

לכבוד
הימנותא בע"מ
רח' הקרן הקימת לישראל 1
ירושלים

פאהן קנה יועצים בע"מ
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל-אביב 6721118
ת"ד 36172, מיקוד 6136101

טל' 03-7111690
פקס' 03-7111691
www.grantthornton.co.il

ג' סיוון תשע"ט
06 ביוני 2019
מספר: 1000023

א.ג.נ.,

**הנדון: בקרה על מסד נתוני הנכסים, סקירת שומות פרטניות ובקרה כללית לאומדן נכסי
הימנותא בע"מ ליום 31 בדצמבר 2018 שנערך על ידי ספקטרום למקרקעין בע"מ
בתאריך 24 במאי 2019**

לבקשתכם ובהתאם להסכם ההתקשרות מתאריך 13 במרץ 2019, ביצענו את העבודה שבנדון אשר
כללה בהתאם להסכמה מראש (Agreed-Upon Procedures) את הפעולות הבאות:

א. בדיקה השוואתית בין מסד הנתונים שהועבר לשמאי המעריך לנכסים המצוינים באומדן,
והשוואה לאומדן הקודם מ-2014.

ב. בחירה במדגם של כ-20 נכסים מתוך נכסי המדגם לצורך ביצוע שומות פרטניות על ידי
שמאים חיצוניים וריכוז התייחסויות שמאי האומדן להפרשים בין השומות הפרטניות לבין
שווי הנכסים כפי שהוערכו על ידו.

ג. בקרה כללית לאומדן, כסקירה מוגבלת בהיקפה להערכת השווי, שאין בה משום הערכת שווי
/ שמאות לנכסים בהתאם לתקני לשכת שמאי המקרקעין בישראל ותקני IFRS. בנוסף,
הבקרה לא כללה דו"חות כספיים כל שהם. מרכיבי הבדיקה הינם טבלאות אקסל שהתקבלו
מידי השמאי ושומות פרטניות שהוזמנו ע"י הימנותא כמדגם לנכסים באומדן.

נמסר לנו, כי אומדן שווי נכסי הימנותא שנערך ע"י חברת ספקטרום למקרקעין בע"מ נעשה בקשר
לשעבוד צף על נכסי החברה להבטחת החבות האקטוארית לפנסיה של קרן קימת לישראל בהתאם
לאגרת חוב שנערכה בין נאמן נציגות עובדי הקרן הקימת לישראל ובין הימנותא בע"מ ביום 24
בפברואר 2009.

אנו מפנים את תשומת הלב כי מדובר בהליך בדיקה שאין מטרתו לתת חוות דעת על נאותות הסכום
המחושב של נכסי הימנותא ליום 31 בדצמבר 2018 כשלעצמו, אלא על פרטים מתוך ההליך של
החישוב וביצוע האומדן כפי שנתבקשנו וכפי שדווח לכם במספר ישיבות (אשר העיקריות מביניהן
התקיימו בפורום רחב במשרדי הימנותא בחודש מאי 2019).

בביצוע הבדיקות שלעיל וכפי שדווח לכם במהלך הבדיקה נמצאו מספר מקרים שבהם נדרשו לדעתנו
תיקונים בתחשיבים, וככלל, מכל הבחינות המהותיות, תחשיבים אלה תוקנו בהתאם להערותינו.

להלן טבלה המציגה את שווי נכסי הימנותא ליום 31 בדצמבר 2018 כפי שנאמדו על ידי שמאי האומדן ספקטרום למקרקעין בע"מ:

אומדן זכויות הימנותא בקיזוז היטל השבחה וללא נכסים "על החשבון"	אומדן כולל נכסים "על החשבון"		מיליוני ש"ח
	שווי זכויות הימנותא בקיזוז היטל השבחה	שווי הנכסים	
5,901	7,253	8,225	סה"כ אומדן ספקטרום למקרקעין בע"מ
5,606	6,890	7,814	סה"כ אומדן ספקטרום למקרקעין בע"מ לאחר הפחתה של 5%*

(*) בוצעה על ידנו הפחתה כללית של כ- 5%, לאור הפערים שנמצאו בשווי הנכסים להם נערכה שומה פרטנית אל מול שווי נכסים אלו כפי שנכלל באומדן.

כמפורט בסעיף 9(יב) לאומדן, ע"פ הגדרת מזמין האומדן, האומדן כולל גם נכסים שהינם בבעלות הימנותא אשר נמסרו או שהינם מיועדים למסירה לרשויות אחרות אשר טרם התקבלה קרקע חלופית בגינם (נכסי "על החשבון"). שמאי האומדן הציג את מסקנותיו לשווי נכסי הימנותא בשתי חלופות: הראשונה כוללת את "נכסי החליפין" והשנייה אינה כוללת אותם. עבודת הבקרה אינה כוללת התייחסות לגבי אופן הצגת נכסי "על החשבון". הכללת נכסים אלה באומדן נקבעה בהתאם להמלצת רו"ח מבקר של החברה.

מאחר שהנהלים שפורטו לעיל אינם מהווים ביקורת או סקירה בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ו/או תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אין אנו מחוויים דעה על התחשיב כשלעצמו.

במהלך בדיקתנו התרשמנו כי עבודת ביצוע האומדן שנערכה ע"י חברת ספקטרום למקרקעין בע"מ נעשתה בצורה מקצועית ומקיפה, והכל במגבלות ביצוע עבודה שכזאת להיקף ולסוג הנכסים של הימנותא.

אילו ביצענו נהלים נוספים או לחילופין, ביצענו ביקורת של התחשיב במלואו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ו/או תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), עשויים היו לבוא לידיעתנו עניינים אחרים שהיו מדווחים לכם.

הדוח שלנו נועד אך ורק למטרה כפי שפורטה בהסכם ההתקשרות איתנו מיום 13 במרץ 2019, ואין לעשות בו כל שימוש למטרות אחרות, או להפיצו לגורמים אחרים, למעט לוועד העובדים של הקרן הקימת לישראל, אשר דווח לו על עבודתנו לצורכי ידיעה בלבד ולא לצרכי הסתמכות.

מבלי לסייג את האמור במכתבנו זה, אנו מפנים את תשומת הלב לעצם המורכבות של העבודה עצמה ומגבלותיה, כגון היות האומדן כללי, וכזה שאינו מהווה שומת מקרקעין, אחריות החברה למידעים, לרבות מצב משפטי ומצב תכנוני, וכיו"ב, כמפורט בדוח של ספקטרום למקרקעין בע"מ.

בכבוד רב,
פאהן קנה יועצים בע"מ