

SUMMIT
Real Estate Group

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דו"ח תקופתי 2020



תוכן עניינים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוח תקופתי לשנת 2020

<u>תוכן עניינים</u>

- **פרק 1** תיאור עסקי התאגיד
- **פרק 2** דוח דירקטוריון
- **פרק 3** דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2020
- **פרק 4** דוחות כספיים נפרדים ליום 31 בדצמבר 2020
- **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 31.12.2020.
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 Properties Limited (לשעבר Summit Germany Limited ("**סאמיט גרמניה**"), המרכזת מאז את פעילות החברה בנדל"ן בגרמניה. לתאור השקעת החברה בסאמיט גרמניה, הנפקות סאמיט גרמניה ומחיקתה מבורסת ה- AIM ראה סעיף 2.3 להלן.

2.2 גיוסי חוב בבורסה והנפקות פרטיות

במהלך השנים 2018-2020, הנפיקה החברה אגרות חוב בסכום מצטבר של כ- 1,309 מיליון ₪ ע.נ ונפרעו בתקופה זו כ- 1,290 מיליון ₪ ע.נ. כמו כן, החברה הנפיקה בתקופה זו כ- 3 מיליון מניות בסכום מצטבר של כ- 129 מיליון ₪. לאחר תאריך המאזן, הנפיקה החברה אגרות חוב בסכום מצטבר של כ- 169 מיליון ₪ ע.נ.

לפרטים נוספים אודות הנפקות אג"ח ומניות, ראה ביאורים 12 ו- 18 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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

אגרות החוב (סדרה יא') נפרעו במלואן בחודש ינואר 2021.

לתאריך פרסום דוח זה, קיימות במחזור אגרות החוב דלהלן:

(א) 354,823,447 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'). אגרות החוב (סדרה ו') הונפקו לראשונה 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. בחודשים אפריל 2020 וינואר 2021, הורחבה הסדרה בסך כולל של כ- 269 מיליון ₪ ע.נ. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקות אלו – ראה דוח הצעה פרטית מיום 12.4.2020, דוח הנפקת מדף של החברה מיום 11.1.2021 ודוח מיידי בדבר תוצאות הנפקה מיום 12.1.2021 (אסמכתאות 2021-01-004699, 2020-01-037734 ו- 2021-01-005272 בהתאמה).

(ב) 114,143,940 ₪ 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.

(ג) 99,381,304 ₪ 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.

(ד) 308 מיליון ₪ אגרות חוב (סדרה י') שהונפקו בחודש פברואר 2018. לפירוט נרחב יותר בדבר הנפקה זו – ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים, 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.

ביום 25 במאי 2020, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, בתוקף מיום 26 במאי 2020 ועד 25 במאי 2022. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-052380) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

2.3 סאמיט גרמניה

בחודש מאי 2006, הושלמה בבורסת ה- AIM בלונדון ההנפקה הראשונה של סאמיט גרמניה, חברה הרשומה באי גרנזי. סאמיט גרמניה 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.
במהלך חודש מרץ 2020 נמחקה סאמיט גרמניה מהמסחר בבורסת ה- AIM בלונדון.
לפרטים נוספים ראה ביאור 9 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.
פורטפוליו הנדל"ן המניב של סאמיט גרמניה ליום 31 בדצמבר 2020 כולל 101 נכסים בגרמניה בשווי של כ- 1.5 מיליארד אירו, בשטח כולל להשכרה של כ- 1 מיליון מ"ר והמניבים לסאמיט גרמניה הכנסות מדמי שכירות בסך מצטבר של כ- 76 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, 2020, 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. 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.

בחודש אוקטובר 2019, ביצעה סאמיט גרמניה מספר רכישות עצמיות של מניותיה, בסך כולל של כ- 15.4 מיליון אירו. לפרטים ראה דיווחים מיידיים מיום 15.10.2019 ומיום 28.10.2019 (אסמכתאות 2019-01-088407 ו- 2019-01-091161, בהתאמה) אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש נובמבר 2019, רכשה החברה מניות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 18% מהון המניות המונפק של סאמיט גרמניה, תמורת סך של כ- 113 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 24.11.19 (אסמכתא מס' 2019-01-100989) אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

ביום 17 בפברואר 2020, רכשה החברה מניות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 13% מהון המניות המונפק של סאמיט גרמניה, תמורת סך של כ- 83 מיליון אירו. ביום 20 בפברואר 2020, רכשה החברה עוד מניות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 3.3% מהון המניות המונפק של סאמיט גרמניה, תמורת סך של כ- 21.6 מיליון אירו. לפרטים נוספים ראה דיווחים מיידים מיום 18.2.2020 ומיום 20.2.2020 (אסמכתאות מס' 2020-01-016824 ו- 2020-01-017520, בהתאמה) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

ביום 17 בפברואר 2020, פרסמה סאמיט גרמניה הודעה לבעלי מניותיה שעיקריה כדלקמן:

- סאמיט גרמניה תימחק מהרישום בבורסת AIM בלונדון.
- פרסמה הצעת רכש בסך 215 מיליון אירו לבעלי מניותיה.
- החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, תמכור מניות בסך כ- 176 מיליון אירו.
- רווחי סאמיט גרמניה משערוך נכסים בחציון השני של 2019 צפויים להסתכם בכ- 84 מיליון אירו.

סאמיט גרמניה הודיעה על זימון אסיפה כללית לצורך קבלת החלטה על מחיקתה ממסחר בבורסת ה- AIM בלונדון. לצורך קבלת ההחלטה נדרשה תמיכה של 75% מבעלי המניות. החברה, באמצעות חברה בת המחזיקה בכ- 82% בסאמיט גרמניה, נתנה התחייבות בלתי חוזרת להצביע בעד ההחלטה.

במקביל, סאמיט גרמניה הודיעה על פרסום הצעת רכש לבעלי מניותיה לרכישת שליש מהונה המונפק תמורת סך של 215 מיליון אירו לפי מחיר של 1.45 אירו למניה. במסגרת הצעת הרכש, כל בעל מניות רשאי היה למכור לחברה מניות באופן יחסי לאחזקותיו.

החברה התחייבה למכור לסאמיט גרמניה חלק יחסי מאחזקותיה באופן שתיענה ל-82.1% מהצעת הרכש ובסה"כ למכור מניות בסך כ- 176 מיליון אירו. בעקבות המכירה, שיעור האחזקה של החברה בסאמיט גרמניה היה צפוי להסתכם בכ- 75%-82%, בכפוף לשיעור ההיענות של בעלי מניות סאמיט גרמניה להצעת הרכש.

לאחר המחיקה ממסחר בלונדון עמדה לרשות בעלי המניות זירת מסחר אלטרנטיבית לתקופה של 12 חודשים במהלכם יכלו לסחור במניות של סאמיט גרמניה.

ביום 5 במרץ 2020, פרסמה סאמיט גרמניה הודעה בדבר תוצאות הצעת הרכש שעיקריה כדלקמן:

הצעת הרכש נענתה בחיוב ביחס לכ- 123.5 מיליון מניות רגילות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 28% מהונה המונפק ומניות אלו נרכשו על ידי סאמיט גרמניה ובוטלו.

סה"כ התמורה לחברה מהשתתפותה בהצעת הרכש הסתכמה בכ- 176 מיליון אירו.

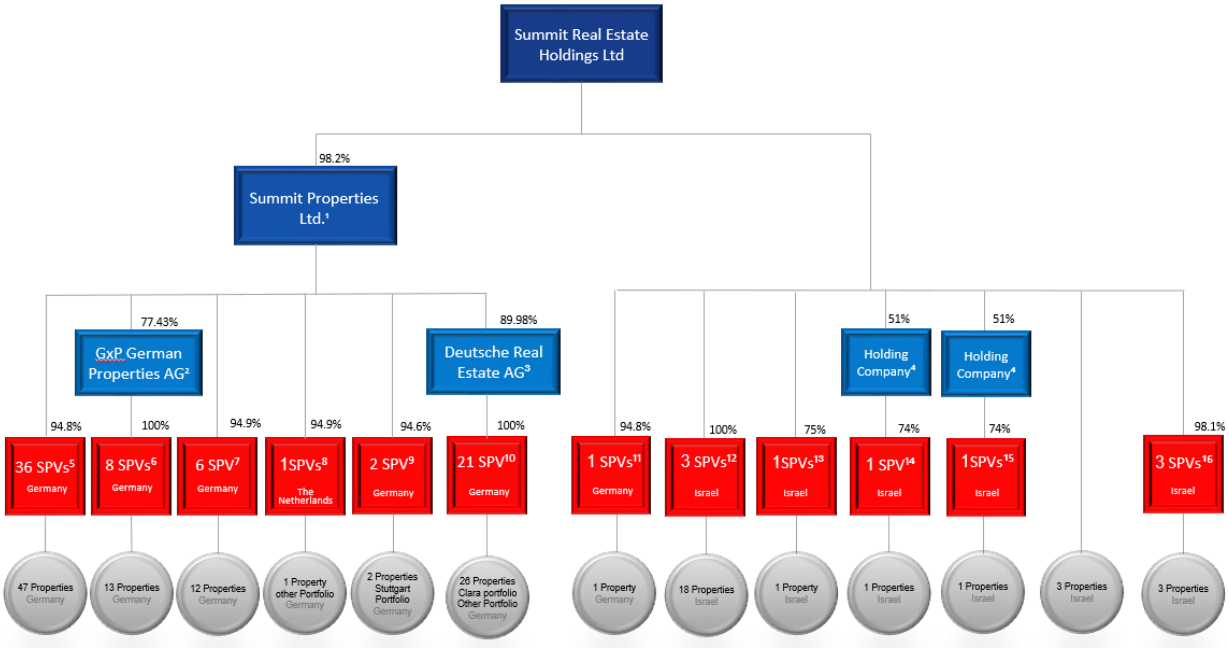
לאחר השלמת הצעת הרכש וביצוע הרכישות הנוספות שבצעה מאז פרסומה, מחזיקה החברה (באמצעות חברה בת) בכ- 98.2% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה.

המסחר במניותיה של סאמיט גרמניה בבורסת ה - AIM חדל החל מיום 17 במרץ 2020.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 17.2.2020 ו- 8.3.2020 (אסמכתאות 2019-01-100989, ו- 2020-01-022050, בהתאמה).

בחודש פברואר 2021, הודיעה סאמיט גרמניה כי היא מקיימת דיונים בדבר אפשרויות אסטרטגיות הנוגעות לאחזקותיה בחברות בנות בגרמניה, אשר עשויות להוביל למכירת חברות בנות למשקיע בינלאומי. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי של החברה מיום 4.2.2021 (אסמכתא 2021-01-015027).

להלן תרשים מבנה ההחזקות של החברה והחברות הבנות ל- 31 בדצמבר 2020:



פירוט הפורטפוליו וחברות הנכס:

1. Summit Propertie Ltd (לשעבר- Summit Germany Ltd) ("סאמיט גרמניה")- עד שנת 2020 סאמיט גרמניה נסחרה בבורסה ה- AIM בלונדון. לפרטים נוספים ראה 2.3 לעיל.
2. GxP German Properties AG- חברה גרמנית ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בפרנקפורט. נרכשה ע"י הקבוצה במהלך שנת 2018.
3. Deutsche Real Estate AG- חברה גרמנית ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה בפרנקפורט. השליטה בקבוצה נרכשה ע"י סאמיט גרמניה בשנת 2007.
4. חברות פרטיות ישראליות. לאחר תאריך המאזן עלה שיעור ההחזקה של החברה בחברות אלו ל- 75.5% ו- 67.3%.
5. כולל את הפורטפוליו הבאים- DT6, Sterne, Z3, Z6, וחברות הנכס הבאות:
Summit Real Estate Blue GmbH ,Summit Real Estate Yellow GmbH ,Summit Real Estate Orange GmbH ,Summit Real Estate White GmbH ,Summit Real
Estate Red GmbH ,Summit Real Estate Purple GmbH ,Summit RE GmbH & Co. Black 1 KG ,Summit RE GmbH & Co. Black 2 KG ,Summit RE GmbH &
Co. Black 3 KG ,M.S.C Objekt Hanau GmbH ,BDPE S.a.r.l ,Summit RE Ismaning GmbH ,Summit RE Duisburg GmbH
Real Estate Alpha GmbH ,Summit Real Estate Delta GmbH ,Summit Real Estate Gamma GmbH ,Lommy GmbH ,Summit Real Estate Amber GmbH
Summit Real Estate Brown GmbH ,Summit Real Estate Indigo GmbH ,Summit Real Estate Maroon GmbH ,Summit Real Estate Azure GmbH ,Summit
Summit Real Estate Lavender GmbH ,Summit Real Estate Ruby GmbH ,Summit Real Estate Epsilon GmbH
Summit Real Estate BOS GmbH ,Summit Real Estate Delphinus GmbH ,Summit Real Estate Formica GmbH ,Summit Real Estate Grey GmbH
Summit Real Estate Ursus GmbH ,Salmo GmbH ,Summit Real Estate Zeta GmbH ,Summit RE Camelus GmbH ,Summit Real Estate Papilio GmbH ,Summit Real Estate Kappa GmbH ,Grundstucksgesellschaft Gewerbepark Hansalinie GmbH
6. 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, GxP Hannover II GmbH
7. כולל את הפורטפוליו הבאים- Wolfsburg ו- Multi וחברות הנכס הבאות:
Summit RE Wolfsburg 1 GmbH ,Summit RE Wolfsburg 2 GmbH ,Summit MSC GmbH ,Summit MSC two GmbH ,Summit MSC five GmbH ,Summit MSC seven GmbH
8. Summit RE Oberursel B.V. GmbH
9. H130 Boblingen GmbH, Summit Sindelfingen GmbH
10. DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG, Drestate Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH ,Drestate Objekte Dritte GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Erste GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße ,DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße ,DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekt Zweite GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG ,DRESTATE Objekte Hamburg GbR, Heidelberg, Mannheimer Straße ,K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG ,K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG
11. Summit Real-Estate Sigma GmbH
12. חייל השקעות ונכסים בע"מ, חייל נכסים (1991) בע"מ, גרי אלכסנדר בע"מ
13. ביתן גינון ופיתוח בע"מ
14. מסחר מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ,
15. לוגיסטיקה ב' מבקיעים בתנופה-חברה בע"מ
16. פישמן מפעלי קרור בע"מ, מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ, מילוטל פיתוח בע"מ

החברה פועלת בעיקר בתחום הנדל"ן המניב בישראל ובגרמניה. למידע בדבר סוגי הנכסים של החברה ותמהיל השוכרים ראה סעיף 3 להלן.

נכסי המקרקעין המניבים של החברה מחולקים לקבוצות נכסים אשר נרכשו באותה תקופה ו/או מוחזקים ע"י אותה ישות משפטית ו/או ממומנים במסגרת מימונית אחת אשר הנכסים בה מבטיחים בשעבוד צולב את אותה הלוואה (כל קבוצה כאמור נקראת "פורטפוליו"; 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. 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. כך, 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 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.

<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 26 נכסים מניבים, הכוללים 14 נכסים המשמשים למשרדים, 4 נכסים המשמשים למסחר ו- 8 נכסים לוגיסטיים. נכסיה של דויטשה ממוקמים בכל רחבי גרמניה. במהלך שנת 2021 נמכר אחד מנכסי הפורטפוליו. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

פורטפוליו DT6

6 נכסים אשר הושכרו בעבר במלואם לחברת התקשורת הגרמנית Deutsche Telekom (ליום 31 בדצמבר 2020 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. במהלך שנת 2021 נמכר אחד מנכסי הפורטפוליו. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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.

פורטפוליו Z6 & Z3

28 נכסים מניבים הכוללים לתאריך הדוח, 14 נכסים המשמשים למשרדים, 9 נכסים לוגיסטיים ו- 5 נכסים המשמשים למסחר. 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 2020, 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 13 נכסים המשמשים למשרדים והממוקמים בעיקר בפרנקפורט ובערים מרכזיות אחרות ברחבי גרמניה. במהלך שנת 2020 נרכש בניין משרדים בעיר האנובר. במהלך שנת 2021 נמכר אחד מנכסי הפורטפוליו. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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, 10 נכסים המשמשים למשרדים, 8 נכסים המשמשים למסחר, 8 נכסים לוגיסטיים ומקבץ דיור אחד. לעניין תנאי המימון של הפורטפוליו, ראה סעיף 14 להלן.

בכל פורטפוליו נכסים כאמור, ההתייחסות בדוח זה 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.

3. תחומי פעילות החברה

פעילותה העיקרית של החברה, במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה, מתמקדת באחזקה, השכרה, ניהול רכישה ומכירה של נכסים מניבים בישראל ובגרמניה והחל מתחילת 2021 גם בשוק הנדל"ן בארה"ב (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 בניני משרדים ומבנים לוגיסטיים, 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 וחברות ממשלתיות.

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, ללא השפעה על מבנה המשרדים שקיים ועל השכירות בעקבות הפיתוח האמור. ההכנסות מפרויקט הבנייה מוכרות לאורך זמן, על בסיס התקדמות ההשלמה של הפרויקט. במהלך שנת 2020 הסתיים הפרויקט.

בנוסף, לחברה פרויקט לפיתוח 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 מקדמי התקבל בשנת 2019.

בתחילת 2020 הרחיבה החברה משמעותית את פעילותה בגרמניה באמצעות רכישת מניות המיעוט בסאמיט גרמניה וגידול באחזקה מכ- 50% לכ- 98%.

הפעילות בישראל המצוינת לעיל כוללת פעילות אחסנה בקירור. בשנים 2017-2018, רכשה החברה ארבעה נכסים לוגיסטיים המשמשים כבתי קירור והממוקמים בקיסריה, נהריה, א.ת. באר טוביה ואשדוד. שטחי הקירור מסתכמים בכ- 50 אלפי מ"ר הבנויים על קרקע של כ- 120 אלפי מ"ר. החברה משכירה את שטחי הקירור ללקוחות חיצוניים ובחלק מהמתקנים מספקת שירותי קירור בעצמה, בדרך של תפעול אחסנה ופריקה, בהתאם לאחת החלופות המפורטות להלן:

(א) הנכס מושכר לשוכר על ידי התקשרות בחוזה שכירות לטווח ארוך. השוכר אחראי על תפעול המתחם, כולל אספקת הקירור.

(ב) השכרת הנכס לשוכר עם אחריות המשכיר לוויסות הטמפרטורה בחדרי הקירור - ההתקשרות מול השוכר הינה בחוזה שכירות לטווח ארוך תוך הגדרת סוג הקירור המסופק לשטחי הקירור המושכרים.

(ג) אספקת שירותי לוגיסטיקה וקירור מלאים ללקוחות החל משלב קבלת הסחורה ופריקתה למחסן הקירור, מעקב וויסות טמפרטורה, הוצאת הסחורה ממחסן הקירור והעמסתה למשלוח. ההתקשרות עם הלקוחות הינה באמצעות הסכם מסגרת והחיוב הינו בהתאם לזמן האחסון ושירותי הפריקה וההעמסה שצרך הלקוח. פעילות זו דומה לפעילות ההשכרה בכך שהחברה משכירה ללקוחותיה שטחים מקוררים מבוקרים לטווחים שונים, כולל מתן אופציה להארכת תקופת השכירות. החברה מספקת שירותי בקרת טמפרטורה לחדרי הקירור שבמתחם וכן שירותי ניהול מקובלים כגון שמירה, גינון, אחזקה וכיו"ב. בשונה מפעילות השכירות כנדל"ן מניב כמתואר בס"ק (א) ו- (ב) לעיל, במתן השירות המתואר בס"ק זה, החברה מתפעלת באופן עצמי את פעילות הפריקה אל מחסן הקירור ומתוך מחסן הקירור למשלוח עבור לקוחותיה וזאת בנוסף לאספקת שירותי קירור מבוקרים.

החברה מבטחת את מכלול סיכוניה בהתאם לשירות המסופק על ידה.

4. השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה

4.1 להלן פירוט בדבר מימושי אופציות למניות, והמרות אגרות חוב למניות החל משנת 2017:

שנה	נייר	כמות	מניות שנבעו
2017	אופציות לא סחירות	-	-
2018	אופציות לא סחירות	8,583	8,583
2019	אופציות לא סחירות	36,804	36,804
2020	אופציות לא סחירות	4,171,370	4,171,370

לא היו רכישות חוזרות של ניירות ערך של החברה על ידי החברה או החברה הבת של החברה משנת 2017, למעט האמור בסעיף זה להלן ובביאור 18 לדוחות הכספיים לשנת 2020 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 ₪. 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 31.12.2020 מסתכמים בכ- 3,435 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 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.

5.6 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') ואגרות החוב (סדרה י'), אין בתנאי אגרות החוב (סדרה ו'), (סדרה ז'), (סדרה ח') ו- (סדרה י') 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.

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

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		
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
	באלפי ש"ח		
סך הכנסות פעילות ההשכרה ואחרות במאוחד	425,183	459,604	396,455
סך הכנסות פעילות ייזום המגורים במאוחד	17,478	55,893	42,037
רווחים משערוכים (מאוחד)	296,771	519,663	1,359,767
רווח נקי (מאוחד)	419,875	605,369	1,320,402
NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	375,955	383,818	-
NOI מנכסים זהים (same property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (חלק התאגיד)	338,548	250,894	-
סה"כ NOI פעילות ההשכרה (מאוחד)	377,924	404,015	350,569
סה"כ NOI פעילות ההשכרה (חלק התאגיד)	341,728	240,013	206,986
סה"כ NOI פעילות ייזום המגורים (מאוחד)	1,877	11,563	11,921
סה"כ NOI פעילות ייזום למגורים (חלק התאגיד)	1,751	6,372	5,962

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

מיקום	שנת 2020								
	הכנסות	הכנסות אחרות[1]	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה *	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
	מדמי שכירות ומכירת דירות				מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	118,326	4,158	42,167	93,525	68,644	11,674	1,459,419	1,898,243	1,487,455
גרמניה	324,335	273,138	76,060	286,276	496,868	24,544	5,929,973	6,618,600	3,058,306
סה"כ	442,661	277,296	118,227	379,801	565,512	36,218	7,389,392	8,516,843	4,545,761

* כולל נדל"ן להשקעה בהקמה, קרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה.

מיקום	שנת 2019								
	הכנסות	הכנסות אחרות [1]	עלות ההכנסות והוצאות הנהלה וכלליות	רווח גולמי	רווח מפעולות רגילות		שווי הוגן מבנים להשכרה *	סה"כ נכסים	סה"כ התחייבויות
	מדמי שכירות ומכירת דירות				מיוחס לבעלי המניות	מיוחס למיעוט			
ישראל	125,648	35,772	48,359	94,314	85,403	27,657	1,425,018	1,904,365	1,595,601
גרמניה	389,849	455,199	109,753	321,264	420,328	314,968	5,502,836	6,722,741	2,903,581
סה"כ	515,497	490,971	158,112	415,578	505,731	342,625	6,927,854	8,627,106	4,499,182

* כולל נדל"ן להשקעה בהקמה.

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

	לשנה שנסתיימה ביום		
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
הכנסות מבנייה למגורים	17,478	55,893	42,037
רווח תפעולי המיוחס לבנייה למגורים	1,877	11,563	11,921
סך הנכסים המיוחסים לבנייה למגורים	-	31,009	53,578
סך ההתחייבויות המיוחסות לבנייה למגורים	-	-	-

[1] הכנסות אחרות, נטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 20ב' לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

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

שנת 2020 אופיינה בעיקר בהתמודדות עם ווירוס הקורונה והשפעתו המכרעת על הבריאות, הכלכלה ועוד. רוב המדינות הציגו צמיחה שלילית (עיקר הפגיעה מיוחסת לרבעון השני), שיעורי אבטלה וגרעון גבוהים. עיקר הפגיעה הינה בסקטור הפנאי (תיירות, תעופה מלונאות, מסעדנות וכו'), שהושבת כמעט לחלוטין בעקבות הקורונה. עם פרוץ המשבר רוב הממשלות והבנקים המרכזיים החלו לסייע באופן מוניטרי ופיסקלי בהיקפים משמעותיים. הסיוע הממשלתי תרם להעלאת תחזיות הצמיחה שבתחילת המשבר היו פסימיות במיוחד ובהמשך עודכנו מעלה בעוד העולם מפגין התאוששות מסוג "V" (נפילה והתאוששות מהירה) עם קריאות גבוהות של מדד מנהלי הרכש הגלובלי. כמו כן, ההוצאה הצרכנית הריאלית של משקי הבית במדינות ה OECD קטנה בכ– 12% בעוד שיעור ההכנסה הפנויה הריאלית דווקא עלה בכ– 5% בעבור אותם משקי בית. הגירעונות התקציביים ויחס החוב לתוצר במרבית המדינות צפויים להישאר גבוהים לפחות עד אמצע שנת 2022. אחד המאפיינים של משבר הקורונה הוא הדיסוננס בין שווקי ההון לכלכלה הריאלית. בעוד התוצר, הצריכה והאבטלה נפגעו באופן גורף השווקים הפיננסיים הציגו עוצמה, שווקי המניות והסחורות נסחרים בשיא ותשואות האג"ח הממשלתיות והקונצרניות נסחרות בתשואות ומרווחי שפל וזאת בעיקר על רקע תמיכת הממשלות והבנקים המרכזיים, הריביות האפסיות והיצע הכסף והנזילות. בתחילת שנת 2021 ניתן להבחין בסימנים ראשונים של אינפלציה עם קריאות גבוהות בארה"ב ואירופה של מדד הצרכנים, עלייה בכל מחירי הסחורות לרבות אנרגיה ומתכות, עלייה בתשואות עקומי האג"ח באופן כללי ובטווח הארוך בפרט.

<u>אירופה</u>

אירופה נפגעה בחלקה הארי באופן קשה מווירוס הקורונה בהיבטי התחלואה והכלכלה. היבשת שותקה לתקופות זמן ארוכות בסגרים חוזרים ונשנים. במהלך הרבעון השלישי ובדומה לארה"ב גם אירופה הציגה התאוששות מסוג "V" מהירה שהתבטאה בעיקר בסקטור הייצור אשר לפני הקורונה אופיין בחולשה. סקטור השירותים התקשה יותר להתאושש בגלל המגיפה. במהלך 2020 התוצר ירד בכ - 7.2%, האינפלציה עמדה על כ- 0.3% ושיעור אבטלה עמד על כ- 8%. על פי התחזיות בשנת 2021, הצמיחה צפויה לעמוד על כ- 4.2%, האינפלציה על כ- 1.1% והאבטלה אף צפויה להמשיך לעלות לרמה של

9%. עם זאת, סין ממשיכה להתאושש בקצב מהיר, דבר העשוי לסייע לאירופה להתאושש מהמשבר בעקבות היקפי הסחר העצומים בין השתיים.

<u>גרמניה</u>

בתחילת המגיפה היה נראה שגרמניה מתמודדת טוב באופן יחסי לשכנותיה אך בחודשים האחרונים נראה שגם גרמניה נפגעת מבחינת היקפי התחלואה ובעקבות כך הכלכלה בעקבות סגרים ומגבלות. התוצר ירד בכ - 5%, האבטלה עלתה לכ - 5.9% ושיעור האינפלציה הסתכם ברמה של 0.3%. על פי התחזיות, בשנת 2021 צפויה התאוששות בעיקר בעקבות החיסונים ושיעור המתחסנים שצפוי להגיע למסה קריטית באמצע השנה. התוצר צפוי לצמוח לשיעור של כ- 8.1%, האבטלה צפויה לעלות לרמה של כ- 6% ורק באמצע שנת 2022 צפויה לחזור לרמות של טרום המשבר ברמה של כ- 5%. יצוין, כי בשנת 2005 שיעור האבטלה בגרמניה עמד על 11.7% ומאז נמצא במגמת ירידה כך ששיעור האבטלה הנוכחי עדיין נמוך מאוד בראייה היסטורית. בשנת 2021, הצריכה הפרטית צפויה לעלות בכ - 4.6%, הייצור המקומי והייצוא לכ - 10%. הגרעון התקציבי צפוי להישאר מעל 4% ויחס חוב - תוצר צפוי להגיע לשיאו באמצע השנה לרמה של כ- 71%. האינפלציה צפויה לעמוד בשנת 2021 על כ- 1.4% ובשנת 2022 על כ- 1.6%. במהלך שנת, 2021 צפויות להתקיים בחירות לפרלמנט ולרשויות המקומיות אשר תוצאותיהן עשויות להשפיע על המשך התאוששות הכלכלה והיציאה מהמשבר.

<u>ישראל</u>

בתחילת שנת 2020 כשפרצה המגיפה נראה היה שישראל מתמודדת היטב, לפחות מבחינת התחלואה. אך לאחר הסרת המגבלות ביציאה מהסגר הראשון החלה התחלואה לעלות, ומדיניות הסגרים והמגבלות הביאה לירידיה משמעותית בפעילות הכלכלית ולשיעורי אבטלה גבוהים. ענף ההייטק מיתן את ההשפעה השלילית של הקורונה על הכלכלה. הייצוא עלה מאז תחילת המגיפה בשיעור של 20% ונשבר שיא גיוסים בהייטק הנאמד בכ- 10 מיליארד דולר. אלו גם הסיבות המרכזיות לכך שהשקל התחזק משמעותית מול סל המטבעות, בעיקר מול הדולר אשר הגיע לשפל של שני עשורים ברמה של 3.11 ₪ ל- 1 דולר ארה"ב, טרם תיקון והתבסס באזור שע"ח בסך כ- 3.30 ₪ ל-1 דולר ארה"ב על רקע הכרזת בנק ישראל על כך שהוא עתיד לרכוש 30 מיליארד דולר בשנת 2021. על רקע הכרזה זו, התבסס האירו לכ- 3.95 ₪ לאחר שכבר נסחר בשפל של כ- 3.70 ₪. בסיכומה של שנת 2020, התוצר הציג ירידה של כ- 2.4% (לעומת תחזית מוקדמת של בנק ישראל לירידה של 3.7%), הצריכה הפרטית אשר המהווה מנוע צמיחה, ספגה ירידה של כ- 9.6%, מדד המחירים לצרכן ירד בכ- 0.6% (בין השאר כתוצאה מהייסוף במטבע המקומי) והאבטלה הסתכמה בכ- 6%, נתוני האבטלה הציגו תנודתיות שכן המשק נפתח ונסגר מספר פעמים ורוב המובטלים הם למעשה עובדים בחל"ת. על פי התחזיות, בשנת 2021 התוצר צפוי לגדול בכ- 4.6%, האינפלציה צפויה לעמוד על כ- 0.5% וריבית בנק ישראל צפויה להישאר ברמה של 0.1%. אחד הגורמים שעשויים להאיץ את קצב היציאה מהמשבר והחזרה לשגרה, הינו קצב ההתחסנות של האוכלוסיה.

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. מרבית הסכמי ההלוואות ואגרות החוב של החברה אינן צמודות למדד. 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- 3.2

מיליארד ₪). לאחר תאריך המאזן חלה ירידה של כ- 1% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח, אשר צפויה להביא לירידה של כ- 30 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. <u>נדל"ן מניב בגרמניה</u>

הגופים המוסדיים מקצים יותר הון לשוק הנדל"ן כאלטרנטיבה להשקעות המסורתיות שלהם בניירות ערך וחוב שכן שווקי המניות בשיאם ותשואות האג"ח בשפל (אג"ח ממשלת גרמניה נסחר בריבית שלילית כבר זמן רב). בנוסף קיימים סיכונים רבים בשווקי ההון בעוד שוק הנדל"ן המניב נחשב כסולידי יחסית ובעל סיכון מופחת. בתחום המשרדים, מגיפת הקורונה האטה את העלייה בביקוש לשטחי משרדים אשר נמשך בשנים האחרונות והביא את אחוז שטחי המשרדים הפנויים לשפל. לא ניתן להעריך כיום את ההשפעות ארוכות הטווח על שוק המשרדים עקב המעבר לעבודה מהבית. בתחום הלוגיסטיקה, גדלו הביקושים לשטחי אחסנה אשר הושפעו ממגמת הגידול העקבי במסחר המקוון אשר הואצה בעקבות מגיפת הקורונה. תחום הקמעונאות הינו התחום שנפגע באופן הקשה ביותר מהקורונה בעקבות מגבלות התנועה וההתקהלות אשר גרמו להאצת הרכישות המקוונות.
על אף האמור לעיל הערים המרכזיות ברלין, קלן, דיסלדורף, פרנקפורט, המבורג, מינכן ושטוטגרט ממשיכות להראות חוזקה ויציבות עם שיעורי תפוסה גבוהים יחסית בכלל הנכסים.

להלן פירוט לגבי הסקטורים בנדל"ן המניב בגרמניה:

<u>נדל"ן משרדי:</u>

עד תחילת שנת 2020 שוק המשרדים הפגין חוזקה עקב עלייה מתמדת בביקוש וחוסר בהיצע של משרדים חדשים (58% מהמשרדים נבנו לפני 1990). בעשר השנים האחרונות עלו מחירי השכירות באזורי הביקוש בכ- 34% לממוצע של כ- 34 אירו למ"ר ונעים בטווחים שבין 23.5 אירו למ"ר בקלן ועד ל- 41 אירו למ"ר בפרנקפורט. בפריפריה נרשמו עליות מחירים של כ- 45%, לממוצע של כ- 13.5 אירו למ"ר. הביקוש למשרדים נותר יציב באופן יחסי לשנת 2019, השכירות הממוצעת בששת הערים המרכזיות עלתה בכ- 2.1% .שיעור הנכסים הפנויים באותן ערים עומד על כ- 3.5%, כאשר ברלין מציגה את שיעור הנכסים הפנויים הנמוך ביותר העומד על כ- 1.5% ופרנקפורט את השיעור הגבוה ביותר העומד על כ- 6.9%. ביחס לשנים האחרונות, שיעור הנכסים הפנויים נמוך, לדוגמא בשנת 2010 השיעור הממוצע עמד על מעל 10%. כמו כן, בסוף שנת 2019 היו רק כ- 2.3 מיליון מ"ר פנויים להשכרת משרדים (שפל מאז שנת 2000) ונכון לרבעון השלישי של שנת 2020 מספר זה עלה לכ- 2.55 מיליון מ"ר פנויים. נפח העסקאות הכולל ירד בשלושת הרבעונים הראשונים של 2020 בכ- 40% לעומת 2019 עם נפח עסקאות של 1.7 מיליארד אירו לעומת 2.7 מיליארד אירו בהתאמה. יצוין, כי בין השנים 2012-2016 ניתנו אישורים לבנייה של כ- 3 מיליון מ"ר בממוצע לשנה של שטחי משרדים. רק בשנת 2017 החל השינוי כך שעד תחילת 2020 ניתנו אישורים לבניית כ- 5 מיליון מ"ר בממוצע שנתי. גידול זה עדיין לא ענה על הביקוש למשרדים מכיוון שבפועל הושלמו בנייתם של פחות מ- 3 מיליון מ"ר משרדים מדי שנה.

<u>נדל"ן מרכזי לוגיסטיקה:</u>

המעבר המאסיבי לרכישות מקוונות הביא לעלייה בביקוש למרכזים לוגיסטיים. המכירות המקוונות בגרמניה נאמדו בכ- 70 מיליארד אירו בשנת 2020 והיוו כ- 12% מסך המכירות הקמעונאיות. לצורך השוואה היקף המכירות המקוונות בשנת 2009 נאמד בפחות מ- 20 מיליארד אירו והיוו רק כ- 4% מסך המכירות הקמעונאיות באותה השנה. חברות רבות נמצאות בתהליך של מעבר למכירות מקוונות, דבר היוצר ביקוש למרכזים לוגיסטיים והפחתה בביקוש לחנויות פיזיות. ממגמה זו נהנות לא רק הערים המרכזיות אלא גם הפרברים ושאר המדינה. לאור מגמה זו, גדל הביקוש של משקיעים לנכסים לוגיסטיים כך שהיקף העסקאות ב- 2020 עמד על כ- 7 מיליארד אירו מתוכם כ- 2.3 מיליארד דולר ברבעון הרביעי – כפול ביחס להיקף העסקאות ברבעון המקביל ב- 2019. התשואה על הנכסים הגיעה לרמה של כ- 3.5% במהלך שנת 2020. בשנת 2008, התשואה על נכסים אלו עוד עמדה על כ- 7.5% וירידת התשואה הכוללת בתקופה זו מעידה על הביקוש לנכסים מסוג זה. בהתאם, המחיר הממוצע למ"ר עלה בכ- 20% ממחיר של כ- 5.5 אירו למ"ר ב- 2008 עד לכ- 6.5 בשנת 2020.

נדל"ן קמעונאי:

על אף שהיקף הרכישות מקוונות צומח מזה מספר שנים, הביקוש למרכזי קניות בשנים האחרונות עדיין נותר חזק ובשיאו. דמי השכירות למטר במרכזי הקניות בערים המרכזיות עמדו על כ- 300 אירו למ"ר והתשואה הממוצעת באזורי ביקוש אלו על 5% ומעלה. המגמה המתוארת לעיל נעצרה ומחירי השכירות אינם עולים עוד ואף צפויים לרדת, שכן הקורונה גרמה לאי וודאות עבור רשתות הקמעונאיות שאינן מתחום המזון וסגירת החנויות בעקבות הסגרים הסבה להן הפסדים כבדים. מחירי השכירות ירדו בכל הערים המרכזיות (למעט מינכן ודיסלדורף). בהמבורג, קלן ושטוטגרט נרשמה ירידה מתונה בעוד שבפרנקפורט וברלין נרשמה ירידה גבוהה יותר, המוערכת בכ- 25 אירו למ"ר, לכ- 225 אירו למ"ר בפרנקפורט (בדומה לשנת 2012) ולכ- 315 אירו למ"ר בברלין (בדומה לשנת 2016). המשבר הכלכלי בעקבות הקורונה פגע בהכנסות של משקי הבית ולירידה בתיירות וכתוצאה מכך הוביל לירידה במכירות של רשתות קמעונאיות אלו. כתוצאה מכך, שיעור התפוסה של הרשותות הקמעונאיות עלול לרדת ועלול להוביל לירידה בדמי השכירות. בשנת, 2020 היקף העסקאות בסקטור זה נאמד בכ- 12 מיליארד אירו והציג ירידה של כ- 17% ביחס לשנת 2019. סך היקף העסקאות בנכסים המיועדים לקמעונאות המזון נאמדו בכ- 3.1 מיליארד אירו והיווה רמת שיא של כ- 26% מסך העסקאות בסקטור זה – עובדה המלמדת על הביקוש החזק לנכסים אלו ביחס לנכסי קמעונאות אחרים. שיעור הנכסים הפנויים בערים הגדולות גדל משמעותית לרמה ממוצעת של כ- 14% ברבעון השלישי של שנת 2020 לעומת כ- 10% ברבעון השלישי של שנת 2018. השיעור הגבוה ביותר של נכסים קמעונאים פנויים נמצא בקלן עם שיעור נכסים פנויים של כ- 20% בשנת 2020 לעומת כ- 15% בשנת 2018, ברלין- 18% לעומת 14%, דיסלדורף- 16% לעומת 7%, שטוטגרט- 13% לעומת 12%, פרנקפורט- 12% לעומת 10%, המבורג- 12% לעומת 8% ומינכן עם שיעור של 9% לעומת 5% בשנת 2018.

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

ב. נדל"ן מניב בישראל

השפעות המשבר על ענף המשרדים היתה משמעותית ביותר באזור תל אביב, רמת גן וסביבותיה. פעילות ההשכרה ירדה באופן משמעותי לעומת שנת 2019. מחירי השכירות ירדו בכ- 8% בממוצע ושיעור השטחים הפנויים עלה. בנוסף למשבר הקורונה עלה היצע שטחי המשרדים עקב שטחים חדשים שבנייתם הסתיימה. מנגד, בתעשיית ההייטק נרשם גידול בביקוש לשטחי משרדים וחברות רבות משכירות שטחים רבים בבניינים חדשים. באזורים אחרים בארץ, נרשמה ירידה מתונה יותר במחירי השכירות, בסביבות 1.5%-2% בממוצע. מגיפת הקורונה האיצה תהליכים של מעבר לעבודה מהבית. עם זאת לא ניתן כיום להעריך מה תהיה השפעת ארוכת הטווח של מגמות אלו.

בתחום הלוגיסטיקה, נמשכו הביקושים לשטחי אחסנה עקב שינוי בדפוסי הצריכה לאור המעבר מרכישות בחנויות פיזיות לרכישות מקוונות. מגמה שהואצה בעקבות משבר

הקורונה והסגרים שהוטלו. הגידול במסחר המקוון צפוי לתרום לגידול בביקוש לשטחים לוגיסטיים.
ענף הקמעונאות הינו התחום שנפגע באופן הקשה ביותר ממשבר הקורונה עקב הסגרים שהוטלו והמעבר למסחר מקוון.
מבחינת התשואות על איגרות חוב של חברות נדל"ן בישראל, מסתמן, בדומה למגמות בשוק האג"ח המקומי בכללותו ובשוק האג"ח בארה"ב, כי רמת התשואות שבה להיות נמוכה יחסית ברמות הדירוג ' ilA ' ו-' ilAA ', אך מרווחי הסיכון טרם שבו לנקודת הפתיחה של תחילת שנת 2020. כמו כן, הפער במרווחי הסיכון בין רמות הדירוג השונות גדל.
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>

נגיף הקורונה לא השפיע מהותית על שוק הדיור בגרמניה והביקוש בו בשנה החולפת שכן על אף ההאטה הכלכלית וקשיי ההתנהלות של הרוכשים, ישנו עדיין מחסור בדירות שבנייתן הסתיימה ובהתחלות בנייה של דירות חדשות, זאת בין היתר מאחר שלפרקים המדינה הייתה תחת סגר ומגבלות שונות. בנוסף, גורמים התומכים בהמשך הביקוש לדיור הם הגירה חיובית והתאוששות כלכלית. מצד ההיצע, כאמור לעיל, שנת 2020 יצרה פיגור בכל הקשור להתחלות בנייה וגמר בנייה וגם בשנת 2021 קצב הגידול בהיצע הדירות צפוי להיות איטי. משנת 2009 עלו מחירי השכירות בחצי משיעור העלייה במחירי הנכסים עצמם. מגמה זו צפויה להימשך לאור התערבות הרגולטור למען השוכרים (כפי שהתערב בשנים האחרונות) כמו גם השפעת הקורונה על האזרחים ורמת ההכנסה שלהם. קצב הגידול במחירי הנכסים הואט בשנה האחרונה למרות המשך קיומה של סביבת ריבית אפסית ועלויות מימון נמוכות. עם זאת יש לציין שבעשר השנים האחרונות עלו מחירי הנכסים בשיעור ממוצע של כ- 125% במרכזי הערים הגדולות - יותר מפי שניים מהעלייה במחירי השכירות באותה התקופה. מינכן שיאנית המחירים עם מחיר של כ- 10 אלפי אירו ממוצע למ"ר בעוד בקלן המחירים הנמוכים ביותר עם כ- 6 אלפי אירו למ"ר. מחלקת המחקר של דויטשה בנק צופה כי מחירי הדירות יעלו בשיעור של כ- 6% בשנת 2021 ולכן התשואות בשוק זה צפויות להמשיך ולהיפגע (מחיר נכס עולה בעוד דמי השכירות עולים בקצב נמוך יותר).

המידע לקוח מהמקורות הבאים:
מעלות – ענף הנדל"ן – תחזית גלובלית 2021; מעלות – מבט גלובלי ומקומי בצל הקורונה
Deutsche Bank - Outlook 2021 – Contingent on the COVID cycle
DZ HYP – Real Estate Market Germany 2020-2021
Bloomberg
IMF
TradingEconomics.com
ec.europa.eu
www.ceicdata.com

להלן טבלה המפרטת פרמטרים כלכליים לפי אזורים גאוגרפים בהם פועלת החברה

פרמטרים מאקרו כלכליים	גרמניה			ישראל		
	€			$		
	לשנה שנסתיימה ביום					
	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
תוצר מקומי גולמי (PPP) (במיליארדים)	3,313	3,488	3,389	342	351	336
תוצר לנפש (PPP) (באלפים)	39	42	41	37	39	38
שיעור צמיחה בתוצר מקומי (PPP)	-5%	2.93%	3.70%	-2.4%	4.55%	5.86%
שיעור צמיחה בתוצר לנפש (PPP)	-5.32%	2.46%	3.28%	-4.1%	2.95%	3.85%
שיעור אינפלציה	-0.28%	1.54%	1.60%	-0.7%	0.6%	0.8%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך	-0.62%	-0.17%	0.20%	1.89%	1.39%	2.29%
דרוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (S&P)	AAA	AAA	AAA	AA-	AA-	A+
שע"ח ביחס למטבע המקומי ליום 31 בדצמבר	3.944	4.29	4.15	3.456	3.748	3.467

המידע לקוח מתוך האתרים הבאים: למ"ס, בנק ישראל, בלומברג ו- Tradingeconomics.com

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

כחלק מפעילותה, 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); היכרותה עם השוק בו נמצא הנכס; זמינות של מקורות לביצוע הרכישה; התאמה 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

בטבלה שלהלן מוצג ריכוז נתונים אודות נכסי המקרקעין שבבעלות החברה וחברות בנות שלה ליום 31 בדצמבר 2020, ליום 31 בדצמבר 2019 וליום 31 בדצמבר 2018:

31.12.2020

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 - 31.12.20 (€'000)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות – 31.12.20 (₪'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€) למ"ר בשנת 2020	הכנסות חודשיות ממוצעות (₪) למ"ר בשנת 2020	שווי הוגן ליום 31/12/20 (€'000)	שווי הוגן ליום 31/12/20 (₪'000)
								ליום 31/12/20	ממוצע לשנת 2020						
DT6	גרמניה	06/2006	בעלות	33	72,100	(75%) 75%	2	75%	78%	6,450	25,440	9.9	39.2	95,120	375,163
DRE	גרמניה	07/2007	בעלות	289	285,490	-	3	75%	90%	17,945	70,778	7.0	27.7	414,680	1,635,585
Z3 & Z6	גרמניה	12/06-12/07	בעלות	94	205,052	(15%) 24%	2	92%	92%	11,785	46,481	5.2	20.5	171,590	676,768
Valentine	גרמניה	06-08/2006	בעלות	53	89,519	(10%) 10%	5	83%	82%	7,421	29,270	8.3	32.8	107,650	424,582
Stuttgart	גרמניה	08/2015	בעלות	21	66,585	(71%) 65%	5	100%	99%	4,955	19,541	6.2	24.5	85,910	338,838
Other	גרמניה	7/14-03/16	בעלות	26	46,990	(38%) 43%	5	96%	93%	5,000	19,719	9.3	36.6	78,466	309,478
Wolfsburg	גרמניה	06/2017	בעלות	27	79,444	(74%) 76%	2	98%	98%	8,112	31,993	8.6	34.1	140,870	555,605
GXP	גרמניה	08/2018	בעלות	110	111,081	-	2	87%	87%	11,174	44,072	9.7	38.1	183,950	725,123
Multi	גרמניה	10/2018	בעלות	80	47,999	-	7	98%	98%	5,792	22,843	10.3	40.7	96,520	380,685
ישראל	ישראל*	1966-2017	בעיקר חכירה מהמנהל	458	229,737	-	4	93%	93%		115,046		44.7		1,527,150

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

31.12.2019

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 - 31.12.19 (€'000)	הכנסות שנתיות מדמי שכירות – 31.12.19 (₪'000)	הכנסות חודשיות ממוצעות (€) למ"ר בשנת 2019	הכנסות חודשיות ממוצעות (₪למ"ר) בשנת 2019	שווי הוגן ליום 31/12/19 (€'000)	שווי הוגן ליום 31/12/19 (₪'000)
								ליום 31/12/19	ממוצע לשנת 2019						
DT6	גרמניה	06/2006	בעלות	29	66,842	79% (83%)	3	87%	89%	7,286	28,258	10.4	40.5	99,170	384,601
DRE	גרמניה	07/2007	בעלות	311	297,661	19% (9%)	3	89%	88%	19,669	76,282	6.2	23.9	421,980	1,636,570
Z3 & Z6	גרמניה	12/06-12/07	בעלות	96	209,010	34% (20%)	3	91%	94%	11,634	45,119	5.1	19.8	171,440	664,879
Valentine	גרמניה	06-08/2006	בעלות	53	89,508	-	4	81%	81%	6,905	26,777	7.9	30.8	106,670	413,688
Stuttgart	גרמניה	08/2015	בעלות	25	66,585	65% (71%)	6	99%	100%	4,875	18,906	6.2	23.9	85,910	333,176
Other	גרמניה	7/14-03/16	בעלות	26	46,936	55% (49%)	6	91%	96%	4,643	18,006	9.0	35.0	81,026	314,235
Wolfsburg	גרמניה	06/2017	בעלות	29	78,705	76% (74%)	3	99%	100%	8,078	31,327	8.6	33.4	137,970	535,075
GXP	גרמניה	08/2018	בעלות	116	105,821	-	3	88%	88%	10,757	41,717	9.7	37.5	176,800	685,666
Multi	גרמניה	10/2018	בעלות	85	58,412	-	7	98%	98%	5,797	22,481	8.5	32.8	96,470	374,130
ישראל	ישראל*	1966-2017	בעיקר חכירה מהמנהל	462	223,213	-	3	94%	94%		107,685		42.8		1,512,292

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

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 בסעיף 8 להלן.
** ב- 2018, לאחר פרעון מוקדם של הלוואות Clara, מויינו 3 נכסים מפורטפוליו other לפורטפוליו DRE (Clara לשעבר).

להלן טבלת פילוח שטחי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2020:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	במ"ר						
גרמניה	במאוחד	627,744	319,160	57,356	-	1,004,260	81%
	חלק התאגיד	557,844	277,978	52,270	-	888,092	81%
ישראל*	במאוחד	48,999	121,013	53,767	5,959	229,738	19%
	חלק התאגיד	48,581	119,905	29,184	5,959	203,629	19%
סה"כ	במאוחד	676,743	440,173	111,123	5,959	1,233,998	100%
	חלק התאגיד	606,425	397,883	81,454	5,959	1,091,721	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	55%	35%	9%	1%	100%	
	חלק התאגיד	56%	36%	7%	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 31.12.2019:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
	במ"ר						
גרמניה	במאוחד	616,678	341,359	61,442	-	1,019,479	82%
	חלק התאגיד	399,586	224,336	41,281	-	665,202	79%
ישראל*	במאוחד	48,907	124,213	44,135	5,959	223,214	18%
	חלק התאגיד	47,534	95,133	25,212	5,959	173,838	21%
סה"כ	במאוחד	665,585	465,572	105,577	5,959	1,242,694	100%
	חלק התאגיד	447,120	319,469	66,492	5,959	839,040	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	במאוחד	54%	38%	8%	0%	100%	
	חלק התאגיד	53%	38%	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 31.12.2018:

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 שווי נדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2020:

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח					
גרמניה*	במאוחד	4,099,923	1,016,631	305,273	-	5,421,827	78%
	חלק התאגיד	3,510,019	1,004,157	274,368	-	4,788,544	79%
ישראל*	במאוחד	331,300	606,060	532,090	57,700	1,527,150	22%
	חלק התאגיד	319,150	601,137	315,211	57,700	1,293,198	21%
סה"כ	במאוחד	4,431,223	1,622,691	837,363	57,700	6,948,977	100%
	חלק התאגיד	3,829,169	1,605,294	589,579	57,700	6,081,742	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	64%	23%	12%	1%	100%	
	חלק התאגיד	63%	26%	10%	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 31.12.2019:

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנכסים
		באלפי ש"ח					
גרמניה*	במאוחד	3,894,287	1,149,382	298,350	-	5,342,019	78%
	חלק התאגיד	2,507,208	751,813	195,097	-	3,454,118	75%
ישראל*	במאוחד	328,181	641,347	485,064	57,700	1,512,292	32%
	חלק התאגיד	307,730	512,084	294,964	57,700	1,172,478	25%
סה"כ	במאוחד	4,222,468	1,790,729	783,414	57,700	6,854,311	100%
	חלק התאגיד	2,814,938	1,263,897	490,061	57,700	4,626,596	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	במאוחד	62%	26%	11%	1%	100%	
	חלק התאגיד	61%	27%	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 31.12.2018:

	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 NOI מנדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €				
גרמניה	במאוחד	52,716	15,146	4,593	-	72,455	75%
	חלק התאגיד	46,724	13,389	4,150	-	64,263	74%
			אלפי ₪				
גרמניה	במאוחד	206,822	59,557	18,020	-	284,399	75%
	חלק התאגיד	183,313	52,530	16,282	-	252,125	74%
ישראל*	במאוחד	21,467	49,661	14,846	7,551	93,525	25%
	חלק התאגיד	20,396	49,357	12,299	7,551	89,603	26%
סה"כ	במאוחד	228,289	109,218	32,866	7,551	377,924	100%
	חלק התאגיד	203,709	101,887	28,581	7,551	341,728	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	60%	29%	9%	2%	100%	
	חלק התאגיד	60%	30%	8%	2%	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי.

להלן טבלת פילוח NOI מנדל"ן מניב לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €				
גרמניה	במאוחד	56,829	16,302	4,438	-	77,569	77%
	חלק התאגיד	29,478	8,528	2,330	-	40,336	67%
			אלפי ₪				
גרמניה	במאוחד	226,895	65,087	17,719	-	309,701	77%
	חלק התאגיד	117,693	34,048	9,302	-	161,043	67%
ישראל*	במאוחד	21,438	48,276	16,867	7,733	94,314	23%
	חלק התאגיד	20,550	36,950	13,737	7,733	78,970	33%
סה"כ	במאוחד	248,333	113,363	34,586	7,733	404,015	100%
	חלק התאגיד	138,243	70,998	23,039	7,733	240,013	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	במאוחד	61%	28%	9%	2%	100%	
	חלק התאגיד	58%	29%	10%	3%	100%	

* כולל נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח הכספי.

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

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
אזורים			**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 רווחי והפסדי שיערוך לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2020:

	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
אזורים			**אלפי €**				
גרמניה*	במאוחד	43,675	27,574	1,071	-	72,320	97%
	חלק התאגיד	39,427	26,080	906	-	66,413	99%
			אלפי ₪				
גרמניה*	במאוחד	174,846	110,123	4,277	-	289,246	97%
	חלק התאגיד	154,620	102,277	3,552	-	260,449	99%
ישראל*	במאוחד	984	30,928	(24,387)	-	7,525	3%
	חלק התאגיד	984	6,685	(5,079)	-	2,590	1%
סה"כ	במאוחד	175,830	141,051	(20,110)	-	296,771	100%
	חלק התאגיד	155,604	108,962	(1,527)	-	263,039	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	59%	48%	(7%)	-	100%	
	חלק התאגיד	59%	42%	(1%)	-	100%	

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

להלן טבלת פילוח רווחי והפסדי שיערוך לפי איזורים ושימושים לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2019:

אזורים	שימושים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שערוך הנדל"ן
				אלפי €			
גרמניה*	במאוחד	105,483	12,704	2,895	-	121,082	91%
	חלק התאגיד	60,413	8,480	1,935	-	70,828	90%
				אלפי ₪			
גרמניה*	במאוחד	413,671	49,821	11,355	-	474,847	91%
	חלק התאגיד	236,919	33,257	7,589	-	277,765	90%
ישראל*	במאוחד	4,731	32,772	5,917	1,396	44,816	9%
	חלק התאגיד	3,828	22,961	2,159	1,396	30,344	10%
סה"כ	במאוחד	418,402	82,593	17,272	1,396	519,663	100%
	חלק התאגיד	240,747	56,218	9,748	1,396	308,109	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	במאוחד	81%	16%	3%	0%	100%	
	חלק התאגיד	78%	18%	3%	1%	100%	

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

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 דמי שכירות ממוצעים למ"ר לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2020 וליום 31.12.2019:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
גרמניה (€)	8.7	8.6	5.2	4.7	8.1	8.0	-	-
גרמניה טווח (€)	(5.0-27.4)	(5.0-27.4)	(2.2-13.4)	(2.2-13.4)	(4.2-19.4)	(4.2-19.3)	-	-
ישראל (₪)	45.5	45.6	33.7	29.0	64.0	64.0	65.1	65.1
ישראל טווח (₪)	14-92	14-92	6-65	6-65	19-267	19-267	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							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
גרמניה (€)	10.8	11.7	5.5	4.7	6.2	11.2		-
גרמניה טווח (€)	(6.5-20.0)	(6.2-27.4)	(4.1-7.5)	(2.9-13.0)	(4.2-9.0)	(7.2-17.4)		-
ישראל (₪)	40.5	44.3	32.6	35.7	59.6	66.5	0.0	0.0
ישראל טווח (₪)	30-84	58-75	18-45	9-64	36-100	29-125	0.0	0.0

להלן טבלאות פילוח שיעורי תפוסה ממוצעים לפי איזורים ושימושים ליום 31.12.2020, לשנת 2020 ולשנת 2019:

שימושים	משרדים			לוגיסטי			מסחר			אחר		
אזורים	ב %											
	ליום 31.12.20	לשנת 2020	לשנת 2019	ליום 31.12.20	לשנת 2020	לשנת 2019	ליום 31.12.20	לשנת 2020	לשנת 2019	ליום 31.12.20	לשנת 2020	לשנת 2019
גרמניה	88%	88%	88%	82%	91%	99%	89%	89%	82%	-	-	-
ישראל	91%	88%	89%	100%	100%	100%	81%	84%	85%	100%	100%	100%

להלן טבלת פילוח מספר נכסים מניבים לפי איזורים ושימושים:

שימושים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
גרמניה	64	64	26	26	12	13		-
ישראל*	10	10	8	8	8	9	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 31.12.2020 וליום 31.12.2019:

שימושים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
אזורים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2019
גרמניה	5.2%	5.4%	5.1%	6.0%	6.4%	6.4%	-	-
ישראל	7.6%	7.8%	7.7%	7.8%	7.7%	7.7%	8.0%	8.0%

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 2120	רבעון 1	19,122	75,419	24,950	**100,369**	105	25	130	68	6	**74**
	רבעון 2	17,495	69,004	24,229	**93,233**	34	31	65	26	5	**31**
	רבעון 3	16,868	66,530	23,509	**90,040**	32	35	67	33	14	**47**
	רבעון 4	16,144	63,672	21,584	**85,256**	56	51	107	76	19	**95**
שנת2022		59,857	236,081	79,939	**316,020**	117	191	308	122	26	**148**
שנת 2023		48,074	189,607	63,537	**253,144**	103	42	145	126	15	**141**
שנת 2024		35,342	139,393	51,506	**190,899**	70	35	105	100	26	**126**
שנת 2025 ואילך		99,896	394,000	85,090	**479,090**	180	51	231	286	102	**388**
סה"כ		312,798	1,233,706	374,344	**1,608,051**	697	461	1,158	837	213	**1,050**

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 2021	רבעון 1	19,297	76,109	24,950	**101,059**	88	11	99	47	2	**49**
	רבעון 2	18,415	72,632	24,585	**97,217**	30	16	46	19	1	**20**
	רבעון 3	17,844	70,378	24,381	**94,759**	25	18	43	30	4	**34**
	רבעון 4	17,251	68,039	23,258	**91,297**	32	22	54	42	2	**44**
שנת 2022		66,309	261,531	90,761	**352,292**	72	188	260	71	23	**94**
שנת 2023		60,026	236,747	80,006	**316,753**	51	34	85	57	10	**67**
שנת 4202		56,525	222,940	74,335	**297,274**	35	41	76	36	38	**74**
שנת 2025 ואילך		428,167	1,688,733	326,815	**2,015,548**	364	131	495	535	133	**668**
סה"כ		683,834	2,697,109	669,091	**3,366,199**	697	461	1,158	837	213	**1,050**

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

אזור		פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.20	31.12.19	31.12.18
ישראל	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	1	-	-
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	*-	-	-
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	2	-	-
		NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)	718	-	-
		רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)	-	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו	-	1	6
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	-	8,200	483,300
		NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)	-	700	38,728
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	-	2	94

אזור		פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
			31.12.20	31.12.19	31.12.18
גרמניה	נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	2	**1	1
		תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	5,963	872,595	15,021
		שטח נכסים שנמכרו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	5	62	7
		NOI של נכסים שנמכרו (במאוחד) (באלפי ₪)	181	19,320	-
		רווח שנרשם בגין מימוש הנכסים (במאוחד) (באלפי ₪)	-	-	-
	נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו	1	-	20
		עלות נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי ₪)	25	-	[1]1,063,104
		NOI של נכסים שנרכשו (במאוחד) (באלפי ₪)	1,686	-	63,409
		שטח נכסים שנרכשו בתקופה (במאוחד) (באלפי מ"ר)	5	-	165

* במהלך שנת 2020 הגדילה החברה את אחזקותיה בחברה בת בישראל, אשר החזיקה בשני נכסים בישראל, מ- 50% ל- 100% בתמורה להעברת נכס אחד מתוך שני הנכסים אשר היו בבעלותה.
** הנכס שנמכר במהלך שנת 2019 נחשב למהותי מאוד בדוח לשנת 2018.

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

להלן טבלת התאמת שווי הוגן לערכים בדוח על המצב הכספי:

		ליום	
		באלפי ₪ (מאוחד)	
		31.12.2020	31.12.2019
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה (מאוחד)	6,948,977	6,854,311
	סה"כ נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה בישראל (מאוחד)	-	48,317
	סה"כ קרקעות (מאוחד)	647,786	236,271
	סה"כ מאוחד	7,596,763	7,138,899
התאמות	התאמות- נכס המסווג כרכוש קבוע בדוח"כ	(207,371)	(211,045)
	סה"כ אחרי התאמות	7,389,392	6,927,854
הצגה בדוח על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה בדוח על המצב הכספי	7,307,552	6,927,854
	סעיף נדל"ן מוחזק למכירה	81,840	-
	סה"כ	7,389,392	6,927,854

להלן טבלת התאמה לרווחי FFO:

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.20	31.12.19	31.12.18
	באלפי ₪ (מאוחד) בלתי מבוקר		
רווח נקי לתקופה (מאוחד)	419,875	605,369	1,320,402
שינויים הנובעים משערוך נכסים מניבים ופיננסים *	(296,771)	(518,770)	(1,347,890)
שינויים בשווי הוגן של מכשירים פיננסים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד	-	-	7,729
מיסים נדחים בגין התאמות	82,639	142,363	212,553
התאמות המתייחסות לחלקן של הזכויות שאינן מקנות שליטה ברווח הנקי ולא תואמו לעיל	(11,597)	(91,592)	(91,607)
FFO (Funds From Operations) נומינאלי לפי הוראות הרשות	194,146	137,370	101,187
התאמות אחרות **	12,310	21,984	37,018
FFO לפי גישת ההנהלה	206,456	159,354	138,205

* נכסים פיננסים כוללים ני"ע זמינים למכירה.

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

	FFO לשנה שנסתיימה ביום		
	31.12.20	31.12.19	31.12.18
	באלפי ₪ (מאוחד) בלתי מבוקר		
הוצאות מימון אחרות, נטו	3,925	6,509	4,133
הוצאות אחרות	8,385	15,475	32,885
סה"כ התאמות אחרות	**12,310**	**21,984**	**37,018**

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

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 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 מיידים 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.

במהלך הרבעון השלישי של שנת 2019 רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ותעשייה בכרמיאל, תמורת סך של כ- 8.7 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה. הנכס כולל שטח להשכרה של כ- 2,045 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 4.7 דונם ומושכר לשוכר אחד. ההכנסות השנתיות מדמי השכירות מסתכמות בכ- 700 אלפי ש"ח ומשקפות תשואה שנתית נטו של כ- 8.0%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

בחודש דצמבר 2019, חברה בת המוחזקת ע"י סאמיט גרמניה בשיעור של כ- 77%, התקשרה בהסכם לרכישת בניין משרדים בשטח להשכרה של 4,700 מ"ר בהאנובר תמורת כ- 6.5 מיליון אירו. הנכס הנרכש צמוד לנכס אחר של סאמיט גרמניה. רכישת הנכס הושלמה בחודש אפריל 2020. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידים של החברה מיום 31.12.2019 ומיום 5.4.2020 (אסמכתאות מס' 2019-01-116103 ו- 2020-01-035592) אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

בחודש יוני, 2019 התקשרה החברת הבת, סאמיט גרמניה, בהסכם מחייב למכירת נכס בגרמניה תמורת סך של 225 מיליון אירו. התנאים להשלמת העסקה התקיימו והעסקה הושלמה בחודש דצמבר 2019. לפרטים ראה דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 19.6.2019 וביום 31.12.2019 (אסמכתאות מס' 2019-01-060832 ו- 2019-01-116103) אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

במהלך שנת 2020, השלימה חברת הבת, סאמיט גרמניה מכירת שני נכסים בבעלותה תמורת כ-1,493 אלפי אירו.

במהלך שנת 2021 השלימה חברת הבת, סאמיט גרמניה מכירת שלושה נכסים בבעלותה תמורת כ- 20,750 אלפי אירו.

8.5 התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויים במאפייני הלקוחות

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

8.5.2 לא חל שינוי מהותי במאפייני הלקוחות של החברה.

8.5.3 חלק ניכר מחוזי השכירות של החברה עם דייריה בישראל הינם בדרך כלל לתקופה של 3 עד 7 שנים, עם אופציות להארכת תקופת השכירות. דמי השכירות צמודים למדד או ישנה עלייה של דמי השכירות השנתיים בשיעור קבוע.

8.5.4 חלק ניכר מחוזי השכירות של החברה עם דיירי נכסיה בגרמניה כוללים את התנאים הבאים:

(א) תקופת השכירות נעה בין 3 ל- 5 שנים.

(ב) לדייר קיימת אופציה אחת להארכת תקופת השכירות ל- 2-5 שנים נוספות בכפוף להודעת מימוש הניתנת על ידי הדייר לא יאוחר משנה לפני מועד הסיום הנקוב בחוזה השכירות.

(ג) דמי השכירות צמודים למדד או ישנה עלייה של דמי השכירות (תוספת של 1% עד 3% לשנה).

בהמשך למשבר נגיף הקורונה בגרמניה, בדצמבר 2020 חוקק חוק החל במקרים של הגבלות ממשלתיות משמעותיות על הפעילות המסחרית של הדייר או איסור שימוש ממושך עפ"י הוראת ממשלה. ע"פ חוק זה הדייר רשאי לפנות למשכיר בבקשה להתאמות לחוזה שכ"ד (כגון הפחתת/דחיית תשלומי שכ"ד). עם זאת התאמה כאמור אינה וודאית או אוטומטית אלא תלויה בנסיבות הבקשה. לגבי חוזים שנחתמו במהלך תקופת מגיפת הקורונה, המשכיר יכול לטעון שבעת החתימה כבר היה ניתן לצפות את השלכות המגפה ולכן אין הצדקה להתאמות לתנאי השכירות.

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		
		31.12.20	31.12.19	31.12.18
ישראל	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה	-	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	-	12	12
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (אלפי ₪)	-	30,615	1,621
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	-	48,318	21,423
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן עלויות לתום התקופה) (אלפי ₪)	-	18,306	48,470
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות	-	59%	59%
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי 50% או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) באלפי ₪	-	7,800	8,106

8.9 קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה (מצרפי)

אזור	פרמטרים	לשנה שנסתיימה ביום		
		31.12.20	31.12.19	31.12.18
ישראל	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	139,640	75,454	66,765
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	82	70	70
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	*45	*39	*39
		31.12.20	**31.12.19**	**31.12.18**
גרמניה	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ₪)	508,146	160,817	108,264
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)	1,206	1,014	914
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר) למגורים	34	25	25
	סה"כ זכויות בניה בקרקעות לפי תוכניות מאושרות (באלפי מ"ר)	** 661	** 474	** 482

* כ- 43 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. הפרוקיט הסתיים במהלך שנת 2020.

בנוסף, לחברה פרויקט בן 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 בשנת 2019.

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

לוח התקבולים מרוכשי דירות בגרמניה המפורט בדין הגרמני הינו 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, 2020 (אלפי ₪) – ליום 31 בדצמבר, 2020 אין לחברה פרויקטים למגורים בהקמה.

פרויקטים בהקמה ליום 31 בדצמבר, 2019 (אלפי ₪):

	גרמניה
מספר יח"ד בפרויקטים	62
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים בהקמה (במונחי עלות)	1,657
רווח גולמי צפוי כולל מפרויקטים בהקמה	23,260
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת בקשר עם פרויקטים בהקמה	8
מספר יח"ד שטרם נחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים בפרויקטים בהקמה	-
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח	-

9.8 צבר הזמנות ומקדמות

ליום 31 בדצמבר, 2020 אין לחברה פרויקטים בהקמה.

9.9 ריכוז נתונים על פרויקטים בהקמה שעד ליום 31.12.2020 טרם הוחל באיכלוסם (אלפי ₪)

ליום 31 בדצמבר, 2020 אין לחברה פרויקטים למגורים בהקמה.

ריכוז נתונים על פרויקטים בהקמה שעד ליום 31.12.2019 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 31.12.19	סה"כ יחידות שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים	סה"כ יחידות שטרם נמכרו ליום 31.12.19	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	66.22%	84	86%	62	0	100%	23,260	22%	17,917

שם	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט					יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו ליום 31.12.19	מחיר מכירה ממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה) ללא מע"מ			הכנסות מחוזים חתומים, ליום 31.12.19			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 2019	שנת 2018	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	11,978	59,913	-	4,335	11,117	-	19.8	21.8	95,438	90,086	5,352	-	-	-	15,397	3,313	22%

9.10 נתונים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2020:

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	**32,977	Q3.2021	90.63	Q3.2023	לא	88.4%	70	90.63		

* פיתוח על גבי נכס קיים שנרכש בשנת 2007

** בעיקר בגין תכנון ועבודות פיתוח הקרקע

נתונים אודות פרויקטים בתכנון ליום 31 בדצמבר 2019:

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	Q3.2020	90.63	Q2.2022	לא	45.9%	70	90.63		

* פיתוח על גבי נכס קיים שנרכש בשנת 2007

9.11 ניתוחי רגישות לגבי פרויקטים בהקמה לשנת 2020:

ליום 31 בדצמבר, 2020 אין לחברה פרויקטים בהקמה.

ניתוחי רגישות לגבי פרויקטים בהקמה לשנת 2019:

ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במחירי המכירה:

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'	-	-	-	-	-

במהלך שנת 2019 נמכרו כל הדירות בפרויקט.

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'	2, 940	3,064	3,189	3,314	3,438

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

9.13 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 עבודות הבניה.

9.14 תחרות – ראה סעיף 8.1. ג

10. רכוש קבוע ומתקנים

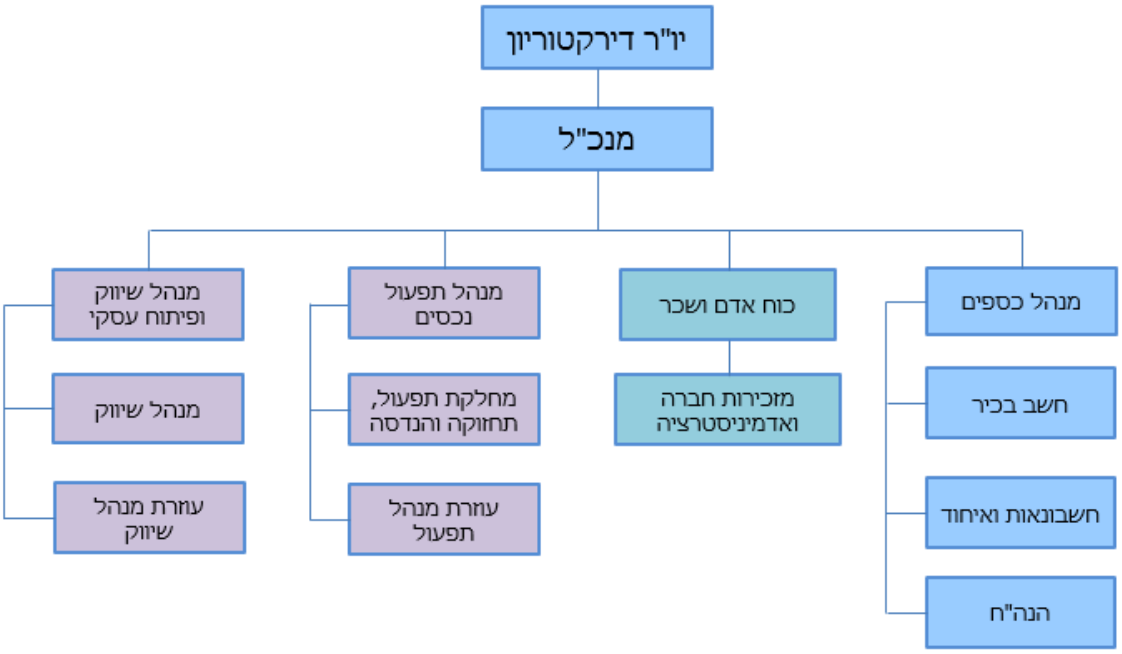
להלן נתוני עלות הרכוש הקבוע שבבעלות החברה במאוחד ליום 31.12.2020 (באלפי ₪):

אלפי ש"ח	מפעלי קירור	השקעות בפרויקטים סולאריים	חכירת משרדים, ריהוט, ציוד משרדי ורכב	סה"כ
עלות	301,506	3,226	24,626	329,358
פחת שנצבר	(94,135)	(1,450)	(10,105)	(105,690)
יתרת עלות מופחתת	207,371	1,776	14,521	223,668

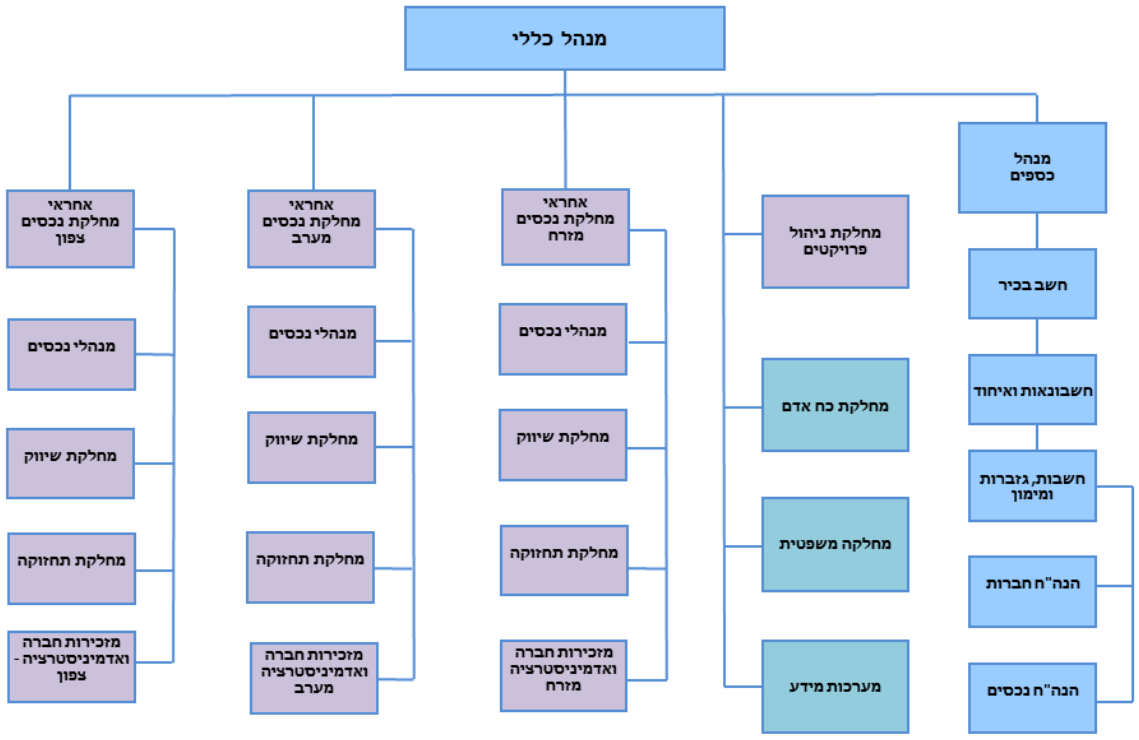
משרדיה הראשיים של החברה ממוקמים במגדלי מת"מ 3, חיפה. שטח משרדיה של החברה הנו כ- 750 מ"ר ודמי השכירות המשולמים עבורם הנם בסך של כ- 75 אלפי ₪ לחודש.

11. הון אנושי

מבנה ארגוני ישראל



מבנה ארגוני גרמניה



11.1 לתאריך הדוח מעסיקה החברה 144 עובדים (מתוכם 58 על ידי סאמיט גרמניה והחברות הבנות שלה בגרמניה), בהם 5 מנהלים (מתוכם 2 בגרמניה), 46 עובדי כספים ומזכירות (26 מתוכם בגרמניה) ו- 93 עובדים בתחום ניהול הנכסים, שיווק ואחזקה (מתוכם 30 בגרמניה). לא היה שינוי מהותי במצבת עובדי החברה מאז יום 31.12.20 ועד לתאריך הדוח. התחייבויות החברה לעובדיה בגין סיום יחסי עובד - מעביד ליום 31.12.20 הופרשו במלואן בדוחות הכספיים. עלות העסקת עובדי החברה ונושאי המשרה בשנת 2020, 2019 ובשנת 2018 הסתכמה בסך של כ- 41,213, כ- 43,541 וכ- 33,842 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
2.2016	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	19,477	פברואר 2026	0
3.2018	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שנתיים	4,200	מרץ 2028	0
6.2019	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	5,250	יוני 2029	0
6.2019	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	15,040	יוני 2029	0
6.2019	יאיר ברנט	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	4,510	יוני 2029	0
12.2020	אמיר שגיא	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	28,500	דצמבר 2030	0
12.2020	יאיר ברנט	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	3,500	דצמבר 2030	0
12.2020	אמיר כהן	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	4,300	דצמבר 2030	0
12.2020	עובדים	על פני תקופת הבשלה בת שלוש שנים	2,910	דצמבר 2030	0
סה"כ			**87,687**		

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 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 31.12.2020 לחברה הון חוזר שלילי בסך של כ- 165 מיליון ₪ לעומת הון חוזר חיובי בסך כ- 890 מיליוני ₪ ליום 31.12.2019. לאחר תאריך המאזן, גייסה החברה אג"ח לזמן ארוך בסך כ- 196 מיליון ₪.

13. השקעות

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 החזיקה 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 ₪.

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).

במהלך שנת 2019, מכרה החברה כ- 13 מיליון מניות של חברת כלכלית ירושלים תמורת סך כ- 189 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה דיווח מיידי מיום 11.4.2019 (מספר אסמכתא- 2019-01-035638) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.
במהלך שנת 2020 מכרה החברה את יתרת אחזקתה בחברת כלכלית ירושלים תמורת כ- 70 מיליון ₪.

ליום 31 בדצמבר 2020 עמדו יתרת ההלוואות שהעמידה סאמיט גרמניה ליזמים של הפרויקטים לבניה למגורים על סך של כ- 10.1 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 בעבר, 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 המממן, 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). מימון הפירעון המוקדם נעשה באמתעות תמורת מהנפקת אג"ח ע"י סאמיט גרמניה.

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 - התקבלה 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.

14.7 פורטפוליו DT - בשנת 2016 נילקחה הלוואה בגין נכס אחד מתוך ששת הנכסים בפורטפוליו.

14.8 פורטפוליו וולפסבורג- הנכסים נרכשו עם הלוואה בגינם.

14.9 להלן פירוט שעור הריבית הממוצע על הלוואות לטווח ארוך והלוואות לטווח קצר ליום 31.12.2020, 31.12.2019 וליום 31.12.2018 ואשר אינן מיועדות למימון נכסים ספציפיים (לתיאור אשראי שנתקבל בקשר עם נכס ספציפי – ראה להלן):

מקור האשראי	יום 31 בדצמבר, 2020							
	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 הריבית	בסיס הצמדה
אגרות חוב (סדרה ו')	170,037	6.40%	-	31.7.2023	53.5%	15,851	6.40%	-
אגרות חוב (סדרה ז')	106,920	5.10%	-	31.7.2025	59.0%	7,224	5.10%	-
אגרות חוב (סדרה י')	308,000	3.69%	-	31.1.2030	56%	14,000	3.69%	-
אגרות חוב (סדרה יא')	-	-	-	31.1.2021	100%	183,097	2.17%	-
אגרות חוב סאמיט גרמניה*	1,183,230	2.00%	אג"ח באירו	31.1.2025	100%	-	-	אג"ח באירו
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,768,187					220,172		

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

מקור האשראי	יום 31 בדצמבר, 2019							
	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 הריבית	בסיס הצמדה
אגרות חוב (סדרה ו')	93,745	6.40%	-	31.7.2023	53.5%	7,994	6.40%	-
אגרות חוב (סדרה ז')	114,144	5.10%	-	31.7.2025	59.0%	7,224	5.10%	-
אגרות חוב (סדרה י')	322,000	3.69%	-	31.1.2030	56%	14,000	3.69%	-
אגרות חוב (סדרה יא')	364,172	2.17%	-	31.1.2021	100%	-	-	-
אגרות חוב סאמיט גרמניה*	1,163,460	2.00%	אג"ח באירו	31.1.2025	100%	-	-	אג"ח באירו
סה"כ התחייבויות פיננסיות	2,057,521					29,218		

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

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 הריבית	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*	1,287,480	2.00%	אג"ח באירו	31.1.2025	100%	-	-	אג"ח באירו
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,846,587					354,674		

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

14.10 להלן נתונים על האשראי (כולל אג"ח) שנטלה החברה ליום 31.12.2020 (באלפי ₪), אשר יועד לרכישת כל פורטפוליו של החברה:

שם הפורטפוליו	סכום החוב (באלפי ₪)	סוג הצמדה	שעור ריבית (משוקלל)	תקופת פירעון מתאריך 31.12.20 (בשנים)	מנגנון פרעון ההלוואה	% פרעון קרן שנתי (% קרן בסוף תקופה)	בטחונות	תניות פיננסיות[1]	תניות פיננסיות בפועל- אשראי מהותי בר דיווח
ישראל	319,611	כ- 10 מ' צמוד וכ- 310 מ' לא צמוד	2.70%	3	בעיקר לוח סילוקין שפיצר על בסיס חודשי או רבעוני ובולט	שפיצר- כ- 14% או בולט (פרעון מלא)	שעבוד הנכסים	-	-
ישראל- אג"ח ח'	99,381	לא צמוד	2.75%	6	פרעון חצי שנתי	4.50% (55%)	שעבוד הנכסים	הון בעלים גדול מ- 600 מיליון ₪ הון לסך מאזן גבוה מ- 21%	-
Multi	174,735	נקוב באירו	2.60%	4.8	פרעון קרן קבוע על בסיס רבעוני	כ- 5% (60%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
GxP	398,186	נקוב באירו	2.35%	8.4 (ממוצע)	פרעון קרן קבוע על בסיס רבעוני או חודשי	כ- 2.5% (60%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	DSCR- 160% WAULT- 2.0	-
Valentine	108,831	נקוב באירו	2.00%	1.3	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 3% (כ- 79%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	LTV-65% DSCR- 125% WAULT- 3.0	-
Stuttgart	138,961	נקוב באירו	2.24%	5.4	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 4% (כ- 60%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
Other – Haspa 1	16,801	נקוב באירו	1.75%	8.1	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס רבעוני	כ- 3% (כ- 70%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	DSCR- 125%	-
Other – Haspa 2	37,300	נקוב באירו	1.90%	5.0	פרעון קבוע על בסיס חודשי	כ- 2.6%% (כ- 82%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	DSCR- 125%	-
Ismaning & Duisburg	35,033	נקוב באירו	1.79%	5.2	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 3% (כ- 70%)	שעבוד הנכסים -Non recourse	-	-
Oberursel	60,452	נקוב באירו	2.26%	5.3	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 2.5% (כ- 72%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Morfelden	78,882	נקוב באירו	1.28%	10.0	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 2% (כ- 80%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Potsdam	55,266	נקוב באירו	1.76%	6.1	פרעון קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 3% (כ- 67%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	-
Wolfsburg	135,436	נקוב באירו	1.92%	3.5	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס שנתי	כ- 2% (כ- 86%)	שעבוד הנכס -Non recourse	DSCR- 225%	-
Papilio	13,295	נקוב באירו	1.30%	9.8	פרעון בשעור קבוע של קרן על בסיס חודשי	כ- 3% (כ- 68%)	שעבוד הנכס -Non recourse	-	
ס ה " כ	1,672,170								

[1] אנוות 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. ההלוואה בגינה נחתם ההסכם האמור נפרעה במלואה במהלך שנת 2020.

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 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.

14.14 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).

14.15 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.

14.16 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).

14.17 בחודש ינואר 2019, הנפיקה החברה, סך של 210,872 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא'). לפרטים בדבר שיעור הריבית, מועדי הפרעון ושיעורם, תניות פיננסיות ובטחונות ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. בחודש נובמבר 2019, הנפיקה החברה, סך של 150,000 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') על דרך הרחבת סדרה. לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. בחודש ינואר 2020, הנפיקה החברה, סך של 130,000 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') על דרך הרחבת סדרה. לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. בחודש פברואר 2020, הנפיקה החברה, בהנפקה ציבורית 247,823 אלפי ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') ובהקצאה פרטית 120,000 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא'), בדרך של הרחבת סדרה. לפרטים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים. בחודש מאי 2020 ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי בסך כ-

675 מיליון ₪ ע.נ אגרות חוב (סדרה יא'). יתרת אגרות החוב (סדרה יא') נפרעו במלואן בחודש ינואר 2021.

14.18 באפריל 2020, הנפיקה החברה 100 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') במסגרת הרחבת סדרה, למשקיעים מסווגים, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 110 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.4.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-037734), אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

14.19 בינואר 2021, הנפיקה החברה, סך של 168,935 אלפי ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') על דרך הרחבת סדרה. לפרטים ראה דוח הנפקת מדף של החברה מיום 11.1.2021 ודוח מיידי בדבר תוצאות הנפקה מיום 12.1.2021 (אסמכתאות 2020-01-037734 ו-2021-01-005272, בהתאמה).

14.20 ביום 11 בפברואר 2021, הודיעה מדרוג כי היא מותירה על כנו דרוג Aa2.il לחברה ולאגרות חוב (סדרות ו', ז' ו-י') באופק יציב ודרוג Aa1.il באופק יציב לאגרות חוב (סדרה ח'). לפרטים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.2.2021 (אסמכתא: 2021-01-017190) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

לפרטים נוספים בנושא האשראי ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

15. מיסוי

15.1 דיני המס החלים על החברה:

החברה נישומה בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה. 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 31.12.2020 הכלולים בדוח זה.

ב. לעניין 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 31.12.2020 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.

דיני איכות הסביבה בגרמניה מטילים על בעלי המקרקעין חובות שונים. כך למשל, מבנים חדשים חייבים לעמוד בשיטות בנייה ב"אנרגיה נמוכה" ומפעלי ייצור ופרויקטים אחרים לפיתוח נדל"ן חייבים לעמוד באופן נרחב בתקנות למניעת פסולת. על פי הדין הגרמני, לא רק הגורם המזהם הוא זה שעלול לשאת באחריות ולפצות על הנזק, רשויות מנהליות יכולות לבחור בין הגורמים השונים, בין אם הצד המזהם (אם ניתן לזהות אותו) ובין אם את הבעלים של המקרקעין או הצד ששולט בפועל במקרקעין, גם אם אותו צד שכזה לא גרם ואף לא היה מודע לזיהום. לכן, בעסקאות מקרקעין מבוצעות, בדרך כלל, בדיקת נאותות סביבתיות לפני רכישת הנכס וחוזי מכירה ורכישה בדרך כלל מכילים הוראות מפורטות על אחריות סביבתית.

ביחס לנכסים מסוימים שבבעלות החברה בגרמניה, אובחן סיכוי לזיהום והחברה פעלה לשם בירור הענין והסרת הזיהום.

לחברה 11 נכסים המושכרים לחברות דלק המפעילות בהם 11 תחנות דלק, על פי הסכמי שכירות ארוכי 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.

כמו כן, החברה הנה הבעלים של ארבעה בתי קירור המספקים שירותי קירור לצדדים שלישיים, הן בדרך של השכרת שטחי קירור לתפעול צד שלישי והן בהפעלה עצמית לאחסון סחורות עבור לקוחות שונים. בשלושה מבתי קירור החברה מחויבת לקבל היתר רעלים לרכישה ואחסון של חומרים מסוכנים (כגון אמוניה) הנדרשים להפעלת בתי הקירור בהתאם לרשימת החומרים המפורטים בתוספת לחוק החומרים המסוכנים, תשנ"ג - 1993. כמו כן, החברה מחויבת לעמוד בדרישות והנחיות של גופים רגולטוריים כגון רשות הכבאות וההצלה ופיקוד העורף.

בין היתר, על מנת לצמצם את הסיכון הכרוך בדליפת חומרים מסוכנים, נדרשות השקעות הוניות משמעותיות על מנת לשמר ולתחזק את מתקני הקירור של החברה. בשנת 2020 הושקע במתקני הקירור של החברה סך של כ- 2 מיליון ש"ח לצורך שיפורים, החלפת צנרת, תיקון והחלפת ציוד ישן וכד'. החברה צופה המשך השקעות בתשתיות מתקנים אלו בשנים הקרובות. למיטב ידיעת החברה, היא עומדת בכל הדרישות החלות עליה כמפורט בסעיף זה לעיל.

17. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

החברה הינה חברה ציבורית אשר ניירות הערך שלה רשומים למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ, ולפיכך החברה כפופה להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, התקנות על פיהם וכן לתקנון הבורסה.
GxP German Properties AG ו- Deutsche Real Estate AG, חברות בת של סאמיט גרמניה, נסחרות בבורסה בפרנקפורט, ולפיכך מחויבות בעמידה בכללי הדיווח וההתנהלות החלים על פי הדין המקומי על חברות הנסחרות בבורסה זו.

בתחום הנכסים המניבים, אותם משכירה החברה לשוכרים שונים בישראל, כפופה החברה, בין היתר, להוראות חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971. כמו כן, כ- 90% מהמקרקעין בישראל נמצאים בבעלות ממשלת ישראל באמצעות רשות מקרקעי ישראל, וחלק גדול של המקרקעין בהם פועלת החברה, מוחכרים מרשות מקרקעי ישראל בחכירה לטווח ארוך. לפיכך, חלים על זכויות במקרקעין אלו ועל עסקאות המבוצעות בהם כללים ומגבלות שמטילה רשות מקרקעי ישראל, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע . החברה עלולה לשאת בתשלומים שונים לרשות מקרקעי ישראל, כגון: דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.
במסגרת פעילותה, מתקשרת החברה בעסקאות רכישה או מכירה של מקרקעין, ולפיכך עשויה לשאת בחבויות שונות בהתאם להוראות חוק מיסי מקרקעין (שבח, מכירה, ורכישה), התשכ"ג -1963 והתקנות שהוצאו מכוחו.
ככלל, חוזי השכירות של נכסי החברה הינם חוזי שכירות בלתי מוגנים אשר חוק הגנת הדייר (נוסח משולב) התשל"ב-1972 אינו חל עליהם. במקרים בודדים קיימים בחברה חוזי שכירות הכפופים לחוק הגנת הדייר.
פעילותה של החברה בתחום הנדל"ן המניב בגרמניה כפופה לדיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, דיני המסים ודיני איכות הסביבה הגרמניים.
דיני המס של גרמניה מטילים חבויות מס שונות על עסקאות במקרקעין ו/או בחברות המחזיקות מקרקעין וכן על אחזקה ותפעול של המקרקעין וההכנסות מהם.
עסקת נכסים כפופה ל- Real Estate Transfer Tax (RETT) ושיעורי המס משתנים בהתאם למדינה הרלוונטית בגרמניה. המס האמור עשוי גם לחול בעסקת מניות.
יתר על כן, רכישת מקרקעין על ידי עסקת מניות או עסקת נכסים בדרך כלל מעוררת מיסוי על רווחי הון של המוכר. עם זאת, הקונה עלול לשאת באחריות למסים של המוכר אם הוא רוכש 'עסק חי 'בדרך של עסקת נכסים, לעומת מקרה של עסקת מניות, בה הקונה רוכש בעקיפין את כל חבויות המס של הישות הנרכשת.
סוגיית החבות במע"מ בעסקאות מקרקעין משתנה ממקרה למקרה, בהתאם לנסיבות הרלוונטיות. הכנסות משכירות בגרמניה כפופות למיסוי של תאגיד. בהתחשב באופי הפעילות העסקית, הרווח עשוי גם להיות כפוף למס מסחרי בגרמניה. יתר על כן, השכרה של נדל"ן נחשבת כשירות על פי חוק מע"מ הגרמני.

בגרמניה, בנייה, שינוי, שינוי שימוש והריסה של מבנה מחייבים קבלת היתר בנייה על ידי הרשות המוסמכת, בהתאם לחוק תכנון ובנייה ותקנות הבנייה הגרמניים. כמו כן, קיימות דרישות מיוחדות לשימור אתרים בעלי ערך היסטורי או תרבותי המטילות מגבלות מסוימות על הבעלים של מבנים מסוג זה.

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.
לפרטים אודות כפיפות פעילות החברה לחוקי דיני הסביבה בישראל ובגרמניה ראה סעיף 16 לעיל.

18. הסכמים מהותיים

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

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

18.3 במהלך חודש נובמבר 2019, 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.

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

18.5 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.

19. הליכים משפטיים

בקשר עם הליכים משפטיים ראה ביאור 17 לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר, 2020. 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 ובשווקים חזקים בחו"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 בין השאר בארה"ב כאמור בסעיף 22.2 להלן. 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 2021, הנפיקה החברה, על פי תשקיף מדף מיום 26 במאי 2020, אגרות חוב (סדרה ו') בסך 168,935 אלפי ש"ח ע.נ. על דרך הרחבת סדרה. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 195,120 אלפי ₪ ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח הצעת מדף מיום 11.1.2021 (אסמכתא: 2021-01-004699).

22.2 במהלך שנת 2021 רכשה חברה בת, 3 קניונים במדינת מישיגן בארה"ב, בתמורה כוללת של כ- 17.5 מיליון דולר.

החברה הבת התקשרה בעסקה באמצעות חברה זרה בשליטתה ("החברה הזרה"), המוחזקת ביחד עם שותף מקומי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי שליטה בה ("השותף המקומי"). על-פי ההסכם עם השותף המקומי, החברה היא בעלת השליטה בחברה הזרה, ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר השותף המקומי יהיה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החברה קשורה גם בהסדר לא מחייב עם השותף המקומי לשם בחינה משותפת של השקעות בנכסי מקרקעין דומים בארה"ב.

החברה תעמיד כ- 90% מההון העצמי הנדרש לצורך העסקה, והשותף המקומי יעמיד כ- 10% מההון העצמי הנדרש. התזרים החיובי של חברות הנכס יחולק בין הצדדים לפי יחס השקעת ההון העצמי עד להחזר ההשקעה בתוספת 12% לשנה. לאחר מכן, כל העודפים של חברות הנכס יחולקו באופן ש- 50% מהעודפים יחולקו בין בעלי המניות בחברה הזרה ואילו 50% ישולם כדמי הצלחה לגורם הקשור לשותף המקומי, וזאת עד שבעלי המניות בחברה הזרה ייהנו מ- IRR של 20% על השקעתם. כל עודף נותר יחולק באופן שיבטיח שסה"כ החלוקות המצטברות מחברות הנכס יחולקו בחלקים שווים בין גורם הקשור לשותף המקומי לבין בעלי המניות בחברה הזרה.

לפרטים נוספים ראה דוחות מיידיים של החברה מיום 21.2.2021 ומיום 21.3.2021 (אסמכתאות מס' 2021-01-020067 ו- 2021-01-039438) אשר תכנם נכלל על דרך ההפניה.

כמו כן, במהלך שנת 2021 רכשה החברה באמצעות חברה בת, בהסכם עם שותף מקומי, זכויות החכירה במלון הכולל 336 חדרים בטיימס סקוור בניו יורק, בתמורה כוללת של כ- 4 מליון דולר ארה"ב ובתוספת התחייבויות שונות שהרוכשת לקחה על עצמה בסך כ- 4 מיליוני דולר נוספים. בנוסף, חברה בת נוספת של החברה מנהלת, יחד עם השותף המקומי, מו"מ לרכישת מלון נוסף הכולל כ- 180 חדרים בסמוך למלון האמור. לפרטים נוספים דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2021 וביום 21.3.2021 (אסמכתאות מס' 2021-01-027279 ו- 2021-01-039438) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

23. מידע כספי אודות מגזרים גיאוגרפיים

לפרטים אודות מגזרים גיאוגרפים ראה ביאור 25 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2020 הכלולים בדוח זה.

24. גורמי סיכון

החברה חשופה לגורמי סיכון הנובעים מהסביבה הכלכלית בה היא פועלת ולגורמי סיכון ספציפיים של הענף בו היא פועלת.

24.1 גורמי סיכון מקרו כלכליים

א. התפרצות נגיף הקורונה ואי הוודאות באשר להתפשטותה והשלכותיה, לרבות האטה כלכלית וחשש מפני משבר כלכלי עולמי. להמשך התפרצות המגיפה ולצעדים שינקטו לבלימתה עלולה להיות השפעה שלילית משמעותית על ענף הנדל"ן ועל פעילות החברה והחברות הבנות שלה, בישראל ובגרמניה, בין היתר בשל ירידה בביקושים לשטחי משרדים ושטחים מסחריים ולוגיסטיים, פגיעה בחוסנם הכלכלי והתזרימי של שוכרים בנכסי החברה והחברות הבנות ופגיעה ביכולתם לעמוד בתשלומי דמי השכירות, אשר יובילו לירידה בהכנסות החברה, בתזרים המזומנים השוטף, בשיעור התפוסה ובשווי נכסיהן. בנוסף, פרויקטים של החברה הנמצאים בפיתוח עלולים שלא להסתיים בעלויות ובלוחות הזמנים הצפויים. פרטים נוספים ראה ביאור 27 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

ב. סיכונים הנובעים מהמדינות בהן פועלת הקבוצה - מיתון והרעה בכלכלה העולמית ובגוש האירו בכלל ובכלכלה הגרמנית או הישראלית בפרט.

ג. סיכונים הנובעים משינוי בשיעורי הריבית במדינות בהן פועלת הקבוצה – שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על שווי הנכסים ובמקרה של מימון מחדש של הלוואות יכולים להשפיע על תוצאות הקבוצה.

ד. סיכונים הנובעים משינוי בשערי מטבע חוץ – הקבוצה פועלת בעיקר בשוק הגרמני במטבע האירו. עלייה בשע"ח של האירו תגדיל את הונה של החברה ואילו ירידה בשע"ח תקטין את הונה של החברה.

ה. סיכונים הנובעים מהמצב ביטחוני – הידרדרות במצב הבטחוני בישראל עלולה לגרום להרעה בכלכלה הישראלית.

24.2 גורמי סיכון ענפיים

א. זמינות ועלויות מימון בישראל ובגרמניה – ירידה בזמינות מקורות המימון ועלייה בעלויות המימון חושפות את החברה לעלייה בהוצאות המימון. החברה פועלת באופן שוטף להארכת ההלוואות המגיעות לסיומן מבעוד מועד וכן, שומרת על מגוון אפיקי מימון.

ב. תחרות- ראה סעיף 8.11 לעיל.

ג. עמידה באמות מידה פיננסיות – בחלק מההלוואות ומאגרות החוב החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות. אי עמידה באמות המידה שנקבעו יכולה לגרום לעלייה בריבית או

דרישה לפרעון החוב באופן מיידי. החברה בודקת באופן שוטף את עמידתה באמות המידה ומוודאת כי אינה מפרה אותן.

ד. תקלות בלתי צפויות במתקני קירור לרבות תאונות – מתקני הקירור מופעלים בעזרת חומרים מסוכנים. דליפת חומרים מסוכנים מאתרי הקירור של החברה חושפת את החברה לסיכון משפטי- נקיטת הליכים משפטיים פליליים כנגד עובדים ונושאי משרה בחברה, וסיכונים תפעוליים- פגיעה בעבודה השוטפת של החברה. על מנת להקטין סיכון זה, החברה משקיעה משאבים רבים, כספיים וניהוליים, בתחזוקת המתקנים ותפעולם.

גורם הסיכון	**מידת ההשפעה של גורם הסיכון על עסקי החברה**		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
סיכוני מאקרו			
השלכות התפרצות נגיף הקורונה	X		
האטה בשוק בישראל		X	
האטה בשוק הגרמני	X		
שינויים בשערי ריבית, מדדים ושערי מט״ח		X	
המצב הביטחוני-			X
סיכונים ענפיים			
זמינות ועלויות מימון בישראל		X	
זמינות ועלויות מימון בגרמניה	X		
תחרות			X
סיכונים הנוגעים לפעילות החברה			
עמידה באמות מידה פיננסיות			X
תקלות בלתי צפויות במתקני קירור לרבות תאונות			X



פרק 2 | דוח דירקטוריון

פרק ב' - דוח הדירקטוריון לשנת 2020

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, 2020 (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. פעילויותיה העיקריות של החברה במישרין ובאמצעות חברות בשליטתה הינן אחזקה, 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

פעילות בתחום הנדל"ן המניב

החברה פועלת בתחום הנדל"ן המניב בעיקר בגרמניה וישראל והחל מתחילת 2021 גם בשוק הנדל"ן בארה"ב.

בתחילת 2020 הרחיבה החברה משמעותית את פעילותה בגרמניה באמצעות רכישת מניות המיעוט בסאמיט גרמניה וגידול באחזקה מכ- 50% לכ- 98%.

שוק הנדל"ן בגרמניה התאפיין בשנים האחרונות בגידול בהיקפי העסקאות ובעליית מחירים. השוק נחשב לאטרקטיבי בהשוואה ליתר שווקי אירופה והעולם ובשנת 2019 וברבעון הראשון של שנת 2020, המשיך לבסס את מעמדו כאחד משווקי הנדל"ן היציבים בעולם ואף להתחזק הודות לעליית מחירי הנדל"ן ולאיתנות הכלכלה המקומית.

שנת 2019 והרבעון הראשון של 2020 התאפיינו 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, ניכרה עלייה משמעותית בתעריף

שכר הדירה בשוק אשר הביאה לגידול בתזרימי המזומנים הנובעים מהנכסים ולעליות בשווי הנכסים.
התפשטות נגיף הקורונה הביאה לקיטון של כ- 35% בהיקף שטחי המשרדים שהושכרו בשבעת הערים הגדולות בגרמניה בשנת 2020 לעומת שנת 2019, אולם שיעור השטחים הפנויים נותר ברמה נמוכה (3.5% לעומת 2.9% בשנת 2019). מגמת העלייה המשמעותית בתעריפי שכ"ד בשנים האחרונות האטה בשנת 2020.
עודף ביקוש לנכסים איכותיים הביא לירידת תשואות קלה של בנייני משרדים ונכסים לוגיסטיים במרבית הערים הגדולות.
בהתאם לאמור לעיל, קיימת אי וודאות מסוימת בשוק הנדל"ן הגרמני וזאת לאור החשש מכניסת גרמניה למיתון כהשפעה מהתפשטות נגיף הקורונה וגורמים נוספים המשפיעים על הכלכלה העולמית והכלכלה הגרמנית בפרט.

בשנת 2020 החברה בחנה את פוטנציאל הפיתוח הגלום בנכסים בגרמניה וזאת בהמשך לעליית מחירי שכר הדירה בשוק בגרמניה בשנים האחרונות ולהיצע המוגבל של שטחים פנויים. במסגרת הבחינה נבדק היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, השימוש האופטימלי האפשרי בהם, עלויות הפיתוח ומחירי שכר הדירה או מחירי המכירה של השטחים שיפותחו.
על פי הערכת שווי חיצונית ליום 30 בספטמבר 2020, הנדל"ן להשקעה של החברה הבת, Summit Properties Ltd. (לשעבר Summit Germany Ltd.) ("**סאמיט גרמניה**") הוערך בשווי כולל של כ- 1.47 מיליארד אירו, לעומת סך של כ- 1.39 מיליארד אירו ליום 31 בדצמבר 2019.
עיקר עליית הערך מיוחסת לשווי זכויות בניה לא מנוצלות בפורטפוליו. בדיקת זכויות הבניה הלא מנוצלות נעשתה על ידי יועצים מקצועיים אשר בחנו, בין היתר, את היקפם על פי התב"ע הקיימת, השימוש האופטימלי האפשרי בהם, עלויות הפיתוח הצפויות ומחירי שכר הדירה או מחירי המכירה הצפויים של השטחים שיפותחו.

שוק הנדל"ן בישראל התאפיין בשנים האחרונות, ביציבות שמתבטאת הן ברמת הביקוש והן ברמת מחירי השכירות והתפוסות. ברבעון הראשון של שנת 2020 ניכרו ביקושים לשטחי משרדים, תעשיה ולוגיסטיקה במרבית שטחי הפעילות של החברה וכתוצאה מביקושים אלו, נרשמו עליית מחירים ושמירה על שיעורי תפוסה גבוהים. במהלך הרבעונים השני השלישי והרביעי של 2020, המשיכה מגמה זו ברוב תחומי הפעילות של החברה. עם זאת, גורמי אי וודאות מאפיינים גם את הכלכלה בישראל ועלולים להשפיע על שוק הנדל"ן המקומי. בין הגורמים ניתן למנות את השלכות התפשטות נגיף הקורונה (כמפורט לעיל), הגירעון הממשלתי המעמיק, חוסר הוודאות הפוליטי והביטחוני וכן הצמיחה בפעילות מסחר האונליין הפוגעת בקמעונאיות המסורתיות ועלולה לפגוע במגזר המסחר.

1.3 התפתחות בתחומי הפעילות

1.3.1 נכסים מניבים

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי החברה, בבעלות ובחכירה, כוללים 129 נכסים מניבים הפזורים בגרמניה ובישראל בשטח כולל של כ- 1.2 מיליון מ"ר.
מרבית נכסי החברה ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 1,200 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של כלל נכסי החברה נכון ל- 31.12.2020 הינו כ- 87% לעומת כ- 91% ליום 31.12.19. שיעור ה-EPRA Vacancy[1] של כלל נכסי החברה נכון ל- 31.12.2020 הינו כ- 90% לעומת כ- 93% ליום 31.12.19.
נכון ליום 31 בדצמבר 2020 סך שווי נכסי החברה מסתכם בסך כ- 7.6 מיליארד ₪. שווי נכסי החברה הלא משועבדים מסתכם בסך כ- 3.4 מיליארד ₪ מתוכו כ- 2.7 מיליארד ₪ בגרמניה וכ- 0.7 מיליארד ₪ בישראל. יחס המינוף (LTV) בנכסי החברה המשועבדים (כולל נכס המשמש לאחסנה בקירור והמסווג כרכוש קבוע) הינו בשיעור כולל של כ- 40%.

נכסים מניבים בגרמניה

נכון ליום 31 בדצמבר 2020, נכסי החברה בגרמניה, בבעלות ובחכירה, כוללים 102 נכסים מניבים, רובם בנייני משרדים, הפזורים בשטח כולל להשכרה של כמיליון מ"ר. מרבית הנכסים ממוקמים בערים גדולות או בסמיכות להם ובאזורי ביקוש. הנכסים מושכרים לכ- 750 שוכרים, בחוזים לטווחים שונים. שיעור התפוסה של נכסי החברה בגרמניה נכון ל- 31.12.20 הינו כ- 86% לעומת כ- 91% ליום 31.12.19.
בחציון השני של 2020 דייר יחיד בנכס לוגיסטי, בעל שטח להשכרה של כ 50 אלף מ"ר, נקלע לקשיים כלכליים וכתוצאה חוזה השכירות בוטל. שכ"ד השנתי בגין הנכס הסתכם בכ- 1.8 מיליון אירו. החברה מנהלת מו"מ מתקדם עם חברה גרמנית מובילה להשכרת הנכס בתנאים דומים.

[1] EPRA Vacancy- מבטא את שיעור התפוסה על פי מחירי השכירות לשטחים הפנויים. ע"פ מדד זה שיעור השטחים הפנויים מחושב כדמי השכירות הריאליים לשטחים פנויים חלקי דמי שכירות לכלל השטחים בהנחת תפוסה מלאה.

פיזור נכסים גרמניה



התפתחות עיקרית בפעילות החברה בגרמניה:

- **הכנסות שכ"ד**: בשנת 2020, נחתמו כ- 140 הסכמי שכירות חדשים וחידוש הסכמי שכירות, ביחס לכ- 125 אלפי מ"ר, דמי השכירות השנתיים בגינם מסתכמים לכ- 11.9 מיליון אירו. ליום 31 בדצמבר 2020, ההכנסות משכירות במונחים שנתיים הינם כ- 78 מיליון אירו לעומת כ- 80 מיליון אירו ליום 31 בדצמבר 2019.

- **תפוסת הנכסים:** החברה ממיינת את פורטפוליו הנכסים שלה בגרמניה לפורטפוליו ראשי אשר כולל את חלק הארי של נכסיה המיועדים להחזקה ארוכת טווח ("**פורטפוליו הליבה**") ששוויו כ- 1,456 מיליון אירו בגין 98 נכסים (ליום 31.12.2019 שווי הנכסים היה 1,409 מיליון אירו בגין 100 נכסים), ופורטפוליו נכסים קטן ("**פורטפוליו פיתוח**") אשר כולל בעיקר נכסים לא מיוצבים הדורשים המשך טיפול ופיתוח ששוויו כ- 44 מיליון אירו בגין 4 נכסים (ליום 31.12.2019 שווי הנכסים כ- 5.7 מיליון אירו בגין 3 נכסים). סה"כ שווי נכסי החברה בגרמניה מסתכם בכ- 1,500 מיליון אירו בגין 102 נכסים (ליום 31.12.2019 שווי הנכסים כ- 1,414 מיליון אירו בגין 103 נכסים). שיעור התפוסה בפורטפוליו הליבה הינו כ- 91% לעומת שיעור תפוסה של כ- 92% ליום 31 בדצמבר 2019. לאור ביטול חוזה השכירות של הדייר הלוגיסטי, כאמור לעיל, שיעור התפוסה המשוקלל בשני הפורטפוליו הינו כ- 86%, לעומת שיעור תפוסה של כ- 91% ליום 31 בדצמבר 2019.

  לפרטים בדבר רכישת נכסים בגרמניה ראה סעיף 1.3.4. לפרטים בדבר מכירת נכסים בגרמניה ראה סעיף 1.3.5.

נכסים מניבים בישראל

- נכון למועד הדוח, נכסי החברה בישראל, בבעלות ובחכירה, כוללים 27 נכסים מניבים בישראל 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- 31.12.2020 הינו כ- 92%, בדומה לשיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2019.

  לפרטים אודות הנפקת תעודות התחייבות בישראל ראה סעיף 1.3.3 להלן.

נכסים מניבים בארה"ב

- החל מתחילת 2021 החברה פועלת בשוק הנדל"ן בארה"ב. פעילות החברה עד כה כוללת רכישה של קניונים ברחבי ארה"ב יחד עם שותף מנהל ורכישה של בתי מלון בניו יורק.
  כמו כן, החברה בוחנת רכישה של בניני דירות להשכרה בניו יורק.
- **רכישת קניונים במישיגן –** במהלך שנת 2021 רכשה החברה באמצעות חברה בת, 3 קניונים במדינת מישיגן בארה"ב, בתמורה כוללת של כ- 17.5 מיליון דולר. החברה הבת התקשרה בעסקה באמצעות חברה זרה בשליטתה ("**החברה הזרה**"), המוחזקת ביחד עם שותף מקומי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי שליטה בה ("**השותף המקומי**"). על-פי ההסכם עם השותף המקומי, החברה היא בעלת השליטה בחברה הזרה, ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר השותף המקומי יהיה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החברה קשורה גם בהסדר לא מחייב עם השותף המקומי לשם בחינה משותפת של השקעות בנכסי מקרקעין דומים בארה"ב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21.2.2021 וביום 21.3.2021 (אסמכתאות 2021-01-020067 ו- 2021-01-039438) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.
- **רכישת מלון בניו יורק**- בחודש מרץ 2021, רכשה החברה באמצעות חברה בת, בהסכם עם שותף מקומי, זכויות החכירה במלון הכולל 336 חדרים בטיימס סקוור בניו יורק, בתמורה כוללת של כ- 4 מליון דולר ארה"ב ובתוספת התחייבויות שונות שהרוכשת לקחה על עצמה בסך כ- 4 מיליוני דולר נוספים.

בנוסף, חברה בת נוספת של החברה מנהלת, יחד עם השותף המקומי, מו"מ לרכישת מלון נוסף הכולל כ 180 חדרים בסמוך למלון האמור. לפרטים נוספים ראו ביאור 10 לדוחות הכספיים וכן דוחות מיידיים שפרסמה החברה ביום 7 במרץ 2021 וביום 21.3.2021 (אסמכתאות מס' 2021-01-027279 ו- 2021-01-039438) אשר תוכנם נכלל על דרך ההפניה.

1.3.2 פעילות נדל"ן יזמי

גרמניה

במהלך שנת 2018 החלה החברה בפרויקט 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. במהלך שנת 2020 הסתיים הפרויקט.
בנוסף, לחברה פרויקט לפיתוח 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 בתקופת הדיווח ולאחריה:

הנפקת מניות – בחודש ינואר 2020, הנפיקה החברה 3,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב לניצעים אשר הפכו לבעלי עניין מכח אחזקותיהם לאחר ההקצאה. תמורת ההנפקה הסתכמה בכ- 129 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי מיום 8.1.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-003873), אשר תכנו נכלל על דרך ההפניה.

העלאת דירוג וקביעת דירוג מנפיק – ביום 6 בפברואר 2020, הודיעה מידרוג כי היא מעלה את דירוג אגרות החוב (סדרות ו', ז', י', י"א) מ- Aa3.il ל- Aa2.il ומותירה את אופק הדירוג יציב. בנוסף, מידרוג קבעה דירוג מנפיק Aa2.il באופק יציב לחברה. כמו כן, מידרוג העלתה את דירוג אגרות החוב (סדרה ח') מ- Aa3.il ל- Aa1.il והותירה את אופק הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 6.2.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-013803) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה יא') - במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת אגרות החוב סדרה יא', בסך 130 מיליון ₪ ע.נ וכ- 368 מיליון ₪ ע.נ, בהתאמה, אשר דורגו במהלך ההנפקה בדירוג Aa3 ו- Aa2 יציב, בהתאמה וכיום מדורגת בדירוג Aa2 על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקות הסתכמה לכ- 133 מיליון ש"ח ברוטו וכ- 373 מיליון ש"ח ברוטו, בהתאמה. אגרות החוב (סדרה יא') נפרעו במלואן ביום 31.1.2021. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות הצעת מדף מימים 13 בינואר 2020, 12 בפברואר 2020 ו- 18 בפברואר 2020 (אסמכתאות 2020-01-005382, 2020-01-015597 ו- 2020-01-016842 בהתאמה).

רכישת אגרות חוב סדרה יא' על ידי חברה בת – במהלך חודש מאי, 2020, טרם הפדיון המוקדם כאמור להלן, רכשה חברה בת של החברה 2.7 מיליון ש"ח ע.נ. מאגרות החוב סדרה יא' של החברה.

פדיון מוקדם חלקי ופרעון סופי של אגרות החוב (סדרה יא') - ביום 17 במאי 2020, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי ביוזמת החברה של אגרות חוב (סדרה יא') בסך של 675,000 אלפי ₪ ע.נ. המהווה כ- 78.61% מיתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב למועד הפדיון ושיעור זהה מסך הקרן המקורית, קרי, סך הקרן שגויסה בהנפקות של אגרות חוב (סדרה יא'), לרבות הרחבות שבוצעו מעת לעת. לפרטים נוספים ראה דו"ח מיידי שפרסמה החברה ביום 30 באפריל 2020 (מספר אסמכתא 2020-01-043038) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה. ביום 31 בינואר 2021, נפרעו במלואן אגרות החוב (סדרה יא') על פי תנאיהן.

הנפקה פרטית אגרות חוב (סדרה ו') - ביום 16 באפריל 2020, הנפיקה החברה 100 מיליון ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') במסגרת הרחבת סדרה, למשקיעים מסווגים, בתמורה כוללת ברוטו בסך של כ- 110 מיליון ₪. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 12.4.2020 (אסמכתא מס' 2020-01-037734), אשר תכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

תשקיף מדף – ביום 25 במאי 2020, קיבלה החברה היתר מרשות ניירות ערך לפרסום תשקיף מדף, בתוקף מיום 26 במאי 2020 ועד 25 במאי 2022. לפרטים ראו דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 25 במאי 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-052380) אשר תוכנו נכלל על דרך ההפניה.

הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') – בחודש ינואר 2021, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת איגרות החוב סדרה ו' בסך כ- 169 מיליון ₪ ע.נ. אשר דורגו במהלך ההנפקה בדירוג Aa2.il באופק יציב וכיום מדורגת בדירוג Aa2.il יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 195 מיליון ש"ח ברוטו. לפרטים נוספים ראה ביאור 12 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוח הצעת מדף מיום 11 בינואר 2021, ודוח תוצאות הנפקה מיום 12 בינואר 2021 (אסמכתאות 2021-01-004699 ו- 2021-01-005272, בהתאמה).

קביעת דירוג מנפיק – ביום 11 בפברואר 2021, הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו דירוג Aa2.il לדירוג מנפיק ולאגרות חוב (סדרות ו', ז', י'), באופק יציב. בנוסף, הודיעה מידרוג כי היא מותירה על כנו דירוג Aa1.il לאגרות החוב (סדרה ח'), אופק

הדירוג יציב. לפרטים נוספים ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 11.2.2021 (אסמכתא מס' 2021-01-017190) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

מימון מחדש של נכסים בגרמניה – במהלך שנת 2020 ביצעה חברה בת בגרמניה מימון מחדש בסך 20 מיליון אירו בפריסה ל- 10 שנים, החזר קרן שנתי בסך 2.0% ובריבית קבועה של 1.28%. הלוואה זו החליפה הלוואה בסך כ- 8 מיליון אירו.

במהלך שנת 2020 קיבלה החברה הלוואה נוספת בגין נכס שלא היתה בגינו הלוואה. ההלוואה הינה בסך 3.4 מיליון אירו, ל- 10 שנים, החזר קרן שנתי בסך 3% וריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.3%.

1.3.4 רכישות והשקעות בתקופת הדיווח ולאחריה

רכישת מניות סאמיט גרמניה - במהלך חודשים ינואר-פברואר 2020 רכשה חברת בת זרה בבעלות מלאה, מניות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 28% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה תמורת סך של כ- 184 מיליון אירו.
במהלך חודש פברואר 2020, פרסמה סאמיט גרמניה הצעת רכש לרכישת שליש מהונה המונפק. במהלך חודש מרץ 2020, בוצעה הצעת הרכש לכ- 123.5 מיליון מניות המהוות כ- 28% מהונה המונפק וכתוצאה מכך מניות אלו בוטלו. חלקה של חברת הבת הזרה בהצעת הרכש הסתכם בכ- 176 מיליון אירו. לאחר השלמת הצעת הרכש, מחזיקה החברה בכ- 98.2% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה.
במהלך חודש מרץ 2020 חדלה חברת הבת סאמיט גרמניה להיסחר בבורסת ה- AIM בלונדון.

רכישת בנין משרדים בגרמניה – בחודש אפריל 2020, השלימה חברה בת של סאמיט גרמניה רכישת מבנה משרדים בעיר האנובר בגרמניה בשטח להשכרה של 4,700 מ"ר, תמורת כ- 6.5 מיליון אירו. הנכס האמור צמוד לנכס אחר של סאמיט גרמניה. הרכישה מומנה באמצעות הלוואת נון ריקורס מבנק גרמני בסך כ- 4.8 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים ללא קובננטים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.1% והחזר קרן שנתי בשיעור 3.0%. לפרטים נוספים ראה ביאור 10 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה וכן דוחות מיידים של החברה מיום 31.12.2019 ומיום 5.4.2020 (אסמכתאות מס' 2019-01-116103 ו- 2020-01-035592) אשר תוכנם נכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

1.3.5 מכירות נכסים בתקופת הדיווח ולאחריה

מכירת נכסים בגרמניה – במהלך שנת 2020, מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה שני נכסים בבעלותה תמורת כ-1,493 אלפי אירו. שווי הנכסים ליום 31 בדצמבר 2019 היה כ- 1,190 אלפי אירו.

מכירת נכסים בגרמניה לאחר תאריך המאזן – במהלך הרבעון הראשון של 2021 מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה, 3 נכסים בבעלותה תמורת כ- 20,750 אלפי אירו. שווי הנכסים לפי הערכת השווי שבוצעה ליום 30 בספטמבר, 2020 היה כ- 20,280 אלפי אירו.

1.3.6 השפעת התפשטות נגיף הקורונה (Covid 19) ("נגיף הקורונה")

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בסין מגיפת הקורונה (להלן: "נגיף הקורונה"). עם התפשטות הנגיף ברחבי העולם (בעיקר החל מחודש פברואר 2020), הכריז ארגון הבריאות העולמי על המגיפה כ"פנדמיה" (מגיפה עולמית). על מנת למנוע את התפשטות הנגיף, נקטו מדינות שונות ברחבי העולם בצעדים שונים, וביניהם, סגירה של בתי ספר, מרכזי מסחר, מקומות עבודה, הטלת מגבלות על התעבורה הגלובאלית באמצעות טיסות ועוד.

לאור העובדה כי מדובר במשבר שכדוגמתו העולם לא חווה בעת הזו, שוררת רמת אי ודאות גבוהה מאוד באשר להיקף השפעתו ולהימשכותו. עם זאת, ניכר כבר היום כי למגיפת הקורונה תהיה השלכה רוחבית על כלל ענפי הפעילות במשק לרבות על פעילות שוק ההון, ענף הנדל"ן ועוד.

בשלהי חודש פברואר 2020 דווח על מקרה ראשון של הידבקות בנגיף הקורונה בישראל. החל מחודש מרץ, ממשלת ישראל הכריזה על שורה של צעדים, אותם עדכנה מעת לעת, במסגרתם הוטלו מגבלות תנועה, איסור התקהלות וסגירת המרחב הציבורי. בהתאם לצעדים שננקטו, חלק משטחי המסחר אשר בבעלות החברה נסגרו בהוראת הממשלה בישראל ובגרמניה.

לאחר שבחודש מאי 2020 חלק מהמגבלות הוסרו ומרכזי העסקים נפתחו בהדרגה, החל מחודש יוני 2020 ישראל חוותה עלייה ניכרת בנתוני התחלואה ומאז התמודדה עם גל שני של התפרצות הנגיף, וכתוצאה מכך, הוטלו מגבלות מסוימות על התקהלויות וצמצום הפעילות במרחב הציבורי. שני סגרים נוספים הוטלו בספטמבר 2020 ובדצמבר 2020. הסגר כלל צימצום היציאה והשהייה במרחב הציבורי, נאסרה התקהלות, הוחלט לסגור חנויות במרכזים מסחריים, חנויות רחוב, מקומות תרבות ופנאי וכן מסעדות. לאור ניסיון העבר, היציאה מהסגר נעשית באופן הדרגתי וחלק מהמגבלות מוסרות באופן מדורג בתקופה שבין הסגרים תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי והציבורי.

לקראת סוף דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים רחב היקף. על פי מחקרים והתוצאות בשטח, יעילות החיסונים גבוהה ומורידה את מקרי ההידבקות באופן משמעותי. החל מפברואר 2021 החלה יציאה הדרגתית מהסגר השלישי אשר כוללת, נכון למועד פרסום דוח זה, פתיחת מרכזי

מסחר, פתיחת מלונות, מופעי תרבות, ספורט ואירועים. לחלק מהמקומות זכאים להיכנס רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה.

גרמניה מתמודדת אף היא עם התפרצות המגפה ועלייה בקצב ההדבקה. עם זאת, נכון למועד הדוח לא קיימות מגבלות משמעותיות על תנועה ועל הגעה למקומות עבודה. עם זאת, מסעדות ומוסדות תרבות נסגרו בהוראת הממשלה וענפי המסחר הלא חיוני פועלים תחת מגבלות.

לאור חוסר הוודאות ביחס להמשך התפשטותו של הנגיף יעילות החיסון ועמידותו לאורך זמן וכנגד וריאנטים חדשים ולפעולות שיינקטו בהמשך בקשר עם המשבר הכלכלי שנגרם בעקבות האמור, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית של החברה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף ומנתחת את השפעת הצעדים שננקטו כאמור על פעילות הקבוצה, כל זאת בשים לב לחוסר הודאות השורר כמפורט לעיל והכל מתוך מטרה לשמור על רציפות והמשכיות בפעילות העסקית בנכסי החברה ושל שוכריה. להערכת הנהלת החברה, תמהיל שווי הפורטפוליו של נכסיה בגרמניה ובישראל: משרדים (66%) לוגיסטי (21%) מסחר (12%) ואחר (1%), הינו כזה אשר יאפשר לקבוצה לצמצם את החשיפה שלה למשבר, בשים לב לחשיפה היחסית נמוכה שלה לענף הקמעונאות ולפעילותה בתחומי הלוגיסטיקה, תעשיה, קירור ומשרדים אשר ממוקמים באזורי ביקוש, ענפים שהפגיעה בהם היתה נמוכה יותר ביחס לנדל"ן הקמעונאי.

שיעור הגבייה, בכלל נכסי החברה, בחודשים אפריל עד יוני 2020, ללא נכסי המסחר עומד על כ- 99% וביחד עם נכסי הקמעונאות עומד על כ- 93%. במהלך החציון השני לשנת 2020, גביית דמי השכירות ודמי הניהול התנהלה כסדרה, ושיעורי הגביה היו דומים לשיעורים בתקופה שלפני פרוץ המגפה למעט האמור להלן.

ביחס לנכסי המסחר, גיבשה החברה תכנית הקלות בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול. במהלך התקופה בה על פי הנחיות הממשלה נסגרו שטחי המסחר, לא נגבו תשלומי דמי שכירות וניהול. עם הסרת המגבלות, דמי השכירות והניהול שולמו בהתאם לקבוע בהסכמים, למעט מקרים פרטניים בהם החברה אפשרה הקלה באמצעות פריסת תשלומים או תשלום אחוז מוסכם מפדיון. כל ההסכמות עם השוכרים כאמור, כפופות להתאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתוכניות הסיוע הממשלתיות. היקף ההקלות לשוכרים במהלך שנת 2020 עקב הסגרים בנכסי המסחר הסתכמו בסך כ- 10 מיליון ₪.

יובהר, כי לעמדת החברה על השוכרים השונים לעמוד בתנאי הסכמי השכירות ובכלל זה, לשלם את דמי השכירות בגין השימוש שעשו במושכר ואין בכוונתה, ככלל, לוותר על זכויותיה. נכון למועד פרסום הדוח, גביית דמי השכירות ודמי הניהול מתנהלת כסדרה, ושיעורי הגביה דומים לשיעורים בתקופה שלפני פרוץ המגפה.

יצוין, כי במהלך התקופה האמורה המשיכה החברה לפעול ולנקוט צעדים משמעותיים לצמצום הוצאותיה. הוצאותיה השוטפות בענף הקמעונאות, הכוללות, בעיקר, הוצאות בגין שכר, שמירה, ניקיון ואנרגיה קטנו ביחס לתקופה שטרום המשבר כך שהקיטון ב- NOI של החברה בשנת 2020 כתוצאה מנקיטת הצעדים כאמור לעיל הינו בסך של כ- 8 מיליוני ₪ בלבד.

החברה מעריכה כי שיעורי הגבייה המפורטים לעיל, הפיזור הגאוגרפי והענפי של נכסיה ובנוסף, איתנותם הפיננסית של שוכריה ושל החברה הבאה לידי ביטוי ביתרות נזילות גבוהות, תזרים מזומנים משמעותי ויציב, פריסת חוב לזמן ארוך והיקף משמעותי של נכסים לא משועבדים, יסייעו לה להתמודד עם המשבר בטווח הקצר והבינוני.

נכון למועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את היקף המשבר והשפעתו על הסביבה העסקית בה פועלת החברה באופן מהימן. החרפה של המשבר, עד כדי כניסה למיתון בארץ ובגרמניה, עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחי נדל"ן, לפגיעה בשוכרים, דבר העלול לפגוע בהכנסות החברה, ירידה בתזרים השוטף וירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן המניב. הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

יצוין, כי הערכות החברה לעיל הינם בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח 1968. הערכות החברה מבוססות על המידע המצוי בידה ואין כל ודאות כי הערכותיה יתממשו, וזאת בשים לב לכך שמדובר במשבר עולמי שהעולם טרם חווה שכמותו בעת המודרנית. ההערכות יכולות להשתנות עקב גורמים שאינם בשליטת החברה וביניהם, הנחיות שונות והחלטות שיינתנו על ידי הממשלות בישראל ובגרמניה, הטלת סגר נוסף בישראל, האטה בפעילות הכלכלית והמשך מיתון אשר היקפו ומשכו טרם ידועים ואינם בשליטת החברה.

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

סעיף	ליום 31.12.20	ליום 31.12.19	הערות והסברים
סך הנכסים	8,517	8,627	עיקר הקיטון נובע מרכישת מניות סאמיט גרמניה, פדיון מוקדם אג"ח יא' ומנגד גיוס אג"ח ו' ו- יא' ושערוך נדל"ן להשקעה.
אמצעים נזילים	659	1,195	האמצעים הנזילים כוללים בעיקר מזומנים בבנקים. עיקר הקיטון נובע מרכישת מניות חברת הבת כ- 700 מיליון ₪, פדיון מוקדם אג"ח יא' כ- 675 מיליון ₪, ומנגד הרחבת אג"ח יא' בסך כ- 500 מיליון ₪, הרחבת אג"ח ו' כ- 110 מיליון, קבלת הלוואות כ- 70 מיליון ותמורה מהנפקת מניות כ- 129 מיליון ₪.
נדל"ן להשקעה (כולל נדל"ן מוחזק למכירה ונדל"ן בהקמה)	7,389	6,928	עיקר הגידול נובע משערוך נדל"ן ומפיחות של הש"ח מול האירו התקופה.
הון חוזר	(165)	890	השינוי נובע בעיקר מקיטון באמצעים הנזילים כאמור לעיל, ובנוסף ממיון אג"ח יא' לזמן קצר בסך כ- 184 מיליון ₪ וממיון הלוואות לזמן קצר בסך כ- 400 מיליון ₪.
הלוואות ואשראי	3,645	3,672	הקיטון נובע מפדיון מוקדם אג"ח סדרה יא' בסך כ- 170 מיליון ₪ נטו, ומנגד הרחבת אג"ח סדרה ו' כ- 110 מיליון ₪ וקבלת הלוואות, נטו כ- 35 מיליון ₪.
הון עצמי	3,971	4,128	הקיטון נובע בעיקר מרכישת מניות מיעוט ומנגד רווח כולל בתקופה בסך כ- 452 מיליון ₪, הנפקת מניות בסך כ- 129 מיליון ₪ ומימוש אופציות למניות בסך כ- 19 מיליון ₪.
ההון העצמי המיוחס לבעלי המניות	3,635	2,845	עיקר הגידול נובע מרווח כולל בתקופה, מרכישת מניות סאמיט גרמניה, הנפקת מניות ומימוש אופציות.

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

סעיף	2020	2019	הערות והסברים
תזרימי מזומנים נטו מפעילות שוטפת	284	341	עיקר הקיטון נובע מירידה בהכנסות בעקבות נכס שנמכר בסוף שנת 2019, מפירעון יתרות ספקים התקופה והכנסות ממכירת דירות שהוכרו בתקופה המקבילה.
תזרימי מזומנים נטו לפעילות השקעה	13	983	עיקר הקיטון נובע מנכס שנמכר בסוף שנת 2019. עיקר התזרים בתקופה שימש לרכישת נכס בגרמניה והשקעה בנכסים, ומנגד תמורה ממכירת ני"ע סחירים.
תזרימי מזומנים נטו מפעילות מימון	(752)	(661)	עיקר התזרים בתקופה שימש לרכישת מניות סאמיט גרמניה ולפדיון מוקדם אג"ח יא' ומנגד גייסה החברה אג"ח ו' ו- יא' והנפיקה מניות בישראל. בשנת 2019 עיקר התזרים שימש לרכישת מניות סאמיט גרמניה ופירעון אג"ח.
FFO מאוחד (תזרים מזומנים נקי מנכסים מניבים)	218	251	הירידה נובעת מנכס שנמכר בסוף שנת 2019 ומייסוף הש"ח מול האירו לעומת התקופה המקבילה.
FFO המיוחס לבעלי המניות	206	159	עיקר העלייה נובעת מעלייה בשיעור החזקה בסאמיט גרמניה אשר קוזזה ממכירת נכס בסוף שנת 2019 ומייסוף הש"ח מול האירו לעומת התקופה המקבילה.

1.5 תוצאות הפעילות (במיליוני ש"ח)

סעיף	2020	2019	הערות והסברים
הכנסות מהשכרת מבנים	425	460	הירידה בהכנסות נובעת בעיקר ממכירת נכס בסוף שנת 2019 וכן מייסוף הש"ח מול האירו ומקיטון בהכנסות בעקבות משבר הקורונה.
הכנסות ממכירת דירות	18	56	הכנסות מוכרות על פי קצב התקדמות הפרויקט אשר הסתיים ברבעון השלישי של שנת 2020.
NOI מהשכרת מבנים	378	404	ראה הסבר לעיל.
NOI ממכירת דירות	2	12	ראה הסבר לעיל.
סה"כ NOI	380	416	ראה הסבר לעיל.
Same Property NOI	376	384	הקיטון נובע מייסוף הש"ח מול האירו ומקיטון בהכנסות בעקבות משבר הקורונה ומנגד עלייה עקב שיפורים תפעוליים.
הכנסות אחרות	277	491	עיקר ההכנסות התקופה ובתקופה המקבילה נובעות משערוך נדל"ן להשקעה בגרמניה.
EBITDA	330	364	השינוי נובע ממכירת נכס בסוף שנת 2019, מייסוף הש"ח מול האירו, מקיטון בהכנסות ממכירת דירות עקב סיום הפרויקט ב- 2020 ומקיטון בהכנסות בעקבות משבר הקורונה.
הוצאות מימון	110	112	אין שינוי מהותי.
מסים על הכנסה	83	142	הוצאות המיסים נובעות בעיקר משינוי ביתרות המיסים הנדחים בגין נדל"ן להשקעה.
הרווח הנקי השנתי	420	605	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.
הרווח הכולל לתקופה	452	317	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל. בשנת 2019 נרשם הפסד כולל אחר הנובע מירידה בשע"ח ליום 31.12.19.
הרווח הנקי המיוחס לבעלי המניות	372	358	עיקר השינוי נובע מעליית שיעור ההחזקה בסאמיט גרמניה ומהאמור לעיל.
הרווח הכולל המיוחס לבעלי המניות	420	253	עיקר השינוי נובע מהאמור לעיל.

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2020 על בסיס רבעוני:

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2020
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות	106,400	99,781	111,583	107,419	425,183
הכנסות ממכירת דירות	5,918	7,189	4,371	-	17,478
סה"כ הכנסות	112,318	106,970	115,954	107,419	442,661
עלות ההכנסות	12,506	10,224	12,559	11,970	47,259
עלות מכירת דירות	5,724	6,270	3,607	-	15,601
סה"כ עלויות	18,230	16,494	16,166	11,970	62,860
רווח גולמי	94,088	90,476	99,788	95,449	379,801
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,464)	(13,307)	(14,482)	(13,114)	(55,367)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(9,448)	(10,150)	291,319	5,575	277,296
סה"כ הכנסות (הוצאות)	(23,912)	(23,457)	276,837	(7,539)	221,929
רווח מפעולות רגילות	70,176	67,019	376,625	87,910	601,730
הכנסות מימון	3,017	2,156	9,740	(4,348)	10,565
הוצאות מימון	(27,378)	(31,652)	(25,253)	(25,498)	(109,781)
הוצאות מימון, נטו	(24,361)	(29,496)	(15,513)	(29,846)	(99,216)
רווח לפני מסים על הכנסה	45,815	37,523	361,112	58,064	502,514
מסים על הכנסה	8,982	5,692	56,654	11,311	82,639
רווח לתקופה	36,833	31,831	304,458	46,753	419,875
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	31,646	29,389	279,647	31,790	372,472
זכויות שאינן מקנות שליטה	5,187	2,442	24,811	14,963	47,403
	36,833	31,831	304,458	46,753	419,875

להלן תוצאות הפעילות של החברה בשנת 2019 על בסיס רבעוני:

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ 2019
	באלפי ש"ח				
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות	118,093	116,208	113,193	112,110	459,604
הכנסות ממכירת דירות	24,895	9,689	9,909	11,400	55,893
סה"כ הכנסות	142,988	125,897	123,102	123,510	515,497
עלות ההכנסות	13,817	13,617	13,810	14,345	55,589
עלות מכירת דירות	17,441	8,179	9,797	8,913	44,330
סה"כ עלויות	31,258	21,796	23,607	23,258	99,919
רווח גולמי	111,730	104,101	99,495	100,252	415,578
הוצאות הנהלה וכלליות	(14,955)	(14,757)	(14,299)	(14,182)	(58,193)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(8,989)	130,845	1,103	368,012	490,971
סה"כ הכנסות (הוצאות)	(23,944)	116,088	(13,196)	353,830	432,778
רווח מפעולות רגילות	87,786	220,189	86,299	454,082	848,356
הכנסות מימון	2,781	2,810	2,665	3,410	11,666
הוצאות מימון	(30,610)	(29,134)	(29,214)	(23,332)	(112,290)
הוצאות מימון, נטו	(27,829)	(26,324)	(26,549)	(19,922)	(100,624)
רווח לפני מסים על הכנסה	59,957	193,865	59,750	434,160	747,732
מסים על הכנסה	9,301	31,916	6,300	94,846	142,363
רווח לתקופה	50,656	161,949	53,450	339,314	605,369
רווח לתקופה מיוחס ל:					
בעלים של החברה האם	25,544	78,034	32,824	221,477	357,879
זכויות שאינן מקנות שליטה	25,112	83,915	20,626	117,837	247,490
	50,656	161,949	53,450	339,314	605,369

NOI (Net Operating Income)

מדד ה-NOI[2] 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 2020	רבעון 2 2020	רבעון 3 2020	רבעון 4 2020	שנתי 2020	שנתי 2019
פעילות בגרמניה (אלפי אירו)	18,388	17,731	18,586	18,228	72,933	80,465
פעילות בגרמניה (אלפי ₪)	70,896	68,560	74,225	72,595	286,276	321,265
פעילות בישראל (אלפי ₪)	23,192	21,916	25,563	22,854	93,525	94,314
סה"כ	94,088	90,476	99,788	95,449	379,801	415,579
התאמה לנכסים שנרכשו או נמכרו	(413)	(1,525)	(1,398)	(510)	(3,846)	(31,761)
Same Properties NOI[3]	93,675	88,951	98,390	94,939	375,955	383,818

ה- NOI לשנת 2020 הסתכם לכ- 380 מיליון ₪ לעומת כ- 416 מיליון ₪ בשנת 2019. עיקר השינוי נובע ממכירת נכס בסוף שנה 2019, מייסוף הש"ח מול האירו ומהשפעת משבר הקורונה. Same Properties NOI הסתכם לכ- 376 מיליון ₪ לעומת כ- 384 מיליון ש"ח בשנת 2019. בנטרול השפעת משבר נגיף הקורונה וייסוף הש"ח מול האירו, ה- Same Properties NOI גדל בכ- 1%.

[2] 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.

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.

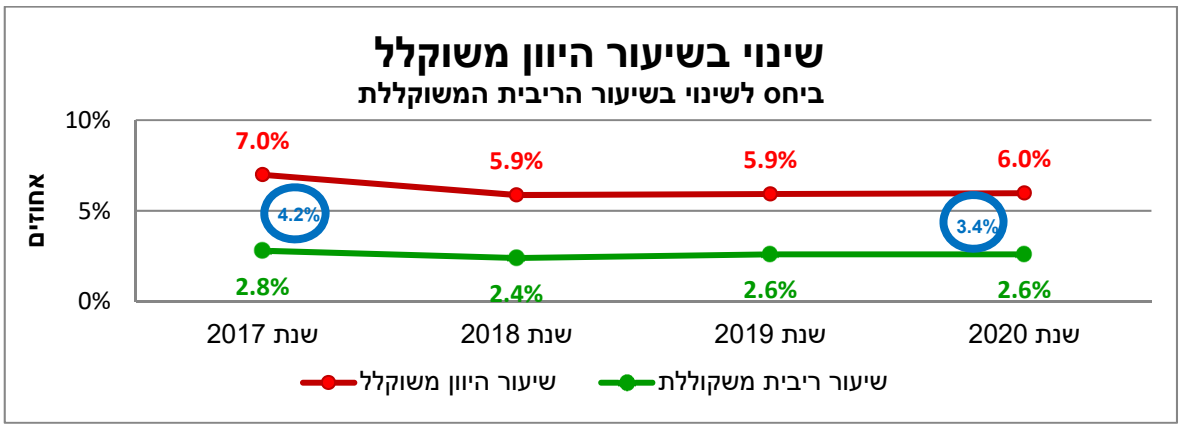
[3] נכסים אשר הוחזקו בשנים 2019 ו- 2020 במלואן.

שיעור התשואה המשוקלל (Cap Rate)

להלן תחשיב שיעור תשואה משוקלל (Cap Rate) הנגזר מכלל הנדל"ן להשקעה של הקבוצה לדוח הכספי לשנת 2020 ו- 2019:

	2020 (מיליוני ₪)			2019 (מיליוני ₪)		
	נכסי החברה בגרמניה	נכסי החברה בישראל	סה"כ	נכסי החברה בגרמניה	נכסי החברה בישראל	סה"כ
נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד	5,930	1,459	7,389	5,503	1,425	6,928
בניכוי שווי מיוחס לשטחים פנויים והשקעות צפויות	(376)	(133)	(509)	(283)	(110)	(393)
בניכוי שווי נדל"ן להשקעה בהקמה, נדל"ן מוחזק למכירה וקרקעות	(590)	(140)	(730)	(161)	(124)	(285)
בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוח"כ	-	207	207	-	211	211
נדל"ן להשקעה המיוחס לשטחים מושכרים	**4,964**	**1,393**	**6,357**	**5,059**	**1,402**	**6,461**
NOI רבעון אחרון לשנה	72	23	95	76	22	98
NOI שנתי על בסיס NOI רבעון אחרון לתקופה	288	92	380	304	88	392
NOI צפוי בגין שכ"ד על פי חוזי שכירות חתומים ונכסים שנרכשו לאחר תאריך המאזן	(7)	7	-	(19)	11	(8)
סה"כ NOI שנתי צפוי מתוקנן (*)	**281**	**99**	**380**	**285**	**99**	**384**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (Cap Rate)	**5.7%**	**7.1%**	**6.0%**	**5.6%**	**7.1%**	**5.9%**
עלות חוב ממוצעת (מח"מ ממוצע ב- 2020 – 4.1 שנים)	**2.1%**	**4.0%**	**2.6%**	**2.1%**	**3.5%**	**2.6%**
מרווח בין תשואה גלומה על נדל"ן להשקעה לבין עלות חוב ממוצעת	**3.6%**	**3.1%**	**3.4%**	**3.5%**	**3.6%**	**3.3%**

(*) אינו כולל NOI ממכירת דירות. NOI זה אינו מהווה את תחזית החברה ואינו כולל השפעות עתידיות אפשריות של מגפת הקורונה.



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 2020.

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

	נכסי החברה בגרמניה	נכסי החברה בישראל	מאוחד
הכנסות שכ"ד ERV	364	131	495
NOI*	**335**	**121**	**456**
נדל"ן להשקעה בדוח המאוחד	5,930	1,459	7,389
בתוספת נכסים שאינם מסווגים כנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים	-	207	207
בניכוי קרקעות ונדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	(590)	(140)	(730)
בתוספת עלויות להשלמה	-	17	17
נדל"ן להשקעה לאחר התאמות	**5,340**	**1,543**	**6,883**
שיעור תשואה משוקלל הנגזר מנדל"ן להשקעה (על בסיס ERV)	**6.3%**	**7.8%**	**6.6%**

(*) 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.

FFO (Funds From Operations)

מדד ה- FFO מחושב כרווח הנקי מהפעילות המניבה ובהתאמות[4] 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[5] .

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

	לשנת 2020	לשנת 2019
רווח מפעילות נמשכת	420	605
התאמת שווי הוגן ואחרות*	(277)	(491)
מיסים נדחים	83	142
רווח מפעילות מגורים	(2)	(12)
הוצאות מימון שאינן במזומן ואחר	(6)	7
FFO מאוחד**	**218**	**251**
התאמות בגין זכויות מיעוט	(12)	(92)
FFO לבעלי מניות	**206**	**159**

(*) כולל בעיקר התאמת שווי בגין נדל"ן מניב.
(**) בשנת 2019, ה- FFO כולל הכנסות מנכס משרדים שנמכר בסוף שנת 2019.

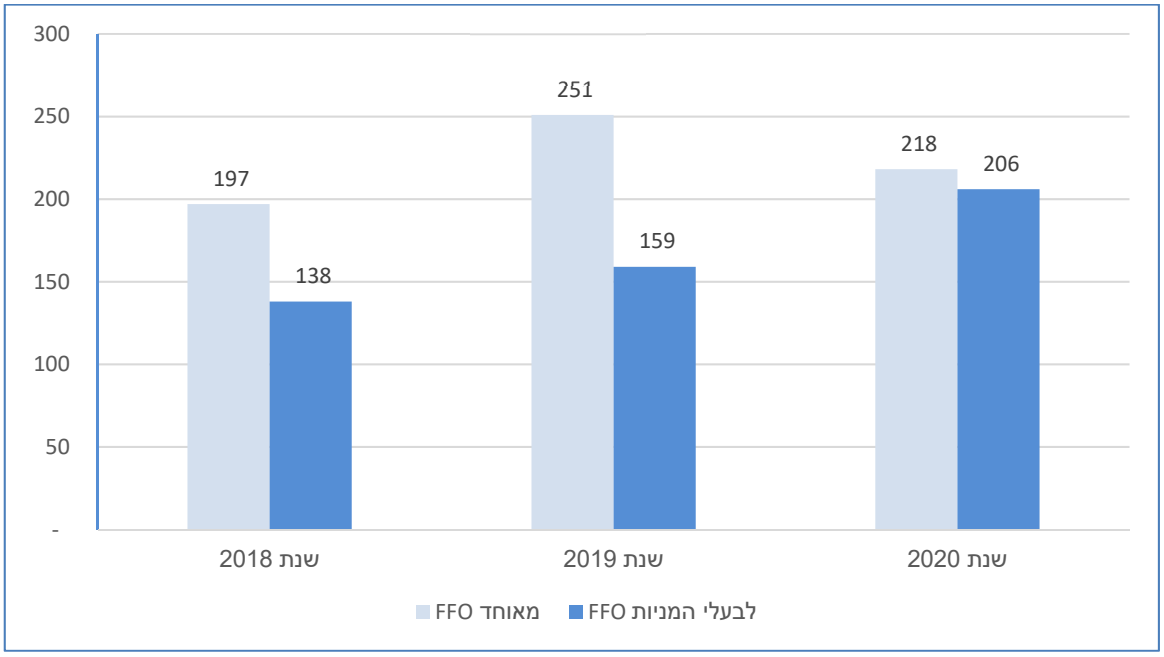
חישוב FFO מייצג:

	לשנת 2020	
	במאוחד	**לבעלי מניות***
FFO שנתי מייצג **	216	207
FFO מייצג למניה (באגורות)	312	299

(*) ה- FFO לבעלי המניות מחושב על פי חלקה הצפוי בפועל של החברה ב- FFO של החברות בשנים הקרובות.
(**) ה- FFO השנתי המייצג כולל השפעות נכסים שנרכשו ונמכרו במהלך התקופה ולאחריה ואינו כולל השפעות עתידיות אפשריות של משבר מגפת הקורונה. לפרטים נוספים, ראה סעיף 1.3.2 לעיל.

[4] 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.
[5] 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

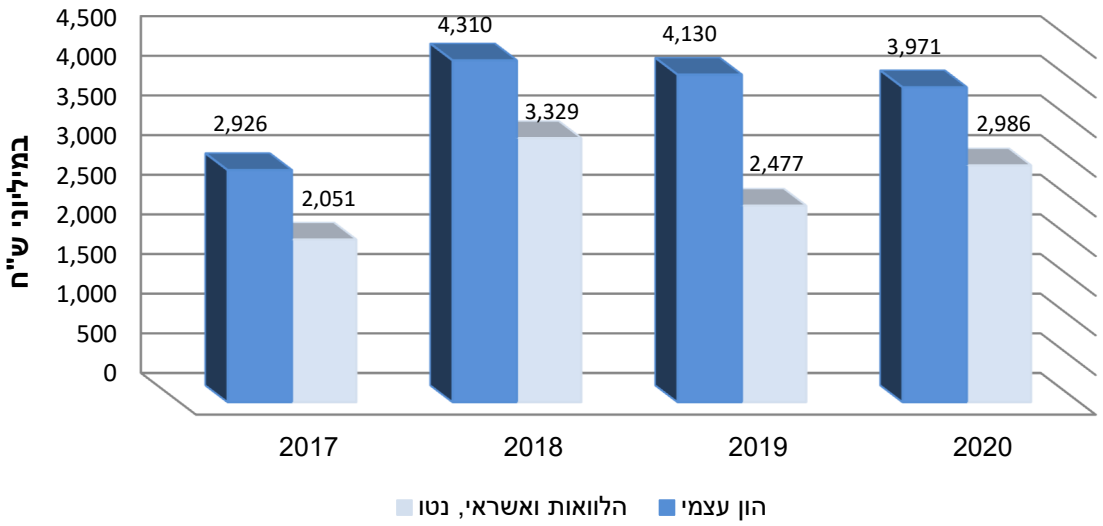


רמת המינוף של החברה

הלוואות ואשראי חלקי CAP, נטו (מיליוני ₪)

	2020	2019
הלוואות ואשראי	3,645	3,672
הון עצמי	3,971	4,128
סך הלוואות, אשראי והון עצמי (CAP)	7,616	7,800
אמצעים נזילים (כולל ניירות ערך סחירים)	659	1,195
סך הלוואות, אשראי והון עצמי בניכוי אמצעים נזילים (CAP נטו)	**6,957**	**6,605**
הלוואות ואשראי בניכוי אמצעים נזילים חלקי CAP, נטו	**42.9%**	**37.5%**

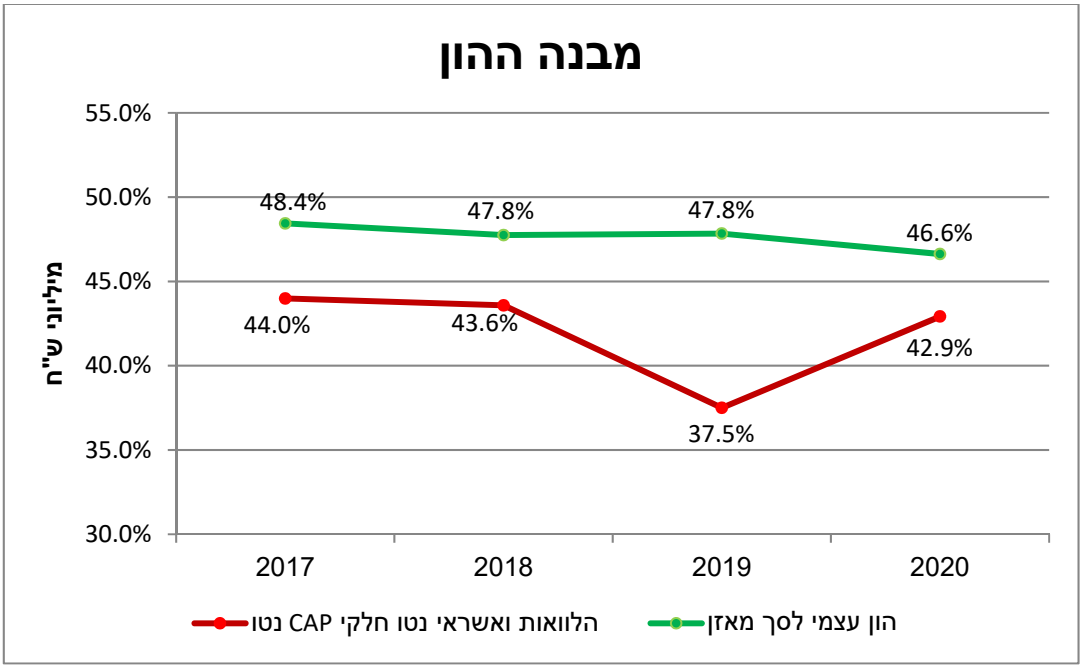
התפתחות מבנה ההון של החברה:



הון עצמי לסך מאזן (מיליוני ₪)

	2020	2019
הון עצמי	3,971	4,128
סך מאזן	8,517	8,627
הון עצמי לסך מאזן	**46.6%**	**47.8%**

קיטון ברמת המינוף של החברה:

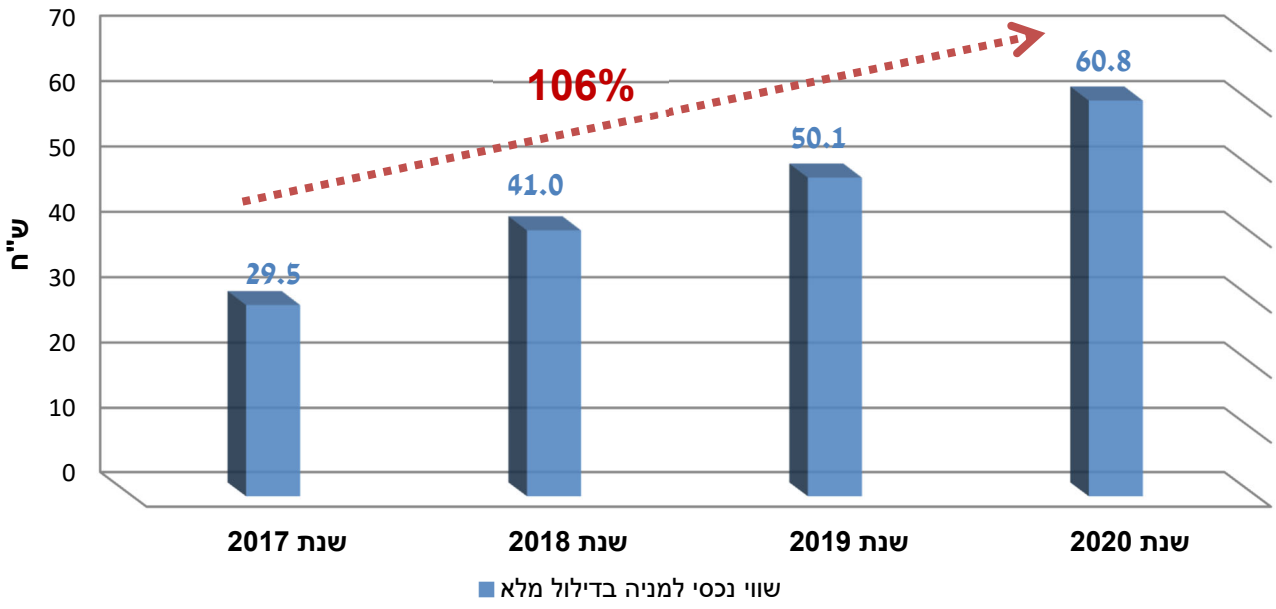


מדד השווי הנכסי הנקי (EPRA NAV)

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 2020	דוח כספי לשנת 2019
הון עצמי המיוחס לבעלי מניות החברה	3,634.8	2,845.5
מסים נדחים (בניכוי חלק המיעוט)	602.7	391.7
שווי הוגן של מכשירים פיננסים	8.8	10.2
השפעת שינוי שע"ח וערך השקעה בני"ע עד למועד פרסום הדוח	(30.0)	53.8
EPRA NAV - שווי נכסי נקי	**4,216.3**	**3,301.2**
מספר מניות (במיליונים, ללא אחזקת חברת בת)	69.3	62.1
שווי נכסי למניה (בש"ח)	**60.8**	**53.1**
מספר מניות בדילול מלא (במיליונים, המירים בסבירות מימוש)	69.4	66.4
שווי נכסי למניה בדילול מלא (בש"ח)	**60.8**	**50.1**



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- 1.9 מיליארד ש"ח (אך בסך הכל עודף נכסים על התחייבויות הנקובים באירו של כ- 3.2 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- 9 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- 61 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- 3.2 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- 1% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח אשר צפויה להביא לירידה של כ- 30 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%	3.94410	(5%)	(10%)
פריטים פיננסים					
מזומנים ושווי מזומנים	50,267	25,133	502,667	(25,133)	(50,267)
לקוחות	1,271	636	12,713	(636)	(1,271)
חייבים ויתרות חובה	5,809	2,904	58,088	(2,904)	(5,809)
יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך	9,017	4,508	90,165	(4,508)	(9,017)
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(1,300)	(650)	(12,998)	650	1,300
זכאים ויתרות זכות	(10,220)	(5,110)	(102,204)	5,110	10,220
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים	(124,796)	(62,398)	(1,247,960)	62,398	124,796
אגרות חוב	(117,309)	(58,654)	(1,173,088)	58,654	117,309
התחייבויות אחרות לז"א	(1,908)	(954)	(19,084)	954	1,908
סה"כ	**(189,169)**	**(94,585)**	**(1,891,701)**	**94,585**	**189,169**
פריטים שאינם פיננסיים					
חייבים ויתרות חובה	190	95	1,899	(95)	(190)
נדל"ן להשקעה	592,997	296,499	5,929,973	(296,499)	(592,997)
מלאי דירות למכירה וקרקעות	3,624	1,812	36,239	(1,812)	(3,624)
רכוש קבוע	1,007	503	10,065	(503)	(1,007)
זכאים ויתרות זכות	(182)	(91)	(1,816)	91	182
מיסים נדחים, נטו	(51,591)	(25,795)	(515,910)	25,795	51,591
זכויות מיעוט	(32,478)	(16,239)	(324,784)	16,239	32,478
סה"כ פריטים שאינם פיננסים	**513,567**	**256,784**	**5,135,666**	**(256,784)**	**(513,567)**
סה"כ	**324,398**	**162,199**	**3,243,965**	**(162,199)**	**(324,398)**

בטבלה מוצגים הפריטים הרגישים לשינויים בשער חליפין אירו/₪. השווי ההוגן של הפריטים המאזניים נאמד בכ- 3.2 מיליארד ₪ נכון ל- 31 בדצמבר 2020. 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%	(114,397)	(59,922)	1,258,365	66,230	139,818
6.00%-5.01%	(211,471)	(110,771)	2,326,182	122,431	258,465
7.00%-6.01%	(112,943)	(59,161)	1,242,377	65,388	138,042
8.00%-7.01%	(153,259)	(80,279)	1,685,850	88,729	187,317
גבוה מ- 8%	(13,363)	(7,000)	146,992	7,736	16,332
סה"כ	**(605,433)**	**(317,133)**	**6,659,766**	**350,514**	**739,974**
שווי נדל"ן שהכנסות השכירות ממנו נקובות באירו	533,999	266,999	5,339,987	(266,999)	(533,999)
שווי נדל"ן שהכנסות השכירות ממנו נקובות בדולר	2,906	1,453	29,060	(1,453)	(2,906)
שווי נדל"ן שהכנסותיו צמודות למדד	129,072	64,536	1,290,719	(64,536)	(129,072)
סה"כ	**665,977**	**332,988**	**6,659,766**	**(332,988)**	**(665,977)**

* לא כולל קרקעות, נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה ונדל"ן להשקעה בהקמה.

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן:

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	10%	5%	1.0%		(1.0%)	(5%)	(10%)
לקוחות	1,459	730	146	14,591	(146)	(730)	(1,459)
חייבים ויתרות חובה	215	107	21	2,148	(21)	(107)	(215)
יתרות חובה והוצאות מראש לזמן ארוך	70	35	7	700	(7)	(35)	(70)
זכאים ויתרות זכות	(4,462)	(2,231)	(446)	(44,625)	446	2,231	4,462
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	(2,363)	(1,182)	(236)	(23,634)	236	1,182	2,363
הלוואות צמודות מדד	(1,012)	(506)	(101)	(10,119)	101	506	1,012
סה"כ	**(6,093)**	**(3,047)**	**(609)**	**(60,939)**	**609**	**3,047**	**6,093**

ניתוח הרגישות של 1.0% (למעלה ולמטה) בוצע על פי השינוי החודשי המקסימאלי ב- 10 שנים האחרונות (שינוי חודשי של 1.0% באוגוסט 2012).

רגישות לשינויים בריבית השקלית הריאלית

	שינויים בשווי ההוגן			שווי הוגן	שינויים בשווי ההוגן		
	16%	10%	5%		(5%)	(10%)	(16%)
הלוואות צמודות מדד	(15)	(9)	(5)	(10,874)	5	9	14
סה"כ	(15)	(9)	(5)	(10,874)	5	9	14

החברה נטלה הלוואות צמודות מדד המושפעות משינוי בריבית השקלית הריאלית, אשר השווי ההוגן שלהן חושב על ידי היוון התזרים העתידי. ריבית ההיוון הממוצעת הינה 1.69%. השווי ההוגן של הלוואות אלה רגיש לשינויים בריבית השקלית הריאלית.
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	(2,921)	(1,459)	(846,173)	1,455	2,905
אג"ח אירו	10,984	5,509	(1,166,298)	(5,542)	(11,117)
מכשירים למטרות הגנה שמוכרים חשבונאית					
עסקאות החלפת ריבית	(316)	(158)	(8,931)	158	316
מכשירים למטרות הגנה שאינם מוכרים חשבונאית					
עסקאות אקדמה מכירת אירו/שקל	(6)	(3)	(3,514)	3	6
סה"כ	**7,741**	**3,889**	**(2,024,916)**	**(3,926)**	**(7,890)**

החברה נטלה הלוואות באירו. השווי ההוגן של הלוואות אלה רגיש לשינויים בריבית האירו.
לחברה אג"ח סחיר באירו. השווי ההוגן של אגרות חוב רגיש לשינויים בריבית האירו.
החברה ביצעה עסקאות להחלפת ריבית האירו. השווי של עסקאות אלה רגיש לשינויים בריבית האירו.
החברה ביצעה עסקאות אקדמה (עסקאות פורוורד) למכירת אירו/שקל. 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')	561	351	176	(214,980)	(176)	(352)	(563)
אג"ח (סדרה ז')	952	596	299	(133,389)	(300)	(600)	(962)
אג"ח (סדרה ח')	1,045	655	328	(106,377)	(329)	(660)	(1,059)
אג"ח (סדרה י')	6,609	4,151	2,084	(366,178)	(2,101)	(4,218)	(6,783)
אג"ח (סדרה יא')	4	3	1	(185,640)	(1)	(3)	(4)
הלוואות שקליות	16	10	5	(13,671)	(5)	(10)	(16)
מכשירים למטרות הגנה שאינם מוכרים חשבונאית							
	6	4	2	(3,514)	(2)	(4)	(6)
סה"כ	**9,193**	**5,770**	**2,895**	**(1,023,749)**	**(2,914)**	**(5,847)**	**(9,393)**

אגרות החוב (סדרות ו', ז', ח', י' ו- יא') 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- 20 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 2020 היה כ- 190 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 30 ביולי 2020 וביום 29 בדצמבר, 2020, קיימה ועדת הביקורת דיונים בדו"חות ביקורת הפנים. במסגרת פעילותו של המבקר הפנימי של החברה בשנת 2020, נבדקו על ידיו הנושאים הבאים: טיפול בחומרים מסוכנים במספר בתי קירור בבעלות החברה ותנאי העסקה של עובדי קבלני כוח אדם במספר אתרים של החברה. 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 2020, הסתכם לסך של כ- 35 אלפי ₪. שכרו של המבקר הפנימי מורכב מסך של כ- 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 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לחברה. לפרטים בדבר המדיניות שאושרה ראה זימון מתוקן מיום 7 במאי 2020 (אסמכתא מס' 2020-01-045246), 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 2020 בגין ביקורת היו כ- 1,765 אלפי ₪ (בשנת 2019 כ- 2,083 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2020 בגין ביקורת הסתכמו לכ- 6,092 (ב- 2019 כ- 7,330 שעות). סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2020 בגין שירותי מס היו כ- 212 אלפי ₪ (בשנת 2019 כ- 335 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2020 בגין שירותי המס הסתכמו לכ- 480 (ב- 2019 כ- 780 שעות).
סה"כ הוצאות שנרשמו בספרים בשנת 2020 בגין שירותי ייעוץ אחרים היו כ- 59 אלפי ₪ (בשנת 2019 כ- 675 אלפי ₪). סך השעות שהושקעו על ידי רואי החשבון בשנת 2020 בגין שירותי ייעוץ אחרים הסתכמו לכ- 140 (ב- 2019 כ- 2,265 שעות).
דירקטוריון החברה אישר את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים בגין שנת 2020.

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 שנת 2021, גייסה החברה אגרות חוב לזמן ארוך בסך כ- 196 מיליון ₪.

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

להלן פרטים בדבר תעודות התחייבות של החברה ליום 31.12.2020:

	אגרות חוב (סדרה ו')	אגרות חוב (סדרה ז')	אגרות חוב (סדרה ח')	אגרות חוב (סדרה י')	אגרות חוב (סדרה יא')
מועד הנפקה לראשונה	7 בינואר, 2014	15 בספטמבר, 2014	4 באוגוסט 2016	20 בפברואר 2018	6 בינואר, 2019
ערך נקוב במועד ההנפקה	145 מיליון ₪ ע.נ.	144 מיליון ₪ ע.נ.	127 מיליון ₪ ע.נ.	350 מיליון ₪ ע.נ.	211 מיליון ₪ ע.נ.
ערך נקוב ליום 31.12.2020	185,888,447 ₪ ע.נ.	114,143,940 ₪ ע.נ.	99,381,304 ₪ ע.נ.	322,000,000 ₪ ע.נ.	183,674,861 ₪ ע.נ.
ערך נקוב צמוד ליום 31.12.2020	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי
ריבית שנצברה ליום 31.12.2020	4,957 אלפי ₪	2,426 אלפי ₪	-	4,951 אלפי ₪	1,661 אלפי ₪
ערך בדוחות הכספיים ליום 31.12.2020	191,318 אלפי ₪	113,098 אלפי ₪	97,9001 אלפי ₪	318,737 אלפי ₪	183,778 אלפי ₪
שווי בורסאי ליום 31.12.2020	214,980 אלפי ש"ח	133,389 אלפי ש"ח	106,378 אלפי ש"ח	366,178 אלפי ש"ח	185,640 אלפי ₪ (בניכוי השקעת חברה בת- 185,056 אלפי ₪)
סוג ריבית ושיעורה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 6.40% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 5.10% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.75% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 3.69% לשנה	ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 2.17% לשנה
מהותיות הסדרה	אינה מהותית	אינה מהותית	אינה מהותית	אינה מהותית	אינה מהותית
מועדי תשלום הקרן	10 תשלומים: 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.	10 תשלומים: 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	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	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	הקרן נפרעה במלואה ביום 31 בינואר 2021.

מועדי תשלום הריבית	פעמיים בשנה בימים 31 ביולי ו-31 בינואר של כל אחת מהשנים 2014 עד 2023 (כולל).	פעמיים בשנה בימים 31 בינואר ו-31 ביולי של כל אחת מהשנים 2015 עד 2025 (כולל)	פעמיים בשנה בימים 31 בדצמבר ו- 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2016 עד 2026 (כולל).	פעמיים בשנה ביום 31 ביולי 2018 וביום 31 בינואר וביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 עד 2029 וביום 31 בינואר 2030 (כולל).	פעמיים בשנה, ביום 31 ביולי בכל אחת מהשנים 2019 ו- 2020 וביום 31 בינואר בכל אחת מהשנים 2020 ו- 2021 .
בסיס הצמדה (קרן וריבית)	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד	לא צמוד
זכות המרה	אין	אין	אין	אין	אין
זכות לפדיון מוקדם	ביוזמת הדירקטוריון למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי	ביוזמת הדירקטוריון למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי; לפי שיקול דעת החברה, בכל עת, במועד בו לא עמדה החברה באיזה מהתניות הפיננסיות, זאת כל עוד לא הועמדו אגרות החוב לפירעון מיידי, ועד למועד בו תעמוד החברה בתניות האמורות.	ביוזמת הדירקטוריון למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי	ביוזמת הדירקטוריון למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי	ביוזמת הדירקטוריון למחיקה מהרישום למסחר בשל ירידה בשווי הסדרה; בהחלטת החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי
ערבות לתשלום ההתחייבות	אין	אין	אין	אין	אין
פרטים בדבר הנאמן	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 , פקס: 03-5613824. איש קשר: מר אורי לזר.	משמרת - חברה לשירותי נאמנות בע"מ, דרך מנחם בגין 48-46 , תל אביב. טלפון: 03-6386894 פקס: 03-6374344 איש הקשר: מר רמי סבטי.	רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ מרחוב יד חרוצים 14 תל אביב טלפון: 03-6389200 פקס: 03-6389222 איש קשר: יותם ליפובצקי-אדלר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.	שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, רח' יצחק שדה 17, תל אביב. טלפון: 03-6237777 פקס: 03-5613824 איש קשר: אורי לזר.
חברת הדירוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג	מדרוג
דירוג למועד ההנפקה	A3 אופק חיובי	A2 אופק חיובי	A1 אופק חיובי	Aa3 באופק יציב	Aa3 באופק יציב
דירוג ליום 31.12.2020	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa1.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב	Aa2.il באופק יציב
דירוגים נוספים שנקבעו בין מועד ההנפקה לבין מועד הדוח, לרבות ציון מועדיהם	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 10.1.2021 (אסמכתא 2021-01-004093)	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 10.1.2021 (אסמכתא 2021-01-004093)	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מיום 10.1.2021 (אסמכתא 2021-01-004093)	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות התחייבות מי פרטים בדבר תעודות התחייבות10.1.2 (אסמכתא 2021-01-004093)	ראה דו"ח מיידי על דירוג תעודות (אסמכתא 2021-01-004093)
האם בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה החברה בכל	כן	כן	כן	כן	כן

התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות					
האם התקיימו התנאים להעמדת תעודות ההתחייבות לפירעון מיידי או למימוש הבטוחות	לא	לא	לא	לא	לא
תיאור הפרה של התחייבות אם תנאי בשטר הנאמנות (אם חלה)	אין	אין	אין	אין	אין
האם נדרשה החברה על ידי הנאמן לביצוע פעולות	לא	לא	לא	לא	לא
הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות, ככל שישנם	אין	אין	לתיאור הנכסים המשועבדים ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות ונספח ה' לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 2.8.2016 (אסמכתא 2016-01-096319)	אין	אין
סוג השעבוד ודרגתו לרבות ערכם של הנכסים המשועבדים בדוחות הכספיים של התאגיד	לא רלוונטי	לא רלוונטי	ראה סעיף 5 לשטר הנאמנות המצורף לדוח הצעת מדף שפורסם ביום 2.8.2016 (אסמכתא 2016-01-096319) שווי הנכסים המשועבדים ליום 31 בדצמבר, 2020 הינו כ- 182,960 אלפי ₪.	לא רלוונטי	לא רלוונטי
שינוי שחל בנכסים במהלך תקופת הדוח;	לא רלוונטי	לא רלוונטי	אין	לא רלוונטי	לא רלוונטי
הגבלות בקשר עם יצירת שעבודים נוספים	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי	החברה לא תיצור שעבוד שוטף על כל רכושה לטובת צד שלישי כשלהו להבטחת כל חוב או התחייבות, אלא אם התקבלה לכך הסכמת מחזיקי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי פאסו על	החברה לא תיצור שעבוד שוטף כללי על כל נכסיה ו/או זכויותיה הקיימים ו/או העתידיים לטובת צד שלישי, אלא באישור מראש של מחזיקי אגרות החוב; או ללא צורך בקבלת הסכמת מחזיקי אגרות החוב או הנאמן, החברה תיצור, במקביל ליצירת השעבוד השוטף הכללי לטובת הצד השלישי, שעבוד שוטף, באותה דרגה פרי

	פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב (סדרה יא') וסדרות אגרות חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי		פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.	פאסו על פי יחס החובות בגין אגרות החוב וסדרות אגרות חוב אחרות של החברה אשר תהיינה במחזור ואשר כלפיהן התחייבה החברה בהתחייבות דומה וכלפי הצד השלישי, להבטחת מלוא התחייבויות החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב ושעבוד זה יהיה בתוקף כל עוד אגרות החוב לא נפרעו במלואן או עד לביטול השעבוד האמור אשר ניתן לטובת הצד השלישי.
הגבלות בהנפקת תעודות התחייבות נוספות	הנפקה הנוספת של אגרות חוב (סדרה ו') בכפוף לקבלת אישור מראש מחברת הדירוג שהרחבת הסדרה כאמור לא תפגע בדירוג אגרות החוב כפי שיהיה באותה עת. אין מגבלה ביחס להנפקת סדרות נוספות של אגרות חוב.	אין	אין	אין	אין
תקפות השעבודים	לא רלוונטי	לא רלוונטי	בתוקף	לא רלוונטי	לא רלוונטי
תנאים בתעודות ההתחייבות לשינוי, שחרור, החלפה או ביטול שעבוד של שעבוד, ערבות או התחייבות אחרת שניתנו להבטחת התחייבויות התאגיד על פי תעודות ההתחייבות	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב אם נתקיים אחד מאלה: הנאמן שוכנע כי השינוי אינו פוגע בזכויות מחזיקי איגרות החוב או בהחלטה מיוחדת של המחזיקים	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	החלפת נכסים משועבדים בהסכמה מראש של המחזיקים או לחילופין לפי שיקול דעתה הבלעדי של החברה ובלבד שרמת הסיכון ומאפייני הנכס המחליף דומים או מיטיבים ביחס לנכס המוחלף, וזאת בהתאם לאישור הדירקטוריון; שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.	שינוי בשטר הנאמנות או בתנאי אגרות החוב בהחלטה מיוחדת של המחזיקים.
שינוי, שחרור, החלפה או ביטול כאמור שחלו במהלך תקופת הדוח והדרך שבה אושרו	לא חל	לא חל	לא חל	לא חל	לא חל

אמות מידה פיננסיות	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-375 מיליון ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) 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 לא יפחת מ-15%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-375 מיליון ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) 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 לא יפחת מ-15%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, 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 (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו לא יפחת מ-21%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-650 מיליון ש"ח. היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו 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 הענין) לא יעלה על 75%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין), לא יפחת מ-700 מיליון ש"ח . היחס בין ההון העצמי של החברה (כולל זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה (מבוקרים או סקורים, לפי העניין) לבין סך מאזן החברה באותם דוחות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו לא יפחת מ-23%. 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 הענין) לא יעלה על 70%.

נתונים לבחינת עמידה/אי עמידה באמות הפיננסיות ליום 31.12.2020	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%.	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%. 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 הינו 20.6%	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%. 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 הינו 20.6%	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%. 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 הינו 20.6%	ההון העצמי של החברה, בניכוי זכויות מיעוט, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה הינו 3,634 מיליוני ₪. היחס בין ההון העצמי של החברה (בתוספת זכויות מיעוט) על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה לבין סך מאזן החברה באותם דו"חות, הכל בניכוי השפעת שינויים בשער החליפין של האירו הינו 47%. 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 הינו 20.6%

זוהר לוי
יו"ר הדירקטוריון

אמיר שגיא
מנכ"ל

31 במרץ 2021



פרק 3 | דוחות כספיים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר, 2020

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 - 80

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, 2020. 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.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", על תיקוניו (להלן "תקן ביקורת (ישראל) 911"). 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 (ישראל) 911. 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, 2020.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר, 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 והדוח שלנו, מיום 31 במרץ, 2021, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 31 במרץ, 2021

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

משרד נצרת
מרגי 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 2020 ו- 2019 ואת הדוחות המאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. 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, 2020 ו- 2019 ואת תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 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, 2020 והדוח שלנו מיום 31 במרץ, 2021 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה, 31 במרץ, 2021

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

משרד נצרת
מרגי 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	
		2020	2019
		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	5	658,689	1,125,159
נכסים פיננסיים אחרים	8	49,040	113,585
לקוחות	6	27,304	27,700
חייבים ויתרות חובה	7	22,682	62,427
מלאי דירות למכירה	23	-	1,656
נדל"ן להשקעה מוחזק למכירה	10	81,840	-
סה"כ נכסים שוטפים		839,555	1,330,527
נכסים בלתי שוטפים			
נכסים פיננסיים אחרים	8	109,829	125,118
נכסי מיסים נדחים	16	-	471
מלאי קרקעות למגורים	24	36,239	23,554
נדל"ן להשקעה	10	7,307,552	6,927,854
רכוש קבוע, נטו	8(3)	223,668	219,582
סה"כ נכסים לא שוטפים		7,677,288	7,296,579
		8,516,843	8,627,106
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	12א'	571,322	188,106
חלויות שוטפות של אגרות חוב	12א'	227,378	34,199
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים		19,202	25,935
זכאים ויתרות זכות	11	186,422	192,259
סה"כ התחייבויות שוטפות		1,004,324	440,499
התחייבויות בלתי שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסים	12א'	996,046	1,315,559
התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	12ד'	42,718	33,450
אגרות חוב	12א'	1,850,542	2,134,378
התחייבויות בשל הטבות לעובדים, נטו		596	586
התחייבויות מסים נדחים	16	651,535	574,710
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		3,541,437	4,058,683
הון	18		
הון מניות		50,395	50,395
פרמיה על מניות		569,572	408,183
מניות באוצר		(24,258)	(24,258)
קרנות הון		(396,057)	(276,341)
יתרת רווח		3,435,161	2,687,490
הון המיוחס לבעלים של החברה האם		3,634,813	2,845,469
זכויות שאינן מקנות שליטה		336,269	1,282,455
סה"כ הון		3,971,082	4,127,924
		8,516,843	8,627,106

31 במרץ, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**זוהר לוי** **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר שגיא** **מנכ"ל וחבר דירקטוריון**	**יאיר ברנט** **סמנכ"ל כספים**

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2020	2019	2018
	ביאור	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות, ניהול ואחרות		425,183	459,604	396,455
הכנסות ממכירת דירות		17,478	55,893	42,037
סה"כ הכנסות		442,661	515,497	438,492
עלות ההכנסות	20א'	47,259	55,589	45,886
עלות מכירת דירות		15,601	44,330	30,116
סה"כ עלויות		62,860	99,919	76,002
רווח גולמי		379,801	415,578	362,490
הוצאות הנהלה וכלליות	20ג'	(55,367)	(58,193)	(49,460)
הכנסות אחרות, נטו	20ב'	277,296	490,971	1,301,445
סה"כ הכנסות		221,929	432,778	1,251,985
רווח מפעולות רגילות		601,730	848,356	1,614,475
הכנסות מימון	20ד'	10,565	11,666	19,446
הוצאות מימון	20ד'	(109,781)	(112,290)	(95,437)
הוצאות מימון, נטו		(99,216)	(100,624)	(75,991)
רווח לפני מסים על הכנסה		502,514	747,732	1,538,484
מסים על הכנסה	16	82,639	142,363	212,553
רווח מפעילות נמשכת		419,875	605,369	1,325,931
הפסד מפעילות מופסקת (לאחר מס)		-	-	(5,529)
רווח לשנה		419,875	605,369	1,320,402
רווח (הפסד) כולל אחר:				
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
הפסד בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס		(412)	(2,574)	(463)
העברה לדוח רווח והפסד של קרן הון בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים		-	-	6,648
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ, נטו ממס		31,359	(364,939)	96,340
סה"כ		30,947	(367,513)	102,525
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס:				
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסים		979	78,658	3,239
		979	78,658	3,239
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס		31,926	(288,855)	105,764
סה"כ רווח כולל לשנה		451,801	316,514	1,426,166

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2020	2019	2018
	ביאור	אלפי ש"ח		
רווח לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		372,472	357,879	639,776
זכויות שאינן מקנות שליטה		47,403	247,490	680,626
		419,875	605,369	1,320,402
סה"כ רווח כולל לשנה מיוחס ל:				
בעלים של החברה האם		420,031	252,777	694,746
זכויות שאינן מקנות שליטה		31,770	63,737	731,420
		451,801	316,514	1,426,166
רווח למניה רגילה אחת (בש"ח) המיוחס לבעלים של החברה האם				
רווח למניה בסיסי	21			
מפעילות נמשכת		5.48	5.74	10.39
מפעילות מופסקת		-	-	(0.09)
סה"כ		5.48	5.74	10.30
רווח למניה מדולל	21			
מפעילות נמשכת		5.39	5.44	9.83
מפעילות מופסקת		-	-	(0.09)
סה"כ		5.39	5.44	9.74

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, 2020	50,395	408,183	2,687,490	(24,258)	41,373	(317,714)	2,845,469	1,282,455	4,127,924
רווח לשנה	-	-	372,472	-	-	-	372,472	47,403	419,875
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	47,559	47,559	(15,633)	31,926
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	372,472	-	-	47,559	420,031	31,770	451,801
דיבידנד לבעלי מניות שאינן מקנות שליטה	-	-	-	-	-	-	-	(331)	(331)
הנפקת מניות	-	128,994	-	-	-	-	128,994	-	128,994
מימוש אופציות למניות החברה	-	32,395	-	-	-	(13,407)	18,988	-	18,988
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	583	583	-	583
עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה סאמיט גרמניה	-	-	351,793	-	-	(154,451)	197,342	(912,635)	(715,293)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	23,406	-	-	-	23,406	(64,990)	(41,584)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2020	50,395	569,572	3,435,161	(24,258)	41,373	(437,430)	3,634,813	336,269	3,971,082

	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, 2019	50,395	407,432	2,080,143	(24,258)	31,427	(81,473)	2,463,666	1,845,874	4,309,540
רווח לשנה	-	-	357,879	-	-	-	357,879	247,490	605,369
הפסד כולל אחר לשנה	-	-	-	-	-	(105,102)	(105,102)	(183,753)	(288,855)
סה"כ רווח כולל לשנה	-	-	357,879	-	-	(105,102)	252,777	63,737	316,514
דיבידנד לבעלי מניות החברה	-	-	(8,384)	-	-	-	(8,384)	-	(8,384)
מימוש אופציות למניות החברה	-	751	-	-	-	(751)	-	-	-
עלות תשלום מבוסס מניות	-	-	-	-	-	835	835	-	835
עסקה עם בעל שליטה (ראה ביאור 26)	-	-	-	-	9,946	-	9,946	4,305	14,251
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	-	-	257,852	-	-	(131,223)	126,629	(626,815)	(500,186)
חלוקת דיבידנד לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה חברה בת	-	-	-	-	-	-	-	(4,646)	(4,646)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	50,395	408,183	2,687,490	(24,258)	41,373	(317,714)	2,845,469	1,282,455	4,127,924

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, 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

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		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת:			
רווח מפעילות נמשכת (*)	419,875	605,369	1,325,931
הוצאות מיסים על ההכנסה	82,639	142,363	212,553
פחת והפחתות	6,111	6,738	3,775
גידול (קיטון) בהטבות לעובדים	10	(6)	283
הפסד ממימוש רכוש קבוע	10	-	-
הפסד מהתאמת השקעה בנכס פיננסי	977	893	1,988
הוצאות מיסים בגין רכישת נדל"ן להשקעה	-	-	17,722
הפסד מהתאמת שווי הוגן של נגזרים פיננסים	-	-	8,539
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(296,771)	(519,663)	(1,358,417)
הוצאות מימון, נטו	99,216	100,624	75,991
עסקה עם בעל שליטה (**)	-	14,251	-
הוצאות בגין תשלומים מבוססי מניות	583	835	701
	312,650	351,404	289,066
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות	546	(1,828)	(5,453)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך, נכסי מיסים שוטפים ונכסים פיננסיים אחרים	(10,567)	39,918	(19,033)
קיטון בהתחייבויות לספקים ולנותני שירותים	(6,980)	(2,852)	(3,954)
קיטון בזכאים ויתרות זכות כולל יתרות לזמן ארוך והתחייבויות פיננסיות אחרות	(4,763)	(39,375)	(18,461)
	(21,764)	(4,137)	(46,901)
מיסים ששולמו	(6,703)	(5,775)	(3,354)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	284,183	341,492	238,811

(*) ראה ביאור 8.
(**) ראה ביאור 26.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים (המשך)

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	ביאור	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה				
רכישת רכוש קבוע, נכסים בלתי מוחשיים ונכסים פיננסיים		(755)	(3,318)	(16,590)
רכישה והשקעה בנדל"ן להשקעה		(91,490)	(93,257)	(380,636)
מוסדות בגין רכישת נדל"ן ומכירת נכסים פיננסים		-	(5,819)	(20,664)
דיבידנד שהתקבל		201	782	-
תמורה ממימוש נדל"ן להשקעה		5,963	872,595	233,509
תמורה ממימוש רכוש קבוע		50	63	14
תוספת מימוש אופציות למניות	8(2)	-	-	(68,378)
מכירת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, נטו	8(2)	69,518	189,052	151,200
גביית (מתן) הלוואות, פקדונות ואשראי אחר לזמן ארוך		33,856	55,159	(7,219)
הפקדת פקדונות בתאגידים בנקאיים, נטו		(4,795)	(32,193)	(378)
מזומנים נטו מרכישת חברות בת	8(3),10	-	-	(167,837)
רכישת נכסים והתחייבויות	10	-	-	(134,711)
ריבית שהתקבלה		238	290	612
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה		12,786	983,354	(411,078)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון				
קבלת הלוואות לזמן ארוך		111,438	121,511	65,006
פרעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים		(91,222)	(173,357)	(1,044,987)
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, נטו		14,714	2,700	(48,589)
ריבית ששולמה		(104,711)	(99,003)	(77,155)
רכישת מניות באוצר		-	-	(1,002)
רכישת מניות מבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(718,703)	(500,186)	(91,273)
חלוקת דיבידנד לזכויות שאינן מקנות שליטה		(331)	(4,646)	(29,681)
תמורה מהנפקת מניות		128,994	-	-
תמורה ממימוש אופציות למניות		18,988	-	-
חלוקת דיבידנד לבעלי מניות חברה האם		-	(8,384)	(2,794)
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו		613,820	360,434	1,602,382
פרעון אגרות חוב		(724,771)	(360,358)	(33,331)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון		(751,784)	(661,289)	338,576
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקים במטבע חוץ		(11,655)	(14,913)	3,409
עלייה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		(466,470)	648,644	169,718
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		1,125,159	476,515	306,797
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		658,689	1,125,159	476,515

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 רכישת נכסים בארה"ב מוצג בביאור 10 ומידע נוסף על מגזרי הפעילות 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 Properties Ltd., (לשעבר: Summit Germany Ltd.), חברה בת.

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.

(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.

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%
מבני קירור	בין 40 ל - 50 שנים	2% - 2.5%
כלי רכב	כ - 7 שנים	15%
ריהוט מכונות וציוד	בין 10 ל - 16 שנים	6% - 10%
שיפורים במושכר	כ - 10 שנים	10%
מערכות סולאריות	כ- 14 שנים	7%

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. נדל"ן להשקעה כאמור כולל גם נכסי נדל"ן להשקעה המצויים בתהליכי הקמה ופיתוח.
הנדל"ן להשקעה של החברה כולל מבנים וקרקעות המצויים בבעלות או בחכירה. 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 זה, 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 דירות, אשר מוקמים בידי הקבוצה, לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. עלות מלאי למגורים למכירה כוללת את 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.

בתקופות עוקבות, עבור דירות שנמכרו, מלאי מקרקעין ודירות למגורים נזקף לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות.

הקבוצה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבנין כולו.

יג. תקבולי ותשלומי ריבית ודיבידנד 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, לקוחות, חייבים ונכסי חוזה המוכרים לפי IFRS 15.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

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 בגין חכירה תפעולית מוכרות על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה. עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו בהשגת חכירה תפעולית מתווספות לערך בספרים של נכס הבסיס ומוכרות כהוצאה על בסיס הקו הישר על פני תקופת החכירה.

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:

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.

הקבוצה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, הקבוצה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה, תמורה שלא במזומן ותמורה שיש לשלם ללקוח.

בקביעת מחיר העסקה, נדרש להתאים את סכום התמורה שהובטחה בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה הטבה משמעותית של מימון. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי.
בתחום הנדל"ן היזמי התמורה מלקוחות מתקבלת בהתאם לאבני דרך כמקובל בענף. במקרים בהם לוח התשלומים החוזי אינו חופף לקצב התקדמות העבודה כגון: בחוזים בהם משולמת מקדמה משמעותית או כאשר חלק משמעותי מהתמורה נדחה לתום הפרויקט, הקבוצה בוחנת את קיומו של רכיב מימון משמעותי ומכירה בהוצאות או בהכנסות מימון בהתאם.

הקבוצה מיישמת במרבית המקרים את שיטת התשומות (Input method) לצורך מדידת התקדמות הביצוע כאשר מחויבות הביצוע מקוימת לאורך זמן. הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטת התשומות, לפיה ההכנסה מוכרת על בסיס תשומות שהשקיעה הקבוצה לצורך קיום מחויבות הביצוע מייצגת בצורה הנאותה ביותר את ההכנסה שהופקה בפועל. לצורך יישום שיטת התשומות, הקבוצה מעריכה את העלות הדרושה להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסה שיוכר. האומדנים הללו כוללים את העלויות של הספקת תשתיות (כגון חומרים, שעות עבודה, ציוד וכו'), תביעות פוטנציאליות של קבלנים כפי שהוערכו על ידי יועץ הפרויקט, וכן עלות של קיום מחויבויות ביצוע חוזיות אחרות ללקוחות. כמו כן, הקבוצה אינה כוללת במדידת "שיעור ההשלמה" עלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות והיטלים ועלויות אשראי.

בפרויקטים של נדל"ן יזמי עבורם מכירה הקבוצה בהכנסה על פני זמן, הקבוצה קובעת את שיעור ההתקדמות בגין כל חוזה מכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הבניין בכללותו.

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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יט. הכרה בהכנסה (המשך)

הכרה בהכנסה ממכירת דירות (המשך):

עלויות תוספתיות של השגת חוזה עם לקוח כגון עמלות מכירה לסוכנים, מוכרות כנכס כאשר צפוי כי הקבוצה תשיב עלויות אלו. עלויות להשגת חוזה שהיו מתהוות ללא קשר אם החוזה הושג מוכרות כהוצאה בעת התהוותן, אלא אם ניתן לחייב את הלקוח בגין עלויות אלה.
עלויות שהתהוו לקיום חוזה עם לקוח אשר אינן בתחולה של תקן אחר, מוכרות כנכס כאשר הן: מתייחסות במישרין לחוזה שהקבוצה יכולה לזהות באופן ספציפי; הן מייצרות או משפרות את משאבי הקבוצה שישמשו לקיום מחויבות ביצוע בעתיד; וכן צפוי שהעלויות יושבו.
עלויות שהוונו כנכס מופחתות לדוח רווח והפסד על בסיס שיטתי שהינו עקבי עם קצב ההכרה בהכנסה של הסחורות או השירותים אליהם מתייחס הנכס. עלויות חוזה שלא הוכרו כנכס מוכרות כהוצאה בעת התהוותן.

נכס חוזה (הכנסות לקבל) מוכר כאשר לקבוצה קיימת זכות לתמורה עבור סחורות או שירותים שהקבוצה העבירה ללקוח כאשר זכות זו מותנית בגורם אחר מאשר חלוף הזמן, לדוגמה בביצועים העתידיים של הקבוצה. נכסי החוזה מסווגים לסעיף חייבים כאשר הזכויות בגינם הופכות להיות בלתי מותנות.

התחייבות בגין חוזה (מקדמות) מוכרת כאשר הקבוצה מחויבת להעביר סחורות או שירותים ללקוח שבגינם היא קיבלה תמורה מהלקוח (או שחל מועד פירעונו של הסכום).

נכס והתחייבות בגין אותו חוזה מוצגים בנטו בדוח על המצב הכספי. אולם, נכס והתחייבות חוזה הנובעים מחוזים שונים מוצגים בברוטו בדוח על המצב הכספי.

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	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2020	2019
	%	%
להלן שיעור השינוי בין התקופות		
לפי מדד בגין	(0.6)%	0.7%
לפי מדד ידוע	(0.7)%	0.3%
שע"ח של אירו	1.7%	(9.6%)

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

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

- **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 וכן מוסיף הנחיות המסייעות לקבוע האם נרכש תהליך מהותי.

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

ב. תיקונים לתקנים שפורסמו ואינם בתוקף, ולא אומצו באימוץ מוקדם בידי הקבוצה, אשר צפויה או עשויה להיות להם השפעה על תקופות עתידיות

- **תיקון IAS 1 "הצגת דוחות כספיים" (בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות)**

התיקון מבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכות זו.
התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות בלתי מותנית והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה במועד מאוחר יותר.
כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".
התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

התיקון יישום למפרע לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר, 2023 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

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 הבחינה האם הנכסים הנרכשים כוללים לכל הפחות, תשומה ותהליך מהותי אשר יחד תורמים באופן משמעותי ליכולת ליצור תפוקה. הבחינה כוללת בין היתר בחינת קיומם של שירותים נלווים בהיקף משמעותי (תחזוקה, ניקיון, אבטחה, הנהלת חשבונות וכו') הקשורים לתפעול הנכס ומורכבות ניהול הנכס.

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. 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 2020 מסתכם לסך של כ- 7,389 מיליוני ש"ח (2019: 6,928 מיליוני ש"ח).

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

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

ג. גורמי מפתח לחוסר וודאות באומדן (המשך)

(2) מסים על הכנסה

הקבוצה כפופה לחוקי המס בעיקר בגרמניה וישראל. שיקול דעת נרחב נדרש לצורך קביעת ההתחייבות למס שוטף ונדחה 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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים		
בשקלים	68,934	52,223
במטבע חוץ (בעיקר באירו)	502,808	1,032,386
	571,742	1,084,609
פקדונות לזמן קצר		
בשקלים	86,947	40,550
	658,689	1,125,159

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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
חובות פתוחים	26,163	16,166
הכנסות לקבל	5,221	13,393
בניכוי הפרשה לחובות מסופקים	(4,080)	(1,859)
	27,304	27,700

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

להלן התנועה בהפרשה לחובות מסופקים:

	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר, 2019	3,289
הפרשה במשך השנה, נטו	(1,262)
התאמות משינויים בשערי חליפין	(168)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2019	1,859
הפרשה במשך השנה, נטו	2,192
התאמות משינויים בשערי חליפין	29
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	4,080

ביאור 7 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
מוסדות	5,417	4,240
הוצאות מראש	6,503	4,282
הכנסות לקבל והחזר הוצאות לקבל מדיירים	373	2,147
הכנסות לקבל ממכירת דירות	-	4,936
הלוואות שניתנו לאחרים (1)	8,429	43,653
אחרים	1,960	3,169
	22,682	62,427

(1) ראה ביאור 8(1).

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
במסגרת נכסים שוטפים:		
פיקדונות מיועדים	49,040	43,845
השקעה במניות (2)	-	69,740
	49,040	113,585
במסגרת נכסים בלתי שוטפים:		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן:		
נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר	18,999	17,522
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	17,141	18,118
הלוואות שניתנו לאחרים (1)(א)	39,992	33,506
	76,132	69,146
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:		
הלוואות שניתנו לאחרים (1)(ב), (ג), (3)	26,591	49,083
אחרים	7,106	6,889
	33,697	55,972
	109,829	125,118

(1) הלוואות שניתנו לאחרים

ההלוואות לאחרים מורכבות בעיקר מההלוואות הבאות:

א. חברה בת של החברה התקשרה בהסכמים להעמדת מימון לשישה פרויקטים לבנית מגורים בברלין. שניים מהפרוייקטים נמכרו לפני סיומם במהלך שנת 2019 ו- 2020. הפרויקטים האמורים כללו כ- 180 יח"ד, בניית שלושה פרוייקטים הסתיימה ופרויקט אחד נמצא בשלבי ביצוע.
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- 10.1 מיליון אירו, מתוכן כ- 1.5 מיליון אירו מסווגים לזמן קצר.

ב. בשנת 2019 היתרה לזמן קצר כוללת הלוואת מוכר בסך כ- 3 מיליון אירו בגין נכסים שנמכרו במהלך שנת 2017 אשר נפרעה במהלך הרבעון הראשון של שנת 2020.

ג. בשנת 2019 היתרה כוללת חוב בנקאי, נטו (בקיזוז אופציית מכר) של צד ג' שנרכש ע"י החברה בסך כ- 22 מיליון ש"ח. בשנת 2020 מומשה אופציית הרכש וההלוואה קוזזה מסכום התמורה. ראה ביאור 8(3) להלן.

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים (המשך)

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

1. ליום 1 בינואר, 2018 החזיקה החברה באמצעות חברה בת בבעלות מלאה שלה ב- 19 מיליון מניות של כלכלית אשר היוו 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, השקעה במניות אלו יועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר בהתאם ל IFRS 9) והשינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח כולל אחר.
בנוסף החזיקה החברה בכ- 13.7 מיליון כתבי אופציה למניות של כלכלית.

2. בשנת 2018 רשמה החברה רווח מעליית ערך מניות 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.
בשנת 2019 רשמה החברה רווח מעליית ערך מניות כלכלית בסך כ- 99 מיליון ש"ח אשר נכלל ברווח כולל אחר (כ- 76 מיליון ש"ח, נטו ממס).

3. 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 החזיקה החברה בכ- 16.7 מיליון מניות כלכלית המהוות כ- 5.6% מהון המניות ובדילול מלא.
במהלך שנת 2019 מכרה החברה כ- 13 מיליון מניות של חברת כלכלית ירושלים תמורת סך של כ- 189 מיליון ש"ח.
במהלך ינואר 2020 מכרה החברה את כל יתרת המניות תמורת סך של כ- 70 מיליון ש"ח.

(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.
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 2018.
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.
במהלך שנת 2020 החברה מימשה את אופציית הרכש ויתרת החוב שולמה על ידי המוכרים.

ביאור 8 - נכסים פיננסיים אחרים (המשך)

(3) (המשך)

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.

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	
		2020	2019	2020	2019
		%		אלפי ש"ח	
מוחזקות במישרין: (**)					
חברה א'	ישראל	100	100	303,922	384,436
חברה ב'	ישראל	100	100	23,444	23,429
חברה ג'	הולנד	100	100	468,749	419,090
חברה ד'	קפריסין	100	100	(2,896)	937
חברה ה'	קפריסין	100	100	(1,329)	(1,306)
חברה ו'	ישראל	100	100	-	-
חברה ז'	ישראל	100	100	-	-
חברה ח'	ישראל	100	100	157,500	137,210
חברה ט'	ישראל	98.1	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 28.

ביאור 9 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

(1) לחברה יתרות חובה עם חברות מאוחדות בסך של כ- 949,390 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2019 כ- 963,856 אלפי ש"ח). היתרות באירו או בש"ח ונושאות ריבית בשיעור שבין 6% - 1.4%.

(2) פרטים בדבר ערבויות שהועמדו לחברות בנות המוחזקות במישרין על-ידי החברה ולמידע בדבר ערבויות החברה ראה ביאור 17ב'.

(3) מגבלות משמעותיות החלות על הקבוצה

בדבר הגבלות של החברה ראה ביאורים 12ב', 12ה'.

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

חברת הבת סאמיט גרמניה בע"מ:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	%	%
שיעור הזכויות שאינן מקנות שליטה	1.77	30.21
שיעור זכויות הצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	1.77	30.21
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה	321,864	1,242,773

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	38,516	234,941	679,867
דיבידנד שחולק והוכרז לזכויות שאינן מקנות שליטה במהלך השנה	331	4,646	29,681

במהלך חודש אוקטובר 2019 ביצעה החברה הבת סאמיט גרמניה, רכישה עצמית של מניותיה בהיקף של כ- 15 מיליון אירו. לאחר הרכישה החזיקה החברה בכ- 52.3% ממניותיה של סאמיט גרמניה.

במהלך חודש נובמבר 2019 רכשה חברת בת זרה בבעלות מלאה מניות של סאמט גרמניה המהוות כ- 18% מהון המניות המונפק של סאמיט גרמניה תמורת סך של כ- 113 מיליון אירו וכתוצאה מכך אחזקתה של החברה בסאמיט גרמניה עלתה לכ- 69.8%.
במהלך חודשים ינואר-פברואר 2020 רכשה חברת הבת הזרה מניות נוספות של סאמיט גרמניה המהוות כ- 28% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה תמורת סך של כ- 184 מיליון אירו.
במהלך חודש פברואר 2020 פרסמה סאמיט גרמניה הצעת רכש לרכישת שליש מהונה המונפק. במהלך חודש מרץ 2020 בוצעה הצעת הרכש לכ- 123.5 מיליון מניות המהוות כ- 28% מהונה המונפק וכתוצאה מכך מניות אלו בוטלו. חלקה של חברת הבת הזרה בהצעת הרכש הסתכם כ- 176 מיליון אירו. לאחר השלמת הצעת הרכש מחזיקה החברה בכ- 98.2% מהונה המונפק של סאמיט גרמניה.
במהלך חודש מרץ 2020 חדלה חברת הבת סאמיט גרמניה להיסחר בבורסת ה- AIM בלונדון.

לאחר תאריך המאזן הודיעה חברת הבת סאמיט גרמניה כי היא מקיימת דיונים בדבר אפשרויות אסטרטגיות הנוגעות לאחזקתה בחברות בנות בגרמניה, אשר עשויות להוביל למכירת חברות בנות למשקיע אסטרטגי.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה

א. הרכב ותנועה:

	קרקע	נכסים מניבים	נדל"ן להשקעה בהקמה	סה"כ
שנת 2020				
יתרה לתחילת שנה	236,271	6,643,266	48,317	6,927,854
רכישות והשקעות	2,612	60,499	28,379	91,490
התאמת שווי הוגן (*)	374,567	(77,796)	-	296,771
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה לנכסים מניבים	-	76,696	(76,696)	-
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(2,108)	92,332	-	90,224
מיון מנדל"ן מניב לקרקעות	36,444	(36,444)	-	-
מימושים (**)	-	(5,963)	-	(5,963)
אחר (***)	-	(10,984)	-	(10,984)
יתרה לסוף שנה	647,786	6,741,606	-	7,389,392
שנת 2019				
יתרה לתחילת שנה	175,029	7,614,399	21,423	7,810,851
רכישות והשקעות	-	70,428	30,615	101,043
התאמת שווי הוגן (*)	72,377	451,007	(3,721)	519,663
הפרשי תרגום נטו, הנובעים מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	(11,135)	(619,973)	-	(631,108)
מימושים (**)	-	(872,595)	-	(872,595)
יתרה לסוף שנה	236,271	6,643,266	48,317	6,927,854

(*) הוכר ברווח או הפסד בסעיף הכנסות/הוצאות אחרות, ראה ביאור (20).
(**) ראה ביאור 10 יב' ו- 10 טו' להלן.
(***) ראה ביאור 10 טז' להלן.

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.
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 (המשך)

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

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 2020 (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בסך כ- 647,786 אלפי ₪. ראה ביאור 10א' לעיל)

שטחי נדל"ן

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
			במ"ר			
גרמניה	627,744	319,160	57,356	-	1,004,260	81%
ישראל	48,999	121,013	53,767	5,959	229,738	19%
סה"כ	676,743	440,173	111,123	5,959	1,233,998	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	55%	35%	9%	1%	100%	

פילוח לפי שווי:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנדל"ן
			אלפי €			
גרמניה	1,039,508	257,760	77,400	-	1,374,668	80%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	4,099,923	1,016,631	305,273	-	5,421,827	80%
ישראל	331,300	398,689	532,090	57,700	1,319,779	20%
סה"כ	4,431,223	1,415,320	837,363	57,700	6,741,606	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	66%	21%	12%	1%	100%	

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

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

נתונים נוספים שנת 2020 (המשך)

פילוח NOI (*):

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €			
גרמניה	52,716	15,146	4,593	-	72,455	75%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	206,822	59,557	18,020	-	284,399	75%
ישראל	21,467	49,661	14,846	7,551	93,525	25%
סה"כ	228,289	109,218	32,866	7,551	377,924	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	60%	29%	9%	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	(10,475)	(5,646)	1,071	-	(15,050)	77%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	(41,919)	(22,549)	4,277	-	(60,191)	77%
ישראל	984	6,546	(25,135)	-	(17,605)	23%
סה"כ	(40,935)	(16,003)	(20,858)	-	(77,796)	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	53%	20%	27%	-	100%	

נתונים נוספים שנת 2019 (לא כולל נדל"ן להשקעה בהקמה וקרקעות בסך כ- 284,588 אלפי ₪. ראה ביאור 10א' לעיל)

שטחי נדל"ן

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שטח הנכסים
			במ"ר			
גרמניה	616,678	341,359	61,442	-	1,019,479	82%
ישראל	48,907	124,213	44,135	5,959	223,214	18%
סה"כ	665,585	465,572	105,577	5,959	1,242,693	100%
אחוז מסך שטח הנכסים	54%	37%	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 2019 (המשך)

פילוח לפי שווי:

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך שווי הנדל"ן
			אלפי €			
גרמניה	1,004,148	296,370	76,930	-	1,377,448	80%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	3,894,287	1,149,382	298,350	-	5,342,019	80%
ישראל	328,181	430,302	485,064	57,700	1,301,247	20%
סה"כ	4,222,468	1,579,684	783,414	57,700	6,643,266	100%
אחוז מסך שווי הנכסים	63%	24%	12%	1%	100%	

פילוח NOI (*):

אזורים	משרדים	לוגיסטי	מסחר	אחר	סה"כ	אחוז מסך NOI
			באלפי €			
גרמניה	56,829	16,302	4,438	-	77,569	77%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	226,895	65,087	17,719	-	309,701	77%
ישראל	21,438	48,276	16,867	7,733	94,314	23%
סה"כ	248,333	113,363	34,586	7,733	404,015	100%
אחוז מסך NOI הנכסים	61%	28%	9%	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	89,213	12,734	2,895	-	104,842	91%
			אלפי ש"ח			
גרמניה	349,867	49,938	11,355	-	411,160	91%
ישראל	4,731	30,471	3,249	1,396	39,847	9%
סה"כ	354,598	80,409	14,604	1,396	451,007	100%
אחוז מסך רווחי השערוך	79%	18%	3%	-	100%	

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							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
גרמניה (€)	8.7	8.6	5.2	4.7	8.1	8.0	-	-
גרמניה טווח (€)	5.0-20.0	5.0-20.0	2.2-13.4	2.2-12.8	4.2-19.4	4.2-19.3		-
ישראל (₪)	45.5	45.6	33.7	29.0	64.0	64.0	65.1	65.1
ישראל טווח (₪)	14-92	14-92	6-65	6-65	19-267	19-267	65	65

שיעורי תשואה ממוצעים:

אזורים	משרדים		לוגיסטי		מסחר		אחר	
	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר							
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
גרמניה	5.2%	5.4%	5.1%	6.0%	6.4%	6.4%	-	-
ישראל	7.6%	7.8%	7.7%	7.8%	7.7%	7.7%	8.0%	8.0%

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

ד. באשר לשעבודים, ראה ביאור 17א'.

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

ו. 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%.

ז. 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%.

ח. במהלך שנת 2018 רכשה חברה בת של סאמיט גרמניה שתי קרקעות בסמוך לברלין בהיקף של כ- 4 מיליון אירו.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ט. 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 של שנת 2018 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

י. במהלך חודש ספטמבר 2018 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 הסתכמו בכ- 2.9 מיליון ש"ח ומשקפות תשואה שנתית נטו של כ- 8.3%.

יא. 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 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

יב. בחודש יוני, 2019 התקשרה החברת הבת, סמאיט גרמניה, בהסכם מחייב למכירת נכס בגרמניה תמורת סך של 225 מיליון אירו.
שווי הנכס ליום 31 בדצמבר, 2018 היה כ- 208.6 מיליון אירו. ההכנסות השנתיות מהנכס ליום 31 בדצמבר 2018, הסתכמו בכ- 4.62 מיליון אירו המשקפים תשואת שכ"ד של כ- 2.1% ביחס למחיר המכירה.
העסקה הושלמה בסוף שנת 2019.

יג. במהלך שנת 2019 רכשה החברה, באמצעות חברה בת בבעלות מלאה, בניין משרדים ותעשייה בכרמיאל, תמורת סך של כ- 8.7 מיליון ש"ח, כולל הוצאות עסקה. הנכס כולל שטח להשכרה של כ- 2,045 מ"ר בנוי על שטח קרקע של כ- 4.7 דונם ומושכר לשוכר אחד. ההכנסות השנתיות מדמי השכירות מסתכמות בכ- 700 אלפי ש"ח ומשקפות תשואה שנתית נטו של כ- 8.0%.

יד. במהלך חודש אפריל 2020 השלימה חברה בת של סאמיט גרמניה רכישת מבנה משרדים בעיר האנובר בגרמניה תמורת כ- 6.5 מיליון אירו. הנכס הנרכש כולל הכנסות דמי שכירות בסך כ- 465 אלפי אירו וכולל שטח להשכרה של כ- 4.7 אלפי מ"ר וממוקם בצמוד לנכס אחר של החברה. הרכישה מומנה באמצעות הלוואת נון ריקורס מבנק גרמני בסך כ- 4.8 מיליון אירו לתקופה של 10 שנים ללא קובננטים. ההלוואה נושאת ריבית שנתית קבועה בשיעור 1.1% והחזר קרן שנתי בשיעור 3.0%.

טו. במהלך שנת 2020 מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה, שני נכסים בבעלותה תמורת כ- 1,493 אלפי אירו. שווי הנכסים ליום 31 בדצמבר היה כ- 1,190 אלפי אירו.

טז. במהלך שנת 2020 הגדילה החברה את אחזקותיה בחברה בת בישראל, אשר החזיקה בשני נכסים בישראל, מ- 50% ל- 100% בתמורה להעברת נכס אחד מתוך שני הנכסים אשר היו בבעלותה.

יז. לאחר תאריך המאזן מכרה חברת הבת, סאמיט גרמניה 3 נכסים בבעלותה תמורת כ- 20,750 אלפי אירו. שווי הנכסים לפי הערכת השווי שבוצעה ליום 30 בספטמבר, 2020 היה כ- 20,280 אלפי אירו.

יח. לאחר תאריך המאזן, רכשה חברה בת, 3 קניונים במדינת מישיגן בארה"ב, בתמורה כוללת של כ- 17.5 מיליון דולר. הקניונים האמורים משתרעים על קרקעות בשטח של כ- 825 אלפי מ"ר וכוללים שטח להשכרה של כ- 128 אלפי מ"ר. שיעור התפוסה הממוצע של הנכסים הינו כ- 51% וההכנסה השנתית מהם, על בסיס החוזים הקיימים, נטו בניכוי הוצאות תפעול, הינה כ- 4-5 מיליון דולר.
הרכישה מומנה מהון עצמי בהיקף כולל של כ- 8.5 מיליון דולר, ומאשראי חיצוני בהיקף של כ- 9 מיליון דולר (כ- 52% מסכום הרכישה).
החברה הבת התקשרה בעסקה באמצעות חברה זרה בשליטתה ("החברה הזרה"), המוחזקת ביחד עם שותף מקומי, אשר אינו קשור לחברה ו/או לבעלי שליטה בה ("השותף המקומי"). על-פי ההסכם עם השותף המקומי, החברה היא בעלת השליטה בחברה הזרה, ובאמצעותה בחברות הנכס, כאשר השותף המקומי יהיה אחראי על ההפעלה השוטפת של הנכסים. החברה קשורה גם בהסדר לא מחייב עם השותף המקומי לשם בחינה משותפת של השקעות בנכסי מקרקעין דומים בארה"ב.
החברה תעמיד כ- 90% מההון העצמי הנדרש לצורך העסקה, והשותף המקומי יעמיד כ- 10% מההון העצמי הנדרש. התזרים החיובי של חברות הנכס יחולק בין הצדדים לפי יחס השקעת ההון העצמי עד להחזר ההשקעה בתוספת 12% לשנה. לאחר מכן, כל העודפים של חברות הנכס יחולקו באופן ש- 50% מהעודפים יחולקו בין בעלי המניות בחברה הזרה ואילו 50% ישולם כדמי הצלחה לגורם הקשור לשותף המקומי, וזאת עד שבעלי המניות בחברה הזרה ייהנו מ- IRR של 20% על השקעתם. כל עודף נותר יחולק באופן שיבטיח שסה"כ החלוקות המצטברות מחברות הנכס יחולקו בחלקים שווים בין גורם הקשור לשותף המקומי לבין בעלי המניות בחברה הזרה.

ביאור 10 - נדל"ן להשקעה (המשך)

יט. לאחר תאריך המאזן רכשה חברה בת של החברה בהסכם עם שותף מקומי, זכויות החכירה במלון הכולל 336 חדרים בטיימס סקוור בניו יורק, בתמורה כוללת של כ- 4 מליון דולר ארה"ב ובתוספת התחייבויות שונות שהרוכשת לקחה על עצמה בסך כ- 4 מיליוני דולר נוספים.
המלון בשטח של כ- 19 אלפי מ"ר בנוי על קרקע בשטח של כ- 6,500 מ"ר אשר חכורה מצד ג' לתקופה של 90 שנה. דמי החכירה השנתיים בשנים הראשונות מסתכמים בכ- 2.5 מיליון דולר בשנה.
המלון נרכש באמצעות חברה זרה שהוקמה על ידי החברה והשותף המקומי, בה מחזיקה החברה ב- 52% ואילו השותף המקומי וגורמים מטעמו מחזיקים ב- 48% ("החברה הזרה").
הרכישה מומנה מהון עצמי. כל הון עצמי עתידי שיידרש למימון פעילות החברה הזרה, ימומן על ידי החברה ויתר בעלי המניות בחברה הזרה לפי חלקם היחסי בהונה. בהתאם לכך, רווחים מהחברה הזרה יחולקו בין הצדדים לפי חלקם היחסי בהונה.
החברה הזה בוחנת מספר חלופות בדבר השימוש האופטימלי בנכס לרבות פעילות מלונאית או השכרה לשימושים אחרים. כמו כן, נבחנות הצעות מצדדים שלישיים לרכישת זכויות החברה הזה במלון.
בנוסף, חברה בת נוספת של החברה מנהלת, יחד עם השותף המקומי, מו"מ לרכישת מלון נוסף הכולל כ- 180 חדרים בסמוך למלון האמור.

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

	31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
ריבית לשלם	25,536	24,929
הפרשה בגין נדל"ן להשקעה	8,247	14,479
בעלי עניין (1)	14,974	10,095
מוסדות	63,295	59,943
חוזי קיבוע ריבית על הלוואות	5,554	6,482
הכנסות מראש	2,467	4,220
הוצאות לשלם	55,898	63,307
זכאים אחרים ויתרות זכות	10,451	8,804
	186,422	192,259

(1) ראה ביאור 26 להלן.

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	
	2020	2020	2019	2020	2019	2020	2019
	%	אלפי ש"ח					
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית קבועה, באירו (*)	1.10-3.32	32,361	28,348	912,249	850,542	944,610	878,890
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה, באירו	1.70-2.30	237,090	12,318	66,260	297,940	303,350	310,258
הלוואות בריבית קבועה, בש"ח	5.80-6.95	4,244	54,502	17,471	21,776	21,715	76,278
הלוואות בריבית משתנה, בש"ח	2.20-3.10	297,627	92,938	66	145,301	297,693	238,239
		571,322	**188,106**	**996,046**	**1,315,559**	**1,567,368**	**1,503,665**
אגרות חוב, בריבית קבועה באירו	2.00	-	-	1,173,088	1,150,994	1,173,088	1,150,994
אגרות חוב, בריבית קבועה בש"ח	2.17-6.40	227,378	34,199	677,454	983,384	904,832	1,017,583
		227,378	**34,199**	**1,850,542**	**2,134,378**	**2,077,920**	**2,168,577**
הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב		**798,700**	**222,305**	**2,846,588**	**3,449,937**	**3,645,288**	**3,672,242**

(*) הלוואות בריבית קבועה, או שנרכשו עבורן מכשירים לשם קיבוע הריבית על ההלוואה

1. במהלך חודש נובמבר 2017 השלימה חברת בת של החברה בישראל מימון בסך 145 מיליון ₪ המובטח בשעבוד נכס בבעלות הלווה. ההלוואה הינה בריבית שנתית משתנה בשיעור 2.20% ללא החזר קרן לתקופה של שנתיים אשר הוארכה מספר פעמים עד אמצע שנת 2021. במהלך שנת 2020 היקף ההלוואה גדל ב- 10 מיליון ₪ נוספים.

2. במהלך רבעון 3 של שנת 2018 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה חברה בת, ראה ביאור 10. למועד הרכישה הנכסים בחברה זו הבטיחו 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, השלימה חברת בת של סאמיט גרמניה מימון מחדש בסך 29 מיליון אירו בפריסה ל- 20 שנה, החזר קרן שנתי בסך 3% ובריבית קבועה של 2.7%.

3. במהלך רבעון 4 של שנת 2018 רכשה חברת הבת סאמיט גרמניה פורטפוליו נכסים, ראה ביאור 10. פורטפוליו נכסים זה מבטיח 3 הלוואות בסך כ- 50 מיליון אירו. ההלוואות הינן, לכ- 7 שנים ממועד הרכישה, בריבית ממוצעת בשיעור כ- 2.6%, החזר קרן שנתי בסך כ- 5% וללא אמות מידה פיננסיות.

4. במהלך שנת 2020 ביצעה חברה בת בגרמניה מימון מחדש מבנק אחר בסך 20 מיליון אירו בפריסה ל- 10 שנים, החזר קרן שנתי בסך 2.0% ובריבית קבועה של 1.28%. הלוואה זו החליפה הלוואה בסך כ- 8 מיליון אירו.

5. במהלך שנת 2020 קיבלה החברה הלוואה נוספת בגין נכס שלא היתה בגינו הלוואה. ההלוואה הינה בסך 3.4 מיליון אירו, ל- 10 שנים, החזר קרן שנתי בסך 3% וריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.3%.

ביאור 12 - התחייבויות 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- 28 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, 2020 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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חוזי קיבוע ריבית על הלוואות מתאגידים בנקאיים	6,891	6,234
הלוואות ויתרות זכות מאחרים	23,660	20,442
זכאים אחרים לזמן ארוך	12,167	6,774
סה"כ התחייבויות פיננסיות אחרות לזמן ארוך	42,718	33,450

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. עמדה לפירעון בשנים עשר תשלומים שווים הכוללים קרן וריבית ביום 31 בחודש מאי של כל אחת מהשנים 2008 - 2019. אגרות החוב נשאו ריבית שנתית בשיעור 5.5% והיו צמודות קרן וריבית למדד המחירים לצרכן.
במהלך שנת 2019 נפרע אג"ח ד' במלואו.

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 Aa2. 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.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

2. (המשך)

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, 2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

במהלך חודש אפריל 2020 גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת אגרות החוב סדרה ו' בסך 100 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך כ- 110 מיליון ש"ח ברוטו.

במהלך חודש ינואר 2021 גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת אגרות החוב סדרה ו' בסך כ- 169 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך כ- 195 מיליון ש"ח ברוטו.

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 Aa2 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 של 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%.

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, 2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

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 Aa1 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, 2020 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 חיפה; (2) הנכס באלון תבור; (3) הנכס במשגב; ו- (4) תחנת הדלק בגעתון, אשר שוויים הבטוחתי בהתאם למנגנון החישוב הקבוע בשטר הנאמנות הינו 135,390 אלפי ש"ח.

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. אשר דורגה Aa3 יציב על ידי חברת מדרוג (Moody's). אגרות החוב נשאו ריבית שקלית לא צמודה בשיעור של 0.95% לשנה. תשלומי הריבית בגין אגרות החוב שולמו בימים 31 בינואר, 2018, 31 ביולי, 2018 ו- 31 בינואר, 2019. אגרות החוב נפרעו במלואן בתשלום אחד ביום 31 בינואר, 2019.

1 שווי הנכסים המשועבדים על פי הערכת שווי שהוא מוכפל ב- 0.74.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

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 דורגה במועד ההנפקה בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג (Moody's) וכיום מדורגת בדירוג Aa2 יציב. 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 של 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, 2020 עומדת החברה בכל אמות המידה הפיננסיות המפורטות לעיל.

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 דורגה במועד ההנפקה בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג (Moody's) ולאחר מכן דורגה בדירוג Aa2 יציב. 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.

החברה התחייבה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה יא') 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- 700 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 - 23%.
- 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 70%.

ביאור 12 - התחייבויות פיננסיות (המשך)

ה. אגרות חוב (המשך)

8. (המשך)

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- 1,100 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- 32%, הכל על פי דוחותיה הכספים המאוחדים האחרונים של החברה שיהיו ידועים במועד קבלת ההחלטה על חלוקת דיבידנד.

במהלך חודש אוקטובר 2019, גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת אגרות החוב סדרה יא' בסך 150 מיליון ש"ח ע.נ. אשר דורגה במועד ההנפקה בדירוג Aa3 על ידי חברת מדרוג (Moody's) לאחר מכן דורגה בדירוג Aa2 יציב. תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 153 מיליון ש"ח ברוטו.

במהלך חודשים ינואר ופברואר 2020 גייסה החברה חוב בדרך של הרחבת איגרות החוב בסך 130 מיליון ש"ח ע.נ. וכ- 368 מיליון ש"ח ע.נ. בהתאמה אשר דורגו במהלך ההנפקה בדירוג Aa3 ו- Aa2, בהתאמה על ידי חברת מדרוג (Moody's). תמורת ההנפקה הסתכמה לכ- 133 מיליון ש"ח ברוטו וכ- 373 מיליון ש"ח ברוטו, בהתאמה.
במהלך חודש מאי, ביצעה החברה פדיון מוקדם חלקי בסך של כ- 675 מיליון ש"ח ע.נ. תמורת כ- 685 מיליון ש"ח (כולל סך של כ- 6.5 מיליון ש"ח בגין פדיון מוקדם). יתרת אגרות החוב לאחר הפדיון המוקדם החלקי הסתכמו בכ- 184 מיליון ש"ח ע.נ.
במהלך חודש מאי, 2020, טרם הפדיון המוקדם כאמור לעיל, רכשה חברה בת של החברה 2.7 מיליון ש"ח ע.נ. מאגרות החוב סדרה יא' של החברה.

יתרת אגרות החוב נפרעה במלואה בתשלום אחד ב- 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'.

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.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. גורמי סיכון פיננסי (המשך)

2. סיכון שיעור ריבית

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.

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, 2020, סך של 769,826 אלפי ש"ח מאמצעי המימון (אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים) יפרעו בטווח של שנה (שנת 2019 - 222,650 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- 60,939 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2020 (ליום 31 בדצמבר, 2019: 101,029 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.

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, 2020							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	604,187	205,434	58,694	176,116	197,918	454,712	1,697,061
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	19,202	-	-	-	-	-	19,202
זכאים	156,380	-	-	-	-	-	156,380
אג"ח	283,473	96,330	232,611	67,519	1,317,823	360,023	2,357,779
	1,063,242	301,764	291,305	243,635	1,515,741	814,735	4,230,422
ליום 31 בדצמבר, 2019							
הלוואות מתאגידים בנקאיים	224,292	470,902	197,920	53,846	168,754	536,705	1,652,419
התחייבויות לספקים ולנותני שירותים	25,935	-	-	-	-	-	25,935
זכאים	161,286	-	-	-	-	-	161,286
אג"ח	93,616	449,021	82,683	150,896	75,472	1,649,527	2,501,215
	505,129	919,923	280,603	204,742	244,226	2,186,232	4,340,855

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים

	31 בדצמבר, 2020			
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	באירו או בהצמדה אליו	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	502,667	156,022	658,689
לקוחות ודיירים	14,591	12,713	-	27,304
חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסים אחרים	2,148	58,088	9,205	69,441
נכסים בלתי שוטפים				
יתרות חובה לזמן ארוך	700	90,165	18,941	109,806
סה"כ נכסים	17,439	663,633	184,168	865,240
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות)	-	-	100,600	100,600
התחייבויות לספקים ולנותני שרותים	-	12,998	6,204	19,202
זכאים ויתרות זכות	44,625	102,204	36,893	183,722
התחייבויות לזמן ארוך				
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	-	1,173,088	904,832	2,077,920
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)	10,119	1,247,960	208,690	1,466,769
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	23,634	19,084	-	42,718
סה"כ התחייבויות	78,378	2,555,334	1,257,219	3,890,931
נכסים בניכוי התחייבויות	(60,939)	(1,891,701)(*)	(1,073,051)	(3,025,691)

(*) מתוך הסך האמור באירו או בהצמדה אליו, התחייבויות פיננסיות נטו בסך של כ- 1.9 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- 3.2 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- 1% בשער החליפין של האירו לעומת הש"ח אשר צפויה להביא לירידה של כ- 30 מיליון ש"ח ברווח הכולל האחר של החברה.

ביאור 13 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ג. תנאי הצמדה של מכשירים פיננסיים (המשך)

	31 בדצמבר, 2019			
	בהצמדה למדד המחירים לצרכן	באירו או בהצמדה אליו	ללא הצמדה	סה"כ
	אלפי ש"ח			
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	1,032,386	92,773	1,125,159
לקוחות ודיירים	20,364	7,336	-	27,700
חייבים ויתרות חובה ונכסים פיננסים אחרים	1,846	83,412	87,837	173,095
נכסים בלתי שוטפים				
יתרות חובה לזמן ארוך	130	84,118	40,755	125,003
סה"כ נכסים	22,340	1,207,252	221,365	1,450,957
התחייבויות שוטפות				
התחייבויות לתאגידים בנקאיים (לא כולל חלויות שוטפות)	-	-	87,400	87,400
התחייבויות לספקים ולנותני שרותים	-	16,557	9,378	25,935
זכאים ויתרות זכות	43,436	101,566	43,924	188,926
התחייבויות לזמן ארוך				
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות)	-	1,150,994	1,017,583	2,168,577
התחייבויות לתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל חלויות שוטפות)	58,988	1,189,149	168,129	1,416,266
התחייבויות אחרות לזמן ארוך	20,945	12,505	-	33,450
סה"כ התחייבויות	123,369	2,470,771	1,326,414	3,920,554
נכסים בניכוי התחייבויות	(101,029)	(1,263,519)(*)	(1,105,049)	(2,469,597)

(*) 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.

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	
2020	(5,141)	5,141
2019	(5,080)	5,080

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	
2020	162,198	(162,198)
2019	129,613	(129,613)

	מבחן רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן	
	רווח (הפסד) מהשינוי	
	עליית מדד של 2%	ירידת מדד של 2%
	אלפי ש"ח	
2020	(1,219)	1,219
2019	(2,021)	2,021

	מבחן רגישות לשינויים בשיעורי ריבית האירו	
	רווח (הפסד) כולל מהשינוי	
	עליית של 5% בריבית	ירידת של 5% בריבית
	אלפי ש"ח	
2020	(161)	161
2019	(114)	114

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 מניותיה.

לעניין דרישת הון מינימלי ואמות מידה פיננסיות ראה ביאור 12ב' ו- 12ה'.

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.

	יתרה ליום 1 בינואר 2020	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	שינויים שאינם במזומנים: שינויי שווי הוגן	שינויים שאינם במזומנים: הפרשי שער	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2020
	אלפי ש"ח					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(25,200)	(14,714)	-	-	-	(39,914)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (כולל חלויות שוטפות)	(1,478,465)	(20,216)	-	(19,921)	(8,852)	(1,527,454)
אגרות חוב	(2,168,577)	110,951	-	(19,569)	(725)	(2,077,920)
התחייבויות המיועדות לגידור הלוואות לזמן ארוך ומט"ח	(12,716)	-	409	(138)	-	(12,445)
	(3,684,958)	76,021	409	(39,628)	(9,577)	3,657,733

	יתרה ליום 1 בינואר 2019	תזרימי מזומנים מפעילויות מימון (א)	שינויים שאינם במזומנים: שינויי שווי הוגן	שינויים שאינם במזומנים: הפרשי שער	שינויים אחרים	יתרה ליום 31 בדצמבר 2019
	אלפי ש"ח					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(22,500)	(2,700)	-	-	-	(25,200)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (כולל חלויות שוטפות)	(1,657,864)	51,846	-	130,015	(2,462)	(1,478,465)
אגרות חוב	(2,285,534)	(76)	-	122,452	(5,419)	(2,168,577)
התחייבויות המיועדות לגידור הלוואות לזמן ארוך ומט"ח	(5,255)	-	(7,984)	523	-	(12,716)
	(3,971,153)	49,070	(7,984)	252,990	(7,881)	(3,684,958)

(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 2020	**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	-	-	7,389,392	7,389,392
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	-	-	17,141	17,141
הלוואות שניתנו לאחרים	-	-	45,908	45,908
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
השקעה במניות	-	-	18,999	18,999
סה"כ נכסים פיננסיים	-	-	7,471,440	7,471,440
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
חוזים לקיבוע ריבית על הלוואות וקיבוע מט"ח	-	12,445	-	12,445
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	-	12,445	-	12,445
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	-	(12,445)	7,471,440	7,458,995

ביאור 15 - שווי הוגן (המשך)

א. פירוט הנכסים וההתחייבויות הנמדדים בדוח על המצב הכספי בשווי הוגן (המשך)

ליום 31 בדצמבר 2019	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	-	-	6,927,854	6,927,854
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח והפסד				
נכס פיננסי בגין מערכות סולאריות	-	-	18,118	18,118
הלוואות שניתנו לאחרים	-	-	63,756	63,756
נכסים פיננסיים בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר				
השקעה במניות	69,740	-	17,522	87,262
סה"כ נכסים פיננסיים	69,740		7,027,250	7,096,990
התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן				
נגזרים:				
חוזים לקיבוע ריבית על הלוואות וקיבוע מט"ח	-	12,716	-	12,716
סה"כ התחייבויות פיננסיות בשווי הוגן	-	12,716	-	12,716
סה"כ שווי הוגן של נכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על בסיס עיתי	69,740	(12,716)	7,027,250	7,084,274

ב. תנועה בנכסים והתחייבויות הנמדדים בשווי הוגן על פי רמה 3 (*):

	2020	2019
	אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת תקופה	99,396	122,635
רווח או הפסד שהוכרו:		
ברווח והפסד	-	(893)
ברווח כולל אחר	196	2,663
החזר הלוואה	(18,841)	(15,392)
הפרשי תרגום הנובעים ותרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	1,297	(9,617)
יתרה לסוף תקופה	82,048	99,396

(*) לא כולל תנועה בנדל"ן להשקעה, הנמדד בשווי הוגן על פי רמה 3, המצוגת בביאור 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	
	2020	2019	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
אגרות חוב (סדרה ו')	191,318	100,836	214,980	120,724
אגרות חוב (סדרה ז')	113,098	120,059	133,389	143,081
אגרות חוב (סדרה ח')	97,901	103,220	106,377	110,238
אגרות חוב (סדרה י')	318,737	332,308	366,178	374,976
אגרות חוב (סדרה יא')	183,778	361,160	185,640	368,486
אגרות חוב סאמיט גרמניה	1,173,088	1,150,994	1,166,298	1,142,727
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה	825,148	812,374	870,718	849,344
	2,903,068	2,980,951	3,043,580	3,109,576

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 בשנים 2018 עד 2020 הינו 23%.

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.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

א. שיעורי המס החלים על הכנסות החברה (המשך)

2. חברות מאוחדות בחו"ל (המשך)

א. מיסוי חברות זרות (המשך)

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 ורווח ממכירת דירות

רווח הון ממכירת נכס ורווח ממכירת דירות 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%.

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 והנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2015.
לחברות מאוחדות בישראל שומות מס הנחשבות כסופיות לשנים עד וכולל שנת 2015.
לחברות מאוחדות בחו"ל שומות מס סופיות והנחשבות כסופיות בין השנים 2012-2016.

ביאור 16 - מסים על ההכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים

ההרכב:

	דוח על המצב הכספי		דוח על הרווח והפסד		
	31 בדצמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2020	2019	2018
			אלפי ש"ח		
התחייבויות מסים נדחים					
נדל"ן להשקעה המוצג בשווי הוגן	741,348	641,028	94,241	123,906	253,804
אחרים	36,644	39,249	(2,680)	837	-
	777,992	680,277	91,561	124,743	253,804
נכסי מסים נדחים					
הפסדים מועברים לצורכי מס	121,280	100,636	19,322	(5,412)	52,396
קיבוע ריבית על הלוואות המוצג בשווי הוגן	764	668	-	-	(1,081)
אחרים	4,413	4,734	(398)	(5,020)	(48)
	126,457	106,038	18,924	(10,432)	51,267
הוצאות מסים נדחים			72,637	135,175	202,537
התחייבויות מסים נדחים, נטו	651,535	574,239			

המסים הנדחים מוצגים בדוח על המצב הכספי כדלקמן:

31 בדצמבר	
2020	2019
אלפי ש"ח	
-	471
651,535	574,710
651,535	574,239

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 2020			
רווח כולל אחר:			
רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	1,004	(25)	979
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים	(489)	77	(412)
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	31,359	-	31,359
סה"כ	31,874	52	31,926
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
רווח כולל אחר:			
רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	101,325	(22,667)	78,658
הפסד בגין גידור תזרימי מזומנים	(3,058)	484	(2,574)
העברה לדוח רווח והפסד בגין גידור תזרימי מזומנים			
הפרשי שער בגין תרגום פעילויות חוץ	(364,939)	-	(364,939)
סה"כ	(266,672)	(22,183)	(288,855)
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
רווח כולל אחר:			
רווח בגין מדידה מחדש של נכסים פיננסיים	4,235	(996)	3,239
הפסד 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

ה. הוצאות מיסים על הכנסה שהוכרו בדוח על הרווח והפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
		אלפי ש"ח	
מסים שוטפים ומיסים נדחים על ההכנסה	82,639	142,363	212,553

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		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
רווח לפני מסים על ההכנסה	502,514	747,732	1,532,955 (*)
שיעור המס הסטטוטורי	23%	23%	23%
מס מחושב לפי שיעור המס הסטטוטורי	115,578	171,978	352,580
תוספת (חסכון) במס בגין:			
הפרש בשיעור המס החל על הכנסות בחברות הממוקמות בתחומי שיפוט אחרים	(38,507)	(57,277)	(132,155)
הפרשים בבסיס המדידה	15,588	27,825	14,824
הפסדים לצורכי מס והפרשי עיתוי בגינם לא נזקפו מסים נדחים	1,876	1,065	1,272
ניצול הפסדים לצורכי מס משנים קודמות, בגינם לא נזקפו מסים נדחים בעבר	(9,076)	(6,501)	(30,675)
אחרים	(2,820)	5,273	6,707
מסים על ההכנסה	82,639	142,363	212,553
שיעור מס אפקטיבי ממוצע	16.4%	19.0%	13.9%

(*) כולל הפסד מפעילות מופסקת.

ביאור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות

א. שעבודים

כנגד ההלוואות והאשראים הניתנים לחברה מהבנקים השונים שעבדה החברה בשעבודים קבועים זכויות במקרקעין, זכויות המגיעות מלקוחות עפ"י חוזי שכירות, זכויות לקבלת כספים, פקדונות וזכויות ביטוח.

יתרות ההלוואות והאשראים המובטחות הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	
הלוואות ואשראי לזמן קצר, ראה ביאור 12	152,393	25,200
התחייבויות לזמן ארוך (כולל חלויות שוטפות), ראה ביאור 12	1,512,877	1,581,685

ב. ערבויות ותביעות משפטיות

1. ערבויות

א. סאמיט וחברות הבנות שלה בישראל ובגרמניה מעמידות ערבויות במסגרת עסקיהן השוטפים. סך הערבויות הינו בסך כולל של כ- 44 מיליון ש"ח. הערבויות ניתנו להבטחת תנאי חוזים מסחריים, להבטחת התחייבויות למוסדות פיננסיים וציבוריים וכיוצ"ב.

ב. בין חלק מחברות הבנות קיימות ערבויות הדדיות להבטחת אשראים מתאגידים בנקאיים.

ביאור 17 - התחייבויות תלויות והתקשרויות (המשך)

ב. ערבויות ותביעות משפטיות (המשך)

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'-ה'.

ביאור 18 - הון

א. הרכב הון המניות

	ליום 31 בדצמבר		31 ליום בדצמבר	
	2020	2019	2020	2019
	רשום		מונפק ונפרע	
	מספר המניות			
מניות רגילות ללא ע.נ.	200,000,000	200,000,000	73,839,173	66,663,503

ב. התנועה בהון המניות

ההון המונפק והנפרע:

	מספר מניות ללא ע.נ.
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2018	66,626,699
מימוש אופציות למניות	36,804
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	66,663,503
הנפקת מניות (1)	3,004,300
מימוש אופציות למניות (2)	4,171,370
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	73,839,173

(1) במהלך חודש ינואר 2020 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 3 מיליון מניות תמורת כ- 129 מיליון ₪ ברוטו. במהלך הרבעון הרביעי של שנת 2020 הוקצו 4,300 מניות למר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה וסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26ט' להלן.

(2) כולל מימוש 26,840 אופציות ל- 26,840 מניות על יד מר שלומי לוי אחיו של בעל השליטה וסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי בחברה, מימוש 135,160 אופציות ל- 135,160 מניות על ידי מר אמיר שגיא, מנכ"ל החברה ומימוש 4 מיליון אופציות ל- 4 מיליון מניות ע"י מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, לפרטים נוספים ראה ביאור 19 להלן.

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.

ביאור 18 - הון (המשך)

ד. מניות באוצר - מניות החברה המוחזקות על ידי חברות מאוחדות

החזקת חברות מאוחדות במניות החברה הינן כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
מניות		
שיעור מההון המונפק (ב- %)	6.14%	6.80%
עלות (באלפי ש"ח)	24,258	24,258

ליום 31 בדצמבר, 2020 מחזיקות החברות הבנות כ- 4,533 אלפי מניות 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. במהלך שנת 2020 נפרע במלואו חוב זה.

לגבי מגבלות על חלוקת דיבידנד הקשורות להנפקת אגרות חוב (סדרות ו'-יא') ראה ביאור 12.

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.
במהלך אפריל 2019 חילקה החברה דיבידנד בסך 7.5 אגורה למניה בגין רבעון 4 לשנת 2018 ובסך הכל כ- 4,997 אלפי ש"ח (כ- 4,657 אלפי ש"ח בניכוי חברה בתקבולים מלאים).
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.
בהמשך למדיניות לעיל חילקה החברה במהלך החודשים יוני, אוגוסט ונובמבר 2019 דיבידנד בסך 2 אגורות למניה בכל חלוקה בגין רבעונים ראשון עד שלישי של שנת 2019 ובסה"כ כ- 1,333 אלפי ש"ח (כ- 1,242 אלפי ש"ח בניכוי חלק חברות בת בבעלות מלאה) בכל חלוקה.

ביאור 18 - הון (המשך)

ז. קרנות הון אחרות

1. ההרכב - מיוחס לבעלי מניות החברה:

	קרן הון בגין נכסים פיננסים	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 2018	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)
הפסד בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	(787)	-	-	(787)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2018	26,319	(121,304)	(789)	13,730	571	(81,473)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	(181,582)	-	-	-	(181,582)
ייחוס מחדש הנובע מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(131,223)	-	-	-	(131,223)
שיערוך נכסים פיננסים	77,310	-	-	-	-	77,310
הטבת אופציות	-	-	-	835	-	835
מימוש אופציות למניות	-	-	-	(751)	-	(751)
הפסד בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	(830)	-	-	(830)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2019	103,629	(434,109)	(1,619)	13,814	571	(317,714)
התאמות הנובעות מתרגום דוחות כספיים של פעילות חוץ	-	47,123	-	-	-	47,123
ייחוס מחדש הנובע מרכישת זכויות שאינן מקנות שליטה	-	(154,451)		-	-	(154,451)
שיערוך נכסים פיננסים	839	-	-	-	-	839
הטבת אופציות	-	-	-	583	-	583
מימוש אופציות למניות	-	-	-	(13,407)	-	(13,407)
הפסד בגין קיבוע ריבית הלוואות וגידור תזרימי מזומנים	-	-	(403)	-	-	(403)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2020	104,468	(541,437)	(2,022)	990	571	(437,430)

2. קרן הון בגין נכסים פיננסיים

הקרן משקפת שינויים בשווים ההוגן (בניכוי השפעת המס) של נכסים פיננסיים שיועדו לשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.

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).

ביאור 18 - הון (המשך)

ח. 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.
במהלך חודש אוקטובר 2019 חילקה סאמיט גרמניה דיבידנד בסך 0.5 סנט אירו למניה ובסה"כ כ- 2,286 אלפי אירו.

ט. הקצאת מניות

במהלך חודש ינואר 2020, הקצתה החברה בהקצאה פרטית, 3,000,000 מניות בתמורה כוללת ברוטו של כ- 129 מיליון ש"ח לגופים הנמנים עם קבוצת הפניקס.

במהלך חודש דצמבר 2020 הקצתה החברה בהקצאה פרטית 4,300 מניות למר שלומי לוי, סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי בחברה ואחיו של בעל השליטה בחברה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26.

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%.

במהלך חודש אוקטובר 2019 ביצעה החברה הבת סאמיט גרמניה, רכישה עצמית של מניותיה בהיקף של כ- 15 מיליון אירו. כל המניות בוטלו לאחר רכישתן. בעקבות הרכישה גדלה אחזקתה של החברה בסאמיט גרמניה למועד זה לכ- 52.3% לפרטים בדבר עליה נוספת בשיעור ההחזקה בסאמיט גרמניה, ראה ביאור 9.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות

א. הקצאת אופציות

1. <u>הענקות 2010</u>

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.

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- 438.5 אלפי אופציות לכ- 438.5 אלף מניות החברה מתוך האופציות הנ"ל ובוטלו כ- 54 אלפי אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

1. הענקות 2010 (המשך)

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.

במהלך שנת 2020 מימש בעל השליטה 4 מיליון אופציות ל- 4 מיליון מניות תמורת כ- 19 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.
במהלך שנת 2020 מומשו כל האופציות הנ"ל למניות.

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 (אשר סיים את תפקידו במהלך שנת 2019).

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 לא נזקפה הוצאה בגין אופציות אלו (במהלך שנת 2018 נזקפה הטבה בסך כ- 126 אלפי ש"ח).

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

3. הענקות 2016 (המשך)

עד ליום הדוח בוטלו כ- 9 אלפי אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד ומומשו כ- 60 אלפי אופציות לכ- 60 אלף מניות של החברה, מתוכן מומשו במהלך שנת 2019 15,020 אופציות אשר הוענקו לסמנכ"ל הכספים לשעבר כאמור לעיל, ובשנת 2020 מימש מנכ"ל החברה 18,020 אופציות אשר הוענקו לו כאמור לעיל.
ליום 31 בדצמבר 2020 נותרו 19,477 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 (אשר סיים את תפקידו במהלך שנת 2019).

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 לא נזקפה הוצאה בגין אופציות אלו (במהלך שנת 2019 ו- 2018 נזקפה הטבה בסך כ- 52 וכ- 253 אלפי ש"ח, בהתאמה).

במהלך שנת 2019 מימש סמנכ"ל הכספים לעיל 15,000 אופציות ל- 15,000 מניות של החברה ובשנת 2020 מימש מנכ"ל החברה את כל האופציות אשר הוענקו לו.

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.

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 (אשר סיים את תפקידו במהלך שנת 2019).

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- 95 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2019 ו- 2018 נזקפה הטבה בסך כ- 341 וכ- 230 אלפי ש"ח, בהתאמה).

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

א. הקצאת אופציות (המשך)

5. הענקות 2018 (המשך)

במהלך שנת 2020 מומשו 16,610 אופציות ל- 16,610 מניות החברה ביניהם מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה לשעבר, כאמור לעיל.

6. הענקות 2019

במהלך שנת 2019 אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 37,430 אופציות לרכישת 37,430 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שלוש שנים כך שבתום כל חצי שנה תהפוך שישית 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 15,040, 12,030 ו- 4,510 אופציות למנכ"ל החברה, לסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי (אשר מימש את האופציות בשנת הדוח) וסמנכ"ל הכספים שלה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 1,243 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:

מחיר מניה בסך 33.20 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- 486 אלפי ש"ח (במהלך שנת 2019 נזקפה הטבה בסך כ-443 אלפי ש"ח).

במהלך תקופת הדוח מומשו 12,230 אופציות ל- 12,230 מניות ובוטלו 400 אופציות בגין הפסקת יחסי עובד מעביד.

7. הענקות 2020

במהלך שנת 2020 אישרו דירקטוריון החברה, ועדת התגמול ואסיפת בעלי המניות להקצות 39,210 אופציות לרכישת 39,210 מניות רגילות של החברה. האופציות תוקצנה ללא תמורה ועל פני שלוש 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 28,500, 4,300 ו- 3,500 אופציות למנכ"ל החברה, לסמנכ"ל נכסים ותפעול וסמנכ"ל הכספים שלה.

ההטבה הגלומה באופציות אלו חושבה על פי מודל "בלאק אנד שולס" כך שהערך הכולל של האופציות במועד המענק הינו כ- 1,202 אלפי ש"ח. ההנחות ששימשו בסיס לחישוב הערך הכלכלי של האופציות הן כדלקמן:

מחיר מניה בסך 30.65 ש"ח, ללא מחיר מימוש, שיעור היוון שנתי של 0%, משך תקופת האופציות הינו 10 שנים וסטיית תקן שנתית של 54.80%.

בתקופת הדוח לא נזקפה הוצאה בגין אופציות אלו.

ביאור 19 - תשלום מבוסס מניות (המשך)

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:

	2020		2019		2018	
	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	4,226,547	4.73	4,225,921	4.73	4,213,694	4.75
אופציות שבוטלו במהלך השנה	(6,700)	-	-	-	-	-
אופציות למניות שהוענקו במהלך השנה	39,210	-	37,430	-	20,810	-
אופציות למניות שמומשו במהלך השנה	(4,171,370)	4.68	(36,804)	-	(8,583)	-
אופציות למניות לסוף השנה	87,687	-	4,226,547	4.73	4,225,921	4.73
אופציות למניות אשר ניתנות למימוש לסוף השנה	36,077	-	4,184,950	4.78	4,192,611	4.77

ביאור 20 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
א. עלות ההכנסות			
עלויות אחזקה וניהול הנכסים	47,259	55,589	45,886
ב. הכנסות אחרות, נטו			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, נטו	296,771	519,663	1,358,417
מיסי רכישה ברכישת נדל"ן להשקעה	-	-	(17,722)
הפסד מהתאמת שווי הוגן נגזרים ונכסים פיננסיים	(977)	(893)	(10,527)
אחרות *	(18,498)	(27,799)	(28,723)
	277,296	490,971	1,301,445
ג. הוצאות הנהלה וכלליות			
הוצאות שכר ודמי ניהול	30,227	31,565	26,826
הוצאות הנהלה וכלליות אחרות	21,411	25,033	22,192
חובות מסופקים ואבודים	3,729	1,595	442
	55,367	58,193	49,460

(*) סך של כ- 3.5 וכ- 6.4 מיליון אירו הינו בגין מענק לבעל השליטה בחברה בשנים 2020 ו- 2019, בהתאמה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26.

ביאור 20 - פרוטים נוספים לסעיפי דוח על הרווח הכולל (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
ד. הוצאות (הכנסות) מימון			
הכנסות מימון			
הכנסות ריבית	8,218	10,884	17,563
הכנסות מדיבידנד על נכסים פיננסיים	204	782	-
הפרשי שער	2,143	-	1,883
	10,565	11,666	19,446
הוצאות מימון			
הוצאות מימון על התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת	101,591	106,547	87,182
עלות פרעון מוקדם אג"ח	6,510	-	-
הפסד נטו מעסקאות הגנה שנגרעו והועברו מרווח כולל אחר	-	-	7,729
הפרשי שער	-	4,819	-
שונות	1,680	924	526
	109,781	112,290	95,437
הוצאות מימון לפי סוגי מכשירים פיננסיים			
התחייבויות פיננסיות הנמדדות לפי עלות מופחתת:			
אגרות חוב	(60,624)	(62,971)	(58,773)
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(40,967)	(43,576)	(28,409)

ביאור 21 - רווח למניה

א. פרוט כמות המניות והרווח ששימשו בחישוב הרווח למניה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2020		2019		2018	
	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	67,987	372,472	62,289	357,879	62,092	639,776
לצורך חישוב רווח בסיסי	67,987	372,472	62,289	357,879	62,092	639,776
התאמות						
כתבי אופציה	1,099	-	3,472	-	3,587	-
לצורך חישוב רווח מדולל	69,086	372,472	65,761	357,879	65,679	639,776

ב. לחברה לא היו מכשירים שיכולים פוטנציאלית לדלל בעתיד את הרווח הבסיסי למניה, אך לא נכללו בחישוב הרווח המדולל למניה מאחר והשפעתם הייתה אנטי מדללת במהלך 2018 עד 2020.

ביאור 22 - הסדרי חכירה תפעולית

א. כללי:

הקבוצה התקשרה בהסדרי החכרה תפעולית בנכסי הנדל"ן להשקעה אשר בבעלותה לתקופות של 1-22 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	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בשנה הראשונה	368,897	378,955
בשנה השנייה ועד השנה החמישית	890,506	903,330
בשנה השישית ואילך	348,647	385,158
	1,608,050	1,667,443

ביאור 23 - מגורים לבניה

מלאי דירות למכירה

במהלך שנת 2018 החלה החברה בפרויקט 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. במהלך שנת 2020 הסתיים הפרוייקט.

ביאור 24 - מלאי קרקעות למגורים

לחברה פרויקט נוסף לפיתוח 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 בשנת 2019.

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 2020			
	נדל"ן מניב		נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	בגרמניה	סה " כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות:				
הכנסות מחיצוניים	118,326	306,857	17,478	442,661
תוצאות המגזר	80,318	519,914	1,877	602,109
הוצאות שלא הוקצו למגזרים				379
רווח מפעולות רגילות				601,730
הוצאות מימון, נטו	36,178	63,038	-	99,216
הוצאות מס				82,639
רווח נקי				419,875

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2020			
			נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	גרמניה	סה " כ
	אלפי ש"ח			
נכסים המשמשים את המגזר	1,950,707	6,529,897	36,239	8,516,843
נכסים שלא הוקצו למגזרים				-
סה"כ נכסים במאוחד				8,516,843
התחייבויות המגזר	1,351,235	2,542,395	-	3,893,630
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				652,131
סה"כ התחייבויות במאוחד				4,545,761
פחת והפחתות	4,977	1,024	-	6,111
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	7,525	289,246	-	296,771

ביאור 25 - דווח מגזרי (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019			
	נדל"ן מניב		נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	בגרמניה	סה " כ
	אלפי ש"ח			
הכנסות:				
הכנסות מחיצוניים	125,648	333,956	55,893	515,497
תוצאות המגזר	113,060	724,043	11,563	848,666
הוצאות שלא הוקצו למגזרים				310
רווח מפעולות רגילות				848,356
הוצאות מימון, נטו	39,138	61,486	-	100,624
הוצאות מס				142,363
רווח נקי				605,369

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2019			
			נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	גרמניה	סה " כ
	אלפי ש"ח			
נכסים המשמשים את המגזר	1,904,365	6,691,261	31,009	8,626,635
נכסים שלא הוקצו למגזרים				471
סה"כ נכסים במאוחד				8,627,106
התחייבויות המגזר	1,461,161	2,462,725	-	3,923,886
התחייבויות שלא הוקצו למגזרים				575,296
סה"כ התחייבויות במאוחד				4,499,182
פחת והפחתות	5,102	1,636	-	6,738
שערוך נדל"ן להשקעה, נטו	44,815	474,848	-	519,663

ביאור 25 - מגזרים גאוגרפיים (המשך)

ב. הכנסות ותוצאות המגזר (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018			
	נדל"ן מניב		נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	בגרמניה	סה " כ
	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 מפעילות נמשכת				1,325,931

נכסי והתחייבויות המגזר

	ליום 31 בדצמבר 2018			
			נדל"ן למגורים	
	ישראל	גרמניה	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 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

ההרכב:

ליום 31 בדצמבר, 2020

	בעל שליטה	אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
		אלפי ש"ח	
יתרות חייבים (התחייבויות) שוטפות	(14,974)	504	-
יתרת חייבים (התחייבויות) שוטפות הגבוהה ביותר במשך השנה	(14,974)	504	-
יתרת אג"ח וריבית לשלם בגינה	-	(215)	-

ליום 31 בדצמבר, 2019

	בעל שליטה	אחרים	אנשי מפתח ניהוליים
		אלפי ש"ח	
יתרות התחייבויות שוטפות	(10,095)	-	-
יתרת התחייבויות שוטפות הגבוהה ביותר במשך השנה	(24,947)	-	-
יתרת אג"ח וריבית לשלם בגינה	-	(226)	-

ב. הטבות לצדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח		
שכר ונלוות למועסקים בחברה או מטעמה	23,436	20,368	9,400
שכר דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה	371	379	300
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, 2020

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות והוצאות אחרות	21,070 (1)	371	2,367

(1) על פי הדוחות הכספיים של סאמיט גרמניה לשנת 2020 התקיים הרף המזערי למענק כאמור להלן ולכן בוצעה הפרשה בסך כ- 3.5 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2019

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	17,976 (1)	379	2,392

(1) הרכב:

	אלפי ש"ח
הוצאות ניהול שוטפות	3,725
מענקים, נטו*	14,251
סך הכל	17,976

(*) בשנת 2019 התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו. בנוסף, התקיים הרף המזערי לתשלום המענק המיוחד ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים בסך של כ- 6.4 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו. בחודש דצמבר, 2019, הוסכם כי מחצית מהמענק המיוחד ישולם רק בשנת 2021 בכפוף לכך שהרווח של סאמיט גרמניה לפני מס לשנת 2020 לא יפחת מסך של 70 מיליון אירו – סכום זה בסך כ- 3.5 מיליון אירו נרשם ישירות להון החברה בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 ה' להלן.

ג. עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2018

	בעל שליטה	אנשי מפתח ניהוליים	בעל עניין וצדדים קשורים אחרים
		אלפי ש"ח	
הוצאות הנהלה וכלליות	7,086	300	2,314

ד. הסכם ניהול עם בעל השליטה:

בהמשך לאישור ועדת התגמול ולאישור דירקטוריון החברה מחודשים מרץ-אפריל 2020, אישרה האסיפה הכללית ביום 18 במאי 2020, הסכם ניהול בין החברה לבין מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, המכהן כיו"ר הדירקטוריון בחברה, אשר תנאיו מפורטים להלן ("**הסכם הניהול**"):

שירותי הניהול מסופקים על ידי מר לוי באמצעות חברה בשליטתו ("**חברת הניהול**"), אשר התחייבה להעמיד את השירותים באמצעות מר לוי. שירותי חברת הניהול כוללים, בין היתר, ניהול עניני הדירקטוריון; פיתוח פעילותה העסקית של החברה; ניהול ההשקעה של החברה בחברה הבת סאמיט גרמניה לרבות החלטות קניה, מכירה ומימון; עבודה מול שוק ההון והבנקים, גיוסי כספים והלוואות. חברת הניהול כפופה להוראות דירקטוריון החברה ותפעל על פי הוראות והנחיות הדירקטוריון בכל הקשור בשירותי הניהול.

החברה אינה מוגבלת בקבלת 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.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. הסכם ניהול עם בעל השליטה (המשך):

מר לוי זכאי לבחור להמיר את הסכם הניהול בהסכם העסקה ישיר בינו לבין החברה, ובלבד שעלות הסכם העסקה כאמור 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 83 אלפי ש"ח (להלן: "התמורה"), בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין.
כמו כן, החברה נשאה 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 תעמידה למר לוי, טלפון סלולארי ונשאה בהוצאות השימוש בו, וכן העמידה 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 זכאי מר לוי 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, באמצעות מתן הודעה בכתב לצד השני של 180 יום מראש, אשר במהלכם תהא חברת הניהול זכאית למלוא התמורה. עם זאת, החברה 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 וכי אין בהוראות הסכם הניהול כדי לקשור בין הצדדים האמורים לבין החברה כל יחסי עובד ומעביד. חברת הניהול ומר לוי יישאו באחריות להפרשות ולתשלומי המיסים ולזכויות 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 שקיבלה חברת הניהול 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.
תוקף הסכם הניהול החל מיום 1 בינואר 2020 ועד ליום 31 בדצמבר 2022, אלא אם הוארך כדין.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הסכם ניהול של בעל השליטה עם סאמיט גרמניה:

מאז שנת 2006, חברה בבעלות בעל השליטה בחברה ("חברת הניהול בגרמניה") מספקת שירותים לחברה הבת של החברה, סאמיט גרמניה, על פי הסכם ניהול שנחתם עם סאמיט גרמניה ("הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה"). בחודש מרץ 2014 אישרו ועדת התגמול והדירקטוריון של סאמיט גרמניה, הסכם ניהול בין סאמיט גרמניה לבין חברת הניהול בגרמניה אשר תוקן בחודש מרץ 2017 ובחודש נובמבר 2019 הוארך עד ליום 31 בדצמבר 2022, 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, חברת הניהול בגרמניה זכאית לדמי ניהול בסך של 187.5 אלפי אירו לרבעון הכוללים סכומים לכיסוי עלויות של חברת הניהול ("דמי הניהול").

3. חברת הניהול בגרמניה תהא זכאית למענק שנתי ("**המענק השנתי**") 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 עם סאמיט גרמניה, ועד לסכום מירבי שהינו סך של 750 אלפי אירו בשנה. כמו כן, במקרה של מכירת נכסים של החברה ברווח של 50 מליון אירו ומעלה בכל עת במהלך התקופה שתחילתה ב- 1 בינואר 2020 וסיומה ב- 31 בדצמבר 2022, תהא חברת הניהול בגרמניה זכאית למענק מיוחד ("**המענק המיוחד**") בשיעור של 5% מהרווח ממכירה כאמור (בניכוי הוצאות עסקה ובניכוי שווי הנכסים הנמכרים בדו"חות הכספיים של סאמיט גרמניה ליום 30 ביוני 2019), אך בכל מקרה לא יותר מ- 10 מיליון אירו במצטבר לכל התקופה האמורה. מובהר, כי המענק המיוחד יחול גם ביחס למכירה חלקית של נכסים אשר תעמוד בתנאי הרווחיות המתוארים לעיל. 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**"). בשנה בה זכאית חברת הניהול בגרמניה למענק השנתי או המענק המיוחד תופחת תמורת התשואה העודפת לאותה שנה מסך המענק, ובלבד שזכאות למענק לא תפחת אל מתחת ל- 0. ליום 31 בדצמבר, 2020 על סאמיט גרמניה היה לייצר תשואה בסך של כ- 266 מיליון 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.

בשנת 2019, התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו. בנוסף, התקיים התנאי לתשלום המענק המיוחד (כפי שנקבע עובר לתיקון הסכם הניהול מחודש נובמבר 2019) ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים של סאמיט גרמניה בסך של כ- 6.4 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו. בחודש דצמבר, 2019, הוסכם כי מחצית מהמענק המיוחד ישולם רק בשנת 2021 בכפוף לכך שהרווח של סאמיט גרמניה לפני מס לשנת 2020 לא יפחת מסך של 70 מיליון אירו – סכום זה בסך כ- 3.5 מיליון אירו נרשם ישירות להון החברה בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה.

בשנת 2020 התקיים התנאי לתשלום יתרת המענק המיוחד כאמור לעיל, ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים של סאמיט גרמניה בסך כ- 3.5 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו.
כמו כן, בשנת 2020, התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ה. הסכם ניהול של בעל השליטה עם סאמיט גרמניה: (המשך)

4. מובהר, כי חברת הניהול בגרמניה או מר לוי אינם זכאים לתגמול הוני מסאמיט גרמניה.

5. כל אחת מסאמיט גרמניה או חברת הניהול בגרמניה תהיינה רשאיות לבטל את הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה 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.

6. סאמיט גרמניה רוכשת 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.

ו. מדיניות התגמול של החברה:

ביום 5 באפריל, 2017 אישרה האסיפה הכללית של החברה מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה וזאת בהמשך לאישורם של ועדת התגמול של החברה ושל דירקטוריון החברה מחודש פברואר 2017. מדיניות התגמול של החברה עמדה בתוקף למשך שלוש שנים עד ליום 10 ביוני, 2020. ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית, בהמשך לאישור ועדת התגמול מיום 29 במרץ, 2020 ומיום 31 במרץ, 2020 ולאישור הדירקטוריון והחברה מיום 2 באפריל, 2020, הארכה ועדכון מדיניות התגמול של החברה. מדיניות התגמול העדכנית של החברה הינה בתוקף עד ליום 9 ביוני 2023.

ז. כללים לקביעת עסקה זניחה:

ביום 28 במרץ 2019, אישרה מחדש ועדת הביקורת 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**").

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ז. כללים לקביעת עסקה זניחה: (המשך)

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 50,000 ש"ח לשנה כשסכום זה מותאם לשיעור העליה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 במרץ, 2019.
- אמת המידה הרלוונטית המחושבת לעסקה, הינה בשיעור של פחות מ- 0.5%.

אמות מידה רלוונטיות: 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 50,000 ש"ח לשנה כשסכום זה מותאם לשיעור העלייה במדד המחירים לצרכן ביחס למדד שפורסם ביום 15 במרץ, 2019.
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.

ועדת הביקורת של החברה תבחן מדי שנה את אופן יישום הוראות נוהל עסקאות זניחות על ידי החברה, וככל שרלוונטי 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 מיום 31 במרץ, 2020 אישרה מחדש את נוהל העסקאות הזניחות ללא שינוי מההוראות המפורטות לעיל.

ביאור 26 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ט. הסכם העסקה של מר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה

ביום 12 ביוני 2019, אישרה האסיפה הכללית של החברה תנאי תגמול מתוקף שינוי תפקיד למר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה, אשר כיהן כמנהל הנכסים של החברה ומונה לסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה בתוקף מיום 1 ביוני 2019. ביום 18במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית עידכון בתנאי השכר של מר שלומי לוי. על פי התנאים שאושרו כאמור, בין היתר זכאי מר שלומי לוי לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ₪ (ברוטו). היקף המשרה של מר שלומי לוי הינו של משרה מלאה. כמו כן, החברה תישא בכל ההוצאות (out of pocket) שיוציא מר לוי בקשר עם מילוי תפקידו, וזאת כנגד המצאת אסמכתאות מתאימות ובהתאם למדיניות החברה, כפי שזו תהא מעת לעת, עד לתקרה של 2,000 ₪ לחודש, אלא אם התקבל אישור מראש של מנכ"ל החברה. בנוסף, החברה תעמיד למר לוי טלפון סלולארי ותישא בהוצאות השימוש בו וכן תעמיד למר לוי על חשבונה רכב מקבוצה 5 ותישא בעלויות השימוש בו. לא נקבעה תקרה להחזר בגין הוצאות השימוש בטלפון הסלולארי. תוקף ההתקשרות עם מר לוי חל מיום 1 ביוני 2019 ותבוא לסיומה ביום 31 במאי 2022 אלא אם תוארך כדין (להלן: "**תקופת ההסכם**"). על אף האמור לעיל, כל אחד מהצדדים יהיה 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, הוענקו מעת לעת למר שלומי לוי, אופציות ומניות רגילות של החברה ומענקים והלוואות שונים, כך, ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית מתן הלוואה למר שלומי לוי, למימון המימוש של אופציות החברה בסך כ- 197 אלפי ₪ וכן מענק בסך כ- 16 אלפי ₪. ביום 15 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית למר שלומי לוי, הקצאת 4,300 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה ללא תמורה, הלוואות בסך כולל של כ- 307 אלפי ש"ח וכן מענק בסך כ- 188 אלפי ₪.

י. תנאי תגמול של מר אמיר שגיא, דירקטור ומנכ"ל

מר אמיר שגיא מועסק על ידי החברה על פי הסכם מחודש ספטמבר 2009. על-פי תנאי ההסכם, היקף משרתו הינו משרה מלאה. התגמול החודשי של מר שגיא מסתכם ב- 65 אלפי ₪ (ברוטו). החברה מעמידה לרשות מר שגיא רכב. הצדדים רשאים להביא ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 90 יום מראש.
כמו כן, הוענקו מעת לעת למר שגיא, אופציות למימוש למניות רגילות של החברה. כך, ביום 15 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית הענקת 28,500 כתבי אופציה למר שגיא.

יא. ביום 18 בפברואר 2019 ביצעו חוקרי רשות ני"ע חיפוש במשרדי החברה במסגרת חקירה של הרשות לני"ע בנוגע לעבירות שימוש במידע פנים וכן נחקרו בנידון נושאי משרה בחברה.

ביאור 27 - השלכות התפשטות נגיף הקורונה

בחודש דצמבר 2019 התפרצה בעיר ווהאן שבסין מגפה שמקורה בנגיף COVID-19 (להלן: "נגיף הקורונה"). עם התפשטות הנגיף ברחבי העולם (בעיקר החל מחודש פברואר 2020), הכריז ארגון הבריאות העולמי על המגיפה כ"פנדמיה" (מגיפה עולמית). על מנת למנוע את התפשטות הנגיף, נקטו מדינות שונות ברחבי העולם בצעדים שונים, וביניהם, סגירה של בתי ספר, מרכזי מסחר, מקומות עבודה, הטלת מגבלות על התעבורה הגלובאלית באמצעות טיסות ועוד.
לאור העובדה כי מדובר במשבר שכדוגמתו העולם לא חווה בעת הזו, שוררת רמת אי ודאות גבוהה מאוד באשר להיקף השפעתו ולהימשכותו. עם זאת, ניכר כבר היום כי למגיפת הקורונה תהיה השלכה רוחבית על כלל ענפי הפעילות במשק לרבות על פעילות שוק ההון, ענף הנדל"ן ועוד.

בשלהי חודש פברואר 2020 דווח על מקרה ראשון של הידבקות בנגיף הקורונה בישראל. החל מחודש מרץ, ממשלת ישראל הכריזה על שורה של צעדים, אותם עדכנה מעת לעת, במסגרתם הוטלו מגבלות תנועה, איסור התקהלות וסגירת המרחב הציבורי. בהתאם לצעדים שננקטו, חלק משטחי המסחר אשר בבעלות החברה נסגרו בהוראת הממשלה בישראל ובגרמניה.
לאחר שבחודש מאי 2020 חלק מהמגבלות הוסרו ומרכזי העסקים נפתחו בהדרגה, החל מחודש יוני 2020 ישראל חוותה עלייה ניכרת בנתוני התחלואה ומאז התמודדה עם גל שני של התפרצות הנגיף, וכתוצאה מכך, הוטלו מגבלות מסוימות על התקהלויות וצמצום הפעילות במרחב הציבורי. שני סגרים נוספים הוטלו בספטמבר 2020 ובדצמבר 2020. הסגר כלל צימצום היציאה והשהייה במרחב הציבורי, נאסרה התקהלות, הוחלט לסגור חנויות במרכזים מסחריים, חנויות רחוב, מקומות תרבות ופנאי וכן מסעדות. לאור ניסיון העבר, היציאה מהסגר נעשית באופן הדרגתי וחלק מהמגבלות מוסרות באופן מדורג בתקופה שבין הסגרים תוך פגיעה בהיקף ואופי הפעילות במגזר העסקי והציבורי.

ביאור 27 - השלכות התפשטות נגיף הקורונה (המשך)

לקראת סוף דצמבר 2020 החל מבצע חיסונים נרחב. על פי מחקרים והתוצאות בשטח, יעילות החיסונים גבוהה ומורידה את מקרי ההידבקות באופן משמעותי. החל מפברואר 2021 החלה יציאה הדרגתית מהסגר השלישי אשר כוללת, נכון למועד פרסום דוח זה, פתיחת מרכזי מסחר, פתיחת מלונות, מופעי תרבות, ספורט ואירועים. לחלק מהמקומות זכאים להיכנס רק ציבור המתחסנים והמחלימים מקורונה.

גרמניה מתמודדת אף היא עם התפרצות המגפה ועלייה בקצב ההדבקה. עם זאת, נכון למועד הדוח לא קיימות מגבלות משמעותיות על תנועה ועל הגעה למקומות עבודה. עם זאת, מסעדות ומוסדות תרבות נסגרו בהוראת הממשלה וענפי המסחר הלא חיוני פועלים תחת מגבלות.
לאור חוסר הוודאות ביחס להמשך התפשטותו של הנגיף יעילות החיסון ועמידותו לאורך זמן וכנגד וריאנטים חדשים ולפעולות שיינקטו בהמשך בקשר עם המשבר הכלכלי שנגרם בעקבות האמור, לא ניתן לצפות את משך סיום המשבר ומלוא השפעתו על הפעילות העסקית של החברה. הנהלת החברה עוקבת באופן שוטף ומנתחת את השפעת הצעדים שננקטו כאמור על פעילות הקבוצה, כל זאת בשים לב לחוסר הודאות השורר כמפורט לעיל והכל מתוך מטרה לשמור על רציפות והמשכיות בפעילות העסקית בנכסי החברה ושל שוכריה.
להערכת הנהלת החברה, תמהיל שווי הפורטפוליו של נכסיה בגרמניה ובישראל: משרדים (66%) לוגיסטי (21%) מסחר (12%) ואחר (1%), הינו כזה אשר יאפשר לקבוצה לצמצם את החשיפה שלה למשבר, בשים לב לחשיפה היחסית נמוכה שלה לענף הקמעונאות ולפעילותה בתחומי הלוגיסטיקה, תעשיה, קירור ומשרדים אשר ממוקמים באזורי ביקוש, ענפים שהפגיעה בהם היתה נמוכה יותר ביחס לנדל"ן הקמעונאי.
שיעור הגבייה, בכלל נכסי החברה, בחודשים אפריל עד יוני 2020, ללא נכסי המסחר עומד על כ- 99% וביחד עם נכסי הקמעונאות עומד על כ- 93%. במהלך החציון השני לשנת 2020, גביית דמי השכירות ודמי הניהול התנהלה כסדרה, ושיעורי הגביה דומים לשיעורים בתקופה שלפני פרוץ המגפה למעט האמור להלן.

ביחס לנכסי המסחר, גיבשה החברה תכנית הקלות בנוגע לתשלומי דמי שכירות וניהול. במהלך התקופה בה על פי הנחיות הממשלה נסגרו שטחי המסחר, לא נגבו תשלומי דמי שכירות וניהול. עם הסרת המגבלות, דמי השכירות והניהול שולמו בהתאם לקבוע בהסכמים, למעט מקרים פרטניים בהם החברה אפשרה הקלה בצורת פריסת תשלומים או תשלום אחוז מפדיון. כל ההסכמות לעיל, כפופות להתאמת סכומי ההקלות לכל שוכר שיהיה זכאי למענקים מהמדינה בהתאם לתוכניות הסיוע הממשלתיות. היקף ההקלות לשוכרים במהלך שנת 2020 עקב הסגרים בנכסי המסחר הסתכמו בסך כ- 10 מיליון ₪.
יובהר, כי לעמדת החברה על השוכרים השונים לעמוד בתנאי הסכמי השכירות ובכלל זה, לשלם את דמי השכירות בגין השימוש שעשו במושכר ואין בכוונתה, ככלל, לוותר על זכויותיה. נכון למועד פרסום הדוח, גביית דמי השכירות ודמי הניהול מתנהלת כסדרה, ושיעורי הגביה דומים לשיעורים בתקופה שלפני פרוץ המגפה.
יצוין, כי במהלך התקופה האמורה המשיכה החברה לפעול ולנקוט צעדים משמעותיים לצמצום הוצאותיה. הוצאותיה השוטפות בענף הקמעונאות, הכוללות, בעיקר, הוצאות בגין שכר, שמירה, ניקיון ואנרגיה קטנו ביחס לתקופה שטרום המשבר כך שהקיטון ב- NOI של החברה בשנת 2020 כתוצאה מהאמור לעיל הינו בסך של כ- 8 מיליוני ₪ בלבד.
החברה מעריכה כי שיעורי הגבייה המפורטים לעיל, הפיזור הגאוגרפי והענפי של נכסיה ובנוסף, איתנותם הפיננסית של שוכריה ושל החברה הבאה לידי ביטוי ביתרות נזילות גבוהות, תזרים מזומנים משמעותי ויציב, פריסת חוב לזמן ארוך והיקף משמעותי של נכסים לא משועבדים, יסייעו לה להתמודד עם המשבר בטווח הקצר והבינוני.
נכון למועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את היקף המשבר והשפעתו על הסביבה העסקית בה פועלת החברה באופן מהימן. החרפה של המשבר, עד כדי כניסה למיתון בארץ ובגרמניה, עלולה להביא לירידה בביקוש לשטחי נדל"ן, לפגיעה בשוכרים, דבר העלול לפגוע בהכנסות החברה, ירידה בתזרים השוטף וירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן המניב. הנהלת החברה עוקבת ותמשיך לעקוב מקרוב אחר ההתפתחויות העתידיות ותכלכל את צעדיה בהתאם.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - 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	100%
חי אור השקעות ונכסים בע"מ	ישראל	100%
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	37.74%
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	98.1%
מילוטל ירקות מוקפאים בע"מ	ישראל	98.1%
מילוטל פיתוח בע"מ	ישראל	98.1%
Unifinter Administratiekantoor B.V.	הולנד	100%
Summit RE Holdings (Cyprus) Ltd.	קפריסין	100%
Rostock Services Gmbh & Co. KG	גרמניה	100%
Mistonaro Limited	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 Properties Ltd	גרנזי	98.23%
Summit Finance Limited	גרנזי	98.23%
Neston s.a.r.l	לוקסמבורג	98.23%
Summit Luxco s.a.r.l	לוקסמבורג	98.23%
Summit RE Two GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE One GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Three GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Six GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Magdeburg GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Hanau GmbH	גרמניה	98.23%
M.S.C Objekt Magdeburg GmbH & Co. KG	גרמניה	93.12%
M.S.C Objekt Hanau GmbH & Co. KG	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Blue GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Orange GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Yellow GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate White GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Red GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Purple GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Black GmbH	גרמניה	93.12%
Summir US Holding GmbH	גרנזי	93.23%
Summit RE oberusel B.V.	הולנד	93.21%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
Summit RE GmbH & Co. Black 1 KG	גרמניה	93.12%
Summit RE GmbH & Co. Black 2 KG	גרמניה	93.12%
Summit RE GmbH & Co. Black 3 KG	גרמניה	93.12%
BDPE S.a.r.l	לוקסמבורג	93.12%
Summit RE Ismaning GmbH	גרמניה	92.99%
Summit RE Duisburg GmbH	גרמניה	92.99%
Summit Real Estate Cammarus GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Brown GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Indigo GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Maroon GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Azure GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Alpha GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Delta GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Gamma GmbH	גרמניה	93.12%
Lommy GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Amber GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Lavender GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Ruby GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Epsilon GmbH	גרמניה	93.12%
Re One Finance GmbH	גרמניה	98.23%
Summit Real Estate Bos GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Delphinus GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Formica GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Grey GmbH	גרמניה	93.12%
Grundstuecksgesellschaft Gewerbepark Hansalinie mbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Kappa GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Papilio GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Ursus GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Zeta GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Camelus GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Living Oberursel GmbH	גרמניה	93.12%
Gadelander Str. 77 Projekt GmbH	גרמניה	93.12%
Summit RE Five GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Four GmbH	גרמניה	98.23%
GXP German Properties AG	גרמניה	76.06%
Summit RE Wolfsburg 1 GmbH	גרמניה	93.12%
Summit RE Wolfsburg 2 GmbH	גרמניה	93.12%
Deutsche Real Estate AG	גרמניה	88.23%
Summit Real Estate Lambda GmbH	גרמניה	98.23%
W2005 Projectpauli GmbH	גרמניה	95.57%
W2005 Pauli 1 BV	הולנד	93.21%
DRESTATE Objekt Berlin, Friedrichstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
GET Grundstücksgesellschaft mbH	גרמניה	83.46%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
DRESTATE Objekt Hamburg, Mendelssohnstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
DRESTATE Objekt Stuttgart, Rosensteinstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
DRESTATE Objekt Berlin, Hauptstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
DRESTATE Objekt Ludwigshafen, Carl-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
DRESTATE Objekt Böblingen, Otto-Lilienthal-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
GbR Heidelberg, Mannheimer Straße	גרמניה	77.20%
DRESTATE Objekte Erste GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Kaiserstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Saarbrücken, Hafenstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Berlin-Teltow, Potsdamer Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Norderstedt, Kohfurth GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekte Hamburg Vierundzwanzigste GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekte Zweite GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt München, Maria-Probst-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
Achte TAXXUS Real Estate GmbH	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Seesen, Rudolf-Diesel-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Carrée Seestraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Services GmbH	גרמניה	88.23%
Objekt Verwaltungs GmbH Deutsche Real Estate	גרמניה	44.11%
DRESTATE Objekte Dritte GmbH & Co. KG	גרמניה	88.82%
Verwaltungsgesellschaft Objekte DRESTATE mbH	גרמניה	44.11%
Deutsche Shopping GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2013 DRESTATE mbH	גרמניה	44.11%
Objekt Verwaltungsgesellschaft 2015 DRESTATE mbH	גרמניה	44.11%
K-Witt Kaufzentrum Wittenau GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Gießen-Linden, Robert-Bosch-Straße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Hamburg, Osterfeldstraße GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Objekt Hamburg Pinkertweg GmbH	גרמניה	88.23%
Grit 68. Vermögensverwaltungs GmbH	גרמניה	88.23%
Verwaltung K-Witt Kaufzentrum Wittenau II GmbH	גרמניה	88.23%
Beteiligungsgesellschaft Pinkertweg GmbH & Co. KG	גרמניה	88.23%
DRESTATE Project Development GmbH	גרמניה	88.23%
BAKOLA Miteigentumsfonds I object Duisburg Averdunk	גרמניה	61.82%
Summit Real-Estate Platinum Gmbh	גרמניה	93.12%
Summit Real-Estate Titanum Gmbh	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Hirundo GmbH	גרמניה	93.12%
H130 Böblingen GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Sindelfingen GmbH	גרמניה	93.12%
Summit Real Estate Beta GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Seven GmbH	גרמניה	98.23%
Summit RE Eight GmbH	גרמניה	98.23%
Summit Real Estate Corvus GmbH	גרמניה	93.12%
Summit RE nine GmbH	גרמניה	98.23%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 28 - רשימת חברות מוחזקות (*) (המשך)

החברה המוחזקת	מדינת התאגדות	שיעור ההחזקה
Frankfurt a. M. Merton Passagen Objekt GmbH	גרמניה	71.49%
German Investment Management Holding GmbH	גרמניה	76.06%
Hamm Unionstraße Objekt GmbH	גרמניה	71.49%
Teltow Towers Rheinstraße 15 GmbH	גרמניה	72.18%
Teltow Towers II UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP Asset Management GmbH	גרמניה	76.06%
German Asset Management I. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	76.06%
German Asset Management II. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	76.06%
GxP Hannover II GmbH	גרמניה	68.37%
German Asset Management IV. Beteiligungsgesellschaft mbH	גרמניה	76.06%
German Asset Management II.GmbH	גרמניה	76.06%
German Asset Management V. Beteiligung UG (Limited liability)	גרמניה	76.06%
German Asset Management VI. Beteiligung UG (Limited liability)	גרמניה	76.06%
German Asset Management VII. Beteiligung UG (Limited liability)	גרמניה	76.06%
THOR- Portfolio Beteiligungs GmbH	גרמניה	76.06%
Thor Object I S.à.r.l	לוקסמברג	72.18%
Thor Object II S.à.r.l	לוקסמברג	72.18%
Thor Object III S.à.r.l	לוקסמברג	72.18%
II. GAM Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	76.06%
GIMH Komplementär UG (Limited liability)	גרמניה	76.06%
GIMH- Capital GmbH	גרמניה	72.18%
GAM- Capital GmbH	גרמניה	72.18%
1. GAM Beteiligungs UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP 2. Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP 3. Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP 4. Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP 5. Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
GxP 6. Vorratsgesellschaft UG (Limited liability)	גרמניה	72.18%
Summit MSC GmbH	גרמניה	93.22%
Summit MSC two GmbH	גרמניה	93.22%
Summit MSC five GmbH	גרמניה	93.22%
Summit MSC seven GmbH	גרמניה	93.22%
Summit MSC Beta GmbH	גרמניה	98.23%
Summit MSC three GmbH	גרמניה	98.12%
Summit US Holdings GmbH	גרמניה	100.00%
Summit RE Oberusel B.V.	הולנד	93.21%

(*) כל החברות הינן באיחוד מלא, אלא אם נאמר אחרת.



פרק 4 | דוחות כספיים נפרדים

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

מידע כספי נפרד
לשנת 2020

לכבוד
בעלי המניות של סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
ח י פ ה

א.ג.נ.,

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

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד 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, 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים שהאחרונה שבהן הסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2020. 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
A Firm in the Deloitte Global Network

חיפה,31 במרץ, 2021

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

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

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על המצב הכספי

	ליום 31 בדצמבר	
	2020	2019
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים		
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	92,530	42,765
נכסים פיננסים אחרים	9,297	12,000
הלוואות לחברות מוחזקות	156,173	27,811
לקוחות	778	3,100
חייבים ויתרות חובה	2,145	896
סה"כ נכסים שוטפים	260,923	86,572
נכסים לא שוטפים		
יתרות חובה לזמן ארוך	-	96,334
נדל"ן להשקעה	111,458	110,348
השקעות בחברות מוחזקות	3,401,339	2,658,885
הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	793,217	936,045
רכוש קבוע, נטו	1,585	1,975
סה"כ נכסים לא שוטפים	4,307,599	3,803,587
סה"כ נכסים	4,568,522	3,890,159
התחייבויות והון		
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	235	484
חלויות שוטפות של אגרות חוב	227,956	34,199
ספקים ונותני שירותים	1,097	1,136
זכאים ויתרות זכות	20,350	19,653
סה"כ התחייבויות שוטפות	249,638	55,472
התחייבויות לא שוטפות		
הלוואות מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	67	303
אגרות חוב	677,454	983,384
התחייבויות מסים נדחים	6,068	5,038
התחייבויות בגין הטבות לעובדים	482	493
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	684,071	989,218
הון		
הון מניות רגילות	50,395	50,395
פרמיה על מניות	569,572	408,183
מניות באוצר	(24,258)	(24,258)
קרנות הון	(396,057)	(276,341)
עודפים	3,435,161	2,687,490
סה"כ הון המיוחס לבעלים של החברה	3,634,813	2,845,469
סה"כ התחייבויות והון	4,568,522	3,890,159

31 במרץ, 2021

תאריך אישור הדוחות הכספיים	**זוהר לוי** **יו"ר הדירקטוריון**	**אמיר שגיא** **מנכ"ל וחבר דירקטוריון**	**יאיר ברנט** **סמנכ"ל כספים**

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירות, מעבודות ומשירותים	5,452	7,580	9,019
עלות המכירות, העבודות והשירותים	766	667	709
רווח גולמי	4,686	6,913	8,310
הוצאות הנהלה וכלליות	449	1,073	1,901
הכנסות אחרות, נטו	(425)	(3,938)	(12,860)
סה"כ הכנסות (הוצאות)	(24)	2,865	10,959
רווח מפעולות רגילות	4,662	9,778	19,269
הכנסות מימון	32,074	37,968	38,505
הוצאות מימון	(41,222)	(41,665)	(38,362)
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(9,148)	(3,697)	143
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	377,989	353,321	623,258
רווח לפני מסים על הכנסה	373,503	359,402	642,670
מיסים על הכנסה	1,031	1,523	2,894
רווח לשנה	372,472	357,879	639,776
רווח (הפסד) כולל אחר			
סכומים אשר יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
הפסד בגין קיבוע ריבית על הלוואות וגידור תזרימי מזומנים, נטו ממס	(403)	(830)	(787)
העברה לדוח רווח והפסד בגין קיבוע ריבית על הלוואות	-	-	2,933
הפרשי תרגום בגין פעילויות חוץ, נטו ממס	47,123	(181,582)	49,585
סה"כ	46,720	(182,412)	51,731
סכומים אשר לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד, נטו ממס			
רווח מהתאמת שווי הוגן של נכסים פיננסיים, נטו ממס	839	77,310	3,239
סה"כ	839	77,310	3,239
רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו ממס	47,559	(105,102)	54,970
סה"כ רווח כולל לשנה המיוחס לבעלים של החברה	420,031	252,777	694,746

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

נתונים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	372,472	357,879	639,776
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו ממס	(377,989)	(353,321)	(623,258)
פחת והפחתות	460	416	476
הוצאות מיסים על הכנסה	1,031	1,523	2,894
גידול (קיטון) בהטבות עובדים, נטו	(11)	(21)	206
הפסד ממימוש רכוש קבוע	10	-	-
רווח מהתאמות שווי הוגן נדל"ן להשקעה	(511)	(4,670)	(15,517)
הוצאות (הכנסות) מימון, נטו	9,148	3,697	(143)
	4,610	5,503	4,434
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בלקוחות	2,322	(953)	(719)
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה כולל יתרות חובה לזמן ארוך	(1,249)	1,246	(1,763)
גידול (קיטון) בהתחייבויות לספקים ונותני שירותים	(39)	685	(90)
גידול (קיטון) בזכאים וביתרות זכות כולל יתרות זכות לזמן ארוך	3,311	928	(25)
	4,345	1,906	(2,597)
מזומנים נטו מפעילות שוטפת	8,955	7,409	1,837
תזרים מזומנים מפעילות (לפעילות) השקעה			
רכישת רכוש קבוע	(130)	(393)	(126)
רכישה והשקעה נדל"ן להשקעה	(599)	(2,024)	(1,444)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	50	63	14
גביה (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו	3,942	28,000	(1,000)
גבייה (מתן) הלוואות לחברות מוחזקות, נטו	40,130	(197,690)	(152,301)
גביית (הפקדת) פיקדונות בתאגידים בנקאיים	2,703	(12,000)	4,490
ריבית שהתקבלה	237	224	5,021
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) השקעה	46,333	(183,820)	(145,346)
תזרימי מזומנים מפעילות (לפעילות) מימון			
קבלת הלוואות לזמן ארוך	-	331	106
פירעון הלוואות לזמן ארוך מבנקים	(485)	(515)	(439)
ריבית ששולמה	(42,499)	(34,748)	(29,016)
דיבידנד לבעלי מניות חברת האם	-	(8,384)	(2,794)
תמורה מהנפקת מניות	128,994	-	-
תמורה ממימוש אופציות	18,988	-	-
תמורה מהנפקת אגרות חוב, נטו	613,820	360,434	345,480
פירעון אגרות חוב	(724,214)	(372,524)	(44,714)
מזומנים נטו מפעילות (לפעילות) מימון	(5,396)	(55,406)	268,623
השפעת השינויים בשערי חליפין על יתרות מזומנים המוחזקות במטבע חוץ	(127)	(282)	(293)
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	49,765	(232,099)	124,821
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	42,765	274,864	150,043
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	92,530	42,765	274,864

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 בביאור 1ב' בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר, 2020.

(3) מדיניות חשבונאית

המידע הכספי הנפרד של החברה ערוך בהתאם למדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 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			
	2020		2019	
	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	-	905,712	-	1,018,370

(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 2020							
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	2.1%	240	68	-	-	-	308
אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה	4.0%	260,387	72,665	208,947	43,854	482,783	1,068,636
		260,627	72,733	208,947	43,854	482,783	1,068,944
ליום 31 בדצמבר 2019							
הלוואות מתאגידים בנקאיים בריבית משתנה	2.2%	501	241	69	-	-	811
אגרות חוב לא צמודות בריבית קבועה	3.5%	70,347	425,752	59,414	127,627	526,635	1,209,775
		70,848	425,933	59,483	127,627	526,635	1,210,586

ב. נכסים והתחייבויות פיננסיים (המשך)

(3) פרטים בדבר השקעות בחברות אחרות:

(א) פרטים בדבר הכנסות מחברות אחרות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2020	2019	2018
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מימון	25,983	29,792	24,649

(ב) פרטים בדבר ערבויות שניתנו להתחייבויות של החברות האחרות

בין חלק מחברות הקבוצה הפועלות בישראל קיימות ערבויות הדדיות ללא הגבלה בסכום להבטחת אשראיים מתאגידים בנקאיים.

ג. מסים על הכנסה

(1) מועדי פקיעה:

לחברה הפסדים מועברים לצורכי מס בסך כ- 35 מיליוני ש"ח (ב- 2019 כ- 28 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- 949 מיליון ש"ח לתאריך המאזן. היתרות נושאות ריבית שבין 1.4% ל- 6%.

ה. הסכם העסקה עם בעל שליטה

בדבר עדכון הסכם העסקה עם בעל שליטה, ראה באור 26ד לדוחות הכספיים המאוחדים.

Deloitte.

תאריך: 31 במרץ, 2021
מספרנו: 179948

לכבוד
דירקטוריון חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ ("החברה")
רחוב אנדרי סחרוב 9
מת"מ
חיפה

א.ג.נ.,

הנדון: מכתב הסכמה לצירוף דוחות במסגרת דוח הצעת מדף

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) של הדוחות שלנו המפורטים להלן בקשר להצעת מדף שבדעת החברה לפרסם:

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2018 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

(2) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2018 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2017.

(3) דוח רואה החשבון המבקר מיום 27 במרץ 2018 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2017 ו- 2016 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2017.

(4) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(5) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2018 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(6) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

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

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

Deloitte.

(7) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 באוגוסט 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2018 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(8) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

(9) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2018 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2018 ולתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(10) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2019 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2018 ו-2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(11) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2019 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2018.

(12) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2019 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2018 ו- 2017 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2018.

(13) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(14) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 במאי 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2019 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(15) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(16) דוח רואה החשבון המבקר מיום 29 באוגוסט 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2019 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(17) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(18) דוח רואה החשבון המבקר מיום 28 בנובמבר 2019 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2019 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(19) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2020 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2019 ו-2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

(20) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2020 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2019.

(21) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2020 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2019 ו- 2018 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2019.

(22) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(23) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במאי 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 31 במרץ 2020 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(24) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(25) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 באוגוסט 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 ביוני 2020 ולתקופה של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(26) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי מאוחד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

(27) דוח רואה החשבון המבקר מיום 30 בנובמבר 2020 על מידע כספי תמציתי נפרד של החברה ליום 30 בספטמבר 2020 ולתקופה של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך בהתאם לתקנה 38ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

(28) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2021 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לימים 31 בדצמבר 2020 ו-2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

(29) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2021 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2020.

(30) דוח רואה החשבון המבקר מיום 31 במרץ 2021 על המידע הכספי הנפרד של החברה בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 לימים 31 בדצמבר 2020 ו- 2019 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network



פרק 5 | פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך

SUMMIT
Real Estate Group

<u>פרטים נוספים בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים), התש"ל- 1970 ("תקנות דוחות תקופתיים") לשנת 2019</u>

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:	31.12.2020
תאריך הדו"ח:	<u>31.03.2021</u>

<u>תקנה 9:</u> <u>דוחות כספיים</u>

מצורפים הדוחות הכספיים המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2020 .

<u>תקנה 9א:</u> <u>דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי</u>

מצורף דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית ליום 31 בדצמבר 2020.

<u>תקנה 10:</u> <u>דוח הדירקטוריון על מצב עניני התאגיד.</u>

מצורף דו"ח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לשנה המסתיימת ביום 31 בדצמבר 2020.

<u>תקנה 10א:</u> <u>תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים מאוחדים</u>

לתמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים, ראה פרק 1 לדוח הדירקטוריון לעיל.

<u>תקנה 10ג:</u> <u>שימוש בתמורת ניירות ערך תוך התייחסות ליעדי התמורה עפ"י התשקיף</u>

התמורה בגין אגרות החוב (סדרה יא') שהנפיקה החברה בחודשים ינואר 2020 עד פברואר 2020 שימשה לרכישת מניות של סאמיט גרמניה. בהצעות המדף על פיהן הונפקו אגרות חוב אלו לא נקבע שימוש ספציפי לתמורתן.
התמורה בגין אגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה בחודשים אפריל 2020 וינואר 2021, שימשה לפעילות השוטפת של החברה.

התמורה בגין המניות שהנפיקה החברה בחודש ינואר 2020 שימשה לרכישת מניות של סאמיט גרמניה.

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 31.12.20 (אלפי ₪)	ערך מאזני ליום 31.12.20 (אלפי ₪)	יתרת הלוואות ליום 31.12.20 * (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	401,205	303,922	-
סאמיט אס פי סי בע"מ	100	100	100	100%	0.1	(7,445)	23,444	-
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	1,000	1,000	1,000	100%	1	(15,219)	157,500	-
פישמן מפעלי קרור בע"מ	רגילה 1 ₪	213	213	98.1%	173,500	227,487	-	-
Unifinter Administratiekantoor B.V	רגילה EUR 10 ע.נ	1,800	18,000 EUR	100%	150	2,578,704	468,749	-
Mistonaro Limited	רגילה CYP 1 ע.נ.	1,000	CYP 1,000	100%	10	205,540	(2,896)	-

* ההלוואות הינן במטבע ₪ או אירו ונושאות ריבית שבין 1.4% 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 2020**	
	אלפי ₪	
	רווח לפני מס	**רווח אחרי מס**
חייל השקעות ונכסים בע"מ	15,149	11,162
סאמיט אס פי סי בע"מ	566	372
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	(35)	(2,402)
פישמן מפעלי קרור בע"מ	23,933	22,225
Unifinter Administratiekantoor B.V	417,300	344,573
Mistonaro Limited	2,517	1,953

שם החברה	לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2020			
	אלפי ₪			
	ריבית	דיבידנד עד תאריך המאזן	דיבידנד לאחר תאריך המאזן	דמי ניהול
חייל השקעות ונכסים בע"מ	12,873	-	-	-
סאמיט אס פי סי בע"מ	958	-	-	-
סאמיט מבקיעים שותפות מוגבלת	4,173	-	-	-
Unifinter Administratiekantoor B.V	7,979	-	-	-
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 2020 ועד לתאריך פרסום הדוח, נרשמו למסחר:

סך כולל של 497,823,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה יא') כתוצאה מהנפקות לציבור והצעה פרטית.

סך כולל של 268,935,000 ₪ ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') כתוצאה מהנפקה לציבור והצעה פרטית.

3,000,000 מניות רגילות כתוצאה מהצעה פרטית.

4,300 מניות רגילות כתוצאה מהקצאה פרטית לעובד בחברה.

מועדי וסיבות הפסקת מסחר

בשנת 2020 לא חלו הפסקות מסחר בניירות הערך של התאגיד למעט במקרים של פרסום דוחות כספיים.

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 2020:

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים					סה"כ
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור אחזקה בהון התאגיד ליום 31/12/2020	שכר כולל הוצאות רכב	תשלום מבוסס מניות	דמי ניהול כולל הוצאות רכב	מענק	אחר	
				אלפי ₪					
זוהר לוי	יו"ר דירקטוריון החברה	חלקי	בהון-% 45.40 בהצבעה-48.37%	-	-	1,197	-	-	1,197
זוהר לוי	שירותי ניהול לחברה בת-סאמיט גרמניה[1]	חלקי		-	-	2,944	16,929	-	19,873
זוהר לוי- סה"כ		כ- 90%		-	-	4,141	16,929	-	21,070
אמיר שגיא	מנכ"ל החברה	מלאה	בהון – 0.48% בהצבעה – 0.51%	-	232	841	-	[2]227	1,300
איתי ברלב	סמנכ"ל כספים חברה בת	מלאה	-	948	-	-	196	-	1,144
שלומי לוי	סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי	מלאה	בהון – 0.04% בהצבעה – 0.04%	691	172	-	[3]204	-	1,067
בועז רוזן	מנכ"ל חברה בת בגרמניה	מלאה	-	792	-	-	253	-	1,046

1 חברה בת המוחזקת בשיעור של 98.2% על ידי החברה.

[2] שכר דירקטורים בחברות בנות ציבוריות בחו"ל.

[3] לפרטים נוספים, ראה 22 להלן.

1. **<u>יו"ר דירקטוריון החברה ובעל השליטה</u>**- ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה הארכת הסכם ניהול עם חברה בשליטתו של מר לוי לפיו מועמדים לחברה שירותי ניהול הכוללים את שירותיו של מר לוי כיו"ר דירקטוריון החברה. לפירוט עקרונותיו של הסכם הניהול האמור – ראה זימון מתוקן לאסיפה כללית שפרסמה החברה ביום 7 במאי, 2020 (אסמכתא 2020-01-045261) אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה. תוקף הסכם הניהול יסתיים ביום 31 בדצמבר 2022.

בחודש נובמבר 2019, דיווחה סאמיט גרמניה כי אישרה הארכה ותיקון של הסכם הניהול הקיים בינה לבין חברת ניהול שבבעלות מר זוהר לוי, בעל השליטה בחברה ("**הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה**", "**חברת הניהול בגרמניה**", בהתאמה), אשר עיקריו מפורטים בסעיף 3.2(ב)(6) לזימון אסיפה כללית מתוקן שפרסמה החברה ביום 29 במרץ 2017 (מס' אסמכתא 2017-01-032607) ובביאור 26 לדוחות הכספיים של החברה. על פי התיקון שאושר על ידי סאמיט גרמניה, יוארך תוקפו של הסכם הניהול עד ליום 31 בדצמבר 2022, בתנאים דומים לתנאיו הנוכחיים. על פי התנאים הנוכחיים, חברת הניהול בגרמניה זכאית בין היתר, למענק שנתי ("המענק השנתי") 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 עם סאמיט גרמניה, ועד לסכום מירבי שהינו סך של 750 אלפי אירו בשנה. בשנת 2019, התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו.

כמו כן, על פי תנאי הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה, במקרה של מכירת נכסים של סאמיט גרמניה ברווח של 50 מיליון אירו ומעלה בכל עת במהלך התקופה שתחילתה ב- 1 בינואר 2020 וסיומה ב- 31 בדצמבר 2022, חברת הניהול בגרמניה זכאית למענק מיוחד ("המענק המיוחד") בשיעור של 5% מהרווח ממכירה כאמור (מחושב לעומת שווי הנכסים בספרי סאמיט גרמניה ביום 30 ביוני 2019), אך בכל מקרה לא יותר מ- 10 מיליון אירו במצטבר לכל התקופה האמורה. מובהר, כי המענק המיוחד יחול גם ביחס למכירה חלקית של נכסים אשר תעמוד בתנאי הרווחיות המתוארים לעיל.

בשנת 2019, התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו. בנוסף, התקיים התנאי לתשלום המענק המיוחד (כפי שנקבע עובר לתיקון הסכם הניהול מחודש נובמבר 2019) ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים של סאמיט גרמניה בסך של כ- 6.4 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו. בחודש דצמבר, 2019, הוסכם כי מחצית מהמענק המיוחד ישולם רק בשנת 2021 בכפוף לכך שהרווח של סאמיט גרמניה לפני מס לשנת 2020 לא יפחת מסך של 70 מיליון אירו – סכום זה בסך כ- 3.5 מיליון אירו נרשם ישירות להון החברה בסעיף קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה.

בשנת 2020 התקיים התנאי לתשלום יתרת המענק המיוחד כאמור לעיל, ובהתאם בוצעה הפרשה בדוחות הכספיים של סאמיט גרמניה בסך כ- 3.5 מיליון אירו אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות, נטו.

כמו כן, בשנת 2020, התקיימו היעדים למענק השנתי ולפיכך נעשתה בדו"ח הכספי של סאמיט גרמניה הפרשה בסך של 750 אלפי אירו.

לפרטים נוספים אודות הארכה ותיקון הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה, ראה דוח מיידי שפרסמה החברה ביום 21 בנובמבר 2019 (אסמכתא 2019-01-100503) אשר תכנו נכלל בדו"ח זה על דרך ההפניה.

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%. סך עלות העסקתו השנתית בשנת 2020 הסתכמה בכ- 1,300 אלפי ₪. החברה מעמידה לרשות מר שגיא רכב. הצדדים רשאים להביא ההתקשרות לידי סיום, בהודעה של 90 יום מראש. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

3. **<u>סמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה</u>** – מר שלומי לוי מועסק על ידי החברה כסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי של החברה. על-פי תנאי העסקתו, היקף משרתו הינה 100% ועלות העסקתו השנתית בשנת 2020 (לרבות בגין התקופה עובר למינויו כסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי בה כיהן כמנהל הנכסים של החברה) הסתכמה בכ- 1,067 אלפי ₪. החברה מעמידה לרשותו רכב. לפרטים נוספים ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

4. **<u>גמול דירקטורים בחברה</u>**- שכר חברי הדירקטוריון שאינם מקבלים תגמול כנושאי משרה, כולל הדירקטורים החיצוניים בחברה, נקבע על פי הגמול הקבוע 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 3,795,810 אופציות, מתוכן 3,255,730 הוענקו לבעל השליטה ולנושאי משרה בחברה (לתאריך פירסום הדוח, מומשו 1,146,173 אופציות מכלל האופציות שהוענקו, פקעו 2,500,000 אופציות ובוטלו 61,950 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.

תקנה 21א: <u>בעל השליטה בחברה</u>

בעל השליטה בחברה הוא מר זוהר לוי, המחזיק ליום 31 בדצמבר, 2020, 45.40% בזכויות ההון ו- 48.37% בזכויות ההצבעה, ובדילול מלא יחזיק 45.35% בזכויות ההון ו- 48.31% בזכויות ההצבעה. למועד פרסום הדוח אין שינוי בשיעורי ההחזקה לעיל.

תקנה 22: <u>עסקאות עם בעל שליטה</u>

1. לפרטים אודות תנאי הסכם הניהול עם חברה בשליטתו של מר לוי לפיו מועמדים לחברה שירותי ניהול הכוללים את שירותיו של מר לוי כיו"ר דירקטוריון החברה ואודות הארכה ותיקון הסכם הניהול עם סאמיט גרמניה ראה ס"ק 1 לתקנה 21 לעיל.

2. ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית של החברה עדכון תנאי תגמול למר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה,. על פי התנאים שאושרו כאמור, בין היתר זכאי מר שלומי לוי לשכר חודשי בסך של 40 אלפי ₪ (ברוטו). כמו כן, אישרה האסיפה הכללית: (א) מתן הלוואה למר שלומי לוי בסך 197.2 אלפי ₪ למימון המימוש של אופציות של החברה; (ב) מענק למר שלומי לוי בסך 16.3 אלפי ₪; (ג) תיקון הסכם אופציות שנחתם ביום 17.6.2019 עם מר שלומי לוי . לפרטים ראה זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 17 במאי 2020 (אסמכתא 2020-01-045261), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

3. ביום 15 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית, בין היתר, עסקאות עם מר שלומי לוי, אחיו של זוהר לוי, בעל השליטה בחברה כדלקמן: (א) הקצאת 4,300 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה ללא תמורה; (ב) הלוואה בסך 67.5 אלפי ₪, סכום השווה למס בגין ההטבה הגלומה בהקצאת המניות המוצעות לו כאמור בסעיף (א) לעיל; (ג) מתן הלוואה נוספת למימון המימוש של אופציות של החברה, בסך 241.5 אלפי ₪; (ד) מענק בסך 187.6 אלפי ₪; (ה) תיקון הסכמי אופציות שנחתמו ביום 5 בינואר 2016 וביום 8 במאי 2018 עם מר שלומי לוי. לפרטים נוספים, ראה זימון משלים של האסיפה הכללית מיום 16.11.2020 (אסמכתא 2020-01-114463).

תקנה 24: מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי עניין ונושאי משרה בכירה בתאגיד בחברה - בת או בחברה קשורה

לרשימת בעלי העניין ונושאי המשרה הבכירה, אשר למיטב ידיעת החברה מחזיקים ליום 31 בדצמבר 2020 במניות ובניירות ערך אחרים של החברה, ראה דיווח מיידי שפרסמה החברה מיום 7 בינואר, 2021 (אסמכתא 2021-01-003661) אשר תוכנו נכלל בדוח זה על דרך הפנייה.

תקנה 24א: הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים לתאריך אישור הדוחות

	מספר מניות/ ני"ע המירים
הון רשום	200,000,000
הון מונפק	73,839,173
הון מונפק בניכוי מניות רדומות	73,839,173
הון מונפק בניכוי מניות רדומות והמניות הרדומות בת	69,306,103
הון מונפק בבעלות חברות בת (מניות רדומות בת)	4,533,070
אופציות לא סחירות מנכ"ל	43,540
אופציות לא סחירות לעובדים (לרבות נושאי משרה אחרים)	44,147

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	52,256,500
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' קמיל הויסמנס 48, 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 פרטיות של החברה, Managing Director בסאמיט גרמניה, דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו לרבות:, ל.ז. אשלג פיננסים בע"מ, ל.ז ניהול שותפויות בע"מ, אשלג בטאן בע"מ, קרקעות הכרמל בע"מ, Summit SMC LUX S.A ,Management Company S.A.
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[4]	
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[5]
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

[4] דירקטור חיצוני.

[5] 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; דירקטור בחברות מאוחדות ציבוריות של החברה- Deutsche Real Estate AG, GxP German Properties AG, בחברות מאוחדות פרטיות של החברה ובחברה פרטית בבעלותו- ק.א.ש ייעוץ וניהול בע"מ
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

רווית ברקוביץ	
מס' ת"ז:	059079657
תאריך לידה:	10.11.1964
מען להמצאת כתבי בית-דין:	חנה רובינא 40, הרצליה
נתינות:	ישראלית
חברות בועדה או ועדות של הדירקטוריון:	ועדת בקורת, ועדת מאזן, ועדת תגמול
האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית:	בעלת מומחיות חשבונאית ופיננסית
האם עובד של התאגיד, של חברה בת שלו, של חברה קשורה שלו, או של בעל עניין בו – התפקיד שהוא ממלא:	לא
תאריך התחלת כהונה:	10.06.2019
השכלה והתעסקות בחמש השנים האחרונות:	אקדמאית, כלכלה ומנהל עסקים בעלת משרד לייעוץ כלכלי ולבנקאות השקעות
האם בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד:	לא

תקנה 26א: נושאי משרה בכירה של התאגיד

26.1א (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.

26.2א (1) שם: יאיר ברנט מס' ת.ז.: 038659538.

(2) שנת לידה: 1976.

(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 בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה, תואר שני במנהל עסקים מאוניברסיטת תל-אביב. לפני כהונתו כסמנכ"ל כספים, כיהן כחשב החברה.

(7) התאריך שבו החל כהונתו: 2019.

26.3א (1) שם: שלומי לוי מס' ת.ז.: 33951773.

(2) שנת לידה: 1977.

(3) התפקיד שממלא בתאגיד: סמנכ"ל נכסים ופיתוח עיסקי.

(4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל נכסים ופיתוח עיסקי ודירקטור בחברות מאוחדות של החברה

(5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: כן. אחיו של זוהר לוי, יו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה.

(6) השכלה וניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מאוניברסיטת חיפה. לפני כהונתו כסמנכ"ל נכסים ופיתוח עסקי, כיהן כמנהל נכסים בחברה.

(7) התאריך שבו החל כהונתו: 2019.

26.4א (1) שם: אמיר כהן מס' ת.ז.: 034156828.

(2) שנת לידה: 1977.

(3) התפקיד שממלא בתאגיד: סמנכ"ל נכסים ותפעול.

(4) התפקיד שממלא בחברת בת של התאגיד או בבעל עניין בו: סמנכ"ל נכסים ותפעול ודירקטור בחברות מאוחדות של החברה.

(5) האם בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל עניין: לא.

(6) השכלה ונסיון עסקי בחמש השנים האחרונות: אקדמאי, בעל תואר ראשון במשפטים ומנהל עסקים מהמרכז הבינתחומי הרצליה. לפני כהונתו כסמנכ"ל נכסים ותפעול, כיהן כסמנכ"ל נכסים ותפעול וכסמנכ"ל שיווק ונכסים בנצבא החזקות 1995 בע"מ.

(7) התאריך שבו החל כהונתו: 2019.

תקנה 26ב: מורשה חתימה של התאגיד

לחברה מורשה חתימה עצמאי אחד שהינו מר זוהר לוי.

תקנה 27: רואה החשבון של התאגיד

בריטמן 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

ביום 18 במאי 2020, אישרה האסיפה הכללית בין היתר:

(1) הארכה ועדכון מדיניות התגמול של החברה.

(2) אישור הארכה ועדכון הגמול ליו"ר הדירקטוריון ובעל השליטה בחברה, מר זוהר לוי.

(3) עדכון תנאי תגמול של מר שלומי לוי, אחיו של בעל השליטה בחברה, מר זוהר לוי.

(4) אישור מתן הלוואה למר שלומי לוי, בסך 197.2 אלפי ₪.

(5) אישור מענק למר שלומי לוי, בסך 16.3 אלפי ₪.

(6) תיקון הסכם אופציות שנחתם ביום 17.6.2019 עם מר שלומי לוי.

לפרטים ראה זימון מתוקן של האסיפה הכללית שפרסמה החברה ביום 17 במאי 2020 (אסמכתא 2020-01-045261), אשר תכנו נכלל כאן על דרך ההפניה.

ביום 15 בדצמבר 2020, אישרה האסיפה הכללית כדלקמן:

(1) אישור הקצאת 4,300 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה ללא תמורה, למר שלומי לוי.

(2) אישור הלוואה למר שלומי לוי בסך 67.5 אלפי ₪, סכום השווה למס בגין ההטבה הגלומה בהקצאת המניות המוצעות לו כאמור בס"ק (1) לעיל.

(3) אישור מתן הלוואה נוספת למר שלומי לוי, למימון המימוש של אופציות של החברה, בסך 241.5 אלפי ₪.

(4) אישור מענק למר שלומי לוי, בסך 187.6 אלפי ₪.

(5) תיקון הסכמי אופציות שנחתמו ביום 5 בינואר 2016 וביום 8 במאי 2018 עם מר שלומי לוי.

(6) אישור הענקת 28,500 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 28,500 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר אמיר שגיא, מנכ"ל החברה ודירקטור.

(7) אישור הענקת 3,500 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 3,500 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר יאיר ברנט, סמנכ"ל הכספים של החברה.

(8) אישור הענקת 4,300 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש ל- 4,300 מניות רגילות ללא ע"נ של החברה, למר אמיר כהן, סמנכ"ל נכסים ותפעול של החברה.

לפרטים נוספים, ראה זימון משלים של האסיפה הכללית מיום 16.11.2020 (אסמכתא 2020-01-114463).

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 40,000 $ לשנה;
- מסגרת לשינוי במשך תוקף מדיניות התגמול: עד $20,000 לשנה;
- גבולות אחריות למקרה ולתקופה: עד 25 מיליון $. הכיסוי הנ"ל יחול על כל מקרה המתרחש בישראל וברחבי העולם;
- ללא השתתפות עצמית.

תנאי ביטוח נושאי המשרה אשר בתוקף למועד דוח זה, הינו בתנאים כדלקמן:
פרמיה שנתית בסך כ- 56 אלפי דולר.
גבולות אחריות למקרה ולתקופה של 15 מיליון דולר. כיסוי לכל העולם כולל ארה"ב ו/או קנדה.

ג. **פטור ושיפוי**

בחודש מרץ 2012, אישרה האסיפה הכללית של החברה התחייבות לפטור ולשיפוי מראש לדירקטורים ולנושאי משרה המכהנים בה, לרבות כאלה שיכהנו בעתיד ולרבות דירקטורים ו/או נושאי משרה הנמנים על בעלי השליטה בחברה כמפורט להלן:

התחייבות לפטור

החברה מתחייבת, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין, לפטור את נושא המשרה מאחריות בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שתוטלנה עליו ו/או יוציא עקב פעולות שעשה, לרבות החלטה ו/או מחדל, או כל נגזרת שלה לרבות פעולות לפני תאריך כתב ההתחייבות, בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה ו/או שיעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ו/או לפי בקשת החברה, נושא משרה בחברה אחרת, תוך הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. הפטור חל גם על אישור עסקה בה תתקשר החברה עם צדדים שלישיים בקשר עם מכירת ו/או העברת השליטה בחברה.

התחייבות לשיפוי

החברה מתחייבת, באופן בלתי חוזר, עד כמה שהדבר מותר על-פי דין, מראש ובדיעבד לשפות את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה כמפורט להלן, שתוטל ו/או שהוציא נושא המשרה לטובת אדם ו/או תאגיד בשל פעולה שעשה ו/או נגזרת שלה, בגין תקופת כהונתו החל ממועד תחילת כהונתו, בתוקף היותו נושא משרה בחברה, או בתוקף היותו, לפי בקשת

החברה, נושא משרה בחברה בת או חברה קשורה של החברה, והכל עקב מקרים המנויים בכתב השיפוי.

סכום השיפוי יעמוד ויחול עבור כל הליך שיפוי בפני עצמו, ואולם, בכל מקרה לא יעלה סכום השיפוי אשר יאושר לכל נושאי המשרה במצטבר לאירוע נתון, על שיעור של 25% מההון העצמי של החברה ("תקרת סכום השיפוי המצטבר"). למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול מעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי של מאן דהוא אחר זולת החברה.

על אף האמור לעיל, ההתחייבות לשיפוי לא תחול בשל חבות כספית שתוטל על נושא משרה בשל כל אחד מאלה :

(א) הפרת חובת אמונים כלפי החברה, למעט לעניין שיפוי בשל הפרת חובת אמונים, אם פעל נושא המשרה בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה.

(ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד.

(ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין.

(ד) קנס או כופר או עיצום כספי שהוטל.

התחייבויות החברה לשיפוי יעמדו לזכות נושא המשרה גם לאחר סיום כהונתו כנושא משרה בחברה, ובלבד שהפעולות בגינן יינתן השיפוי נעשו בתקופת כהונתו כנושא משרה בחברה וזאת ללא תלות במועד הגילוי של האירוע בגינו הינו זכאי לשיפוי לפי כתב השיפוי.

שם החברה: סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

יו"ר הדירקטוריון: _____ **שם החותם**: זוהר לוי

מנכ"ל ודירקטור: _____ **שם החותם:** אמיר שגיא

תאריך: 31 במרץ, 2021



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. יאיר ברנט, 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 2020 היא אפקטיבית.

(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 2020 (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, 2021

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, יאיר ברנט, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של סאמיט אחזקות נדל"ן (להלן – התאגיד) לשנת 2020 (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, 2021

תאריך

יאיר ברנט
סמנכ"ל כספים

אודלס & קינן, כהן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
כהן יעקב | שמאי מקרקעין מוסמך, יועץ מס
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
סיני הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
כהן משה | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
און גל | B.A במדעי החברה

תאריך : 26 בינואר, 2021

סימוכין : 16300

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 134

<u>חיפה</u>

[1] עדכון לחוו"ד קודמת מיום 26/12/2019 סימוכין 15585.

תוכן עניינים

		מס' עמוד
.1	מטרת חוות הדעת	3-5
.2	פרטי הנכס	6
.3	תאור הנכס והסביבה	7-19
.4	המצב התכנוני	20-24
.5	פרק רישוי	25-28
.6	מצב משפטי	29-37
.7	קניונים - סקירה כללית	38
.8	מתודולוגיה	39
.9	קביעת שיעור ההיוון	40-42
.10	עקרונות גורמים ושיקולים	43-44
.11	נתוני השוואה	45-47
.12	תחשיבי שומה	48
.13	שומה	49

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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"

<u>שדרות הנשיא 134, חיפה</u>

חוו"ד קודמת מיום 26/12/2019 סימוכין 15585

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, 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 - 30/09/2020.

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 שמאית המקרקעין נופר שפירא, ביקור בנכס ובסביבתו ביום 16/09/2020. 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש ספטמבר 2020.
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 סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, 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 על ידי עו"ד ששון חורש שהועברה במייל מיום 09/12/2020.
- ✓ עלויות ניהול חתומים מיום 01/10/2020 עפ"י מנהל התפעול של הקבוצה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.7. הערכות קודמות

בחוות דעת קודמות שהוכנו על ידי משרדנו הנכס הוערך, כמפורט:

נכון למועד הקובע 31/12/2015 בסך של 123,000 א' ₪.

נכון למועד הקובע 31/12/2016 בסך של 124,000 א' ₪.

נכון למועד הקובע 31/12/2017 בסך של 129,600 א' ₪.

נכון למועד הקובע 30/09/2018 בסך של 130,000 א' ₪.

נכון למועד הקובע 30/09/2019 בסך של 130,000 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 לשיווק[4]	3,102.3 מ״ר מסחר (כולל מחסנים משרתי מסחר ודוכנים) 3,435.2 מ״ר משרדים 6,531.8 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 134, חיפה.			
זכויות	זכות חוזית להירשם כחוכר[5] מעיריית חיפה לתקופה שתסתיים ביום 17.5.2047 + אפשרות להאריך את תקופת החכירה ל-49 שנים נוספות.			

הערה חשובה ברוח התקופה

במקביל להתפשטותו של נגיף הקורונה ברחבי העולם בכלל ובמדינת ישראל בפרט, צפויה השפעה גם על שוק המקרקעין במדינתנו.
נכון למועד כתיבת מסמך זה, השפעות אלו אינן ידועות.
לעת עתה ועד להתבהרות המצב וחזרה לשגרת עסקים, אומדני השווי שיקבעו בחוות דעתנו יינתנו על הצד השמרני ככל שניתן.
בנוסף, בצוק העיתים הנוכחי משרדנו ימשיך לעקוב אחר השינויים הצפויים בשוק המקרקעין כתוצאה מהתפשטות הנגיף.

[3] בהתאם לתכנית מס׳ חפ/1597 / ג׳.
[4] השטחים לשיווק בהתאם לדיווח החברה.
חלו שינויים קלים מחוות הדעת הקודמת עקב שינוי בהעמסות שטחים.
יצוין כי קיימת שונות קלה בין פירוט השטחים עפ״י העו״ד רועי מור מיום 02/03/2016 לבין השטחים לשיווק שנמסרו ע״י החברה.
הפערים אינם מהותיים.
[5] הסכם החכירה הראשי הינו מיום 17.5.1998.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 לאורכן 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 הצופים ודרך הים וכן רחוב ניצנים לכל אורכו.
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, בחלקו הדרומי. 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 בפינת הרחובות דרך פיק"א וחורב. 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)

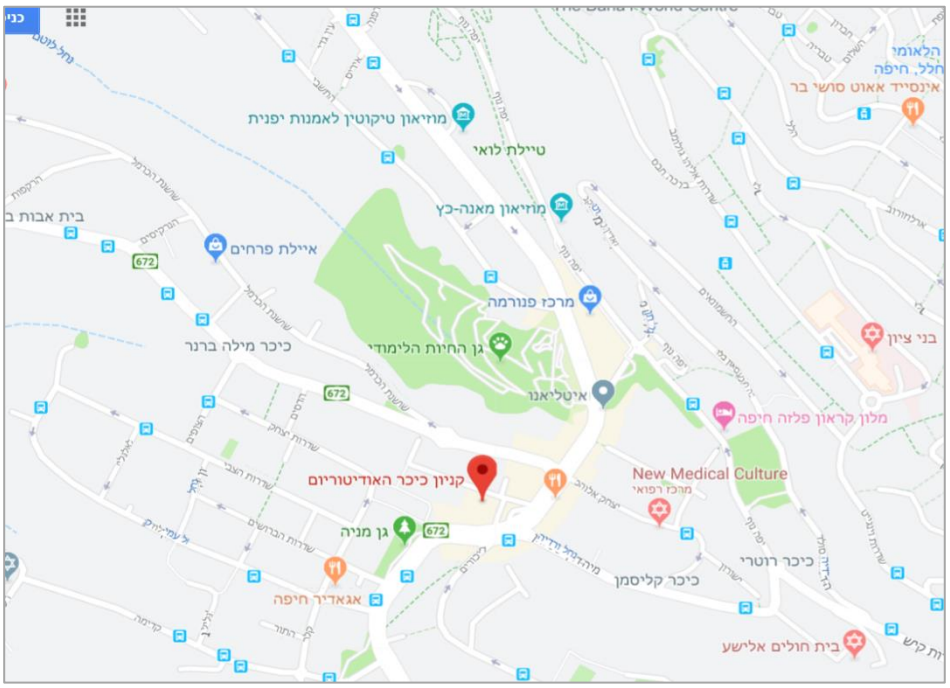
ידוע בשמו הקודם כ"קניון לב המפרץ" עקב מיקומו במפרץ חיפה. חלקו החדש של הקניון מהווה קומפלקס של 23 אולמות קולנוע של רשת יס פלאנט.

ו. קניון "הקריון" בקריית ביאליק

קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית ותחנת דלק.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 לתוכנית חפ/1597 ג'.
(המתחם ידוע גם כחלקות 24 (חלק) ו-25 בגוש 10909, חלקה 124 בגוש 10807 וחלקה 36 בגוש 12508)[7].

מגרש מס' 1001 בשטח של 3.39 דונם שייעודו מרכז שכונתי.
מגרש מס' 1002 בשטח של 1.41 דונם שייעודו מרכז שכונתי מתחת לדרך מאושרת[8].

שני המגרשים צמודים ומהווים מתחם קרקע פינתי ותלת חזיתי, בעל צורה רגולרית כשל מלבן וגבולותיו, כדלקמן:

מדרום שדרות הנשיא ומעברן בניינים בני 2-5 קומות, חלקן 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 ולצידם אולם האודיטוריום.

---

[7] עפ"י מסמך מסכם מעו"ד רועי מור מיום 02/03/2019.
יצוין כי במכתב מעיריית חיפה מיום 23/02/2012, עולה כי:
- חלקה 124 בגוש 10807 אינה רלוונטית כלל למוחכר ואף חלק מהפרויקט אינו בנוי בה.
- על חלקה 36 בגוש 12508 קיימת בניה במפלס התת קרקעי בקומה 1 – ובשטח של 136 מ"ר. פרוט במצב המשפטי.

[8] בתחום מגרש זה הבנייה מתחת לפני הקרקע בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט אל תשריט המגרשים בהתאם לתב"ע התקפה:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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, חנויות אופנה ונעליים, סופרמרקט 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	4,068.41
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**	**25,668.66**

[9] הקומות בהן השטחים הנישומים מסומנות בכחול בטבלת השטחים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 הדרום-מזרחי של המתחם. מדובר בבניין בן 2 קומות עליונות בשימוש משרדים מעל קומת הקרקע המסחרית.

להלן שטח שלב ב' - בהתאם לתוכנית ההיתר

מפלס/שטח במ"ר	עיקרי	שירות מ"ר			סה"כ בניין
	מ"ר	מקלט	אחסנה	סה"כ שירות	(מ"ר)
5.60 + 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
10.81 + 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	סה"כ שירות	סה"כ בניין
	מ"ר	מ"ר	מ"ר
מתחת לפני הקרקע (שלב א')	4,006.29	21,662.38	25,668.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	**8,464.75**	**22,589.07**	**31,053.81**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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/פרקט עץ, 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.
מסחר	שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בנייה טוב הכולל בין היתר: ריצוף באריחי קרמיקה/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"





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

.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:

קומה	שטח לשיווק	תיאור
6.25 - קומה 1-	2,042.1 מ"ר[10]	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 מרכנתיל דיסקונט + דוכנים.
5.8	1,023.5 מ"ר	מפלס הכיכר הכולל 4 יחידות מסחריות: פאב "פטריקס", קפה לנדוור, רשת המסעדות "BBB" ומסעדה נוספת בשם "טאטמי" המפלס בתפוסה מלאה.
מסחר	**3,102.6 מ"ר**	

במפלס A של שלב זה 75 מ"ר המשמשים כמשרדי חברת הניהול ונלקחו בחשבון במניין שטחי המשרדים של הפרויקט.

[10] מתוכו 126 מ"ר פנוי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תיאור שטחי המשרדים הנישומים, בחלוקה למפלסים:

מפלס	שטח ברוטו בהיתר[11]	שטח עפ"י חוזים	תיאור
10.10	1,454 מ"ר		מפלס בבניין המלבני המושכר בשלמות לקופת חולים כללית (רפואה משלימה ושילה).
			מפלס בבניין המשולש המושכר בשלמות לחברת MY OFFICE.
14.10 + 18.10	1,452 מ"ר 954 מ"ר		מפלס בבניין המשולש המושכר לאלן בית האושר ולעו"ד תמר שמואלי.
			שני מפלסים בבניין המלבני המושכרים למספר שוכרים, ביניהם: סיטי צומת, מרפאות מומחים (צח שרוני), נקסט אורבן, מכון סי.בי.טי, עו"ד רשף חן, NSN טכנולוגיות בע"מ, אזארי שבתאי, ד"ר גל וינריב, מ.י לינה סנטר, רמות דורית.
		465.5 מ"ר	**סה"כ שטח פנוי** כולל משרדי חברת הניהול.
22.10	184 מ"ר	----	שטח שירות.
משרדים	**3,860 מ"ר ללא גג**	**3,531 מ"ר**	**כולל משרדי חברת ניהול מטבלה קודמת**

להלן סיכום השטחים הנישומים לשיווק לפי שימושים [12]

שימוש	שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ שטח במ"ר
מסחר[13]	2,966.6 מ"ר (95.6%)	136.0 מ"ר	3,102.6 מ"ר
משרדים	2,969.7 מ"ר (90.7%)	465.5 מ"ר	3,435.2 מ"ר
סה"כ	5,930.3 מ"ר (90.8%)	601.5 מ"ר	6,531.8 מ"ר

[11] משקף יחס ברוטו נטו של 11%-12% בלבד (תלוי בקומה).

[12] קיימים שינויים קלים לעומת חוות דעת קודמת עקב עדכוני העמסות שטחים. הנ"ל בגבול הסביר והמקובל. השטח בטבלה מעלה כולל את משרדי חברת הניהול.

[13] כולל אחסנה ודוכנים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט הקומות בהתאם לתוכנית אדריכלית:

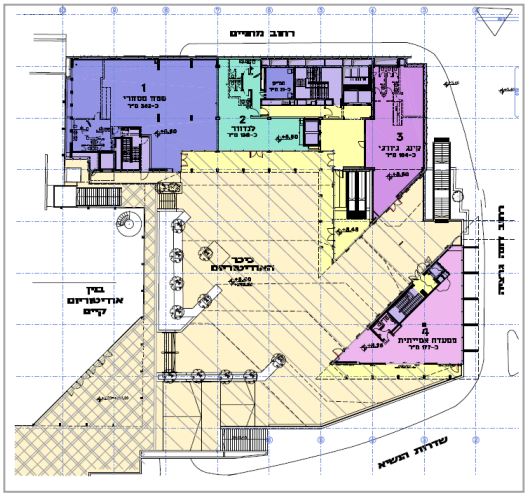
קומת קניון -1 (שלב א')



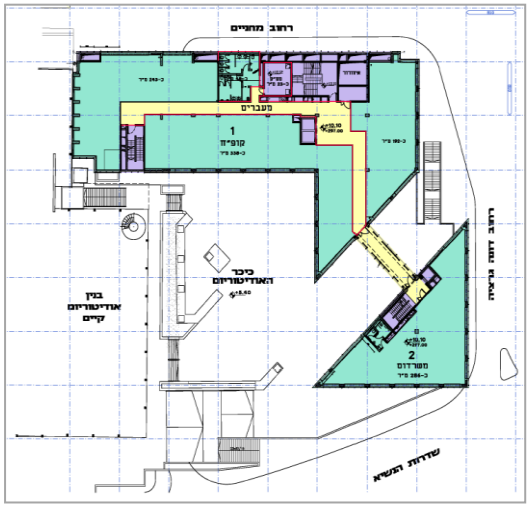
קומה 0 (שלב א')



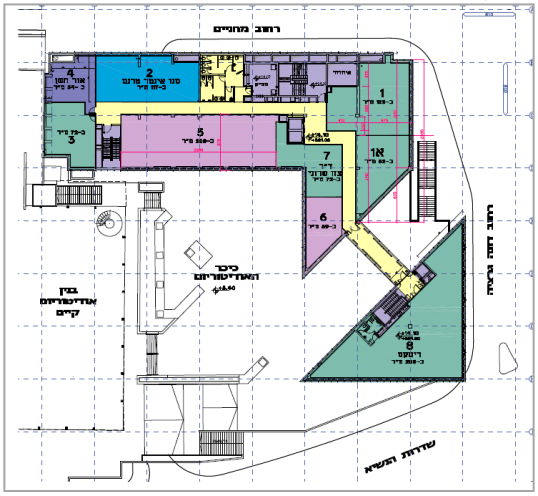
קומת מסחר עילי (שלב ב')



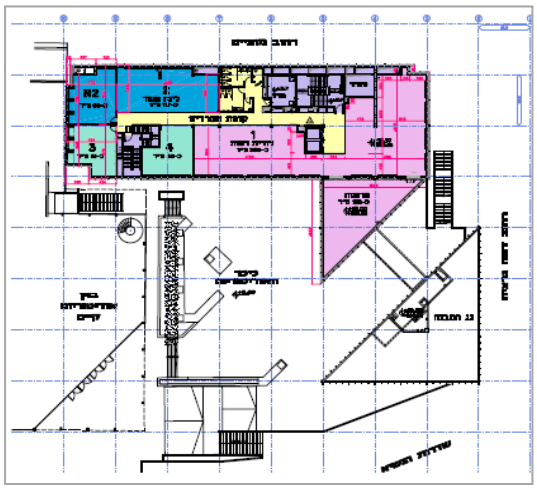
קומה 2 (שלב ב') - מפלס 10.10 מ'



קומה 3 (שלב ב') - מפלס 14.10 מ'



קומה 4 (שלב ב') - מפלס 18.1 מ'

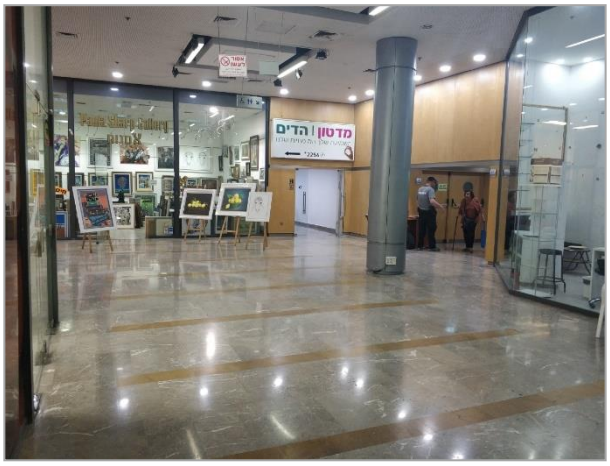


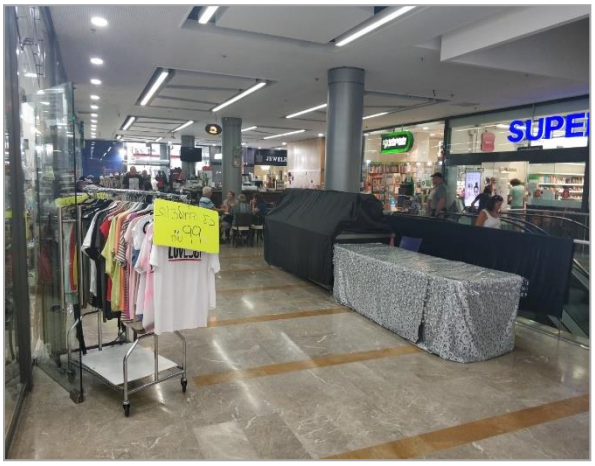
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט אל קומות המסחר









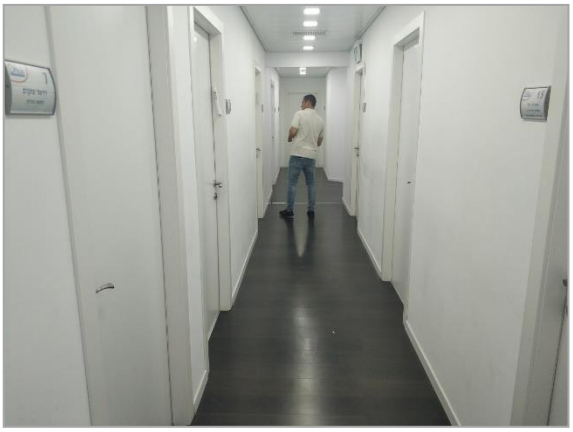
להלן מבט אל המסעדות במפלס הכיכר



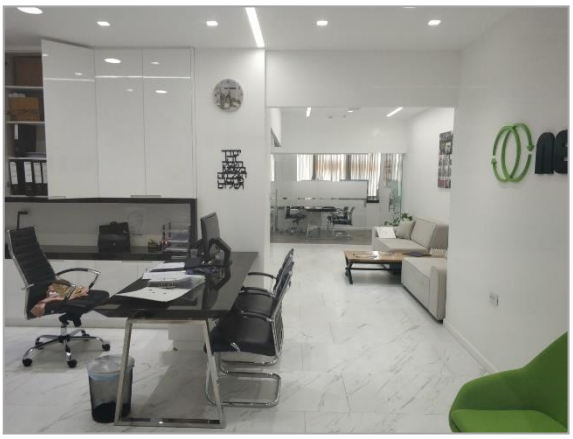


תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט אל שטחי המשרדים









תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. המצב התכנוני[14]

4.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש הנישום:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
חפ/1597/א'	בינוי כיכר האודיטוריום	4084	11.02.1993
חפ/1400/שש	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/1400/שש/1	שטחי שירות	8106	22.02.2019
חפ/2000	תכנית מתאר מקומית	8137	22.03.2019

להלן סיכום זכויות הבנייה עפ"י התוכניות הרלוונטיות:

תכנית 1597 / א'

מטרת התוכנית	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 פתוחה. 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.	

[14] 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תשריט



תכנית חפ/1400 שש

מטרת התוכנית	קביעת שטחי שירות לגבי בניה חדשה 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 1597 / ג'

מטרת התוכנית	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[15]	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



[15] הדגשות בוצעו ע"י החת"מ ובהתייחס למגרשים הנישומים

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 1597 / ד'

מטרת התוכנית	שינוי בקו בנין על מנת לאפשר תכנון מיטבי של בניין המשרדים.
הוראות התוכנית	שינוי קו הבניין בשטח הגובל ברחוב מחניים וצמוד למבנה האודיטוריום.

תכנית 1400/ש/1

מטרת התוכנית	קביעת שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי למרחב מוגן דו תכליתי לשימושים שאינם למגורים.
תחולה	במגרשים בנויים, בהם נותר שטח בניה עיקרי לניצול, שטח השרות המגיע ע"פ הוראות תכנית זו יהא ביחס ליתרת השטח העיקרי הבלתי מנוצל. התוכנית לא תחול על בניינים קיימים, אשר בעת בנייתם נוצל כל שטח הבניה העיקרי המותר[16].

תכנית חפ/2000 תכנית מתאר מקומית

רקע	התוכנית מגדירה 7 אזורים בעיר להתערבות תכנונית, הנקראים "מתחמי תכנון".
מטרת התוכנית	פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני, פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני דומיננטי ופיתוח העיר כאזור תעסוקה, תרבות, מסחר, פנאי ומגורים. עידוד 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, אכסניות, שירותי תיירות, מסחר, טיילות, פארקים.
טבלת זכויות	לא רלוונטי (התוכנית כפופה לתוכניות מפורטות)
תשריט התוכנית	



[16] בנכס הנישום מותרת בניית שטח עיקרי בהיקף 8,500 מ"ר, שטח זה נוצל כמעט במלואו (למעט 35 מ"ר) כמפורט בפרק הרישוי, על כן תכנית זו לא הובאה בחשבון השווי של הנכס הנדון.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 בתוכנית 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 לתוכנית ההיתר:

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	25,668.66
מעל פני הקרקע (שלב ב')	4,458.46	926.69	5,385.15
סה"כ	**8,464.75**	**22,589.07**	**31,053.81**

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

- טופס 4 מיום 20.8.2003 ממנו עולה כי הנכס נבנה על פי היתר בניה מס' 30064 מיום 29.7.2003.
- טופס 4 מיום 4.2.2015 ממנו עולה כי הנכס נבנה על פי היתר בניה מס' 94075409 מיום 9.4.2013.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.3. היטל השבחה

לאחרונה אושרה תכנית חפ/2000, מדובר בתוכנית כוללנית אשר מימוש זכויותיה כפוף להוצאת תכנית מפורטת.
ביולי 2018 אושר תיקון 126 לחוק התכנון והבניה שבו נקבע הסדר חדש לעניין היטל השבחה בגין תוכניות כוללניות.
תכנית כוללנית הינה תכנית שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה, וכזו שהוגדרה כתוכנית כוללנית, כמו לדוגמא תכנית חפ/2000.
לפי הסדר זה, ההשבחה בגין תכנית כוללנית תתווסף לשומת היטל ההשבחה שתוצא בעתיד בגין תכנית שתאפשר הוצאת היתרי בניה.
לאור האמור, בעת מימוש הזכויות בשלב זה לא צפויה חבות בגין תכנית זו.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

בהתאם להוראות התוכנית 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 לתוכנית 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23/09/2020 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[17], 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[18].	

<u>הערת הח״מ</u>

בהתאם להסכם הרכישה, חלק מהמבנה בנוי על חלק מחלקות 124 בגוש 10807 ו-1936 בגוש 12508.

ראה בהמשך מכתב מעיריית חיפה בנוגע לחלקות אלו.

[17] 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 ואו. חבר בע״מ, טרימד בע״מ, בנק הפועלים בע״מ (על הזכויות של אופטימום).

[18] הערה זו נועדה למנוע סיחור בשטחי שירות ושטחים ציבוריים.

[19] לשעבר חלק מחלקה 494 בגוש 10809.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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).[20]
התמורה	25,600,000 ₪ בתוספת מע"מ

[20] יש לציין כי בשלב מאוחר יותר נרכשו הזכויות ביחידה המושכרת לסופר פארם כמפורט בהמשך.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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[21].
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

[21] בשיחה עם מר ניר גראוואר , מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה, נמסר כי לא ידועות לו על איזשהן חובות של חייל לעירייה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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] וחלקה 25, גוש 10807 חלקה 124 וגוש 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 מכוח 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 חברת הניהול של הפרויקט - חברת צמנטכל ניהול נכסים בע"מ, לרבות זכויות והתחייבויות מכוח הסכמי הניהול שבין שוכרי ובעלי זכויות החכירה של היחידות 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 (קומת ביניים).

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 אינם מהותיים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.8. חברת ניהול

בהתאם לקובץ שהועבר אלינו על ידי מזמין חוות הדעת, עולים הפרטים הבאים בנוגע לפעילות חברת הניהול:

הכנסות שנתיות צפויות עד לסוף השנה	-	2,902.0 א' ₪
הוצאות ניהול צפויות עד לסוף השנה	-	2,969.7 א' ₪ (-)
גרעון שנתי צפוי	**-**	**67.7 א' ₪ (-)**

בהתאם למידע שהועבר אלינו נכון למועד הקובע לחוות דעת זו, קיים גרעון שנתי של כ- 67.7 א' ₪.
גרעון זה צפוי להתבטל לאחר שהושלם הליך הגישור בין החברה לבין החניון[22] ולאחר שיושלם ההליך המשפטי הנערך בין החברה למגה.
מטעמי שמרנות, מצאנו לנכון לבצע הפחתה של הגרעון לתקופה של 3 שנים נוספות שבמהלכן צפויים להסתיים כל ההליכים המשפטיים
הערך הנוכחי של הגרעון ל-3 שנים בשיעור של 7.5% הנו כ- 176 א' ₪.

6.9. ריכוז נתוני שכירות [23]

להלן ריכוז נתוני השכירות המתקבלים מהנכס[24]:

	שטח לשיווק	מושכר	פנוי	תפוסה	דמ"ש חודשי
מסחר קומה 1-	680.0	630.0	50.0	92.6%	₪ 57,467
מסחר קומה 0	1,362.1	1,276.1	86.0	93.7%	₪ 231,388
דוכנים קומה 0	6.0	6.0	-	100.0%	₪ 13,132
מחסן קומה 0	31.0	31.0	-	100.0%	₪ 2,432
מסחר רחבה	1,023.5	1,023.5	-	100.0%	₪ 171,359
משרדים	3,435.2	2,969.7	465.5	86.4%	₪ 270,726
שטחים שנמכרו	1,642.0	1,642.0	-	100.0%	
סה"כ	**6,531.8**	**5,930.3**	**601.5**	**90.79%**	**746,504.54**

ככלל, דמי השכירות המתקבלים מהנכס משקפים דמי שכירות ראויים.

[22] בהתאם לפס"ד מיום 26/3/2020.
[23] בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה ואושרו בחתימתו של עו"ד ששון חורש במייל מיום 09/12/2020.
[24] בגין שטחים שנמכרו מתקבלים דמי ניהול, דמי ביטוח וכיוצ"ב.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.10. 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-91%.
סך דמי השכירות המתקבלים נמצאו ראויים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 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)

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 נמצאה סבירה ומייצגת את דמי השכירות הראויים.
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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. קביעת שיעור ההיוון

9.1. סקירת השמאי הממשלתי לנכסים מניבים

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – "מחצית השנייה של 2019"[25] של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 11/08/2020, עולים הפרטים הבאים:

שיעור התשואה הוא היחס (המבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו.
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.

להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של 2019:

בנכסים מסחריים	-	6.9%	(שנה קודם - 7.2%)
בנכסי משרדים	**-**	**7.0%**	(שנה קודם - 7.4%)
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	**-**	**6.9%**	**(שנה קודם - 7.5%)**

במחצית השנייה של שנת 2019, נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2019).
מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות\ שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. ירידה שנצפתה בחציון זה, מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות.

למרות כל האמור, מאז תקופת הסקר ועד למועד הקובע פרצה בעולם מגפת הקורונה.
ענף הנדלן מאופיין בשינויים איטיים. בטווח הארוך שוק הנדלן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
פועל יוצא הוא ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי וודאות.
לאור כל האמור ובהתייחס לירידה המשמעותית בשיעורי התשואה שהסתמנה טרם הקורונה מצד אחד ולאי וודאות השוררת בשוק כיום, בעיצומו של המשבר, מצד שני, מצאתי לנכון שלא לשנות את שיעורי התשואה עליהם התבססתי בחוות דעתי מלפני שנה.

[25] נכון למועד הקובע 30/09/2020. עובר הוצאת חוו"ד זו פורסמה סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים עבור מחצית הראשונה של 2020, שיעור התשואה נותרו ללא שינוי- לידיעה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.2. להלן נתוני השוואה לעסקאות שנערכו בנכסים מניבים ברחבי הארץ

- ביום 02/10/2019 דיווחה קרן הריט מניבים על רכישת הזכויות בבניין תעסוקה ברעננה, תמורת סך של 51 מ' ₪. מדובר בבניין בן 3 קומות הכולל שימושי משרדים ומסחר בשטח של כ-4,500 מ"ר בנוי + חניה עילית. הבניין מושכר בתפוסה של 94% תמורת כ-3.6 מ' ₪ לשנה. העסקה משקפת שיעור היוון של 7%.

- 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%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.3. ניתוח שומות IFRS בנכסים בעלי מאפיינים דומים

שם השמאי	מיקום	מועד קובע	תפוסה	שיעור היוון	הערות
האוושנר מלול	בית אנגל, תל אביב	30/09/2018	93%	8.00%	משרדים
ברק פרידמן	מרכז סוהו, א.ת ספיר נתניה	30/06/2018	95%	7.25% 7.75% 8.25% 9.50%	מסחר ומשרדים שטח פנוי הכנסה מפדיון מכירת חשמל
גרינברג אולפינה	ישפרו סנטר מודיעין	31/12/2017	100%	7.00% 7.50% 9.50%	שטחים גדולים שטחים קטנים הכנסות נוספות
האוושנר מלול	אווטלט באר שבע	31/12/2017	91.5%	7.75% 8.00% 10.00% 9.00%	מסחר ומחסנים משרדים פדיון שילוט, חשמל וכו'
ברק פרידמן	חוצות המפרץ חיפה	31/12/2017	93%	7.50% 9.00% 8.00%	מסחר (מגלם תחרות גדולה בסביבה) חשמל מסחר פנוי
עדינה גרינברג	אטריום רמת גן	31/12/2017	98.5%	7.25% 9.26%	מסחר ומשרדים חשמל, סלולר, ניהול

9.4. 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 -	7.20%	מסחר פנוי-	7.60%
משרדים מושכר -	7.40%	משרדים פנוי-	7.90%
פדיון ודוכנים -	9.00%		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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-90.8%.

10.5. דמי השכירות המתקבלים עבור כלל השימושים נמצאו ראויים ועולים בקנה אחד עם המקובל באזור.

10.6. מצאנו לנכון להוון את דמי השכירות המתקבלים עבור שימושי המסחר בשיעור היוון של 7.2% (דוכנים הוונו ב-9%) ואת דמי השכירות המתקבלים משימושי המשרדים בשיעור היוון של 7.4%. בשטחים הריקים נלקחו דמי שכירות 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-26.5 שנים. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בגין אי רישום הנכס כבית משותף.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. להלן סקר מחירים של שטחי מסחר בחיפה

תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח ארנונה	תיאור	שנת בניה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
עסקאות השוואה במיקום עדיף							
08/06/2020	זבוטינסקי 17	10914-20-1	12		1960	₪ 220,000	₪ 18,333
17/11/2020	לוין גוטל 48	11193-247-3	26	חנות במרכז מסחרי רמת ספיר	1950	₪ 820,000	₪ 31,538
27/11/2018	דרך הים 3	10807-43-1	456		1930	₪ 13,375,000	₪ 29,331
08/08/2018	שד' הנשיא 124	10807-39-32	27		1960	₪ 360,000	₪ 13,333

11.2. להלן נתוני השוואה של דמי שכירות מבוקשים לשימושי מסחר

נתוני היצע שכירות					
תאריך	מיקום	קומה	שטח	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר
נוב-20	שדרות הנשיא	קרקע	306	₪ 25,000	₪ 82
	שדרות מוריה 40	קרקע	75	₪ 10,000	₪ 133
	שדרות מוריה	0/3	30	₪ 4,500	₪ 150
ממוצע					**₪ 122**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.3. להלן עסקאות רכישה של שטחי משרדים בחיפה

תאריך	כתובת	גוש/ חלקה	שטח רשום	שטח ארנונה	קומה	שנת בניה	חניה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
12/03/2020	פלי"ם 2 חלונות הסיטי אוכלס בשנת 2018	10839/2	127	127	3	2020	0	₪ 1,452,360	₪ 11,436
17/02/2020		10839/2	104	104	3	2020	0	₪ 1,184,251	₪ 11,387
01/08/2019		10839/2	57	57	1	2018	0	₪ 712,500	₪ 12,500
04/07/2019		10839/2	72	72	1	2017	0	₪ 880,000	₪ 12,222
20/06/2020		10839/2	64	80	3	2020	0	₪ 808,500	₪ 10,106
14/01/2019		10839/2	119	119	3	2018	0	₪ 1,460,000	₪ 12,269
20/12/2018		10839/2	143	143	3	2017	0	₪ 1,950,826	₪ 13,642
ממוצע עסקאות לשטחי משרד ברמת מעטפת - שטחים נטו									**₪ 11,937**
התאמה לברוטו									**₪ 9,550**

11.4. להלן נתוני השוואה של דמי שכירות מבוקשים לשימושי משרדים

נתוני היצע שכירות						
תאריך	מיקום	קומה	שטח	דמ"ש לחודש	דמ"ש למ"ר	הערות
נוב-20	שדרות הנשיא 95	1/1	50	₪ 3,000	₪ 60	רמת גמר, בבניין באוהאוס, תקרה גבוהה כולל מרפסת שמש
	שדרות הנשיא	0/3	45	₪ 3,200	₪ 71	רמת גמר, דירה המתאימה למשרד/ קליניקה / סטודיו
	שדרות מוריה 30	2/3	110	₪ 7,000	₪ 64	רמת גמר
	שדרות מוריה 44	4/4	120	₪ 10,000	₪ 83	רמת גמר גבוהה
	שדרות הנשיא	1/3	25	₪ 1,400	₪ 56	רמת גמר
	שדרות הנשיא	0/2	71	₪ 5,000	₪ 70	רמת גמר גבוהה
ממוצע					**₪ 67**	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.5. ניתוח הנתונים

הנכס הנישום מהווה חלקים ממתחם פרויקט האודיטוריום אשר מחולק בפועל לשני שימושים מרכזיים:

שימושי מסחר

בהתאם לנתוני ההשוואה עולה כי דמי השכירות המבוקשים עבור שטחים מסחריים באזור הנכס הנישום נעים בטווח שבין 80-150 ₪ למ״ר בהתאם לאופי הנכסים.

דמי השכירות הממוצעים לכלל שטחי המסחר בנכס הנישום הנם כ- 130 ₪ למ״ר.
הנ״ל מצוי בטווח דמי השכירות המקובלים באזור.

מחירי המכירה שאותרו לשטחי מסחר בעיר חיפה מגלמים קשת מחירים הנעה בטווח מחירים של 13-31 א׳ למ״ר.

אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות מגלם ערך של כ-25.6 א׳ ₪ למ״ר לשיווק.
הנ״ל מצוי בטווח הנתונים שאותרו.

שימושי משרדים

בהתאם לנתוני ההשוואה עולה כי דמי השכירות המבוקשים עבור שטחי משרדים במקומות מבוקשים בחיפה נעים בטווח שבין 70-90 ₪ למ״ר בסביבת הנכס הנישום.

בבחינה של שטחי משרדים בכלל העיר נראה כי המחירים המבוקשים נמוכים יותר, בשל היצע רחב יותר ואזורים נחותים ביחס לנכס הנדון.

דמי השכירות הממוצעים לכלל שטחי המשרדים בנכס הנישום הנם כ- 91 ₪ למ״ר .
הנ״ל מצוי בטווח דמי השכירות באזור, על הצד הגבוה.

מחירי המכירה שאותרו במתחם חלונות הסיטי בנמל חיפה מגלמים קשת מחירים הנעה בטווח של 10-13.0 א׳ ₪ למ״ר בנוי נטו, ליחידות משרדים ברמת מעטפת.
הנ״ל משקף כ-9.5 א׳ ₪ למ״ר ברוטו ברמת מעטפת.

אומדן השווי שהתקבל בגישת היוון ההכנסות מגלם ערך של כ-14.7 א׳ ₪ למ״ר לשיווק ברמת גמר מלאה. הנ״ל סביר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

12. תחשיב השומה

12.1. שווי שטחי המסחר והמשרדים

שימוש	קומה	תיאור	שטח לשיווק	דמ"ש לחודש	דמ"ש לשנה	שיעור היוון	שווי
מסחר	קומה 1-	מושכר	630.0	₪ 57,467	₪ 689,609	7.2%	₪ 9,577,897
		פנוי	50.0	₪ 4,561	₪ 54,731	7.6%	₪ 720,143
	קומה 0	מושכר	1,276.1	₪ 231,388	₪ 2,776,651	7.2%	₪ 38,564,604
		פנוי	86.0	₪ 15,594	₪ 187,132	7.6%	₪ 2,462,267
	דוכנים	מושכר	6.0	₪ 13,132	₪ 157,590	9.0%	₪ 1,750,997
	אחסנה	מושכר	31.0	₪ 2,432	₪ 29,185	7.2%	₪ 405,342
	רחבה	מושכר	1,023.5	₪ 171,359	₪ 2,056,308	7.2%	₪ 28,559,833
משרדים	3-4	מושכר	2,969.7	₪ 270,726	₪ 3,248,712	7.4%	₪ 43,901,514
		פנוי	465.5	₪ 40,314	₪ 483,773	7.6%	₪ 6,365,439
סה"כ			**6,531.8**				**₪ 132,308,035**
תפוסה בנכס			**91%**				

12.2. אומדן דמי ההיוון הצפויים לעיריית חיפה עם תום תק' החכירה

שווי הנכס כבנוי			₪ 132,308,035
בניכוי רווח יזמי	30%		₪ 101,775,412
בניכוי עלויות בניה	8,500	₪	₪ 56,010,750
יתרה לקרקע			₪ 45,764,662
ערך נוכחי במעוגל			₪ **6,970,000**
משנה	30/09/2020		
עד שנה	17/05/2047		
מספר שנים	26.64		
שיעור היוון	7.32%		

12.3. סיכום שווי הנכס

שווי הנכס	₪ 132,308,035
גרעון חברת הניהול	₪ 176,019
תשלומים לעיריית חיפה	₪ 6,970,000
הפחתה בגין אי רישום בית משותף	₪ 100,000
סה"כ	₪ 125,062,016
סה"כ שווי במעוגל	₪ **125,000,000**

הערות לטבלה

- תשלומים לעיריית חיפה - בהמשך לשיחה עם מנהל תחום שמאות בעיריית חיפה מר ניר גראואר נמסר כי סביר להניח שהעירייה תדרוש בגין חידוש החכירה את מלוא ערך הקרקע.
- תשלומים בגין בית משותף- הנ"ל בהתאם להצעת מחיר של משרד עו"ד שעתיד לטפל בכל הנושא על לרישום כולל מדידה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 -

125,000,000 ₪

(מאה עשרים וחמישה מיליון ₪)

הערות:

- השווי הנ"ל אינו כולל מע"מ.
- בחוות דעת קודמת שהוכנה על ידי משרדנו הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2019 בסך של 130,000,000 ₪. הפרש השווי נובע משינויים בדמי השכירות ובהיקף השטחים הפנויים.
- חוות הדעת מיועדת למזמין בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

ובאתי על החתום,

סער קינן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

אודלס & קינן, כהן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
כהן יעקב | שמאי מקרקעין מוסמך, יועץ מס
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
סיני הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
כהן משה | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
און גל | B.A במדעי החברה

תאריך : 26 לינואר, 2021
סימוכין : 16308

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>

[1] עדכון לחו"ד קודמת מיום 08/01/2020 סימוכין: 15582 ת'.
[2] בהתאם לאישור זכויות עדכני ולחוזה חכירה. כמו כן, במלל הכתובת נרשם מגרש 28/2.
[3] תחום שיפוט המועצה האזורית עמק יזרעאל.

תוכן עניינים

		מס' עמוד
1.	מטרת חוות הדעת	3-4
2.	פרטי הנכס	5
3.	תאור הנכס והסביבה	6-11
4.	המצב התכנוני	12-17
5.	פרק רישוי	18-24
6.	המצב המשפטי	25-31
7.	אזור עדיפות לאומית	32
8.	מתודולוגיה	33
9.	שיעור היוון	34
10.	עקרונות ושיקולים בשומה	35-36
11.	נתוני השוואה רלוונטיים	37-40
12.	תחשיבי שומה	41-42
13.	שומה	43

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד

סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ

א.ג.נ,

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה

שלושה מבני תעשייה

מגרש 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003

גוש 17081 חלק מחלקות 3,4 ו-20

<u>אזור התעשייה אלון תבור</u>

עדכון לחו"ד קודמת מיום 08/01/2020 סימוכין: 15582 ת'

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט מנהל 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 - 30/09/2020.

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 שמאית המקרקעין הגב' הילה סיני, ביקור בנכס ובסביבתו בתאריך 17/09/2020. עיינו בתכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[4] חייל השקעות ונכסים בע"מ הנה חברת בת של סאמיט אחזקות בע"מ ומוחזקת 100% על ידה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש ספטמבר 2020.
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 סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, 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. מסמכים שהועברו ע"י החברה, עליהם התבססנו בחו"ד זו

- ✓ טבלת שכירויות עדכנית חתומה על ידי עו"ד ששון חורש שהועברה במייל מיום 09/12/2020.
- ✓ אישור זכויות + תצהיר מהחברה כי לא חלו שינויים בזכויות המקרקעין.
- ✓ עלויות ניהול חתומות מיום 01/10/2020 ע"י מנהל התפעול של הקבוצה.
- ✓ הכנסות ממערכת פוטוווולטאית.

1.6. הערכות קודמות

נכון למועד הקובע 31/12/2016 הוערך הנכס בסך של 25,340 א' ₪.
נכון למועד הקובע 31/12/2017 הוערך הנכס בסך של 27,000 א' ₪.
נכון למועד הקובע 30/09/2018 הוערך הנכס בסך של 27,500 א' ₪.
נכון למועד הקובע 30/09/2019 הוערך הנכס בסך של 28,850 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

2. פרטי הנכס

גוש	17081			
חלק מחלקות	4, 20 ו-32			
מגרש	חלק ממגרש 28 בהתאם לתכנית ג/2223[5], מגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003			
שטח המגרש[6]	19,000 מ"ר			
תיאור	3 מבני תעשייה הכוללים שטחים בקומת הקרקע ובקומת גלריה + שטחי סככות			
שטח בנוי[7]	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 [8]	-	541.42 מ"ר	
	סה"כ בנוי במגרש	**-**	**12,669.70 מ"ר**	
שטח לשיווק	12,430 מ"ר [9]			
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.			

הערה חשובה ברוח התקופה

במקביל להתפשטותו של נגיף הקורונה ברחבי העולם בכלל ובמדינת ישראל בפרט, צפויה השפעה גם על שוק המקרקעין במדינתנו.

נכון למועד כתיבת מסמך זה, השפעות אלו אינן ידועות.

לעת עתה ועד להתבהרות המצב וחזרה לשגרת עסקים, אומדני השווי שיקבעו בחוות דעתנו יינתנו על הצד השמרני ככל שניתן.

בנוסף, בצוק העיתים הנוכחי משרדנו ימשיך לעקוב אחר השינויים הצפויים בשוק המקרקעין כתוצאה מהתפשטות הנגיף.

[5] בהתאם לאישור זכויות עדכני מיום 05/01/2020 ולחוזה חכירה. בחוזה החכירה מצורף תשריט זיהוי למגרש 28/2.

[6] בהתאם לאישור זכויות עדכני מיום 05/01/2020 ולחוזה חכירה. באתר רשות מקרקעי ישראל השטח הינו 19.1 דונם. אומדן השווי בהתייחס לשטח באישור הזכויות ובחוזה החכירה.

[7] בהתאם להיתר הבניה.

[8] כולל סככת חניה.

[9] כולל סככה בשטח של 280 מ"ר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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".

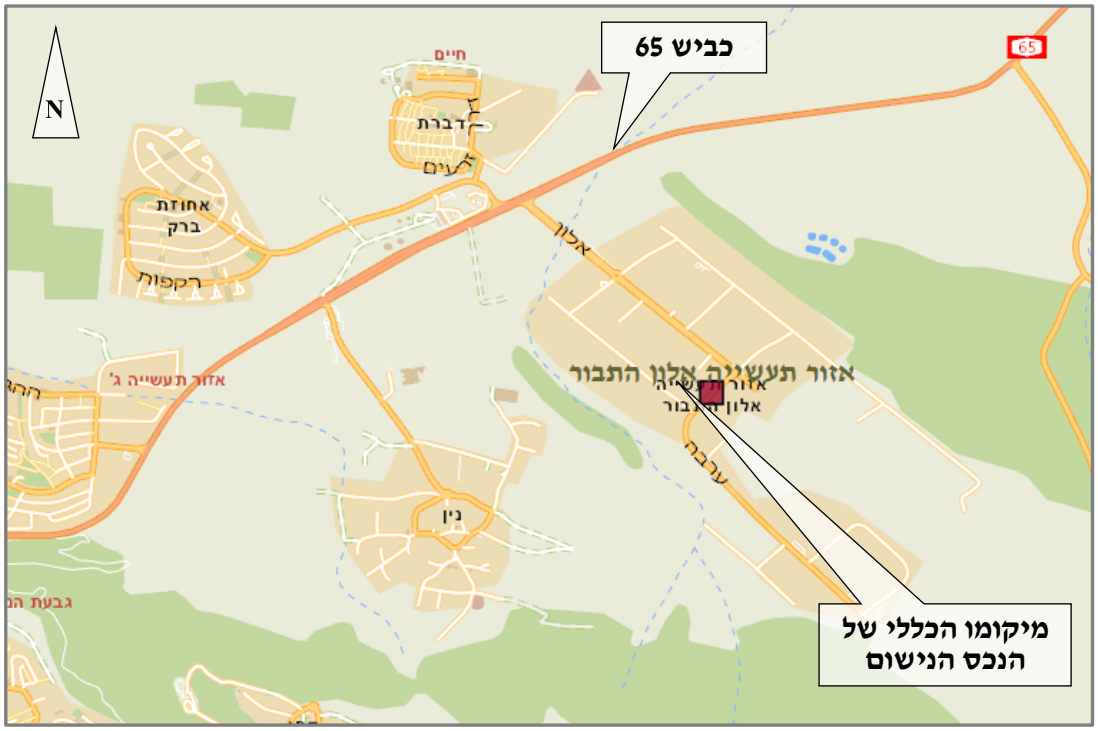
בין מפעלי אזור התעשייה באזור נמנים "כתר פלסטיק", סטארפלסט", "רושדי תעשיות מזון", "מחלבת תנובה אלון תבור", "יקב כרמל", מפעלי "ת.מ.ה" ו"תדירגן", תחנת כוח אלון תבור של חברת החשמל ועוד.

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם[10]



להלן תצלום אוויר של הסביבה הקרובה לנכס הנישום[11]



[10] מפה מאתר ymap.
[11] מאתר ה-gis של הוועדה המקומית לתו"ב "יזרעאלים".

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.2. תיאור המגרש

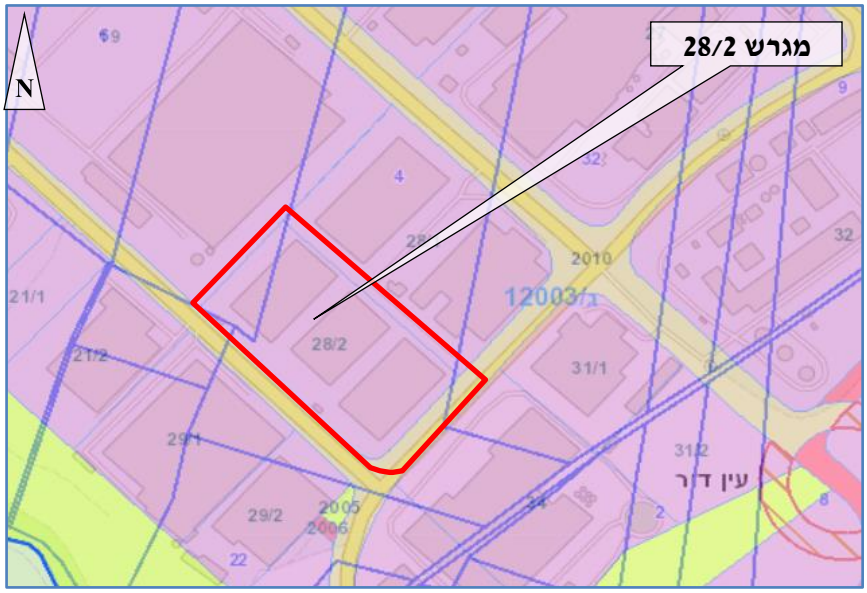
הקרקע הנישומה ידועה כמגרש מס' 28/2 בהתאם לתכנית ג/12003.
בהתאם לחוזה חכירה ואישור זכויות, שטח המגרש הינו 19.0 דונם.
המגרש בעל צורה רגולרית מלבנית המעוגלת בפינה הדרום-מזרחית שלה.
פני הקרקע משופעים מטה מכיוון דרום-מזרח לכיוון צפון-מערב.
אורך חזית החלקה הדרום-מערבית הינו כ-190 מ'.
אורך חזית החלקה הדרום-מזרחית 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.
בהיקף המגרש גדר מברזל.
פתרונות החניה ניתנים בתחום המגרש.

להלן תשריט המגרש (על רקע חלקות מס' 4, 20, 32)[12]



[12] מהפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.3. תיאור המבנים הבנויים במגרש בפירוט כדלקמן:

מבנה	שטח בנוי בהיתר[13]	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' ת.מ.ה לייצור בדי יוטה	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 עם ציפוי נגד שחיקה, גג איסכורית ע"ג קונסטרוקציית ברזל, תאורה פלורסנטית משולבת עם תאורה תעשייתית, 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'.
סה"כ	**12,424.74 מ"ר**	

[13] שטחים לשיווק בהתאם להיתר הבניה.

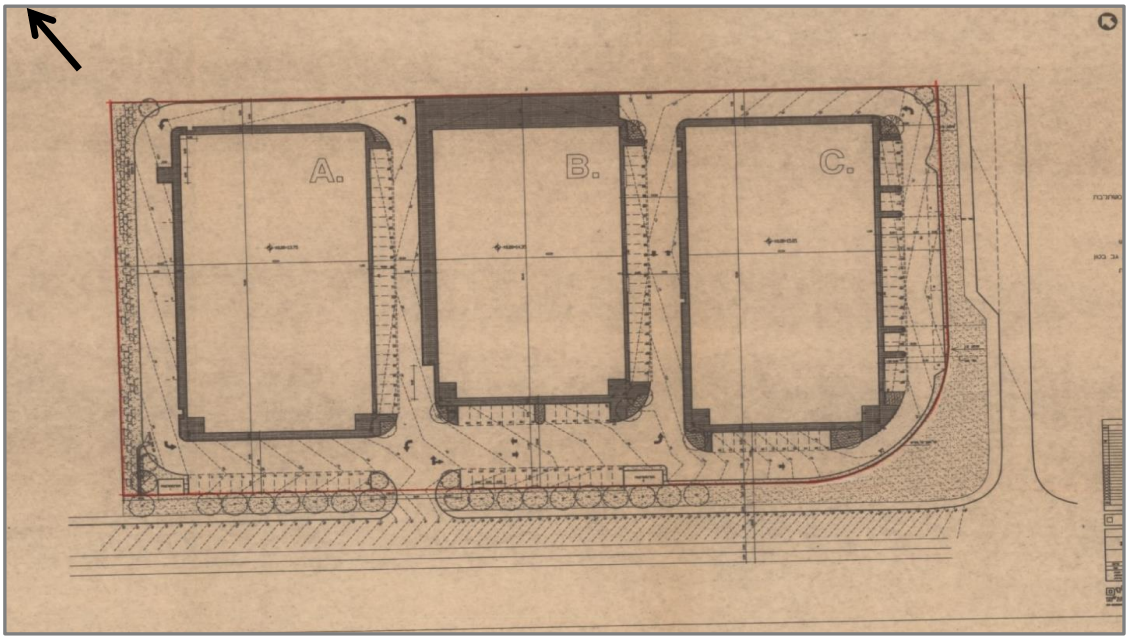
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מבט למבנים:



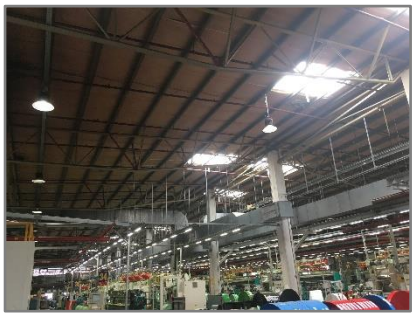


להלן תרשים העמדה למבנים בהתאם להיתר הבניה:



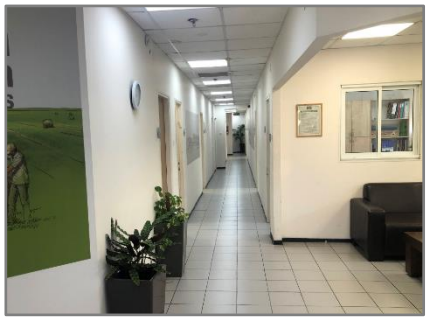
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תמונות מבנה A



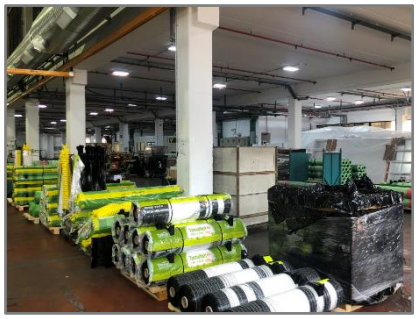


להלן תמונות מבנה B





להלן תמונות מבנה C





סככה




תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. המצב התכנוני[14]

4.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות למגרש:

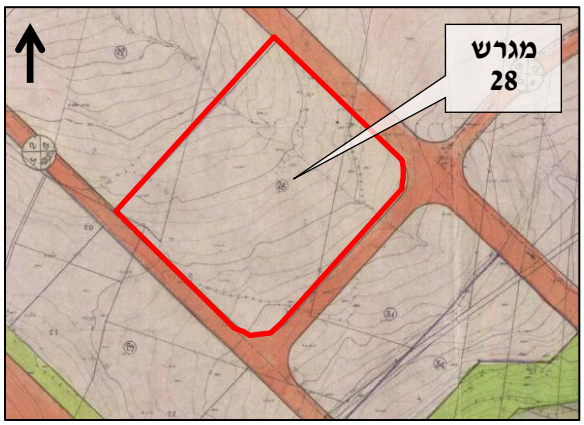
מספר תכנית	עיקרי התכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/2223	שינוי ייעוד מחקלאי לתעשייתי	2899	03/03/1983
ג/12003	חלוקה למגרשי בניה - אזור תעשייה	5205	10/07/2003
מק/יז/13/12003	שינוי קווי בנין	6657	12/09/2013
254-0353623	תכנית תקנונית א.ת אלון תבור	8558	02/12/2019
תכניות בהכנה			
254-0253088	תכנית עבודה לרשת גז טבעי		10/02/2015 - בדיקת תנאי סף
254-0348359	הגדלת מגרשים		22/08/2018 - בדיקת תאי סף

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



[14] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י דף מידע תכנוני שהופק מאתר ההנדסי של הוועדה המקומית יזראעלים מיום 21/10/2020. זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

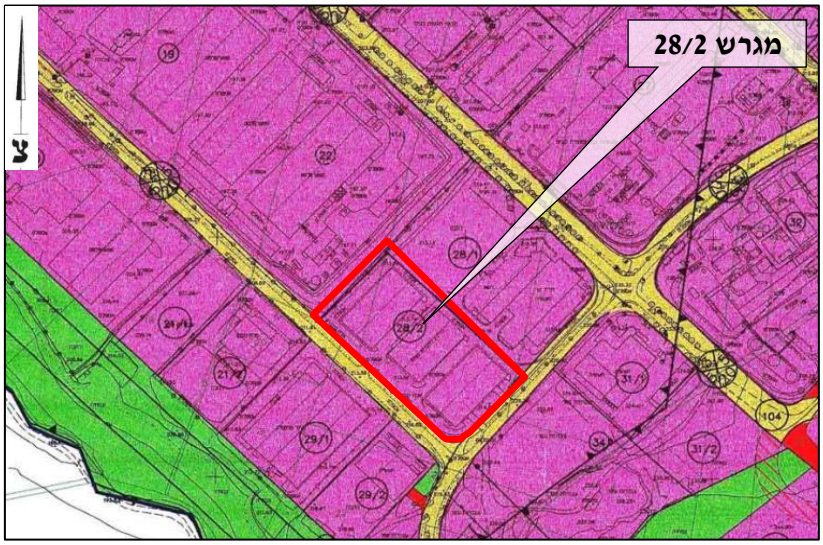
תכנית ג/12003

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, 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 הקשורים באזור.

להלן טבלת זכויות ומגבלות בניה מתכנית ג/12003:

אחוזי בניה[15]			תכסית	גובה בניה מקס'		קווי בנין		
שימושים עיקריים[16]	שטחי שירות	סה"כ אחוזי בניה[17]		גובה מרבי[18]	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



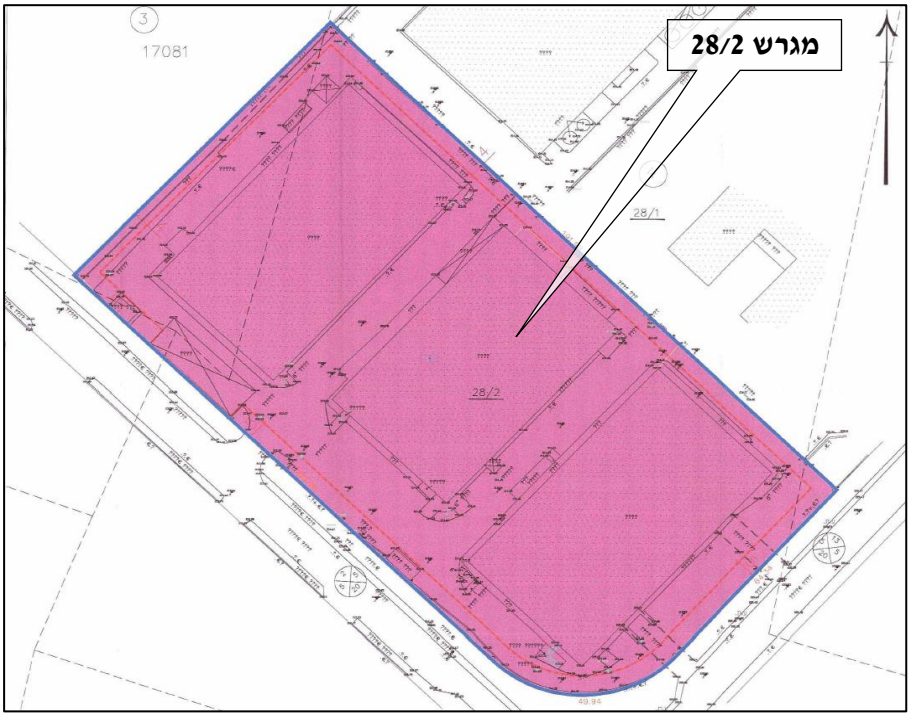
[15] קיימת גמישות בחירה בין האופציות השונות.
[16] כולל שטח מסחרי בתוך המפעל, למכירת המוצרים המיוצרים בו, לא יעלה על 10% מכלל השטח המותר במגרש.
[17] תותר העברת זכויות בניה מ"מעל למפלס הקרקע" אל "מתחת למפלס הקרקע" באישור וועדה מקומית.
[18] יימדד מהנקודה הגבוהה ביותר של הקרקע הטבעית.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 254-0353623

מטרת התכנית	תוספת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי באזור תעשייה אלון תבור.
יעוד	אזור תעשייה.
תא שטח	126.
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:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש מזערי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	תעשיה	1 - 16, 33 - 36, 52 - 72, 81 - 90, 97 - 104, 116, 147 - 159	1000	(1) 130	(1) 100		(2) 100	(3) 330	60	(4) 23	(5) 5	(6) 2	4	4	5	5
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מסחר ומשרדים	32	2000	100%	40%		170%	510	80	18	5	3	4	4	5	2

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | אילת - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. מגמות תכנוניות - פירוט הוראות בתכניות בהכנה

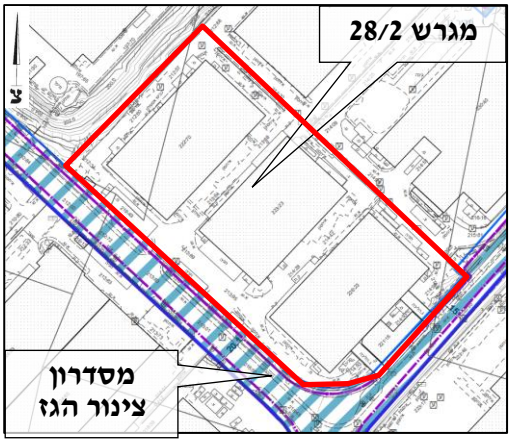
תכנית 253088

סטטוס אחרון - 10/02/2015 בדיקת תנאי סף

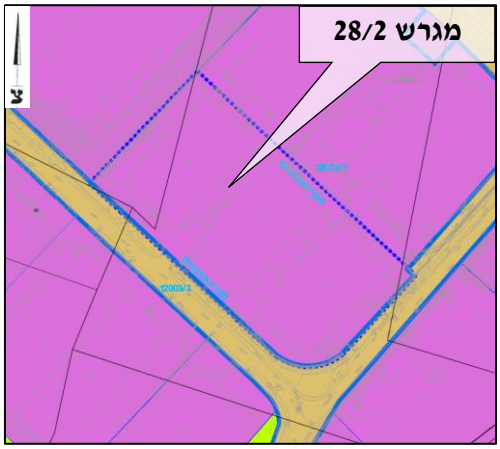
מטרת התכנית הקמת רשת חלוקה לגז טבעי בלחץ נמוך.

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



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.3. סיכום המצב התכנוני

ייעוד	אזור תעשייה.				
מס' מגרש	126.				
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	שימוש עיקרי	שטחי שירות[19]	סה"כ	תכסית	גובה
	130%	100%	230%	60%	23 מ'

[19] מעל מפלס הקומה הקובעת.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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**

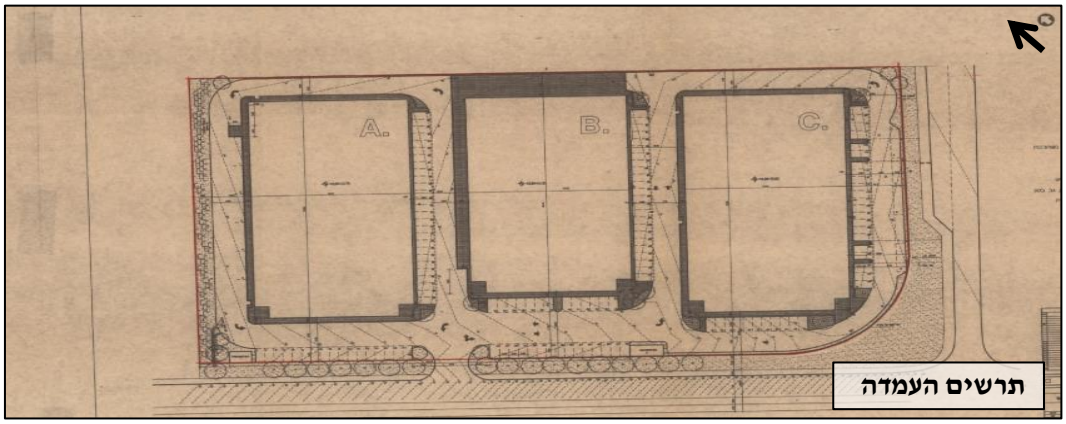
מותר: תעשיה - בניה חדשה. 3 מבנים להשכרה.

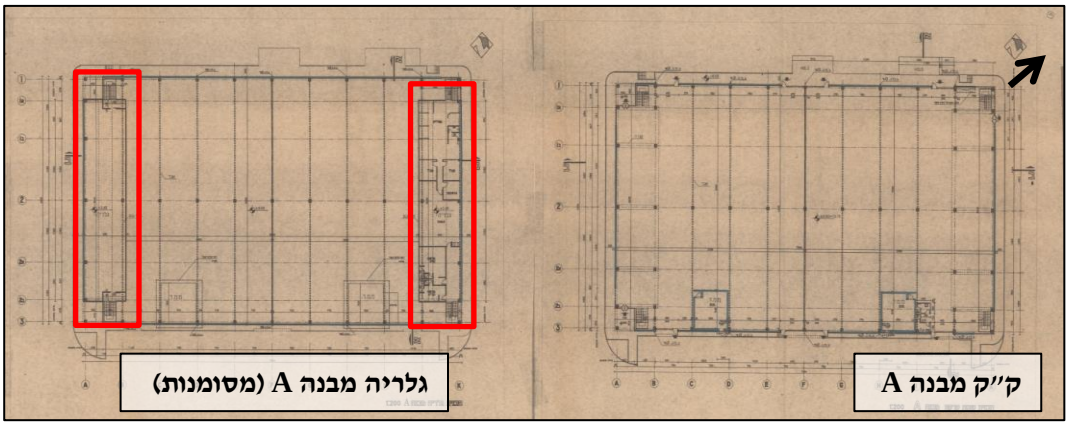
להלן טבלת השטחים עפ"י היתר הבניה מס' 940424

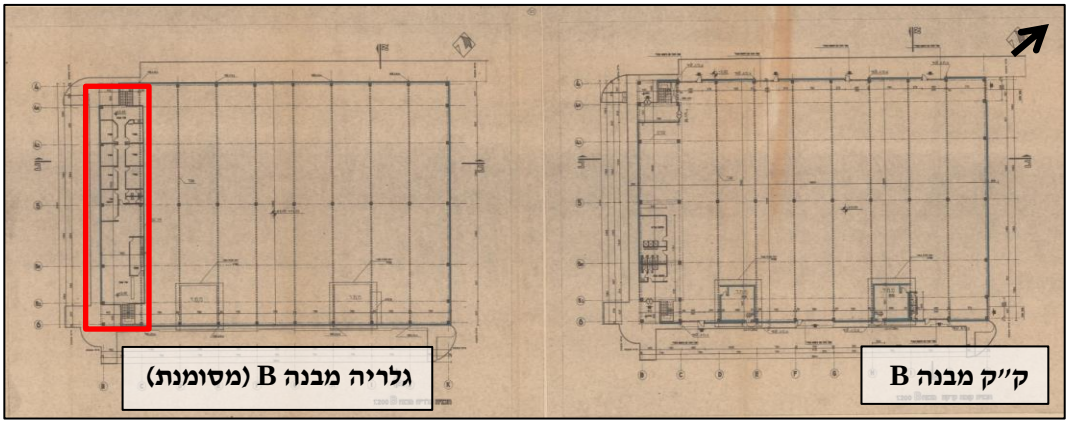
מבנה	מפלס	השימושים העיקריים (מ"ר)		חלקי שירות (מ"ר)				סה"כ הבנין (מ"ר)	
		סה"כ		מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי	סה"כ		
		מ"ר	%				מ"ר	%	מ"ר	%
מבנה A	+0.00	3,160.50	16.63%	98.42		32.32	130.74	0.69%	3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						610.00	3.21%
מבנה B	+0.00	2,842.59	14.96%	91.28		32.32	123.60	0.65%	2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						305.00	1.61%
מבנה C	+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%
סה"כ		**10,092.45**	**53.12%**	**274.26**	**1,612.59**	**148.98**	**2,035.83**	**10.71%**	**12,128.28**	**63.83%**

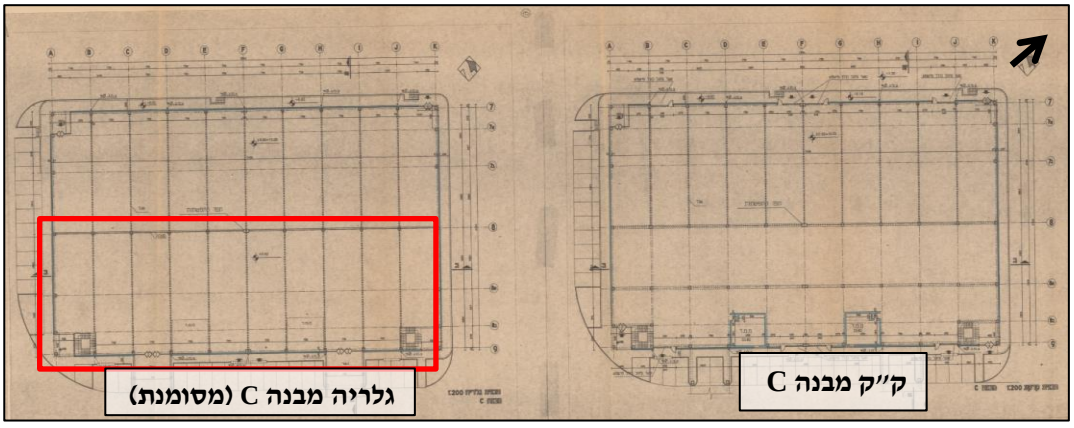
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריטים מהיתר הבניה 940424









[20] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- **היתר בניה מס' 950263[21] מתאריך 16.08.1995**

שימוש עבור מבנה A עבור מפעל ברידג מסננים.

- **היתר בניה מס' 950264[22] מתאריך 17.08.2010**

שימוש עבור מבנה B עבור מפעל "רק עומר".

- **היתר בניה מס' 20050013[23] 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.

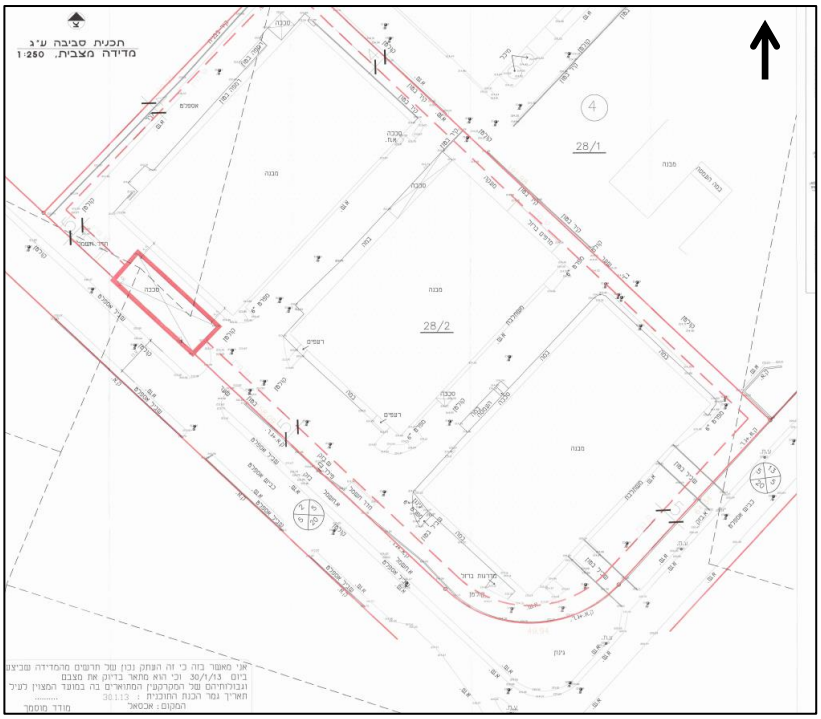
- **היתר בניה מס' 20130498 מתאריך 16.12.2013**

מותר: תעשיה - לגיטימציה לסככת אחסון חומר גלם בשטח 296.46 מ"ר במבנה חייל נכסים בשכירות תמה.

[21] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[22] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.
[23] בהתאם לאישור מהנדסת הועדה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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						

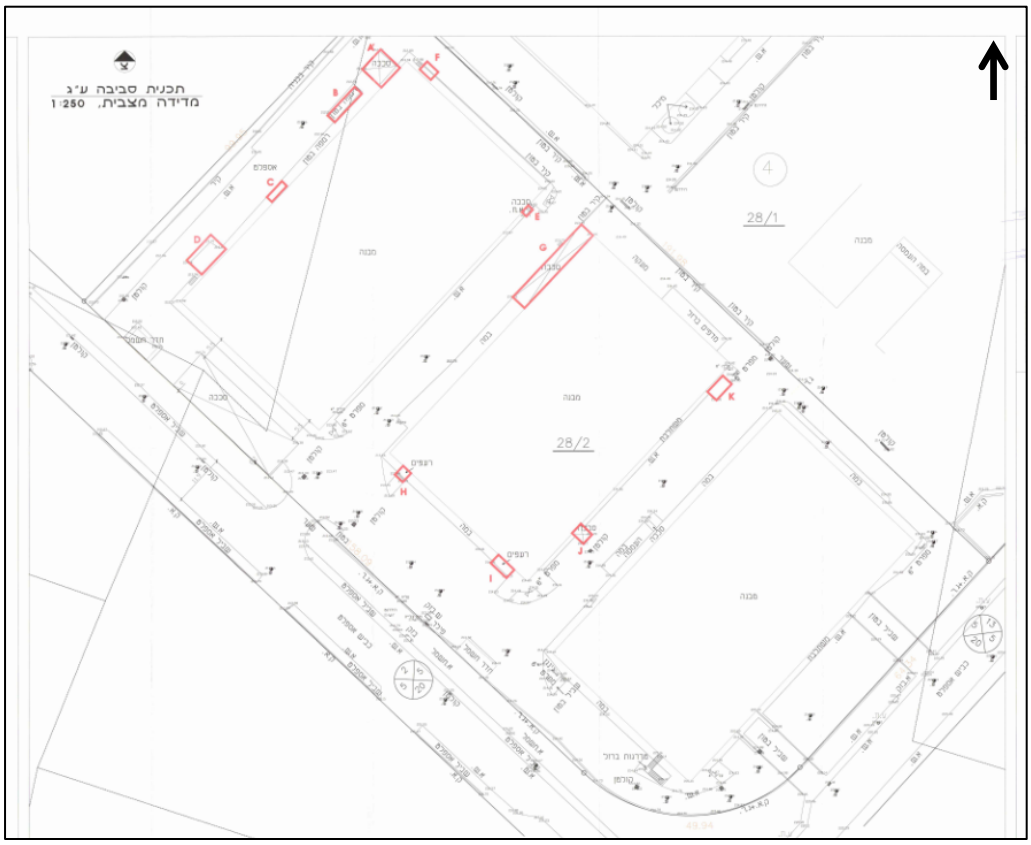
- החניות תוכננו לרמת שירות 2
- ישנם 13 חניות כפולות
- ישנם 5 חניות נכים
3 לרכב גדול, 2 לרכב רגיל

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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)		חלקי שירות (מ״ר)				סה״כ הבנין (מ״ר)	
		סה״כ		מבואות וחדרי	אחסנה	מקלט	סה״כ		
		מ״ר	%				מ״ר	%	
מבנה A	+0.00	3,160.50	16.63%	32.32		98.42	130.74	0.69%	3,291.24	17.32%
	+3.45	610.00	3.21%						610.00	3.21%
מבנה B	+0.00	2,842.59	14.96%	32.32		91.28	123.60	0.65%	2,966.19	15.61%
	+3.45	305.00	1.61%						305.00	1.61%
מבנה C	+0.00	3,174.36	16.71%	32.32		84.56	116.88	0.62%	3,291.24	17.32%
	+3.45			52.02	1,612.59		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%**	**148.98**	**1,857.55**	**274.26**	**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.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

5.4. זכויות בנייה בלתי מנוצלות

קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623 אשר אושרה לאחרונה.
ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות האופטימלי יתאפשר בהריסת הבניין ובניית מבנה חדש במקומו.
בחנו את השימוש המיטבי של הקרקע כמגרש ריק ופנוי לעומת הבינוי הקיים.
אומדן השווי המיטבי נמצא לנכס כבנוי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.5. סיכום מצב הרישוי

הנכס הנישום בנוי בהתאם להיתר הבניה ובשימוש תעשייה.

במועד הביקור בנכס הנישום, לא איתרנו חריגות בניה ו/או שימושים חורגים בין המצב בפועל לבין תשריט היתר הבניה.

קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623 אשר אושרה לאחרונה.
ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות האופטימלי יתאפשר בהריסת הבניין ובניית מבנה חדש במקומו.
בחנו את השימוש המיטבי של הקרקע כמגרש ריק ופנוי לעומת הבינוי הקיים.
אומדן השווי המיטבי נמצא לנכס כבנוי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט מתאריך 15/09/2020, עולים הפרטים הבאים:

גוש	17081		
חלקה	4	20	32[24]
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[25] מיום 01.06.00	----	הערה בדבר עתיקות. י.פ מס׳ 4888 מיום 01.06.00 הערה בדבר שמורת יער. ק.ת 7156[26] מיום 21.08.12 בתיק כל פעולה טעונה אישור שר החקלאות

[24] המספר הקודם של החלקה הינו 3.

[25] 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.

[26] מעיון בקובץ התקנות 7156 עמוד 1613, עולה כי מדובר בשטח של 7,032 מ״ר המוכרז כאזור שמור ליער.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.2. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות מתאריך 05/01/2020, עולים הפרטים הבאים:

מס' תיק	20697875א
גוש	17081
חלקות	20 ,4
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

6.3. תצהיר החברה

הוצג בפני תצהיר מיום 14/01/2021, מאת קבוצת סאמיט אחזקות בע"מ ולפיו:

"לאור משבר הקורונה אין באפשרותנו להוציא אישורי זכויות מעודכנים לנכסים אשר בבעלות חברות הקבוצה, לצורך הכנת שמאות לדוחות הכספיים של שנת 2020 לנכסי הקבוצה. לפיכך אנו מאשרים כי למיטב ידיעתנו לא חלו שינויים בזכויות המקרקעין אשר בבעלותנו מהוצאות אישורי הזכויות האחרונים אשר סופקו לכם שמאויות 2019 ועד היום".

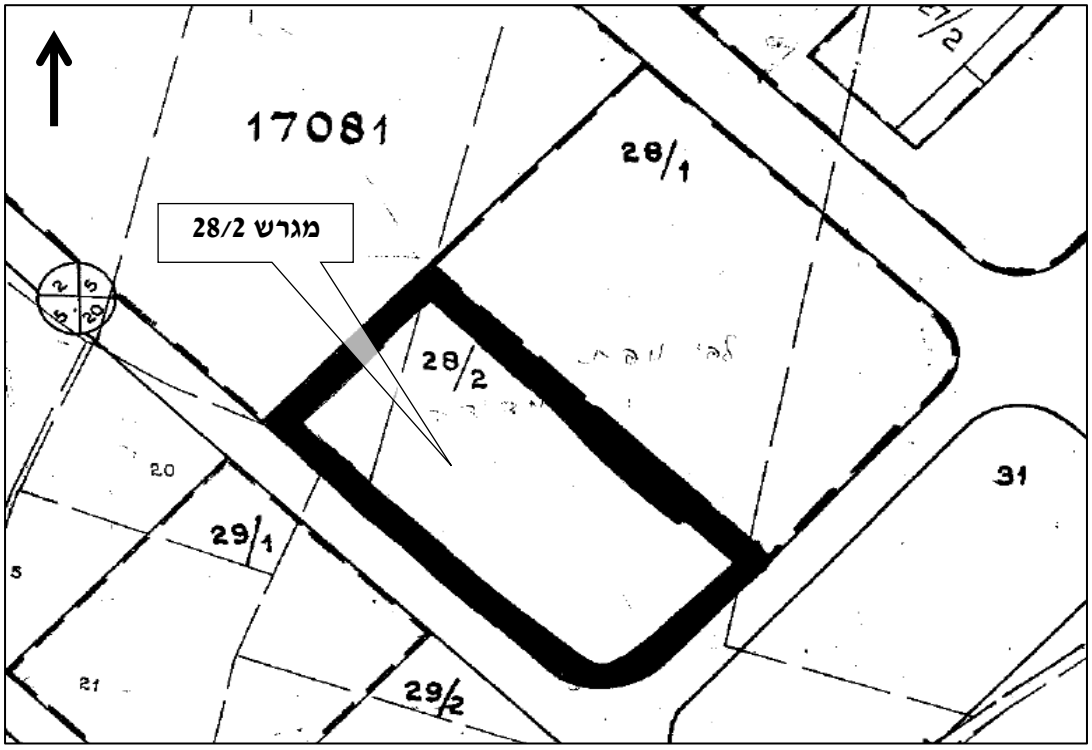
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.4. חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מהוון מתאריך 20/08/1996, שנערך בין מינהל מקרקעי ישראל[27] (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:



[27] היום נקרא רמ"י (רשות מקרקעי ישראל).

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | אילת - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.5. הסכמי שכירות

6.5.1. 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[28].
תקופת השכירות	בהתאם להסכם שכירות קיים.
דמי שכירות	2,241.22 ₪ לחודש + מע"מ.

[28] הפער אינו מהותי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תקציר תנאי תוספת מתאריך 14/04/2019

המושכר	שטח של כ-5,000 מ״ר המכונה מבנה C, כמתואר בתשריט המצורף כנספח א׳ לתוספת וזאת, בנוסף למושכר הקיים.
תקופת השכירות	בהתאם להסכם שכירות קיים עד ליום 31/12/2025 + אופציה בת 60 חודשים שתחל ביום 01/01/2026 ועד ליום 31/12/2030.
דמי שכירות	76,250 ₪ לחודש + מע״מ. בתקופת האופציה דמי השכירות יעלו ב-5%.

6.6. סיכום הסכמי השכירות

שם השוכר	שטח לחיוב	תאריך התחלה	תאריך סיום שינוי	תאריך סיום חוזה	אופציה	סה"כ חודשית הכנסה לפני מע"מ	
תמה תעשיות פלסטיק	5,000.0	01/05/2019	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2030	76,250	₪
תמה תעשיות פלסטיק	7,200.0	41,426	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2030	116,577	₪
תמה תעשיות פלסטיק	280.0	42,005	31/12/2025	31/12/2025	31/12/2030	2,241	₪
	12,480.0					**195,068**	**₪**

הערות לטבלה:

- הנכס מושכר ע״י שוכר אחד ונמצא בתפוסה מלאה.
- סה״כ הכנסה שנתית - 2,340,813 ₪.

6.7. אישור עו״ד על הכנסות מדמי שכירות בפועל

סך ההכנסות המתקבלות אושרו בחתימתו של עו״ד ששון חורש במייל מיום 09/12/2020.

6.8. עלויות תפעול

הנכס מוחזק ע״י גורם אחד ומתוחזק על ידו.
דמי הניהול השנתיים ע״פ דיווח החברה הינם כ- 44.3 א׳ ₪ לשנה.
הנ״ל משקף כ- 0.25 ₪ למ״ר.
מדובר בדמי ניהול זניחים.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח׳ האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד׳ התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.9. 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.

6.10. מערכת פוטו- וולטאית

על הבניין מותקנת מערכת פוטו-וולטאית.
הוצג בפני הסכם מיום 20/12/2018 שנערך בין תמה תעשיית פלסטיק בע"מ (להלן "הצרכן") לבין חייל נכסים (1991) בע"מ.
בהתאם לתנאי ההסכם חברת תמה תרכוש את החשמל המיוצר במתקן בהתאם לתמורה המוסכמת, הכפוף להוראות הסכם השכירות.

כמו כן הוצג בפני הסכם קבלת שירותי ניהול מחברת אנרגיה ירוקה ולפיה בגין שירותי הניהול תשלם החברה 25% מהתשואה לחברת אנגריה ירוקה.

במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל תחת הנחה שמרנית ולפיה השוכר לא יממש את האופציה להארכת ההסכם וכי החברה תמכור חשמל לחברת החשמל תחת תעריף מקובל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.11. 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 מבטאים דמי שכירות ראויים.
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.
על הבניין מותקנת מערכת פוטו-וולטאית. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל בהתאם לשיעור היוון מקובל המגלם סיכון.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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

בהתאם להחלטת הממשלה מספר 3738 מיום 15/04/2018, אזור תעשייה אלון תבור נמצא באזור עדיפות לאומית.
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.
יצוין כי שיעור ההשקעה במבנה ביחס לכלל ההשקעה המזכה למענק לא יעלה על 50%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

אומדן השווי נערך על בסיס שלושת הגישות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. שיעור ההיוון

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - "מחצית השנייה של 2019"[29] של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 11/08/2020, עולים הפרטים הבאים:
שיעור התשואה הוא היחס (המבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו.
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.
להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של 2019:

בנכסים מסחריים	-	6.9%	(שנה קודם - 7.2%)
בנכסי משרדים	**-**	**7.0%**	(שנה קודם - 7.4%)
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	**-**	**6.9%**	**(שנה קודם - 7.5%)**

במחצית השנייה של שנת 2019, נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבים, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2019).
מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות\ שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. ירידה שנצפתה בחציון זה, מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות.

למרות כל האמור, מאז תקופת הסקר ועד למועד הקובע פרצה בעולם מגפת הקורונה.
ענף הנדלן מאופיין בשינויים איטיים. בטווח הארוך שוק הנדלן בישראל בעליה מתמדת, וכשיש ירידות מחירים הן תקופתיות ולאחר מכן בא התיקון והמחירים עולים.
פועל יוצא הוא ששינויים בשיעור ההיוון הכולל, לא יכולים להיות קיצוניים, גם בתקופת אי וודאות.
לאור כל האמור ובהתייחס לירידה המשמעותית בשיעורי התשואה שהסתמנה טרם הקורונה מצד אחד ולאי וודאות השוררת בשוק כיום, בעיצומו של המשבר, מצד שני, מצאתי לנכון שלא לשנות את שיעורי התשואה עליהם התבססתי בחוות דעתי מלפני שנה.
לאור מיקומו הפריפריאלי של הנכס, איכות השוכר והיציבות בשיעורי התשואה מצאתי לנכון לבסס את אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות על **שיעור תשואה של 7.9%.**

[29] נכון למועד הקובע 30/09/2020. עובר הוצאת חוו"ד זו פורסמה סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים עבור מחצית הראשונה של 2020, שיעור התשואה נותרו ללא שינוי- לידיעה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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. קיימות זכויות בניה בלתי מנוצלות בהתאם לתב"ע 254-0353623 אשר אושרה לאחרונה.
ע"פ בדיקתנו ולאור אופי הבינוי הקיים ודרישות תקן החניה עולה כי ניצול הזכויות האופטימלי יתאפשר בהריסת הבניין ובניית מבנה חדש במקומו.
בחנו את השימוש המיטבי של הקרקע כמגרש ריק ופנוי לעומת הבינוי הקיים.
אומדן השווי המיטבי נמצא לנכס כבנוי.

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 הה"ווון הצפויים לצורך חידוש תקופת החכירה.

10.6. הנכס הנישום מושכר בשכירות חופשית. דמי השכירות המתקבלים בפועל מבטאים דמי שכירות ראויים.

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. על הבניין מותקנת מערכת פוטו-וולטאית. במסגרת אומדן השווי הובאו בחשבון הכנסות מחשמל בהתאם לשיעור היוון מקובל ומגלם סיכון.

10.9. 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.

10.10. מצב שוק המקרקעין כיום בהתייחס לרמת הביקוש והיצע באזור ולמחירי שטחי תעשיה ולמגרשים בייעוד זה באזור.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.11. חוות הדעת אינה כוללת התייחסות לעניין יציבות המבנה והיא נערכה מתוך הנחה שלנכס אין בעיות יציבות מכל סוג שהוא.

10.12. חוות הדעת בוצעה בהתייחס לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב או שיעבוד.

10.13. ייתכנו שינויים בשוויו של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולפיכך, חוות הדעת נכונה למועד כתיבתה.

10.14. חוות הדעת מיועדת למזמינה בלבד, נערכה למטרתה בלבד ואין לעשות בה כל שימוש אחר ללא אישור החי"מ.

10.15. הערכה בוצעה עפ"י עקרונות שומה מקובלים, תוך הסתייעות בגישות השומה השונות להערכת מקרקעין - גישת היוון ההכנסות וגישת ההשוואה, עפ"י מידת הרלוונטיות של כל אחת מהן ותוך ביצוע ההתאמות הנדרשות לנכס ספציפי זה.
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 התבצע תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנישום ביחס לעסקאות ההשוואה.
גישת היוון הכנסות מבוססת על היוון ההכנסות אשר עשויות להתקבל מהנכס לאורך זמן וזאת בהתאם לדמי השכירות הראויים כפי שנבחנו.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. להלן סקר מחירי קרקעות בייעוד תעשייה באזור התעשייה אלון תבור עפ"י דיווח מס שבח ומכרזי רמ"י

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר עסקה
25/04/2018	אזור תעשייה אלון תבור	מגרש בשטח של 5.523 דונם	1,618 א' ₪ ~ 292 א' ₪ לדונם
26/06/2017		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

11.2. להלן סקר מחירי קרקעות בייעוד תעשייה באזור הצפון לצורך השוואה עפ"י מכרזי רמ"י

מיקום	תאריך	גוש/חלקה	שטח החלקה	מחיר כולל הוצ' פיתוח	מחיר למ"ר קרקע	הערות	זכויות בניה	זכויות בניה במ"ר	מחיר לדונם
בעינה נג'ידאת צפונית לנצרת	26/01/2020	20856	3,244	₪ 2,443,908	₪ 753	מגרש 5	תכסית 60% וסה"כ 80%	2,595	753,363
מכרז בגן נר	07/08/2019	20856/7-8/16	1,439	₪ 1,748,577	₪ 1,215	מגרש 16	3*50%	2,159	1,215,133
	07/08/2019	20856	2,933	₪ 1,580,445	₪ 539	מגרש 5	3*50%	4,400	538,849
	02/09/2018	20856/1/3	1,827	₪ 894,329	₪ 490	מגרש 3	3*50%	2,741	489,507
	02/09/2018	20856/1	2,939	₪ 2,243,265	₪ 763	מגרש 4	3*50%	4,409	763,275
יקנעם עילית	23/09/2019	12330/9	₪ 4,045.00	₪ 4,100,000.00	₪ 1,014		155%	6,270	1,013,597
				ממוצע	₪ 796				₪ **795,621**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.3. סקר מחירים של מבני תעשייה בסביבה עפ"י דיווח מס שבח

תאריך	כתובת	גוש/חלקה	שטח ארנונה	שטח רשום	קומה	מחיר עסקה		מחיר למ"ר	
שטחי תעשייה אלון תבור									
12/03/2019	אלון תבור	17081/17	5,000	4,000	1	8,217,000	₪	1,643	₪
01/02/2018	אלון תבור	17082/6	3,000	-	1	27,000,000	₪	9,000	₪
שטחי תעשייה בעפולה									
17/01/2018	רמז 5	17762/4	2,300	2,300	1	4,504,500	₪	1,958	₪
01/01/2018	רמז 10	17764/51	400	400	1	1,350,000	₪	3,375	₪
מגדל העמק									
06/03/2019	המחקר 6	17454/14	4,079	4,051	קרקע	12,499,999	₪	3,064	₪
30/06/2019	דרך העמק 1	17458/7	5,096		1	14,500,000	₪	2,845	₪
11/10/2018	התעשיה 1	17454/8	15,600	9,600	קרקע	24,550,001	₪	1,574	₪
24/05/2018		17439/3	158	128	קרקע	800,000	₪	5,063	₪
08/05/2018	המסגר 7	17439/28/5	220	220	1	830,002	₪	3,773	₪
ממוצע ללא חריגים								**2,912**	₪

11.4. להלן פירוט עסקאות שכירות לשטחי תעשייה בסביבה[30]

תאריך	מיקום	מאפיינים	דמי שכירות/מחיר מכירה
חוזה מיום 01/03/2018	מבנה תעשייה באזור תעשייה אלון תבור[31]	מושכר שטח של 1,204 מ"ר לאחסנה בקומות הקרקע התחתונה + חצר חיצונית	26,000 ₪ לחודש - **עסקה** ~ 22 ₪ למ"ר
חוזה מיום 04/05/2017		שטח של כ-1,335.5 מ"ר + חצר המשמשים לאחסנה לוגיסטית	30,000 ₪ לחודש - **עסקה** ~ 22 ₪ למ"ר
חוזה המסתיים בשנת 2022		שטח של כ-1,500 מ"ר מושכר למטרת מפעל בקומת קרקע תחתונה + חצר	30,300 ₪ לחודש - **עסקה** ~ 20 ₪ למ"ר
חוזה מיום 01/01/2017	שני מבני תעשייה באזור תעשייה אלון תבור	שני מבני תעשייה בשטח של 9,117 מ"ר	144,635 ₪ לחודש - **עסקה** ~ 16 ₪ למ"ר
2017	א.ת אלון תבור[32]	מבנה תעשייה בשטח של 2,500 מ"ר הושכר למפעל פלסטיק	20 ₪ למ"ר - **עסקה**

30 מקורות מידע: תיווך (רם הרשקוביץ 050-2299574, תיווך תובנות (אבי אסייג-052-5654671).
31 מקור מידע: מידע פנימי.
32 מקור מידע: תיווך (ארי מגורים).

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.5. להלן פירוט נתוני היצע שכירות לשטחי תעשייה

תאריך	מיקום	שטח בנוי	דמ"ש מבוקשים למ"ר		הערות
ספט-20	אלון תבור	1,500	18	₪	שטח תפעולי 650 מ"ר
	עפולה	4,000	30	₪	
	עפולה	300	20	₪	
	עפולה	150	35	₪	
	עפולה	1,300	24	₪	
	עפולה	150	25	₪	
	עפולה	1,000	22	₪	
	עפולה	240	38	₪	
	עפולה	1,200	25	₪	
	מגדל העמק	3,058	30	₪	
	מגדל העמק	1,200	22	₪	
	נוף הגליל	2,000	22	₪	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

נתוני השוואה שאותרו למבני תעשיה בנויים / אולמות תעשייה מציגים טווח מחירים של 1.5-3.5 א' ₪ למ"ר בנוי (ללא נתונים חריגים).

דמי שכירות מתקבלים/נדרשים לשטחי תעשייה בסיבה נעים בטווח של 16-30 ₪ למ"ר.
בהנ"ל משתנה בהתאם למיקום הנכס, טיב המבנה, גובהו ומאפייניו הספציפיים.

הנכס הנישום מושכר בשלמו לשוכר אחד בדמ"ש המשקפים כ-17.8 ₪ למ"ר.
דמי השכירות המתקבלים נמצאו ראויים.

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	-	2.6 א' ₪ למ"ר בנוי.
דמי שכירות ראויים לשטחי תעשייה בק"ק	-	17.8 ₪ למ"ר בנוי (בהתאם למתקבל בפועל).

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 בהיתר במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר	סה"כ שטח אקו' במ"ר
A	קרקע	3,291	1.0	3,291	3,596
	גלריה	610	0.5	305	
B	קרקע	2,966	1.0	2,966	3,119
	גלריה	305	0.5	153	
C	קרקע	3,291	1.0	3,291	4,124
	גלריה	1,665	0.5	832	
סככה קלה	קרקע	296	0.5	148	148
סה"כ		**12,425**			**10,987**

להלן אומדן השווי של השטחים הנישומים:

תיאור	שטח אקו' נישום במ"ר	אומדן שווי למ"ר בנוי		סה"כ אומדן שווי	
מבנה תעשייה	10,987	2,600	₪	28,565,433	₪
סה"כ אומדן שווי ובמעגול				**28,570,000**	₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

להלן אומדן שווי של השטחים:

תיאור המבנה	שטח אקו' נישום במ"ר	דמ"ש שנתיים המתקבלים	דמי השכירות המתקבלים למ"ר	שיעור היוון ראוי	סה"כ אומדן שווי הנכס
A	3,596	₪ 2,340,813	₪ 17.8	7.9%	₪ 29,630,549
B	3,119				
C	4,124				
סככה	148				
במעוגל	**10,987**				**₪ 29,630,000**

12.3. ערך נוכחי הכנסה נטו ממערכת סולארית

שנה	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	
קוט"ש	827,644	823,506	819,388	815,291	811,215	807,159	803,123	799,108	795,112	791,136	787,181	783,245	779,329	775,432	771,555	767,697	763,859	760,039	756,239	752,458	748,696	744,952	741,227	737,521	
הכנסות מכירת חשמל לשוכר	286,715	285,281	283,855	282,436	281,024																				
הכנסות הזדמנה לרשת						193,718	192,750	191,786	190,827	189,873	188,923	187,979	187,039	186,104	185,173	184,247	183,326	182,409	181,497	180,590	179,687	178,789	177,895	177,005	
עלות ביטוח שנתית	(10,159)	(10,108)	(10,058)	(10,007)	(9,957)	(9,908)	(9,858)	(9,809)	(9,760)	(9,711)	(9,662)	(9,614)	(9,566)	(9,518)	(9,470)	(9,423)	(9,376)	(9,329)	(9,282)	(9,236)	(9,190)	(9,144)	(9,098)	(9,053)	
רווח להלוקה	276,556	275,173	273,797	272,428	271,066	183,811	182,892	181,977	181,067	180,162	179,261	178,365	177,473	176,586	175,703	174,824	173,950	173,080	172,215	171,354	170,497	169,645	168,796	167,952	
תשואה מובטחת מקסימלית לסאמיט	213,686	212,618	211,555	210,497	209,444	208,397	207,355	206,318	205,287	204,260	203,239	202,223	201,212	200,206	199,205	198,209	197,218	196,232	195,250	194,274	193,303	192,336	191,375	190,418	
תזרים סאמיט	**213,686**	**212,618**	**211,555**	**210,497**	**209,444**	**183,811**	**182,892**	**181,977**	**181,067**	**180,162**	**179,261**	**178,365**	**177,473**	**176,586**	**175,703**	**174,824**	**173,950**	**173,080**	**172,215**	**171,354**	**170,497**	**169,645**	**168,796**	**167,952**	₪ 1,791,416

12.4. אומדן תשלום חזוי לרמ"י בגין חידוש החכירה בתאריך 29.10.2043

שטח קרקע	19	דונם
אומדן שווי קרקע לדונם ללא פיתוח	250,000	₪
סה"כ אומדן שווי	4,750,000	₪
שיעור תשלום	13.65%	
סה"כ לתשלום	648,375	₪
מהוון להיום במעוגל	**210,000**	₪

12.5. סיכום ומסקנות

תיאור	אומדן שווי	משקל	סה"כ אומדן שווי
אומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה הישירה (סעיף 12.1)	28,570,000	50%	₪ 14,285,000
אומדן שווי הנכס בגישת היוון הכנסות (סעיף 12.2)	29,630,000	50%	₪ 14,815,000
סה"כ אומדן שווי לפני ניכוי ערך נוכחי דמי היוון במעוגל			**₪ 29,100,000**
ערך נוכחי ממערכת סולארית במעוגל			₪ 1,800,000
בניכוי תשלום חזוי לרמ"י			₪ 210,000
סה"כ אומדן שווי ובמעוגל			**₪ 30,700,000**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 -

30,700,000 ₪

(שלושים מיליון ושבע מאות אלף ₪)

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2019 הוערך הנכס בסך של 28,850 א' ₪. עליית הערך בשיעור של כ-6.4% נובעת בעיקרה מהמערכת הפולטו וולטאית שהותקנה על גג המבנים.
- 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

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

אודלס & קינן, כהן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
כהן יעקב | שמאי מקרקעין מוסמך, יועץ מס
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
סיני הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
כהן משה | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
און גל | B.A במדעי החברה

תאריך : 25 לינואר, 2021
סימוכין: 16312

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה[1]

תחנת דלק

גוש 18133 חלקה 73

דרך גדוד 21

<u>נהריה</u>

[1] עדכון לחוו"ד קודמות מיום 10/12/2019 סימוכין 15594.

תוכן עניינים

		מס' עמוד
.1	מטרת חוות הדעת	3-5
.2	פרטי הנכס	5
.3	תאור הנכס והסביבה	6-11
.4	המצב התכנוני	12-18
.5	פרק רישוי	19-24
.6	מצב משפטי	25-28
.7	דוחות פעילות של תחנות הדלק	29-30
.8	עקרונות גורמים ושיקולים	31
.9	נתוני השוואה	32-37
.10	תחשיבי שומה	38
.11	שומה	39

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ
א.ג.נ.,

עדכון חוות דעת שמאית מקיפה[2]

תחנת דלק
גוש 18133 חלקה 73
רחוב דרך גדוד 21, נהריה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, מנהל הכספים של חב' סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ[3], 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 - 30/09/2020.

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 לירון אוסטר ביקור בנכס ובסביבתו ביום 16/09/2020. עיינו בתוכניות הרלוונטיות, סקרנו מחירי שוק ולהלן חוות דעתנו.

[2] עדכון לחוו"ד קודמות מיום 10/12/2019 סימוכין 15594.
[3] בהתאם למסמך מידע על פרטי חברה שהופק ביום 03.11.2019, חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ בחודש ספטמבר 2020 .
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 סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, 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

- ✓ פירוט היקפי מכירות דלקים מעודכנת עד ספטמבר 2020.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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' ₪.
הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2018 בסך של 12,700 א' ₪.
הנכס הוערך נכון למועד הקובע 30/09/2019 בסך של 12,000 א' ₪.

2. פרטי הנכס

גוש	18133
חלקה	73
מגרש	נ"ד בהתאם לתוכנית ג/6929
שטח חלקה רשום	2,718 מ"ר[4]
שטח בנוי [5]	כ- 185 מ"ר שטח סככת תחנת התדלוק כ- 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.

[4] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות.
[5] עפ"י היתר בניה מאושר מספר 9/67.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 - קיבוץ עברון.
מדרום - שבי ציון מזרעה ורגבה.
ממערב - הים התיכון.

הנכס הנישום ממוקם בדרך גדוד 21 בכביש הכניסה הראשי לעיר.

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.

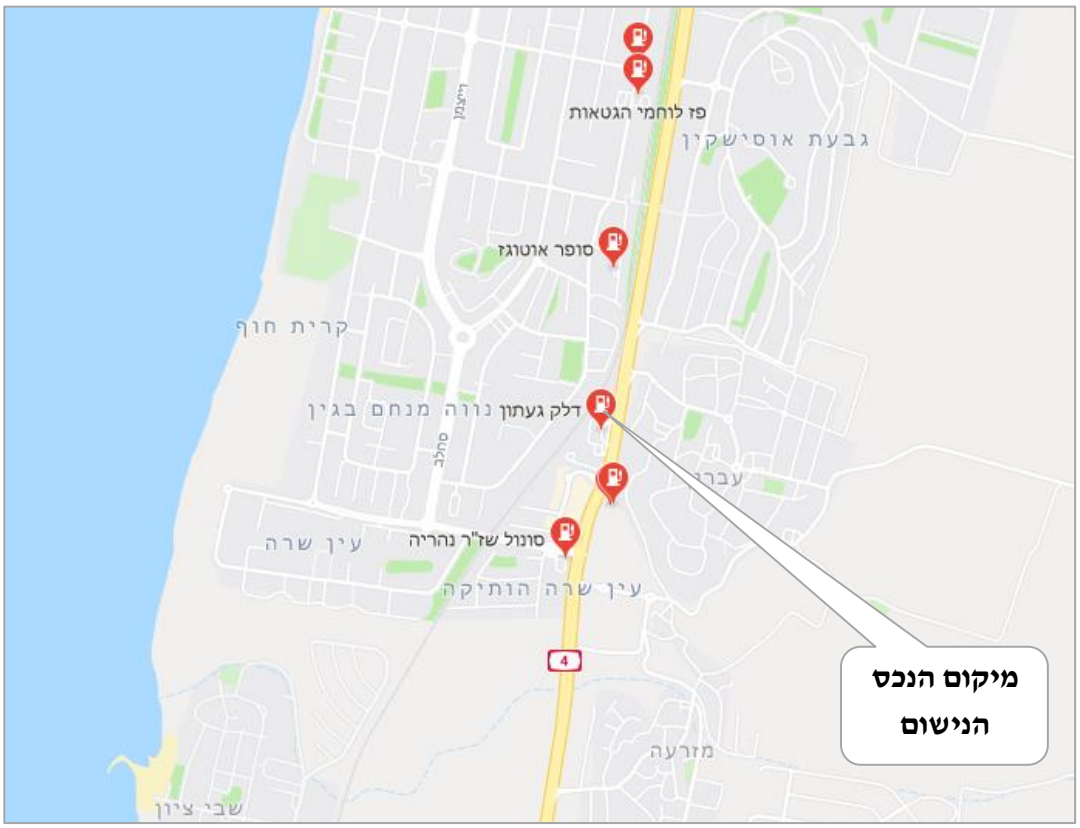
רחוב דרך גדוד 21 הינו ציר תנועה ראשי בעיר הכולל שני נתיבים בכל כיוון החוצה את נהריה מדרום לצפון (ממערב לרחוב בקרבת הנכס הנישום תוואי מסילת ברזל).

הנכס הנישום ממוקם בצדו המערבי של דרך גדוד 21 בסמוך לקניון נהריה.
מצפון לנכס מבני מלאכה.

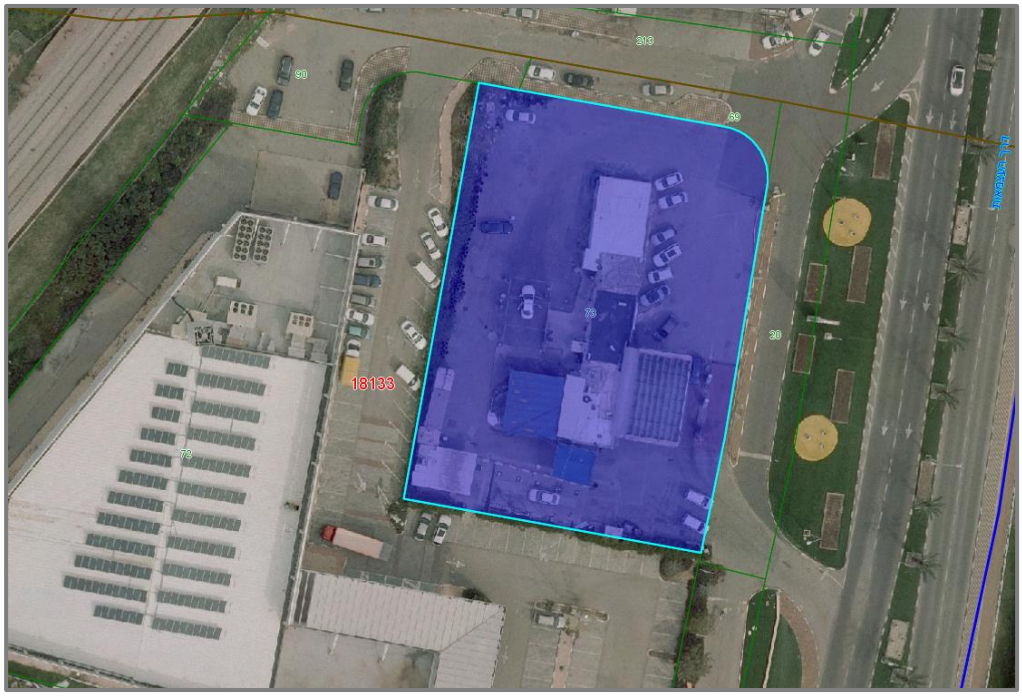
קיים באזור פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישים סלולים, תאורת רחוב וכדומה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.2. להלן מיקום הנכס במרקם הכללי של הסביבה שלו



3.3. להלן מבט אל הנכס בצילום אוויר [6]



[6] מאתר ה- GIS של עיריית נהריה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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[7].

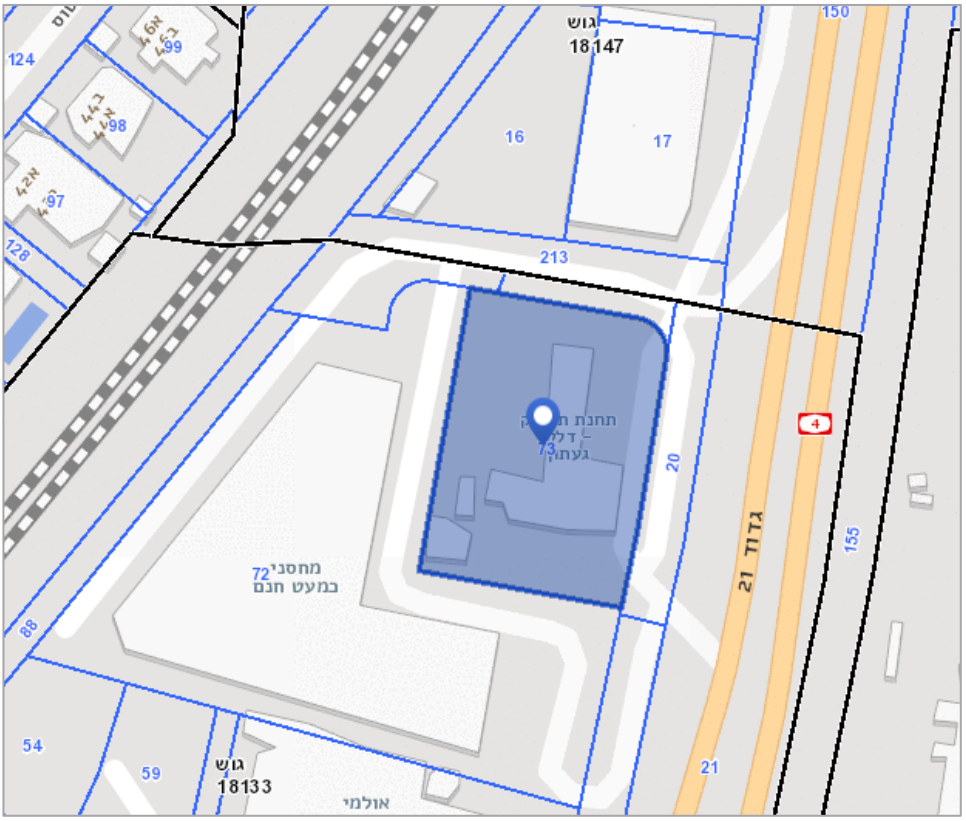
להלן גבולות החלקה:

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 (מסומנת בכחול)



[7] בהתאם לנסח טאבו.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | אילת - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.5. תיאור המבנים הבנויים על החלקה

3.5.1. 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





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.5.2. מבנה חד קומתי

בעורף גגון תחנת התדלוק ממוקם מבנה חד קומתי ברמת גמר בסיסית המחולק בפועל למספר שימושים כדלקמן:

3.5.2.1. חנות נוחות בשימוש דלק (מנטה) (לא ניתן היה לצלם מבפנים)

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.



3.5.2.2. משרד תחנה/ חדר מתדלק (היה סגור בעת הביקור בנכס).

3.5.2.3. מסעדה (חומוס פול שמסייה)

ממוקמת במרכז המבנה.

מאופיינת ברמת גמר בסיסית מאד ללא השקעות מיוחדות.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.5.2.4. זגגות רכב חליל

ממוקם בסמוך לחומוס מצד צפון.

בעורף היחידה סככה.

רמת המפרט תואמת את השימוש המתבצע בנכס .





3.5.2.5. עסק לתיקון צמיגים (פנצ'ריה "הכל לרכב")

ממוקם בפינה הדרומית של המבנה.

כולל סככה מבניה קלה.

בשימוש היחידה גם מכולה וסככות הממוקמות במגרש.



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. מצב התכנוני[8]

4.1. להלן פירוט תוכניות רלוונטיות לחוות דעת זו שחלות על הנכס

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/191	תכנית מתאר	862	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 כוללנית - נהריה	8037	13/12/2018
ג/15798	תכנית מתאר להכפלת מסילת ברזל	5815	05.06.2008
תמ"א 18	תכנית מתאר ארצית - תחנות דלק		
תוכניות בהפקדה			
ג/853	תכנית מתאר	בהפקדה	02.01.1975

4.2. להלן סיכום התוכניות הרלוונטיות:

4.2.1. תכנית ג/191

יעוד	אזור חקלאי
זכויות	שטח מגרש מינימלי - 5,000 מ"ר שטח מכסימלי מותר לבניה - 4%.

4.2.2. תכנית ג/698

מטרת התוכנית	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.

[8] המידע בפרק זה מושתת על מידע תכנוני שאותר באתר האינטרנט של עירית נהריה ביום 16/12/2020. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בנין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2.3. תכנית ג/851

מטרת התוכנית	תכנית מתאר
יעוד	בתחום שטח שסומן כ"תכנית מתאר 191 (מיושנת)"

4.2.4. תכנית ג/4427 - עין שרה

מטרת התוכנית	תכנון מחדש של אזור עין שרה.
יעוד	אזור מסחרי
שימושים	בהתאם לתוכנית המתאר.
הוראות בניה	לא נקבעו.

4.2.5. תכנית ג/6355 - עין שרה

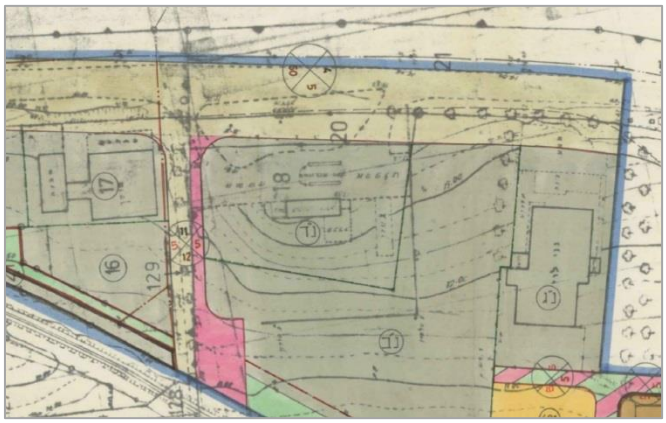
מטרת התוכנית	להוסיף הנחיות לתוכנית הראשית. לקבוע עקרונות להכנת תוכניות מפורטות.

4.2.6. תכנית ג/6929 - עין שרה מבנן 9 ג'

מטרת התוכנית	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 שבתוכנית 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 בתוכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה.**
קווי בניין	קדמי 5 מ', אחורי 5 מ', צידי 5 מ'.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תשריט תכנית ג/6929



4.2.7. נת/פרצ/82

מדובר בתשריט חלוקה, אשר אושר על ידי הועדה המקומית נהריה בישיבתה מס' 201101 מיום 1.11.2011.

בהתאם למידע שאותר 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.

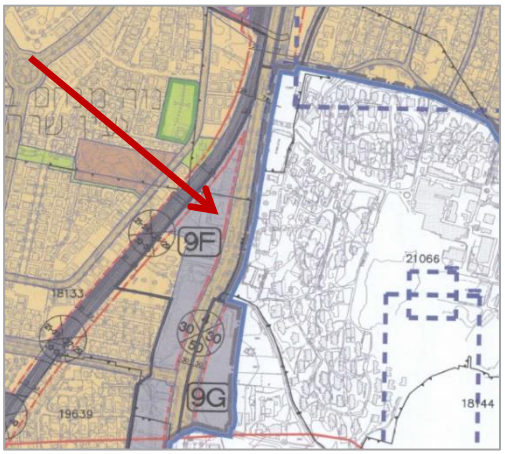
הואיל ולא ניתן היה לאתר את התשריט, חוות דעת זו מתייחסת לשווי הנכס במצבו כתחנת דלק הממוקם על מגרש אחד עם יתרת זכויות שניתן לנצל במסגרת הבינוי הקיים בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2.8. תכנית כוללנית - ג/21011

סוג התוכנית	תכנית מתאר כוללנית
מטרת התוכנית	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 בתוכנית זו.
מסמכים	תשריט מצב מוצע יעודי קרקע, תשריט מגבלות, תשריט מבנה העיר ושלד העיר (מחייב לעניין הגובה בלבד), הוראות התוכנית, ייעודי 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.

מבט אל תשריט התוכנית



מדובר בתוכנית כוללנית אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת. קיימת אי ודאות רבה במרכיבי הוראות התוכנית לרבות היקף הזכויות. לאור מטרת השומה, בשלב זה תכנית זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2.9. תכנית מתאר ארצית 18

4.2.9.1. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18 שפורסמה למתן תוקף ב-22.8.76.

מטרת התוכנית 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.

4.2.9.2. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, נוסח 1986, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מ-30.7.87. התוכנית 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 בתוכנית מתאר מקומית הוראות בדבר אתרים לתחנות תדלוק, לא תאושר תכנית מפורטת, אלא לאחר שאושר שינוי לתוכנית המתאר המקומית בדבר האתר לתחנת התדלוק.

4.2.9.3. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' תמ"א 18, שינוי מס' 1 - גמישות, שפורסמה בשנת 1997:

התוכנית מאפשרת מספר סטיות במיקום התחנה כנקבע בהוראות תמ"א 18.

4.2.9.4. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 2 - שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 מ- 2.1.97.

התוכנית 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.

4.2.9.5. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 3- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 מ-30.10.03.

התוכנית מתירה שימוש בגפ"מ (גז פחמני מעובה) בתחנות התדלוק.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2.9.6. תכנית מתאר ארצית לתחנות דלק תמ"א 18, שינוי מס' 4 - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5568 מ-23.8.06.

התוכנית 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. מידע תכנוני מיום 06/10/2019

בהתאם למידע לפי תיקון 33 לחוק התכנון והבניה שהופק מאתר האינטרנט של עיריית נהריה ביום 06/10/2019, 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 תוכניות מתאר מאושרות מס' ג/4427, ג/6355 ותוכנית מפורטת מס' ג/6929 וכן תוכניות 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"[9].
- זכויות הבניה כמפורט:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

תכסית - 45%.

115% ברוטו ב-3 קומות בהתאם להוראות התוכנית.

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.

[9] 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.4. סיכום מצב תכנוני

חלקה	73
שטח	2,718 מ״ר
מגרש	נד, בהתאם לתוכנית 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. **במגרש נד׳ יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ״א 18 ובתנאי שאין הדברים האמורים שם נוגדים האמור בתוכנית זו. כל שינוי יחייב הגשת תכנית נפרדת לאתר זה.** בתשריט התוכנית 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 הייתה התכנות כלכלית לעשות זאת. כמו כן, במגרש נד׳ יותר השימוש בתחנת דלק הקיימת על פי הוראות והמגבלות של תמ״א 18.

תכנית ג/21011

תכנית ג/21011 מהווה תוכנית כוללנית אשר מחייבת הכנת תכנית מפורטת. קיימת אי ודאות רבה במרכיבי הוראות התוכנית לרבות היקף הזכויות. לאור מטרת השומה, בשלב זה תכנית זו לא הובאה בחשבון בתחשיב השווי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. רישוי

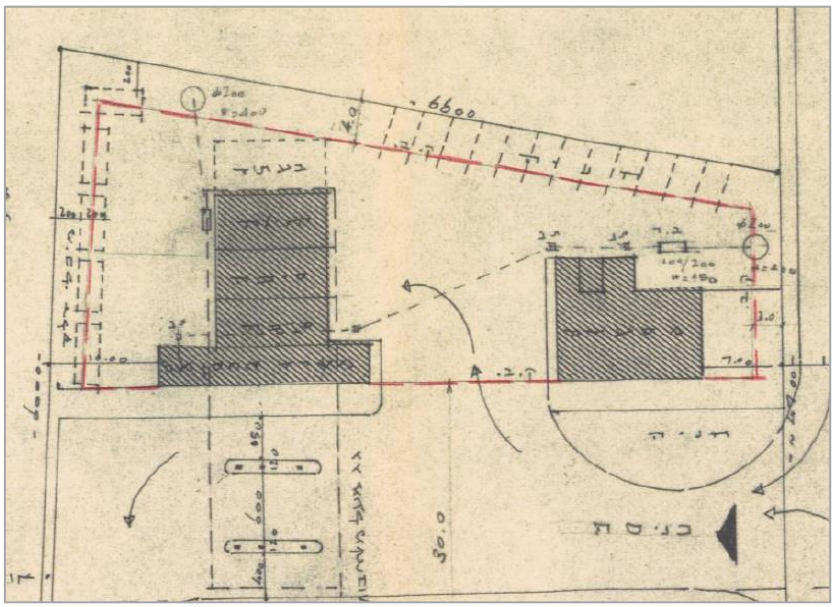
5.1 היתרי בניה

במסגרת עיון בתיק הבניין של הנכס הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה "נהריה" ביום 16/12/2020 ומסמכים שנמסרו לעיוננו על ידי מזמין חוות הדעת עולה בין היתר כדלקמן:

5.1.1 רישיון מס' 201/65 מיום 23/06/65

תחנת דלק, סיכה ורחיצה ומסעדה.
שטח בקומת הקרקע - 343.74 מ"ר
שטח מבני עזר (גג מעל משאבות) - 181.50 מ"ר.

מבט אל תשריט ההיתר



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.1.2. היתר בניה 9/67 מיום 1.2.67

להקמת תחנת דלק (עין-שרה). ביצוע עבודות בניה בנהריה בחלקה 1/18133 (חלק) לצרכי תחנת דלק.

מתשריט היתר הבניה, עולה כי הותרה בניית תחנת דלק, סיכה ורחיצה בשטחים כדלקמן:

קרקע - 211.49 מ"ר

מבני עזר - 185.32 מ"ר (גג מעל משאבות).

תשריט ההיתר



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.1.3. תכנית בניה מאושרת 165/73 משנת 1973 (נמצאה חלק מתוכנית 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.

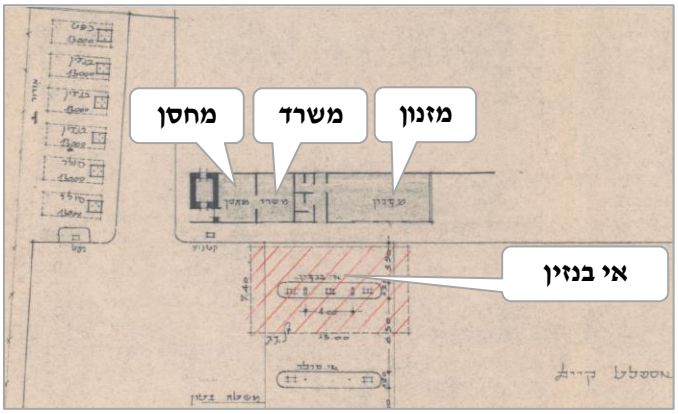
בסיור בנכס עולה כי היקף השטח הבנוי בפועל קטן מזה המותר לבניה ונע בגבולות של כ-80 מ"ר בלבד.

5.1.4. היתר בניה מס' 405/78 משנת 1979 (נמצאה חלק מתוכנית ההגשה החתומה)

התיר בניית גג מעל אי משאבות מפיברגלס על מבנה ברזל.

שטח בניני עזר - 98.80 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.2. בקשה להיתר

5.2.1. בקשה להיתר מס' 20200282 מיום 02/12/2020

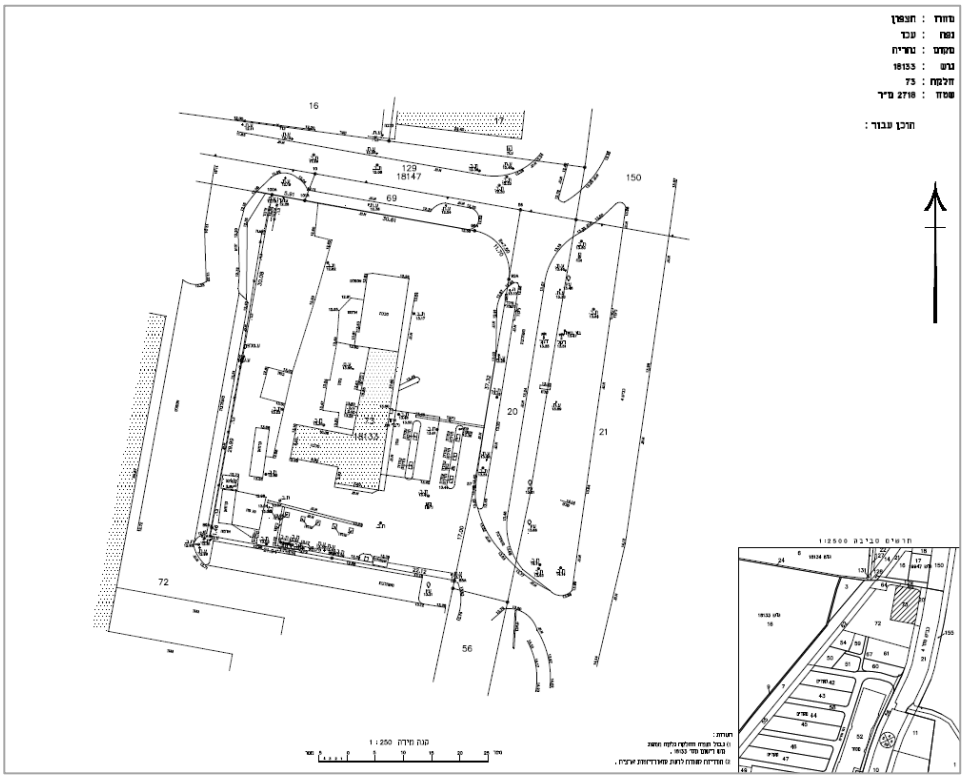
מבוקשת בקשה לביטול מכלי דלק ישנים והטמנת חדשים, הריסת תעלת ניקוז, שדרוג מערכות דלק תת קרקעיות ומשטחי בטון.
הבקשה טרם אושרה.

5.3. מפות מדידה

5.3.1. מדידה משנת 2015

בתיק הבניין של הנכס נמצאה מפת מדידה שבה צוין כי חלקה 73 בשטח של 2,718 מ"ר.

להלן תשריט המגרש והבניה עליו



5.3.2. מפת מדידה - הסכם שכירות

בהתאם למפת מדידה המצורפת להסכם השכירות עם חברת דלק שטח החלקה נטו הינו 2,717 מ"ר. בתיק הבניין לא נמצאה מפת מדידה חתומה על ידי הועדה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.4. טופס 4 ותעודת גמר

לא נמצאו בתיק הבניין של הנכס.

5.5. 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.

5.6. 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-2,854 מ״ר עיקרי.
שטח התכסית - 1,223 מ״ר (45%).
ניצול הבניה יחייב הקצאה של מקומות חניה (לפי תקן מסחרי של 1:25, כ-114 מקומות חניה) 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5.7. היטל השבחה

נמסר ע"י מזמין חוות הדעת כי התחנה נבנתה ע"י החברה לאחר שהקרקעות נרכשו בשנות ה-60.
לאור האמור, בעת מימוש תיתכן דרישה לתשלום היטל השבחה בגין תכנית ג/6929 מיום 7.3.1988.
למיטב 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.

נדגיש כי מדובר באומדן ראשוני בלבד שנערך על בסיס הבנתנו וניסיוננו.
סכום החיוב אשר יידרש בעתיד, תלוי בזהות השמאים אשר יבחרו ע"י הועדה המקומית ובהחלטות שמאים מכריעים ו\או ועדות ערר אשר ידרשו לנושא.

5.8. 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. מצב משפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/12/2020, 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 [10].

הערת הח״מ

חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ מחזיקה בכל מניות חברת דלק געתון.

[10] הוצג לעיוננו הסכם השכירות מול חברת דלק מחודש מרץ 1999.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.2. הסכם שכירות

הערה חשובה: הסכם השכירות מתייחס **לשתי** תחנות דלק בנהריה - תחנת דלק נהריה ותחנת דלק געתון - נשוא השומה.

מעיון בהסכם מיום 07 בחודש 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[11]. 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.

לפי דיווח החברה, סך ההכנסה מדמי שכירות עמדה על 958.57 א' ₪ לשנה לשתי התחנות.

[11] יש לציין כי בתחנת דלק געתון מצויים בנוסף לתחנת דלק גם שטחי מסחר ומלאכה. דמ"ש כוללים גם שטחים אלו.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.
אופי 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. דוחות פעילות של תחנות הדלק נשוא השומה[12]

סיכום הנתונים לתקופה ספטמבר 2019 עד ספטמבר 2020 (כולל) לפי החלק היחסי של כל תחנה

תחנה	ממוצע צריכה לחודש	חלק יחסי	הערות ביחס לתקופה הקודמת[13]
חוף הדקל	71,243 ליטר	16.83%	משקף ירידה של כ-20%[14] ביחס להיקף המכירות הממוצע לחודש לעומת התקופה הקודמת
געתון	352,158 ליטר	83.17%	משקף ירידה של כ-7.4%[15] ביחס להיקף המכירות הממוצע לחודש לעומת התקופה הקודמת
סה"כ	**423,400 ליטר**	**100.00%**	

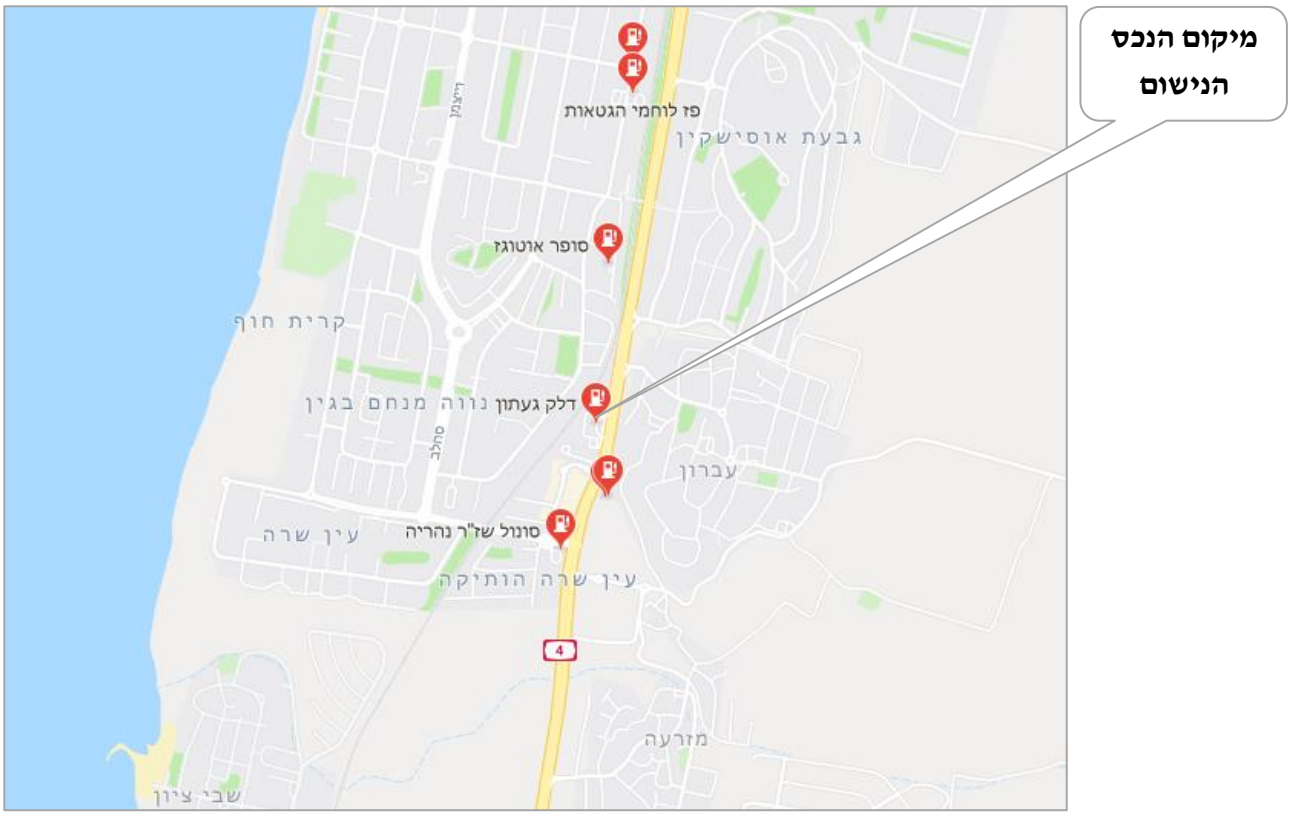
בהתאם לדיווח החברה, להלן סך ההכנסות משכ"ד, המיוחסות לשתי התחנות:

הכנסות שכ"ד 2020		
Oct-19	₪	81,374
Nov-19	₪	80,983
Dec-19	₪	79,948
Jan-20	₪	79,488
Feb-20	₪	79,304
Mar-20	₪	79,741
Apr-20	₪	81,788
May-20	₪	80,293
Jun-20	₪	80,707
Jul-20	₪	79,441
Aug-20	₪	78,384
Sep-20	₪	77,119
ממוצע לחודש	₪	**79,881**
לשנה ללא מע"מ	₪	**958,570**

[12] בהתאם לדוח אקסל שנמסר על ידי מזמין חוות הדעת.
[13] בחוות דעתנו הקודמת סקרנו את התקופה שבין אוקטובר 2017 עד ספטמבר 2018 (כולל).
[14] 71,243 ליטר לעומת ממוצע מכירות בתקופה קודמת של 88,956 ליטר.
[15] 352,158 ליטר לעומת ממוצע מכירות בתקופה קודמת של 380,183 ליטר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת תחנות דלק בסביבה המיידית של התחנה הנישומה [16]:



מעיון במפה עולה כי בסביבת הנכס הנישום קיימות מספר תחנות מתחרות בעלות מאפייני מיקום דומים לנכס הנישום.

[16] בהתאם לאתר המפות של גוגל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. עקרונות, גורמים ושיקולים

בהערכת שווי הזכויות בנכס הנישום, הובאו בחשבון הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1 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.

8.2 מדובר בתחנת דלק הבנויה בהיתר ומוכרת דלקים בהיקף של כ- 350 ק"ל לחודש. מדובר בהיקף מכירות סביר על הצד הנמוך ביחס למיקומה המרכזי של התחנה.

8.3 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).

8.4 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 עם 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.

8.5 במסגרת אומדן שווי תחנת הדלק, ביססנו את ערכי השווי על ציפייה למכירות דלקים בהיקף של כ-350 ק"ל בחודש. הובא בחשבון הערך הנוכחי של דמי השכירות המתקבלים בפועל עד לתום תקופת השכירות ועל דמ"ש ראויים של כ-210 ₪ לק"ל לתחנה בנויה, בתום תקופת חוזה השכירות.

8.6 המועד הקובע לחוות דעת זו הינו 30/09/2020.

8.7 חוו"ד נערכה לנכס כפנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד ולמטרתה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן שווי תחנות דלק

9.1. נתוני דמי שכירות של תחנות דלק בנויות באזורים שונים בארץ

- תחנת דלק חדשה (נבנתה ע"י בעל הקרקע) **באזור תעשיה סגולה בפתח תקווה**[17] מוכרת דלקים בהיקף של כ-320 ק"ל לחודש וכוללת חנות נוחות. הושכרה בהתאם לחוזה שכירות מיום 26/11/2017, בדמי שכירות של 74,000 ₪ לחודש בשנתיים הראשונות ו- 80,000 ₪ לחודש בשנים שלאחר מכן. חוזה ל- 15 שנה בסה"כ (מגלם **230-250 ₪ לק"ל** כולל חנות הנוחות).
- תחנת דלק "דור אלון" **ברחוב באזל 7 בפתח תקווה**[18] מוכרת דלקים בהיקף של כ- 280 ק"ל לחודש וכוללת חנות נוחות. מושכרת במסגרת חוזה ישן תמורת 64,000 ₪ לחודש כאשר בעוד שנתיים דמי השכירות עולים לכ- 69,000 ₪ לחודש. (מגלם **230-245 ₪ לק"ל** כולל חנות הנוחות).
- **תחנת דלק בנויה חדשה בכניסה למעלות תרשיחא (כביש 8835)** הושכרה ביוני 2016 בתמורה **ל-190 ₪ לק"ל** ביחס להיקף מכירות עד 250 ק"ל. מעל 250 ק"ל ועד 350 ק"ל - **195 ₪ לק"ל**. מעל 350 ק"ל - **200 ₪ לכל ק"ל**. ללא חנות נוחות שהושכרה בנפרד.
- **תחנת דלק סגולה -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים בשנת 2016 תחנת תדלוק בנויה המוכרת כ-250 ק"ל מושכרת תמורת 53 א' ₪. **הנ"ל משקף כ-212 ₪ לק"ל.**
- **תחנת דלק באזור תעשייה ראשל"צ -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים תחנה המוכרת דלקים בכמות של 500 ק"ל לחודש ומעלה מושכרת משנת 2015 כולל חנות הנוחות ומתקן שטיפה. **מגלם דמ"ש של 330 ₪ לק"ל כולל חנות נוחות ומתקן שטיפה.**
- **תחנת דלק אזור התעשייה אשדוד, רחוב העבודה -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים, דמי השכירות הקבועים לתחנה הינם 75,000 ₪ לחודש עד 275 ק"ל. הנ"ל משקף כ-275 ₪ לק"ל.
- **תחנת דלק ברחוב סנהדרין ביבנה -** עפ"י חוזה מאפריל 2016 מושכרת תמורת 253 א' ₪ לחודש. מוכרת דלקים בהיקף של 800 ק"ל לחודש. דמ"ש כוללים את חנות הנוחות ומתייחסים לתחנה בנויה. **מגלם 316 ₪ לק"ל לחודש.**
- **תחנת דלק מתחם סחרוב בראשל"צ -** בהתאם למידע שנמסר על ידי גורמים מקצועיים, משולמים דמי שכירות של 150 א' ₪ בחודש עד מכירות של 500 ק"ל. הנ"ל **משקף כ-300 ₪ לק"ל.**
- **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.**

---

[17] מקור מידע: תיווך ראובן כהן. נמסר כי התחנה הוצעה לאחרונה למכירה תמורת 17,000 א' ₪. נמסר כי במסגרת מו"מ, צפויה להיסגר עסקת מכירה של 50% מהזכויות בתחנה תמורת 8,000 א' ₪ (משקף כ- 16,000 א' ₪ ל-100% מהזכויות). כמו כן דמי השכירות המתקבלים ביחס לשווי 100% מהזכויות בתחנה מגלמות כ- 5.5-6.0% תשואה.

[18] מקור מידע: תיווך "ראובן כהן". נמסר כי התחנה מוצעת למכירה תמורת 13,000 א' ₪. עוד נמסר כי בהתאם לעסקאות שמקור המידע היה שותף בהן, שיעור התשואה לתחנות דלק המושכרות לשוכר בעל איתנות פיננסית הינו כ- 6% לשנה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.2. דמי השכירות לתחנת דלק בנויה - קו מנחה פרק כ'

בהתאם לפרק כ' לקווים המנחים, דמי השכירות המשולמים בדר"כ נעים בין 200 ₪ לק"ל לבעלים של תחנה קטנה[19] לבין 380 ₪ לק"ל בתחנה גדולה[20].
התחנה הנישומה הינה תחנה "בינונית" אשר היקף המכירות שלה הינו כ-350 ק"ל לחודש.

9.3. כתבות כלכליות

בהתאם לכתבה ב"כלכליסט" מיום 31.07.2018 עולה כי חברת דלק ישראל יצאה בשנה האחרונה מחמש תחנות דלק באמצע תקופת החוזה. מדובר בחוזי שכירות ארוכי טווח. ברוב המקרים סיבת העזיבה היא הפסדים של דלק בתפעול התחנה.

[19] תחנה קטנה הינה תחנה בה היקף המכירות בקילו ליטר לחודש מתחת ל-200 ק"ל.
[20] תחנה גדולה הינה תחנה בה היקף המכירות בקילו ליטר לחודש מעל 750 ק"ל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.4. נתוני השוואה לשימושי מסחר

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר	למ"ר
מחירי מכירה - מס שבח				
09/12/2020	שד' הגעתון 1 18172/48/12	חנות של 35 מ"ר כנראה בתוך פסאז'	280 א' ₪	8.0 א' ₪ למ"ר
08/12/2020	שד' הגעתון 19 18172/19/46	חנות של 24 מ"ר	285 א' ₪	11.9 א' ₪ למ"ר
20/10/2020	שד' הגעתון 20 18170/215	חנות של 14 מ"ר	185 א' ₪	13.2 א' ₪ למ"ר
15/02/2019	שד הגעתון 28 18170/18/25	חנות של 40 מ"ר	500 א' ₪	12.5 א' ₪ למ"ר
15/02/2019	העליה 26 18170/18/26	חנות של 22 מ"ר	300 א' ₪	13.6 א' ₪ למ"ר
מחירי מכר - היצע				
11/2020	הרצל	חנות של 85 מ"ר	1,250 א' ₪	14.7 א' ₪ למ"ר
	הרצל	חנות של 30 מ"ר	590 א' ₪	19.7 א' ₪ למ"ר
דמי שכירות נדרשים				
11/2020	הרצל	חנות של 30 מ"ר	3,300 ₪ לחודש	110 ₪ למ"ר
	החלוץ	חנות של 40 מ"ר	1,900 ₪ לחודש	48 ₪ למ"ר
	הרצל	חנות של 35 מ"ר	3,200 ₪ לחודש	91 ₪ למ"ר
	הרצל	חנות של 50 מ"ר	4,800 ₪ לחודש	96 ₪ למ"ר

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.5. נתוני השוואה לשימושי מלאכה/תעשיה/אחסנה

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר	למ"ר
מחירי מכירה - מס שבח				
30/12/2019	היוצרים 12 נהריה 18206/52	1,141 מ"ר תעשיה + 3,559 מ"ר חצר	8,538 א' ₪	7.5 א' ₪
12/12/2019	א.ת. נהריה 19593/7	24 מ"ר תעשיה	268 א' ₪	11.2 א' ₪ מגלם שוליות

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.6. 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 100-235 ₪ לק"ל.
במקרים בהם בעל הקרקע בונה את התחנה, מתקבלים דמי שכירות הנעים בגבולות 155-400 ₪ 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 כ- 958.57 ₪ לשנה[21].
החלק היחסי של דמי השכירות המיוחסים לשטחי המסחר/מלאכה הנו זניח (כ-3.5% בלבד[22]) ולכן התעלמנו מהשפעתו על חלוקת דמי השכירות בין התחנות.

בהתחשב בכמות הדלקים הנמכרת בכל אחת מהתחנות, החלק היחסי של התחנה הנישומה מבטא כ- 83.17% מסך המכירות של שתי התחנות גם יחד.
פועל יוצא שדמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה[23] - 797,280 ₪ לשנה.

לביקורת: הואיל וכמות מכירת הדלקים הממוצעת של התחנה הינה כ- 350 ק"ל לחודש, דמי השכירות משקפים כ-**190** ₪ לק"ל לחודש.
הנ"ל נמוך ביחס לתחנה בנויה ולהיקף הדלקים הנמכרת בה.
דמי השכירות המתקבלים בפועל נלקחו בחשבון עד לתום תקופת החוזה בשיעור היוון נמוך (7%) ולאחר מכן נלקחו בחשבון דמי שכירות ראויים של **210** ₪ לק"ל לאור מצבה של התחנה בשיעור היוון המגלם סיכון עקב אופי הנכס (8.25%).

---

21 בהתאם לכרטסת שהוצגה בפני.
22 לפי חישוב של 35 ₪ למ"ר * 80 מ"ר וסה"כ 2,800 ₪ לחודש מתוך סך ההכנסה המתקבלת משתי התחנות.
23 1,119,622 ₪ * 83.17%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.7. ניתוח עסקאות השוואה מסחר ומלאכה

מסחר

בבחינת עסקאות שנערכו בשטחי מסחר בנהריה עולה כי ערכי השווי נעים בגבולות 8-13.5 א' ₪ למ"ר. השונות נובעת ממיקום הנכס, שטחו וממאפייניו הספציפיים.
דמי שכירות של חנויות נעים בטווח ערכים שבין 50-110 ₪ למ"ר.
לאור האמור, מצאנו לנכון להביא בחשבון דמי שכירות ראויים על בסיס ערכים של 90 ₪ למ"ר.

מלאכה, תעשיה ואחסנה

- 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.
- בהתאם לפרסומים מחודש אוגוסט 2018 - אוקטובר 2019, עולה כי מחסנים מוצעים להשכרה בדמ"ש שנעים בין 20-55 ₪ למ"ר, בהתאם לגודל.

לאור האמור, מצאנו לנכון להביא בחשבון דמי שכירות ראויים על בסיס ערכים של 50 ₪ למ"ר.

דמי השכירות הממוצעים כ-70 ₪ למ"ר בממוצע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. תחשיבי שומה

10.1 אומדן שווי תחנת הדלק כבנויה וגמורה בהתאם לגישת היוון הכנסות.

10.1.1 אומדן שווי תחנת הדלק

ערך נוכחי לתקופת השכירות:

סך ההכנסה המתקבלת מחברת דלק עבור שתי תחנות הדלק		₪	958,570
החלק מדמי השכירות המיוחסים לתחנה הנישומה	83.17%	₪	797,278
ערך נוכחי של הכנסות לתקופת יתרת חוזה השכירות מול חברת דלק (כ-3.4שנים, 8%) במעוגל		₪	**2,325,000**

שווי תחנת הדלק כדחויה:

אומדן צפי מכירות חודשי			350.0
אומדן דמי"ש לק"ל לתחנה בנויה			210
אומדן דמי שכירות לשנה		₪	882,000
שיעור היוון ראוי			8.25%
אומדן שווי תחנת דלק כבנויה וגמורה		₪	10,690,909
מקדם דחיה לתום תקופת השכירות (i=8%, N=3.4)			0.80
שווי התחנה כדחויה במעוגל		₪	**8,510,000**
סה"כ אומדן שווי		₪	**10,835,000**

10.1.2 אומדן שווי הפוטנציאל המיוחס לתוספת בניית מסחר ומלאכה[24]

שטח לבניה לפי היתר ישן			450 מ"ר
אומדן דמי שכירות ממוצע צפוי			70 ₪ למ"ר בנוי
אומדן דמי שכירות לחודש		₪	31,500
אומדן דמי שכירות לשנה		₪	378,000
שיעור היוון ראוי			7.7%
שווי במעוגל		₪	4,909,091
בניכוי רווח יזמי 18%		₪	4,160,247
בניכוי עלויות הקמה לפי 5 א' ₪ למ"ר * 450 מ"ר		₪	2,250,000 (-)
יתרה לקרקע		₪	1,910,247
מקדם דחיה לתום תקופת השכירות			0.80
שווי שטחי המסחר והמוסך בדחיה, במעוגל		₪	**1,520,000**

10.1.3 סיכום

אומדן שווי תחנת דלק	-	10,835 א' ₪
אומדן שווי פוטנציאל לתוספת שטחי מלאכה ומסחר	-	1,520 א' ₪
סה"כ במעוגל	**-**	**12,360 א' ₪**

[24] מגלם ממוצע של 50 ₪ למ"ר מלאכה * 300 מ"ר ו-100 ₪ למ"ר מסחר * 150 מ"ר (על בסיס היתר קודם).

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. 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-

12,360,000 ₪

(שנים עשר מיליון שלוש מאות ושישים אלף ₪)

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2019 הוערך שווי הנכס בסך של 12,000,000 ₪.
  ההפרש בין אומדני השווי דלעיל הנו כ-3% ונובע מקיצור יתרת תקופת השכירות המייצרת חיסרון כלכלי.
  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.

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

אודלס & קינן, כהן
שמאות מקרקעין | ליווי פרויקטים | ייעוץ

קינן סער | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A במדעי המדינה
אודלס עפר | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בניהול וסוציולוגיה
כהן יעקב | שמאי מקרקעין מוסמך, יועץ מס
יצחקי אסף | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | M.A במגמת פסיכולוגיה חברתית
אהרוני אלון | שמאי מקרקעין מוסמך | שותף | B.A במדעי החברה
וורם-כהן לבנת | שמאית מקרקעין מוסמכת, M.B.A במנהל עסקים
אוסטר לירון | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
בובליל הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
שפירא נופר | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
זנטי מייקל | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
סיני הילה | שמאית מקרקעין מוסמכת, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
כהן משה | שמאי מקרקעין מוסמך, B.A בכלכלה ומנהל עסקים
און גל | B.A במדעי החברה

תאריך : 26 לינואר, 2021
סימוכין : 16309 ת'

עדכון לחוות 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 15584 ת' מיום 8 בינואר, 2020

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים

		מס' עמוד
1.	מטרת חוות הדעת	2-4
2.	פרטי הנכס	5
3.	תאור הנכס והסביבה	6-12
4.	המצב התכנוני	13-15
5.	פרק רישוי	16-18
6.	המצב המשפטי	19-22
7.	אזור עדיפות לאומית	23
8.	מתודולוגיה ועקרונות הערכת השווי	24
9.	שיעורי היוון	25
10.	עקרונות ושיקולים בשומה	26-27
11.	נתוני השוואה רלוונטיים	28-31
12.	תחשיבי שומה	32-33
13.	שומה	34

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
חייל השקעות ונכסים בע"מ
א.ג.נ,

עדכון לחוות דעת שמאית מקיפה

מבנה תעשייה

<u>רחוב תרדיון 212, משגב</u>

עדכון לחוו"ד שמאית קודמת סימוכין 15584 ת' מיום 8 בינואר, 2020

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת חוות הדעת ומועד קובע לשומה

לבקשת מר יאיר ברנט, 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 - 30/09/2020.

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 ביום 16/09/2020.
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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ, בחודש ספטמבר 2020.
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 סמנכ"ל הכספים של החברה מר יאיר ברנט וסמנכ"ל הנכסים והתפעול של החברה מר אמיר כהן מיום 06/11/2019, 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 רו"ח ששון חורש שהועברה במייל מיום 09/12/2020 .
- ✓ עלות ניהול/תחזוקה בפועל.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.7. הערכות קודמות

אודלס קינן כהן בע"מ ערכה לנכס חוות דעת קודמות, כמפורט:

במועד הקובע 31/12/2016 שווי בסך של 13,380 א' ₪.

במועד הקובע 31/12/2017 שווי בסך של 14,170 א' ₪.

במועד הקובע 30/09/2018 שווי בסך של 14,500 א' ₪.

במועד הקובע 30/09/2019 שווי בסך של 14,500 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

הערה ברוח התקופה

במקביל להתפשטותו של נגיף הקורונה ברחבי העולם בכלל ובמדינת ישראל בפרט, צפויה השפעה גם על שוק המקרקעין במדינתנו.
נכון למועד כתיבת מסמך זה, השפעות אלו אינן ידועות.
לעת עתה ועד להתבהרות המצב וחזרה לשגרת עסקים, אומדני השווי שיקבעו בחוות דעתנו יינתנו על הצד השמרני ככל שניתן.
בנוסף, בצוק העיתים הנוכחי משרדנו ימשיך לעקוב אחר השינויים הצפויים בשוק המקרקעין כתוצאה מהתפשטות הנגיף.

[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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. תיאור הנכס והסביבה

3.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום 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.

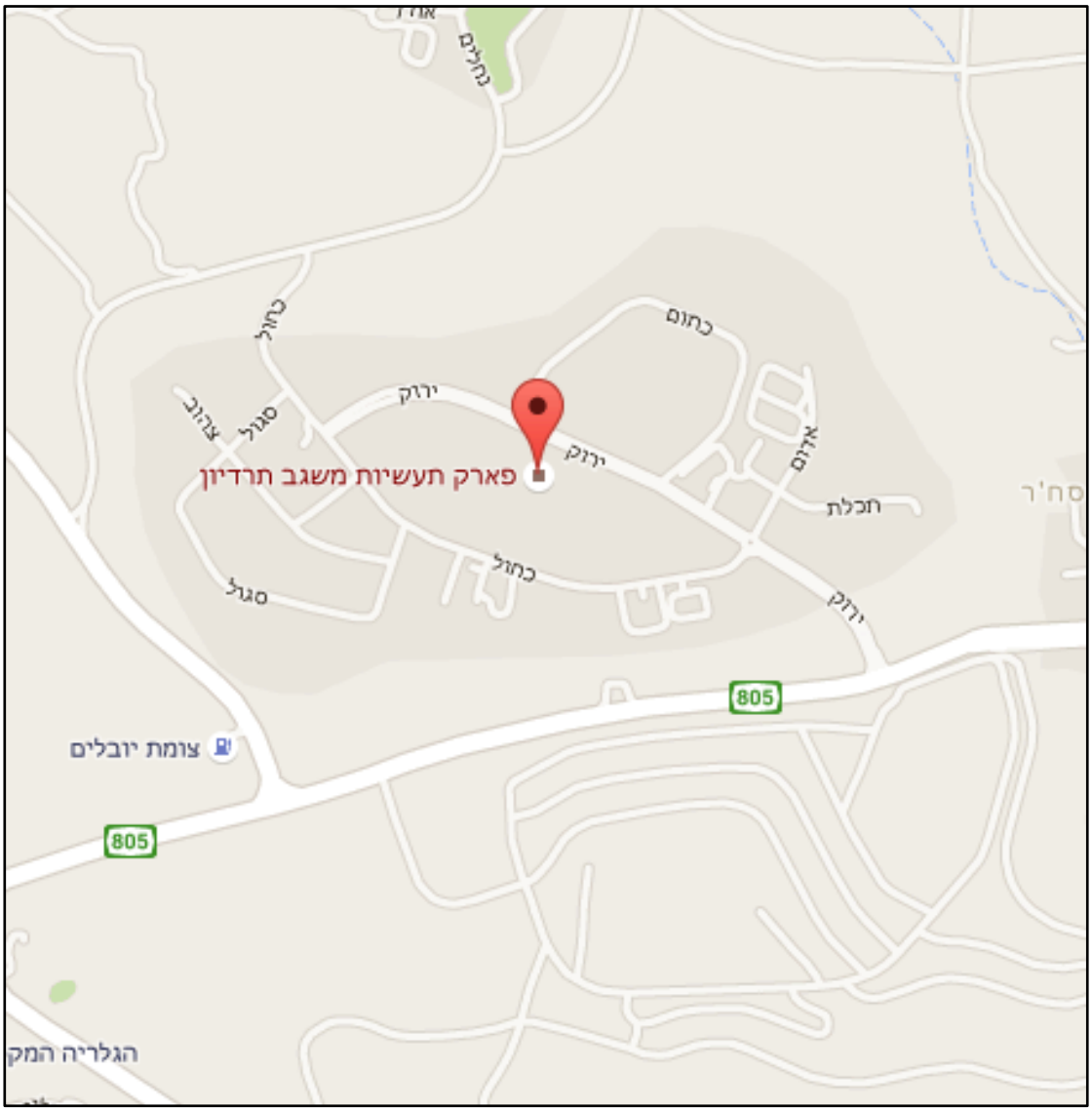
אופי הסביבה הינו מבנים חד ודו קומתיים המשמשים מפעלים, בתי מלאכה, מחסנים, מוסכים, משרדים ועסקים שונים.

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מיקום הנכס במרקם הסביבתי בו הוא ממוקם



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

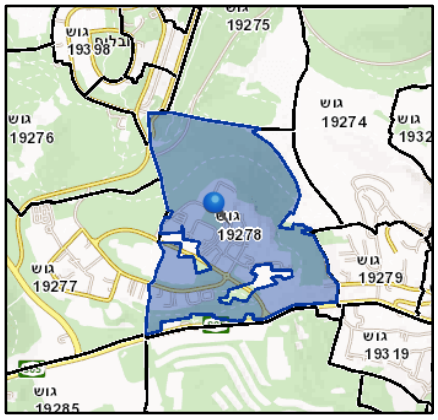
ממזרח - שטחים פתוחים.

מדרום - מבנה תעשייה.

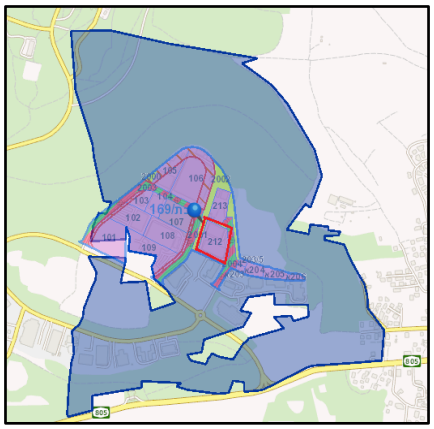
ממערב - מבנה תעשייה.

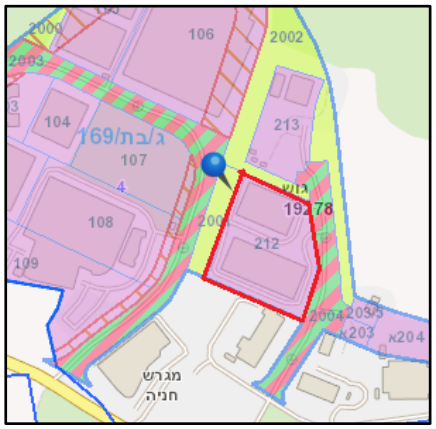
על המגרש בנויים שני מבנים חד קומתיים + גלריות המשמשים לתעשייה ובניהם כבישי גישה.

להלן תשריט החלקה (מסומנת בכחול)



המגרש הנישום (מסומן בקו אדום)





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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).

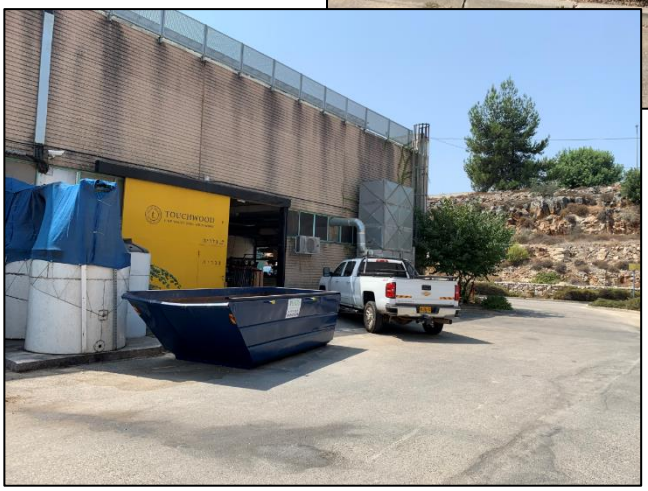
סביב המבנים בקומת הקרקע קיימת רחבת חניה וכבישים המשמשים גישה מהרחוב אל עבר אולמות התעשייה.

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





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3.4. תיאור המבנים בחלוקה לשוכרים

להלן תיאור המבנים הנישומים בחלוקה לשוכרים:

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
"מגע של עץ בע"מ" טאצ' וד	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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

שוכר	שטח	מבנה	תיאור
מנה למינטס בע"מ	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	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%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. המצב התכנוני[4]

4.1. להלן תוכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס הנישום:

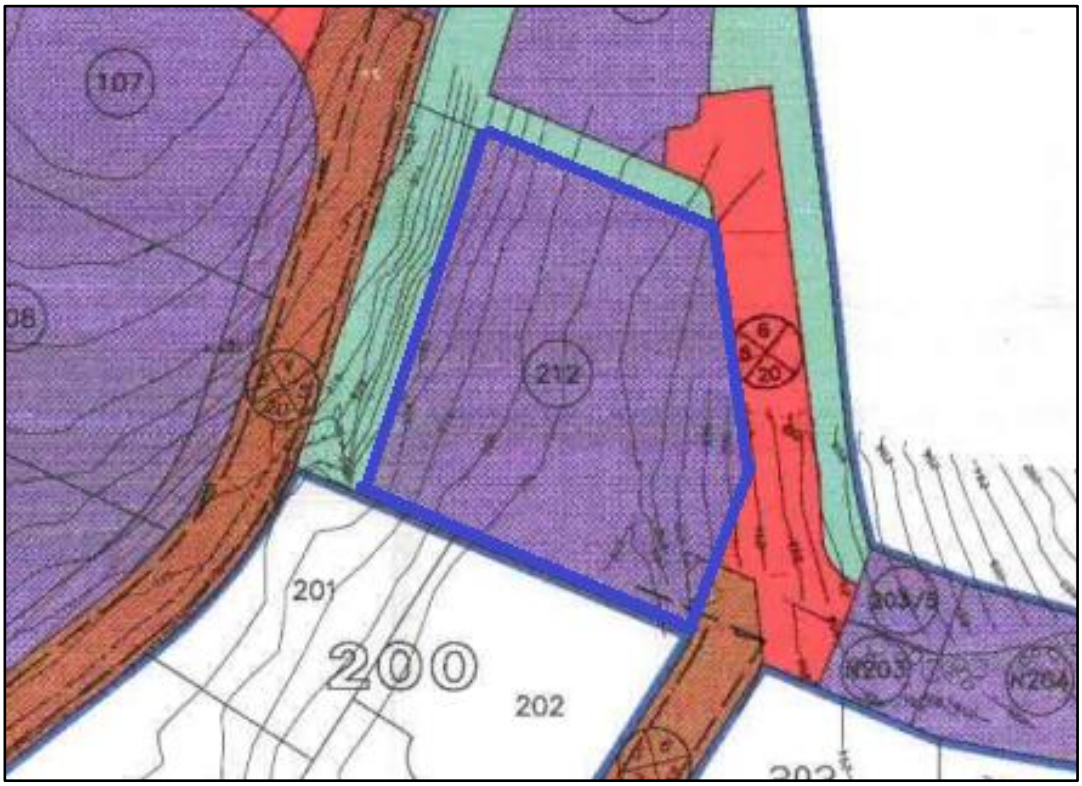
מספר תכנית	עיקרי התוכנית	י.פ.	פרסום למתן תוקף
ג/במ/169	יצירת מסגרת תכנונית	4236	04/08/1994
ג/10534	פארק התעשיות תרדיון	5485	25/01/2006

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



[4] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, על מידע תכנוני שאותר באתר הוועדה. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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**

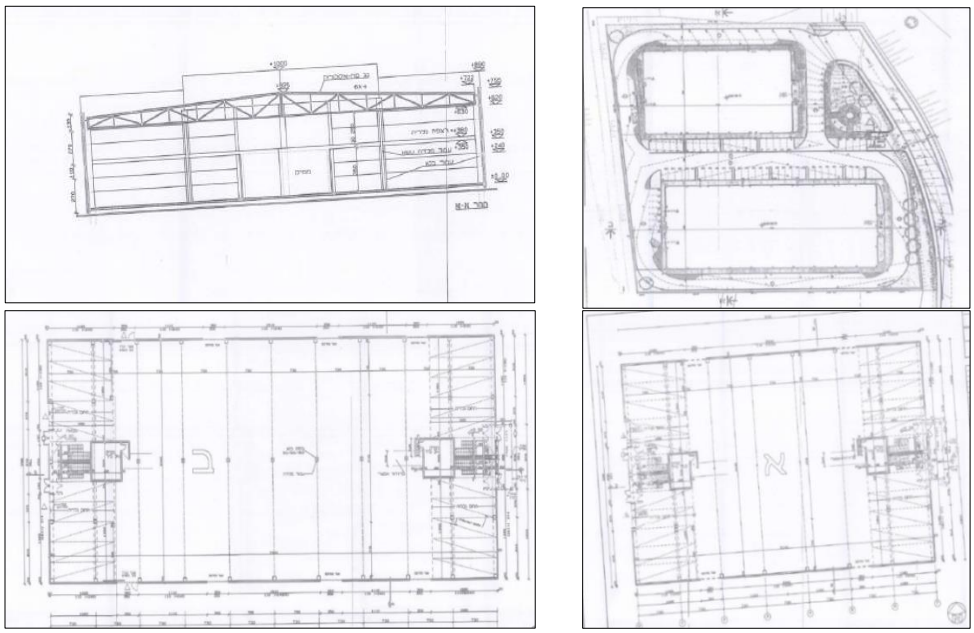
מתקני חשמל וטלפון- תוספת.

- **היתר בניה 960056 מיום 24/06/1996**

2 מבנים להשכרה, שינויים בחזיתות.

בניין	שטח עיקרי	שטח שירות[5]	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.

[5] מדובר במקלטים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 ו/או שמאי מכריע באם יידרש לנושא.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. המצב המשפטי

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 21/09/2020, 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 רשומה הערת אזהרה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התו״ב לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון - תכנית מפורטת ג/20321[6] מיום 22/06/2016
זיקת הנאה	חלקה כפופה לזכות מעבר ברוחב 2 מ׳

6.2. חוזה חכירה

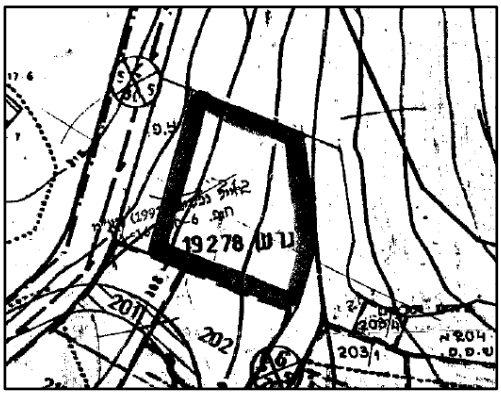
בהתאם לחוזה חכירה מיום 11/02/1996 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן ״המחכיר״) לבין חייל נכסים (1991) בע״מ (להלן ״החוכר״), עולים בין היתר הפרטים הבאים:

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.

[6] מדובר בתכנית למבנן 300. לא מתייחס לנכס הנישום.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט חוזה החכירה



6.3. אישור זכויות

בהתאם לאישור זכויות שהופק מרשות מקרקעי ישראל מיום 05/01/2020, 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	חייל 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. מכתב הצהרה

בהתאם למכתב הצהרה מיום 14/01/2021 חתום ע"י חברת סאמיט עולים הפרטים הבאים:

לאור משבר הקורונה לא ניתן להוציא אישור רמ"י מעודכנים.
לאור האמור מצהירה החברה כי לא חלו שינויים בזכויות המקרקעין מהוצאת אישורי הזכויות האחרונים אשר סופקו בשנת 2019 ועד היום.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.5. הקניית בעלות

בבדיקה באתר רמ"י מיום 21/09/2020 לגבי האפשרות להקניית בעלות בנכס, עלו הפרטים הבאים:

מספר תיק	20696307א
גוש	19278
חלקה	4
זכויות	חכירה מהוונות עד ליום 11/9/2043.
בעל הזכויות	**חייל נכסים (1991) בע"מ**
מטרת החכירה	תעשיה, תעשייה קלה ומלאכה
שטח העסקה	9,526 מ"ר
הקניית בעלות	לא ניתן לבצע.

6.6. 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 2019	למ"ר	הערות
תעשיה - מושכר	5,177 מ"ר	1,138,787 ₪[7]	18.33 ₪	בפועל
בשימוש עצמי	197 מ"ר	44,916 ₪	19.00 ₪	דמי שכירות ראויים
סה"כ	**5,374 מ"ר**	**1,145,724 ₪**	**17.77 ₪**	

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.

6.7. 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.

[7] דמי השכירות המתקבלים בפועל כמצוין בטבלה מעלה אושרו בחתימת עו"ד ששון חורש מיום 09/12/2020.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.8. 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-70,365 ₪ לשנה.
הערך הנוכחי של עלות זו הופחת מאומדן השווי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.9. 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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. שיעור היוון

בהתאם ל"סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים – "מחצית השנייה של 2019"[8] של משרד המשפטים - אגף שומת מקרקעין, אשר פורסמה ביום 11/08/2020, עולים הפרטים הבאים:

שיעור התשואה הוא היחס (המבוטא באחוזים) שבין ההכנסה השנתית אשר נצמחת מהשכרת נכס לבין שוויו.
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.
להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית השנייה של 2019:

בנכסים מסחריים	-	6.9%
בנכסי משרדים	-	7.0%
בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה	-	6.9%

במחצית השנייה של שנת 2019, נצפתה ירידה בשיעורי התשואה בכל סוגי הנכסים המניבי, לעומת השיעורים שנצפו במחצית שקדמה לה (מחצית הראשונה של 2019).
מגמה זו מהווה המשך למגמות ירידה מתונות\ שנצפו בחלק מהנכסים בשנים האחרונות. ירידה שנצפתה בחציון זה, מעידה על התגברות המגמה הקיימת בשלוש השנים האחרונות.

בבוא השמאי לקבוע את שיעור התשואה השומה לנכס ספציפי, יש לתת את הדעת בין היתר:

1. 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.
2. שיעור התפוסה- שיעורי התשואה המוזכרים מעלה ניתנים תחת ההנחה לתפוסה מלאה.
   המשמעות היא , כשאר ידוע לגבי נכס ששיעור התפוסה ו אינו 100%, יש לשקול לתת לכך בינוי בשיעור היוון גבוה יותר.

עקב הירידה בשיעור התשואה הכולל לנכסים דוגמת הנישום, מצאתי לנכון לבסס את אומדן השווי בגישת היוון ההכנסות על שיעור תשואה של 8.0%.

[8] נכון למועד הקובע 30/09/2020. עובר הוצאת חוו"ד זו פורסמה סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים עבור מחצית הראשונה של 2020, שיעור התשואה נותרו ללא שינוי- לידיעה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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%. ברוב מהחוזים 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 בהתאם לצורך.

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11. נתוני השוואה רלוונטיים לאומדן השווי

11.1. להלן פירוט נתוני הצע שכירות לשטחי תעשייה בסביבה[9]

תאריך	מיקום	מאפיינים	מחיר נדרש
09.2019	פארק תעשיה משגב- תרדיון	אולמות ייצור ואחסנה בגודל 1,000-12,000 מ״ר בבניין מסודר וייצוגי, עד 1,500 מ״ר.	22 ₪ למ״ר החל מ- 20 ₪ למ״ר
	יניב נדל״ן	חלק ממבנה, 450 מ״ר המתאים למשרדים, מחסן 300 מ״ר המתאים למשרדים, מחסן 100 מ״ר המתאים למשרדים, מחסן קומה א: 450 מ״ר המתאים למשרדי	35 ₪ כולל דמי ניהול
	מעו״ף נדל״ן	מבנה בשלמות 3-2 קומות בשטח כולל של 16,500 מ״ר מתאים למפעל ייצור	24 ₪ למ״ר (לא כולל דמי ניהול)

11.2. בקרקע בתרדיון ובאזור תעשיה ברלב - מס שבח

תאריך	מאפיינים	תמורה	לדונם כולל פיתוח
09/07/2019	מגרש לתעשייה בשטח של 5.5 דונם בא.ת. ברלב 18507/44	2,000 א׳ ₪	363.0 א׳ ₪ לדונם
07/06/2018	מגרש לתעשייה בשטח של 2.0 דונם בא.ת. ברלב 18507/44	1,250 א׳ ₪	625.0 א׳ ₪ לדונם עסקה חריגה היקף שטחים קטן
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
03/01/2016	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			**342.0 א׳ ₪ לדונם**

[9] המידע נלקח מאתר נת״מ ויד 2. נכון למועד הקובע, לא אותרו נתוני היצע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

11.3. עסקאות בשטחים בנויים בתרדיון

תאריך	מאפיינים	תמורה	שווי למ"ר
29/04/2019	מבנה בשטח של 2,346 מ"ר 19278/4	6,800 א' ₪	2.90 א' ₪ למ"ר בנוי
25/12/2017	מבנה בשטח של 12,834 מ"ר 19278/4 מגרש 108	44,400 א' ₪	3.45 א' ₪ למ"ר בנוי
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

11.4. אזור התעשייה בר לב

תאריך	מאפיינים	תמורה	שווי למ"ר
18/11/2019	מבנה בשטח של 4,625 מ"ר 18507/14	19,400 א' ₪	4.19 א' ₪ למ"ר בנוי

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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 לאחרונה אותרו מספר נכסים המוצעים להשכרה ברמת מחיר של 22-20 ₪ למ"ר.

בהתייחס לעובדה שבגין שטחים בהיקפים גדולים נדרשים דמי שכירות של 22 ₪ למ"ר, דמי השכירות הללו מגלמים היקף.
לאור כל האמור, סביר לייחס למבני תעשיה מסורתיים דמי שכירות בגבולות 20-19 ₪ למ"ר בממוצע.

קיים קושי באיתור עסקאות השוואה רלוונטיות למבני תעשיה בנויים הואיל ומרבית הנכסים באזור בשימוש עצמי.
מספר עסקאות שאותרו בשנים קודמות משקפות ערכים בגבולות של 4-3 א' ₪ למ"ר.

לאור כל האמור מצאנו לנכון לאמוד את שווי הנכס על בסיס ערכים כמפורט:

אומדן שווי מ"ר בנוי לפי ערכים של	3.25 א' ₪ למ"ר אק' בנוי בקומת קרקע.
דמי שכירות ראויים לתעשייה	19.5 ₪ למ"ר (מגלם גודל)
שווי דונם קרקע כולל פיתוח כ-	340 א' ₪.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051, טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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'

תיאור	שטח לשיווק		מקדם	מ"ר אק'	
קומת קרקע	4,140	מ"ר	1	4,140	מ"ר אק'
גלריה	1,230	מ"ר	0.5	615	מ"ר אק'
סה"כ מ"ר אק'				**4,755**	**מ"ר אק'**

להלן אומדן השווי של השטחים הנישומים

תיאור	שטח נישום		אומדן שווי		אומדן השווי
שווי שטחים בנויים	4,755	מ"ר אק'	3,250	למ"ר	₪ 15,453,750
זכויות בניה בלתי מנוצלות	1.25	דונם	340,000	לדונם	₪ 425,000
סה"כ אומדן השווי					**₪ 15,880,000**

12.2 גישת היוון ההכנסות - מגלם חיסרון כלכלי

30/09/2020

יתרת שנים	שיעור היוון	שוכר	דמ"ש ראויים	ערך נוכחי	שווי ריק ופנוי	שווי דחוי עד לתום תקופת החוזה	סה"כ שווי כיום	למ"ר
1.75	8.00%	מגע של עץ	₪ 19.5	₪ 91,929	₪ 2,301,975	₪ 2,012,230	₪ 2,104,159	₪ 2,674
1.25	8.00%	ארוג'נט	₪ 19.5	₪ 109,091	₪ 1,102,725	₪ 1,001,426	₪ 1,110,517	₪ 2,946
0.41	8.00%	ליפוגין	₪ 19.5	₪ 134,643	₪ 4,987,125	₪ 4,830,843	₪ 4,965,486	₪ 2,912
3.25	8.00%	בן שמעון פלוריש	₪ 19.5	₪ 1,037,587	₪ 5,294,250	₪ 4,122,005	₪ 5,159,592	₪ 2,851
10.96	8.00%	מנה למינטס	₪ 19.5	₪ 887,537	₪ 1,456,650	₪ 626,579	₪ 1,514,116	₪ 3,040
0.00	8.00%	בשימוש עצמי	₪ 19.5	₪ -	₪ 576,225	₪ 576,225	₪ 576,225	₪ 2,925
שווי מבנה קיים במעוגל					**15,718,950**		**15,400,000**	**2,975**
שווי יתרת זכויות		1.25				340,000	**425,000**	
סה"כ שווי							**15,825,000**	
ובמעוגל							**15,825,000**	

12.3 אומדן שווי יתרת זכויות בלתי למנוצלות - הסבר לערך בטבלה מעלה

סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות (סעיף 5.4) -	624.8 מ"ר
שטח הקרקע המיוחס לזכויות אלו -	1.25 דונם
שווי דונם לתעשייה	₪ 340,000
שווי הזכויות הבלתי מנוצלות במעוגל	**₪ 425,000**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

12.4. הערך הנוכחי של עלויות תחזוקה

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-70,365 ₪ לשנה.

הערך הנוכחי של עלויות התחזוקה (8.0%) לצמיתות כ- **880 א' ₪**

12.5. דמי היוון צפויים בתום תק' החכירה

הזכויות המוערכות הנן זכויות חכירה מהוונת עד 11/09/2043.

משך הזמן עד לסיום תק' החכירה - 23 שנים.

שווי הקרקע לפי 80 א' ₪ לדונם ללא פיתוח * 9.53 דונם =	760 א' ₪
דמי היוון לפי 13.65%	105 א' ₪
ע.נ לאחר דחיה ב-23 שנים, 5% , pv=0.310 במעוגל	**35 א' ₪**

12.6. סיכום ומסקנות

אומדן שווי הנכס בהתחשב בחוזי השכירות הקיימים ויתרת זכויות	15,825 א' ₪
בניכוי ערך נוכחי של עלויות התחזוקה השוטפות [10]	880 א' ₪ (-)
אומדן הערך הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים בתום תק' החכירה	35 א' ₪ (-)
סה"כ שווי אומדן שווי הזכויות בנכס, במעוגל	**14,900 א' ₪**

[10] 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-71,412 ₪ לשנה. ערך נוכחי לפי היוון דמי השכירות (8.0%).

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

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', בסך של -

14,900,000 ₪

(ארבעה עשר מיליון ותשע מאות אלף ₪ **)**

הערות

- במסגרת חוות דעת קודמת שנערכה לנכס נכון למועד הקובע 30/09/2019 הוערך שווי הנכס בסך של 14,500,000 ₪. אומדן השווי עלה בשיעור זניח של 2.8% עקב קיצור יתרת תקופות השכירות המייצרות חיסרון כלכלי.
- 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,

סער קינן
שמאית מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף A רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
ירושלים - רח' האומן 22, א.ת. תלפיות טל: 02-6482802 | **אילת** - מרכז שלום, שד' התמרים 2, טל: 08-9108830
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com