

## פרויקט גמר בחשבונאות

### **פרק א – תיאור עסקי התאגיד**

א. פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

שנת 2017 - החברה החלה את פעילותה העסקית כחברה פרטית אשר התאגדה ונרשמה בישראל ע"י מר משולם לוינשטיין ז"ל בשנת 1964. בשנת 1982 הפכה החברה לחברה ציבורית אשר מניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

פעילות החברה, מאז הקמתה ועד היום מתמקדת בתחומי המקרקעין והבנייה. הפעילות כוללת ייזום וביצוע פרויקטי בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשייה, תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים, ביצוע עבודות קבלניות עבור אחרים וניהול נכסי נדל"ן.

שנת 2018 – בשנה זו לא חל שינוי כלשהו בפעילות החברה וכי החברה המשיכה לעסוק בתחום המקרקעין והבניה וזאת בדומה לשנת 2017.

שנת 2019 – גם בשנה זו, החברה המשיכה לעסוק בפעילות של ייזום וביצוע פרויקטי בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשייה, תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים, ביצוע עבודות קבלניות עבור אחרים וניהול נכסי נדל"ן.

ב. מדיניות חלוקת דיבידנדים

שנת 2017 - החברה תפעל לחלק לבעלי מניותיה דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת משליש מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה כפי שישתקף בדוחות הכספיים סולו המבוקרים השנתיים של החברה בניכוי התרומה לרווח של לוינשטיין נכסים כפי שישתקף בדוחות הכספיים סולו של החברה ובתוספת הדיבידנד שקבילה החברה בפועל מחברת לוינשטיין נכסים.

שנת 2018 – גם בשנה זו מדיניות חלוקת הדיבידנדים בחברה זהה לשנת 2017, ולפיה החברה תחלק דיבידנד שנתי לבעלי מניותיה בשיעור שלא יפחת משליש מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה כפי שישתקף בדוחות הכספיים סולו המבוקרים השנתיים של החברה.

שנת 2019 – גם בשנה זו מדיניות חלוקת הדיבידנדים של החברה לא השתנתה לעומת שנים קודמות. כאמור המדיניות הנ"ל הינה בכפוף לכך שחלוקת הדיבידנד לא תגרום לפגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה או בתכונות עסקיות או בתוכניות השקעה של החברה.

ג. מידע כספי המתייחס לתחומי פעילות של החברה (אלפי ₪)

	ייזום נדל"ן למגורים	ביצוע עבודות קבלניות	נדל"ן להשקעה	אחרים	סה"כ	
2019	הכנסות	243,790 ₪	141,280 ₪	178,444 ₪	25 ₪	563,539 ₪
	עלות ההכנסות	-211,519 ₪	-118,011 ₪	-18,914 ₪	-	-348,444 ₪
	הוצאות מכירה	32,271 ₪	23,269 ₪	159,530 ₪	25 ₪	215,095 ₪
	הוצאות הנה"כ	-7,344 ₪	-	-1,286 ₪	-	-8,630 ₪
	רווח תפעולי	17,014 ₪	19,538 ₪	146,148 ₪	25 ₪	182,725 ₪
	הכנסות	222,752 ₪	113,395 ₪	118,940 ₪	1,334 ₪	456,421 ₪
2018	עלות ההכנסות	-190,008 ₪	-95,549 ₪	-19,837 ₪	-	-305,394 ₪
	הוצאות מכירה	32,744 ₪	17,846 ₪	99,103 ₪	1,334 ₪	151,027 ₪
	הוצאות הנה"כ	-5,640 ₪	-5 ₪	-1,383 ₪	-	-7,028 ₪
	רווח תפעולי	19,234 ₪	14,791 ₪	86,444 ₪	1,334 ₪	121,803 ₪
	הכנסות	208,632 ₪	16,969 ₪	206,208 ₪	1,447 ₪	433,256 ₪
	עלות ההכנסות	-181,862 ₪	-15,149 ₪	-18,552 ₪	-	-215,563 ₪
2017	הוצאות מכירה	26,770 ₪	1,820 ₪	187,656 ₪	1,447 ₪	217,693 ₪
	הוצאות הנה"כ	-5,671 ₪	-	-990 ₪	-	-6,661 ₪
	רווח תפעולי	13,628 ₪	-678 ₪	173,081 ₪	1,447 ₪	187,478 ₪
	הכנסות	208,632 ₪	16,969 ₪	206,208 ₪	1,447 ₪	433,256 ₪
	עלות ההכנסות	-181,862 ₪	-15,149 ₪	-18,552 ₪	-	-215,563 ₪
	הוצאות מכירה	26,770 ₪	1,820 ₪	187,656 ₪	1,447 ₪	217,693 ₪

#### ד. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על התאגיד

בתחום ענף הנדל"ן המניב, שנת 2017 התאפיינה בהמשך היציבות בענף זה, עם נטייה לירידות קלות בביקושים בשל העלייה בהיצע שטחי המשרדים. ענף הנדל"ן למגורים התאפיין בהמשך עלייה מתונה של מחירי הדירות. אשר צפויה להימשך וזאת על רקע הריביות הנמוכות השוררות במשק ולמרות מבצעי המחיר למשתכן שיוזמת הממשלה. לאור מגמת עלייה במחירי הדירות לאורך השנים, החברה מציינת ניסיונות הממשלה לבלום את עליית מחיר הדירות וזאת ע"י מיסוי הכנסות שכירות מנדל"ן למגורים עשויה להיות לה השפעה על היקף רוכשי הדירות, כמו כן מדיניות החברה בקשר להעסקתם עובדים זרים עלולה להיות לה השפעה על היקף העסקתם של עובדים זרים בתחום זה. כמו כן מציינת החברה כי בשל המשך עליית מחירי נדל"ן למגורים הממשלה עשויה להתערב ע"י ביטול הפטור ממס שבח על מכירת דירת מגורים מזכה שאינה דירה יחידה ע"י תושבי ישראל והוספת מדרגות מס נוספות לדירות יוקרה וכן חוקים נוספים שהממשלה חוקקה לרבות חוק המזומנים אשר להם עלולה להיות השפעה של צמצום התקשרויות בעסקאות נדל"ן למגורים בעתיד.

בשוק דירות הנופש בקפריסין הצפונית, בשנת 2017 נמשכת האטה בייזום ובבניה ומעט התעוררות במכירות. בהמשך לאמור לעיל, החברה מונה רשימה של גורמים חיצוניים אשר להם השפעה רבה על פעילות החברה לרבות, יציבות שוק ההון בישראל, שינויים במחירי חומרי גלם ושינויים בשכר עבודה המשפיעים באופן ישיר על עלויות הבנייה, שינויים בשערי מטבע, מדיניות מוניטרית, יציבות המערכת הבנקאית והיקף מתן אשראי לחברות נדל"ן וכמובן המצב הבטחוני במדינת ישראל.

שנת 2018 בדומה לשנת 2017 התאפיינה ביציבות יחסית במצב הכלכלי בישראל וכי ענף הנדל"ן המניב המשיך להפגין יציבות גם בשנת 2018. ענף הנדל"ן למגורים – החברה צופה כי רמת המחירים בתחום זה