14%	-	-	719	-	719
זוהר לוי	שירותי ניהול לחברה בת-סאמיט גרמניה[1]	חלקי		-	-	3,184	3,183	6,367
זוהר לוי- סה"כ		כ-90%		-	-	3,903	3,183	7,086
אמיר שגיא	מנכ"ל החברה	מלאה	בהון – 0.33% בהצבעה – 0.35%	-	226	778	32	1,036
אמיר שגיא	סאמיט גרמניה[1]			-	-	-	637	637
אמיר שגיא- סה"כ				-	-	-	-	1,673
תומר טפר	סמנכ"ל כספים	מלאה	בהון – 0.02% בהצבעה – 0.02%	-	264	871	-	1,135
בועז רוזן	מנכ"ל חברה בת בגרמניה	מלאה	-	728	-		590	1,318
איתי ברלב	סמנכ"ל כספים חברה בת	מלאה	-	807	-	-	-	807

[1] חברה בת המוחזקת בשיעור של 50.9% על ידי החברה.

1. **<u>יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה</u>**- ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה הסכם העסקה חדש עם מר לוי כיו"ר דירקטוריון החברה. בדבר תנאי ההעסקה של מר זוהר לוי– ראה זימון מתוקן לאסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 29 במרץ, 2017 (אסמכתא 2017-01-032607) אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

בחודש מרץ 2017, דיווחה סאמיט גרמניה כי אישרה הארכה ותיקון להסכם הניהול שבינה לבין חברת ניהול שבבעלות מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, בהתאם לעיקרי התנאים המפורטים בסעיף 3.2(ב)(6) לזימון אסיפה כללית מתוקן שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2017 (מס׳ אסמכתא 2017-01-032607), אשר תכנו נכלל בדו"ח מיידי זה על דרך ההפניה וכן ביאור 22 לדוחות הכספיים.

2. **<u>מנכ"ל החברה-</u>** מר אמיר שגיא מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש ספטמבר 2009. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינה 100% וסך עלות העסקתו השנתית בשנת 2018 הסתכמה בכ- 1,036 אלפי ₪. החברה מעמידה לרשות מר שגיא רכב. הצדדים רשאים להביא ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 90 יום מראש. במהלך שנת הדיווח, בהמשך לאישור ועדת התגמול של החברה הבת, סאמיט גרמניה, העניקה סאמיט גרמניה לחברה פרטית בשליטת מר אמיר שגיא מענק בשווי 100,000 מניות של סאמיט גרמניה בנוסף ל- 50 אלפי אירו וזאת בגין ייעוץ ושירותים שהוענקו בעבר לסאמיט גרמניה שלא במסגרת תפקידו של מר שגיא כמנכ"ל החברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

3. **<u>סמנכ"ל הכספים של החברה-</u>** מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של החברה, מועסק על ידי החברה מיום 1 בספטמבר 2014. על-פי תנאי העסקתו, היקף משרתו הינה 100% ועלות העסקתו השנתית בשנת 2018 הסתכמה בכ- 1,135 אלפי ₪. החברה מעמידה לרשותו רכב. ביום 25 במרץ וביום 27 במרץ 2018, אישרו ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, בהתאמה, העלאת תגמולו של מר טפר לסך חודשי של 65,000 ₪.

4. **<u>גמול דירקטורים בחברה</u>**- שכר חברי הדירקטוריון שאינם מקבלים תגמול כנושאי משרה, כולל הדירקטורים החיצוניים בחברה, נקבע על פי הגמול שנקבע לדירקטורים חיצוניים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.

5. **תוכנית אופציות לא רשומות לעובדים, דירקטורים, יועצים ונותני שירותים לחברה**

(1) בשנת 2006 החליט דירקטוריון החברה לאמץ תוכנית אופציות על פיה יוקצו לעובדים, מנהלים, נושאי משרה, יועצים ו/או נותני שירותים של החברה ו/או חברות בנות שלה אופציות לרכישת מניות של החברה בהיקף, נכון למועד הדוח, של עד 10,000,000 מניות ("**תוכנית האופציות**"). בחודש פברואר 2016, הוארך תוקף התוכנית עד ליום 31 בדצמבר 2025.

(2) לתאריך הדו"ח, העניקה החברה מכח התכנית 3,719,170 אופציות, מתוכן 3,187,850 הוענקו לבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה (לתאריך פירסום הדוח, מומשו 936,499 אופציות מכלל האופציות שהוענקו, פקעו 2,500,000 אופציות ובוטלו 56,750 אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד).

(3) בהתאם לתוכנית האופציות, (1) למשתתפים הממוסים תחת חוקי מדינת ישראל, יוענקו אופציות אך ורק על פי סעיף 102 לפקודת מס הכנסה; (2) לבעלי שליטה כהגדרת המונח בפקודה, ליועצים וספקי שירותים הממוסים תחת חוקי מדינת ישראל יוענקו אופציות אך ורק לפי סעיף 3(ט) לפקודה.

(4) החברה בחרה, כבחירה ראשונה להחיל על תוכנית זו את מסלול רווח ההון עם נאמן לגבי כל מקבלי ההענקה הממוסים על פי החוק בישראל והזכאים להיכלל בתוכנית זו במסגרת מסלול רווח ההון. הדירקטוריון יהיה רשאי להחליט על שינוי המסלול למסלול הכנסת עבודה בהתאם להוראות הפקודה.

(5) בהתאם לאמור בסעיף 102 לפקודה, אופציות במסלול נאמן יוקצו על שם הנאמן ויוחזקו בנאמנות על ידו לטובת המשתתפים לתקופה המזערית הקבועה בסעיף 102 לפקודה ("תקופת החסימה"). במהלך תקופת החסימה, האופציות ו/או המניות, לפי העניין, לא ימכרו, יועברו, או יהיו ניתנות לעיקול שעבוד אלא אם וככל שהדבר מותר על פי הפקודה.

(6) במהלך תקופת החסימה כל הזכויות שיתקבלו מהאופציות/מניות שבמסלול נאמן לפי סעיף 102 כאמור, כולל מניות הטבה, יופקדו גם הם אצל הנאמן למשך תקופת החסימה, ומסלול רווח ההון ותנאי סעיף 102 בפקודה יחולו על הטבות הנ"ל.

(7) אם המשתתף יפסיק להיות מועסק על ידי החברה לפני שמימש את כל האופציות הניתנות למימוש על ידו ומכר את כל מניותיו, המשתתף יעמיד לטובת החברה בטוחה או ערובה להנחת דעתה אשר תבטיח את תשלום המס בעתו.

(8) האופציות תהיינה ניתנות למימוש, באופן מלא או חלקי, לרבות מימוש במנות, על פי תנאיהן, ובלבד שלא תמומשנה אופציות לאחר תום 10 שנים ממועד הענקתן. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכות הוועדה או הדירקטוריון לקבוע תקופת מימוש קצרה יותר בהסכם האופציות.

(9) לפני מימוש המניות, למשתתפים לא יהיו זכויות של בעלי מניות בחברה בקשר עם האופציות המוענקות. כמו כן בעלי האופציות לא יחשבו כסוג של בעלי מניות או נושים של החברה לצורך פעילות החברה בהתאם לחוק החברות, בין היתר, בקשר עם סעיפים 350 ו- 351 לחוק החברות.

(10) במקרה שתסתיים העסקת המשתתף בחברה (להלן: "סיום העסקה") כל האופציות שהוענקו למשתתף יהיו ניתנות למימוש בתוך תקופה של 6 חודשים לאחר תאריך סיום ההעסקה (או בתוך תקופה אחרת שתקבע ע"י הוועדה, בעת הענקת האופציות או בכל עת אחרת) ("תקופת הארכה"), ובלבד שמועד זה לא יהיה מאוחר מתקופת המימוש כפי שנקבעה בתכנית זו או בהסכם האופציות (אם נקבע מועד אחר).

(11) למרות האמור לעיל, במקרה שהמשתתף יפוטר מהעסקתו בחברה בשל "סיבה מוצדקת" כהגדרתה בתכנית, כל האופציות שטרם מומשו ע"י המשתתף (בין אם הן מוקנות ובין אם הן טרם הפכו למוקנות) יפקעו מיד, אלא אם כן הוחלט אחרת ע"י הוועדה, והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית.

(12) בלי לגרוע מהאמור בסעיף (11) לעיל, אם המשתתף יפרוש, הדירקטוריון זכאי על פי שקול דעתה, להרשות למשתתף להמשיך וליהנות מזכויותיו על פי התוכנית לתקופה כפי שתקבע

מעבר לששת החודשים האמורים בסעיף (יא) לעיל, באותם תנאים וכללים שהדירקטוריון יקבע על פי שיקול דעתו.

(13) במקרה של סיום כהונתו של המשתתף בחברה, בשל מוות או מוגבלות, האופציות אשר היו מוקנות למשתתף ביום סיום העסקתו, תהיינה ניתנות למימוש ע"י המשתתף, האפוטרופוס של המשתתף, עיזבונו או אדם אשר יש לו את הזכות לממש את האופציה מכח ירושה או עזבון, וזאת בתוך 12 חודשים לאחר סיום העסקתו (או תקופה אחרת שהוועדה תקבע בהסכם האופציות), אולם בכל מקרה לא לאחר סיום תקופת האופציה, כפי שנקבעה בהסכם האופציות. אם בתאריך הסיום יהיו אופציות לא מוקנות, המניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית. אם האופציות המוקנות לא מומשו במועדים הנקובים כאן, אופציות אלו יפקעו, והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לכמות הכללית הבלתי מיוחסת השמורה להענקות עתידיות על פי התכנית.

(14) ללא קשר לסיבת סיום הכהונה, אם בכל תקופה לאחר סיום תקופת העסקה במהלכה משתתף רשאי עדיין לממש אופציות, יפר משתתף את חובת הסודיות, איסור התחרות בחברה, איסור שידול של עובדים, ספקים או לקוחות של החברה, איסור שימוש בקניין רוחני של החברה, אי חתימה על מסמכי העברת ידע לטובת החברה - המחייבים את מקבל הענקה, לחברה תהיה הזכות להפקיע את כל האופציות (כולל אופציות מוקנות) אשר למשתתף והמניות אשר נשמרו לטובת אופציות אלו יחזרו לתכנית.

(15) מעבר של המשתתף מביצוע תפקידו עבור החברה אל חברה קשורה בחברה (ולהיפך), לא תיחשב כסיום העסקה, ככל שהדבר מותר על פי חוק.

(16) עם קרות כל אחד מהמקרים הבאים, זכויות המשתתפים לרכוש מניות על פי התוכנית תותאם כאמור מטה:

(א) במקרה שמניותיה הרגילות של החברה יפוצלו או יאוחדו למספר גדול או קטן יותר של מניות, לפי העניין, או שהמניות הרגילות של החברה יוחלפו בניירות ערך אחרים של החברה, אזי בעת מימוש האופציות, המשתתף יהיה זכאי לרכוש מספר מניות רגילות או כמות של ניירות ערך אחרים של החברה אשר החליפו את המניות הרגילות, השווה למספר שהיה מקבל אילו מימש את מלוא האופציות שהוענקו לו ערב הפיצול, האיחוד, ההחלפה או התאמה אחרת.

(ב) במקרה שהחברה תמוזג עם או לתוך תאגיד אחר, שבמסגרתו החברה מתחסלת, או שנמכרים כל או כמעט כל נכסיה או מניותיה של החברה (להלן: "העסקה"), ובאותו מועד ישנן אופציות במסגרת התוכנית שטרם מומשו, החברה תנסה לדאוג כי האופציות הללו יוחלפו באופציות מקבילות של החברה הרוכשת וכמותן, מחיר מימוש וכדומה יקבע בהתאמה. סוג המניות אותן ניתן יהיה לרכוש ממימוש האופציות החדשות יהיה אותו סוג אותו קיבלו מחזיקי המניות הרגילות בחברה בתמורה למניותיהם.

(ג) אם הישות החדשה תסרב להחליף את האופציות כאמור, אזי תקופת המימוש תקוצר עד למועד הקובע (כפי שנקבע ע"י הדירקטוריון) לפני השלמת העסקה באופן שיאפשר למשתתף לממש את כל האופציות שהוענקו לו ערב המועד הקובע

כאמור. החברה תודיע למשתתף על קיצור תקופת המימוש כאמור לעיל ואופציות מוקנות אשר לא ימומשו תוך התקופה הנ"ל – יפקעו בתום התקופה הנ"ל.

(ד) בכל מקרה של הנפקת מניות רגילות או ניירות ערך אחרים של החברה כמניות הטבה, למחזיקי המניות הרגילות, אשר התאריך הקובע לענין הזכאות להשתתף בחלוקתן (בס"ק זה: "**התאריך הקובע**") הנו לפני מימוש האופציות, יוגדל מספר מניות המימוש שינבע ממימוש האופציות, בסכום מניות ההטבה להן היה המשתתף זכאי אילו מימש ערב התאריך הקובע את כל האופציות אשר טרם מומשו עד לתאריך הקובע.

(ה) בכל מקרה של חלוקת דיבידנדים למחזיקים במניות החברה אשר התאריך הקובע לענין הזכאות להשתתף בחלוקתם (בס"ק זה: "**המועד הקובע**") הנו לפני מימוש האופציות, יופחת מחיר המימוש של האופציות אשר טרם מומשו עד למועד הקובע, באופן שמחיר המימוש למניה יפחת בסכום הדיבידנד ששולם בגין כל מניה רגילה של החברה.

(ו) אם תציע החברה למחזיקים במניותיה ניירות ערך מכל סוג שהוא, בדרך של הנפקת זכויות, לא יותאם שער המימוש ולא כמות מניות המימוש, אלא החברה תציע זכויות זהות בתנאים זהים למשתתף בגין האופציות אשר טרם מומשו, כאילו מימש את האופציות ערב המועד המקנה את הזכות להשתתף בחלוקה בדרך של זכויות.

(ז) הדירקטוריון יקבע את ההתאמות הספציפיות שיעשו והחלטתו תהיה מכרעת וסופית. החלטת הדירקטוריון עשויה להיות שונה ממשתתף למשתתף, למעט החלטותיה לגבי ההתאמות כאמור לעיל, אשר ייושמו באותו אופן לכל המשתתפים המתאימים.

<u>תקנה 21א:</u> <u>בעל השליטה בחברה</u>

בעל השליטה בחברה הוא מר זוהר לוי, המחזיק ליום 31 בדצמבר, 2018 ולמועד פרסום הדוח, 45.79% בזכויות ההון ו- 49.14% בזכויות ההצבעה, ובדילול מלא יחזיק 48.70% בזכויות ההון ו- 52.03% בזכויות ההצבעה.

<u>תקנה 22:</u> <u>עסקאות עם בעל שליטה</u>

1. בחודש מרץ 2017 אישרה החברה הבת סאמיט גרמניה הארכה ותיקון להסכם הניהול שבינה לבין חברת ניהול שבבעלות מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, בהתאם לעיקרי התנאים המפורטים בסעיף 3.2(ב)(6) לזימון אסיפה כללית מתוקן שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-032607), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה וכן ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה.

2. ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה, בהמשך לאישור ועדת התגמול מיום 19 בפברואר 2017, ולאישור דירקטוריון החברה מיום 21 בפברואר, 2017, הסכם ניהול עם מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה אשר תנאיו מפורטים בזימון האסיפה הכללית המתוקן שפרסמה החברה ביום 29.3.2017 (אסמכתא 2017-01-032607),

ואשר תוכנו נכלל כאן על דרך ההפניה. בנוסף, ראה ביאור 23 לדוחות הכספיים של החברה.

3. ביום 5 באפריל 2017, אישרה האסיפה הכללית של החברה את הארכת העסקתו של מר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי בעל השליטה בחברה, כמנהל נכסים בחברה. לתנאי העסקתו של מר שלומי לוי אשר אושרו כאמור, ראה זימון האסיפה הכללית המתוקן שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2017 (אסמכתא 2017-01-032607), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

4. ביום 6 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית של החברה, תוספת שכר בסך 2,800 ₪ לחודש והענקת 2,800 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 2,800 מניות רגילות ללא ע"נ למנהל הנכסים של החברה, מר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה. לפרטים ראה זימון האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2018 (אסמכתא-2018-01-032869), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 24: <u>מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד בחברה - בת או בחברה קשורה</u>

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2018 במניות ובניירות ערך אחרים של החברה, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 6 בינואר, 2019 (אסמכתא 2019-01-002157) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפנייה.

תקנה 24א: <u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים לתאריך אישור הדוחות</u>

	<u>מספר מניות/ ני"ע המירים</u>
הון רשום	200,000,000
הון מונפק	66,626,699
הון מונפק בניכוי מניות רדומות	66,626,699
הון מונפק בניכוי מניות רדומות והמניות הרדומות בת	62,093,629
הון מונפק בבעלות חברות בת (מניות רדומות בת)	4,533,070
אופציות לא סחירות בעל השליטה	4,000,000
אופציות לא סחירות מנכ"ל	135,160
אופציות לא סחירות לעובדים (לרבות נושאי משרה אחרים)	90,761

תקנה 24א: מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניה	מספר ת"ז/ ח.פ	כמות מניות
זוהר לוי	023521438	21,582,667
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	510422249	45,039,026
ירדני גלפנד נאמנויות (2000) בע"מ	512907718	5,000
אחרים		6

תקנה 25א: מען רשום

1. כתובת: מגדלי מת"מ 3, רחוב אנדרי סחרוב 9, חיפה 3508409
2. טלפונים: 04-8408091
3. מספר פקס: 04-8408092
4. כתובת אתר האינטרנט: www.smt.co.il

תקנה 26: הדירקטורים של התאגיד

זוהר לוי	
מס' ת.ז:	023521438
תאריך לידה:	28.11.1967
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רח' שארית הפליטה 64, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	כן, יו"ר דירקטוריון החברה.
תאריך התחלת כהונה:	25.06.2003
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאי, ראיית חשבון. יו"ר דירקטוריון החברה, דירקטור בחברות מאוחדות של החברה ובחברות פרטיות בבעלותו, לרבות: סאמיט אס פי סי בע"מ, סאמיט מקבצי דיור בע"מ, ביתן גינון ופיתוח בע"מ, סאמיט אחזקות בע"מ, חייל השקעות ונכסים בע"מ, חייל נכסים (1991) בע"מ, חייל ניהול מבנים ואזורי תעשיה בע"מ, חי אור השקעות ונכסים, גרי אלכסנדר בע"מ, דלק געתון בע"מ, ל.י.ח השקעות בע"מ, דלק נהריה בע"מ, ל.ז. אשלג פיננסים בע"מ, סאמיט זה"ב בע"מ, ל.ז ניהול שותפויות בע"מ, אשלג בטאן בע"מ, סאמיט טקטוניק בע"מ, קרקעות הכרמל בע"מ, ב- Summit Germany Limited, Summit Management Company S.A., כלכלית ירושלים בע"מ
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

אילן רייזנר	
מס' ת"ז:	001356039
תאריך לידה:	15.01.1945
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רחוב נעמי 31 חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	לא
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	לא
תאריך התחלת כהונה:	26.06.2003
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	תואר ראשון מהמכללה לביטוח בלונדון בעל סוכנות ביטוח עצמאית
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

זאב ילינק[2]	
מס' ת"ז:	052869211
תאריך לידה:	4.11.1954
מען להמצאת כתבי בית-דין:	רח' גלוברמן יהושע 3, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת ביקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית[3]
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	לא
תאריך התחלת כהונה:	6.5.2018
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאי, בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת חיפה יו"ר דירקטוריון חברת ברקת מימון בע"מ ראש סקטור חברות בניה בבנק לאומי
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

[2] דירקטור חיצוני.

[3] החברה רואה במר זאב ילינק כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12).

אמיר שגיא	
מס' ת"ז:	025438375
תאריך לידה:	15.08.1973
מען להמצאת כתבי בית-דין:	אלכסנדר ינאי 18, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	לא
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	כן, מנכ"ל
תאריך התחלת כהונה:	19.11.2008
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאי, כלכלה וחשבונאות מנכ"ל ודירקטור בחברה, עד לחודש נובמבר 2008 סמנכ"ל כספים בחברה; דירקטור בחברות מאוחדות של החברה ובחברות פרטיות בבעלותו, לרבות: סאמיט אס פי סי בע"מ, סאמיט מקבצי דיור בע"מ, ביתן גינון ופיתוח בע"מ, חייל השקעות ונכסים בע"מ, חייל נכסים (1991) בע"מ, חייל ניהול מבנים ואזורי תעשיה בע"מ, חי אור השקעות ונכסים, גרי אלכסנדר בע"מ, דלק געתון בע"מ, ל.י.ח השקעות בע"מ, דלק נהריה בע"מ, סאמיט זה"ב בע"מ, ק.א.ש. יעוץ וניהול בע"מ, Deutsche Real Estate AG, GxP German Properties AG.
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

מתיה גרינהולץ[4]	
מס' ת"ז:	059235440
תאריך לידה:	22.02.1965
מען להמצאת כתבי בית-דין:	פינלנד 36, חיפה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת בקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	כשירות מקצועית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	לא
תאריך התחלת כהונה:	12.07.2010
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	ייעוץ ושיווק נדל"ן. דירקטורית בחברות הבאות: פ.מ. ניהול וייעוץ גרינהולץ בע"מ, תדיר - גן (מוצרים מדוייקים) 1993 בע"מ, צ.מ.ח המרמן בע"מ, בירמן עצים ופרזול בע"מ
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

[4] דירקטורית חיצונית.

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

26.1 (1) שם: אילן להט מס' ת.ז.: 003882693.

(2) שנת לידה: 1937.

(3) התפקיד שממלא בתאגיד: מבקר פנים.

(4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: מבקר פנים.

(5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.

(6) השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, רואה חשבון, עסק כמבקר פנים בחברות ציבוריות.

(7) התאריך שבו החל כהונתו: 1998.

26.2 (1) שם: תומר טפר מס' ת.ז.: 34035964.

(2) שנת לידה: 1977.

(3) התפקיד שממלא בתאגיד: סמנכ"ל כספים.

(4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל כספים.

(5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.

(6) השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, רואה חשבון בעל תואר ראשון ושני בכלכלה עם התמחות במימון מאוניברסיטת חיפה. עוזר חשב ומנהל דיווח כספי בחברת גב-ים לקרקעות בע"מ, מרכז תיקי ביקורת במשרד רו"ח סומך- חייקין, מרצה באוניברסיטת חיפה.

(7) התאריך שבו החל כהונתו: 2014.

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

לחברה מורשה חתימה עצמאי אחד שהינו מר זוהר לוי.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

ברייטמן אלמגור זוהר, רואי חשבון, מרח' מעלה השחרור 5, חיפה

תקנה 28: שינוי בתזכיר או בתקנון

אין.

תקנות 29: המלצות והחלטות הדירקטורים והחלטות אסיפה כללית מיוחדת

1. ביום 6 במאי 2018, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, כדלקמן:

א. הענקת 7,140 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 7,140 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר אמיר שגיא, המכהן כמנכ"ל החברה וכדירקטור בה.

ב. העלאת דמי ניהול לסך של 65,000 ₪ בחודש למר תומר טפר, המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה.

ג. הענקת 6,670 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 6,670 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר תומר טפר, המכהן כסמנכ"ל הכספים בחברה.

ד. תוספת שכר בסך 2,800 ₪ לחודש למנהל הנכסים של החברה, מר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה.

ה. הענקת 2,800 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 2,800 מניות רגילות ללא ע"נ למנהל הנכסים של החברה, מר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה.

לפרטים ראה זימון האסיפה הכללית המתוקן שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2018 (אסמכתא 2018-01-032869), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

תקנה 29א: החלטות החברה

א. עסקאות הטעונות אישורים מיוחדים

לפרטים על אודות הענקת כתבי אופציה לא רשומים למסחר ומענקים לנושאי משרה בכירה בחברה ולקרובו של בעל השליטה ראה תקנה 29 לעיל.

ב. ביטוח נושאי משרה בתוקף

בהתאם למדיניות התגמול של החברה, החברה רשאית להתקשר בפוליסה לביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים בחברה, לרבות כאלה שהינם בעלי השליטה בחברה וקרוביהם, אשר תנאיה יהיו כדלקמן:

- בתמורה לפרמיה שנתית בסך שלא תעלה על 15,000 $ לשנה (ובמידה שלאור פעילות החברה יידרש לחברה כיסוי גם בארה"ב ו/או קנדה – סך שלא יעלה על 30,000 $ לשנה);
- מסגרת לשינוי במשך תוקף מדיניות התגמול: עד 20,000$ לשנה;
- גבולות אחריות למקרה ולתקופה: עד 10 מיליון $ (ובמידה שלאור פעילות החברה יידרש לחברה כיסוי גם בארה"ב ו/או קנדה – סך שלא יעלה על 25 מליון $ למקרה ולתקופה);
- ללא השתתפות עצמית.

תנאי ביטוח נושאי המשרה אשר בתוקף למועד דוח זה, כפי שחודש בחודש פברואר 2019 ועד לחודש יולי 2020, הינו בתנאים כדלקמן:
פרמיה שנתית בסך 5.9 אלפי ₪.
גבולות אחריות למקרה ולתקופה של 4 מיליון דולר. כיסוי לכל העולם כולל ארה"ב ו/או קנדה.

ג. **<u>פטור ושיפוי</u>**

לפרטים אודות פטור ושיפוי אשר העניקה החברה לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בה, לרבות כאלה שיכהנו בעתיד ולרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה ראה דו"ח מיידי מתוקן מיום 6.3.2012 (אסמכתא 2012-01-061791) אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

שם החברה: <u>סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ</u>

יו"ר הדירקטוריון: _____ **שם החותם**: <u>זוהר לוי</u>

מנכ"ל ודירקטור: _____ **שם החותם:** <u>אמיר שגיא</u>

תאריך: 31 במרץ, 2019



פרק 6 | דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי

(1) דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של חברת סאמיט אחזקות נדל"ן (להלן – "התאגיד"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. אמיר שגיא, מנהל כללי;
2. תומר טפר, סמנכ"ל הכספים;

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, 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 לכלותו 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: (1) בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע; (2) בקרות על תהליך הכנסות; (3) בקרות על תהליך הנדל"ן להשקעה ומימון נדל"ן להשקעה;

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 2018 היא אפקטיבית.

בנוסף לאמור לעיל, במהלך החציון השני של שנת 2018 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה, כ- 77% ממניותיה של חברת GXP German properties AG (להלן "GxP").

חברת GxP מהווה כ- 8.6% מהמאזן המאוחד וכ- 2.6% מהכנסות התאגיד.

בהתאם ל- 1 (SOX) FAQ- "השפעת השגת שליטה בתאגיד אחר במהלך שנת הדיווח על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית" מיולי 2010, הוחלט להחריג את חברת GxP מדוח הערכת האפקטיביות של הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2018.

ידוע לחברה כי תקופת ההחרגה לא תעלה על דוח תקופתי אחד, וכי גילוי על הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברת GxP תכלל בדוח התקופתי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2019. על כן מתעתד התאגיד להתחיל לתעד ולבחון את אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברת GxP במהלך שנת 2019, וזאת בהתבסס על תהליך הערכת הסיכונים, מיפוי ותיעוד בקרות בתהליכים מהותיים שיזוהו בחברת GxP.

(2) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

<u>הצהרת מנהלים</u>
<u>הצהרת מנהל כללי</u>

אני, אמיר שגיא, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח התקופתי של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ (להלן – התאגיד) לשנת 2018 (להלן – הדוחות);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית 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.

31 במרץ, 2019

תאריך

אמיר שגיא
מנכ"ל

(3) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 9ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

<u>הצהרת מנהלים</u>
<u>הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים</u>

אני, תומר טפר, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סאמיט אחזקות נדל"ן (להלן – התאגיד) לשנת 2018 (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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים 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.

31 במרץ, 2019

תאריך

תומר טפר
סמנכ"ל כספים

תאריך : 19 במרץ, 2019

סימוכין : 14742 ת'

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה[1]

חלקים מפרויקט "כיכר האודיטוריום"

מתחם המשלב שימושי מסחר ומשרדים

גוש 10909 חלק מחלקות 24,25

גוש 10807 חלק מחלקה 124

גוש 12508 חלק מחלקה 36

חלק ממגרשים 1001,1002 לפי תב"ע חפ/1597 ג'

שדרות הנשיא 136

<u>חיפה</u>

[1] עדכון לחוו"ד קודמות מיום 22.03.2018 סימוכין 14204 ת', מיום 22.03.2017 סימוכין 13333 ת', מיום 20.03.2016 סימוכין 12639 ת'.

לכבוד
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.

עדכון חוות דעת שמאית מקיפה

חלקים ממתחם המשלב שימושי משרדים ומסחר וידוע כפרויקט "ככר האודיטוריום"

שדרות הנשיא 136, חיפה

חוו"ד קודמת מיום 22.03.2018 סימוכין 14024 ת'

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2018.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערך מתמחה ממשרדו, משה כהן, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 10/10/2018 בנוסף נערכה בדיקה באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה, עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש יולי 2018.
נמסר לי ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.
הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן כהן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה על ידי עו"ד חורש מיום 19/3/2019.
- ✓ עלויות ניהול בפועל חתומות ע"י מנהל התפעול של הקבוצה.

1.7. הערכות קודמות

בחוות דעת קודמות שהוכנו על ידי משרדנו הנכס הוערך, כמפורט:

נכון למועד הקובע 31/12/2016 בסך של 124,000 א' ₪.

נכון למועד הקובע 31/12/2017 בסך של 129,600 א' ₪.

2. פרטי הנכס

גושים	10909		10807		12508
חלק מחלקות	24	25	124		36
מגרשים [3]	1001			1002	
שטח המגרשים	3.390 דונם			1.410 דונם	
שטח בנוי נישום [4]	3,050 מ"ר מסחר (כולל 56 מ"ר מחסנים משרתי מסחר) 3,540 מ"ר משרדים 6,590 מ"ר לשיווק				
מהות הנכס	חלקים מסוימים מקניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים.				
זיהוי היחידות	בהתאם להסכם רכישה ומכתב מעו"ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת.				
כתובת	שדרות הנשיא 136, חיפה.				
זכויות	זכות חוזית להירשם כחוכר מעיריית חיפה לתקופה שתסתיים ביום 17.5.2047 +[5] אפשרות להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות.				

להלן השינויים שנערכו במהלך שנת 2018 ועד למועד הקובע:

שיעור התפוסה בשטחי המסחר עלה מ-94.2% בסוף 2017 ל-94.5% נכון למועד הקובע.

שיעור התפוסה בשטחי המשרדים ירד מ-93.4% לכ-91% בעיקר כתוצאה משינויי העמסה.

שיעור התפוסה הכללי בשטחים הנישומים ירד מ-93.7% בסוף 2017 ל-92.5% נכון למועד הקובע.

מדובר בשינויים קלים הנובעים מתפעול שוטף של נכס מניב שאין בהם כדי להצביע על מגמה כלשהי הדורשת שינוי במתודולוגיית הערכת השווי.

[3] בהתאם לתכנית מס' חפ/1597 / ג'.

[4] השטחים לשיווק בהתאם לדיווח החברה. חלו שינויים קלים מחוות הדעת הקודמת עקב שינוי בהעמסות שטחים.
שטחי המסחר עולים בקנה אחד עם פירוט הזכויות הנרכשות עפ"י עו"ד רועי מור בניכוי שטח משרדי חברת הניהול (75 מ"ר). שטח זה נלקח בחשבון במסגרת כלל שטחי המשרדים לשיווק.

[5] הסכם החכירה הראשי הינו מיום 17.5.1998.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת הינו מבנה מסחרי משולב עם משרדים, הממוקם בפינת הרחובות מחניים, דונה גרציה ושדרות הנשיא במרכז הכרמל, חיפה.

שכונות הכרמל בנויות לאורך חלקו הצפוני של רכס הכרמל משני עברי ציר התנועה של שדרות מוריה והנשיא. מרכז הכרמל מהווה שכונת מגורים המאופיינת במוסדות ציבור ובעורק תנועה מרכזי ראשי (שדרות הנשיא ומוריה) אשר לאורכו פעילות מסחרית ערה.

גבולות הסביבה כדלקמן:

ממזרח	כיכר רוטרי במפגש הרחובות קיש, יפה נוף ווג'ווד.
מצפון	רחובות הנרייטה סולד, יפה נוף וטיילת לואי.
ממערב	הצטלבות הרחובות איריס, דפנה ושדרות הנשיא, הצטלבות הרחובות הצופים ודרך הים וכן רחוב ניצנים לכל אורכו, כולל שדרות הצבי.
מדרום	הצטלבות הרחובות וולפסון ומוריה.

הנכס הנישום ממוקם ב"פריים לוקיישן", בצמוד לאולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים בו מבקרים מדי שנה כרבע מיליון צופים[6].
מדובר במיקום מרכזי הכולל שימושים מעורבים של מסחר, בנייני מגורים בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, מבני ציבור (אולמות תרבות/קולנוע, מוזיאונים וכדומה) ומקומות בילוי.
עוד בסביבה, מספר גנים ציבוריים כגון גן האם (כולל גן חיות), גן מניה שוחט ומצפורים לאורך רחוב יפה נוף בו ממוקמת טיילת לואי.

לא אותרו בנייני משרדים מודרניים בסביבת הנכס ומרבית שימושי המשרדים בסביבה מרוכזים בדירות מגורים.
בסביבת הנכס מצוקת חניה חריפה.

שדרות הנשיא הינו ציר תנועה ראשי דו מסלולי לאורך רכס הכרמל. הנכס הנישום ממוקם בצד המערבי של הרחוב ובפאה הדרומית שלו. בסמוך לנכס ממוקמת תחנת דלק.
קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות, תאורת רחוב וכדומה.

---

[6] האודיטוריום תוכנן על ידי חתן פרס ישראל ויקיר העיר חיפה האדריכל אל מנספלד, נחנך בשנת 1974 ושופץ על ידי משרד האדריכלים מנספלד קהת בשנת 2000. האולם משמש כאולם הבית של התזמורת הסימפונית חיפה וכאולם הקבוע של התזמורת הפילהרמונית הישראלית בעת הופעותיה בחיפה. באולם מתקיימים מופעי מחול, מוזיקה ובידור. באולם 1,139 מקומות ישיבה, חדרים לשימוש האמנים והתפאורה, וטרקלין כניסה רחב המשמש גם לתערוכות.
למבנה האודיטוריום מקושרים שני אולמות נוספים קטנים יותר, סינמטק חיפה ואולם רפפורט, המשמש בעיקר לקונצרטים.
האודיטוריום הינו חלק מקומפלקס תרבות בשם "מרכז רפפורט לתרבות". סמוך לו עומד "בית הכט", לשעבר "בית רוטשילד" שבו מתקיימים חוגים ופעילות קהילתית. מדי שנה נערכים באודיטוריום טקס הפתיחה וטקס הנעילה של פסטיבל הסרטים הבינלאומי בחיפה. המתחם מארח אירועים שנתיים נוספים.

3.2. תיאור מוקדי התחרות למסחר ומשרדים בעיר חיפה

מרכזי המסחר העיקריים המתחרים בנכס הנישום הינם:

א. מרכז פנורמה (קניון בוטיק במרכז הכרמל)

מרכז הממוקם לצד מגדלי פנורמה המהווים זוג מגדלים (מגדל מגורים ומגדל מלון פנורמה) בין המגדלים ממוקם מרכז קניות המקושר למרכז הכרמל בגשר להולכי רגל.

ב. גרנד קניון חיפה

פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי ספורט ומשרדים הממוקם ברחוב שמחה גולן בחיפה בסמוך לתוואי מנהרות הכרמל. הפרויקט הינו בשטח כולל של כ-200,000 מ״ר.

ג. קניון חיפה וקסטרא

מרכז קניות ואומניות הממוקם במבואות הדרומיים של חיפה. חלק משטחי המבנה מוקצים לגלריות ושטחי מוזיאונים. בקניון מתקני שעשועים לילדים, מסעדות, חנויות ועוד.

ד. קניון מרכז חורב

ממוקם במרכז אחוזה. מדובר במרכז מסחרי בן 3 קומות בו פעילות מסחרית הכוללת בתי קפה ורשתות שיווק. מעל הקניון הוקם מרכז רפואי פרטי ובניין משרדים בן 7 קומות.

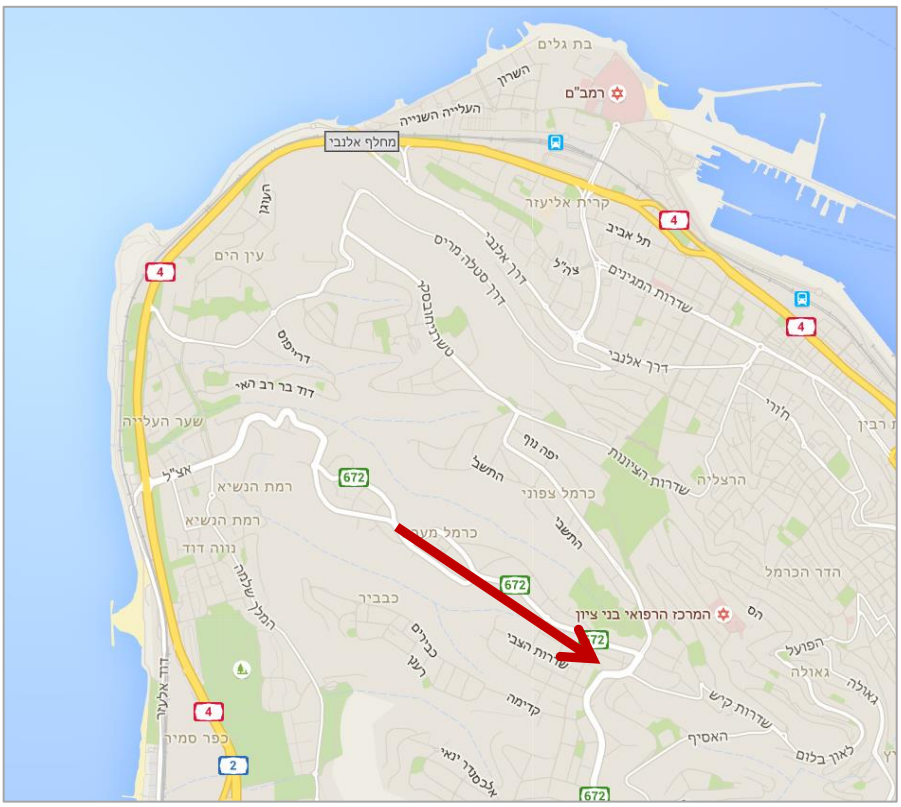
ה. קניון CINEMALL (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל)

ידוע בשמו הקודם כ״קניון לב המפרץ״ עקב מיקומו במפרץ חיפה. חלקו החדש של הקניון מהווה קומפלקס של 23 אולמות קולנוע של רשת יס פלאנט.

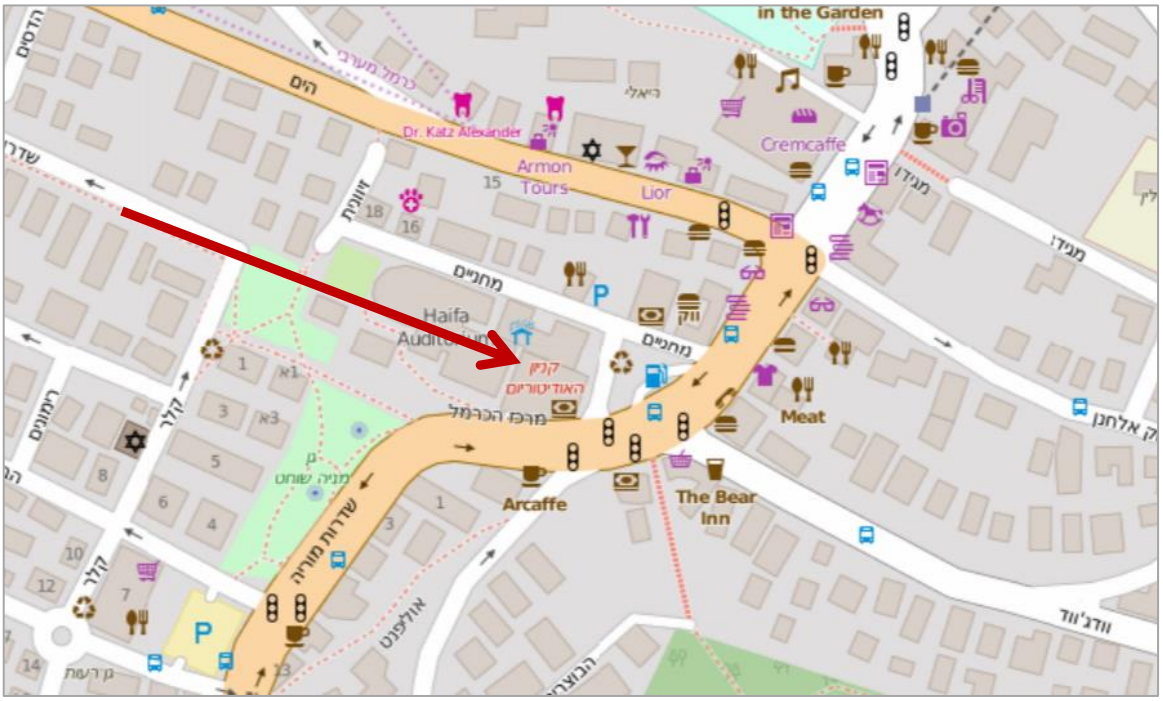
ו. קניון ״הקריון״ בקריית ביאליק

קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית ותחנת דלק.

להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



להלן מבט אל הסביבה הקרובה לנכס



3.3. תיאור מתחם הקרקע

הנכס הנישום מהווה שטחי מסחר ומשרדים הממוקמים בפרויקט הידוע כ"ככר האודיטוריום".
מדובר במתחם קרקע המורכב משני מגרשים תכנוניים בהתאם לתכנית חפ/1597 ג'.
(המתחם ידוע גם כחלק מחלקות 24 ו-25 בגוש 10909, חלק מחלקה 124 בגוש 10807[7] וחלק מחלקה 36 בגוש 12508[8]).

מגרש מס' 1001 בשטח של 3.39 דונם שייעודו מרכז שכונתי.
מגרש מס' 1002 בשטח של 1.41 דונם שייעודו מרכז שכונתי מתחת לדרך קיימת.
(בתחום מגרש זה הבנייה מתחת לפני הקרקע בלבד).

שני המגרשים צמודים ומהווים מתחם קרקע פינתי ותלת חזיתי, בעל צורה רגולרית כשל מלבן וגבולותיו, כדלקמן:

מדרום	שדרות הנשיא ומעברן בניינים בני 2-4 קומות מעל קומה מסחרית.
מצפון	רחוב מחניים ומעברו מבני מגורים ומשרדים.
ממערב	רחבה ומעברה בניין האודיטוריום.
מזרח	רחוב דנה גרציה ומעברו תחנת דלק.

מתחם הקרקע ממוקם בתחום של שלושה רחובות, בהם קיימים הפרשי גובה היוצרים שני מפלסים, כדלקמן:

- מפלס צומת הרחובות דונה גראציה ומחניים ממנו כניסה לקומה התחתונה של המרכז המסחרי.
- מפלס אולם האודיטוריום ממנו כניסה דרך רחבה פתוחה לקומה העליונה של המרכז המסחרי.

על מתחם הקרקע בנוי קומפלקס, הכולל קומות משרדים מעל קומות מסחר וחניון ולצדם אולם האודיטוריום.

להלן מבט אל תשריט המגרשים בהתאם לתב"ע התקפה:



[7] עפ"י הסכם הרכישה. יצוין כי במכתב מעיריית חיפה, חלקה 124 אינה רלוונטית כלל למוחכר ואף חלק מהפרויקט אינו בנוי בה.
[8] עפ"י מכתב העירייה, קיימת על חלקה זו בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1 – ובשטח של 136 מ"ר. פרוט במצב המשפטי.

3.4. תיאור פרויקט "ככר האודיטוריום"

3.4.1. פרויקט "ככר האודיטוריום" - כללי

פרויקט האודיטוריום הינו מבנה שנבנה בשני שלבים כדלקמן:

3.4.1.1. שלב א'

מרכז מסחרי בשטח בנוי כולל של כ-25,700 מ"ר, הכולל שתי קומות מסחריות וקומת ביניים, מעל 5 קומות מרתפי חנייה (היתר מס' 147 משנת 2000).
מדובר בשטחים מסחריים, המחולקים ל-17 חנויות בשימושים שונים כגון: בנק, סופרפארם, חנות יין, חנויות אופנה ונעליים, סניף מגה בעיר ועוד.
בין שתי קומות הקניון מדרגות נעות.
הכניסה הראשית לבניין מתאפשרת מהחזית לצומת הרחובות דונה גראציה ומחניים.
למזמין חוות דעת זכויות בחלק מהשטחים באגף זה במפלסים 6.25- ו-0.6 -[9].
חלק מהשטחים באגף נמכרו לצדדים שלישיים ואינם מהווים חלק מהזכויות הנישומות, כגון: כל קומות החניון, סניף סטימצקי, סניף מגה בעיר ועוד.

להלן שטח שלב א' - בהתאם להיתר

מפלס/ שטח במ"ר	עיקרי מ"ר	שירות (מ"ר)				סה"כ בניין (מ"ר)
		מקלט	אחסנה	חניה	שירות כללי	סה"כ שירות
- 21.75	7.78			626.51	32.1	658.61	666.39
- 18.75	37.79			3,966.53	64.09	4,030.62	4,088.41
- 15.75	37.79			3,983.22	47.4	4,030.62	4,068.41
- 12.75	37.79			3,928.22	102.4	4,030.62	4,068.41
- 9.75	41.03	24.57		3,849.24	280.18	4,153.99	4,195.02
- 6.25	**2,334.37**	**24.57**		**1,248.14**	**580.74**	**1,853.45**	**4,187.82**
- 3.10	86.39	24.57	66.18	1,245.71	78.07	1,414.53	1,500.91
- 0.60	**1,423.35**	**139.76**		**561.35**	**788.83**	**1,489.94**	**2,913.29**
סה"כ	**4,006.29**					**21,662.38**	**25,688.66**

[9] הקומות בהן השטחים הנישומים מסומנות בכחול בטבלת השטחים.

3.4.1.2. שלב ב'

מדובר בתוספת בניה מעל שלב א'.
כל זכויות החכירה בשטחים הבנויים בשלב זה מוחזקות על ידי מזמין חוות הדעת, שטחים אלה נבנו באמצעות מספר היתרים, כמפורט בפרק הרישוי.
שלב זה כולל קומת מסחר מעל קניון האודיטוריום (במפלס רחבת בניין האודיטוריום הקיים) ומעליה 2 בנייני משרדים בני 3-2 קומות, המחוברים באמצעות גשר שקוף.
היקף השטחים הבנויים בשלב זה כ- 5,385 מ"ר.

שלב ב' מחולק לשני אגפים מרכזיים, הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית במפלס רחבת האודיטוריום כדלקמן:

מבנה מלבני - ממוקם מעל האגף הצפוני של המתחם. מדובר בבניין בן 3 קומות עליונות בשימושי משרדים הבנויה מעל קומת קרקע מסחרית.

מבנה משולש - ממוקם מעל האגף המזרחי של המתחם. מדובר בבניין בן 2 קומות עליונות בשימוש משרדים מעל קומת הקרקע המסחרית.

להלן שטח שלב ב' - בהתאם לתכנית ההיתר

מפלס/שטח במ"ר	עיקרי	שירות מ"ר			סה"כ בניין
	מ"ר	מקלט	אחסנה	סה"כ שירות	(מ"ר)
5.80 + מסחר	1,000.19	24.00	6.44	339.87	1,340.06
10.10 + משרדים	1,305.53	24.00		149.00	1,454.53
14.10 + משרדים	1,306.51	22.06		145.53	1,452.04
16.10 + משרדים	846.23	22.06		108.25	954.48
22.10 +		23.19		184.04	184.04
סה"כ	**4,458.46**	**115.31**	**6.44**	**926.69**	**5,385.15**

3.4.2. סיכום שטחי הפרויקט (שלב א' + שלב ב')

מפלס/שטח במ"ר	שטח עיקרי מ"ר	סה"כ שירות מ"ר	סה"כ בניין מ"ר
מתחת לפני הקרקע (שלב א')	4,006.29	21,662.38	25,688.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	**8,464.75**	**22,859.07**	**31,073.81**

רמת הגמר של המבנה טובה מאד ותואמת את השימושים השונים המבוצעים בו:

שימוש	רמת גמר
משרדים	שטחי המשרדים בנויים ברמת גמר טובה ומודרנית בבניה חדשה הכוללת בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה/ גרניט פורצלן, מערכת מיזוג אויר מרכזית, תקרות אקוסטיות/גבס ומחיצות מגבס, תאורה שקועה דקורטיבית וחיפוי קירות מסך ואבן. חלק מהיחידות, שעדיין לא שווקו הינן ברמת גמר מעטפת. רמת המפרט המשווקת ביחידות הפנויות כוללת 10: דלת כניסה ראשית מזכוכית דו כנפית עד רוחב 180 ס"מ, מיזוג מרכזי, מערכת ספרינקלרים לכיבוי אש וגילוי עשן, חלוקה פנימית לפי תכנית אדריכל, ריצוף קרמיקה 60X60 ותקרות מונמכות מינרלית כולל גופי תאורה 60X60.
מסחר	שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בנייה טוב הכולל בין היתר: ריצוף באריחי שיש/אבן, תקרות דקורטיביות בשילוב גופי תאורה, חיפוי אבן, תקרה גבוהה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, דרגנוע ומעליות. בהתאם למידע שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת בשנים האחרונות בוצע שיפוץ בקומות הקניון בסכום של כ-1.2 מיליון ₪ הכולל החלפת תקרות ותאורה, ריצוף, החלפה ושיפוץ תאי שירותים ועוד. היחידות המסחריות הממוקמות בשלב ב' בקומת הקרקע ובחזית לרחבת האודיטוריום מאופייניות ברמת גמר גבוהה האופיינית לנכסים דומים (בית קפה "לנדוור" ומסעדת "טאטמי").

להלן מבט אל "מתחם האודיטוריום"





[10] בהתאם להצעת מזמין חוות הדעת להשכרת היחידות הפנויות ברמת גמר מלא.

3.4.3. תיאור השטחים הנישומים, בחלוקה למפלסים

3.4.4. חוות דעת זו מתייחסת ל:

חלקים מסוימים מתוך השטחים הבנויים בשלב א' של הפרויקט.
חלקים אלו נלמדו מתוך מסמך עו"ד רועי מור וחוזי השכירות.
מלוא זכויות החכירה של השטחים שנבנו בשלב ב' של הפרויקט.
שטחים אלו התבססו על היתרי הבניה וחוזי השכירות.

להלן תיאור <u>שטחי המסחר</u> הנישומים, בחלוקה למפלסים:

מפלס	שטח לשיווק	תיאור
6.25 - קומה 1-	2,026 מ"ר	מדובר בקומה מסחרית הכוללת גם חניון. הקומה נמצאת מתחת לפני הקרקע וללא כניסת אור טבעי. הקומה מחולקת ליחידות מסחר, סופרמרקט של רשת מגה, שטחי שירות, דרגנוע המוביל לקומת הקרקע. סניף מגה בשטח של כ-1,500 מ"ר - אינו כלול בחוות הדעת.
0.6 - קרקע (כניסה)		הקומה מחולקת למספר יחידות מסחר, שטחי שירות ואחסנה, מקלט, מעליות, חדרי מדרגות ודרגנוע המקשר אל קומה 1-. השטחים הנישומים מושכרים לסופר פארם, חנויות בגדים, תכשיטים, נעליים, סניף בנק דיסקונט + דוכנים.
5.8	1,024 מ"ר	מפלס הכיכר הכולל 4 יחידות מסחריות: פאב, קפה לנדוור, רשת המסעדות "BBB[11]" ומסעדה נוספת בשם "טאטמי" המפלס בתפוסה מלאה.
מסחר	**3,050 מ"ר**	

במפלס A של שלב זה 75 מ"ר המשמשים כמשרדי חברת הניהול ונלקחו בחשבון במניין שטחי המשרדים של הפרויקט.

[11] ידוע בשם משקאות מצויירים. החליף את קינג ג'ורג'.

להלן תיאור שטחי המשרדים הנישומים, בחלוקה למפלסים:

מפלס	שטח ברוטו בהיתר	שטח עפ"י חוזים	תיאור
10.10	1,454 מ"ר [12]	1,152.0 מ"ר	מפלס בבניין המלבני המושכר בשלמות לקופת חולים כללית (רפואה משלימה ושילה).
		278.0 מ"ר	מפלס בבניין המשולש המושכר בשלמות לחברת MY OFFICE.
14.10 + 18.10	1,452 מ"ר 954 מ"ר	282.0 מ"ר	מפלס בבניין המשולש המושכר לרימקס ולעו"ד תמר שמואלי.
		1,524.0 מ"ר	שני מפלסים בבניין המלבני המושכרים למספר שוכרים, ביניהם: סיטי צומת[13], מרפאות מומחים (צח שרוני), נקסט אורבן, מכון סי.בי.טי, עו"ד רשף חן, NSN טכנולוגיות בע"מ, אזארי שבתאי וד"ר גל וינריב[14].
		329 מ"ר	**סה"כ שטח פנוי** כולל משרדי חברת הניהול.
22.10	184 מ"ר	----	שטח שירות.
משרדים	**3,860 מ"ר ללא גג**	**3,540.0 מ"ר**	**כולל משרדי חברת ניהול מטבלה קודמת**

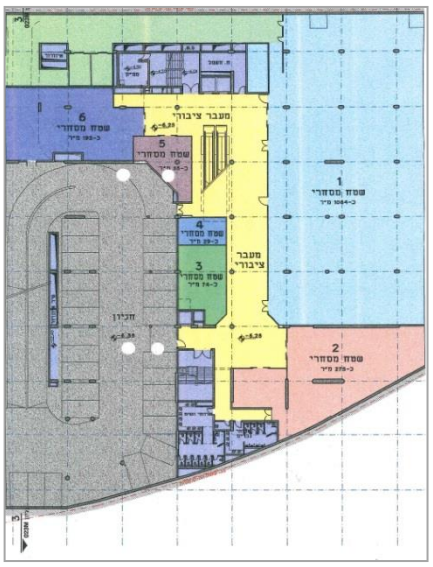
להלן סיכום השטחים הנישומים לשיווק לפי שימושים [15]

שימוש	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מסחר	**2,881.6 (94.5%)**	**167.5 מ"ר**	**3,050 מ"ר**
משרדים	**3,211.2 (90.7%)**	**329.7 מ"ר**	**3,540 מ"ר**
סה"כ	**6,092.8 (92.5%)**	**497.2 מ"ר**	**6,590 מ"ר**

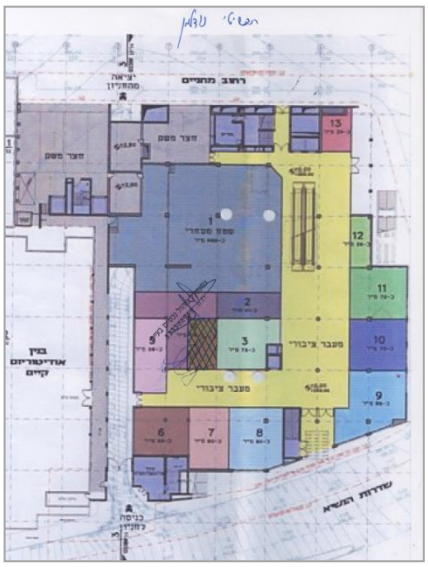
[12] משקף יחס ברוטו נטו של 11.4% בלבד.
[13] החליף את אור השן
[14] החליף את אם דיירקט
[15] קיימים שינויים קלים לעומת חוות דעת קודמת עקב עדכוני העמסות שטחים. הנ"ל בגבול הסביר והמקובל. השטח בטבלה מעלה כולל את משרדי חברת הניהול.

להלן תשריט הקומות בהתאם לתכנית אדריכלית:

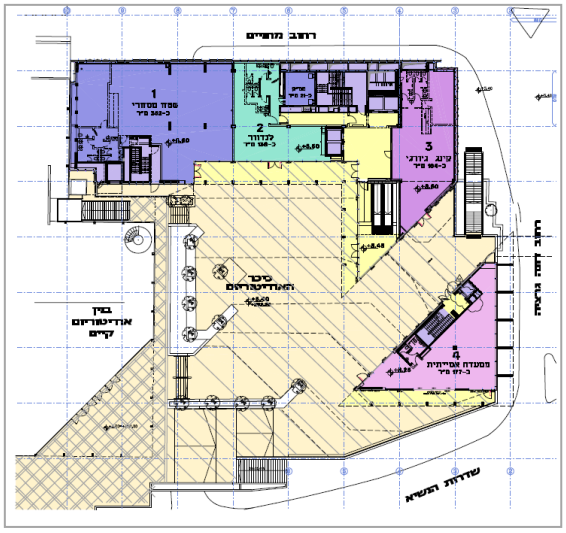
קומת קניון -1 (שלב א')



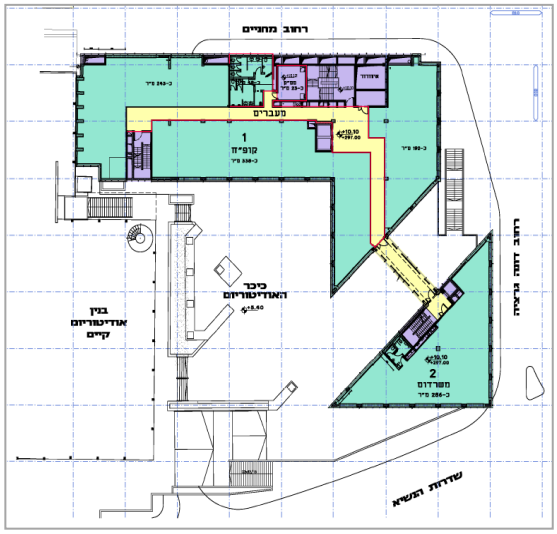
קומה 0 (שלב א')



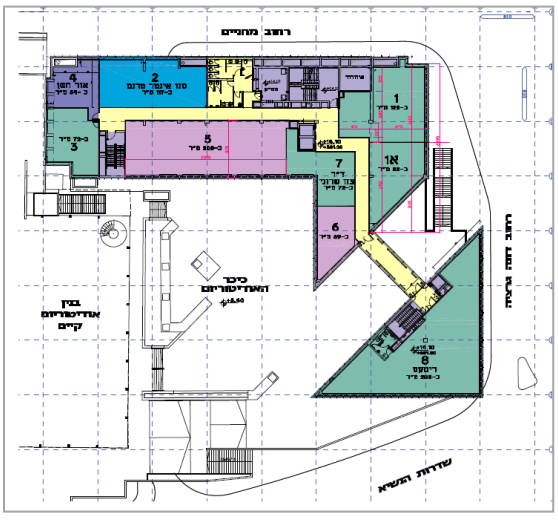
קומת מסחר עילי (שלב ב')



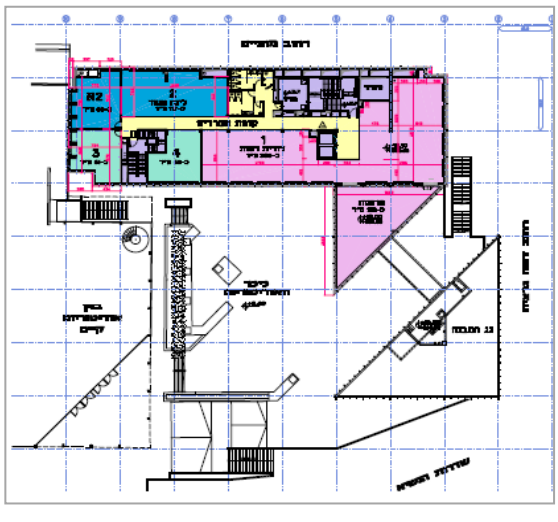
קומה 2 (שלב ב') - מפלס 10.10 מ'



קומה 3 (שלב ב') - מפלס 14.10 מ'



קומה 4 (שלב ב') - מפלס 18.1 מ'



להלן מבט אל קומות המסחר







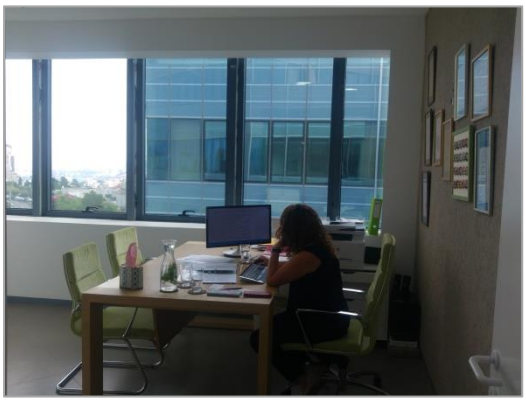
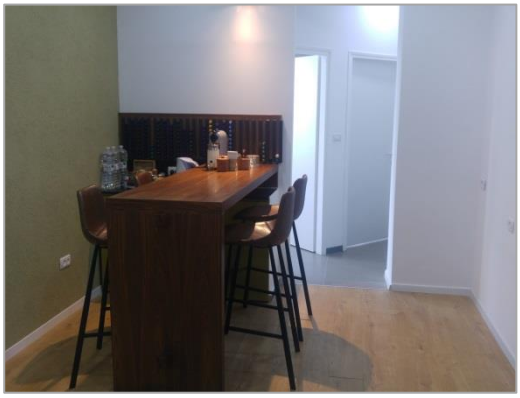




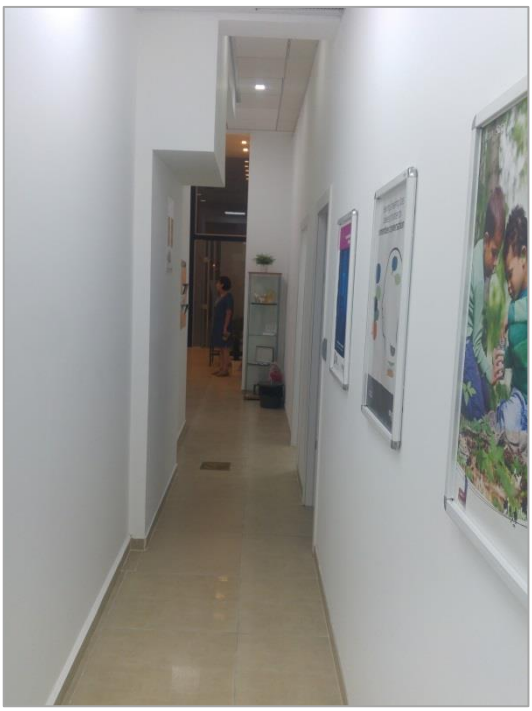


להלן מבט אל שטחי המשרדים

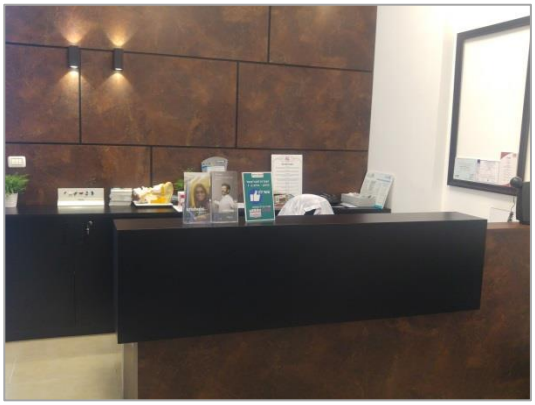


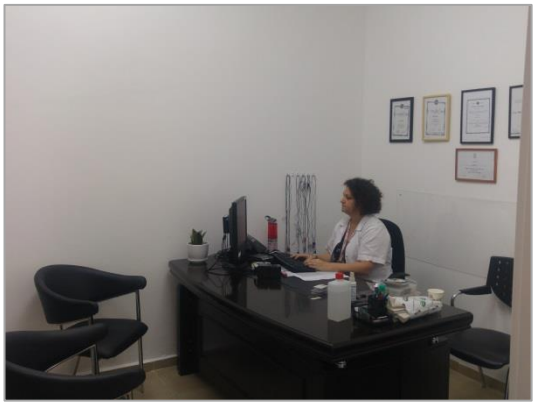





להלן מבט אל שטחי הקליניקות









להלן מבט אל השטחים הפנויים



להלן מבט אל המסעדות במפלס הכיכר





4. המצב התכנוני[16]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום:

מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
חפ/1597/א'	בינוי כיכר האודיטוריום	4084	11.02.1993
חפ/1400/ש"ש	שטחי שירות	4508	30.03.1997
חפ/1597/ג'	כיכר האודיטוריום	5518	10.04.2006
חפ/1597/ד'	שינוי בקו בנין כיכר האודיטוריום	6832	07.07.2014
חפ/2000	תכנית מתאר מקומית	6774	07/03/2014 - הפקדה

להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

תכנית 1597 / א'

מטרת התכנית	שינוי סיווג השטח מאתר לבניין ציבורי המשמש מגרש חניה ודרך ציבורית למרכז שכונתי שיכלול שטחי מסחר, בידור, כיכר ציבורית ושטחי חניה.	
מגרש	1	2
יעוד	מרכז שכונתי כולל	מרכז שכונתי מתחת לדרך
שטח	4.6 דונם	0.7 דונם
תכליות	התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמרקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.	
מגמת הבינוי	ליצור מרכז אשר יהווה מוקד פעילות, יתקשר ויתמזג עם הפעילות הבידורית המסחרית של מרכז הכרמל.	
עיקרון הבינוי	במפלס רחבת האודיטוריום תתוכנן כיכר ציבורית המפלסים שמתחת לכיכר לרבות רחוב מחניים ודונה גרציה, יהיו שטחים למרכז שכונתי ושטחי חנייה.	
שטח בנייה	5,150 מ"ר שטחי הבניה מעל מפלס הכיכר לא יעלו על 1,500 מ"ר, מהם 950 מ"ר במפלס הכיכר ו-550 מ"ר בקומה נוספת.	

[16] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שאותר המערכת המידע באתר האינטרנט של עיריית חיפה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תשריט



תכנית חפ/1400 ש"ש

מטרת התכנית	קביעת שטחי שירות לגבי בניה חדשה במגרשים ריקים ותוספות בניה בבניינים שאינם למגורים.
מיקום	שטחי השירות יהיו תת קרקעיים, להוציא שטחים למטרות שירות אשר על פי שיקול הדעת של הוועדה המקומית חייבים להיות מעל פני הקרקע, או מכוח תקנות, או מעצם טבעם (כגון : חדרי מדרגות).
חניה	התקנת חניה מקורה מעל פני הקרקע תהיה על פי תכנית מאושרת, אולם אם שוכנעה הועדה המקומית כי ניתן למקם את הבניה הנוספת לחניה מעל פני הקרקע מסיבות טכניות וכי הדבר אינו פוגע בעיצוב הבניין ובסביבתו, היא רשאית לאשר זאת בדרך של הקלה.
חדרי מדרגות	עד 13 מ"ר לקומה בבניין עם מעלית, עד 16 מ"ר לקומה בבניין ללא מעלית.
לובי	בבנייני מסחר/משרדים/בידור/ציבור לובי בשיעור של 1% מן השטח העיקרי. במקרה של יותר כניסות, יוגדל שטח השירות עד 1.5% מהשטח העיקרי למטרה זו.
מרכז מסחרי	יותרו גם מעברים ציבוריים כגישה לחזית החנויות בכפוף לתנאי תקנות חישוב שטחים בשיעור שלא יעלה על 30% מן השטח המיועד למסחר, בתנאי שישמש רק למעבר הציבור.

תכנית 1597 / ג'

מטרת התכנית	הגדלת שטחי הבניה ב- 3,350 מ"ר עבור מסחר ומשרדים וכן הגדלת גובה הבניה, שינוי קו הבניין וקביעת הוראות בניה ופיתוח.				
חלק מחלקות	25	24	494	124	
שטח חלקות	3.974 דונם	0.594 דונם	0.864 דונם	0.318 דונם	
מגרש	1001[17]	1002	דרך		
שטח מגרש	3.39 דונם	1.41 דונם	0.95 דונם		
יעוד מגרש	מרכז שכונתי	מרכז שכונתי מתחת לדרך	דרך		
זכויות בניה	מעל מפלס הכיכר 4,500 מ"ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר 4,000 מ"ר עיקרי שטחי שירות בהתאם לתכנית 1400 /שש				
תכליות	שטח למרכז שכונתי בהתאם להוראות תכנית 1597 א'. בנוסף לכך, יותרו שימושי משרדים ושימושים עסקיים. שטח למרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת בהתאם להוראות תכנית 1597 א'.				
עקרונות בינוי (רשימה חלקית)	- הבינוי במפלס שדרות הנשיא יהיו בהתאם לקווי הבניין בתשריט - בין הכיכר לפרויקט בשטח תחנת התדלוק הקיימת, יתוכנן גשר מעל רחוב דונה גרציה - יישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון רחוב פינת דונה גרציה ומחניים באמצעות מדרגות מקשרות. הקשר בין שני המבנים שעל הכיכר יהיה באמצעות גשר שקוף בשני מפלסים.				

תשריט



[17] הדגשות בוצעו ע"י החת"מ ובהתייחס למגרשים הנישומים

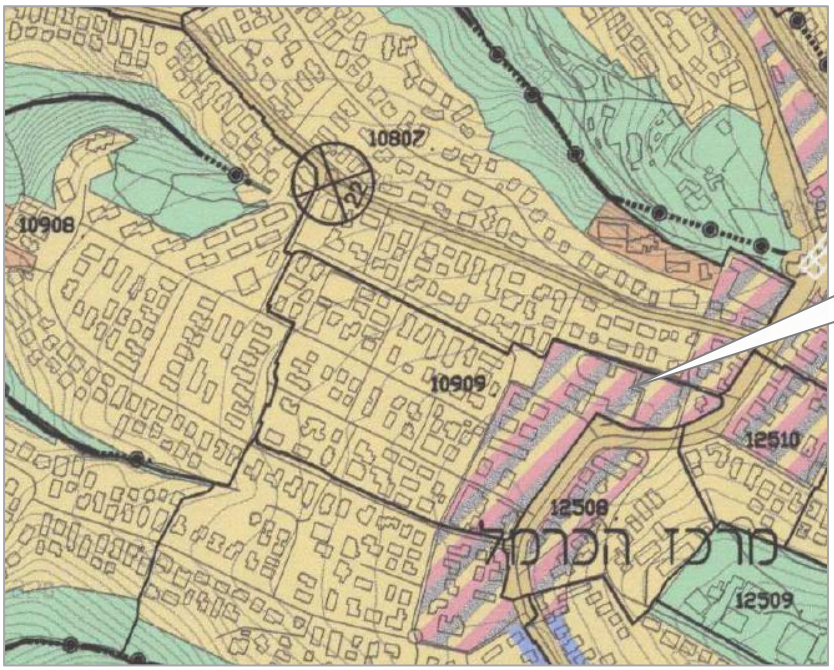
תכנית 1597 / ד'

מטרת התכנית	שינוי בקו בנין על מנת לאפשר תכנון מיטבי של בניין המשרדים.
הוראות התכנית	שינוי קו הבניין בשטח הגובל ברחוב מחניים וצמוד למבנה האודיטוריום.

תכנית חפ/2000 תכנית מתאר מקומית (בהפקדה מיום 07/03/2014)

רקע	התכנית מגדירה 7 אזורים בעיר להתערבות תכנונית, הנקראים "מתחמי תכנון". תכנית המתאר קובעת בהוראותיה, הנחיות מפורטות יחסית, לאזורים אלה בהשוואה לשאר אזורי העיר.
מטרת התכנית	פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני, פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני דומיננטי ופיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי, תרבות ופנאי. יעוד שטחים למגורים, אשר יתנו למענה לגידול האוכלוסייה הצפוי לשנת היעד וקביעת מסגרת להגדלת זכויות הבניה באזורי מגורים ועידוד התחדשות מתמדת בכל רחבי חיפה.
מתחם תכנון	**מתחם 7.1 - מרכז הכרמל.**
יעוד	מגורים מסחר ותיירות.
שימושים	מגורים, מעונות, דיור מוגן, הוסטל, מבנים ומוסדות ציבור, בתי מלון, בתי הבראה, אכסניות, שירותי תיירות, מסחר, מתקני ספורט, אטרקציות לתיירים טיילות, פארקים.
טבלת זכויות	לא רלוונטי (התכנית כפופה לתכניות מפורטות)

תשריט התכנית



יובהר כי התכנית טרם פורסמה למתן תוקף וכי מדובר בשלב זה באישור ועדה בתנאים.

4.2. סיכום הרקע התכנוני

ייעוד קרקע	מגרש 1001	מרכז שכונתי
	מגרש 1002	מרכז שכונתי מתחת לדרך
היקף בינוי מותר	מגרש 1001	- 4,500 מ״ר
	מגרש 1002	- 4,000 מ״ר.
	סה״כ	**- 8,500 מ״ר עיקרי**
שטחי שירות	בהתאם להוראות תכנית 1400 ש״ש	
תכליות	התכליות החלות על שטח למרכז שכונתי הינן בין היתר: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים לרבות חנויות כל בו, סופרמרקטים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים ועוד.	

5. רישוי

במסגרת עיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס בוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, אותרו המסמכים הבאים:

5.1 היתרי בניה

5.1.1 היתר בניה מס' 990148 מיום 3.3.1999

התיר חפירה וקירות תומכים לבניין מסחרי בתנאים שונים.

5.1.2 היתר בניה מס' 147 מיום 3.11.1998

התיר בניית מרכז בילוי, מסחר וחניה בכפוף לתנאים שונים כדלקמן:

א. לרשום זכות מעבר לציבור לצמיתות בתחום הכיכר ובמעברים ציבוריים.

ב. גמר חזיתות יאושר על ידי מחלקת תכנון ועיר.

ג. לפתור נושא חניה לזמן הבניה.

ד. בעלי היתר הבניה או הבאים במקומם יהיו אחראים לאחזקתם של שטחי המרכז השכונתי, הנמצאים מתחת לשטח הדרכים.

ה. מעל לרחוב דונה גרציה יותר קשר עילי להולכי רגל בין כיכר האודיטוריום ובינוי עתידי בשטח מפלס תחנת הדלק.

ו. ישמר הקשר בין מפלס הכיכר העליונה ומפלס הרחוב לכיוון פינת רחוב דונה גרציה ומחניים.

ז. תותקן אפשרות גישה לנכים למבנה.

5.1.3 היתר בניה מס' 10540 מיום 1.11.2001

התיר תכנית שינויים לחניון האודיטוריום.

5.1.4 היתר בניה מס' 30064 מיום 10.9.2002

התיר שינויים מזעריים בשני מפלסים, תוספת גרעין מעליות ומדרגות במפלס הכיכר.

5.1.5 היתר בניה מס' 60150 מיום 20.1.2005

התיר פריצת 2 חלונות בחזית לרחוב מחניים.

5.1.6 היתר בניה מס' 940975409 מיום 9.4.2013

התיר תוספת בניה מעל למפלס הכיכר, מסחר ומשרדים.

5.1.7. היתר בניה מס׳ 94075410 מיום 22.9.2014

התיר תוספת בניה כפוף לחפ/מק/1597 ד׳, תוך עמידה בתנאים שנקבעו בהיתר קודם וכן התנאים הבאים:

- ינקטו כל האמצעים להגבלת רמות החשיפה לשדות אלקרו-מגנטיות כפי שמפורטים בדוח הערכת חשיפה שנערך ביולי 2014 על ידי חברת דגש ובהתאם לסעיף א׳ בהיתר הקמה מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- לא יינתן אישור לאכלס את המשרדים לפני ביצוע דוח מדידות בהתאם לתנאים מיום 8.11.2012.

מעיון בתכנית ההיתר עולה כי הבקשה הינה עבור:

תוספת שטח עיקרי 249.90 מ״ר במפלסים 14.10 ו- 18.10.
תוספת שטח שירות 37.19 מ״ר במפלסים 5.6 ו- 22.10.

להלן סיכום שטח הבנייה בפרויקט בהתאם לתכנית ההיתר:

מפלס/שטח במ״ר	עיקרי (מ״ר)	שירות (מ״ר)	סה״כ בניין (מ״ר)
מתחת לפני הקרקע	4,006.29	21,662.38	25,688.66
מעל פני הקרקע	4,458.46	926.69	5,385.15
סה״כ	**8,464.75**	**22,859.07**	**31,073.81**

5.1.8 היתר בניה מס׳ 94075411 מיום 11.12.2016

הותרה תכנית שינויים עבור כיתוב מ״משרדים״ ל- ״משרדים ושירותים״.

5.2. טופס 4

התקבל טופס 4 מיום 20.8.2003 על פיו הנכס נבנה על פי היתר בניה מס׳ 30064 מיום 29.7.2003.
התקבל טופס 4 נוסף מיום 4.2.2015 על פיו הנכס נבנה על פי היתר בניה מס׳ 94075409 מיום 9.4.2013.

5.3. היטל השבחה

לאחרונה הופקדה על ידי הוועדה המחוזית תכנית מתאר 2000. מדובר בתכנית שטרם אושרה, שלאחר אישורה תחייב הכנת תכנית מפורטת. לאור האמור השפעת תכנית זו לא נלקחה בחשבון בתחשיב השווי.
בהתייחס להיטל השבחה, לא ניתן לגבות היטל השבחה בגין תכנית מופקדת.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם להוראות התכנית התקפה, הותרו מעל מפלס הכיכר 4,500 מ״ר עיקרי ו-4,000 מ״ר עיקרי מתחת למפלס הכיכר, סה״כ כ-8,500 מ״ר עיקרי.
שטחי שירות ייקבעו בהתאם לתכנית 1400 /שש.
מעיון בטבלת השטחים ע״ג תשריט ההיתר העדכני עולה כי הנכס כולל כ-8,465 מ״ר עיקרי.
מדובר בניצול זכויות כמעט מלא (יתרה של כ- 35 מ״ר בלבד).
לאור האמור בתחשיב השווי לא הובאה בחשבון השווי תרומת זכויות בניה בלתי מנוצלות.

5.5. סיכום פרק רישוי

הנכס הנישום מהווה חלקים מפרויקט האודיטוריום אשר נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים.
הבנוי הקיים תואם להיתרי הבניה, הן מבחינת השטחים והן מבחינת השימושים.
התקבלו טפסי 4 לפרויקט.

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מיום 06/11/2018 העולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

חלקה	24	25
גוש	10909	10909
שטח חלקה	8,722 מ״ר	3,974 מ״ר
בעלויות	עיריית חיפה בשלמות	
הערות	רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126[18], לטובת מספר בעלי זכויות וביניהם חברת חייל והשקעות ונכסים בע״מ מיום 11.6.2012 על כל הבעלים.	
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ מיום 09.08.2016 ללא הגבלת סכום על חייל השקעות ונכסים בע״מ.	
	רשומה על חלקה 25 בלבד הערה לפי תקנה 27 לטובת עיריית חיפה[19].	

<u>הערת הח״מ</u>

בהתאם להסכם הרכישה, חלק מהמבנה בנוי על חלק מחלקות 124 בגוש 10807 ו- 36[20] בגוש 12508.

ראה בהמשך מכתב מעיריית חיפה בנוגע לחלקות אלו.

[18] לדוגמא לטובת חברות פרמה סל, אור רעי נכסים בע״מ, גבריאל מיסד, רבוע כחול ישראל בע״מ, רם חן חניונים בע״מ, צו ניהול כונס נכסים על רם חן חניונים, אופטימום מניב וא. חבר בע״מ, טרימד בע״מ, בנק הפועלים בע״מ (על הזכויות של אופטימום).

[19] הערה זו נועדה למנוע סיחור בשטחי שירות ושטחים ציבוריים.

[20] לשעבר חלק מחלקה 494 בגוש 10809.

6.2. הסכם חכירה

מעיון בהסכם חכירה ראשי מיום 17.5.1998 שנערך בין עיריית חיפה (להלן "המחכירה") לבין צמנטכל - ב. קוטיק (להלן "החוכר") עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש המשמש כמגרש חניה בצמוד לבניין האודיטוריום בחיפה הידוע כחלקה 124 בגוש 10807, חלקות 24 ו-25 בגוש 10909 וחלקה 494 בגוש 10809.
רקע	העירייה מעוניינת בהקמת מרכז שכונתי לצרכי מסחר, בילוי, תרבות וחניה על המגרש וביצוע כל עבודות הבניה והפיתוח הנדרשות לשם כך.
מטרת החכירה	הפעלתו וניהולו התקין של הפרויקט וכן כל שימוש חוקי אחר התואם את תכנית המתאר ואת היתרי הבניה כפי שיאושרו על ידי הרשויות המוסמכות לכך ולמעט למטרת קיום וניהול אולם שמחות ובית קולנוע.
חניון	בתקופת השאילה החוכר מתחייב להפעיל את החניון התת קרקעי לציבור במשך כל ימות השנה בין השעות 00:1-00:06.
תקופת החכירה	49 שנים ממועד ההשלמה. ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות למעט השטחים הציבוריים ולמעט שטח המגרש הממוקם במפלס הדרך.
תמורה	15,000,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק
תקופת האופציה	דמי חכירה מהוונים עבור תקופת החכירה הנוספת ישולמו לעירייה ערב סיום תקופת החכירה וכתנאי להארכתה **בשיעור שווי המגרש <u>בלבד</u> (ללא המרכז שיבנה עליו) לפי הערכת שמאי מקרקעין מוסמך שימונה ע"י העיריה ואשר קביעתו תהיה סופית ומוחלטת או לפי הנהוג באותה עת במינהל מקרקעי ישראל או בכל מוסד רשמי שיקום תחתיו והכל <u>לפי החלטת העיריה.</u>** בתום תקופת החכירה המקורית או המוארכת ואו עם ביטול החכירה על ידי העירייה יחזיר החוכר לעירייה את המגרש והמרכז שיבנה עליו, על כל מחובריו, כשהם פנויים מכל אדם או חפץ וחופשיים מכל שעבוד או עיקול או זכות צד ג' כלשהי ולא יהיה זכאי לכל תמורה שהיא בגין כך.
העברת זכויות	מותנית באישור העירייה.

6.3. הסכם מכר מותנה

מעיון בהסכם מכר מותנה מיום 8/3/2012 שנערך שבין צמנטכל בע"מ (בפירוק) באמצעות עו"ד צוריאל לביא מפרק החברה (להלן "החברה") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

המקרקעין	מגרש בשטח של כ-7,830 מ"ר על פי תכנית 1597 א' בשכונת כרמל בחיפה הידוע כגוש 10909 חלקות 24 ו-25, חלקה 124 בגוש 10807, חלקה 494 בגוש 10809 למעט שטחים ציבוריים ולמעט שטח המצוי במפלס הדרך.
הפרויקט	מבנה קיים בשטח של כ-24,570 מ"ר הכולל קומה מסחרית, קומת מרתף -1 בשימוש מסחר וחניה ו-5 קומות מרתפים בשימוש חניה.
זכויות בנייה נוספות	זכויות בנייה לכ-3,350 מ"ר על פי תכנית 1497 ג'.
הממכר	**כל הזכויות וההתחייבויות החברה במקרקעין על פי הסכם העירייה וכן כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם הפרויקט למעט זכויות במקרקעין ו/או בפרויקט שנמכר על ידי החברה לצדדים שלישיים כמפורט ברשימת הסכמי המכר המצורפת כנספח להסכם.** **כל הזכויות וההתחייבויות החברה בקשר עם זכויות הבנייה הנוספות.** כל הזכויות וההתחייבויות החברה על פי הסכמי השכירות בין החברה לבין שוכרי היחידות בפרויקט. כל מניות חברת הניהול המוחזקות על ידי החברה והרשומות בבעלותה, המהוות 100% מההון המונפק של חברת הניהול וכן כל הזכויות וההתחייבויות של חברת הניהול.
צד ג'	נספח ב' להסכם כולל רשימת הסכמי מכר שנחתמו בין החברה לבין הרוכשים הבאים: ריבוע כחול ישראל בע"מ, טרימד בע"מ, גבריאל ואסתר מייסד (פנטזיה) , חברת חשמל לישראל (חדר טרנספורמציה), רם חן חניונים, אור רעי נכסים בע"מ (סטימצקי), פרמה סל בע"מ (סופר פארם). [21]
התמורה	25,600,000 ₪ בתוספת מע"מ

[21] יש לציין כי בשלב מאוחר יותר נרכשו הזכויות ביחידה המושכרת לסופר פארם כמפורט בהמשך.

תנאים מתלים	תוקפו של ההסכם מותנה בהתקיימות מספר תנאים: קבלת אישור בנק הפועלים. קבלת אישור עיריית חיפה. קבלת אישור רשויות המס כי החברה זכאית למכור מלוא 100% הזכויות במקרקעין ובפרויקט או לחילופין קבלת החלטה שיפוטית של בית המשפט כי לחברת רומטק מימון בע"מ אין זכויות קנייניות במקרקעין או בפרויקט וכי החברה זכאית למכור את מלוא הזכויות בממכר במקרקעין ובפרויקט. קבלת אישור בית המשפט למכירת הממכר לקונה.
הערה	החברה יזמה את תכנית 1597/ג' המקנה זכויות בנייה נוספות ומאפשרת הגדלת שטחי הבניין במקרקעין בכ-3,350 מ"ר. החברה זכאית לרכוש את זכויות החכירה המהוונות של זכויות הבנייה הנוספות מאת העירייה תמורת תשלום שווין של זכויות החכירה. בשנת 2003 הוערך שווי זכויות החכירה של זכויות הבנייה הנוספות בסך של 1,820,100 $. בשנת 2006 הודיעה עיריית חיפה כי ההשבחה הנובעת מאישור התב"ע החדשה הוערכה למועד הקובע בסך של $2,885,000. הסכומים הנ"ל לא שולמו על ידי החברה וכי עיריית חיפה דורשת את התשלום בלי קשר למימוש בפועל של הזכויות הנוספות.
רם חן חניונים	באוקטובר 2009 הודיעה רם חן חניונים בע"מ בעלת הזכויות בחניון הפרויקט על הפסקת פעילותה והפעלת החניון. קיומם של מקומות חניה במספר מינימאלי קבוע הינו תנאי הכרחי להפעלת העסק נשוא הפרויקט ולקבלת רישיון עסק. במסגרת הליך משפטי סוכם כי חברת הניהול תפעיל את החניון באופן זמני בהתאם להסכם הפעלה שנחתם בין חברת הניהול לבין חברת רם חן באופן זמני.
מיסים ותשלומים החלים על הקונה	דמי חכירה מהוונים בגין זכויות החכירה הנוספות. היטל השבחה לרבות בגין זכויות הבנייה הנוספות. דמי הסכמה לעירייה אם וככל שיידרשו בגין מכירת זכויות החברה לקונה.

6.4. מכתב מעיריית חיפה - אישור העברת זכויות

בהתאם למכתב שהוצא ע"י עיריית חיפה ביום 29/2/2012, והופנה למפרק חברת צמנכ"ל, עולים הדברים הרלוונטיים הבאים:

המכתב הוצא בעקבות בקשת חייל השקעות ונכסים בע"מ כי העירייה תאשר את העברת זכויותיה של צמנכל בפרויקט לחייל השקעות ונכסים בע"מ.
בהמשך לבקשתה של החברה, קיימה העיריה פגישות עם נציגי החברה, התקבלו הפרטים וההתחייבויות שנדרשו ע"י העיריה והושגו ההסדרים הנדרשים למתן אישורנו המבוקש.
אשר על כן **ניתן בזה אישור עיריית חיפה כאמור בסעיף 4.1.2 להסכם שבין צמנכל בע"מ (בפירוק) לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ, למכירת הממכר לחייל השקעות.**
יחד עם זאת יובהר:
אישור זה אינו מהווה הסכמה לחתימת העירייה על שטרי החכירה ו/או שטרות להעברת זכות במקרקעין.
חתימה כזו תבוצע מיד לאחר שחייל השקעות תקיים במלואן את התחייבויותיה הכספיות כפי העירייה, כפי שגובשו במגעים בין הצדדים[22].
עפ"י ההסכם כל נושא רישום המקרקעין הנו באחריות חייל בלבד.
הסכמתנו זו הנה בלתי חוזרת.
מובהר, למען הסר ספק, כי הפרה של איזו מההתחייבויות חייל כלפי העירייה, לא תגרע מהסכמתנו זו וכי לא תהיה לנו טענה ו/או סעד כלפי צמנכל ו/או המפרק בגין הפרה כאמור.

6.5. הסכם מכר מיום 23.07.2015

מעיון בהסכם מכר מיום 23/7/2015 שנערך בין פרמה סל (להלן "המוכרת") לבין חייל השקעות ונכסים בע"מ (להלן "הקונה"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הממכר	המוכרת הינה בעלת הזכויות החוזיות ובכלל זה הזכות להירשם כחוכרת, הכל בהתאם להסכם בינה לבין צמנטכל ב. קוטיק של שטח מסחרי המהווה יחידת מסחר בשטח של כ-510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ-31 מ"ר בפרויקט הידוע כ"קניון האודיטוריום".
הסכם השכירות	הממכר מושכר בשכירות בלתי מוגנת לחברת סופר פארם בע"מ אשר מפעילה בממכר חנות פארם הפועלת כחלק מרשת חנויות בשם המסחרי "סופר פארם" וזאת על פי הסכם שכירות מיום 28.12.2000 לרבות תיקון ותוספת שנערכו לו.
תמורה	17,000,000 ₪ בהתאם לתנאי החוזה

[22] בשיחה עם מר ניר גראוואר , מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה, נמסר כי לא ידועות לו על איזשהן חובות של חייל לעירייה.

6.6. מכתב מעו"ד רועי מור בנוגע לזכויות בנכס

בהתאם למכתב מיום 2/3/2016 מעו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ עולים הפרטים הבאים:

חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ רכשה במהלך שנת 2012 במסגרת הליך פירוקה של חברת צמנטכל בע"מ את כל זכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ במרכז המסחרי הידוע כקניון כיכר האודיטוריום, בשדרות הנשיא 134 חיפה(גוש 10909 חלקה 24 (חלק), חלקה 25, גוש 10807, חלקה 124, גוש 12508 חלקה 36).

זכויות אלו כוללות :

1. זכויות חכירה במקרקעין בשתי קומות קיימות של המרכז המסחרי, למעט זכויות חכירה שנמכרו לצדדים שלישיים קודם לכן.
2. זכויות בניה נוספות מכח תב"ע חפ/1597/ג לבניית 3,350 מ"ר ובנוסף כ- 1,150 מ"ר נוספים אשר בנייתם הושלמה בימים אלה וניתן טופס 4 בקשר אליהם .
3. כל זכויות והתחייבויות צמנטכל בע"מ על פי הסכמי שכירות בינה לבין שוכרי היחידות בפרויקט.
4. כל מניות של חברת הניהול של הפרויקט - חברת צמנטכל ניהול נכסים בע"מ לרבות זכויות והתחייבויות מכוח הסכמי הניהול שבין שוכרי ובעלי הזכויות החכירה של יחידות בפרויקט.
5. ביום 23/7/2015 רכשה חייל השקעות ונכסים בע"מ שטח נוסף במרכז המסחרי אשר לא היה כלול בזכויותיה של חברת צמנטכל בע"מ בשטח של כ- 510 מ"ר וכן מחסן בשטח של כ- 31 מ"ר אשר הזכויות בו היו של חברת פרמה סל בע"מ והוא משכיר לסופר פארם.

זכויות החכירה המושכרות נכון להיום על ידי החברה כוללות נכון למועד הוצאת המכתב:

א. שטח של כ- 674 מ"ר בקומת המסחר התחתונה (קומה מינוס 1).

ב. משרדי חברת הניהול בשטח של כ- 75 מ"ר.

ג. שטח של כ- 1,270 מ"ר בקומת המסחר העליונה במפלס הכביש וכן המחסן הנ"ל בשטח של כ- 31 מ"ר.

ד. שטח של כ-4,500 מ"ר בתוספת הבניה הכוללים כ- 1,150 מ"ר שטחי הסעדה ועוד כ- 3,350 מ"ר משרדים.

הערת הח.מ.

קיימת שונות קלה בין פירוט השטחים עפ"י העו"ד לבין השטחים לשיווק.
הפערים, נמצאו כלא מהותיים.

6.7. מכתב מעיריית חיפה לעניין חריגת בניה לחלקת דרך בבעלות העיריה

בהתאם למכתב מעיריית חיפה מיום 23/2/2012, עולים הפרטים הבאים:

א. בכל הנוגע לחלקה 124 בגוש 10807 - אין היא רלוונטית כלל למוחכר ו/או לפרויקט ואף חלק מהפרויקט (לרבות חלקים מהחניון) אינו בנוי בחלקה זו.

ב. בכל הנוגע לחלקה 36 בגוש 12508 שהנה חלקה רלוונטית לפרויקט לאחר שבוצע בחלקת שומה 494 הסדר על ידי פקיד הסדר מקרקעין קיימת בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1-, שגודלה כ-136 מ״ר.

בניה זו כלולה בממכר כהגדרתו בהסכם עם צמנטכל לחייל.

מאחר וחלקה 36 הנה מקרקעין ביעוד לדרך, אשר עפ״י הוראות סעיף 111 לחוק המקרקעין לא ניתן בין היתר לרשום בה עסקה במקרקעין ו/או התחייבות לעשות עסקה במקרקעין ו/או הערה על כך ללא אישור השר שנקבע לכך, הרי לאור הנתונים המפורטים לעיל שהתבררו כעת תפנה העירייה לשר התחבורה בבקשה מתאימה לאישור העסקה מיום 17/5/1998 ככל שהיא מתייחסת לבניה במפלס התת קרקעי בחלקה זו אשר אין בה כדי לפגוע בדרך במפלס הקרקע.

עמדת העיריה כבעלת הזכויות המקרקעין הנה כי אף אם חלק קטן מהפרויקט ו/או הממכר לחייל בנוי בתת הקרקע של הדרך, העיריה לא תתנגד עקב כך להעברה עתידית של זכויות חייל בממכר לצדדים שלישיים ו/או למימוש משכון בנוגע לחלק זה של הממכר.

ג. עם קבלת אישור שר התחבורה, העירה תסכים לרישום הערת אזהרה לטובת חייל בחלקה 36 וכן לרישום זכויות החכירה של חייל ולרישום משכנתא על זכויות אלה.

6.8. חברת ניהול

בהתאם לקובץ שהועבר אלינו על ידי מזמין חוות הדעת, עולים הפרטים הבאים בנוגע לפעילות חברת הניהול:

הכנסות שנתיות משטחים מושכרים	-	₪ 3,056,565
סה"כ הוצאות ניהול שנתיות מדווחות	-	(-) ₪ 2,973,501
הפרש	**-**	₪ **83,064**

מהאמור עולה, כי חברת הניהול מאוזנת.

6.9. ריכוז נתוני שכירות [23]

להלן ריכוז נתוני השכירות המתקבלים מהנכס:

שימוש	שטח לשיווק	שטח מושכר	דמ"ש לשנת 2018 לא כולל ניהול	דמ"ש למ"ר במעוגל
מסחר	3,050 מ"ר	2,882 מ"ר	₪ 5,535,091	₪ 160 [24]
הכנסה מדוכנים	--		₪ 157,064	---
תוספת הכנסה מפדיון	--		₪ 21,655	---
משרדים	3,549 מ"ר	3,211 מ"ר	₪ 3,741,156	₪ 97.1
סה"כ ללא ניהול	**6,590 מ"ר**	**6,093 מ"ר**	**₪ 9,276,248**	

ככלל, דמי השכירות המתקבלים מהנכס משקפים דמי שכירות ראויים.

6.10. סיכום שטחי הנכס הנישום במתחם [25]

שימוש	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מסחר	**2,881.6 (94.5%)**	**167.5 מ"ר**	**3,050 מ"ר**
משרדים	**3,211.2 (90.7%)**	**329.7 מ"ר**	**3,540 מ"ר**
סה"כ	**6,092.8 (92.5%)**	**497.2 מ"ר**	**6,590 מ"ר**

[23] בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה ואושרו בחתימתו של עו"ד ששון חורש מיום 19.3.2019.
[24] מגלם ממוצע של כלל שטחי המסחר בפרויקט .
[25] קיימים שינויים קלים לעומת חוות דעת קודמת עקב עדכוני העמסות שטחים. הנ"ל בגבול הסביר והמקובל. השטח בטבלה כולל את משרדי חברת הניהול ואינו כולל דוכנים.

6.11. סיכום המצב המשפטי

חייל השקעות ונכסים בע"מ בעלת זכות חוזית להירשם כחוכרת בחכירה עירונית מעיריית חיפה.
בגין זכות זו נרשמה לטובתה הערת אזהרה.
בתאריך 09.08.2016 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות ללא הגבלת סכום על חייל השקעות ונכסים בע"מ. מדובר בנאמן בתהליך הנפקת אג"ח.

תקופת החכירה הנה ל-49 שנים ממועד ההשלמה.
ניתנה לחוכר אפשרות להאריך את תקופת החכירה ב- 49 שנים נוספות.

הנכס טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים, זיהוי החלקים הנישומים עפ"י מכתב של עו"ד רועי מור המייצג את חברת חייל השקעות ונכסים בע"מ מיום 2/3/2016.

הנכס מושכר למגוון שוכרים, שיעור התפוסה הכולל כ-92.5%.
סך דמי השכירות המתקבלים נמצאו ראויים.

7. קניונים - סקירה כללית

7.1. רקע כללי

בעבר, עם הקמת מרכזי קניות (קניונים) בישראל, נשענו מרביתם של מרכזי המסחר הללו על מספר שוכרי עוגן דוגמת בתי קולנוע וסופרמרקטים אשר נחשבו כמחוללי תנועה.
בשנים האחרונות אנו עדים לשינוי בבסיס המודל באופן בו שטחי העוגנים צומצמו ואף הוצאו לגמרי מתחומי הקניונים (בתי קולנוע בעיקר). הנ"ל נובע בעיקר מדמי שכירות נמוכים ששולמו ע"י העוגנים ומהיקף השטח הגדול עליו השתרעו.

7.2. המצב כיום בארץ

7.2.1. כיום, קיימת חדירה של רשתות אופנה בינלאומיות (בשונה ממותגים מקומיים) כבסיס עוגן חדש המחולל תנועת אנשים.

7.2.2. שטחי מסחר רבים עתידים להיפתח בשנים הקרובות ובמערכות התכנון קיים תכנון לכ-140 מרכזים נוספים בשטח כולל של 1.6 מיליון מ"ר. לאור היצע השטחים הגדול המתוכנן ובהינתן כוח קנייה נתון[26], הרי כי קיימת סבירות כי הפדיון המדווח כיום ישחק בשנים הקרובות, דבר שעלול לגרור ירידה בדמי השכירות לעומת הנהוג כיום.

7.2.3. בענף מרכזי המסחר פועלות כיום מספר קבוצות קניונים גדולות המחזיקות במחצית משטחי המסחר בישראל (הבולטים שבהם: מליסרון, קבוצת עזריאלי וקבוצת ביג).

7.3. גורמים המשפיעים על הצלחת קניון ומצבם בהתייחס לנכס הנישום

תיאור הגורם	רלוונטיות לנכס הנישום
מיקום הנכס וקרבה לשכונות מגורים	טוב (בנוסף תורמת מאד הקרבה לאולם האודיטוריום)
גישה לתחבורה ציבורית ודרכי גישה נוחות	טוב מאד
תמהיל חנויות והיצע מותגים	סביר - העדר רשתות בינלאומית
תחרות אזורית	סבירה
שעות פתיחה וימי פתיחה	קומות הקניון פתוחות בשבת
מיצוב הקניון והתאמתו לקהל הפוקד אותו	טוב
נוחות החניה	טוב מאד (באזור מצוקת חניה חריפה)

[26] בהתאם למחקר של חברת הייעוץ והמחקר צ'מנסקי בן שחר, כוח הקנייה בישראל לא צפוי לגדול בחמש השנים הקרובות בשיעור שיאפשר לכלכל בהצלחה את תוספת שטחי המסחר המתוכננת. מדי שנה גדל כוח הקנייה בישראל בכ-200 מיליון שקל בממוצע, כך שעד 2016 יגדל כוח הקנייה בכמיליארד שקל. לדברי תמיר בן שחר מצ'מנסקי בן שחר, "גידול כזה יוכל לתמוך בתוספת של כמיליון מ"ר של שטחי מסחר מסוגים שונים, אך התוספת המדוברת של 1.3 מיליון מ"ר תהיה רק במרכזי מסחר. אם מוסיפים לזה אזורי תעשייה, מרכזי שכונות חדשות ושטחי מסחר אחרים מגיעים לתוספת של כמעט 2 מיליון מ"ר - כפול מהביקוש הצפוי. השוק לא מסוגל לספוג את כל זה".

8. מתודולוגיה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסי מקרקעין :

גישת ההשוואה אומדן שווי בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים דומים במאפייניהם (מיקום, שימוש, שטח וכד'), תוך ביצוע התאמות נדרשות לנכס הנישום.

גישת העלויות אומדן השווי עפ"י גישה זו מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס בעל תועלת דומה (מתבסס על עיקרון התחלופה). קרי : סיכום שווי הקרקע בתוספת אומדן עלות הקמה ורווח יזמי נדרש. מגישה זו נגזרת גישת החילוץ, בה נעשה לעיתים שימוש לצורך ניתוח שווי הקרקע בדרך של הפחתת עלויות בנייה ורווח יזמי משווי הנכס כבנוי.

גישת היוון ההכנסות בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון ההכנסות הצפויות להתקבל ממנו לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס בשיעור היוון המשקף את הסיכון המיוחס להמשך קבלת אותם הכנסות ממנו.

גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים, דוגמת הנישום.

בחינת הגישה המתאימה להערכת שווי זכויות הנכס הנישום

מדובר בנכס מניב.

ככזה, הגישה הרלוונטית לאומדן שוויו הנה גישת היוון ההכנסות.

שטחי המסחר

ההכנסה המתקבלת בפועל מהשטחים המסחריים נמצא סביר ומייצג את דמי השכירות הראויים.

בחוזים בודדים בהם דמי השכירות נמוכים במקצת מדמי השכירות הראויים נקבע מנגנון מובנה של עליה בדמי השכירות במהלך תקופת החוזה.

הערך הנוכחי של דמי שכירות אלו בהתייחס לתקופת החוזה בלבד (ללא האופציה) נמצא סביר וראוי ולכן אומדן שווי השטחים המסחריים המושכרים לקח בחשבון את העלייה הצפויה בדמי שכירות בתקופת החוזים בלבד ללא האופציות.

הובא בחשבון שיעור היוון ראוי לשטחי מסחר, המביא בחשבון בין היתר את שיעור התפוסה הגבוה.

יש לציין כי מדובר בקניון פעיל הממוקם באזור הנהנה מפעילות מסחרית ערה.

בהתייחס לשטחים הריקים, דמי השכירות הראויים להם הוונו בשיעור היוון גבוה במקצת המבטא את אי התפוסה. הכנסות מדוכנים, בגינם קיים רישיון עסק הוונו בשיעור היוון גבוה יותר.

שטחי המשרדים

ההכנסות המתקבלות משטחי המשרדים נמצאו סבירים על הצד הגבוה ביחס למקובל בעיר.

יחד עם זאת, מדובר בפרויקט חדש ויוקרתי הממוקם ב"פריים לוקיישן" כשהיצע שטחי המשרדים בסביבה נמוך במיוחד.

סיבות נוספות לדמי השכירות הגבוהים מיוחסים ליחס העמסה נמוך יחסית וכן לעובדה שחלק מהנכס מושכר למרפאות הנוהגות לשלם דמי שכירות גבוהים עקב התאמות ייחודיות הנדרשות להן.

בהתייחס לשטחים הריקים, דמי השכירות הראויים להם הוונו בשיעור היוון גבוה במקצת המבטא את אי התפוסה.

9. קביעת שיעור ההיוון

9.1. סקירת השמאי הממשלתי לנכסים מניבים

בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של 2018, עולים הנתונים הבאים:

- שיעור התשואה למסחר 7.2% ולמשרדים 7.5%.
- הממוצעים הנ"ל מבטאים ממוצע כלל ארצי.
- נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ או למרכז הישוב לבין שיעורי התשואה ממנו. בנכסים שמיקומם מרכזי נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ואילו בנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע. הקשר נובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.
- קיימים מרכיבי סיכון נוספים המשפיעים על שיעור התשואה ובהם איתנות/אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/אי תפוסה, פוטנציאל שינויים בסביבה ועוד.

9.2. להלן נתוני השוואה לעסקאות שנערכו בנכסים מניבים ברחבי הארץ

- ביום 1/2/2018 דיווחה קרן הריט מניבים על רכישת הזכויות בבניין תעסוקה באזור התעשייה רמלה, תמורת סך של 78.5 מ' ₪. מדובר בבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף בשטח של כ-12,000 מ"ר בנוי + מרתף חניה. הבניין מושכר בשלמות תמורת כ-5.4 מ' ₪ לשנה. העסקה משקפת שיעור היוון של 6.9%.

- ביום 14/12/2017 דיווחה קרן הריט מניבים על רכישת הזכויות בבניין מסחר ומשרדים באזור התעשייה כפר סבא, תמורת סך של 60.8 מ' ₪. מדובר בבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של 5,700 מ"ר מעל קומת מסחר ומרתפי חניה עבור 135 מקומות חניה. שיעור התפוסה בנכס – 90%. ההכנסות מהבניין נכון למועד העסקה כ- 4.5 מ' ₪ לשנה. העסקה משקפת שיעור היוון של 7.4%.

- ביום 1/6/2017 דיווחה סלע קפיטל על רכישת זכויות בבניין המשרדים והמסחר מגדל משה אביב ברמת גן. מדובר באגף משרדים המשמש את מזרחי טפחות, כ-650 מ"ר שטחי מסחר ו-148 מקומות חניה. תמורת העסקה - 278 מ' ₪. בנק מזרחי התחייב לשכור את הנכס ל-8 שנים + אופציות. דמ"ש שנתיים כ-17 מ' ₪. העסקה משקפת תשואה של 6.1%.

- ביום 9/4/2017 דיווחה קרן הריט מניבים על רכישת 50% מהזכויות במרכז מסחר ומשרדים המצוי בשלבי בניה מתקדמים ברחובות, תמורת סך של 128.5 מ' ₪ + 2 מ' ₪ לזכויות עתידיות . מדובר במרכז שיכלול 28,000 מ"ר ובמועד העסקה הושכרו כ-60% משטחיו. להערכת החברה ה-NOI הצפוי בתפוסה מלאה יעמוד על 19 מ' ₪. בשנה וחצי הראשונים ההכנסות יתחלקו בין הקונה למוכרות באופן המשקף שיעור תשואה כולל של כ-7.4%.

- ביום 30/03/2017 דיווחה ריט1 על רכישת מלוא הזכויות בבניין מסחר, משרדים ואחסנה באזור תעשייה ראשון לציון (ידוע כבית רשתות), תמורת סך של 119 מ' ₪. מדובר בשטח של כ-17,000 מ"ר המושכר לכ-30 שוכרים בתפוסה של 93%. ה-NOI בתפוסה מלאה כ-9 מ' ₪. העסקה משקפת שיעור היוון של 7.5%.

- בחודש ספטמבר 2016 דווח על הסכם לרכישת זכויות בקניון "הפיסגה" בשכונת פסגת זאב בירושלים תמורת 224 מיליון ₪. להערכת החברה NOI שנתי חזוי הינו כ-16.3 מיליון ₪ המשקף שיעור תשואה ראוי של כ-7.3% ביחס למחיר הרכישה.

- בחודש יוני 2016 דווח על רכישת מרכז מסחרי בשכונת "פסגות ים" בקריית ים תמורת 40,000,000 ₪ . התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה שנתית של כ-7.25%.

9.3. ניתוח שומות IFRS בנכסים בעלי מאפיינים דומים

שם השמאי	מיקום	מועד קובע	תפוסה	שיעור היוון	הערות
ברק פרידמן	חוצות המפרץ חיפה	31/12/2017	93%	7.50% 9.00%	מסחר (מגלם תחרות גדולה בסביבה) חשמל
ירון ספקטור	קניון בת ים	31/12/2017	98-99%	7.10% 8.10% 9.00%	לכלל השימושים לפדיון לאנטנות וחשמל
עדינה גרינברג	מרכז מסחרי ישפרו מודיעין	31/12/2017		7.00% 7.50% 9.50%	מסחר מעל 500 מ"ר מסחר עד 500 מ"ר הכנסות נוספות
עדינה גרינברג	אטריום רמת גן	31/12/2017	98.5%	7.25% 9.26%	מסחר ומשרדים חשמל, סלולר, ניהול
פרידמן ברק	גרנד קניון חיפה	31/12/2016	98%	7.15% 8.00% 9.00%	מסחר משרדים חשמל

9.1. סיכום ומסקנות

בהתאם לכל האמור ובהתייחס לשיעור התפוסה הקיים בנכס, לתחרות המועטה שיש לו באזור ולעובדה שמרבית השטחים בו חדשים יחסית באופן בו מדובר בחוזים חדשים המגלמים דמי שכירות ראויים, מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס שיעורי היוון כמפורט:

מסחר מושכר -	7.30%	מסחר פנוי-	7.70%
משרדים מושכר -	7.50%	משרדים פנוי-	8.00%
פדיון ודוכנים -	9.00%		

10. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס, הובאו בחשבון הגורמים הבאים:

10.1. הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקים ממבנה מסחר משולב עם משרדים הממוקם בפינת הרחובות דונה גרציה, מחניים ושדרות הנשיא, במרכז הכרמל, חיפה. שדרות הנשיא מהווה ציר תנועה ראשי בסביבה הכולל פעילות מסחרית ערה. בצמוד לנכס ממוקם אולם האודיטוריום המהווה משכן למופעים ונהנה מתנועת מבקרים רבה מדי שנה.
מדובר ב"פריים לוקיישן", הן לשימושי מסחר והן לשימושי משרדים.

10.2. הנכס הנישום מהווה מרכז מסחר ושני אגפי משרדים הממוקם בצמוד לאולם האודיטוריום וכולל 5 קומות חניה תת קרקעיות. הנ"ל מקנה לנכס יתרון לאור מצוקת החניה החריפה ממנה סובל האזור.

10.3. קומות המסחר התת קרקעיות ותיקות יחסית ואילו קומת המסחר העליונה ומבני המשרדים חדשים. הובא בחשבון כי רמת המפרט של השטחים טובה ותואמת את השימושים המבוצעים בהם.

10.4. הנכס מצוי בתפוסה ממוצעת של כ-92.5%.

10.5. דמי השכירות המתקבלים עבור כלל השימושים נמצאו ראויים ועולים בקנה אחד עם המקובל באזור.

10.6. לאור האמור, מצאנו לנכון להוון את דמי השכירות המתקבלים עבור שימושי המסחר בשיעור היוון של 7.3% (דוכנים הוונו ב-9% והכנסות נוספות מפדיון ב-9%) ואת דמי השכירות המתקבלים משימושי המשרדים בשיעור היוון של 7.5%. בשטחים הריקים נלקחו דמי שכירות מופחתים אשר הוונו בשיעורי היוון גבוהים יותר המגלמים סיכון בגין אי תפוסה.

10.7. זיהוי הנכסים נערך על בסיס חוזי הרכישה/מכר ואישור זכויות שהוצא ע"י עו"ד המרכז את הטיפול בפרויקט עבור חייל.

10.8. פרויקט האודיטוריום נבנה במספר שלבים ובאמצעות מספר היתרים. סה"כ שטח הפרויקט הבנוי הינו כ-8,465 מ"ר עיקרי. נותרה יתרת זכויות בניה זניחה.

10.9. המצב המשפטי החל על הנכס. מדובר בזכויות חכירה מעיריית חיפה בהתייחס לחלקים מהשטחים הבנויים בשלב א' של פרויקט מסחרי ומלוא הזכויות בשטחים בקומות העליונות שנבנו בשלב מאוחר יותר על ידי מזמין חוות הדעת. זיהוי השטחים המוחכרים בהתבסס על הסכם הרכישה ומכתב מעו"ד רועי מור המייצג את מזמין חוות הדעת.

10.10. הובא בחשבון הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בסיום תקופת החכירה, בעוד כ-28 שנים. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בגין אי רישום הנכס כבית משותף.

10.11. המצב השורר כיום בשוק המקרקעין.

10.12. אומדן שווי הנכס בוצע עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת היוון הכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. להלן סקר מחירים של שטחי מסחר בחיפה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
מסחר בסביבת הנכס - עסקאות שבוצעו עפ"י מערכת מס שבח			
05/07/2018	פבנר 29 10862/87	חנות בשטח 60 מ"ר	1250 א' ₪ ~ 20.8 א' ₪ למ"ר נטו
21/12/2017	שדרות הנשיא 119 10809/112	חנות בשטח 26 מ"ר	762 א' ₪ ~ 29.3 א' ₪ למ"ר נטו
06/09/2017	שדרות הנשיא 93 10812/266/7	חנות בשטח 182 מ"ר	3,200 א' ₪ ~ 17.6 א' ₪ למ"ר
22/05/2017	סורוקה 40 10796-102	יחידה מסחרית בשטח 34 מ"ר נטו	625 א' ₪ ~ 18.3 א' ₪ למ"ר נטו
11/05/2017	שדרות הנשיא 131 12510-08	יחידה מסחרית בשטח 16 מ"ר נטו	350 א' ₪ ~ 21.8 א' ₪ למ"ר נטו.
12/04/2017	נתנזון 8 1218-06	יחידה מסחרית בשטח 72 מ"ר נטו	1,367 א' ₪ ~ 19.0 א' ₪ למ"ר נטו
20/12/2015	מרכז מסחרי רמת הנשיא גוש 12721 חלקה 34	מרכז מסחרי בשטח כולל של 8,538 מ"ר כולל חניה בשטח 3,009 מ"ר בתפוסה של 77% ועם הכנסות שנתיות של 4,300 א' ₪ לשנה	80 מיליון ₪ - עסקה מדווחת ברשות ניירות ערך בהתאם להכנסות מהנכס, **מחיר הרכישה משקף תשואה של 7%**
הצע – מכירה			
17/09/2018	שדרות הנשיא 124	למכירה חנות המשמשת כמספרה בשטח 38 מ"ר	680 א' ₪ - **נדרש** ~ 17.9 א' ₪ למ"ר
09/10/2018	שדרות הנשיא	למכירה חנות המשמשת כסופר בשטח 160 מ"ר	2,990 א' ₪ - **נדרש** ~ 18.7 א' ₪ למ"ר
06/02/2018	הרצל	למכירה חנות במיקום מרכזי בשטח 40 מ"ר + מחסן	1,090 א' ₪ - **נדרש** ~ 27.25 א' ₪ למ"ר

11.2. להלן נתוני השוואה של דמי שכירות מבוקשים לשימושי מסחר

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות
29/06/2018	שדרות הנשיא 121	חנות בשטח 30 מ״ר + 40 מ״ר גלריה[27]	7,000 ₪ ~ 140 ₪ למ״ר - **נדרש**
06/02/2018	דרך הים	חנות בשטח 22 מ״ר + גלריה[28] בשטח 24 מ״ר	5,500 ₪ ~161 ₪ למ״ר - **נדרש**
		חנות בשטח 70 מ״ר	14,000 ₪ ~200 ₪ למ״ר - **נדרש**
06/02/2018	שדרות הנשיא	מסעדה בשטח 60 מ״ר + רחבה חיצונית	12,000 ₪ ~200 ₪ למ״ר - **נדרש**
		חנות בשטח 60 מ״ר	12,000 ₪ ~200 ₪ למ״ר - **נדרש**
		חנות בשטח 44 מ״ר	6,700 ₪ ~152 ₪ למ״ר - **נדרש**
06/02/2018	מוריה	חנות חזיתית בשטח 170 מ״ר	40,000 ₪ ~235 ₪ למ״ר - **נדרש**
		חנות בשטח 25 מ״ר	4,000 ₪ ~160 ₪ למ״ר - **נדרש**
		חנות בשטח 40 מ״ר	5,000 ₪ ~125 ₪ למ״ר - **נדרש**
27/01/2018	שדרות הנשיא 113	חנות בשטח 32 מ״ר	4,500 ₪ ~140 ₪ למ״ר - **נדרש**
29/11/2017	שדרות הנשיא 121	חנות בשטח 30 מ״ר +גלריה[32] בשטח 40 מ״ר	7,000 ₪ ~140 ₪ למ״ר - **נדרש**

[27] מקדם לשטח גלריה 0.5
[28] מקדם לשטח גלריה 0.5

11.3. להלן עסקאות רכישה של שטחי משרדים בחיפה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
16/09/2018		משרד בשטח 58 מ״ר נטו קומה 1/7, שנת בניה 2018	694 א׳ ₪ ~ 12.0 א׳ ₪ למ״ר נטו
06/09/2018	ספיר 7 11658/4	משרד בשטח 76 מ״ר נטו קומה 1/7, שנת בניה 2018	1,000 א׳ ₪ ~ 13.2 א׳ ₪ למ״ר נטו
06/09/2018		משרד בשטח 99 מ״ר נטו	1,386 א׳ ₪ ~ 14.0 א׳ ₪ למ״ר נטו
26/07/2018	פלי״ם 2 10839/2	משרד בשטח 144 מ״ר קומה 1/7, שנת בניה 2017	1,679 א׳ ₪ ~ 11.7 א׳ ₪ למ״ר
07/02/2018		משרד בשטח 65 מ״ר בקומה 2/7, שנת בניה 2017	813 א׳ ₪ ~ 12.5 א׳ ₪ למ״ר
20/12/2017		משרד בשטח 131 מ״ר בקומה 1/7	1,556 א׳ ₪ ~ 11.9 א׳ ₪ למ״ר
18/12/2017		משרד בשטח 232 מ״ר בקומה 1/7, שנת בנייה 2017	2,683 א׳ ₪ ~ 11.6 א׳ ₪ למ״ר
09/11/2017	אחד העם 6 12454-21-101	משרד בשטח 40 מ״ר נטו קומה 1/30, שנת בניה 2017	699 א׳ ₪ ~ 17.4 א׳ ₪ למ״ר נטו
26/06/2017	אחד העם 6 12454-21	משרד בשטח 31 מ״ר נטו קומה 2/30, שנת בניה 2017	538 א׳ ₪ ~ 17.3 א׳ ₪ למ״ר נטו

11.4. להלן נתוני השוואה של דמי שכירות מבוקשים לשימושי משרדים

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות
14/10/2018	שדרות מוריה 40	משרד/קליניקה בשטח 70 מ״ר, 2 חדרים בקומת הקרקע	7,000 ₪ ~ 100 ₪ למ״ר לחודש
07/10/2018	שדרות הנשיא 124	משרד/חנות בשטח 30 מ״ר בקומת הקרקע	3,000 ₪ ~ 100 ₪ למ״ר לחודש
27/09/2018	שדרות מוריה 44	משרד בשטח 120 מ״ר, 5.5 חדרים, בקומה 4/5	10,000 ₪ ~ 83 ₪ למ״ר לחודש
07/02/2018	שדרות הנשיא	משרד בשטח 85 מ״ר בקומה 3	110 ₪ למ״ר
07/02/2018	שדרות מוריה, אודיטוריום	משרד בשטח 80 מ״ר בקומה גבוהה.	11,500 ₪ ~143 ₪/מ״ר כולל ניהול
07/02/2018	שדרות מוריה	משרד/קליניקה בשטח 120 מ״ר, קומה 2/5	11,500 ₪ ~ 96 ₪ למ״ר

11.5. בחינת נתוני השוואה לדמי שכירות מבוקשים לשימושי מרפאות בסביבת חיפה והקריות

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות
05/09/2018	כיכר היינריך היינה 2	קליניקה בשטח 12 מ״ר, בקומת הקרקע	1,800 ₪ ~ 150 ₪ למ״ר
30/07/2018	שדרות הנשיא 124	קליניקה בשטח 8 מ״ר לטיפול קוסמטי ופדיקור	1,500 ₪ ~ 187.5 ₪ למ״ר
13/10/2018	כיכר מאירהוף 4	מרפאת שיניים בשטח 18 מ״ר	4,000 ₪ ~ 222 ₪ למ״ר
07/02/2018	מרכז הכרמל	קליניקה בשטח 20 מ״ר מפוארת, מתאימה לקוסמטיקאית	1,800 ₪ ~ 90 ₪ למ״ר
06/02/2018	שדרות מוריה 95	קליניקה בשטח 35 מ״ר קומת קרקע	3,000 ₪ ~ 85 ₪ למ״ר
04/02/2018	שדרות מוריה 116	קליניקה בשטח 100 מ״ר משמש כמרפאת שיניים	5,000 ₪ ~ 50 ₪ למ״ר
14/01/2018	פינלנד 15	קליניקה בשטח 36 מ״ר מתאימה לפסיכולוג	2,800 ₪ ~77 ₪ למ״ר

11.6. ניתוח הנתונים

הנכס הנישום מהווה חלקים ממתחם פרויקט האודיטוריום אשר מחולק בפועל לשני שימושם מרכזיים:

11.6.1. שימושי מסחר

בהתאם לנתוני ההשוואה עולה כי דמי השכירות המבוקשים עבור שטחים מסחריים באזור הנכס הנישום נעים בטווח שבין 140-235 ₪ למ״ר בהתאם לאופי הנכסים.

דמי השכירות הממוצעים לכלל שטחי המסחר בנכס הנישום הנם כ- 160 ₪ למ״ר.
הנ״ל מצוי בטווח דמי השכירות המקובלים באזור.

מחירי המכירה שאותרו מגלמים קשת מחירים הנעה בטווח של 18-30 א׳ ₪ למ״ר.

אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות מגלם ערך של כ-26.3 א׳ ₪ למ״ר לשיווק.
הנ״ל מצוי בטווח הנתונים שאותרו.

11.6.2. שימושי משרדים ומרפאות

בהתאם לנתוני ההשוואה עולה כי דמי השכירות המבוקשים עבור שטחי משרדים במקומות מבוקשים בחיפה נעים בטווח שבין 83-100 ₪ למ״ר בהתאם לאופי הנכסים.

דמי השכירות הממוצעים לכלל שטחי המסחר בנכס הנישום הנם כ- 97 ₪ למ״ר.
הנ״ל מצוי בטווח דמי השכירות באזור.

מחירי המכירה שאותרו מגלמים קשת מחירים הנעה בטווח של 11.5-17.5 א׳ ₪ למ״ר.

אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות מגלם ערך של כ-15.5 א׳ ₪ למ״ר לשיווק.
הנ״ל מצוי בטווח הנתונים שאותרו.

12. תחשיב השומה

12.1 שווי שטחי המסחר והמשרדים

תאור	שטח במ"ר	דמ"ש לשנה		שיעור היוון	שווי	
מסחר	2,881.56	5,535,091	₪	7.30%	75,823,170	₪
מסחר פנוי	167.50	221,100	₪	7.70%	2,871,429	₪
משרדים	3,211.20	3,741,156	₪	7.50%	49,882,086	₪
משרדים פנוי	329.74	383,817	₪	8.00%	4,797,717	₪
פדיון		21,655	₪	9.00%	240,606	₪
דוכנים		157,064	₪	9.00%	1,745,156	₪
סה"כ שווי	6,590.00	10,059,884	₪		**135,360,163**	**₪**

12.2 אומדן דמי ההיוון הצפויים לעיריית חיפה עם תום תק' החכירה

שווי הנכס			135,360,163	₪
בניכוי רווח יזמי	30%		104,123,202	₪
בניכוי עלויות בניה	8,500	₪	63,010,500	₪
יתרה לקרקע			41,112,702	₪
ערך נוכחי			**5,329,345**	**₪**
משנה	2019.00			
עד שנה	2047.00			
מספר שנים	28.50			

12.3 סיכום שווי הנכס

תיאור	שווי/עלות במעוגל	
אומדן שווי מלוא הזכויות בפרויקט במעוגל	135,360,000	₪
הפחתה בגין אומדן תשלום חידוש חוזה חכירה עיריית חיפה [29]	5,330,000	₪ (-)
הפחתה בגין אי רישום הבית המשותף [30]	100,000	₪ (-)
סה"כ שווי הנכס	**129,930,000**	**₪**
במעוגל	**130,000,000**	**₪**

[29] בהמשך לשיחה עם מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה מר ניר גראואר נמסר כי סביר להניח שהעירייה תדרוש בגין חידוש החכירה את מלוא ערך הקרקע.

[30] הנ"ל בהתאם להצעת מחיר של משרד עו"ד שעתיד לטפל בכל הנושא על לרישום כולל מדידה.

13. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה לנו סביר לאמוד את שווי זכויות החכירה לדורות בנכס הנישום בשלמות - כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של -

130,000,000 ₪

(מאה שלושים מיליון ₪)

הערות:

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- בחוות דעת קודמת שהוכנה על ידי משרדנו הנכס הוערך נכון למועד הקובע 31/12/2017 בסך של 129,600,000 ₪. ההפרש בין ערכי השווי קטן מ-1% והנו זניח.
- חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

ובאתי על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 4 למרץ, 2019
סימוכין : 14739 ת'

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה[1]

שלושה מבני תעשייה

מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003

חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223[2]

גוש 17081 חלק מחלקות 4, 20 ו-32

<u>אזור התעשייה אלון תבור[3]</u>

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[4]

---

[1] עדכון לחו"ד קודמת מיום 26/03/2018 סימוכין 14201 ת'.

[2] בהתאם לאישור זכויות עדכני ולחוזה חכירה. כמו כן, במלל הכתובת נרשם מגרש 28/2.

[3] תחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

[4] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אס פי סי בע"מ

א.ג.נ.,

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה[5]

שלושה מבני תעשייה

מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003

גוש 17081 חלק מחלקות 3,4 ו-20

<u>אזור התעשייה אלון תבור</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אס פי סי בע"מ[6], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2018.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת, ערך איוון דוידוב, ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה בתאריך 04/10/2018.
עיינו בתכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

---

[5] עדכון לחו"ד קודמת מיום 26/03/2018 סימוכין 14201 ת'.

[6] חברת האם של חייל נכסים (1991) בע"מ, בעלת הזכויות בנכס.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בחודש יולי 2018.
נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל-IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן כהן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אס פי סי בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ הסכמי שכירות + טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד מיום 4/3/2019.
- ✓ חוזה חכירה ואישור זכויות.

1.7. הערכות קודמות

נכון למועד הקובע 31/12/2016 הוערך הנכס בסך של 25,340 אי ₪.

נכון למועד הקובע 31/12/2017 הוערך הנכס בסך של 27,000 אי ₪.

2. פרטי הנכס

גוש	17081			
חלק מחלקות	4, 20 ו-32			
מגרש	חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223[7], מגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003			
שטח המגרש[8]	19,000 מ"ר			
תיאור	3 מבני תעשייה הכוללים שטחים בקומת הקרקע ובקומת גלריה + שטחי סככות			
שטח בנוי[9]	מבנה (עפ"י היתר בניה) -	A	B	C
	שטח קומת קרקע בנוי -	3,291.24 מ"ר	2,966.19 מ"ר	3,291.24 מ"ר
	שטח גלריה בנוי -	610.00 מ"ר	305.00 מ"ר	1,664.61 מ"ר
	סה"כ בנוי -	3,901.24 מ"ר	3,271.19 מ"ר	4,955.85 מ"ר
	סה"כ שטח בנוי -	12,128.28 מ"ר		
	שטח סככות [10] -	541.42 מ"ר		
	סה"כ בנוי במגרש -	**12,669.70 מ"ר**		
שטח לשיווק	12,430 מ"ר [11]			
כתובת	אזור התעשייה אלון תבור, בתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל			
זכויות	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל עד לתאריך 29.10.2043 + אפשרות להארכת תקופת החכירה ב-49 שנים נוספות.			

[7] בהתאם לאישור זכויות עדכני ולחוזה חכירה. בחוזה החכירה מצורף תשריט זיהוי למגרש 28/2.

[8] בהתאם לאישור זכויות עדכני ולחוזה חכירה. ג/12003 באתר רשות מקרקעי ישראל השטח הינו 19.1 דונם. אומדן השווי בהתייחס לשטח באישור הזכויות ובחוזה החכירה.

[9] בהתאם להיתר הבניה.

[10] כולל סככת חניה.

[11] כולל סככה בשטח של 280 מ"ר.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת, ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון מערב	כביש מס' 65 (עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל).
מצפון מזרח	כפר תבור (מועצה מקומית).
מדרום מזרח	כפר נאעורה (כפר ערבי במועצה האזורית גלבוע).
מדרום מערב	העיר עפולה.

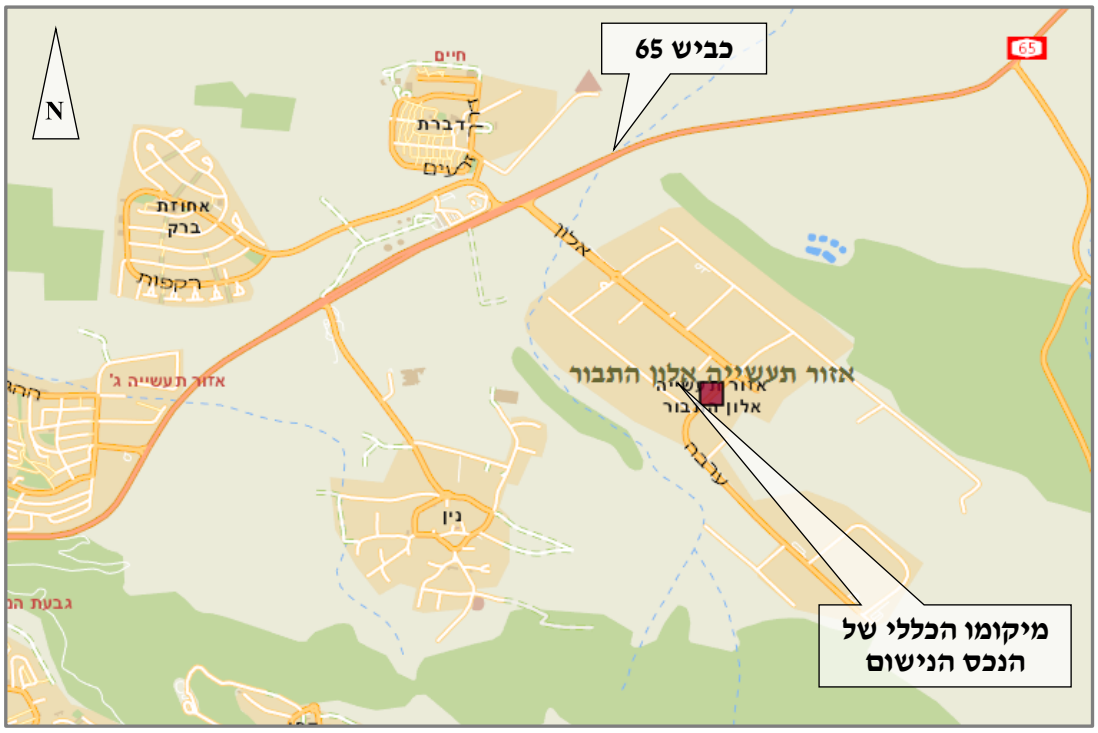
בשנת 2000 הוקמה מנהלת אזורי תעשייה "יזרעאל-עפולה", כשותפות בין עיריית עפולה והמועצה האזורית עמק יזרעאל, בסיוע המינהל לאזורי פיתוח של משרד הכלכלה.
המנהלת מאגדת את אזור התעשייה אלון תבור ביחד עם אזורי התעשייה הסמוכים "אזור התעשייה עפולה צפון" ו"אזור התעשייה עפולה דרום".

בין מפעלי אזור התעשייה באזור נמנים "כתר פלסטיק", סטארפלסט", "רושדי תעשיות מזון", "מחלבת תנובה אלון תבור", "יקב כרמל", מפעלי "ת.מ.ה" ו"תדירגן", תחנת כוח אלון תבור של חברת החשמל ועוד.

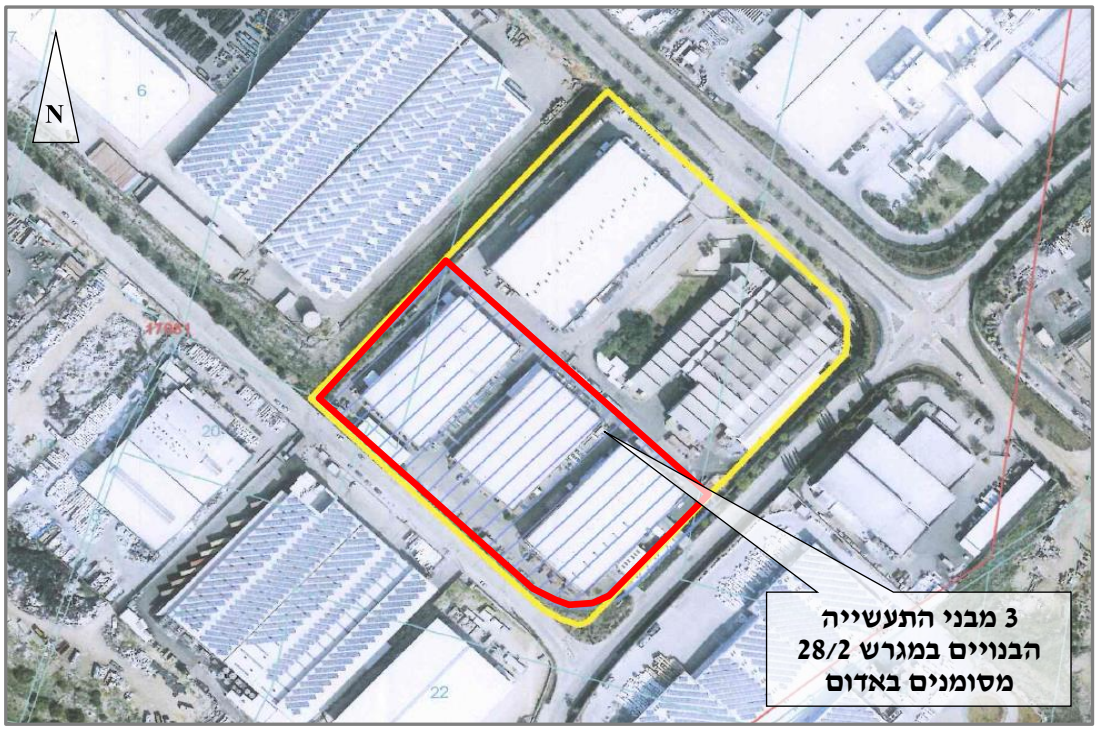
הגישה לאזור התעשייה הינה דרך כביש מס' 65 ובאמצעות כביש גישה פנימי (ללא שם) בצד צפון של אזור התעשייה.

הפיתוח הסביבתי מלא.
לא ניכרת מצוקת חניה.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם[12]



להלן תצלום אוויר לנכס הנישום (סימון מגרש 28 בצהוב)[13]



[12] מפה מאתר ymap.

[13] צילום אוויר שהועבר מהועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים".

3.2. תיאור המגרש

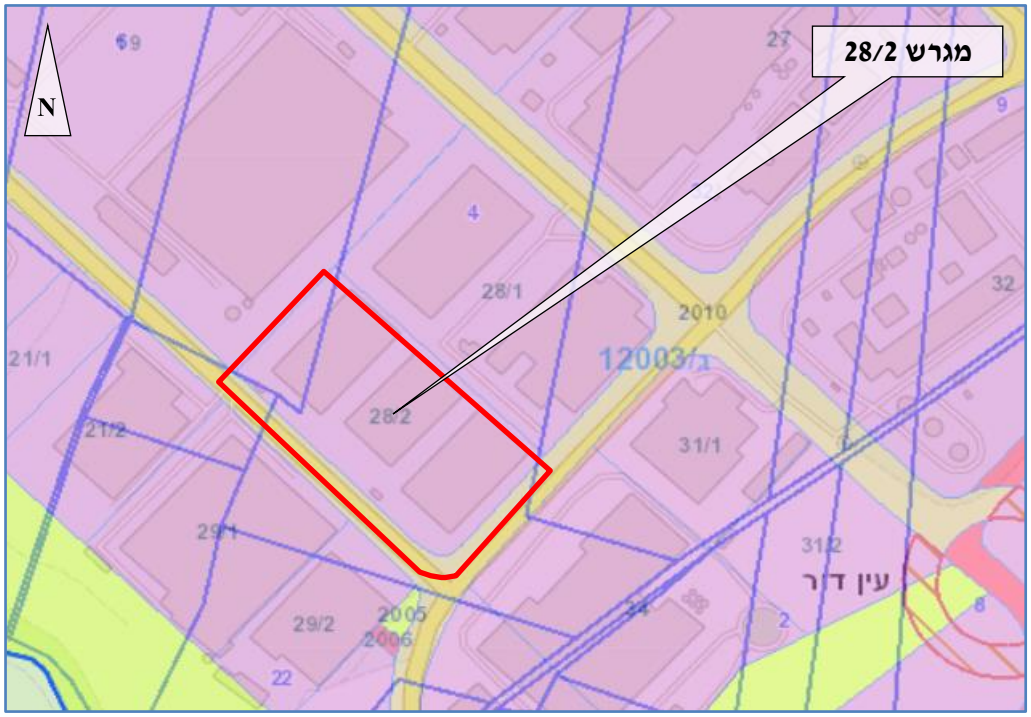
הקרקע הנישומה ידועה כמגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003.
שטח המגרש הינו 19.0 דונם בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכויות עדכני.
המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית המעוגלת בפינה הדרום-מזרחית שלה.
פני הקרקע משופעים מטה מכיוון דרום-מזרח לכיוון צפון-מערב.
אורך חזית החלקה הדרום-מערבית הינו כ-190 מ'.
אורך חזית החלקה הדרום-מזרחית הינו כ-100 מ'.

גבולות המגרש כדלקמן:

מצפון מזרח	מגרש מס' 28/1 ועליו בנויים מבני תעשייה בבניה גבוהה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה המשמשים (בנוסף) את חב' תדירגן וחב' ת.מ.ה.
מדרום מזרח	כביש סלול ומעברו מגרש מס' 34 עליו בנוי מבנה תעשייה.
מדרום מערב	כביש סלול ומעברו מגרש מס' 29 עליו בנויים מבנה תעשייה וסככות.
מצפון מערב	מגרש מס' 19 ועליו בנויים מבני תעשייה בבניה קלה.

על המגרש בנויים שלושה מבני תעשייה ברמת גמר רגילה התואמת את השימושים המבוצעים בהם. פתרונות החניה ניתנים בהיקף מגרש.

להלן תשריט המגרש (על רקע חלקות מס' 4, 20, 32)[14]



[14] מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

3.3. תיאור המבנים הבנויים במגרש בפירוט כדלקמן:

מבנה	שטח בנוי בהיתר[15]	תיאור
A בשימוש חב' ת.מ.ה לייצור בדי יוטה	3,291.24 מ"ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור ו-2 ממ"דים. למבנה 3 שערי כניסה +כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית תעשייתיות, מערכת כיבוי אש (ספרינקלרים), מערכת אוורור. גובה - 11.15 (כ-8.7 מ' לשימוש).
	610.00 מ"ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו הצפוני של המבנה המשמשת למלתחות ומעבדה וגלריה בחלקו הדרומי של המבנה המשמשת לאחסנה. רמת הגמר: ריצוף פורצלן 60*60 ס"מ במעבדה, מטבחון, תקרה מונמכת עם תאורה שקועה, חלונות זכוכית במסגרת אלומיניום, מערכת כיבוי אש, חיפוי קרמיקה במלתחות. הגלריה בחלק הדרומי הינה פתוחה ועשויה בטון. גובה - 6.15 מ'.
B בשימוש חב' ת.מ.ה לייצור בדי יוטה	2,966.19 מ"ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, חדר אוכל, חדר כנסים ו-2 ממ"דים. למבנה 9 שערי כניסה +כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, מנורות כספית, מערכת כיבוי אש. גובה - 8.6 מ' עד 8.8 מ' (כ-6.25 מ' לשימוש).
	305.00 מ"ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו הדרומי של המבנה הכוללת חדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, שירותים ומחסן. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות. רמת הגמר: ריצוף פורצלן במידות 30*30 ס"מ/ 60*60 ס"מ, מזגן מרכזי ומזגנים עיליים, תקרה מונמכת עם תאורה פלורוסנטית, חלונות זכוכית בפרופיל עשוי אלומיניום, דלתות פנים ומסגרות עשויות עץ, מערכת כיבוי אש, מנוף מסע המעוגן לרצפה. גובה - 5.3 מ'.
C בשימוש חב' תדירגן לייצור ראשי מנוע של מכוניות	3,291.24 מ"ר בקומת קרקע	מבנה תעשייה הכולל אולם ייצור, 2 ממ"ד ומשרדים (בחלק הצפוני). למבנה 5 שערים + כניסות רגליות. רמת הגמר: קירות טרומיים בבניה קשיחה בציפוי גרנוליט, רצפת בטון מוחלק, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, תאורה פלורסנטית משולבת עם תאורה תעשיית, מערכת כיבוי אש, מזגנים עיליים, מערכת אוורור, בהיקף המבנה תאורת פרוז'קטור, מצלמות, ברז הסנקה בצד דרום ורמפת בטון בצד מערב של המבנה. גובה - 8.6 מ' עד 8.8 מ' (כ-6.25 מ' לשימוש).
	1,664.61 מ"ר בקומת גלריה	גלריה בחלקו המזרחי של המבנה הכוללת שטחי אחסנה, קפיטריה, מלתחות, שירותים ו-2 מקלטים. הגישה לגלריה באמצעות 2 גרמי מדרגות, פנימי וחיצוני, כמו כן, מותקנים 2 שערים חשמליים בצד דרום-מזרח המאפשרים באמצעות גשרים, גישה לכביש. רמת הגמר: בקפיטריה ובמלתחות ריצוף פורצלן 30*30 ס"מ, ותקרה מונמכת, מדרגות עשויות ברזל, מערכת כיבוי אש. גובה - 5.3 מ'.
סככה חב' ת.מ.ה	296.46 מ"ר בקומת קרקע	סככה קלה ופתוחה הבנויה מגג איסכורית ע"ג מקונסטרוקציית ברזל, המשמש לאחסנה. גובה הסככה כ-5.5 מ'.

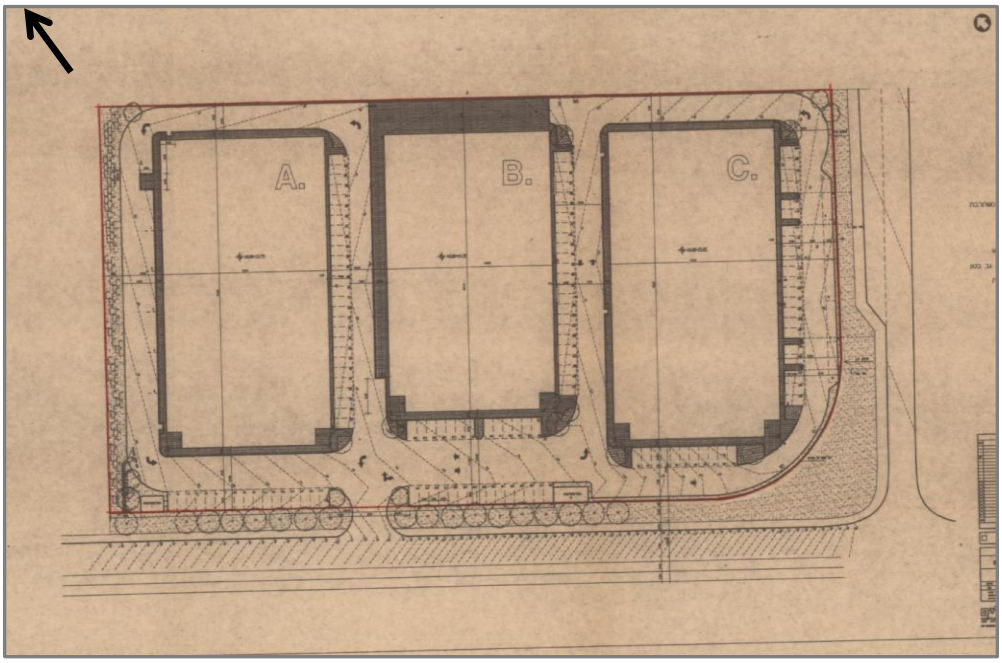
[15] שטחים לשיווק בהתאם להיתר הבניה.

סה"כ	12,424.74 מ"ר

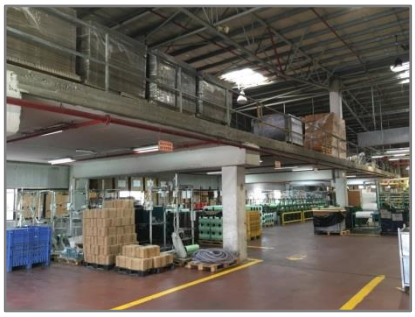
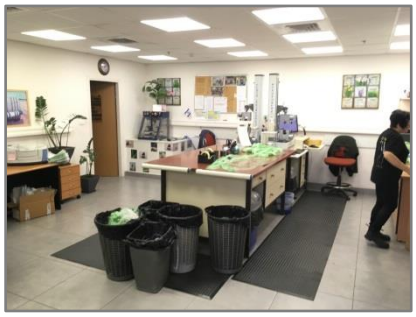
להלן מבט אל המבנים (מכיוון דרום-מזרח לצפון-מערב):



להלן תרשים העמדה למבנים בהתאם להיתר הבניה:



להלן תמונות מבנה A והסככה


להלן תמונות מבנה B





להלן תמונות מבנה C





4. המצב התכנוני[16]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש:

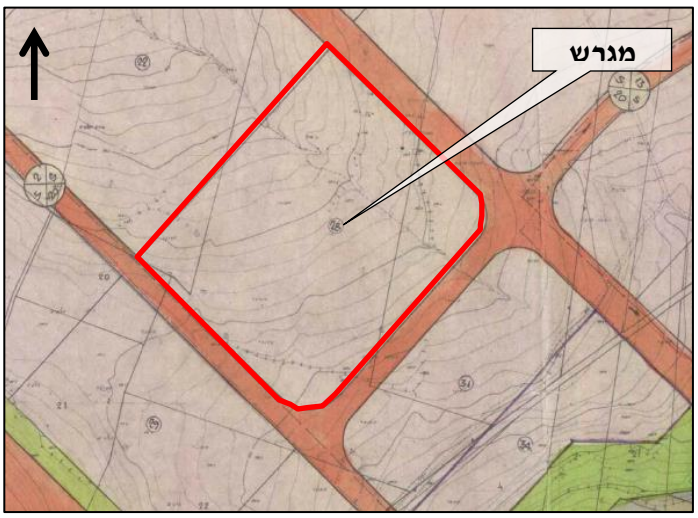
מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/2223	שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייתי	2899	03/03/1983
ג/12003	חלוקה למגרשי בניה - אזור תעשייה	5205	10/07/2003
מק/יז/13/12003	שינוי קווי בנין	6657	12/09/2013
תכניות בהכנה			
254-0253088	תכנית עבודה לרשת גז טבעי		10/02/2015 - בדיקת תנאי סף
254-035632	תוספת זכויות בניה		01/11/2017 - פורסם להפקדה ברשומות

להלן פירוט זכויות הבניה עפ"י התכנית הרלוונטית:

תכנית ג/2223

ייעוד	תעשייה.
מגרש	מגרש מס' 28 בשטח 46 דונם (חלק).
זכויות בנייה	ק"ק - 65% משטח המגרש, כולל סככות, מבני עזר ומתקני עזר. ק"ב - 40%.
מס' קומות	2 קומות.
קווי בנין	צדדי - 5 או 0 מ'. אחורי - 5 או 0 מ'.
שימושים	מבני תעשייה, מלאכה, מחסנים, מתקני שרות, כל תכלית הבאה לשרת את הייעוד הנ"ל.

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/2223



[16] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע מאתר מנהל התכנון של משרד האוצר ומידע מאתר רשות מקרקעי ישראל. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

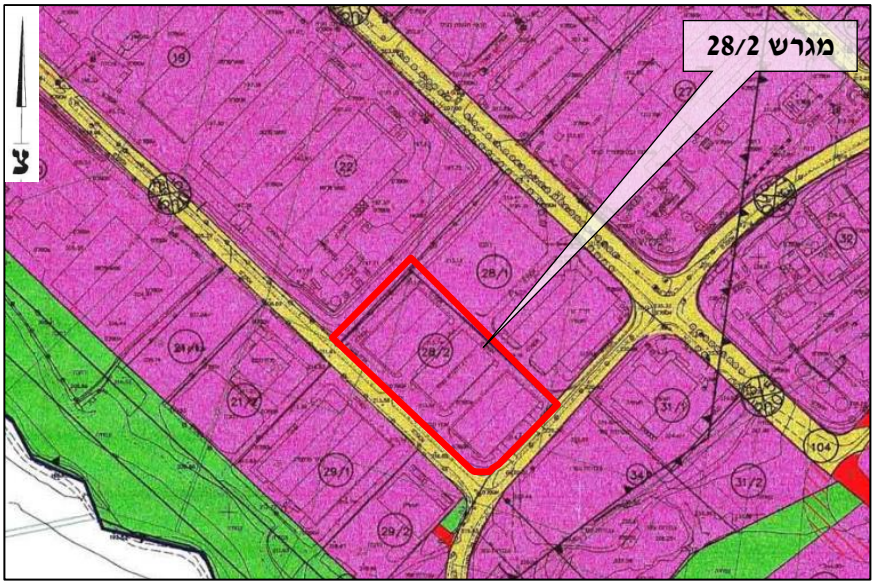
תכנית ג/12003

ייעוד	אזור תעשייה.
מס' מגרש	28/2.
שטח המגרש	19.1 דונם.
מגרש מינימאלי	2,000 מ"ר.
שימושים	מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בניני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה הקשורים באזור.

להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מתכנית ג/12003:

אחוזי בניה[17]			תכסית	גובה בניה מקס'		קווי בנין		
שימושים עיקריים[18]	שטחי שירות	סה"כ אחוזי בניה[19]		גובה מרבי[20]	מס' קומות	צדדי	אחורי	קדמי
80%	50%	130%	60%	12 מ'	2	4 מ'	5 מ'	5 מ'
100%	70%	170%	55%	15 מ'	3			
130%	70%	200%	50%	18 מ'	4			

להלן חלק רלוונטי מתשריט תכנית ג/12003



17 קיימת גמישות בחירה בין האופציות השונות.

18 כולל שטח מסחרי בתוך המפעל, למכירת המוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר במגרש.

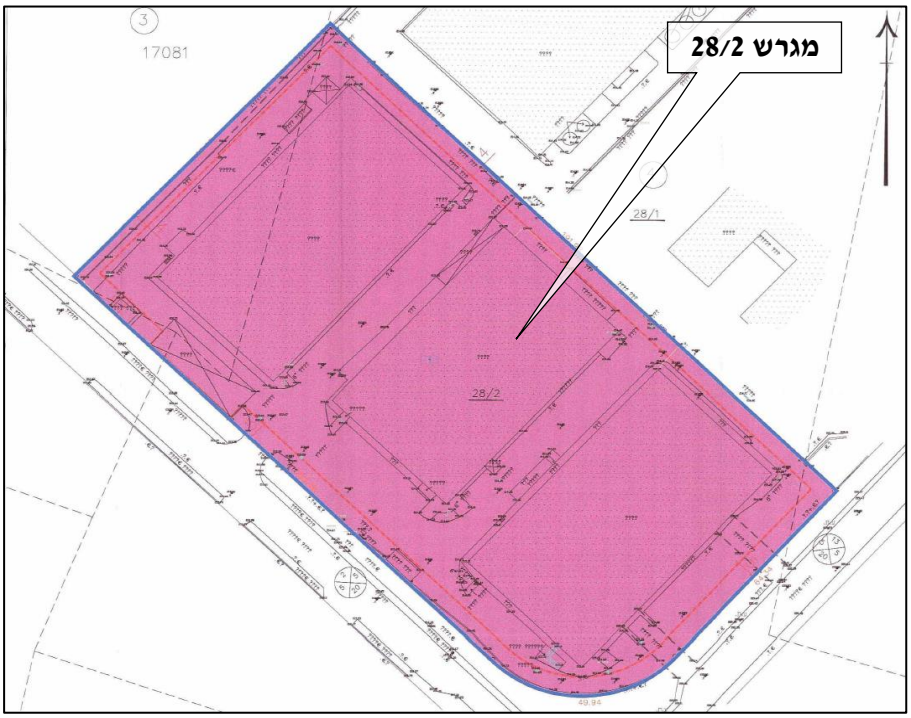
19 תותר העברת זכויות בניה מ"מעל למפלס הקרקע" אל "מתחת למפלס הקרקע" באישור וועדה מקומית.

20 יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית.

תכנית מק/יז/13/12003

מטרת התכנית	תכנית זו מיועדת להסדיר בניה קיימת מחוץ לקו הבניין של סככה.
הוראות התכנית	שינוי קו בנין קדמי 5 מ' למסומן בתשריט לבניה קיימת בלבד.
כפיפות	תכנית ג/12003.
ייעוד	תעשייה.
שטח המגרש	18.97 דונם.
שימושים	השטח המיועד לתעשייה ישמש להקמת מבני תעשייה + מבני עזר בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' ג/12003. השימושים המותרים בסככה הקיימת בקו בנין אפס הינם לאחסון מוצרים פסולים בלבד. בסככה זו תיאסר כל שהייה ממושכת של אנשים.
קווי בנין	קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.
מימוש	מיידי.

להלן תשריט תכנית מק/יז/13/12003



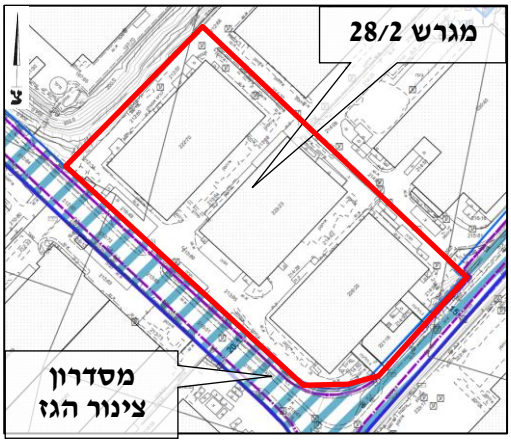
4.2. מגמות תכנוניות - פירוט הוראות בתכניות בהכנה

תכנית 253088 - בשלב בדיקת תנאי הסף

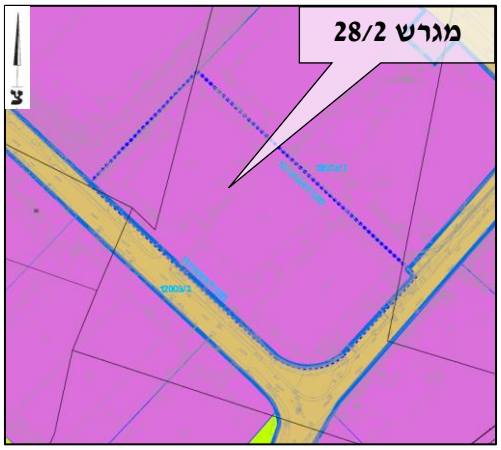
מטרת התכנית הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך.

מגבלות בניה בהתאם להוראות התכנית יישארו בתוקפם השימושים, הזכויות ומגבלות הבניה, בהתאם לקבוע בתכניות המאושרות החלות במקום.

להלן גיליון לתכנית עבודה



להלן תשריט מתכנית 254-0253088



תכנית 35632 - פורסמה להפקדה

מטרת התכנית תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי באזור תעשייה אלון תבור.

יעוד אזור תעשייה.

תא שטח 121

תכליות מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, שירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו עד 10% מסה"כ שטח מבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות תעשייה, שטחים ומתקנים לתעשייה, בניינים לשירותי תצוגה, משרדים כשימוש נלווה לשימוש עיקרי - תעשייה.

גודל מגרש מינ' 1,000 מ"ר.

היקף בינוי **להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מהוראות התכנית:**

אחוזי בניה[21]			סה"כ אחוזי בניה[22]	תכסית	גובה בניה מקס'		
מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת			גובה מרבי[23]	מס' קומות מעל למפלס הקובעת	מס' קומות מתחת למפלס הקובעת
שימושים עיקריים[24]	שטחי שירות	שטחי שירות					
80%	80%	120%	280%	60%	17 מ'	3	2
100%	100%	110%	310%		20 מ'	4	
130%	100%	100%	330%		23 מ'	5	

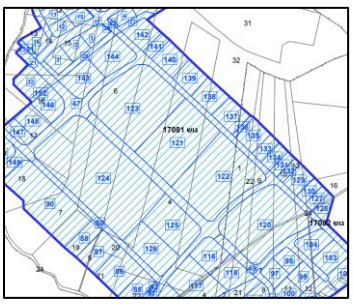
תכסית 60%

גובה 23 מ'

מספק קומות 5 מעל לכניסה הקובעת, 2 מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בנין קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.

להלן החלק הרלוונטי מתשריט התכנית



21 קיימת גמישות בחירה בין האופציות השונות.

22 תותר העברת זכויות בניה מ"מעל למפלס הקרקע" אל "מתחת למפלס הקרקע" באישור וועדה מקומית.

23 יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית.

24 כולל שטח מסחרי בתוך המפעל, למכירת המוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר במגרש.

הערות הח"מ

מדובר בתכנית הנמצאת בשלבי הפקדה וטרם אושרה למתקן תוקף.

בשלב זה, באומדן השווי לא הובאו בחשבון ההשלכות הכלכליות הנובעות מאישור עתידי של התכנית, אם וכאשר.

4.3. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	אזור תעשייה.
מס' מגרש	28/2.
שימושים	מבני תעשייה ושירות לתעשייה, מבנים רב תכליתיים, מבני מלאכה, שטחים ומבנים לאחסנה, מזנונים הבאים לשרת את באי האזור, בנייני משרדים ושירותים מסחריים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום ושלא יעלו על 10% מסה"כ השטח המבונה במגרש, מכונים ומעבדות לשרות התעשייה, שטחים ומתקנים לחניה ותפעול, בניינים לשירותי תצוגה ומנהלה באזור.
קווי בנין	קדמי - 5 מ', צדדי ימני - 5 מ', צדדי שמאלי - 4 מ', אחורי - 4 מ'.
זכויות בניה	בחלופות הבאות (אחוז משטח המגרש):

שימוש עיקרי	שטחי שירות[25]	סה"כ	תכסית	קומות
80%	50%	130%	60%	2
100%	70%	170%	55%	3
130%	70%	200%	50%	4

במסגרת התכנית המצויה בשלבי הפקדה, התכסית תהיה 60% וסך אחוזי הבניה ינועו בגבולות 280-330% עבור בניה של עד 5 קומות.

בשלב זה הפוטנציאל לתוספת הזכויות לא הובאה בחשבון השווי.

[25] מעל מפלס הקומה הקובעת.

5. פרק הרישוי

הערת הח"מ:

הועבר לרשותנו אישור מהנדסת הועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים" וממנו עולה כי בעקבות שריפה במשרדי הועדה, אין ביכולת הועדה להמציא העתקי תכניות בניה (למעט העדכניים המופיעים בחוות הדעת).
נדגיש כי ההיתרים המצויים ברשתנו הם הרלוונטיים ביותר לעריכת חוות הדעת.

5.1. היתרי בניה

מעיון בתיק הבניין שהועבר מאחראית הארכיב בוועדה המקומית לתכנון ובנייה יזרעאלים, עולים הפרטים הבאים:

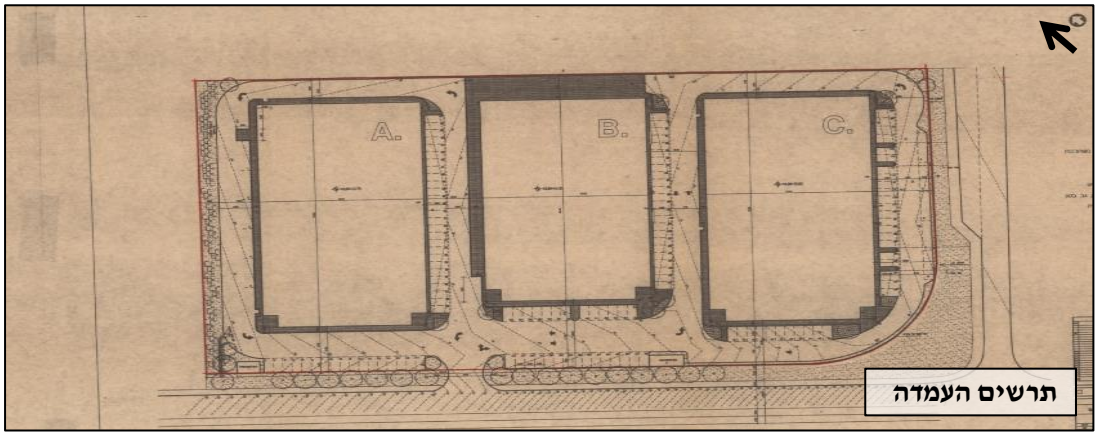
- **היתר בניה מס' 940424 מתאריך 07.12.1994**

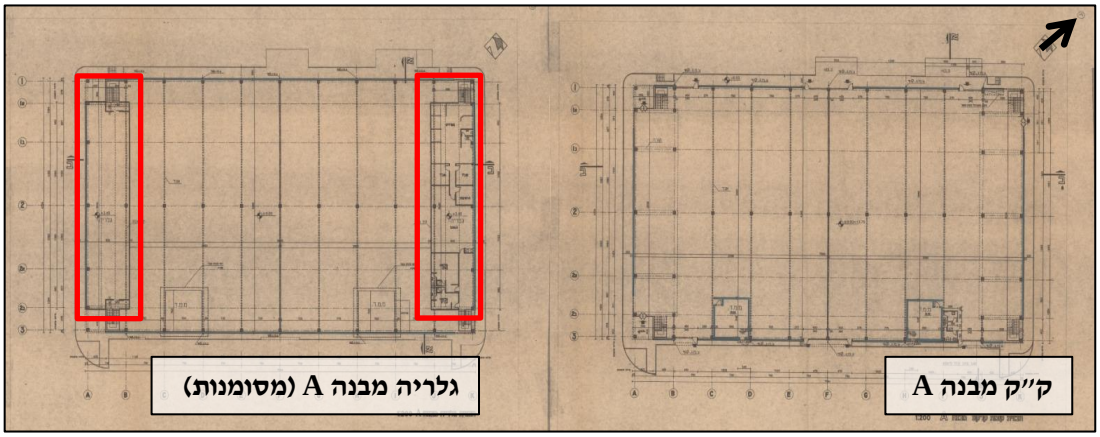
מותר: תעשיה - בניה חדשה. 3 מבנים להשכרה.

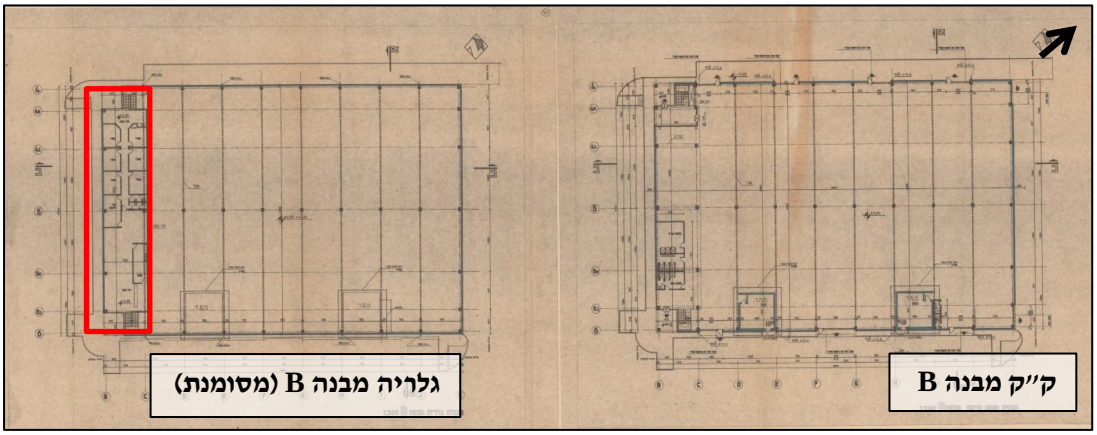
להלן טבלת השטחים עפ"י היתר הבניה מס' 940424

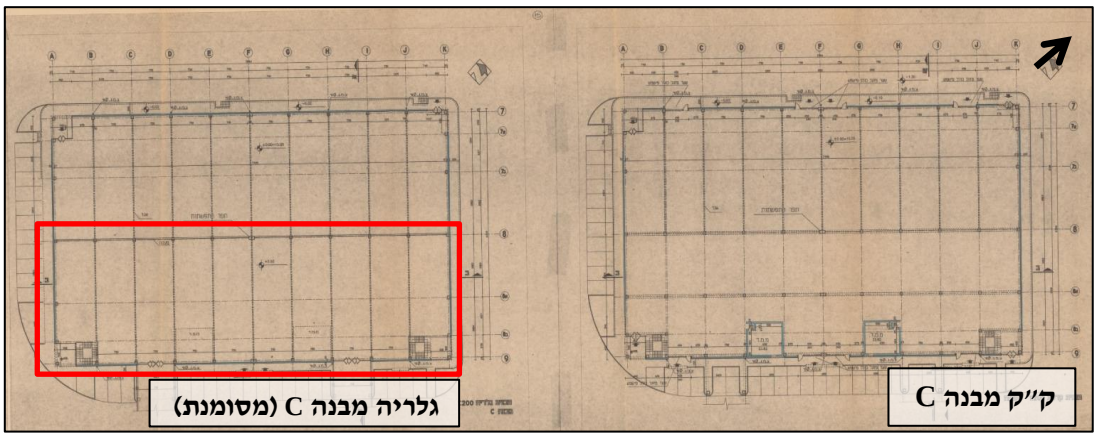
מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ		מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ		
		מ"ר	%				מ"ר	%	%
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	98.42		32.32	130.74	0.69%	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	91.28		32.32	123.60	0.65%	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	84.56		32.32	116.88	0.62%	17.32%
	+3.45				1,612.59	52.02	1,664.61	8.76%	8.76%
סה"כ		**10,092.45**	**53.12%**	**274.26**	**1,612.59**	**148.98**	**2,035.83**	**10.71%**	**63.83%**

להלן תשריטים מהיתר הבניה 940424









- **היתר בניה מס׳ 950149[26] מתאריך 28.05.1995**

  2 חדרי טרנספורמציה.

- **היתר בניה מס׳ 950263[27] מתאריך 16.08.1995**

  שימוש עבור מבנה A עבור מפעל ברידג מסננים.

- **היתר בניה מס׳ 950264[28] מתאריך 17.08.2010**

  שימוש עבור מבנה B עבור מפעל ״רק עומר״.

- **היתר בניה מס׳ 20050013[29] מתאריך 27.02.2005**

  לגיטימציה לקראון פלדה המשמש חדר טרנספורמציה סמוך למבנה C.

- **היתר בניה מס׳ 20080509 מתאריך 17.08.2010**

  תוספת סככת חניה בשטח 225.00 מ״ר + הקלה בקו בנין (סככה בחלק הצפון מזרחי של המגרש).

- **היתר בניה מס׳ 20100284 מתאריך 24.05.2011**

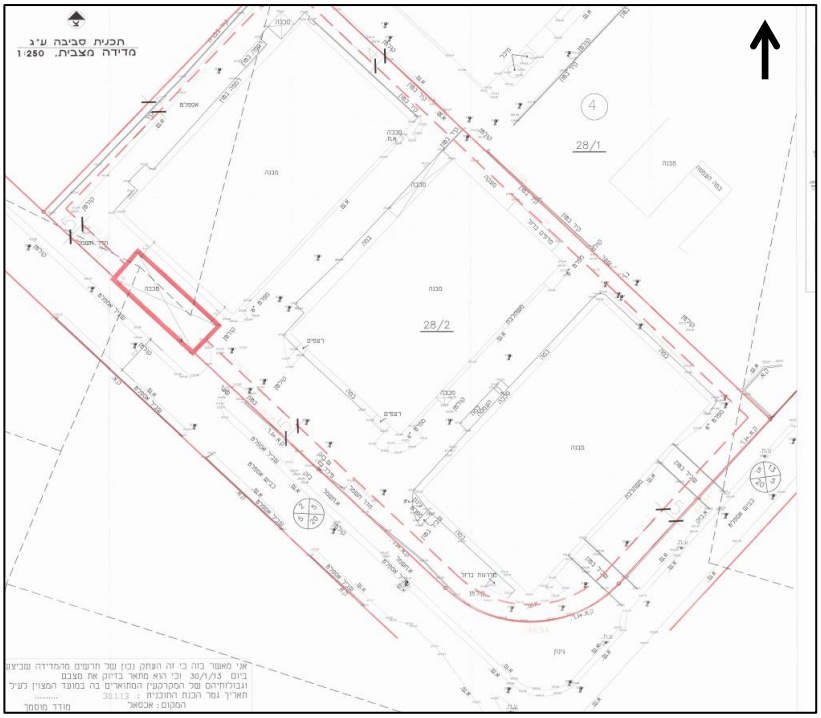
  שימוש חורג מהיתר להתקנת תאים סולאריים ליצירת חשמל על גג מבנים קיימים.

- **היתר בניה מס׳ 20130498 מתאריך 16.12.2013**

  מותר : תעשיה - לגיטימציה לסככת אחסון חומר גלם בשטח 296.46 מ״ר במבנה חייל נכסים בשכירות תמה.

[26] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[27] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[28] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[29] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.

להלן תשריט הסככה מהיתר הבניה מס' 20130498





מאזן חניה

לפי תקנון התכנון והבניה התשמ"ג 1983

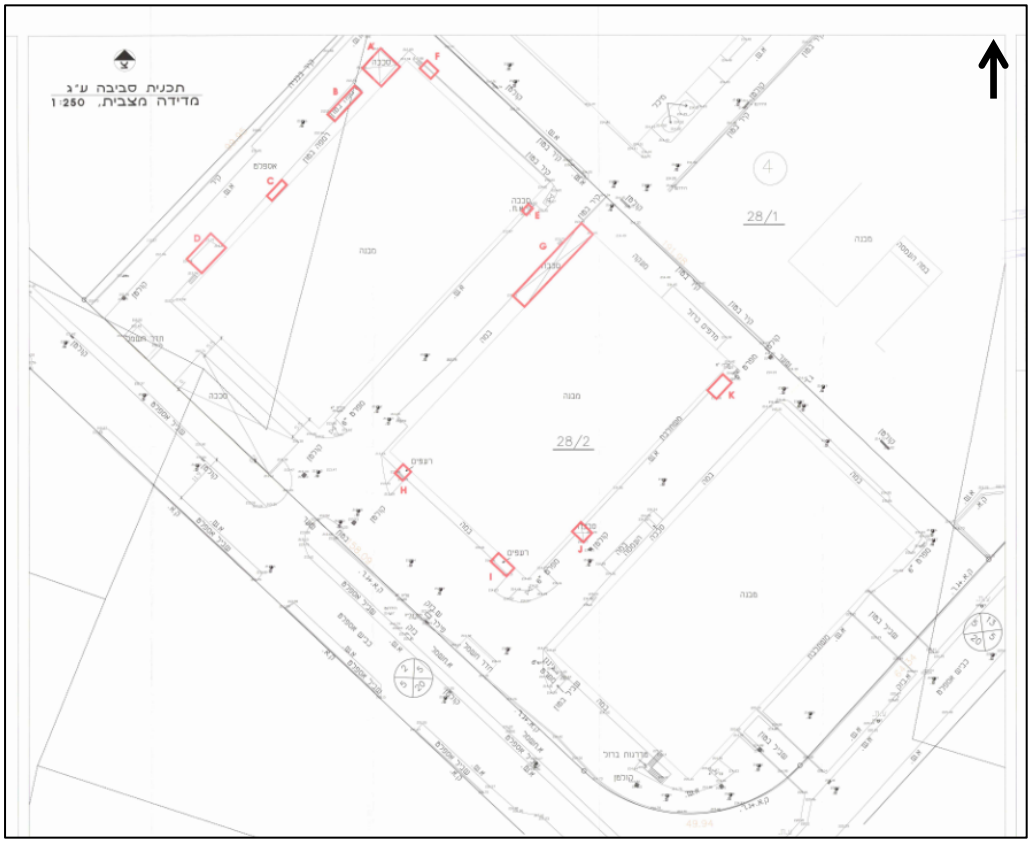
מבנה	שימוש קרקע	שטח עיקרי מ"ר	דרוש לפי תקן		דרוש		מתוכנן	
			פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי	פרטי	תפעולי
A	תעשיה	3770.5	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	38	5	38	5
	אחסנה	--	1:300	1:200 1000 1:500 1000	--	--	--	--
B	תעשיה	3147.59	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	~~32~~	5	32	5
	אחסנה	--	1:300	1:200 1000 1:500 1000	--	--	--	--
C	תעשיה	3174.36	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	31	5	32	5
	אחסנה	1612.59	1:300	1:200 1000 1:500 1000	5	6	5	6
סככה מבוקשת	תעשיה	--	1:100	1:500 2000 1:2000 2000	--	--	--	--
	אחסנה	296.46	1:300	1:200 1000 1:500 1000	1	2	1	2
סה"כ	תעשיה	10092.45	סה"כ		107	23	108	23
	אחסנה	1909.05						

- החניות תוכננו לרמת שירות 2
- ישנם 5 חניות נכים
- ישנם 13 חניות כפולות
- 3 לרכב גדול, 2 לרכב רגיל

היתר בניה מס׳ 20130678 מתאריך 10.02.2014

מותר : תעשיה - לגיטימציה ל-11 סככות אחסון בשטח 244.96 מ״ר.

להלן תשריט הסככות מהיתר הבניה מס׳ 20130678



להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה מס׳ 20130678

מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		מקלט	אחסנה	חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ				מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ				
		מ"ר	%				מ"ר	%		מ"ר	%
A מבנה	+0.00	3,160.50	16.63%	98.42		32.32	130.74	0.69%		3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%							610.00	3.21%
B מבנה	+0.00	2,842.59	14.96%	91.28		32.32	123.60	0.65%		2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%							305.00	1.61%
C מבנה	+0.00	3,174.36	16.71%	84.56		32.32	116.88	0.62%		3,291.24	17.32%
	+3.45				1,612.59	52.02	1,664.61	8.76%		1,664.61	8.76%
סככה	+0.00	296.46	1.56%							296.46	1.56%
מבוקש					244.96		244.96	1.29%		244.96	1.29%
סה"כ		**10,388.91**	**54.68%**	**274.26**	**1,857.55**	**148.98**	**2,280.79**	**12.00%**		**12,669.70**	**66.68%**

5.2. טופס 4 ו/או תעודת גמר

טופס 4 ניתן בתאריך 07.09.1995 בהתייחס להיתר הבניה מס׳ 940424.
לא איתרנו תעודת גמר למבנים.

5.3. חריגות בנייה ו/או שימושים

במועד הביקור בנכס הנישום, לא איתרנו חריגות בניה ו/או שימושים חורגים בין המצב בפועל לבין תשריט היתר הבניה.
נוסיף, כי בהתאם לבדיקתנו מול יריב כעביה, מפקח הבניה האחראי על אזור התעשייה אלון תבור, נמסר כי ברשימותיו לא מדווחות עבירות בניה וכן לא קיימים תיקים פתוחים בהתייחס לנכס הנישום.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בבואנו לבחון את הסעיף, נציין כי לא קיימת כדאיות כלכלית לבניה בקומות העליונות (הגג קל והנגישות בעייתית).
לכאורה, החלופה המיטבית היא בנייה בתכסית מותרת של 60%.
תכסית הבינוי כיום בהתאם להיתר הבניה הינה 10,090 מ״ר ובשיעור של כ-53%.
לפיכך, קיימת לכאורה יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בשיעור של 7% ובסך של כ-1,330 מ״ר.

לאור העובדה שמלוא שטח החצר מנוצל לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש, לא ניתן בשלב זה לממש את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בתכסית המגרש ולכן תרומתן לשווי לא הובאה בחשבון.

בימים אלו מצויה בהליכי הכנה תכנית שעתידה להגדיל את זכויות הבניה באזור.
לאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה, ספק אם בשלב זה התכנית מייצרת פוטנציאל לתוספת שווי משמעותית. בכל מקרה הואיל והתכנית טרם אושרה למתן תוקף, לא הובאו בחשבון ההשלכות הכלכליות הנובעות ממנה.

5.5. היטל השבחה

החכירה במקרקעין הינה משנת 1996.
תכנית ג/12003 משנת 2003, מגדילה את זכויות הבניה, אך מקטינה את התכסית ביחס לזכויות הבניה ב״מצב קודם״ (ג/2223 משנת 1983).
כאמור, לא הבאנו בחשבון את תרומת הבניה בקומות העליונות.
תכנית מק/יז/13/12003 מתאריך 12/09/2013 נועדה להכשיר קו בנין של סככה קלה קיימת. היתר בניה מס׳ 20130498 מתאריך 16/12/2013 מתיר הכשרת הסככה הקלה הקיימת.
לאור כל האמור, להערכתנו לא צפויה חבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

5.6. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

בהתאם לבדיקתנו עם מפקח הבניה האחראי על אזור התעשייה אלון תבור, נמסר כי ברשימותיו לא מדווחות עבירות בניה וכן לא קיימים תיקים פתוחים בהתייחס לנכס הנישום.

קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות.
לאור חוסר האפשרות לנצלן, תרומתן לשווי לא הובאה בחשבון.
להערכתנו לא צפויה חבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 19.02.2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	17081		
חלקה	4	20	32[30]
שטח חלקה	133,122.00 מ״ר	7,130.00 מ״ר	268,628.00 מ״ר
בעלות	רשות פיתוח - בשלמות	רשות פיתוח - בשלמות	קק״ל - 10.7% רשות הפיתוח - 89.3%
הערות	הערה בדבר עתיקות. י.פ מס׳ 4888[31] מיום 01.06.00	----	הערה בדבר עתיקות. י.פ מס׳ 4888 מיום 01.06.00 הערה בדבר שמורת יער. ק.ת 7156[32] מיום 21.08.12 בתיק כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות

6.2. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות עדכני מתאריך 11/10/2018, עולים הפרטים הבאים:

מס׳ תיק	20697875א
גוש	17081
חלקות	4, 20, 32[33]
מגרש	28 עפ״י תכנית ג/2223
שטח	19,000 מ״ר
כתובת	א.ת אלון תבור מגרש 28/2, מועצה אזורית עמק יזרעאל
בעל הזכויות	חייל נכסים (1991) בע״מ - בשלמות
חכירה	חכירה מהוונת מרמ״י עד לתאריך 29/10/2043
משכנתאות	קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום
הערות	זיהוי היסטורי - 17081/3,4

[30] המספר הקודם של החלקה הינו 3.

[31] מעיון ברשומות ילקוט הפרסומים 4888 עמוד 3801, מדובר במדרגות חקלאיות שחלקן מהתקופה הרומית והביזנטית. בבדיקה מול רשות העתיקות, עולה כי לא ברור באם ההערה בחלקות מתייחסת למגרש הנישום. בכל מקרה הואיל ועל המגרש מבנים בנויים להערכתנו אין להערה השפעה כלשהי על שווי הזכויות בנכס.

[32] מעיון בקובץ התקנות 7156 עמוד 1613, עולה כי מדובר בשטח של 7,032 מ״ר המוכרז כאזור שמור ליער.

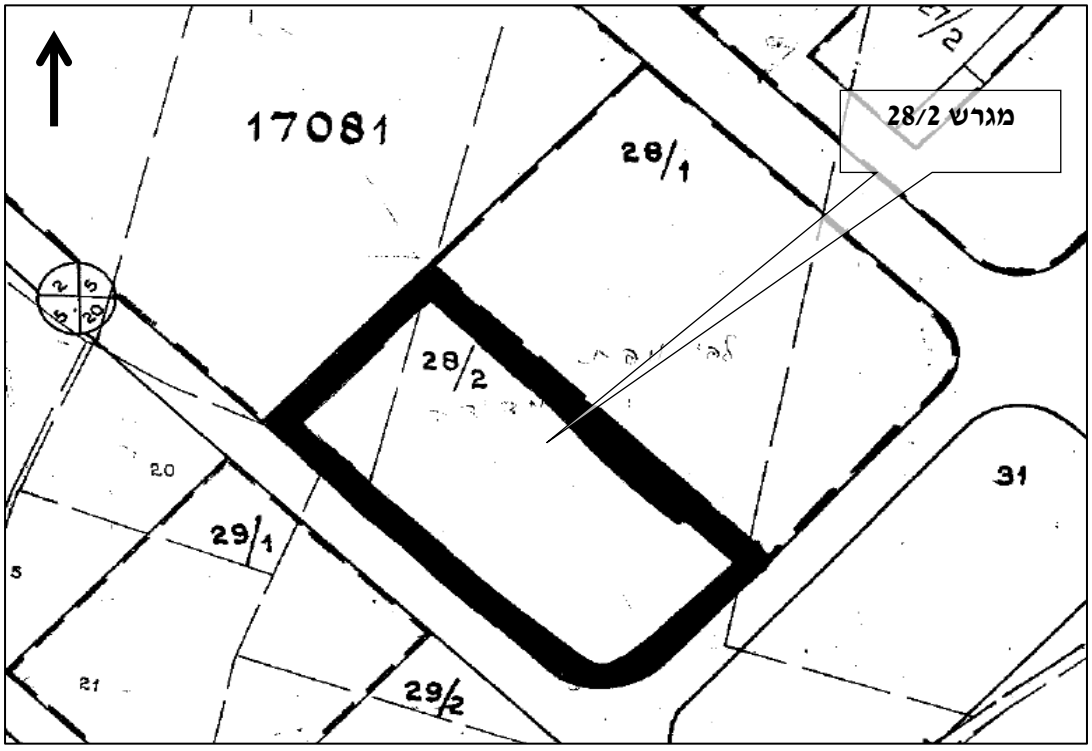
[33] בהתאם לאישור זכויות מתאריך 10.03.2010, חלקה מס׳ 32 סומנה בעבר כחלקה מס׳ 3. הנ״ל תואם להערה הרשומה באישור הזכויות העדכני.

6.3. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מתאריך 20.08.1996, שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל[34] (להלן "המחכיר"), לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

מס' תיק	20697875א
גוש	17081
חלקות	3, 4, 20 בחלקים
מגרש	28 חלק 2 עפ"י תכנית 2223
שטח	19,000 מ"ר
המקום	מועצה אזורית עמק יזרעאל
תקופת החכירה	49 שנים עד לתאריך 29.10.2043
הארכת החכירה	49 שנים נוספות (סעיף 21 לתנאי החכירה המצורפים להסכם החכירה)
מטרת החכירה	מבנה תעשייה להשכרה
קיבולת הבניה	19,950 מ"ר מבונה ב-2 קומות
הייעוד	אזור תעשייה

להלן תשריט שצורף לחוזה החכירה:



[34] היום נקרא רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

6.4. הסכמי שכירות

6.4.1. תקציר תנאי שכירות חופשית מתאריך 20.05.2004

בין : חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "המשכיר"/"החברה")
לבין : תדיר-גן מוצרים מדויקים (1993) בע"מ (להלן "השוכר")

המושכר מבנה C והצמוד אליו בשטח של כ-3,300 מ"ר המהווה את כל קומת הקרקע וכן כ-550 מ"ר בקומת גלריה.

מטרת השכירות מפעל לעיבוד שבבי ויציקות מתכת ו/או כל פעולה הקשורה לעסק.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 30.12.2012

הגדלת המושכר בכ-1,100 מ"ר ברוטו (סה"כ 3,300 מ"ר בקומת הקרקע ו-1,650 מ"ר בקומת הגלריה).

תקופת השכירות בהתאם להסכם המקורי ועד ליום 31.01.2019.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 18.11.2015

תקופת השכירות 01.01.2016 ועד 31.12.2018.

תקופה האופציה 01.01.2019 ועד 31.12.2024.

דמי השכירות בהתאם לטבלה שלהלן:

שנה קלנדרית		שטח במ"ר		דולר/מ"ר	ש"ח/מ"ר	הערות
	2018	מבנה	3,300	$ 3.42	-	שער מינימום ₪ 3.65
		גלריה	1,650	$ 1.71	-	
תקופת האופציה	2019	מבנה	3,300	-	₪ 15.00	מדד בסיס 11/2015
		גלריה	1,650	-	₪ 7.50	
	2020	מבנה	3,300	-	₪ 16.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 8.00	
	2021	מבנה	3,300	-	₪ 17.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 8.50	
	2022	מבנה	3,300	-	₪ 18.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 9.00	
	2023	מבנה	3,300	-	₪ 19.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 9.50	
	2024	מבנה	3,300	-	₪ 20.00	
		גלריה	1,650	-	₪ 10.00	

6.4.2. תקציר תנאי שכירות חופשית מתאריך 30.08.2005

בין : חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "המשכיר"/"החברה")
לבין : תמה תעשיות פלסטיק שותפות רשומה (להלן "השוכר")

הואיל	ובתאריך 29.04.2003 נחתם בין הצדדים הסכם שכירות לפיו הושכר מבנה B. ובתאריך 02.02.2015 נחתמה בין הצדדים תוספת להסכם המקורי, לפיו הושכר לשוכר 1,950 מ"ר במבנה A.
המושכר	יתרת השטח הפנוי במבנה A ובסה"כ 3,900 מ"ר.
תקופת השכירות	01.10.2005 ועד 31.05.2013.
מטרת השכירות	מפעל לייצור מוצרי פלסטי' וכל פעולה הקשורה בניהול העסק.
הצהרות הצדדים	מצהירים ומסכימים בזאת כי בכפוף לקבלת היתרי הבניה הנדרשים, ניתן לבנות סככה אשר תחבר בין מבנה A לבין מבנה B בחלופות כדלקמן: החברה אחראית לביצוע תכנון ובניית הסככה והשוכר יחויב בדמי שכירות. השוכר יהיה אחראי לבניית הסככה, כולל התכנון והוצאות ההיתרים הנדרשים. במקרה זה, לא יישא השוכר בדמי שכירות בגין השימוש בסככה. בכל מקרה, הסככה תישאר בבעלות החברה.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 14.06.2012

המושכר	מבנה A ומבנה B בשטח 7,200 מ"ר.
תקופת השכירות	01.06.2013 ועד 31.12.2025 + אופציה עד 31.12.2030.
דמי השכירות	דמ"ש בתקופת האופציה יעלו ב-5% בתוספת הפרשי הצמדה מאפריל 2013.

תקציר תנאי תוספת מתאריך 23.08.2015

המושכר	סככת אחסון חומרי גלם בשטח של 296.46 מ"ר עפ"י היתר הבניה, אולם בפועל נבנתה סככה בשטח של 280.14 מ"ר[35].
תקופת השכירות	בהתאם להסכם שכירות קיים.
דמי שכירות	2,241.22 ₪ לחודש + מע"מ.

[35] הפער אינו מהותי.

6.5. סיכום הסכמי השכירות[36]

שוכר	מבנה	קומה	שטח בהסכם	תום תקופת חוזה	תום אופציה	דמ״ש נכון לספטמבר 2018
תמה	B+A	קרקע וגלריה	7,200 מ״ר	31/12/2025	31/12/2030	₪ 1,400,275
	סככה	קרקע	280 מ״ר			₪ 26,917
תדירגן	C	קרקע	3,300 מ״ר	31/12/2018	31/12/2024	₪ 625,008
		גלריה	1,650 מ״ר			
סה״כ						**₪ 2,052,229**

נציין כי הנכס בתפוסה מלאה.

בחוזה השכירות של ״תדיר גן״ נקבע מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות בכל שנה.
בתחילת שנת 2022 יעלו דמי השכירות וישקפו דמי שכירות ראויים.

6.6. אישור עו״ד על הכנסות מדמי שכירות בפועל

טבלת השכירויות מעלה הוגשה לנו כשהיא חתומה ע״י עו״ד ששון חורש מיום 04.03.2019 המעיד כי הנתונים בטבלה תואמים את הסכמי השכירות.

6.7. תשלומים חזויים ל-ר.מ.י

קיים חוזה חכירה מהוון עד לתאריך 29.10.2043.
הערך הנוכחי של דמי החכירה הצפויים לצורך חידוש החכירה בשנת 2043 יופחתו בהמשך חוות הדעת.
נדגיש, כי כל נושא התשלומים החזויים לר.מ.י, ייקבע אך ורק ע״י רשות מקרקעי ישראל וכל האמור הינו למיטב ידיעתנו בלבד.

[36] בהתאם לדו״ח שהעובר מהחברה חתום ע״י עו״ד ששון חורש מיום 04/03/2019.

6.8. סיכום המצב המשפטי

לחייל נכסים (1991) בע"מ זכות חכירה מהוונת מרמ"י במגרש 28/2 עד לתאריך 29.10.2043, עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים.

זיהוי המגרש באמצעות תשריט שצורף להסכם החכירה ובאמצעות תשריט תכנית ג/12003.

רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ברזניק פז נבו, ללא הגבלת סכום.

הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית ומצוי בתפוסה מלאה (100%).

דמי השכירות המתקבלים מחברת תמ"ה מבטאים דמי שכירות ראויים.

דמי השכירות המתקבלים כיום מחברת תדיר גן מבטאים חיסרון כלכלי קל עד לשנת 2021.
במסגרת החוזה נקבע מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות ולכן לאחר שנה זו דמי השכירות צפויים לעלות לדמי השכירות הראויים ואף מעבר להם.
אומדן השווי מושתת על דמי שכירות ראויים בניכוי הערך הנוכחי של החיסרון הכלכלי עד לשנת 2020 כולל.

דמי השכירות כאמור הוונו בשיעור היוון ראוי, המגלם מצד אחד את אופי הנכס ומיקומו ומצד שני את הציפיה לעליית דמי השכירות במסגרת תנאי החוזים.

אומדן תשלום חידוש החכירה, יופחת באומדן תחשיב השווי.

7. אזור עדיפות לאומית

7.1. כללי

מאז שנות ה-50 מדינת ישראל מחוקקת חוקים להטבות למפעלים שהיא מעוניינת לקדם על-פי החוק לעידוד השקעות.
המדינה נותנת תמיכה לתעשייה לפי אזורי עדיפות לאומית. חוק זה מעודד הקמת עסקים שונים באזורי השוליים של מדינת ישראל.
המדינה חולקה ל-3 אזורים המדורגים לפי עדיפות לאומית.
אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר, ושם המדינה נותנת את התמריצים הגבוהים ביותר.
אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה.

7.2. אזור התעשייה אלון תבור

אזור התעשייה אלון תבור מסווג כאזור עדיפות לאומית א' - מעמד מועדף המאפשר למפעל מאושר לקבל סיוע ממשלתי במסגרת מסלול מענקים בשיעור 20% על רכוש קבוע (ציוד ומבנים) ובלבד שהם נבנים או נרכשים במסגרת תכנית שאושרה על ידי מינהלת הרשות להשקעות ופיתוח התעשייה וכלכלה.

תאריך הסיום לסיווג המופיע באתר משרד הכלכלה הינו עד 31/12/2009 (להקמה או הרחבה).
נתונים אלה הובאו באומדן השווי.

8. מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי

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

- **גישת היוון הכנסות**

היוון ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון ראוי, שכן שווי הנכס מוגדר כערך נוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס. שיעור ההיוון מושפע מגורמים שונים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, השימושים ועוד.
הגישה מושתת על נתוני השוואה בסביבה. דמי השכירות המתקבלים בנכס מהווים אינדיקציה על דמי השכירות האפשריים, אולם אינם מייצגים בהכרח את דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס.

- **גישת ההשוואה**

שווי שוק מוגדר, בין היתר, על פי גישה זו כסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת.
שווי השוק מסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר, תוך כדי ביצוע התאמות לנכס נשוא חוו״ד.

- **גישת העלות**

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום על פי יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של המבנה החדש, בניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת היוון הכנסות כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.

9. שיעור ההיוון

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית השנייה של 2017" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 14/02/2018, עולים הפרטים הבאים:

שיעור התשואה הוא היחס שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו, המבוטא באחוזים.
שיעור התשואה יכול להימדד תוך התחשבות ביחס אי תפוסה או להימדד בתפוסה מלאה ("שיעור תשואה פוטנציאלי" או "שיעור היוון כולל").
"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון הכנסות.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים) ולכן שיעור התשואה (או "שיעור היוון כולל") הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.
שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים כגון: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד.

בתקופה הנסקרת המשיך המשק הישראלי להיות חשוף למגמות כלכליות בעולם.
ריבית בנק ישראל נשארה בתקופה זו ברמתה הנמוכה בשיעור של 0.1%.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של 2017:

בנכסים מסחריים	-	7.2%
בנכסי משרדים	-	7.5%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	**-**	**7.7%**

במחצית השנייה של שנת 2017, נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה של משרדים ויציבות בנכסי מסחר ותעשיה, לוגיסטיקה, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2017).
מגמה זו מעידה על יציבות בשוק הנכסים המניבים, ונובעת, בין היתר, מהעדר חלופה אטרקטיבית להשקעה וממצב המשק.
נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו.
בנכסים פריפריאלים שיעורי התשואה גבוהים יותר.

הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב הסיכון הגבוה יותר בפריפריה.

לאור מיקומו הפריפריאלי של הנכס והיציבות בשיעורי התשואה, מצאתי לנכון לבסס את אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות על שיעור תשואה של 8.1%.

10. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. הנכס הנישום ממוקם באזור התעשייה אלון תבור השוכן בתחומי המועצה האזורית עמק יזרעאל בגליל התחתון. האזור נהנה מהקרבה לכביש מס' 65 המהווה עורק תחבורה ראשי בין מישור החוף לגליל.

10.2. הקרקע הנישומה ידועה כמגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003. שטח המגרש הינו 19.0 דונם בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכויות עדכני. על הקרקע בנויים 3 מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומת גלריה וסככה קלה בשטח בנוי כולל של 12,669.70 מ"ר.
המצב הפיזי תקין ותואם את השימושים המבוצעים בהם.

10.3. ייעוד הקרקע בסיווג אזור תעשייה. מותרים בין היתר שימושים למבני תעשייה ומלאכה. הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

10.4. קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת בתכסית הקרקע. לאור אופן העמדת המבנים במגרש ותכנון מקומות החניה באופן שניתן לעמוד בתקן החניה הנדרש לא ניתן מבחינה פיזית לנצל בניה נוספת בתכסית המגרש. לאור האמור תרומתם לשווי לא הובאה בחשבון.

10.5. מדובר בזכות חכירה מהוונת מרמ"י עד לתאריך 29.10.2043 עם אפשרות להאריך את החכירה בתקופה נוספת של 49 שנים. במסגרת אומדן השווי נוכה הערך הנוכחי של דמי ההייוון הצפויים לצורך חידוש תקופת החכירה.

10.6. הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית. דמי השכירות המתקבלים מחברת תמ"ה מהווים דמי שכירות ראויים. דמי השכירות המתקבלים כיום מחברת תדיר גן מבטאים חיסרון כלכלי קל שנלקח בחשבון ל-2 שנים נוספות ועד אשר דמי השכירות יתיישרו עם דמי השכירות הראויים.

10.7. דמי השכירות כאמור הוונו בשיעור היוון ראוי, המגלם מצד אחד את אופי הנכס ומיקומו ומצד שני את הציפיה לעליית דמי השכירות במסגרת תנאי החוזים.

10.8. אזור התעשייה אלון תבור מסווג כאזור עדיפות לאומית א' - מעמד מועדף המאפשר למפעל מאושר לקבל סיוע ממשלתי במסגרת מסלול מענקים בשיעור 20% על רכוש קבוע.

10.9. מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקוש והיצע באזור ולמחירי שטחי תעשיה ולמגרשים בייעוד זה באזור.

10.10. חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

10.11. חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

10.12. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.

10.13. חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

10.14. ההערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת ההשוואה, גישת היוון הכנסות וגישת העלות, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה. אומדן השווי בגישת העלות מבוסס על בחינת שווי מגרשים בעלי מאפיינים דומים תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות למגרש הנישום ובתוספת תרומת הבינוי בהתאם למצבו כיום.

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. מידע ממנהלי המנהלות באזורי התעשייה אלון תבור ואזורי התעשייה המהווים אלטרנטיבה מבחינת השימושים והנגישות

אזור תעשייה	מנהל המינהלה	טווח מחירי מכירה לקרקעות
אלון תבור	אברהם ברקן	350 א' ₪ כולל פיתוח - **נמסר ע"י הגורם כי כרגע כל עתודות הקרקע אזלו**, הצפי להרחבה בעוד כשנתיים כמו כן דמי השכירות הראויים בפארק נעים בגבולות של בין 18-25 ₪ למ"ר, תלוי בסוג המבנה.
שגיא 2000	שלמה קציר	270-280 א' ₪ כולל פיתוח - כרגע השיווק הופסק בשל בעיות הקשורות בחברה המפתחת, מאמין כי ניתן יהיה לשווק את השטחים בעוד כשנתיים.

11.2. להלן סקר מחירי קרקעות בייעוד תעשייה באזור התעשייה אלון תבור עפ"י דיווח מס שבח ומכרזי רמ"י

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
26/06/2017	אזור תעשייה אלון תבור	מגרש בשטח של 11.9 דונם	2,096 א' ₪ ~ 180 א' ₪ לדונם **עסקת קיצון**, מחיר חריג
24/05/2016		מגרש בשטח של 5.0 דונם	2,826 א' ₪ ~ 565 א' ₪ לדונם
17/04/2016		מגרש בשטח 8.813 דונם	2,310 א' ₪ ~ 262 א' ₪ לדונם
20/09/2015		מגרש בשטח 15.0 דונם	3,212 א' ₪ ~ 214 א' ₪ לדונם **עסקת קיצון**
01/03/2015		מגרש בשטח 6.635 דונם	1,821 א' ₪ ~ 274 א' ₪ לדונם

11.3. להלן סקר מחירי קרקעות בייעוד תעשייה במיקומים עדיפים באזור הצפון לצורך השוואה עפ"י דיווח מס שבח ומכרזי רמ"י

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
30/07/2017	מכרז רמ"י עבור 9 מגרשי תעשייה בפארק תעשייה מבוא הכרמל בתחום מועצה אזורית מגידו, נפת יזרעאל מכרז מס'- צפ/67/2017 מבוסס על תכנית מס'- ג/8415[37] גוש: 12818 **תוצאות המכרזים כוללות עלות פיתוח יצוין כי מדובר במיקום טוב יותר**	מגרש מס' 33A בשטח 4.157 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה: 115%	4,141 א' ₪ ~ 1,000 א' ₪ לדונם ~ 866 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 34A בשטח 3.989 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה: 115%	4,086 א' ₪ ~ 1,024 א' ₪ לדונם ~ 890 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 35A בשטח 4.115 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה: 115%	4,386 א' ₪ ~ 1,065 א' ₪ לדונם ~ 926 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 8 בשטח 5.247 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה: 115%	6,301 א' ₪ ~ 1,200 א' ₪ לדונם ~ 1,044 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 9 בשטח 5.139 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה: 115%	5,397 א' ₪ ~ 1,050 א' ₪ לדונם ~ 913 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 19 בשטח 8.965 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה: 115%	10,515 א' ₪ ~ 1,173 א' ₪ לדונם ~ 1,020 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 34 בשטח 4.149 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה: 95%	6,041 א' ₪ ~ 1,457 א' ₪ לדונם ~ 1,530 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 35 בשטח 4.133 ד' אזור תעשייה ב' זכויות בניה: 95%	4,240 א' ₪ ~ 1,026 א' ₪ לדונם ~ 1,080 ₪ למ"ר מבונה
		מגרש מס' 40 בשטח 6.335 ד' אזור תעשייה א' זכויות בניה: 115%	6,591 א' ₪ ~ 1,154 א' ₪ לדונם ~ 905 ₪ למ"ר מבונה

[37] בהתאם לתקנון התכנית, באזור תעשייה א' ואזור תעשייה ב', התכסית זהה בשיעור 50% והשימושים זהים (ותואמים את השימושים המותרים בנכס הנישום). מדובר בפארק תעשייה חדש בסמוך לכביש 6 ובקרבת יקנעם עילית.

11.4. סקר מחירים של מבני תעשייה בסביבה עפ״י דיווח מס שבח

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
01/02/2018	**א.ת אלון תבור**	שטח : 3,000 מ״ר שנת בניה : 2010 גו״ח : 17082/6/1	27,000 א׳ ₪ ~9,000 ₪ למ״ר בנוי **עסקה חריגה נמסר ע״י גורמים מעורים בשוק כי העסקה בוצעה בין צדדים קשורים**
20/07/2016	**מיקום הנכס הנישום**	שטח קרקע אומדן[38] : 55 דונם שטח בנוי אומדן : 30,620 מ״ר	90,000 א׳ ₪ ~ 2,940 ₪ למ״ר בנוי
15/06/2016		שטח : 2,839 מ״ר שנת בניה : 2010 גו״ח : 17082/9	7,000 א׳ ₪ ~2,465 ₪ למ״ר בנוי
02/12/2014		שטח : 35,000 מ״ר שנת בניה : 1997 גו״ח : 17083/1	62,500 א׳ ₪ ~1,785 ₪ למ״ר מבטא הפחתה לגודל
28/05/2017	אזור תעשייה צפוני/דרומי מגדל העמק[39]	שטח : 1,080 מ״ר שנת בניה : 1981 גו״ : 17439/40	3,390 א׳ ₪ ~3,140 ₪ למ״ר
01/02/2017		שטח : 92 מ״ר שנת בניה : 1973 גו״ח : 17439/56 רחוב המלאכה 17	560 א׳ ₪ ~ 6,100 ₪ למ״ר
16/01/2017		שטח : 110 מ״ר שנת בניה : 1970 גו״ח : 17439/30 רחוב המסגר 11	385 א׳ ₪ ~ 3,500 ₪ למ״ר
13/03/2018	התעשייה 34 עפולה צמוד לכביש מס׳ 65	שטח : 1,800 מ״ר שנת בניה : 1984 **קומה : 2/2** גו״ח : 17204/7/33	3,510 א׳ ₪ - **מחיר מוערך** ~1,950 ₪ למ״ר **בניה חדשה**
11/03/2018	התעשייה 1, אזור תעשייה עפולה עילית	שטח : 2,534 מ״ר שנת בניה : 2011 גו״ח : 17204/7	12,870 א׳ ₪ - **מחיר מוערך** ~5,078 ₪ למ״ר מוערך **בניה חדשה**
10/07/2017	רחוב רמז, אזור תעשייה ג׳ עפולה עילית, צמוד לכביש מס׳ 65	שטח : 500 מ״ר שנת בניה : 1960 גו״ח : 17764/57	1,813 א׳ ₪ - **מחיר מוערך** ~3,630 ₪ למ״ר 
23/02/2017		שטח : 740 מ״ר נטן **שנת בניה : 1960** גו״ח : 17764/5	1,843 א׳ ₪ - מחיר מוערך ~2,500 ₪ למ״ר
22/02/2017	רחוב פנקס צבי 20, אזור תעשייה ג׳, עפולה עלית	שטח : 2,884 מ״ר **שנת בניה : 1960** גו״ח : 17762/15	3,400 א׳ ₪ ~1,200 ₪ למ״ר **סמוך לשכונת מגורים** 

[38] נמדד גראפית מאתר govmap

[39] באזור מגדל עמק פעילים 3 אזורי תעשייה, צפוני -רמת גבריאל, דרומי- אזור וותיק, שגיא 2000.

11.5. להלן פירוט נתוני שכירות/מכירה לשטחי תעשייה בסביבה[40]

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות/מחיר מכירה
2018	אזור תעשייה אלון תבור[41]	מבנה תעשייה בשטח של 1,500 מ״ר	1,500 א׳ ₪ - **ביקוש** נתון חריג
	אזור תעשייה אלון תבור[42]	מגרש בשטח של 3.5 דונם	2,500 א׳ ₪ - **ביקוש** ~ 714 א׳ ₪ לדונם
	א.ת אלון תבור[43]	מבנה תעשייה בבניה חדשה בשטח של 2,000 מ״ר	25 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת אלון תבור[44]	מבני תעשייה בשטח של 1,500 מ״ר +חצר תפעולית	22 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת אלון תבור[45]	מבנה תעשייה בשטח של 2,500 מ״ר הושכר למפעל פלסטיק	20 ₪ למ״ר - **עסקה**
	אזור תעשייה השגיא 200 מגדל העמק[46]	מגרש בשטח של 8 דונם	5,800 א׳ ₪ - **ביקוש** ~ 725 א׳ ₪ לדונם
	אזור תעשייה השגיא 200 מגדל העמק[47]	מגרש בשטח של 7 דונם	~ 650 א׳ ₪ לדונם
	אזור תעשייה השגיא 200 מגדל העמק[48]	מגרש בשטח של 8 דונם	4,800 א׳ ₪ - **ביקוש** ~ 600 א׳ ₪ לדונם
מרץ 2017	א.ת אלון תבור[49]	מבנה תעשייה בבניה חדשה בשטח של 2,500 מ״ר + 350 מ״ר גלריה[50]	69,000 ₪ 25 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת אלון תבור	מבנה תעשייה בבניה קשיחה בשטח של 2,000 מ״ר	20 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת. אלון תבור[51]	מבנה תעשייה בשטח של 10,000 מ״ר + 10 דונם חצר	23 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת עפולה[52]	מבנה תעשייה חדש בשטח בנוי של 3,000 מ״ר	25 ₪ למ״ר - **ביקוש**
	א.ת עפולה[53]	מבנה תעשייה בשטח 1,250 מ״ר	22 ₪ למ״ר - **ביקוש**

---

40 מקורות מידע: תיווך (רם הרשקוביץ 050-2299574, תיווך תובנות (אבי אסייג-052-5654671).

41 מקור מידע: תיווך (אימוביליה). נמסר ע״י הגורם כי דמי השכירות נעים בגבולות 22-25 ₪ למ״ר, מחיר מכירה למבנה בבניה וותיקה סביר כי ינוע בגבולות של 3,000 ₪ למ״ר בנוי. מחיר מכירה למגרש בשוק החופשי נעים בגבולות של 700-750 א׳ ₪, הקצאות לפי 350-400 ₪ לדונם.

42 מקור מידע תיווך (תבור נכסים).

43 תקרה גבוהה. מקור מידע: תיווך (נוף נכסים).

44 המבנה מתאים לתעשייה, אחסנה, מרכז לוגיסטי, מותקנת מערכת ספרינקלרים וחשמל תעשייתי. מקור מידע: תיווך (ארי מגורים). הגורם מעורה כ-30 שנה בתחום, נמסר כי דמי שכירות ראויים למבני תעשייה בסביבה נעים בגבולות של 18-25 ₪ למ״ר, מדי השכירות גבוהים יותר מתייחסים למבני תעשייה בבני חדשה, מבני תעשייה בבניה וותיקה מאוד מושכרים גם
ב-16-17 ₪ למ״ר. מחיר ריאלי לדונם ללא סבסוד בדמי פיתוח והנחה בקרקע סביר כי ינועו בגבולות של 800-1,000 א׳ ₪.

45 מקור מידע: תיווך (ארי מגורים).

46 מקוק מידע: תיווך (smart invest).

47 מקוק מידע: תיווך (אימוביליה).

48 מקוק מידע: תיווך (גולד נכסים).

49 פתחים גדולים, רמפת טעינה, תקרה גבוה, רצפה מותאמת לשאת בעומס גדול. מקור מידע: פרטי (בעל מספר מגרשים ומבנים בשטח הפארק). נמסר ע״י הגורם כי דמי שכירות לשטחי תעשייה בבניינים טובים מבניה קשיחה, חשמל מתח גבוה, ספרינקלרים ועוד. נעים בגבולות של 22 ₪ למ״ר בממוצע.

50 שטח הגלריה הובא לפי מקדם אקו׳ של 0.5.

51 מקור מידע: תיווך (יאיר לוי אסטרטגיה).

52 מבנה בבניה קשיחה העומד בכל התקנים, ניתן לשימוש כאחסנה, תעשיה קלה/כבדה, גובה תקרה 7-10 מ׳. מקורות מידע: תיווך (רם הרשקוביץ 050-2299574). נמסר ע״י הגורם כי לא חלו שינויים מהותיים במחירי שכירות לעומת השנה שעברה.

53 מבנה תעשייה בגובה של כ-6 מ׳ וכולל ספקינקלרים. מקור מידע: תיווך (תבור נכסים).

11.6. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום מהווה קומפלקס של 3 מבני תעשייה הממוקמים באזור התעשייה אלון תבור, צפון-מזרחית לעיר עפולה ודרום מערבית לכפר תבור ובתחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

האזור נהנה מהנגישות הנוחה לכביש מס׳ 65 המהווה עורק תחבורה ראשי המחבר בין מישור החוף לגליל.

האזור נחשב למבוקש יחסית, וזאת לאור אופי דיירי אזור התעשייה הכוללים חברות גדולות ומוכרות המשתמשות בשטחים גדולים והעליה הניכרת בביקושים לקרקעות לתעשייה למטרת בניה של מבנים לוגיסטיים.

בשיחה עם מנהל מנהלת אלון תבור ועם גורמים שונים המעורים בשוק הנדל״ן באזור עולה כי
דמי השכירות למבנים חדשים נעים בגבולות של 20-25 ₪ למ״ר.
דמי השכירות למבנים ותיקים נעים בגבולות של 16-18 ₪ למ״ר.

בהתאם לנתוני הסקר שערכנו ובהתאמה למיקומו של אזור התעשייה ולמאפייני הנכס הנישום, להלן ערכי שווי ראויים, נכון למועד הקובע:

אומדן שווי למ״ר בנוי תעשייה בק״ק	-	2.4-2.9 א׳ ₪ למ״ר בנוי.
דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה בק״ק	-	16-18 ₪ למ״ר בנוי.

בהתאם לסקר קרקעות בסביבה, אותרו לאחרונה מספר עסקאות השוואה בסכומים נמוכים של כ-270 א׳ ₪ בממוצע.

נראה כי הדיווחים במערכת מס שבח הנם חסרים, הואיל ובשיחה עם מנהל אזור התעשייה נמסר כי אין היצע של קרקעות בכלל ובהקצאות חדשות שהיו בתכנון נמכר דונם קרקע ב-350 א׳ ₪ כאשר התשלום כולל 270 א׳ ₪ עבור פיתוח ו-70 א׳ ₪ עבור דונם קרקע.
משיחה שערכנו עם מנהל אזורי תעשייה נמסר כי לא נותרו שטחים פנויים לשיווק.

לאור כל האמור לעיל ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס הנישום, לרבות איכות המבנה, תוך ביצוע התאמות, אנו מוצאים לנכון לקבוע את האומדנים הבאים:

אומדן שווי למ״ר בנוי תעשייה	-	2.5 א׳ ₪ למ״ר בנוי.
דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה גדולים	-	17 ₪ למ״ר בנוי.
אומדן שווי לדונם תעשייה	-	350 א׳ ₪ לדונם כולל פיתוח.

12. תחשיבי שומה

12.1. גישת ההשוואה

אומדן שווי הנכס הנישום מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לשטחי תעשייה, הדומים במאפייניהם, תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

להלן חישוב שטח אקו'

מבנה	מפלס	שטח בנוי במ"ר[54]	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
A	קרקע	3,291.24 מ"ר	1	3,291.24 מ"ר אק'
	גלריה	610.00 מ"ר	0.5	305.00 מ"ר אק'
B	קרקע	2,966.19 מ"ר	1	2,966.19 מ"ר אק'
	גלריה	305.00 מ"ר	0.5	152.50 מ"ר אק'
C	קרקע	3,291.24 מ"ר	1	3,291.24 מ"ר אק'
	גלריה	1,664.61 מ"ר	0.5	832.30 מ"ר אק'
סככה קלה	קרקע	296.46 מ"ר	0.5	148.23 מ"ר אק'
סה"כ	**---**	**12,424.74 מ"ר**	**---**	**10,986.7 מ"ר אק'**

אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח אקו'	אומדן שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי
סה"כ שטח אקו' הנכס הנישום	10,986.7 מ"ר	2.5 א' ₪	27,470 א' ₪
אומדן החיסרון הכלכלי (כמפורט בהמשך)			60 א' ₪ (-)
שווי הנכס במצבו			**27,410 א'** ₪

[54] בהתאם להיתר הבניה.

12.2. גישת היוון ההכנסות

גישת היוון הכנסות מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן.
פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ״י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.
דמי השכירות המתקבלים מחברת תמ״ה מבטאים דמי שכירות ראויים.
דמי השכירות המתקבלים כיום מחברת תדיר גן מבטאים חיסרון כלכלי קל עד לשנת 2021.
יש לציין כי במסגרת החוזה נקבע מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות.
אומדן השווי מושתת על דמי שכירות ראויים בניכוי הערך הנוכחי של החיסרון הכלכלי עד לשנת 2021.

להלן אומדן שווי הנכס עפ״י גישת היון הכנסות תוך מתן ביטוי לחיסרון הכלכלי:

		a	b	c	d	e	f	c+f
יתרת שנים	שיעור היוון	שוכר	דמ"ש לשנה	למ"ר אק'	ערך נוכחי	דמ"ש ראויים	שווי ריק ופנוי	ערך נוכחי	סה"כ	למ"ר
7.18	8.1%	תמה	1,400,275	17	7,401,418	17	16,911,676	9,671,096	17,072,514	2,542
7.18	8.1%	תמה סככה	26,917	8.0	142,274	8.5	352,593	201,633	343,907	1,228
2.17	8.1%	תדיר גן	625,038	13	1,406,911	17	10,388,889	8,771,610	10,178,521	2,468
סה"כ שווי									27,594,942	

12.3. גישת העלות

גישה זו מבוססת על עסקאות מכירה של מגרשים בייעוד לתעשייה, תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום ובתוספת תרומת הבינוי הקיים על המגרש.

גורם ייצור	שטח	עלות לדונם/למ"ר	סה"כ
קרקע	19 דונם	350 א' ₪ לדונם	6,650,000 ₪
עלות בניה תעשיה (לרבות פיתוח חצר)	12,128 מ"ר	2,500 ₪ למ"ר	30,320,000 ₪
עלות בניה סככה	280 מ"ר	1,000 ₪ למ"ר	280,000 ₪
סה"כ עלויות בניה			37,250,000 ₪
בניכוי מענקים	24%		(-) 7,350,000 ₪
סה"כ שווי			**29,900,000** ₪

12.4. אומדן תשלום חזוי לרמ"י בגין חידוש החכירה בתאריך 29.10.2043

שטח קרקע	-	19 דונם
אומדן שווי קרקע	-	100 א' ₪[55]
סה"כ אומדן שווי קרקע	-	1,900 א' ₪
שיעור תשלום	-	13.65%
התשלום	-	260 א' ₪
בערך נוכחי (n=25, i=5%)	-	75 א' ₪

12.5. סיכום ומסקנות

אומדן שווי בשקלול שלושת הגישות במעוגל	-	27,600 א' ₪
אומדן תשלום חזוי לרמ"י	-	(-) 75 א' ₪
סה"כ אומדן השווי	**-**	**27,525** א' ₪
ובמעוגל		**27,500 א' ₪**

[55] לא כולל הוצאות פיתוח 250 א' ₪ לדונם.

13. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', בסך -

27,500,000 ₪

(עשרים ושבעה מיליון וחמש מאות אלף ₪ **)**

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 31/12/2017 הוערך שווי הנכס בסך של 27,000,000 ₪ בלבד.
  ההפרש בין אומדני השווי דלעיל זניח ונובע מהשיפור בהכנסה עקב העובדה שחוזי השכירות מדורגים ועולים בכל שנת שכירות.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור הח"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תאריך : 26 למרץ, 2018
סימוכין : 14203 ת'

עדכון חוות דעת שמאית מקיפה[1]

שני מבני תעשייה

גוש 19278 חלקה 4 מגרש 212

רחוב תרדיון 212

<u>משגב</u>

[1] עדכון לחוו"ד שמאית קודמת סימוכין 13332ת' מיום 22 במרץ, 2017.

לכבוד
חייל השקעות ונכסים בע"מ
א.ג.נ.,

עדכון חוות דעת שמאית מקיפה

מבנה תעשייה

<u>רחוב תרדיון 212, משגב</u>

עדכון לחוו"ד שמאית קודמת סימוכין 13332ת' מיום 22 במרץ 2017

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[2], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2017.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים, כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערכה השמאית הילה בובליל ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה משגב ביום 08/02/2018.
עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בחודש ינואר - 2018 .
נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל- IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13. השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1.
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן כהן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה ע"י עו"ד.
- ✓ עלות ניהול/תחזוקה בפועל.

1.7. הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנה על ידי משרדנו ביום 22/03/2017 הנכס הוערך נכון למועד הקובע 31/12/2016 בסך של 13,380,000 ₪.

2. פרטי הנכס

גוש	19278
חלקה	4 (חלק)
זיהוי	212 על פי תב"ע ג/במ/169
שטח מגרש	9,530.00 מ"ר
שטח בנוי נישום[3]	5,550.62 מ"ר
שטח לשיווק	5,374.00 מ"ר
מהות	שני מבני תעשיה + מתקנים סולאריים על הגג
כתובת	תרדיון 212, משגב
זכויות	חכירה מהוונת עד 11/09/2043 + אופציה להארכת החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

[3] בהתאם לטבלת שטחים מתשריט היתר בניה שטח זה כולל גלריות בהיקף של כ-1,410 מ"ר. יש לציין כי השטח לשיווק, עפ"י החברה הנו 5,374 מ"ר בלבד. הפער בין השטח לשיווק לשטח הבנוי מיוחס לשני מקלטים ושטח טכני על הגג.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1 תיאור הסביבה

הנכס נישום מהווה שני מבני תעשייה הממוקמים בלב אזור התעשייה "תרדיון".

"תרדיון" המוכר גם כפארק תעשיות משגב, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

גבולותיו של האזור, כדלקמן:

מצפון הישוב יובלים.
ממזרח היישוב חסנין.
מדרום שטח פתוח.
ממערב עצמון שגב.

בפארק תעשיות משגב כ-110 חברות וכ-2,700 מועסקים.
מרבית העסקים הם מפעלי תעשייה קלאסית וחברות לשירותים עסקיים.
בפארק חברות מובילות מתחומי עיסוק שונים ובהם "חממת טרנדליינס", "תדביק", "תפרון", "הלן דורון" ו"באבקום" ומועסקים בו עובדים מהמגזר היהודי והערבי.

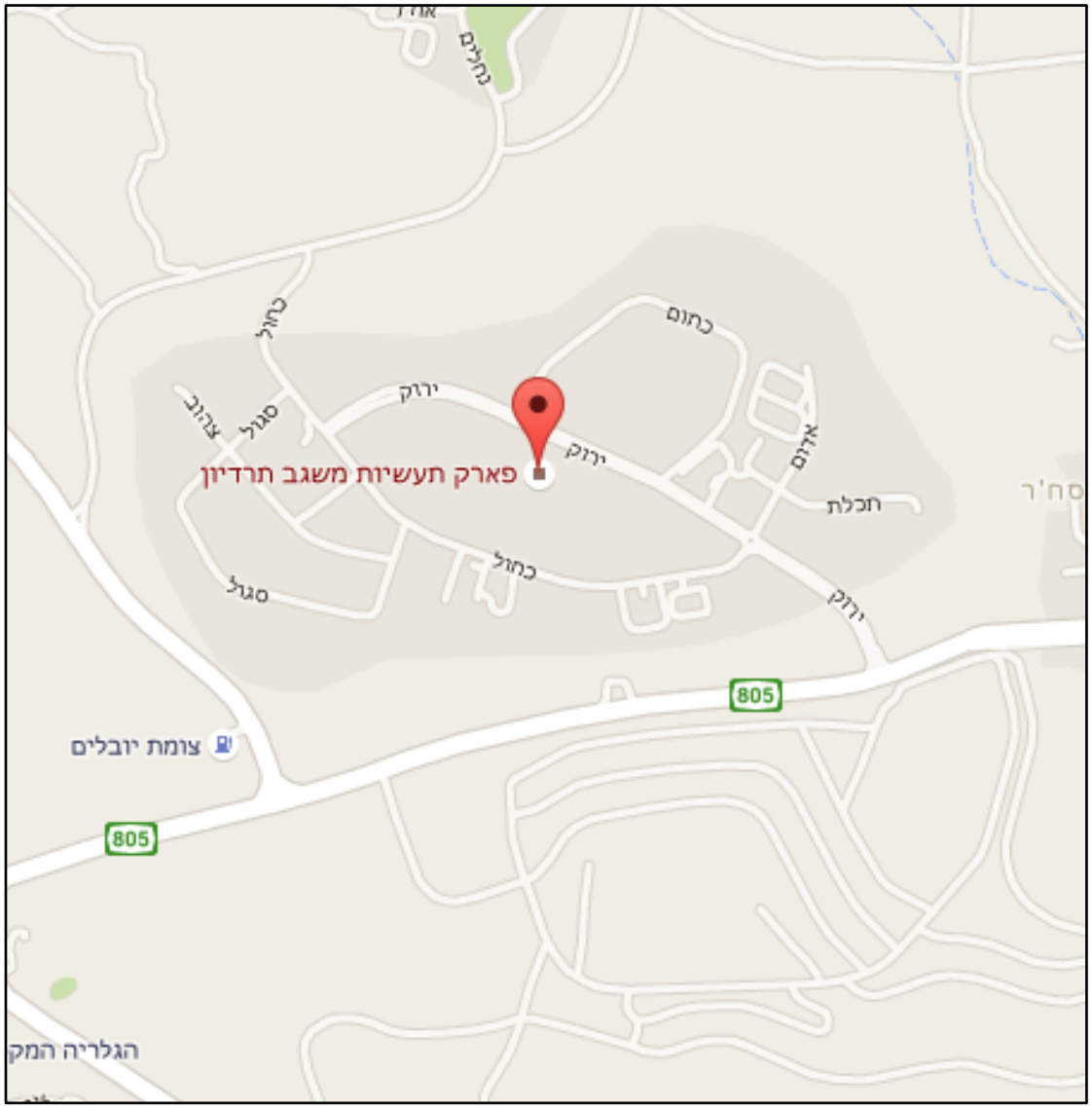
שטח הפארק כולל 420 דונם לתעשייה ו-216 דונם של שצ"פ (שטח ציבורי פתוח).
שטח כולל של מגרשי התעשייה ששווקו ונבנו עד היום הוא כ- 200 דונם, ובתוכם כ- 124,000 מ"ר של מבנים.
בתחום הפארק ישנן גם חלקות פרטיות, שיעודן חקלאי (כ-60 דונם).
הפארק מנוהל על ידי מנהלת אשר נותנת שירותים לחברות הפועלות בפארק, כמו גם עוסקת בשיווק מגרשים פנויים. לפארק תקנון ייחודי, השם דגש על דרישות מחמירות לאיכות הסביבה.
הפארק מטופח מאוד וזכה בחמשת כוכבי היופי של המועצה לישראל יפה. החל מאמצע שנת 2013 משמש עופר בוזו כמנכ"ל הפארק.
הקמתו של אזור התעשייה "תרדיון" נולדה כיוזמה של המועצה האזורית משגב, בשיתוף עם הסוכנות היהודית ומשרד התמ"ס, כחלק מתנופת פיתוח הכלכלה באזור. אזור התעשייה נמצא בהתפתחות מתמדת במקביל לפיתוח של היישובים הקהילתיים במשגב.

אופי הסביבה הינו מבנים חד ודו קומתיים המשמשים מפעלים, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, משרדים ועסקים שונים.

הנכס הנישום ממוקם בקצה הצפוני של רחוב כחול המהווה רחוב ללא מוצא.
הרחוב מסתיים בסמוך לשטח פתוח ובקצה הצפון מערבי של אזור התעשייה.

קיים באזור פתוח סביבתי מלא.

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



3.2 תיאור המגרש

המבנים הנישומים בנויים על מגרש 212 על פי תב"ע ג/במ/169, הידוע כחלק מחלקה 4 בגוש 19278.

שטח המגרש - 9,530 מ"ר.

צורתו של המגרש דמוית טרפז וגבולותיו, כדלקמן:

מצפון - מרכז שיטור קהילתי.

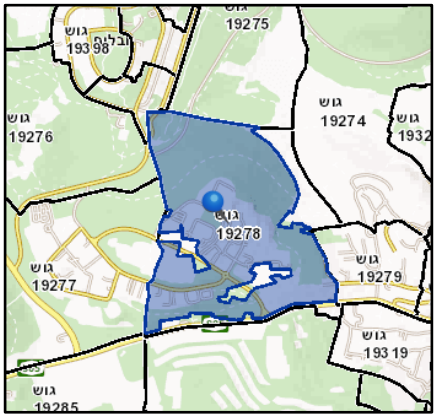
ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - מבנה תעשייה.

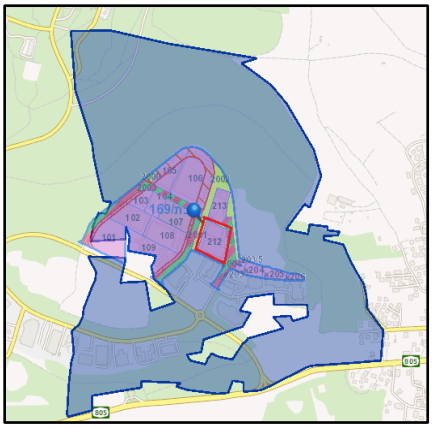
ממערב - מבנה תעשייה.

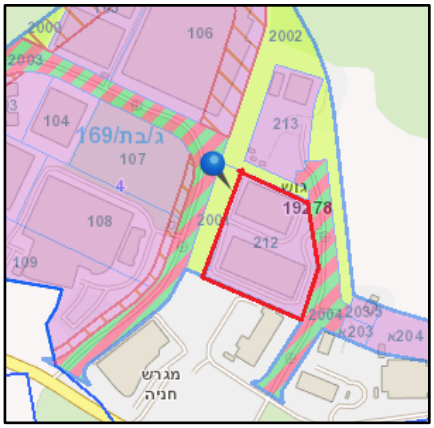
על המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים + גלריות המשמשים לתעשייה ובניהם כבישי גישה.

להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



המגרש הנישום (מסומן בקו אדום)





3.3. תיאור המבנים - כללי

הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה הכוללים קומת קרקע וקומות גלריה חלקיות.

השטח הכולל של המבנים, עפ"י היתרים מאושרים - 5,550 מ"ר (מתוכם 4,140.22 מ"ר בק"ק).

סביב המבנים בקומת הקרקע קיימת רחבת חניה וכבישים המשמשים גישה מהרחוב אל עבר אולמות התעשייה.

מדובר בשני מבנים שנבנו בבנייה מתועשת של שלד בטון ופלדה, קירות בטון מחופים גרנוליט בשילוב קירות מסך עשויים זכוכית במסגרת אלומיניום צבעוני וגג איסכורית.
גובה תקרת פנים כ- 6.3 מ'.

במגרש סמוך לנכס מצפון מותקנת אנטנה.
מצב התחזוקה של המבנה - רגיל.

להלן מבט אל המבנים





3.4. תיאור המבנים בחלוקה לשוכרים

להלן תיאור המבנים הנישומים בחלוקה לשוכרים:

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
״מגע של עץ בע״מ״ טאצ׳ ווד	787 מ״ר	א׳	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה א׳, המחולקת לחלל עבודה פתוח עם חדר צביעה, ממ״ד, מחסן, חדר שירותים וגלריה לאחסנה. פרטי הגמר כוללים: תקרה חשופה, ספרינקלרים, תאורה תלויה, רצפת בטון מוחלק. היחידה הינה יחידה פינתית ולה שתי כניסות מדרום וממזרח.
		ב׳	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מערבי של מבנה ב׳. אולם ייצור וגלריה המשמשת אולם תצוגה. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה.
בן שמעון פלוריש בע״מ - חברת תרופות	1,810 מ״ר	א	יחידה הממוקמת בחלקו המערבי של מבנה א׳. קומת קרקע- מהווה שטח אחסנה לוגיסטי, ממ״ד המשמש כמטבח, חדר שירותים ושטח קטן המשמש למשרדים. פרטי הגמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית. קומת גלריה- משמשת לאחסנה ולמשרדים. פרטי הגמר כוללים: שטיח מקיר לקיר, תקרה אקוסטית מונמכת, מיזוג, מחיצות גבס, דלתות פנים עשויות עץ. מקומת הקרקע קיימת גישה לפריקה וטעינה.
		ב׳	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה ב׳. קומת קרקע משמשת לחדרי הלבשה, חדר שירותים, חדר אוכל וחדרים למעבדות וציוד. גלריה - כוללת חלל מעבדה ו-3 חדרי משרד. פרטי הגמר כוללים: בכניסה דלת כפולה, רצפה בציפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית מונמכת ובה תאורה פלורסנטית שקועה, מחיצות גבס.

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
מנה למינטס בע"מ [4]	498 מ"ר	א'	יחידה הממוקמת בחלקו הצפון מזרחי של מבנה א'. מחולקת לאולם עבודה עם מכונות ייצור ומשרדים. פרטי הגמר כוללים: באולם ייצור- רצפה עם ציפוי אנטי סטטי ותקרה חשופה. במשרדים- תקרה אקוסטית מונמכת ובה תאורה פלורסנטית שקועה, מחיצות גבס, מיזוג אוויר.
ארוג'ט בע"מ [5]	377 מ"ר	ב'	יחידה הממוקמת בחלקו הדרום מזרחי של מבנה ב'. מחולקת בקומת קרקע לאולמות עבודה ובהם מכונות שונות. גלריה לאחסנה, משרדים וחדר שירותים. פרטי גמר כוללים: רצפת בטון מוחלק, תקרה חשופה, ספרינקלרים ותאורה פלורסנטית תלויה. בחדרי המשרד תקרה אקוסטית.
ליפוג'ן מוצרים (9000) בע"מ	1,705 מ"ר	ב'	יחידה הממוקמת בחלקו דרום מערבי של מבנה ב'. קומת קרקע מחולקת למעבדות, מטבח, חדרי הלבשה, חדרי שירותים, שטח אחסנה לוגיסטי, 2 מקלטים אולמות עבודה עם מכונות, חדרי קירור וחדר תקשורת. פרטי הגמר כוללים: רצפת היחידה בחפוי משתנה, תקרה חשופה או תקרה אקוסטית מונמכת. קומת גלריה- מחולקת לחדרי משרד, חדר ישיבות, מטבחון, חדרי שירותים. פרטי הגמר כוללים: רצפה בחיפוי אנטי סטטי, תקרה אקוסטית דקורטיבית ובה תאורה שקועה, מיזוג מרכזי, מחיצות גבס, דלתות עשויות עץ. רמת הגמר גבוהה.
סה"כ שטח	**5,177 מ"ר כולל גלריות**		

במבנה א' קיים שטח של כ- 197 מ"ר המהווה ארכיב המשמש את מזמין חוות הדעת ומוגדר כשטח פנוי.

בהתאם לחברה, סך השטח לשיווק 5,374 מ"ר בלבד.

בהתאם להיתר בניה, שטח כולל של המבנה הנו 5,550.62 מ"ר.

הפער בין השטח לשיווק לשטח הבנוי מיוחס לשני מקלטים ושטח טכני על הגג.

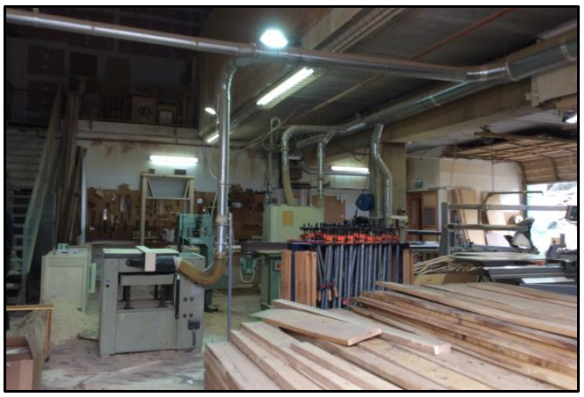
שיעור התפוסה - 96.3%.

[4] לשעבר דיה מתכות תנורים ומעשנות.
[5] לשעבר חברת סי אנד סי.

להלן מבט אל הנכס





4. המצב התכנוני[6]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/במ/169	יצירת מסגרת תכנונית	4236	04/08/1994
ג/10534	פארק התעשיות תרדיון	5485	25/01/2006

להלן פירוט זכויות הבנייה עפ"י התוכנית הרלוונטית:

תכנית ג/מב/169

ייעוד	תעשייה.
זכויות בניה לקומה	40%.
סה"כ	80%.
גודל מגרש מינ'	2 דונם.

להלן תשריט תכנית



[6] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, על מידע תכנוני שהתקבל במייל משגית מלמד, נציגת מחלקת מידע ביום 30/01/2018. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תכנית ג/10534

ייעוד

תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.

זכויות בניה

עיקרי	שירות מעל הקרקע (גלריה)	שירות מתחת לקרקע	סה"כ עילי כולל גלריה	תכסית	קומות
60%	20%	100%	80%	50%	2
75%	25%	100%	100%	40%	3
90%	30%	100%	120%	30%	4

גלריות

תותר הקמת גלריות בנוסף לקומה המותרת בטבלה. שטח זה ייכלל בחישוב אחוזי בניה בהתאם לשימוש שיקבע בהיתר.

המרת שטחים

תותר המרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות בהיקף שלא יעלה על 5% משטח לקומה או מצטבר.

תותר העברת 10% מסה"כ השטחים למטרות עיקריות מקומות עליונות למרתף - באישור הוועדה המקומית.

להלן תשריט תכנית



4.2. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	תעשייה, תעשייה עתירת ידע ובתי מלאכה למתקני שירות, משרדים, חניות ומחסנים.
זכויות בניה	קיימות 3 חלופות. השימוש המיטבי הנו 80% כולל שירות בשתי קומות.
תכסית	50%.
קומות	2.

5. רישוי היתרי בניה

במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית, אותרו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

5.1. היתרי בניה

- **היתר בניה 940266 מיום 13/09/20195**

תעשיה- בניה חדשה.

- **התיר בניה 950081 מיום 18/07/1995**

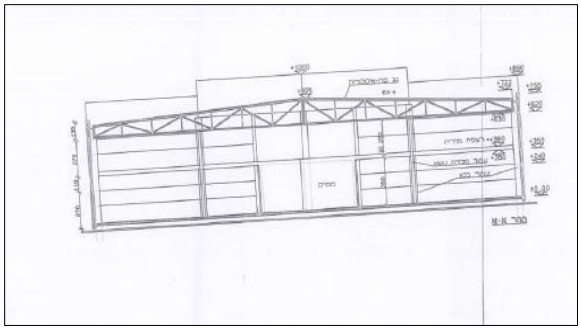
מתקני חשמל וטלפון- תוספת.

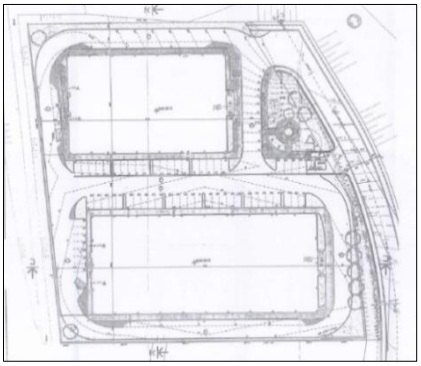
- **היתר בניה 960056 מיום 24/06/1996**

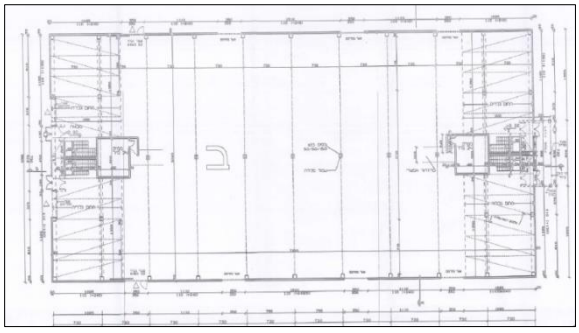
2 מבנים להשכרה, שינויים בחזיתות.

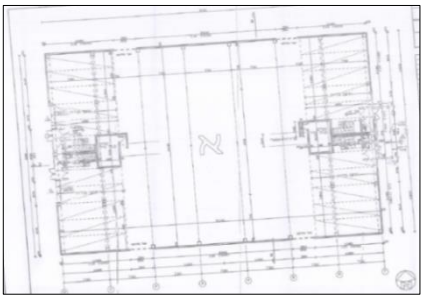
בניין	שטח עיקרי	שטח שירות[7]	סה"כ
א'	1,676.45 מ"ר	34.5 מ"ר	1,710.95 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
ב'	2,381.27 מ"ר	48.0 מ"ר	2,429.27 מ"ר
	705.2 מ"ר		705.2 מ"ר
סה"כ	**5,468.72 מ"ר**	**82.5 מ"ר**	**5,550.62 מ"ר**

להלן תשריט ההיתר









- **קיימים בנוסף מספר היתרים למתקנים פוטו וולטאים.**

[7] מדובר במקלטים.

5.2. טופס 4

לנכס הופק טופס 4 מיום 04/07/1996 בהתאם להיתר בניה 940266.

5.3. חריגות בניה

לא אותרו חריגות בניה ביחס להיתר הבניה.

5.4. זכויות בניה נוספות

שטח מגרש - 9,530 מ״ר.

עפ״י תב״ע מותרת בניה של 80% ב- 2 קומות + גלריה, בתכסית 50%.

קומה	שטח מותר עפ״י תב״ע	שטח בנוי עפ״י היתר	יתרה לניצול
מרתף	9,530 מ״ר	---	9,530.0 מ״ר
סה״כ קומת קרקע	4,765 מ״ר	4,140.2 מ״ר	624.8 מ״ר
קומה א׳	2,859 מ״ר	1,410.4 מ״ר	1,448.6 מ״ר
סה״כ	**7,624 מ״ר + מרתף**	**5,550.6 מ״ר**	**2,073.4 מ״ר**

שטח החצר במימוש מלוא זכויות הבניה - 4,765 מ״ר.
תקן חניה נדרש לשימושי תעשיה חושב לפי 1 מקום חניה לכל 50 מ״ר וסה״כ 152 מקומות חניה.
בהתאם לשטח החצר הפתוחה ולפי חישוב של 25 מ״ר למקום חניה פתוח אין מניעה בניצול יתרת זכויות הבניה.

יש לציין כי לאור אופי הבינוי בסביבה, אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף.
אומדן שווי זכויות הבניה הבלתי מנוצלות חושב לפי שווי הקרקע המיוחסת ליתרת זכויות הבניה בקומת קרקע בלבד בהתחשב בתכסית מותרת של 50%.
שטח קרקע רלוונטי לאומדן יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת - 1,250 מ״ר.

5.5. היטל השבחה

קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית ג/10534, המאפשרת הגדלת תכסית מ-40% ל-50%. אומדן היטל צפוי כ- 160 א׳ ₪.

מדובר באומדן בלבד, סכום ההיטל הסופי יקבע ע״י שמאי מטעם הועדה המקומית.

5.6. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום נבנה בהתאם להיתר בניה לשימושי תעשייה.
לנכס יתרת זכויות בלתי מנוצלת בהיקף של 624.8 מ״ר בקומת קרקע ו-1,448.6 מ״ר בקומה א׳.

במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון שווי הזכויות לניצול בהתייחס לשטחים הנותרים בקומת הקרקע בלבד, באמצעות חישוב שטח הקרקע המיוחס לזכויות אלו לפי תכסית של 50%.
שטח קרקע רלוונטי לזכויות בניה בלתי מנוצלות - 1,250 מ״ר.

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 06/02/2018, עולים הפרטים הבאים:

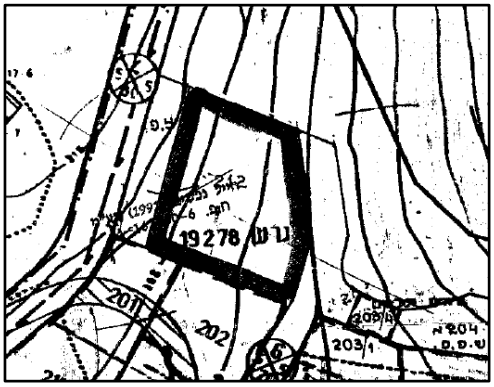
גוש	19278
חלקה	4 (חלק)
שטח החלקה	779,573 מ"ר
בעלויות	רשומים בעלים רבים ובניהם מדינת ישראל בחלק של 759980/779573
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת הסוכנות היהודית לי"א על הבעלות של מדינת ישראל. רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 19 חלק מחלקה לטובת המועצה האזורית משגב. רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 19 רשומה הערת אזהרה על הפקעה לפי סעיף 5,7
זיקת הנאה	חלקה כפופה לזכות מעבר ברוחב 2 מ'

6.2. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן "המחכיר") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ (להלן "החוכר"), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

הנכס	מגרש 212 לפי תכנית מפורטת ג/במ/169 בגוש 19278 חלק מחלקה 4 מ.א משגב.
שטח	9,526 מ"ר.
תקופת החכירה	עד 11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות (סעיף 21 לחוזה).
מטרת החכירה	מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה	7,621 מ"ר מבונים.

להלן תשריט חוזה החכירה



6.3. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות שהופק מרשות מקרקעי ישראל מיום 05/03/2018, עולים הפרטים הבאים:

מספר תיק	20696307 א'
גוש	19278.
חלקה	4
מגרש	212 לפי תב"ע ג/במ/169.
שטח המגרש	9,526 מ"ר.
בעל הזכויות	חיל נכסים (1991) בע"מ.
מהות הזכות	חכירה מהוונת עד 11/09/2043.
הערות	קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ברזניק פז נבו ללא הגבלת סכום

6.4. ריכוז נתוני שכירות

הנכס הנישום מושכר ל-5 שוכרים + יחידה קטנה (197 מ"ר) בשימוש עצמי.

שיעור התפוסה - 96.3%.

להלן ריכוז נתוני השכירות:

שימוש	שטח	דמ"ש לשנת 2018	למ"ר	הערות
תעשיה - מושכר	5,177 מ"ר	1,068,139 ₪[8]	17.2 ₪	בפועל
בשימוש עצמי	197 מ"ר	44,916 ₪	19.0 ₪	דמי שכירות ראויים
סה"כ	**5,374 מ"ר**	**1,113,055 ₪**	**17.25 ₪**	

הערות:

דמי השכירות במרבית החוזים הנם דמי שכירות מדורגים העולים עם כל שנת שכירות.

במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון דמי השכירות המתקבלים בפועל או דמי השכירות הראויים הנמוכים מבין השניים וזאת עד לתום תקופות החוזים. לאחר מכן נלקחו בחשבון דמי השכירות הראויים.

6.5. הכנסות מלוחות סולאריים

בנוסף להכנסות כמפורט מעלה, מתקבלות הכנסות נוספות ממכירת חשמל מלוחות סולאריים המותקנים על גגות המבנים.

הכנסות אלו לא הובאו בחשבון באומדן תחשיב השווי.

[8] דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלה מעלה אושרו בחתימת עו"ד ששון חורש מיום 25/03/2018.

6.6. עלויות ניהול / תחזוקה

מדובר במבנה ללא שטחים ציבוריים למעט שטחי החצר.
עפ"י הסכמי השכירות, החברה המשכירה התחייבה כי תבצע תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים במגרש, בהתאם לצורך ולמקובל (גינון, מערכת כיבוי אש, ניקיון חצר, חשמל חוץ).
עלות התחזוקה השוטפת בהתאם לדיווח החברה כ-75,820 ₪ לשנה.
הערך הנוכחי של עלות זו הופחת מאומדן השווי.

6.7. סיכום המצב המשפטי

חייל נכסים (1991) בע"מ הנה בעלת זכות החכירה המהוונת בנכס הנישום בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שתוקפו עד 11/09/2043 + אופציה ל-49 שנים נוספות.

מטרת החכירה	מבני תעשייה להשכרה.
קיבולת בניה	7,621 מ"ר מבונים.

רשומה הערה על משכנתא מדרגה ראשונה לטובת ברזניק פז נבו ללא הגבלת סכום.

מרבית שטחי הנכס מושכרים בשכירות חופשית למספר שוכרים (96.3% תפוסה).
דמי השכירות המתקבלים בפועל מהווים דמי שכירות נמוכים במקצת מדמי השכירות הראויים, ברם קיים בהם מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות עד לגובה דמי השכירות הראויים ואף מעבר להם.
במסגרת אומדן השווי התבססנו על דמי השכירות הראויים בניכוי החיסרון הכלכלי עד לתום תקופת החוזים.
הובאו בחשבון העלויות הצפויות בגין תחזוקת המבנים.

דמי השכירות הוונו בשיעור היוון ראוי, המגלם מצד אחד את אופי הנכס ומיקומו ומצד שני את הציפיה לעליית דמי השכירות במסגרת תנאי החוזים.

בהתייחס ליתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלת, הואיל וקיבולת הבניה עפ"י חוזה החכירה תואמת את היקף הזכויות שהותר בתב"ע לגבי שטחים עיקריים, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין דמי היתר.

7. אזור עדיפות לאומית

7.1. כללי

מאז שנות ה-50 מדינת ישראל מחוקקת חוקים להטבות למפעלים שהיא מעוניינת לקדם על-פי החוק לעידוד השקעות.

המדינה נותנת תמיכה לתעשייה לפי אזורי עדיפות לאומית. חוק זה מעודד הקמת עסקים שונים באזורי השוליים של מדינת ישראל.

המדינה חולקה ל-3 אזורים המדורגים לפי עדיפות לאומית. אזור עדיפות א' (נקרא גם אזור פיתוח) הוא בעל העדיפות הגבוהה ביותר, ושם המדינה נותנת את התמריצים הגבוהים ביותר.

אזורי העדיפות הלאומית משתנים לפי החלטת הממשלה.

7.2. אזור תעשיה משגב/תרדיון

אזור תעשיה תרדיון מסווג באזור עדיפות לאומית א'.
מפעל תעשייתי באזור פיתוח א' זכאי למענקים עבור השקעה בכל תחום שיש בו כדי לפתח את התעשייה.
שיעור המענק יעמוד על 20% מסכום ההשקעה, כאשר ניתן לקבל תוספת מענק בשיעור של עד 4% נוספים.

8. מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי

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

- **גישת היוון הכנסות**

היוון ההכנסות השנתיות הצפויות לפי שיעור היוון ראוי, שכן שווי הנכס מוגדר כערך נוכחי של כל ההנאות העתידיות הצפויות מהנכס. שיעור ההיוון מושפע מגורמים שונים כגון יציבות השוכרים, משך תקופת השכירות, השימושים ועוד.
הגישה מושתת על נתוני השוואה בסביבה. דמי השכירות המתקבלים בנכס מהווים אינדיקציה על דמי השכירות האפשריים, אולם אינם מייצגים בהכרח את דמי השכירות הצפויים להתקבל בנכס.

- **גישת ההשוואה**

שווי שוק מוגדר, בין היתר, על פי גישה זו כסכום בעל ההסתברות הגבוהה ביותר שעשוי להתקבל בתאריך נתון, במונחי מזומן או שווה ערך למזומן עבור הזכויות בנכס, בכפוף לחשיפה סבירה בשוק פתוח ותחרותי ובעסקה הוגנת.
שווי השוק מסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים דומים ככל האפשר, תוך כדי ביצוע התאמות לנכס נשוא חוו״ד.

- **גישת העלות**

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום על פי יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע בתוספת עלות ההקמה והייזום של המבנה החדש, בניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון.

הגישה העיקרית בהערכה זו היא גישת היוון הכנסות כשהיא משולבת בגישת ההשוואה.

9. שיעור היוון

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית הראשונה של 2017" של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 14/02/2018, עולים הפרטים הבאים:

שיעור התשואה הוא היחס שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו, המבוטא באחוזים.
שיעור התשואה יכול להימדד תוך התחשבות ביחס אי תפוסה או להימדד בתפוסה מלאה ("שיעור תשואה פוטנציאלי" או "שיעור היוון כולל").
"שיעור ההיוון" משמש, בין היתר, לעריכת שומות לנכסי מקרקעין בגישת היוון הכנסות.

גובה דמי השכירות וכן שווי הנכס מבטאים מפגש רצונות של צדדים לעסקה (שוכרים ומשכירים, קונים ומוכרים) ולכן שיעור התשואה (או "שיעור היוון כולל") הוא ערך תוצאתי של כוחות הביקוש וההיצע בכל שוק נכסים, בנקודת זמן נתונה.
שיעור התשואה מנכס מקרקעין, בדומה לנכסי השקעה אחרים, מגלם מרכיבים שונים כגון: ריבית חסרת סיכון, פרמיית סיכון, פרמיה בגין רמת נזילות, פחת, פיצוי בגין תקופות אי תפוסה, פיצוי בגין הוצאות למשכיר ועוד.

בתקופה הנסקרת המשיך המשק הישראלי להיות חשוף למגמות כלכליות בעולם.
ריבית בנק ישראל נשארה בתקופה זו ברמתה הנמוכה בשיעור של 0.1%.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית הראשונה של 2017:

בנכסים מסחריים	-	7.2%
בנכסי משרדים	-	7.6%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	**-**	**7.7%**

לסיכום, נצפתה ירידה קלה בשיעורי התשואה בכלל הנכסים המניבים לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה. אלה נמצאו בטווח שבין 7.6%-8.0%.
מגמה זו מעידה על יציבות בשוק הנכסים המניבים ונבעת בין היתר מהעדר חלופות השקעה.

נמצא קשר מובהק בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ לבין שיעור התשואה ממנו.

בנכסים פריפריאלים שיעורי התשואה גבוהים יותר.

הקשר נובע ככל הנראה ממרכיב הסיכון הגבוה יותר בפריפריה.

עקב הירידה בשיעור התשואה הכולל לנכסים דוגמת הנישום, מצאתי לנכון לבסס את אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות על שיעור תשואה של 8.2%.

10. עקרונות ושיקולים בשומה

בהערכת "שווי השוק" של הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1. מיקום הנכס ברחוב כחול באזור התעשייה תרדיון, הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

10.2. האזור מאופיין במבני תעשיה בני קומה אחת או שתי קומות ופעילות מסחרית דלה.

10.3. הנכס הנישום מהווה שני מבני תעשייה חד קומתיים + גלריות המהווים אולמות תעשייה ואחסנה ברמות גמר שונות. הובא בחשבון כי הגלריות משמשות ברובן כשטחי משרד וככאלו מתקבלים עבורן דמי שכירות זהים לאלו המתקבלים בק"ק (הנ"ל סביר ועולה בקנה אחד עם כל הסכמי השכירות שנחתמו בנכס).

10.4. הובא בחשבון מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים שהנו תקין.

10.5. הנכס מושכר לשוכרים שונים. שיעור התפוסה כ-96.3%. דמי השכירות המתקבלים בפועל נמוכים במקצת מדמי השכירות הראויים, ברם קיים בהם מנגנון עליה מדורג של דמי השכירות עד לגובה דמי השכירות הראויים ואף מעבר להם. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון דמי השכירות הראויים בניכוי הערך הנוכחי של החיסרון הכלכלי עד לתום תקופת החוזים.

10.6. על גגות המבנים לוחות סולאריים. במסגרת חוות הדעת לא הובאה בחשבון תרומתם לשווי.

10.7. במסגרת הסכמי השכירות לקחה על עצמה החברה לתחזק חלק מהשטחים הציבוריים. עלויות אלו נוכו מאומדן השווי.

10.8. הבניין נבנה בהתאם להיתר בניה כמבנה תעשייה. אומדן השווי בהתאם לשימוש זה.

10.9. הזכות המוערכת הנה זכות חכירה מהוונת עד שנת 11/09/2043 + אופציה להאריך את תקופת החכירה לתקופה נוספת. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון דמי ההיוון הצפויים בתום תקופת החכירה.

10.10. מצב שוק המקרקעין כיום לשטחי תעשיה באזור התעשייה. הובא בחשבון כי אזור התעשייה תרדיון כלול בתחום אזור עדיפות א' שמשמעותו קבלת הטבות לפי החוק לעידוד השקעות הון.

10.11. הערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות שומה שונות:

גישת ההשוואה (או גישת שווי השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנישום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם ובמאפיינים שלהם. אומדן השווי מתבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.

גישת ההכנסה (או גישת היוון הכנסות) מבוססת על היוון ההכנסה המתקבלת או עשויה להתקבל מהנכס לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית תוך הסתייעות בשיעור היוון הנקבע עפ"י אופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה ממנו, תנאי השוק וגורמים נוספים.

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. להלן פירוט נתוני שכירות לשטחי תעשייה בתרדיון

מיקום	שוכר	מאפיינים	תקופת השכירות	דמי שכירות
בית תורג-משגב	מבנה תעשייה קלה ומשרדים חדיש דו קומתי בשטח כ- 2,200 מ״ר הבנוי בבניה מודרנית	מושכר למשרדי ביוטכנולוגיה בשטח כ- 640 מ״ר בקומה קרקע + א׳ בבניין	2007 - 2011	כ- 29 ₪/למ״ר
		119 מ״ר קייטרינג בעורף ק. קרקע	הסכם מ- 2013	29.0 ₪/למ״ר
״בית רבין״	מבנה תעשייה קלה היי-טק ותיק, תלת קומתי בשטח כ- 6,600 מ״ר הבנוי בבניה מסורתית	880 מ״ר משרדי היי-טק בק. קרקע	הסכם מ -2102 מתחדש	23.8 ₪/למ״ר
		366 מ״ר משרדי היי-טק בקומות א׳ ו- ב׳ בבניין	חוזק מ - 2012 מתחדש מידי שנה	23.0 ₪/למ״ר
תרדיון	משרדי היי- טק	בשטח כ- 443 מ״ר בקומה ב׳	חוזה ותיק בתקופה האופציה תוספת של 5%.	25.0 ₪/למ״ר
תרדיון	משרדי היי- טק	בשטח כ- 136 מ״ר בקומה ב׳	חוזה ותיק בתקופה האופציה תוספת של 5%.	24.7 ₪/למ״ר

11.2. להלן פירוט נתוני הצע שכירות לשטחי תעשייה בסביבה[9]

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר נדרש
10.01.2017	פארק תעשיה משגב-תרדיון	אולמות ייצור ואחסנה בגודל 1,000-12,000 מ״ר. אפשרות לקומה עצמאית בגודל 4,000 מ״ר. חצר תפעולית.	
		בבניין מסודר, 4,000-6,000 מ״ר לתעשייה קלה\הייטק.	22 ₪ למ״ר
		קומה עצמאית בבניין ייצוגי בשטח 4,000 מ״ר+ חצר גדולה. לתעשייה קלה\הייטק\אחסנה.	
		אולם ייצור+ מחסן+ משרדים 2,000-3,000 מ״ר.	
		בבניין מסודר וייצוגי, 1,000-2,000 מ״ר. תקרה בגובה 7 מטר.	24 ₪ למ״ר
		מבנה תעשייה בשטח של 1,500 מ״ר בשלבי בנייה, תקרת בטון עם אפשרות התאמה לשוכר (אכלוס בעוד 18 חודשים).	30 ₪ למ״ר

[9] המידע נלקח ברובו מאתר נת״מ.

11.3. עסקאות בקרקע בתרדיון ובאזור תעשיה ברלב - מס שבח

תאריך	מאפיינים	תמורה	לדונם כולל פיתוח
24/04/2017	מגרש לתעשייה בשטח של 15.160 דונם בא.ת. ברלב 18507/44	5,152 א' ₪	340.0 א' ₪ לדונם
08/02/2017	מגרש לתעשייה בשטח של 11.412 דונם בא.ת. ברלב 18507/44	3,061.5 א' ₪	270.5 א' ₪ לדונם
12/12/2016	מגרש לתעשייה בשטח של 4.192 דונם	1,124.73 א' ₪	274.1 א' ₪ לדונם
3/1/2016	מגרש לתעשייה בשטח של 7 דונם	2,380 א' ₪ (מוערך)	340.0 א' ₪ לדונם
29/11/2015	מגרש של 9.363 דונם 18507/44	4,355 א' ₪ (מזומן)	468.0 א' ₪ לדונם
ממוצע			**340.0 א' ₪ לדונם**

11.4. עסקאות בשטחים בנויים בתרדיון

תאריך	מאפיינים	תמורה	שווי למ"ר
05/08/2015	מבנה בן 2 קומות בשטח של 5,028 מ"ר 19278/4	4,580 א' ₪	לא ניתן היה לנתח את מחיר העסקה
25/12/2013	אולם תעשיה בשטח 140 מ"ר בק"ק	523.6 א' ₪	3.74 א' ₪ למ"ר בנוי
7/11/2012	מבנה דו קומתי בשטח של 2,321 מ"ר על מגרש של 3.5 דונם.	8,000 א' ₪	3.45 א' ₪ למ"ר בנוי
18/10/2012	מבנה חד קומתי בשטח 1,270 מ"ר	2,710 א' ₪ ל-50% מהזכויות, קרי: 5,420 א' ₪ (ל-100%)	4.26 א' ₪ למ"ר בנוי
27/6/2012	מבנה בשטח של 5,000 מ"ר	17,100 א' ₪	3.42 א' ₪ למ"ר בנוי

11.5. ניתוח הנתונים ומסקנות

הנכס הנישום ממוקם בפארק תעשיות משגב, המוכר גם בשם "תרדיון", הוא אזור תעשייה השוכן בשטח מועצה אזורית משגב בגליל המערבי, בין היישובים יובלים, רקפת וסכנין.

תרדיון הוא פארק תעשיה מטופח, המשתרע על 885 דונם, עם מבנים בהיקף של כ- 100,000 מ"ר ונחשב לאחד הפארקים המתקדמים בארץ, עם הקפדה על תעשייה נקיה ואיכות סביבה. הפארק ממוקם מדרום לכרמיאל ונהנה מגישה תחבורתית נוחה.

אחד הדברים שמייחדים את תרדיון - הוא הניהול באמצעות מינהלת.
המינהלת מטפלת בליווי היזם בכל תהליך הקליטה בפארק ומעניקה שירותים ברמה גבוהה, כגון: שמירה, ניקיון, גינון ותחזוקה שוטפת.

בהתאם לסקר שוק שנערך באזור עולה כי דמי השכירות המתקבלים ביחס למבני תעשיה באזור התעשייה נעים בגבולות 23-29 ₪ למ"ר בהתייחס למבני תעשיה הבנויים ברמה התואמת תעשיה עתירת ידע.
יש לציין כי לאחרונה אותרו מספר נכסים המוצעים להשכרה ברמת מחיר של 22-24 ₪ למ"ר.
מבנה תעשייה בשטח של 1,500 מ"ר בשלבי בנייה, תקרת בטון עם אפשרות התאמה לשוכר ואפשרות לחלוקה (לעוד 18 חודשים) מוצע להשכרה ב- 30 ₪ למ"ר.

לאור כל האמור, סביר לייחס למבני תעשיה מסורתיים דמי שכירות בגבולות 19 ₪ למ"ר בממוצע.
בהתייחס לעובדה שבגין שטחים בהיקפים גדולים נדרשים דמי שכירות של 22 ₪ למ"ר, דמי השכירות הללו מגלמים היקף.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה רלוונטיות למבני תעשיה בנויים הואיל ומרבית הנכסים באזור בשימוש עצמי.
מספר עסקאות שאותרו בשנים קודמות משקפות ערכים בגבולות של 3-4 א' ₪ למ"ר.

לאור כל האמור מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס ערכים כמפורט:

אומדן שווי מ"ר בנוי לפי ערכים של	3.2 א' ₪ למ"ר אק' בנוי בקומת קרקע.
דמי שכירות ראויים לתעשייה	19 ₪ למ"ר (מגלם גודל)
שווי דונם קרקע כולל פיתוח כ-	340 א' ₪.

12. תחשיבי שומה

12.1 גישת ההשוואה

אומדן שווי היחידה הנישומה מבוסס על עסקאות מכירה שבוצעו לנכסים מסחריים דומים במאפייניהם תוך ביצוע התאמות שווי ספציפיות לנכס הנישום.

חישוב מר אק'

בניין	שטח לשיווק [10]	מקדם	סה"כ אקו'
קומת קרקע	4,140 מ"ר	1	4,140 מ"ר
גלריה	1,230 מ"ר	0.5	615 מ"ר
סה"כ			**4,755 מ"ר**

להלן אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח נישום	אומדן שווי למ"ר	סה"כ אומדן שווי
שווי	4,755 מ"ר אק'	3.20 א' ₪	15,216 א' ₪
זכויות בניה בלתי מנוצלות	1.25 דונם	0.34 א' ₪ לדונם	425 א' ₪
סה"כ שווי			**15,640 א' ₪**

12.2 גישת היוון ההכנסות - מגלם חיסרון כלכלי

יתרת שנים	שיעור היוון	שוכר	דמ"ש ראויים	ערך נוכחי	שווי ריק ופנוי	ערך נוכחי	סה"כ שווי כיום	למ"ר
3.00	8.2%	מגע של עץ	19	425,537	2,188,244	1,727,484	2,153,020	2,736
1.00	8.2%	ארוג'נט	19	84,146	1,048,244	968,802	1,052,949	2,793
4.00	8.2%	ליפוג'ן	19	1,158,773	4,740,732	3,458,887	4,617,659	2,708
4.00	8.2%	בן שמעון פלוריש	19	1,286,667	5,032,683	3,671,897	4,958,565	2,740
1.00	8.2%	מנה למינטס	19	99,140	1,384,683	1,279,744	1,378,884	2,769
0.00	8.2%	בשימוש עצמי	19		547,756	547,756	547,756	2,780
שווי מבנה קיים							**14,708,833**	**2,737**
שווי יתרת זכויות			1.25			340,000	**425,000**	
סה"כ שווי							**15,133,833**	
ובמעוגל							**15,130,000**	

[10] בהתאם לנתוני החברה. יצוין כי שטח בנוי של המבנה בהתאם להיתר הנו 5,550 מ"ר. ההפרש מיוחס לשני מקלים ושטח טכני בגג

12.3. דמי היוון צפויים בתום תק' החכירה

הזכויות המוערכות הנן זכויות חכירה מהוונת עד 11/09/2043.

משך הזמן עד לסיום תק' החכירה - 25 שנים.

שווי הקרקע לפי 90 א' ₪ לדונם ללא פיתוח * 9.53 דונם =	860 א' ₪
דמי היוון לפי 13.65%	117 א' ₪
ע.נ לאחר דחיה ב-25 שנים, 5% ,pv=0.285במעוגל	**35 א' ₪**

12.4. סיכום ומסקנות

אומדן שווי הנכס בהתחשב בחוזי השכירות הקיימים ויתרת זכויות	15,130 א' ₪
בניכוי ערך נוכחי של עלויות התחזוקה השוטפות [11]	925 א' ₪ (-)
אומדן הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בתום תק' החכירה	35 א' ₪ (-)
סה"כ שווי הנכס במצבו	**14,170 א' ₪**

[11] עפ"י הסכמי השכירות, החברה המשכירה התחייבה כי תבצע תחזוקה שוטפת של השטחים הציבוריים במגרש, בהתאם לצורך ולמקובל (גינון, מערכת כיבוי אש, ניקיון חצר, חשמל חוץ). עפ"י דיווח החברה מדובר בעלות בפועל של כ-75,820 ₪ לשנה. ערך נוכחי לפי היוון דמי השכירות (8.2%).

13. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, נראה סביר לאמוד את שווי השוק של זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון, כריק ופנוי מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שיעבוד לצד ג', למטרת תקינה חשבונאית, בסך של -

14,170,000 ₪

(ארבעה עשר מיליון ומאה שבעים אלף ₪ **)**

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 31/12/2016 הוערך שווי הנכס בסך של 13,380,000 ₪ בלבד. ההפרש בין אומדני השווי הנו כ-6% בלבד ומשקף את הירידה בשיעור ההיוון והקיטון בחיסרון הכלכלי.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

ובאתי על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

תאריך : 4 למרץ, 2019

סימוכין: 14751 ת'

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה[1]

תחנת דלק

גוש 18133 חלקה 73

דרך גדוד 21

נהריה

לצפייה בסרט וידאו שצולם במסגרת ביקורנו בנכס, יש לסרוק את הברקוד המצורף[2]

[1] עדכון לחוו"ד קודמות מיום 26/32018 סימוכין 14213ת' ומיום 22.3.2017 סימוכין 13342 ת', 13.03.2016 סימוכין 12745 ת'.

[2] צפייה בסרטונים דורשת תוכנת סריקת ברקוד בסיסית הניתנת להורדה חינמית בחנות App store או Play store אפליקציה מומלצת Scanlife או Barcodscaner.

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ.,

עדכון חוות דעת שמאית מקיפה[3]

תחנת דלק

גוש 18133 חלקה 73

<u>רחוב גדוד 21, נהריה</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר תומר טפר, סמנכ"ל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[4], הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40).

המועד הקובע לשומה - 30/09/2018.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן: המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה מרצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.
ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין.
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

לשם הכנת חוות הדעת ערך עובד המשרד מר משה כהן מתמחה במשרד הח"מ ביקור בנכס ובסביבתו וכן באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה ביום 10/10/2018. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

---

[3] עדכון לחוו"ד קודמות מיום 26/32018 סימוכין 14213ת' ומיום 22.3.2017 סימוכין 13342 ת', 13.03.2016 סימוכין 12745 ת'.

[4] חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון שהינה בעלת הזכויות בנכס.

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בחודש ינואר 2018 .
נמסר ע"י החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה עפ"י תקן מס' 16 (מקביל ל - IAS40), בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי IFRS 13 . השומה תיערך לפי תקן שמאי מס' 17.1 .
אני מסכימה כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציינת כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי החתום ע"י מנכ"ל החברה מר אמיר שגיא מיום 24/1/2016, לפיו מתחייבת החברה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. אלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי

משרד אודלס קינן כהן בע"מ עוסק בהערכות שווי לנכסי מקרקעין.

הערכת השווי נערכה ע"י סער קינן ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

- בוגרת אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה.
- בוגרת לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאית מקרקעין מוסמכת רישיון מס' 520 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1994 הנני עוסקת בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1996 כשמאית מקרקעין.
- מנכ"לית ושותפה במשרד אודלס קינן כהן בע"מ.

1.4. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהירה כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.5. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים, למעט הסתמכות על הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה והסכמים אחרים המפורטים בחוות הדעת.
חוות הדעת אינה מבוססת על נתונים, הנחות ותחזיות שנמסרו ע"י החברה.

1.6. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת הכנסות עדכנית חתומה ע"י עו"ד מיום 04/03/2019.
- ✓ פירוט היקפי מכירות דלקים מעודכנת עד 30 ספטמבר 2018.

1.7. הערכות קודמות

בהתאם לחוות דעת שהוכנו על ידי משרדנו, אומדן שווי הנכס כמפורט:

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 31/12/2015 בסך של 10,600 א' ₪.

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 31/12/2016 בסך של 11,450 א' ₪.

הנכס הוערך נכון למועד הקובע 31/12/2017 בסך של 12,350 א' ₪.

2. פרטי הנכס

גוש	18133
חלקה [5]	73
שטח חלקה רשום	2,718 מ״ר[6]
שטח בנוי [7]	185 מ״ר שטח סככת תחנת התדלוק 211 מ״ר מבנה חד קומתי
מהות הנכס	תחנת דלק
כתובת	דרך הגדוד 21, נהריה
זכויות	זכות בעלות בכפוף להסכם שכירות מול חברת דלק עד לתאריך 14.02.2024.

[5] ידוע גם כמגרש נד׳ בהתאם לתכנית ג6929.
[6] בהתאם לנסח.
[7] עפ״י היתר בניה מאושר מספר 9/67.

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה חלקה עליה תחנת דלק הממוקמת בדרך גדוד 21 בכניסה לעיר נהריה.

נהריה היא העיר הצפונית ביותר במישור החוף, ממוקמת על חוף הים ועל כביש 4 בין העיר עכו לבין ראש הנקרה.
העיר נהריה ידועה כבירת הגליל המערבי ופועלים בה אתרים לדוגמת גן בוטני זואולוגי, גלריות ומרכזי תרבות ואומנות, טיילת על חופה של נהריה, ותחנת רכבת נהריה - תחנת הרכבת הפעילה הצפונית ביותר בישראל.

האוכלוסייה באזור מגוונת וכוללת תושבים ותיקים, וזוגות צעירים.

להלן גבולות העיר:

מצפון - גן לאומי אכזיב.
ממזרח - הישובים בן עמי , כברי והקיבוץ עברון.
מדרום - שבי ציון ורגבה.
ממערב - הים התיכון.

הנכס הנישום ממוקם בדרך גדוד 21 בכביש הכניסה הראשי לעיר ומהווה חלק מכביש 90.

כביש 90 הוא הכביש הארוך ביותר בישראל, אורכו 478.7 קילומטר והוא נמשך ממעבר טאבה בדרום ועד מעבר מטולה (שער פאטמה) בצפון.

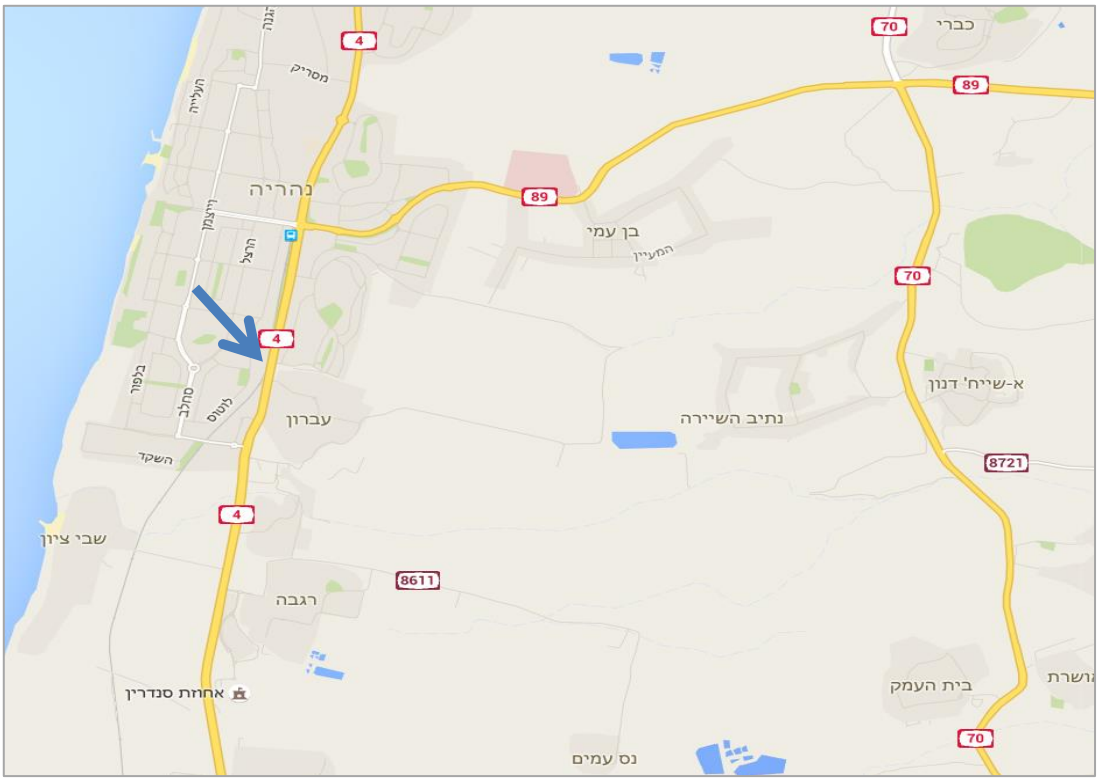
בקרבת הנכס ממוקם רחוב געתון המהווה את הרחוב הראשי בעיר נהריה. הרחוב מאופיין בתמהיל של שימושי מסחר, מגורים, מלונאות ומבני ציבור .
בפינת הרחובות געתון ובן צבי הוקם לאחרונה קניון ארנה נהריה.

רחוב דרך גדוד 21 הינו ציר תנועה ראשי בעיר הכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון (ממערב לרחוב בקרבת הנכס הנישום תוואי מסילת ברזל).

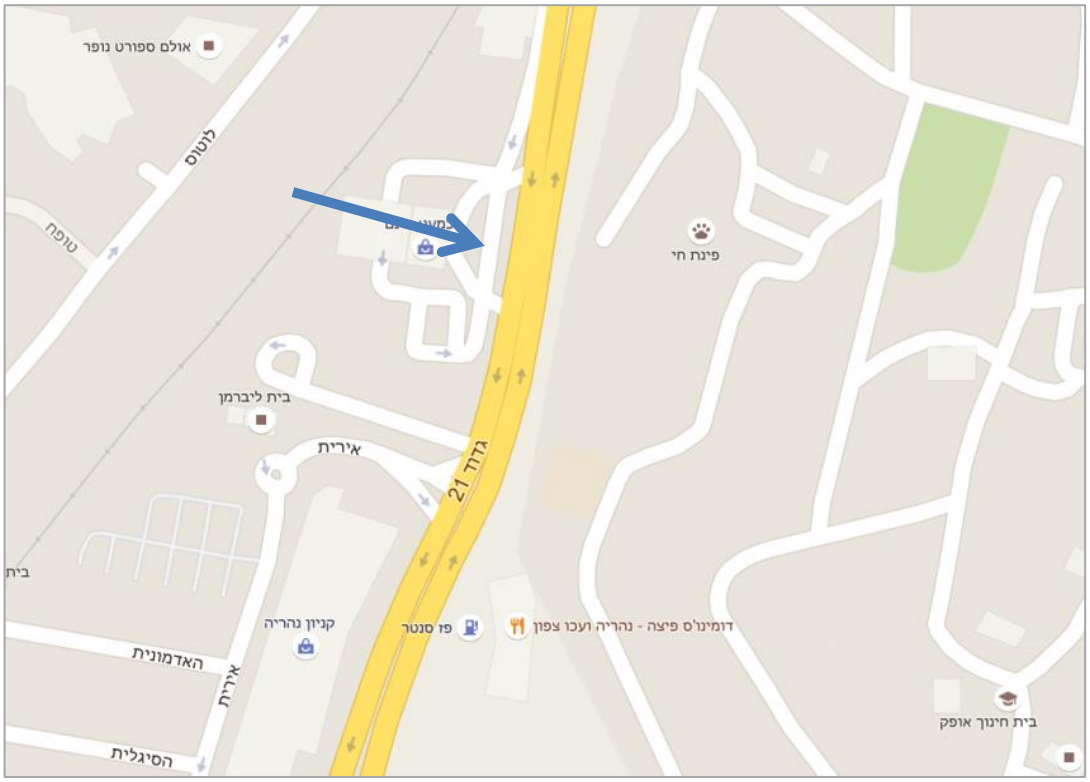
הנכס הנישום ממוקם בצדו המערבי של דרך גדוד 21 בסמוך לקניון נהריה.
מצפון לנכס מבני מלאכה.

קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב וכדומה.

3.2. להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



3.3. להלן מבט אל הסביבה הקרובה לנכס הנישום



3.4. תיאור החלקה

הקרקע נשוא השומה מהווה כאמור את חלקה 73 בגוש 18133.

שטחה הרשום של חלקה מס׳ 73 בשלמות הנו 2,718 מ״ר[8].

להלן גבולות החלקה:

מצפון - חלקה 17 ועליה מבנה מלאכה/ תעשייה חד קומתי.

ממזרח - דרך גדוד 21 / כביש מספר 4.

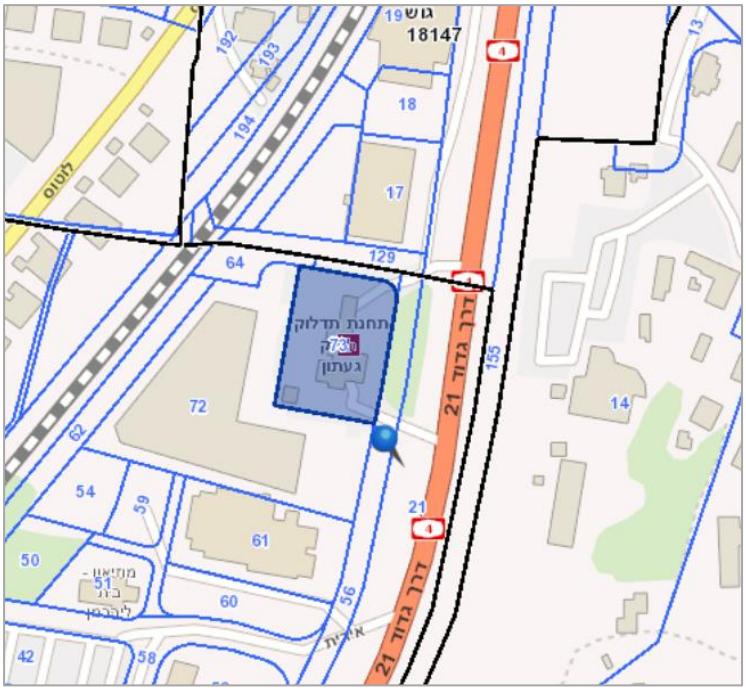
מדרום ומערב - חלקה 72 ועליה מבנה מסחרי הכולל סניף יינות ביתן ומוקד רפואי ״טרם״ ומעברו תוואי מסילת ברזל.

החלקה הינה בעלת צורה רגולרית כשל מלבן ומידותיה כדלקמן:

חזית לרחוב דרך גדוד 21 כ - 60 מ״ר

עומק החלקה כ - 45 מ״ר

להלן מיקום החלקה על פי הפורטל הגיאוגרפי לאומי



[8] בהתאם לנסח טאבו.

3.5 תיאור המבנים הבנויים על החלקה

- **תחנת תדלוק**

הנכס הנישום מהווה תחנת תדלוק הממוקמת בחזית לדרך הגדוד 21 (כביש 4) המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר וציר תנועה מרכזי מצפון ומדרום בסביבה.
התחנה מופעלת על ידי חברת דלק.
התחנה כוללת 2 איי תדלוק עם 5 משאבות (6-4 פיות בכל אחת) .

מעל המשאבות סככה בגובה של כ-5 מ'.
רצפת התחנה מחופה בטון מוחלק.

מבט אל תחנת הדלק מכיוון דרום



מבט אל תחנת הדלק מכיוון צפון



- **מבנה חד קומתי**

בעורף גגון תחנת התדלוק ממוקם מבנה חד קומתי ברמת גמר בסיסית המחולק בפועל למספר שימושים כדלקמן:

.1..3.5 חנות נוחות בשימוש דלק (מנטה)

המשמשת לממכר מזון, שתייה ועוד הכוללת גם מחסן בעורף היחידה. רמת הגמר של החנות אופיינית לשימושים המבוצעים בה לרבות ריצוף באריחי קרמיקה ותקרה באריחי פח.

להלן מבט אל חנות הנוחות



.2..3.5 משרד תחנה/ חדר מתדלק (היה סגור בעת הביקור בנכס).

.3..3.5 מסעדה (חומוס פול שמסייה)

ממוקמת במרכז המבנה.

מאופיינת ברמת גמר בסיסית מאד ללא השקעות מיוחדות.





4..3.5 עסק לתיקון צמיגים (פנצ'ר-מאכר "הכל לרכב")

ממוקם בפינה הדרומית של המבנה.

כולל סככה מבניה קלה.

בשימוש היחידה גם מכולה וסככות הממוקמות במגרש.



5..3.5 חלל סגור ששימש כעסק לזגגות (בעת הביקור בנכס היחידה סגורה).

חלק מהיחידה בבניה קלה.

ליחידה מחוברת סככה שמשמשת בפועל לחנייה.

להלן מבט אל היחידה





4. מצב התכנוני[9]

4.1. להלן פירוט תכניות רלבנטיות לחוות דעת זו שחלות על הנכס

מספר תכנית	מהות התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/191	תכנית מתאר	---	27.07.1961
ג/698	תכנית נקודתית	1329	05.01.1967
ג/851	תכנית מתאר	2732	27.02.1986
ג/4427	עין שרה	3537	07.03.1988
ג/6355	עין שרה	3823	06.12.1990
ג/6929	תכנית מפורטת - עין שרה מבנן 9 ג'	4316	02.07.1995
נת/פרצ /82	תשריט חלוקה אשר אושר על ידי הועדה ביום 1.11.2011		
ג/21011	תכנית מתאר חדשה בהפקדה	**בהפקדה**	09/01/2015
ג/853	תכנית מתאר	**בהפקדה**	02.01.1975
ג/15798	תכנית מתאר להכפלת מסילת ברזל	**בהפקדה**	27.03.2006
תמ"א 18	תכנית מתאר ארצית - תחנות דלק		

4.2. להלן סיכום התוכניות הרלוונטיות

- **תכנית ג/191**

יעוד	אזור חקלאי
זכויות	שטח מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר שטח מכסימלי מותר לבניה - 4%.

- **תכנית ג/698**

מטרת התכנית	תכנית נקודתית הפיכת אזור חקלאי לאזור תחנת דלק וקביעת מגרש מיוחד לתחנת דלק, סיכה, רחיצה ומסעדה.
יעוד	תחנת דלק וסימון הפקעה להרחבת דרך
זכויות בניה	לא צוינו.

[9] המידע בפרק זה מושתת על מידע תכנוני שאותר באתר האינטרנט של עירית נהריה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בנין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

- **תכנית ג/851**

מטרת התכנית	תכנית מתאר
יעוד	בתחום שטח שסומן כ"תכנית מתאר 191 (מיושנת)"

- **תכנית ג/4427 - עין שרה**

מטרת התכנית	תכנון מחדש של אזור עין שרה.
יעוד	אזור מסחרי
שימושים	בהתאם לתכנית המתאר.
הוראות בניה	לא נקבעו.

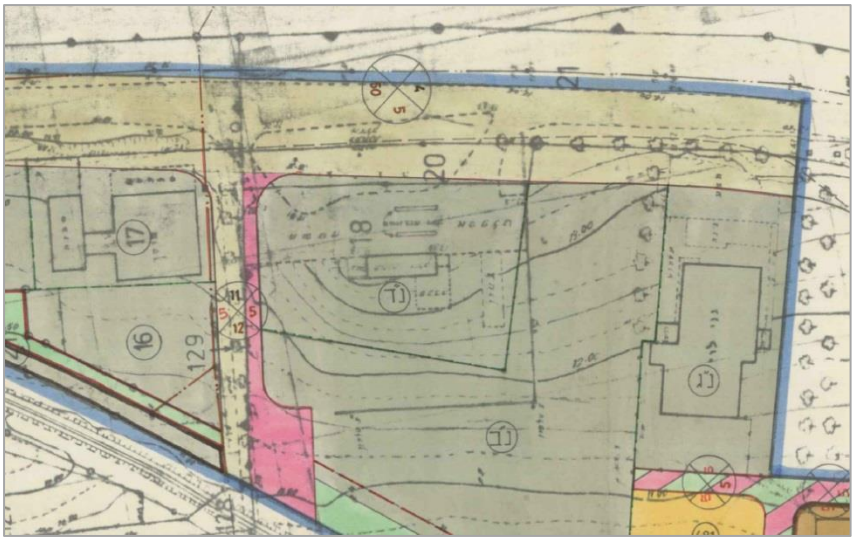
- **תכנית ג/6355 - עין שרה**

מטרת התכנית	להוסיף הנחיות לתכנית הראשית. לקבוע עקרונות להכנת תכניות מפורטות.

- **תכנית ג/6929 - עין שרה מבנן 9 ג'**

מטרת התכנית	קביעת והקצאת מגרשים למטרות בנית מרכז מסחרי ובידורי, מבני ציבור ודרכים, כהשלמה לשכונות המגורים שמדרום לשטח זה וכן הגדלת שטח מגרש מינימלי לצורך בניית מגורים ללא שיני אחוזי הבניה המותרים שבתכנית המתאר ג/4427.
מגרש	נד'
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה
הוראות בניה	שטח בניה כולל 105% ב-3 קומות (35% לקומה) ניתן לנייד זכויות בנייה בין הקומות עד 20% לקומה. שטח שירות המותר יהיה עד 10% משטח המגרש. במידה ותוקם חניה תת קרקעית מותר יהיה להגדיל שטח זה ל-45%. גובה קומת הקרקע 5.5 מ'.
שימושים	מסחר, תעשיה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. **במגרש נד' יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ"א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה.**
קווי בניין	קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צידי 5 מ'.

תשריט תכנית ג/6929



- **נת/פרצ/82**

מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס׳ 201101 מיום 1.11.2011.

בהתאם למידע שנמסר באתר האינטרנט של עיריית נהריה (מידע הנדסי) עולה כי הועדה החליטה לאשר את תשריט החלוקה בכפוף למילוי הוראות ודרישות מהנדס העיר.

לא ניתן היה לאתר את התשריט הנ״ל.

תכתובת שונות שאותרו מצביעות על כך שהתשריט מחלק את החלקה לשני מגרשים, מתוך כוונה לממש בניה למסחר ומשרדים על חלק מסוים מהחלקה.

הואיל ולא ניתן היה לאתר את התשריט, חוות דעת זו מתייחסת לשווי הנכס במצבו כתחנת דלק הממוקם על מגרש אחד עם יתרת זכויות שניתן לנצל במסגרת הבינוי הקיים בלבד.

- **תכנית מתאר ארצית 18**

4.2..1. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18 שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.76.

מטרת התכנית לקבוע קריטריונים להקמת תחנות תדלוק במרחב העירוני והבין עירוני, בעניינים תחבורתיים וסביבתיים, ולסווג את תחנות התדלוק לטיפוסים שונים בהתאם לתפקודיהן, על מנת לתת את ההנחיות לכל טיפוס או לקבוצת טיפוסים בנפרד.

4.2..2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, נוסח 1986, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מ-30.7.87. התכנית מסווגת את תחנות התדלוק לשלוש דרגות: א', ב' ו-ג' וקובעת תנאים כדלקמן:

א. לא תאושר הקמתה של תחנת תדלוק אלא על פי תכנית מפורטת המייעדת, בין השאר הוראותיה, את המקום לתחנת תדלוק.

ב. לא היו בתכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.

4.2..3. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18, שינוי מס' 1 - גמישות, שפורסמה בשנת 1997:

התכנית מאפשרת מספר סטיות במיקום התחנה כנקבע בהוראות תמ"א 18.

4.2..4. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 2 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מ- 2.1.97.

התכנית משנה, בין היתר, את השימושים המותרים בתחנות בדירוגים השונים.

בתחנת דלק מדרגה ב' נקבע כי מותר לספק דלק לכל רכב, להפעיל בתחומה מתקנים ומבנים לשירותי דרך (למעט מכונות, פחחות, צביעה, תיקון קפיצים, בדיקות רכב ופליטות עשן) ולהקים חנויות, משרדים ומחסנים לשירותי התחנה ששטחם הכולל לא יעלה על 120 מ"ר.

4.2..5. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 3- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מ-30.10.03.

התכנית מתירה שימוש בגפ"מ (גז פחמני מעובה) בתחנות התדלוק.

6..4.2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568 מ-23.8.06.

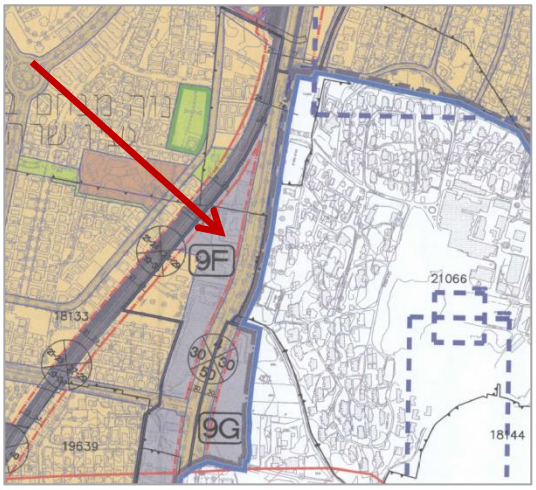
התכנית מסווגת את תחנות הדלק ל-5 דרגות (זעירה, א', ב', ג', ולצריכה עצמית).

השטח המבונה המותר בתחנה הוגדל ל-130 מ"ר + שירותים סניטריים.

4.3. תכנית מתאר בהפקדה - ג/21011 [10]

סוג התכנית	תכנית מתאר כוללנית
מטרת התכנית	תכנית לפיתוח העיר עבור 75,000 תושבים עד שנת 2030.
תכנית קודמת	תכנית מתאר מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.
מסמכים	תשריט מצב מוצע יעודי קרקע, תשריט מגבלות, תשריט מבנה העיר ושלד העיר (מחייב לעניין הגובה בלבד), הוראות התכנית, יעודי קרקע, הוראות כלליות, מתחמים.
יעוד	מסחר
שימושים	מסחר, אולמות תצוגה, מסעדות ובתי קפה, בתי מלאכה, משרדים, מעבדות, תחנות תדלוק.
מרחקי בטיחות	מרחקי בטיחות מתחנות תדלוק לפי תמ"א 18/4 על עדכוניה.
מתחם	9F
סה"כ זכויות לכלל המתחם	מדובר במתחם בשטח כולל של 98 דונם בו יותרו סה"כ 45,000 מ"ר ביעוד מסחר ומשרדים, 10,000 מ"ר ביעוד תעסוקה.

מדובר בתכנית מופקדת הדורשת לאחר אישורה אישור תכנית מפורטת. לאור האמור בשלב זה הוראות תכנית זו לא הובאו בחשבון.



[10] במועד הקובע התכנית בשלב החלטה בדיון בהתנגדויות.

4.4. מידע תכנוני בכתב מיום 13.11.2015

בהתאם למידע לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה שהתקבל מעיריית נהריה ביום 13/11/2015, עולים הפרטים הבאים:

- הנכס ידוע כגוש 18133 חלקת מקור 73 בשטח 2,718 מ"ר, מגרש נ"ד עפ"י תב"ע ג/6929 ביעוד למסחר תעשיה קלה ומלאכה בשלמות.
- על הנכס חלות תכניות מתאר מאושרות מס' ג/4427, ג/6355 ותכנית מפורטת מס' ג/6929 וכן תכניות ג/851, ג/698 ו-ג/191.
- צוין כי "קביעה סופית של שטח הקרקע תהיה רק על סמך תשריט חלוקה לצורכי רישום כפי שיאושר ע"י הגופים המוסמכים. השטח המחושב הנו לצורכי מידע בלבד"[11].
- זכויות הבניה כמפורט:
- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.
- תכסית - 45%.
- 115% ברוטו ב-3 קומות בהתאם להוראות התכנית.
- קו בנין קדמי 5 מ', קו בניה אחורי 5 מ', קו בניה צידי 4 מ'.
- נדרשת הכנת תכנית פיתוח כתנאי להיתר.
- היתרי בניה יינתנו בהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות הסביבה ו/או המשרד לאיכות הסביבה מחוז הצפון.

[11] בהתאם למידע שנמסר באתר האינטרנט של עיריית נהריה (מידע הנדסי) עולה כי הועדה החליטה לאשר תשריט חלוקה בכפוף למילוי הוראות ודרישות מהנדס העיר. מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס' 201101 מיום 1.11.2011. מעיון בתשריט תכנית ג/6929 עולה כי מסומנת הפקעה לצורכי הרחבת דרך.

4.5 סיכום מצב תכנוני

חלקה	73
שטח	2,718 מ״ר
מגרש	נד, בהתאם לתכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.
יעוד	אזור מסחרי משולב עם תעשייה ומלאכה לא מזיקה.
שימושים	מסחר, תעשיה ומלאכה לא מזיקה, בידור, משרדים, בתי אוכל. מגרש נד׳ יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ״א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה. בתשריט התכנית מסומנת התחנה הקיימת (סככה ומבנה מלבני).
שטח מגרש מינ׳	1,000 מ״ר
שטח עיקרי עילי	105%
שטח שירות	10% (35% במקרה של בניית מרתפים).
סה״כ בניה	115% משטח נטו
תכסית	45%
גובה	3 קומות, 12 מ׳

להערכתנו לא צפוי היטל השבחה בגין תכנית ג/6929 הואיל ומימושה מחייב את הריסת תחנת הדלק הקיימת ובמועד הקובע לא היה כדאי לעשות זאת.
בשלב זה לא הובא בחשבון השפעת תכנית המתאר המופקדת.

5. רישוי

5.1 היתרי בניה

במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס בארכיון הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה" ביום 28.11.2010 ומסמכים שנמסרו לעיוננו על ידי מזמין חוות הדעת עולה בין היתר כדלקמן:

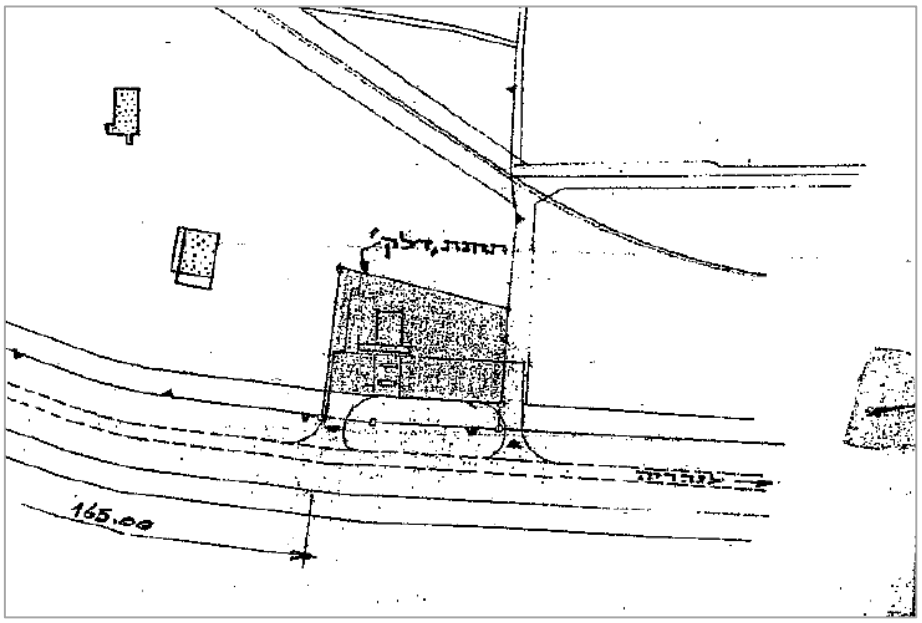
- **תכנית בניה מאושרת מס' 9/67 משנת 1967 (נמצאה רק תכנית ההגשה החתומה)**

הותרה בניית תחנת דלק, סיכה ורחיצה בשטחים כדלקמן:

קרקע - 211.49 מ"ר

מבני עזר - 185.32 מ"ר (גג מעל משאבות).

תשריט התכנית



- **תכנית בניה מאושרת 165/73 משנת 1973 (נמצאה חלק מתכנית ההגשה החתומה)**

הותרה בקשה להוספת אגף סיכה, חנות ומסעדה בשטחים הבאים:

שימוש	קיים	מוצע	סה"כ
אולמי מלאכה	117.80 מ"ר	52.28 מ"ר	170.08 מ"ר
מסעדה		139.13 מ"ר	139.13 מ"ר
חנות		15 מ"ר	15.00 מ"ר
משרדים	13.44 מ"ר		13.44 מ"ר
חדרי שירות	5.04 מ"ר	19.27 מ"ר	19.27 מ"ר
מחסן לכלים	24.38 מ"ר		24.38 מ"ר
חדר הלבשה	8.37 מ"ר		8.37 מ"ר
תיקון תקרים	19.79 מ"ר		19.79 מ"ר
משרד	12.00 מ"ר		12.00 מ"ר
מחסן ושירותים	18.00 מ"ר		18.00 מ"ר
סה"כ	**218.82 מ"ר**	**231.68 מ"ר**	**450.50 מ"ר**

הערת הח"מ

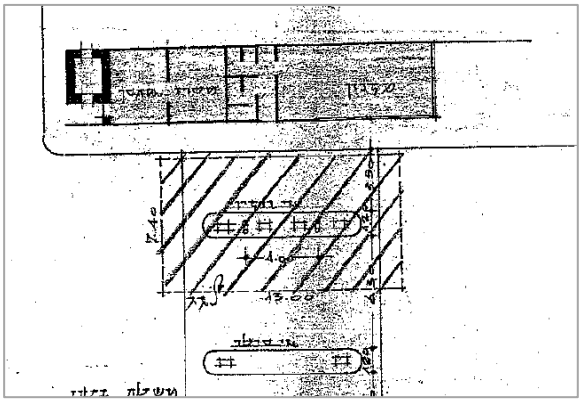
לא נמצא תשריט ההיתר.

בסיור בנכס עולה כי היקף השטח הבנוי בפועל קטן מזה המותר לבניה ונע בגבולות של כ-80 מ"ר בלבד.

- **היתר בניה מס' 405/78 משנת 1979 (נמצאה חלק מתכנית ההגשה החתומה)**

התיר בניית גג מעל למשאבות בשטח של 46.20 מ"ר.

להלן תשריט ההיתר



הערת הח"מ

בהתאם לתשריט ההיתר, הנכס כולל מזנון, משרד, מוסך.

בביקור בנכס נמצא כי היקף הבנוי בפועל (ללא השטחים הבנויים בבניה קלה) תואם את תשריט ההיתר.

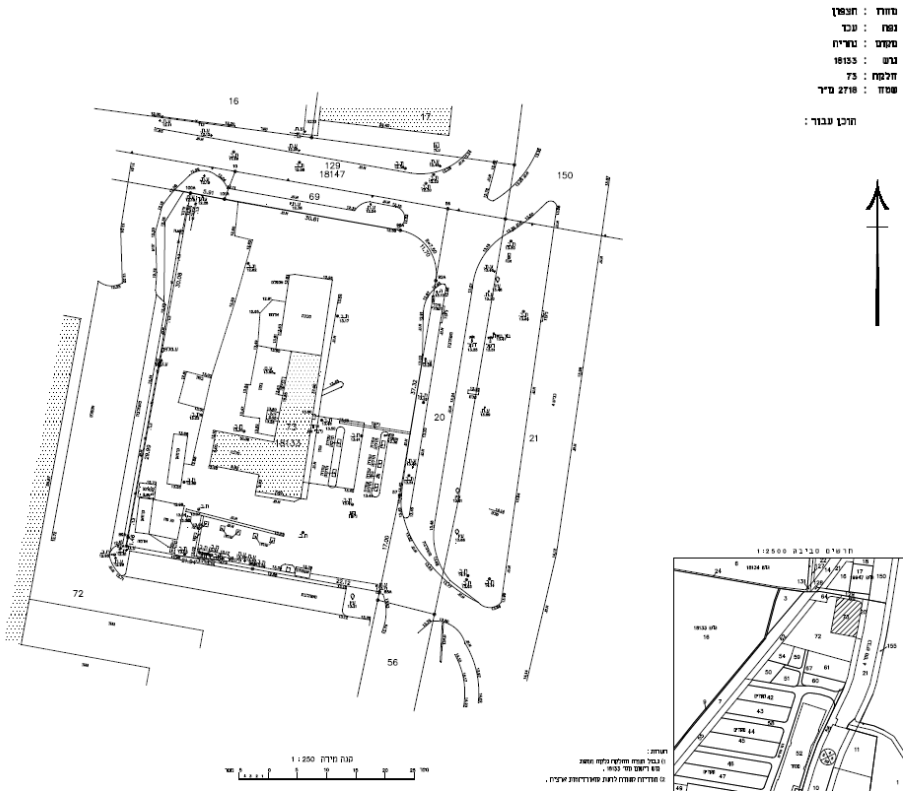
שטח בנוי בהתאם למדידה שבוצעה מתשריט ההיתר הינו כ-80 מ"ר.

5.2 מפות מדידה

- **מדידה משנת 2015**

בתיק הבניין של הנכס נמצאה מפת מדידה שבה צוין כי חלקה 77 בשטח של 2,718 מ״ר.

להלן תשריט המגרש והבניה עליו



- **מפת מדידה - הסכם שכירות**

בהתאם למפת מדידה המצורפת להסכם השכירות עם חברת דלק שטח החלקה נטו הינו 2,777 מ״ר. בתיק הבניין לא נמצאה מפת מדידה חתומה על ידי הועדה.

5.3 טופס 4 ותעודת גמר

לא נמצאו בתיק הבניין של הנכס.

5.4. חריגות בנייה

בביקור בנכס ובעיון במפות המדידה השונות שנמצאו בתיק הבניין עולה כי בנכס מספר סככות ומבנה בבניה קלה. קיימת אי וודאות לגבי חוקיות בנייה זו.
לאור האמור, שטחים אלו לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי.

5.5. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

שטח החלקה הרשום - 2,718 מ״ר.

ההתייחסות לזכויות הבניה הבלתי מנוצלת בחלקה נחלקת ל-2, כמפורט:

1. מימוש זכויות הבניה הניתנות למימוש מבלי להרוס את תחנת הדלק הקיימת

במקרה זה , הובא בחשבון היתר ישן 165/73 משנת 1973 שבו התאפשרה בניה של 450 מ״ר לצד תחנת הדלק.
בהתאם לתכנון ראשוני שהוגש בפנינו ניתן להרוס את המבנה הקיים בשטח של 80 מ״ר ולבנות במקומו מבנה חד קומתי חדש בשטח של 450 מ״ר.

2. מימוש מלוא זכויות הבניה תוך הריסת תחנת הדלק הקיימת.

זכויות הבנייה בחלקה הנישומה הינם כ-115% ברוטו ביעוד מסחר (בהתאם לשטח החלקה נטו). קיים ספק לגבי אומדן הפקעה צפוי בחלקה.
בבחינת תחשיב אופטימלי של מגרש בשטח נטו של כ-2,718 מ״ר, מדובר בזכויות בנייה של כ-3,125 מ״ר ברוטו וכ-2,718 מ״ר עיקרי.
שטח התכסית - 1,223 מ״ר (45%).
ניצול הבניה יחייב הקצאה של כ-108 חניות (לפי תקן מסחרי של 1:25) וכן את הריסת תחנת התדלוק, הממוקמת במרכז החלקה.

לאור האמור, להערכתנו השימוש המיטבי הנו תחנת הדלק במצבה + בניה מחדש של מבנה חד קומתי לשימושי מסחר ומלאכה/שירותי דרך בשטח של 450 מ״ר, כפי שהותר בהיתר ישן.
הובא בחשבון כי מימוש הזכויות יתאפשר רק לאחר תום תקופת חוזה השכירות.

5.6 היטל השבחה

נמסר ע"י מזמין חוות הדעת כי התחנה נבנתה ע"י החברה לאחר שהקרקעות נרכשו בשנות ה-60.

לאור האמור, בעת מימוש צפויה דרישה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.

לפי מיטב הבנתנו, מימוש הזכויות עפ"י תכנית זו כרוך בהריסת התחנה הקיימת.

קיים ספק לגבי כדאיות הריסת התחנה לצורך מימוש הזכויות, הן להיום והן למועד הקובע ולכן לא מצאנו לנכון להפחית היטל השבחה.

יש להדגיש כי מדובר באומדן בלבד וכי בסופו של דבר, סכום ההיטל יקבע ע"י שמאי מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה נהריה.

5.7 סיכום מצב רישוי

הנכס מהווה תחנת דלק הכוללת סככה ומבנה חד קומתי אשר נבנה באמצעות מספר היתרים. מעיון בתשריטי ההיתרים עולה כי השטח הבנוי בפועל קטן מהשטח שהותר לבניה עפ"י היתרי הבניה.

אומדן השווי מושתת על השטח הבנוי בפועל עד לתום תקופת החוזה ועל בסיס ההנחה כי עם סיום החוזה עם חברת דלק ייהרס המבנה הקיים ובמקומו יבנה מבנה חד קומתי חדש ומודרני בשטח של 450 מ"ר לשימושי מסחר ומלאכה/שירותי דרך, בהתאם להיתר המקורי.

6. מצב משפטי

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08.10.2018, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	18133
חלקה	73
שטח החלקה	2,718 מ״ר.
בעלויות	דלק געתון בע״מ בשלמות
משכנתאות	**משכנתה מדרגה ראשונה מיום 04/09/2016 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום.**
הערות	בתאריך 12.3.2006 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע״מ על כל הבעלים [12].

הערת הח״מ

נמסר כי חברת סאמיט אחזקות נדל״ן מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

[12] הוצג לעיוננו הסכם השכירות מול חברת דלק מחודש מרץ 1999.

6.2 הסכם שכירות

הערה חשובה: הסכם השכירות מתייחס **<u>לשתי</u>** תחנות דלק בנהריה - תחנת דלק נהריה ותחנת דלק געתון - נשוא השומה.

מעיון בהסכם מחודש מרץ בשנת 1999 שנערך בין חייל אחזקות ו/או דלק געתון בע"מ ו/או דלק נהריה ו/או חייל נכסים (כולם ביחד וכל אחד לחוד להלן "המשכיר") לבין דלק - חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "השוכר") עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

רקע	המשכיר הינו בעל זכויות ו/או בעלים הרשום של חלקה 18 בגוש 18133 בשטח של 2,917 מ"ר רשום. שטח החלקה על פי תכנית מדידה ולאחר הפקעה לצרכי ציבור הינו 2,717 מ"ר (להלן "שטח געתון"). על שטח געתון מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק הידועה כ"תחנת דלק געתון". המשכיר הינו הבעלים הרשום של חלקה 401 בגוש 18209 בנהריה בשטח של 944 מ"ר. על חלק מהשטח מצויה תחנת דלק ברשת תחנות דלק של דלק הידועה כ "תחנת דלק נהריה".
המושכר	**תחנת דלק געתון** ותחנת דלק נהריה (למעט מבנה סופרמרקט הממוקם בחלקו על שטח נהריה ומסומן בצבע ירוק ע"ג התשריט)
הסכמי שכירות דלק געתון	לדלק געתון הסכמי שכירות עם שוכרים לגבי נכסים המצויים על שטח געתון אשר יפוגו ביום 31.7.1999.
היטל השבחה	תשלום היטל השבחה בגין זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת וכל תב"ע קודמת יישא בו וישולם על ידי המשכיר.
שטח תחנת דלק נהריה	שטח תחנת דלק נהריה הינו 944 מ"ר ועליו מצויה תחנת הדלק "נהריה". המשכיר ידאג, כי בכל עת, יהיו חניות הדרושות בהתאם לתקן, להפעלת דלק נהריה וכן לקיומו של שטח למחסן שמנים. מוסכם בזאת כי בשטח המסומן בתשריט בצבע צהוב לא תותר חנייה אלא באישור השוכר, בשטח המסומן בכחול תותר חנייה לבאי הסופרמרקט ללא תשלום וסעיף ברוח זה ייכלל בהסכם בין המשכיר לסופרמרקט או לשוכר, אשר יבוא במקום הסופרמרקט.
תקופת השכירות	24 שנים ו-11 חודשים עד ליום 14.2.2024. בתום תקופת השכירות או במועד ביטול ההסכם כדין, מתחייב השוכר לפנות המושכר או חלקו מכל אדם וחפץ השייכים לו, כשהמושכר כולל את הבנוי עליו, לרבות כל שיפוץ, שיפור, או תוספת, אך למעט ציוד כהגדרתו בסעיף 5.3.
דמי השכירות	23,000 $ לחודש עבור שתי התחנות לא כולל מע"מ[13]. על מכירות של דלקים בשתי התחנות מעל 7,000 א' ליטרים בשנה, יתווסף לדמי השכירות סכום השווה ל-20 דולר לכל 1 א' ליטר, אשר מעבר.

[13] יש לציין כי בתחנת דלק געתון מצויים בנוסף לתחנת דלק גם שטחי מסחר ומלאכה. דמ"ש כוללים גם שטחים אלו.

6.3. תוספת להסכם שכירות מיום 5/10/2010

בהתאם לתוספת להסכם מיום 7/3/1999 שנערך ונחתם ביום 5/10/2010 בין "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ (להלן "דלק" או "החברה") לבין סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, דלק הגעתון בע"מ ודלק נהריה בע"מ (להלן "הבעלים" או "המשכיר"), עולים הפרטים הבאים:

חלקת געתון	הקרקע הידועה כחלקה 73 בגוש 18133 (מקודם: חלקה 18 בגוש 18133) בשטח של 2,717 מ"ר הנמצאת בנהריה.
חלקת נהריה	הקרקע הידועה כחלקה 401 בגוש 18209 בשטח של 944 מ"ר הנמצאת אף היא בנהריה.
הסכם מקורי	על חלקות געתון ונהריה מצויות תחנות דלק הפועלות ברשת תחנות התדלוק של החברה ועסקים נוספים וזאת עפ"י הסכם מיום 7/3/1999 שנערך לתקופה של 24 שנים ו-11 חודשים.
המרכז המסחרי	לפי מיטב ציפיות הצדדים קיימת אפשרות סבירה כי ניתן יהיה להקים על חלק מחלקת געתון מרכז מסחרי בשטח מבונה של כ-550 מ"ר וכן מכונה לרחיצת כלי רכב. והצדדים מעוניינים לפעול במשותף על מנת להקים את המרכז המסחרי.
אופ' הארכה	ניתנת לכל אחד מהצדדים אופציה להאריך את תקופת השכירות של תחנות התדלוק ע"י החברה למשך תקופה של 7 שנים שתחילתה במועד הסיום של ההסכם המקורי, דהיינו ביום 15/2/2024 וסיומה ביום 14/2/2031.

בהתאם לדיווח החברה, סך ההכנסה השנתית משתי התחנות - 1,112,556 ₪ לשנה.

6.4. סיכום המצב המשפטי

חברת דלק געתון בע"מ רשומה כבעלים של חלקה 73 בגוש 18133.

על זכות החברה רשומה משכנתא מיום 04/09/2016 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ על כל הבעלים ללא הגבלת סכום

תחנת הדלק הושכרה בחוזה ארוך טווח יחד עם תחנת דלק נהריה לחברת דלק עד ליום 14.02.2024 + אופציה של שני הצדדים ל-7 שנים נוספות וסה"כ עד 14/2/2031.

בגין חוזה זה נרשמה הערת אזהרה בנסח.

דמי השכירות המתקבלים נמוכים במקצת ביחס למקובל.

7. ענף הדלק - סקירה כללית

7.1. מבנה משק הדלק בארץ

משק הדלק הישראלי בנוי ממספר אלמנטים עיקריים:
יבוא נפט גולמי, זיקוק נפט, אחסון, ניפוק ושיווק לצרכנים השונים, יבוא וייצוא מוצרי נפט מוגמרים.

ה"שחקנים" העיקריים בענף הינם הממשלה, בתי זיקוק לנפט (בז"ן)[14], מתקני האחסנה של חברת תשתיות נפט ואנרגיה בישראל (תש"ן), חברת קו צינור אילת אשקלון, פי גלילות וכן חברות הדלק השונות.

במשק הדלק פועלות ארבע חברות דלק גדולות אשר ממלאות ומשנעות דלקים באופן עצמאי מבז"ן בעזרת צי מכליות שלהן. חברה שלא מוגדרת על-ידי המדינה צריכה לקנות דרך חברות אלו. להלן החברות המובילות:

פז	חברה זו שולטת על כ-30% מהשוק.
דלק	לחברה נתח של כ-25% מהשוק הישראלי והיא מחזיקה גם בתחנות דלק בחו"ל
דור אלון	חברה זו מחזיקה בכ-15% מהשוק.
סונול	חברה זו מחזיקה בכ-25% מהשוק.

בנוסף, קיימות במשק עוד כ-20 חברות דלק קטנות יותר, שמוכרות "תעודות במזומן" (מוכרות במזומן אופציה למלא דלק ישירות מבז"ן).

[14] בישראל פועלים שני בתי זיקוק: בתי זיקוק לנפט (בזן) בחיפה ובית זיקוק אשדוד המצוי בבעלות חברת "פז".

7.2. קביעת מחירי דלקים בארץ

מחירי הדלקים המיוצרים בבתי הזיקוק בישראל, נמצאים בפיקוח ממשלתי. המחיר תלוי בגורמים חיצוניים, כגון מחירי מוצרי הדלק בעולם או שינוי בשערי חליפין.
בכל חודש מפרסם משרד התשתיות את המחיר הסיטונאי של הדלק בשער בז"ן.
המחיר הסופי מורכב ממספר גורמים נוספים: המחיר שנקבע בשער בז"ן, מיסים, עלויות תשתית והובלה, מע"מ ועוד - אלו הן עלויות שנקבעות מראש.
על עלויות אלו נוספות עלויות אשראי, עלויות דלף בבנזין (כחצי אחוז) וכן המרווחים עצמם של בעלי התחנות [15].
מרווח השיווק נקבע על ידי משרדי האוצר והאנרגיה והמים, בהתאם לרווחיות הרצויה למשק הלאומי במקטע שיווק הבנזין.
בשנים 2002-2010 עלה מרווח השיווק בשיעור מצטבר של 42%, בעוד שהמדד עלה בתקופה זו ב-16.5% בלבד. באוגוסט 2011 החליטו משרד האוצר ומשרד האנרגיה על הפחתת מרווח השיווק.
נכון לתאריך 04/03/2018 עומד מרווח השיווק על 604 ₪ (כאשר ב-1.12.2011 עמד מרווח השיווק על 590 ₪).

7.3. תדלוק בשירות עצמי

בשנת 2002 שונה אופן קביעת המחירים בתחנות הדלק ונקבע כי תחנה שבה לא מותקנת משאבה בשירות עצמי, אינה רשאית לגבות תוספת עבור השירות המלא.
בעקבות השינוי הוצבו בשנים 2004-2006 עמדות לתדלוק עצמי במרבית תחנות הדלק בישראל. כיום, ניתן לתדלק בשירות עצמי כמעט בכל תחנה בארץ, ובהיעדר משאבה כזו - ליהנות משירות מלא במחיר של שירות עצמי .
על פי נתונים שנאספו על ידי חברות הדלק (2011) מעדיפים למעלה מ-80% מהנהגים לתדלק בשירות עצמי ולחסוך את עמלת השירות.
בימים אלו מקדם משרד האנרגיה והמים תקנות המחייבות הנהגת התקן תדלוק אוטומטי כללי (אוניברסלי), שיאפשר תדלוק בכל תחנות הדלק, בכפוף לקיום הסכם עם חברת הדלק.

7.4. איכות הסביבה

בשנים האחרונות חלה החמרה בדרישות בתחום איכות הסביבה והאכיפה שלהן, ולכך השפעה בעיקר על ההשקעות הדרושות לצורך הקמת תחנות תדלוק ותחזוקתן. בנוסף, חלק ניכר מתחנות התדלוק נבנו לפני שנת 1997 ולכן בנויות ע"פ סטנדרטים נמוכים מדי. בתחנות אלו רשתות הדלק חשופות לתביעות משפטיות והוצאות מהותיות בשל זיהומי קרקע וזיהומי מי תהום בשל חלחול דלקים ושמנים אל תוך הקרקע.

---

[15] מרווח השיווק (מכונה גם "סל הוצאות השיווק לבנזין") מהווה חלק ממחיר הבנזין לצרכן, ומתעדכן פעמיים בשנה, ב-1/4 וב-1/10.

7.5. התחרות בענף

ענף התדלוק מצוי בשנים האחרונות במגמת צמיחה ושדרוג אשר שינתה את פני תחנות הדלק ללא הכר. בישראל פועלות היום כאלף תחנות דלק ציבוריות, שרובן מאפשרות תדלוק נוח וחסכוני בשירות עצמי, וחלקן אף מציעות מגוון שירותים נוספים לנוחות הנהג. הקמה של תחנת דלק (ציבורית, זעירה או פנימית) מחייבת עמידה בדרישות קפדניות של בטיחות, אמינות והגנה על הסביבה, וקבלת כל ההיתרים הנדרשים מהרשות המקומית שבתחומה מצויה התחנה, כגון היתר בנייה מתאים ורישיון עסק.

התחרות בתחום התחנות מתמקדת בעיקר ברכישת זכויות להקמת מתחמי תדלוק ומסחר חדשים ובהתקשרויות עם תחנות תדלוק ותיקות, שתוקף חוזי ההפעלה או אספקת הדלקים שלהן פג.

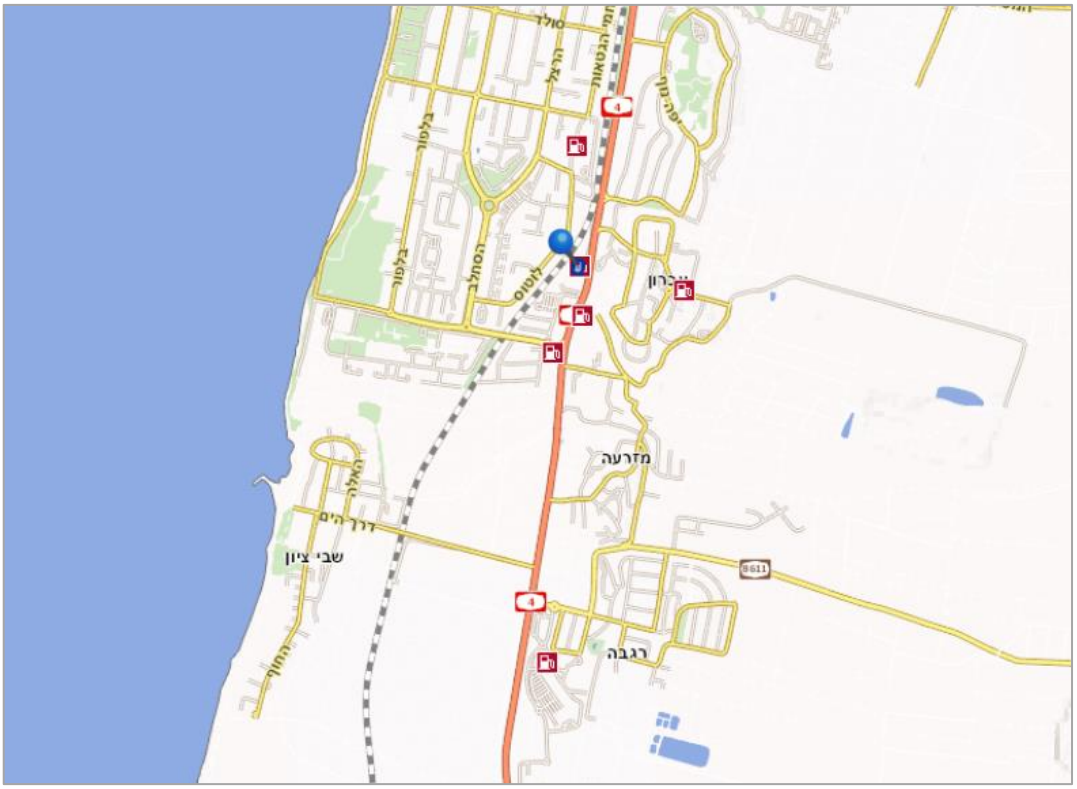
על פי רוב, חברות הדלק נושאות בעלויות הקמת תחנת הדלק, או שיפוצה, עבור בעל המקרקעין, בתמורה להסכם הפעלה של התחנה או הסכם אספקת מוצרי דלק לתחנה.
הליך הקמה של תחנת תדלוק חדשה עשוי להימשך מספר שנים וכפוף לעמידה בדרישות ותקנות של המדינה.

פעילותן של חברות הדלק מתאפיינת ברמת תחרות גבוהה אשר באה לידי ביטוי בשחיקת מחירים, רווחיות נמוכה, אשראי לקוחות גבוה והשאלת ציוד ללקוחות.

הגברת התחרות בתחום השיווק הישיר, יחד עם חשיפה להאטה כלכלית והגברת המודעות הצרכנית, מביאים לשחיקה במרווחים, ולשיפור תנאי התשלום ואיכות השירות הניתנים ללקוחות. פדיון התחנה ורווחיותה ייקבעו באופן כמעט ומוחלט עפ״י היקף המכירות הכולל.

היקף המכירות תלוי באופן ישיר במיקומה הגיאוגרפי של התחנה, צפיפות הצרכנים באזור המגורים, מספר המתחרים/תחנות התדלוק הקרובים, וגובה דמי השכירות (של הקרקע או של התחנה עצמה) של התחנות שאינן בבעלות החברה.

להלן מפת תחנות דלק בסביבה המיידית של התחנה הנישומה [16]:



מעיון במפה עולה כי בקרבת הנכס קיימות מספר תחנות מתחרות בעלות מאפייני מיקום דומים לנכס הנישום.

[16] בהתאם לאתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7.6. חבילת הזכויות בתחנת דלק

חבילת הזכויות בתחנת דלק נחלקת בד"כ בין מספר בעלי זכויות.
להלן הרכבי הזכויות השכיחים:

- תחנות דלק בבעלות חברת דלק. מהווים כיום כ-20% מכלל התחנות.
- תחנות בחכירה ארוכה של חברת דלק.
  בהתקשרות זו בד"כ חברת הדלק היא זו אשר בונה את התחנה על חשבונה ומפעילה אותה.
  לבעל הקרקע משולמים דמי שכירות בגין רכיב הקרקע בלבד.
  צורת התקשרות זו מאפיינת כ-65% מכלל התחנות.
- תחנות דלק בנויות המושכרות במצבו לחברת דלק או מופעלות ע"י בעל הקרקע או חברת הדלק.
  דמי השכירות הנקבעים מגלמים את מרכיב הקרקע ואת עלות הבניה או לחילופין נחתם הסכם לאספקת דלקים.
  התקשרות זו מאפיינת כ-15% מכלל התחנות.

8. דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה בשנים האחרונות [17]

הנכס הנישום הינו תחנת דלק געתון

תחנות:0076 - חוף הדקל						תחנות:0090 - געתון					
תאריך	בנזין 96	בנזין 95	בנזין 98	סולר	סה"כ	תאריך	בנזין 96	בנזין 95	בנזין 98	סולר	סה"כ	סה"כ מצטבר
פבר-15		87,484		11,830	99,314	פבר-15		194,339		81,776	276,114	375,428
מרץ-15		84,007		19,568	103,575	מרץ-15		245,621		98,955	344,576	448,151
אפר-15		84,783		10,956	95,738	אפר-15		235,254		87,502	322,756	418,495
מאי-15		85,206		13,650	98,856	מאי-15		257,113		94,228	351,341	450,197
יונ-15		88,350		11,057	99,407	יונ-15		248,246		98,892	347,137	446,545
יול-15		94,833		15,160	109,993	יול-15		256,011		94,520	350,531	460,524
אוג-15		90,322		18,043	108,365	אוג-15		303,193		108,179	411,372	519,737
ספט-15		80,421		9,189	89,610	ספט-15		263,015		83,841	346,856	436,466
אוק-15		64,856		12,338	77,194	אוק-15		244,431		99,609	344,040	421,234
נוב-15		82,035		10,233	92,268	נוב-15		228,728		98,955	327,683	419,951
דצמ-15		80,900		11,922	92,822	דצמ-15		242,770		95,133	337,903	430,725
סה"כ 2015					1,166,521						4,084,266	5,250,788
ינו-16		83,311		11,806	95,117	ינו-16		217,873		71,376	289,249	384,366
פבר-16		83,173		9,836	93,009	פבר-16		218,487		93,006	311,493	404,502
מרץ-16		90,049		12,843	102,892	מרץ-16		257,046		106,001	363,047	465,939
אפר-16		81,773		9,718	91,491	אפר-16		240,236		89,385	329,621	421,112
מאי-16		93,041		10,301	103,342	מאי-16		280,730		106,975	387,705	491,047
יונ-16		86,199		7,667	93,866	יונ-16		258,511		100,363	358,874	452,740
יול-16		83,819		9,429	93,248	יול-16		284,941		93,581	378,522	471,770
אוג-16		96,327		17,971	114,298	אוג-16		293,857		122,432	416,289	530,587
ספט-16		89,464		14,926	104,390	ספט-16		273,869		110,426	384,295	488,685
אוק-16		81,353		10,183	91,536	אוק-16		277,855		102,370	380,225	471,761
נוב-16		82,026		10,883	92,909	נוב-16		240,741		121,556	362,297	455,206
דצמ-16		74,191		8,811	83,002	דצמ-16		249,853		112,716	362,569	445,571
סה"כ 2016					1,159,100						4,324,186	5,483,286
ינו-17		88,814		14,022	102,836	ינו-17		244,954		110,439	355,393	458,229
פבר-17		70,756		11,516	82,272	פבר-17		217,881		109,626	327,507	409,779
מרץ-17		83,740		14,047	97,787	מרץ-17		261,979		137,412	399,391	497,178
אפר-17		73,874		14,146	88,020	אפר-17		260,025		112,590	372,615	460,635
מאי-17		85,648		12,660	98,308	מאי-17		259,830		136,674	396,504	494,812
יונ-17		95,358		14,479	109,837	יונ-17		297,414		145,333	442,747	552,584
יול-17		96,755		16,373	113,128	יול-17		278,774		140,493	419,267	532,395
אוג-17		92,629		16,996	109,625	אוג-17		321,170		148,033	469,203	578,828
ספט-17		88,576		12,514	101,090	ספט-17		254,537		112,756	367,293	468,383
אוק-17		77,699		10,815	88,514	אוק-17		271,867		124,675	396,542	485,056
נוב-17		79,187		14,874	94,061	נוב-17		238,437		139,409	377,846	471,907
דצמ-17		89,570		11,328	100,898	דצמ-17		248,258		122,206	370,464	471,362
סה"כ 2017					1,186,376						4,694,772	5,881,148
ינו-18		72,973		10,852	83,825	ינו-17		241,677		134,177	375,854	459,679
פבר-18		64,013		6,927	70,940	פבר-17		232,737		124,618	357,355	428,295
מרץ-18		79,137		10,001	89,138	מרץ-17		240,795		127,849	368,644	457,782
אפר-18		78,934		6,357	85,291	אפר-17		273,779		113,826	387,605	472,896
מאי-18		77,899		10,782	88,681	מאי-17		260,509		123,094	383,603	472,284
יונ-18		79,468		8,475	87,943	יונ-17		281,405		125,849	407,254	495,197
יול-18		89,090		12,744	101,834	יול-17		297,994		128,088	426,082	527,916
אוג-18		77,495		9,899	87,394	אוג-17		290,110		123,686	413,796	501,190
ספט-18		75,796		10,712	86,508	ספט-17		262,249		97,934	360,183	446,691
אוק-18					-	אוק-17					-	-
נוב-18					-	נוב-17					-	-
דצמ-18					-	דצמ-17					-	-
סה"כ 2018					781,554						3,480,376	4,261,930

[17] בהתאם לדוח אקסל שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת.

סיכום הנתונים לתקופה אוקטובר 2017 עד ספטמבר 2018 (כולל) לפי החלק היחסי של כל תחנה

תחנה	ממוצע צריכה לחודש בשנת 2017	חלק יחסי	הערות
חוף הדקל	88,752 ליטר	18.72%	משקף ירידה של כ-9% ביחס להיקף המכירות הממוצע לחודש שנה קודם
געתון	385,436 ליטר	81.28%	משקף ירידה של כ-0.6% ביחס להיקף המכירות הממוצע לחודש שנה קודם
סה"כ	**474,188 ליטר**	**100.00%**	

9. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. הנכס הנישום מהווה חלקה עליה תחנת דלק הממוקמת ברחוב דרך גדוד 21 בכניסה לנהריה. הבאנו בחשבון את מיקומה המרכזי של התחנה הנישומה בכניסה לעיר נהריה לכיוון דרום ברחוב דרך גדוד 21 המהווה ציר תנועה ראשי בעיר והכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון ובקרבת רחוב הגעתון המהווה את ציר התנועה הראשי בעיר המאופיין בפעילות מסחרית ערה. בקרבת הנכס ממוקמים מספר מרכזים מסחריים לרבות קניון נהריה וקניון ארנה נהריה, אשר נבנה לאחרונה.

9.2. מדובר בתחנת דלק הבנויה בהיתר ומוכרת דלקים בהיקף של 385 ק"ל לחודש. מדובר בהיקף מכירות סביר ביחס למיקומה המרכזי של התחנה.

9.3. פעילות התחנה מתבצעת ע"י חברת דלק וזאת על בסיס הסכם שכירות משנת 1999 שכלל בנוסף לתחנת הדלק גם מבנה חד קומתי הבנוי בצמוד לתחנה שבו חנות לממכר אביזרי רכב, משרד וכן עסק לרחיצת מכוניות אשר הושכרו תמורת 700$ לחודש.
מדובר בדמי שכירות נמוכים ביחס לדמי השכירות הראויים ובניתוח דמי השכירות מתקבל כי ההכנסה המיוחסת למבנה החד קומתי משקפת לכל היותר שימושי מלאכה והנה זניחה ביחס לסך ההכנסות המתקבלות משתי התחנות.
לאור האמור הבאנו בחשבון את הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים בפועל לפי חלק יחסי לכל אחת מהתחנות לפי כמות דלקים עד לתום תקופת השכירות (פברואר 2024).

9.4. בהתאם לתב"ע, החלקה נהנית מזכויות בניה נוספות. מימוש מלוא הזכויות עפ"י התב"ע יחייב את הריסת התחנה ולכן הם לא הובאו בחשבון השווי. יחד זאת, הובא בחשבון כי ניתן יהיה לנצל זכויות בקומת הקרקע עד להיקף של 450 מ"ר וזאת בהתאם להיתר בניה ישן שהתקבל ואפשר בניה של מבנה חד קומתי לשימושי מסחר ומלאכה לצד התחנה הקיימת. אומדן שווי זכויות אלו הובא בחשבון בדחיה עד לתום תקופת הסכם השכירות.

9.5. במסגרת אומדן שווי תחנת הדלק, ביססנו את ערכי השווי על ציפייה להמשך מכירות דלקים בהיקף של כ-385 ק"ל בחודש (ממוצע המכירות השנתי כמדווח על ידי מזמינת חוות הדעת). הובא בחשבון הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים בפועל עד לתום תקופת השכירות ועל דמ"ש ראויים של כ-220 ₪ לק"ל לתחנה בנויה, בתום תקופת חוזה השכירות.

9.6. המועד הקובע לחוות דעת זו הינו 30/09/2018.

9.7. חוו"ד נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד ולמטרתה בלבד.

10. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן שווי תחנות דלק

10.1. עסקאות השוואה לתחנות דלק

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר
קרקעות לתחנת דלק			
06/03/2016	קרני שומרון	מגרש פינתי בשטח של 2,700 מ״ר עבור תחנת דלק . שטח לבניה כולל קירוי התחנה - 1,000 מ״ר בקומה אחת.	5,627 א׳ ₪ **- מכרז רמ״י** (**2.1** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
7/5/2013	אזור תעסוקה חדש בחלק המזרחי של העיר כפר סבא 7536/29	מגרש פינתי לתחנת דלק בשטח של 2,920 מ״ר. חכירה מרמ״י ל-49 שנים.	6,500 א׳ ₪ **- עסקה מס שבח** (**2.2** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
26/10/2011	שדרות המלאכות אזור תעשיה מודיעין גו״ח 5891/21	מגרש בשטח 4,172 מ״ר שעליו מותר לבנות תחנת דלק ושטח מסחרי. השטח המסחרי יהיה בהיקף של כ-375 מ״ר כולל שטחי שירות.	13,150 א׳ ₪ **- מכרז רמ״י** (**3.15** א׳ ₪ למ״ר קרקע)
תחנות דלק בנויות עפ״י מערכת מס שבח			
31/7/2013	דרך משה דיין פינת דרך יגאל ידין, אזור תעשיה חיפה. 11635/22	תחנת דלק של סונול	12,800 א׳ ₪ **- עסקה**
31/12/2013	רחוב פרימן יעקב פינת דרך המכבים , ראשון לציון	תחנת דלק של סונול בשטח קרקע של 3.36 דונם ולידה מבנה מסחרי. חשיפה מעולה.	31,450 א׳ ₪ **- עסקה**
13/2/2013	המרכבה פינת פנקס דוד א.ת. צפוני נתניה 8236/92	תחנת דלק של מבוא שומרון. 2 איי תדלוק. חשיפה בינונית. מבנה מסחר ומשרדים קטנטנן בחזית כ-100 מ״ר מכס׳ ב-2 קומות.	8,400 א׳ ₪ **- עסקה**

10.2. נתוני דמי שכירות של תחנות דלק באזורים שונים בארץ

להלן נתונים המתייחסים לתחנות דלק בנויות

- **תחנת דלק בנתניה -** מוכרת דלקים בהיקף של 350 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 214 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בערד -** מוכרת דלקים בהיקף של 140 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 250 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בחדרה -** מוכרת דלקים בהיקף של 400 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 250 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק סגולה -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים תחנת תדלוק בנויה המוכרת כ-250 ק"ל מושכרת תמורת 53 א' ₪ . הנ"ל משקף כ-212 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק במעלות -** מוכרת דלקים בהיקף של 225 ק"ל הושכרה לאחר הרפורמה בדמ"ש של 233 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק מתחם סחרוב בראשל"צ -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים משולמים, נכון לשנת 2015, דמי שכירות של 150 א' ₪ בחודש עד מכירות של 500 ק"ל. הנ"ל משקף כ-300 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק אזור התעשייה אשדוד, רחוב העבודה -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים דמי השכירות הקבועים לתחנה כבנויה הינם 75,000 ₪ לחודש עד 275 ק"ל. הנ"ל משקף כ-275 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק מעלות תרחישא** - בהתאם להסכם שכירות מחודש יוני 2016 עולה כי קרקע לתחנת דלק שתבנה על ידי היזם הושכרה תמורת 190 ₪ + מע"מ לכל קילו ליטר. עבור כמות שמעל 250 קילו ליטר דמי השכירות יעודכנו ל-200 ₪ + מע"מ.
- **תחנת דלק בצומת קסטינה -** מוכרת דלקים בהיקף של 340 ק"ל הושכרה בשנת 2011 בדמ"ש של 253 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק בסגולה -** מוכרת דלקים בהיקף של 550 ק"ל הושכרה בשנת 2009 בדמ"ש של 264 ₪ לק"ל.
- **תחנת פז האצטדיון פ"ת** - בהתאם לחוזה שכירות מאמצע שנת 2006, שנחתם עם חברת הדלק פז עולה כי התחנה הושכרה תמורת 176,000 ₪ לחודש. מדובר בתחנה עם היקף מכירות חודשי ממוצע של כ-800 ק"ל (משקף כ-220 ₪ לק"ל). התחנה כוללת חנות נוחות "yellow".

- **תחנת דלק צפריה** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2015 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת 230-350 ₪ לק״ל למכירות ללא דלקן וכ-145 ₪ לק״ל למכירות עם דלקן.

- **תחנת הדלק ״דור אלון״, רחוב הפלדה בחולון -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-275 ק״ל לחודש, מושכרת תמורת כ-65,000 ₪ לחודש. משקף דמ״ש של 236 ₪ לק״ל. דמי השכירות כוללים כ-1,300 ₪ לחודש בגין חנות נוחות.

- **תחנת דלק בקרית אריה** - המוכרת דלקים בהיקף של 400 ק״ל מושכרת תמורת דמ״ש המשקפים 235 ₪ לק״ל.

- **תחנת הדלק ״דלק״, רחוב החושלים, אזור התעשייה הרצלייה -** בנובמבר, 2009 נחתם חוזה שכירות תמורת 140,000 ₪ לחודש עד למכירות של 400 ק״ל ומעל ל-400 ק״ל ישולמו 300 ₪ לק״ל נוסף. החוזה הינו ל-4 שנים וכולל חנות נוחות. (כ-350 ₪ לק״ל).

- **תחנת הדלק ״פז״, מגדל התאומים, ז׳בוטינסקי רמת גן -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-500 ק״ל. התחנה מושכרת תמורת 180,000 ₪ לחודש. (360 ₪ לק״ל).

- **תחנת הדלק ״דלק״, קניון הזהב -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק״ל. ביוני 2009 נחתם חוזה שכירות לפיו הושכרה התחנה תמורת 235,000 ₪ לחודש.(390 ₪ לק״ל).

- **תחנת דלק, ראשון לציון -** היקף המכירות החודשי הממוצע הינו כ-600 ק״ל. התחנה מושכרת על פי הסכם שכירות, שנחתם לאחרונה, תמורת 240,000 ₪ (400 ₪ לק״ל).

- **תחנת דלק גבעת ברנר -** בהתאם להסכם מספטמבר 2007, התחנה מושכרת תמורת 110,000 ₪ עד להיקף מכירות של 400 ק״ל דלקים לחודש, שלא על ידי פזומט, סולר מוזל, והסדרים מיוחדים. מעל ל-400 ק״ל ישולמו בגין מכירות חופשיות 200 ₪ בגין כל ק״ל, בגין מכירות בהסדר פזומט 90 ₪ תוספת. (משקף 275 ₪ לק״ל , מתואם להיום - 325 ₪ לק״ל).

- **תחנת דלק פתח תקווה -** התחנה הכוללת גם חנות נוחות מושכרת בימים אלו תמורת כ-300 א׳ ₪ עד להיקף מכירות של 1,000 ק״ל לחודש (300 ₪ לק״ל). בפועל מוכרת בהיקף של 600 ק״ל לחודש. בגין חנות נוחות בשטח כולל של כ-140 מ״ר דמ״ש בסך של כ-13,000 ₪ לחודש (כ-93 ₪ למ״ר).

- **תחנת דלק קריית שמונה** - בחודש אוקטובר 2014 נמכרה תחנת דלק הבנויה על מגרש בשטח של כ-850 מ״ר קרקע וממוקמת בקרית שמונה (תחנת תדלוק פנימית ללא חשיפה) במחיר של 8,800 א׳ ₪, בהתחשב בדמי שכירות של כ-61 א׳ ₪ לחודש מדובר בתשואה של 8.3%.

- **תחנת דלק צומת עמיעד** - בהתאם לשומת IFRS משנת 2013 עולה כי תחנת הדלק מושכרת תמורת דמי שכירות של 166-180 ₪ לק"ל.

- **רכס הכרמל חיפה** - תחנת תדלוק וחנות נוחות הממוקמת בלב שכונת מגורים ברכס הכרמל חיפה הושכרה ב-2014 בדמי שכירות של כ-41.5 א' ₪ + מע"מ. עפ"י נתוני מכירות של כ-250 ק"ל לחודש מדובר בדמ"ש של כ-166 ₪ לק"ל (כולל חנות נוחות).

להלן נתונים המתייחסים לתחנות שנבנו ע"י חברת הדלק (קרי: קרקע)

- **תחנת דלק באשדוד -** מוכרת דלקים בהיקף של 250 ק"ל הושכרה בשנת 2010 בדמ"ש של 144 ₪ לק"ל.

- **תחנת דלק באשדוד ברחוב בני ברית -** מוכרת דלקים בהיקף של 300 ק"ל הושכרה בדמ"ש של 152 ₪ לק"ל.

- **תחנת דלק בגבעת עדה -** מוכרת דלקים בהיקף של 250 ק"ל הושכרה בשנת 2010 בדמ"ש של 144 ₪ לק"ל.

- **תחנת דלק בכניסה למושב בני ראם -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים התחנה מוכרת דלקים בהיקף ממוצע של 200-250 ק"ל לחודש בדמ"ש בסיסיים לקרקע של 150 ₪ לק"ל בתוספת מע"מ.

- **תחנת דלק רחוב המרכבה בחולון -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים מדובר בתחנה בשטח 1.3 דונם בה משולמים על ידי חברת הדלק לבעלי הקרקע דמי שכירות של 50,000 ₪ עד 275 ק"ל. הנ"ל משקף כ-180 ₪ לק"ל.

- **תחנת דלק גבעת שמואל -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים משולמים דמי שכירות של 36 א' ₪ בחודש להיקף מכירות של 200 ק"ל. הנ"ל משקף 180 ₪ לק"ל.

- **תחנת הדלק בסמוך לצומת "עד הלום" באשדוד -** התחנה מושכרת לחברת "סונול" תמורת 87,000 ₪ עד להיקף מכירות של 500 ק"ל. בגין 700-500 ק"ל בחודש ישולמו דמי שכירות של 105 ₪ לק"ל שמעבר ל-500 ק"ל. (דמי השכירות משקפים כ-175 ₪ לק"ל).

- **תחנת דלק ברחוב גזית, אזור תעשיה סגולה** - בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים התחנה המצויה בהליכי בניה צפויה למכור דלקים בכמות של 550 ק"ל לחודש ומעלה. דמ"ש בסיסיים לקרקע 230 ₪ לק"ל בתוספת מע"מ. מדובר בחוזה ישן.

- **תחנת דלק באזור התעשייה קרית אריה -** בשנת 2010 הושכרה תחנה כולל 65 מ"ר חנות נוחות בדמ"ש של 55 א' ₪ לחודש עד ל-300 ק"ל, צמוד למדד. הנ"ל משקף דמ"ש של 183 ₪ לק"ל (כ-200 ₪ לק"ל בערכים מתואמים). התחנה נבנתה ע"י חברת הדלק.

10.3. נתוני השוואה לשימושי מסחר

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר	למ״ר
מחירי מכירה - מס שבח				
10/08/2018	אכזיב 114 18207/114	חנות של 30 מ״ר בקו ראשון לחוף הים	750 א׳ ₪	25.0 א׳ ₪
10/11/2017	הרצל 89 18172/250	חנות של 104 מ״ר	1,570 א׳ ₪	15.1 א׳ ₪
16/6/2016	הרצל 67 18170/161/4	חנות של 130 מ״ר	1,200 א׳ ₪	9.2 א׳ ₪
6/6/2016	הרצל 38 18168/175/14	חנות של 23 מ״ר	600 א׳ ₪	26.0 א׳ ₪
27/6/2016	שד׳ הגעתון 26 18170/66	חנות של 135 מ״ר	2,900 א׳ ₪	21.5 א׳ ₪
26/6/2016	הרצל 65 18170/161	חנות של 43 מ״ר	700 א׳ ₪	16.3 א׳ ₪
מחירי מכר - היצע				
10/2018	שדרות הגעתון 29	חנות בשטח 29 מ״ר	830 א׳ ₪	28.6 א׳ ₪
דמי שכירות נדרשים				
09/2018	לוחמי הגטאות 31	חנות של 50 מ״ר	4,500 ₪ לחודש	90 ₪ למ״ר
09/2018	הרצל 54	חנות של 45 מ״ר	----	110 ₪ למ״ר
06/2018	שדרות הגעתון 20	חנות של 30 מ״ר	4,800 ₪ לחודש	160 ₪ למ״ר
01/2018	שד׳ הגעתון	חנות בשטח 24 מ״ר	3,500 ₪ לחודש	145 ₪ למ״ר
01/2018	הרצל 69	חנות בשטח 50 מ״ר	3,500 ₪ לחודש	70 ₪ למ״ר
01/2018	שד׳ הגעתון	חנות פינתית במרכז מסחרי בשטח 30 מ״ר	5,500 ₪ לחודש	183 ₪ למ״ר

10.4. נתוני השוואה לשימושי מלאכה/תעשיה/אחסנה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר	למ״ר
מחירי מכירה - מס שבח				
08/09/2017	זבוטינסקי 5	10 מ״ר מחסן	20 א׳ ₪	2 א׳ ₪
30/08/2017	פינסקר 11	20 מ״ר מחסן	100 א׳ ₪	5 א׳ ₪
דמי שכירות נדרשים				
10/2018	הגפן 48	75 מ״ר מחסן	1,500 ₪	20.0 ₪
08/2018	הרצל 79	10 מ״ר מחסן	550 ₪	55.0 ₪
2017	יצחק שדה 8	60 מ״ר מחסן	1,000 ₪	16.7 ₪
2017	פורצי כלא עכו	166 מ״ר אולם	8,500 ₪	51.2 ₪
2017	א.ת.	420 מ״ר מבנה תעשיה	14,700 ₪	35.0 ₪

10.5. ניתוח הנתונים - תחנות דלק

בנתונים כמפורט בסעיפים קודמים עולה כי קיימת שונות גבוהה בין דמי השכירות המתקבלים בתחנות השונות.
שונות זו נובעת משלושה גורמים מרכזיים:

- מהות ההתקשרות בין בעל הקרקע לחברת הדלק (קרי: מי נושא בעלות בניית בתחנה).
- כמות הליטרים הנמכרת בתחנה.
- מועד חתימת החוזה.

בהתאם לנתונים ועפ"י שיחות עם גורמים שונים המעורים בענף, עולה כי קיימת ירידה משמעותית בדמי השכירות המשולמים ע"י חברות הדלק לאחר הרפורמה בשוק הדלק משנת 2011. בחוזים בהם חברת הדלק בנתה את תחנת הדלק ודמי השכירות מבטאים את רכיב הקרקע בלבד, דמי השכירות נעים בגבולות 110-235 ₪ לק"ל.
במקרים בהם בעל הקרקע בונה את התחנה, מתקבלים דמי שכירות הנעים בגבולות 200-300 ₪ לק"ל. כאשר דמי השכירות הללו מבטאים הן את רכיב הקרקע והן את מרכיב עלויות הבניה.
במסגרת הטווח המתקבל עבור כל אחת מצורות ההתקשרות, מושפעים דמי השכירות מכמות הק"ל הנמכרת. ככל שתחנה מוכרת דלקים בהיקף גבוה יותר, כך יעלו דמי השכירות אותם תהיה מוכנה לשלם חברת הדלק.

ניתוח הסכם השכירות הקיים

התחנה הנישומה מושכרת בהסכם שכירות הכולל גם את תחנת נהריה.
דמי השכירות המתקבלים כיום עבור שתי התחנות ושטחי המסחר – 1,112,556 ₪ לשנה[18].
החלק היחסי של דמי השכירות המיוחסים לשטחי המסחר/מלאכה הנו זניח (כ-3% בלבד[19]) ולכן התעלמנו מהשפעתו על חלוקת דמי השכירות בין התחנות.

בהתחשב בכמות הדלקים הנמכרת בכל אחת מהתחנות, החלק היחסי של התחנה הנישומה מבטא 81.3% מסך המכירות של שתי התחנות גם יחד.
פועל יוצא שדמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה[20] 904,323 ₪ לשנה

לביקורת : הואיל וכמות מכירת הדלקים הממוצעת של התחנה הינה כ- 385 ק״ל לחודש, דמי השכירות משקפים כ-195 ₪ לליטר לחודש במעוגל.
הנ״ל סביר על הצד הנמוך ביחס לתחנה בנויה ולהיקף הדלקים הנמכרת בה.
דמי השכירות המתקבלים בפועל נלקחו בחשבון עד לתום תקופת החוזה ולאחר מכן נלקחו בחשבון דמי שכירות ראויים של 220 ₪ לק״ל (לאור מיקומה בכביש מרכזי).

10.6. ניתוח עסקאות השוואה מסחר ומלאכה

- **מסחר**

10.6..1 בבחינת עסקאות שנערכו בשטחי מסחר במרכז נהריה עולה כי ערכי השווי נעים בגבולות 15-25 א׳ ₪ למ״ר. השונות נובעת ממיקום הנכס, שטחו וכד׳.

10.6..2 דמי שכירות של חנויות סביב 90-180 ₪ למ״ר.

- **מלאכה, תעשיה ואחסנה**

10.6..1 בהתאם לפרסום מיום 12/01/2017 מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח 420 מ״ר תמורת כ-35 ₪ למ״ר ואולם בק״ק עם פוטנציאל סמי מסחרי מוצע להשכרה ב-51 ₪ למ״ר.

10.6..2 בהתאם לפרסומים מחודש אוגוסט, ואוקטובר 2018, עולה כי מחסנים מוצעים להשכרה בדמ״ש שנעים בין 20-55 ₪ למ״ר, בהתאם לגודל.

10.6..3 בהתאם לדיווחי מס שבח מחודשים אוגוסט וספטמבר 2017, עולה כי מחסנים נמכרו במחירים שנעים בין 2,000-5,000 ₪ למ״ר.

---

[18] בהתאם לאישור חתום ע״י עו״ד ששון חורש מיום 04/03/2019.
[19] לפי חישוב של 35 ₪ למ״ר * 80 מ״ר וסה״כ 2,800 ₪ לחודש מתוך סך ההכנסה המתקבלת משתי התחנות.
[20] 1,112,556 ₪ * 0.8128

11. תחשיבי שומה

11.1. אומדן שווי תחנת הדלק כבנויה וגמורה בהתאם לגישת היוון הכנסות.

- **אומדן שווי תחנת הדלק**

11.1..1. ערך נוכחי דמי שכירות עד לתום לתקופת החוזה עם חברת דלק

סך ההכנסה המתקבלת מחברת דלק עבור שתי תחנות הדלק - 1,112,556 ₪ לשנה.

החלק מדמי השכירות המיוחס לתחנה הנישומה (81.28%) - 904,323 ₪ לשנה.

ערך נוכחי הכנסות לתקופת יתרת חוזה

השכירות מול חברת דלק (כ-5.4 שנים, 8%) במעוגל 3,832,900 ₪

11.1..2. שווי התחנה בדחייה לתום תקופת החוזה מול חברת דלק

אומדן צפי מכירות חודשי	-	385	ק"ל
אומדן דמי שכירות לתחנה בנויה ל-ק"ל	-	220	₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	1,017,550	₪
שיעור היוון ראוי	-	8.5%	
שווי תחנת דלק בבנויה וגמורה	-	11,970,000	₪
מקדם דחייה לתום תקופת השכירות	-	0.66	
N=5.4,i=8%			
שווי התחנה כדחויה במעוגל	-	7,912,070	₪

11.1..3. סיכום

ערך נוכחי תרומת הכנסות עד לתום החוזה עם דלק	-	3,833	א' ₪
שווי התחנה בדחייה לתום תקופת החוזה	-	7,912	א' ₪
סה"כ במעוגל	**-**	**11,745**	**א' ₪**

- **אומדן שווי הפוטנציאל המיוחס לתוספת בניית מסחר ומלאכה**

שטח לבניה לפי היתר ישן [21]	-	450	מ״ר
אומדן דמי שכירות ממוצע צפוי [22]	-	63.3	₪ למ״ר בנוי
אומדן דמי שכירות לחודש	-	28,500	₪
אומדן דמי שכירות לשנה	-	342,000	₪
שיעור היוון ראוי	-	8%	
שווי במעוגל	-	4,275,000	₪
בניכוי רווח יזמי 15%	-	3,717,390	₪
בניכוי עלויות הקמה לפי 5 א׳ ₪ למ״ר * 450 מ״ר	-	2,250,000 ₪	(-)
יתרה לקרקע	-	1,467,390	₪
שווי בדחייה לסיום הסכם השכירות מול דלק			
(כ-5.4 שנים, I=8.0%)	-	0.66	
שווי שטחי המסחר והמוסך בדחיה, במעוגל	-	970,000	₪

- **סיכום**

אומדן שווי תחנת דלק	-	11,745	א׳ ₪
אומדן שווי פוטנציאל לתוספת שטחי מלאכה ומסחר	-	970	א׳ ₪
סה״כ	**-**	**12,715**	**א׳** ₪
במעוגל	**-**	**12,700**	**א׳** ₪

11.2. גישת ההשוואה

קיים קושי באומדן שווי התחנה בהתייחס לגישה זו, לאור מיעוט בנתוני השוואה ומחסור במידע אודות כמות הק״ל הנמכרת בפועל בכל תחנה ומהות ההתקשרות עם חברת דלק.
בהתאם לעסקאות שאותרו ביחס לתחנות דלק בנויות, רמת המחירים נעה בגבולות 31-8.5 מ׳ ₪ לתחנה. אומדן שווי התחנה הנישומה בהתאם לסעיף 13.1.3 מצוי בטווח האמור.

[21] בהתאם לתכנית אדריכלית מתוכננים 460 מ״ר, ברם מטעמי שמרנות בשלב זה התבססנו על השטח עפ״י היתר ישן.
[22] עפ״י ההיתר ישן, בחלוקה גסה ל-300 מ״ר למלאכה לפי 50 ₪ למ״ר לאור המיקום בתחנת דלק חזיתית לכביש ארצי ו-150 מ״ר מסחר לפי 90 ₪ למ״ר.

12. השומה

לאור כל האמור לעיל, בשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, ראוי לאמוד את שווי זכויות הבעלות בתחנת הדלק הנישומה כריקה ופנויה מכל אדם או חפץ וללא כל חוב או שעבוד לצד ג', בסך של כ-

12,700,000 ₪

(שניים עשר מיליון ושבע מאות אלף ₪)

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 31/12/2017 הוערך שווי הנכס בסך של 12,350,000 ₪.
  ההפרש בין אומדני השווי דלעיל הנו כ-3% ונובע מיתרת תקופת חוזה עם חיסרון כלכלי הולכת וקטנה.
- חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.
- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.

ובאנו על החתום,

ס ע ר ק י נ ן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.