משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2025

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

תוכן עניינים

חלק א: תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025

חלק ב: דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025

חלק ג: דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025[1]

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

חלק ד: פרטים נוספים על התאגיד

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

חלק ו: הערכות שווי מהותיות מאוד

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

חלק א'

תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025

קבוצת לוינשטין

חלק א: תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
פרק 1	מבוא	2
פרק 2	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	
2.1	מידע כללי	3
2.2	תרשים מבנה הקבוצה	4
2.3	רכישות/מכירות בהיקף מהותי	5
2.4	תחומי פעילות	5
2.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	7
2.6	חלוקת דיבידנדים	8
2.7	הערכות שווי מהותיות מאוד	8
2.8	גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד	9
פרק 3	מידע אחר	
3.1	מידע כספי לגבי תחומי פעילות	10
3.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד	10
פרק 4	תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות	
4.1	תחום הנדל"ן המניב	17
4.2	תחום נדל"ן למגורים	49
4.3	תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר	69
4.4	תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות	70
פרק 5	מידע נוסף ברמת התאגיד	
5.1	הון אנושי	76
5.2	הון חוזר	77
5.3	השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות	79
5.4	מימון	80
5.5	מיסוי	96
5.6	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	96
5.7	מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד	98
5.8	הסכמים מהותיים	98
5.9	הליכים משפטיים	98
5.10	יעדים ואסטרטגיה עסקית	99
5.11	צפי להתפתחות בשנה הקרובה	99
5.12	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	100
5.13	אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	100
5.14	מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפיים	100
5.15	דיון בגורמי סיכון	101

סימוכין: 1229-0326

<u>פרק 1 - מבוא</u>

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**דוח זה**" או "**דוח תיאור עסקי התאגיד**"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**"). דוח זה נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ומהווה את חלק א' של הדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (להלן: "**הדוח התקופתי**"). הנתונים המופיעים בדוח זה נכונים ליום 31 בדצמבר 2025 אלא אם צוין אחרת.

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

פרק 2 - פעילות התאגיד ותיאור התפתחות עסקיו

2.1 מידע כללי

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

מאז היווסדה, מבצעת החברה בעצמה או באמצעות חברות בנות ומוחזקות (להלן: "**הקבוצה**") ולעיתים גם עם שותפים עסקיים, פעילות מגוונת שעיקרה בתחומי המקרקעין, הייזום והבניה. הפעילות כוללת ייזום וביצוע פרויקטים של בניה למטרות מגורים, משרדים, מסחר ותעשיה; תפעול והשכרה של נכסים מניבים שונים; ביצוע עבודות קבלניות, בין היתר, גם עבור מזמינים, וניהול נכסי נדל"ן.

עד ליום 29 בדצמבר 2024 החזיקה החברה בכ- 69.8% ממניות חברת לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "**לוינשטין נכסים**") שהיתה חברה ציבורית שמניותיה נסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב.
בעקבות 2 הצעות רכש מלאות שפרסמה החברה לרכישת מניות לוינשטין נכסים שלא הוחזקו על ידה, ביום 29 בדצמבר עלה שיעור ההחזקה במניות לוינשטין נכסים לכ- 71.4%, וביום 14 בינואר 2025 שיעור ההחזקה עלה ל- 100%. מיום 21 בינואר 2025 חדלה לוינשטין נכסים להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך בשל אגרות חוב סדרות ב' ו-ג' שלה שבמחזור. לפרטים נוספים אודות הצעות הרכש ראה סעיפים 2.5.1 ו- 2.5.2 להלן. למועד פרסום הדוח החברה מחזיקה ב- 100% ממניות חברת לוינשטין נכסים.

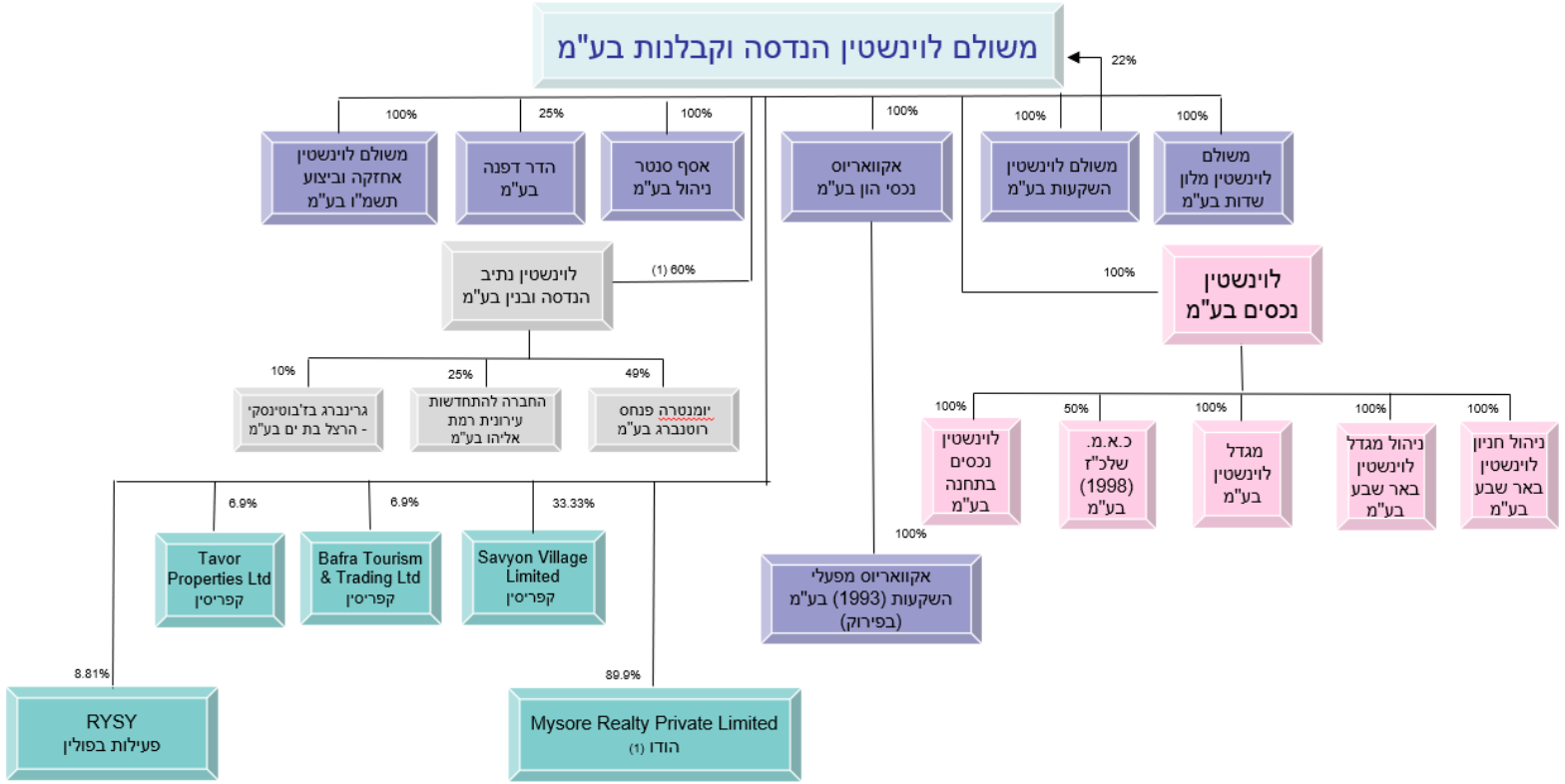
החברה מחזיקה ב- 60% ממניות חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ (להלן: "**לוינשטין נתיב**"), באמצעותה מבצעת הקבוצה את עיקר הפעילות הקבלנית.

ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" (להלן: "**המלחמה**" או "**מלחמת 7 באוקטובר**"), בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל, ובהמשך לכך התפתחה גם לחימה בחזיתות נוספות, לרבות עימות ישיר בגבול הצפון, סוריה ולבנון, החות'ים בתימן ומבצע עם כלביא מול איראן וכן **מבצע שאגת הארי**. לפרטים והשפעת המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 3.2.1 להלן.

יצוין, כי עד לפרוץ המלחמה, ולאחר מכן, קיימת במשק הישראלי מחלוקת ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט. למועד הדוח ועל רקע המלחמה, קיים חוסר וודאות ביחס לחקיקה ו/או שינויים רגולטוריים שמקדמת ממשלת ישראל בנושאי ממשל, משטר ומערכת המשפט. לפרטים נוספים והשפעת החקיקה על פעילות החברה ראה סעיף 3.2.4 להלן.

2.2 תרשים מבנה הקבוצה

להלן תרשים מבנה החברות הפעילות העיקריות בקבוצה:



(1) למועד הדוח שיעור ההחזקה בחברת MRPL הינו 100%. בחודש ינואר 2026, מכרה החברה 10.1% ממניות MRPL למנכ"ל MRPL בתמורה לסך של כ- 450 אלפי דולר ארה"ב.

2.3 רכישות/ מכירות בהיקף מהותי

להלן עיקרי עסקאות שביצעה הקבוצה בתקופת הדוח:

2.3.1 לפרטים אודות הצעת רכש חליפין מלאה לרכישת מניות לוינשטין נכסים שהושלמה בחודש ינואר 2025 ראה סעיף 2.5.2 להלן.

2.4 תחומי פעילות

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

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

בתחום פעילות זה, מתמקדת הקבוצה באיתור, ייזום, רכישה והקמה (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בנייה לפי דרישות שוכרים) של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים (בעיקר למשרדים, מסחר, לוגיסטיקה ותעשייה) ובהתקיים התנאים המתאימים, אף מכירתם של מבנים אלה לקונים, לרבות גם בפרויקטים המערבים נדל"ן למגורים (להשכרתם ו/או למכירתם). פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים, תוך ניסיון להתאים את הבניה לביקושים הקיימים בשוק.

בחלק מהפרויקטים לבנית מסחר אותם מקימה הקבוצה או בהם הינה שותפה, נוהגת הקבוצה להשאיר בבעלותה חלק מהשטחים בפרויקטים אלו לצורכי השכרה. נכסים אלה, מושכרים לאחר השלמתם ויוצרים לקבוצה מקור הכנסה ותזרים קבוע של דמי שכירות.

מעת לעת, מתקשרת הקבוצה במסגרת תחומי פעילותה בנדל"ן, בהסכמים אשר מימושם מותנה או כרוך בקבלת היתרי בניה ו/או שינוי תב"ע ו/או הגדלת אחוזי הבניה המותרים וכיו"ב, הסכמים אשר לעיתים אינם יוצאים אל הפועל נוכח אי התקיימות התנאים ו/או בשל אי השגת היתרים ורישיונות כאמור. העלויות הכרוכות כתוצאה מביטול ההסכמים כאמור, בדרך כלל אינן מהותיות.

יצוין כי בנוסף לפעילות המתוארת לעיל, לוינשטין נכסים בתחנה (שהינה חברת בת של לוינשטין נכסים) הינה גם בעלת הזכויות להקמת מאות יחידות דיור בפרויקט התחנה המרכזית הישנה (כולל זכויות להקמת יחידות דיור בהישג יד). לפרטים אודות פרויקט התחנה המרכזית ראה סעיף 4.1.24.3 להלן.

2.4.2 <u>נדל"ן למגורים</u>

תחום פעילות זה כולל ייזום ובנייה של פרויקטים למגורים בארץ, לרבות בתחום ההתחדשות עירונית, כאשר בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה על כל שלביו החל משלב איתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים וכלה בניהול ובניית הפרויקט עד להשלמת הקמתו ורישומו. פעילות זו מתקיימת בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה, לרבות על דרך בניה באמצעות לוינשטין נתיב לביצוע עבודות בניה, ובין באמצעות קבלני מפתח (שיטת Turn Key Project -). הפעילות כוללת טיפול בשיווק ומכירה של הדירות שהוקמו.

לעתים הקרקע עליה מוקם פרויקט נרכשת במשותף עם צדדים שלישיים ולעיתים מתקשרת החברה בהסכם עם בעלי קרקע בעסקת "קומבינציה", בדרך של רכישת קרקע תמורת שירותי בניה או בעסקת תמורות על ידי תשלום שיעור מסך המכירות לבעלי הקרקע. ברוב המקרים, גם כאשר הקרקע אינה בבעלותה המלאה של החברה, מדיניות החברה היא לכוון את פעילותה כך שהיא תהא המנהלת של הבניה בפרויקט. לפרטים בדבר פעילות ייזום למגורים בחו"ל ראה סעיף 4.2.17 להלן.

2.4.3 <u>נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר</u>

פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת ביצוע פרויקטים להקמת משרדים ומבנים לתעשייה ומסחר, כאשר כמפורט לעיל, בידי הקבוצה הידע, האמצעים והיכולת לטפל בפרויקט בניה על כל שלביו, החל מאיתורו ובדיקת כדאיות ההשקעה בו, דרך רכישת הקרקע, התקשרויות עם מתכננים, השגת הרישיונות הנדרשים וכלה בניהול ובניית הפרויקט עד להשלמת הקמתו ורישומו. פעילות זו מתקיימת בין כשהחברה משמשת כקבלן ראשי ונעזרת בקבלני משנה ובין באמצעות קבלנות ראשית חיצונית. הפעילות כוללת טיפול בשיווק ומכירה של השטחים שנבנו. בפרויקטים אותם יוזמת הקבוצה יחד עם שותפים עסקיים, נוהגת הקבוצה לקחת על עצמה את ניהול הבניה.

2.4.4 <u>ביצוע עבודות בניה קבלניות</u>

פעילותה של הקבוצה בתחום פעילות זה מבוצעת בעיקרה בחברה הבת לוינשטין נתיב המוחזקת בשיעור של 60%. בסוג זה של פעילות, משתתפת הקבוצה מעת לעת במכרזים ומגישה בעצמה או בשיתוף עם אחרים, הצעות מחיר לזכייה בעבודות בניה קבלניות. המכרזים הינם להקמת פרויקטים פרטיים למגורים ו/או למסחר ו/או פרויקטים ציבוריים ביוזמה של צדדים שלישיים, כאשר התמחותה של הקבוצה בתחום זה הינה בפרויקטים בעלי מורכבות הנדסית. התמורה במכרזים מסוג זה משולמת לפי שיטת חישוב מדידת כמויות או בשיטה של תשלום תמורה בסכום כולל (תמורה פאושלית). בתחום פעילות זה משמשת הקבוצה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. לפרטים נוספים אודות תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות ראה סעיף 4.4 להלן.

2.5 השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

למיטב ידיעת החברה, במהלך השנים 2025 ו- 2024 ועד למועד הדוח לא בוצעו השקעות חדשות במניות החברה וכן לא בוצעו עסקאות מהותיות אחרות במניותיה מחוץ לבורסה על-ידי בעלי עניין בה, למעט כמפורט להלן:

2.5.1 ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, שאינה מותנית, לרכישת 4,351,250 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק הנפרע של לוינשטין נכסים (להלן: "**הצעת הרכש הראשונה**") (אסמכתא מס' 2024-01-623347). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות לוינשטין נכסים, להם הקצתה החברה סך של 46,283 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (אסמכתא מס' 2024-01-627963).

לאחר ביצוע הצעת הרכש הראשונה החזיקה החברה סך של כ- 71.4% מהון המניות המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים.

בהצעת הרכש הראשונה לא התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), ולפיכך פרסמה החברה הצעת רכש חליפין מלאה נוספת כמפורט בסעיף 2.5.2 להלן.

2.5.2 ביום 30 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, לרכישת 4,125,481 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק הנפרע של לוינשטין נכסים, אשר כלל תנאי מתלה של שיעור היענות מזערי (להלן: "**הצעת הרכש השניה**"). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש השניה, נענו להצעה זו ניצעים שהחזיקו ב- 3,634,842 מניות לוינשטין נכסים, שהיוו כ- 25.24% ממניות לוינשטין נכסים, ומשכך התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך, רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים שלא הוחזק על ידה.

בתמורה למניות לוינשטין נכסים שנרכשו במסגרת הצעת הרכש השניה, הקצתה החברה סך של 872,745 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (כולל הקצאת 1,402 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת נוספות לכלל הנענים להצעת הרכש הראשונה), הכל כמפורט בתוצאות הצעת הרכש השניה כפי שפורסמו ביום 14 בינואר 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-004115).

החל מיום 21 בינואר 2025, לוינשטין נכסים הפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

2.5.3 למידע אודות הקצאת אופציות לעובדי החברה ומימושן ראה ביאורים 26ו' ו- 26ז' לדוחות הכספיים ותקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

לפרטים אודות הון המניות של החברה ראה ביאור 26א' לדוחות הכספיים.

2.6 חלוקת דיבידנדים

2.6.1 <u>דיבידנדים שחולקו</u>

ראה ביאור 26ג' לדוחות הכספיים.

2.6.2 <u>חלוקת דיבידנד לאחר מועד הדוח</u>

ביום 23 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ-13,735 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 13 באפריל 2026, וזאת בהתאם למדיניות החברה (כמפורט בסעיף 2.6.3 להלן).

2.6.3 <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

ביום 23 במרס 2026 אישרר דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה החברה תפעל לחלק לבעלי מניותיה, בהתאם ובכפוף להוראות כל דין, דיבידנד שנתי בשיעור שלא יפחת משליש (1/3) מהרווח השנתי הנקי של החברה המותר בחלוקה, בהתאם לדוחות הכספיים של המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (סולו) המבוקרים השנתיים של החברה בניכוי התרומה לרווח של לוינשטין נכסים כפי שתקבל ביטוי בדוחות אלו של החברה ובתוספת הדיבידנד בפועל שקיבלה החברה מלוינשטין נכסים. כמו כן, הוחלט לאפשר לחלק רווחים מעודפי העבר ובלבד שאינם נובעים משערוך נכסים. המדיניות כאמור הינה בכפוף לכך שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה ו/או בתוכניות העסקיות ו/או בתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי הדירקטוריון שלה מעת לעת.

2.6.4 <u>מגבלות בחלוקת דיבידנד</u>

ראה סעיף 5.4.4 להלן.

2.7 הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים, ביצעה הקבוצה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה.

דירקטוריון החברה הגדיר את הערכות השווי של "**התחנה המרכזית הישנה בתל אביב**" ו- "**מגדל לוינשטין**" כהערכות שווי מהותיות מאוד (לפירוט לגבי נכסים אלו - ראה סעיפים 4.1.24.2 ו- 4.1.24.3 להלן). הערכות שווי אלו מצורפות לחלק ו' לדוח התקופתי.

2.8 גילוי לגבי מעריך שווי שהערכותיו מהותיות מאוד לתאגיד

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

2.8.1 <u>משרד שמאי מקרקעי אינג' יוסף זרניצקי בע"מ (להלן בסעיף זה: "**המעריך**")</u>

- זהות: בראש המשרד עומדים אינג' יוסף זרניצקי ורון זרניצקי. החל משנת 1999 אינג' רון זרניצקי מנהל בפועל את המשרד.
- הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2025 הוזמנו על ידי החברה, לוינשטין נכסים, מגדל לוינשטין בע"מ, כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן יחד: "**החברות**").
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של אינג' יוסף זרניצקי:
  - בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.
  - מתאריך 1/1/60 עד לתאריך 15/9/70 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".
  - הוסמך כשמאי מקרקעין מוסמך בינואר 1970, רישיון מס' 0096.
  - החל מתאריך 15/9/70 מנהל משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.
  - בשנים 1983-1990 כיהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.
  - למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.
- פרטי השכלתו וניסיונו המקצועי של רון זרניצקי:
  - בעל תואר ראשון ושני במשפטים, אנגליה.
  - רשיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי הדין.
  - החל משנת 1998 שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.
- יחסי תלות ושכ"ט: למעריך אין כל עניין בנכסים הנישומים, לא קיימים כל יחסי תלות בינו ובין החברות ולא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינו ובין החברות, לרבות אי התניית שכר טרחתו בתוצאת חוות הדעת.
- כתב שיפוי: לצורך הכנת הערכות השווי ניתנו למעריך השווי כתבי שיפוי מהחברות הקובעים, בין היתר, כי החברות מתחייבות לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד זרניצקי יוסף), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם בעקבות הגשת חוות הדעת.
  לעמדת החברה, לאור היותו של מעריך השווי אחד ממעריכי השווי הגדולים בישראל, אין במתן ההתחייבות לשיפוי כאמור כדי ליצור תלות בין מעריך השווי לחברה.
- הסכומים שהוערכו על ידי מעריך השווי עומדים על:
  - נכסים - כ- 2,438 מיליוני ש"ח (כולל חלק בנכס של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).
  - התחייבויות - כ- 6.3 מיליוני ש"ח.
  - רווחי שערוך, נטו - כ- 20.2 מיליוני ש"ח (כולל חלק החברה ברווחי שערוך של חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני).

פרק 3 - מידע אחר

3.1 **מידע כספי לגבי תחומי פעילות**

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

3.2 **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות התאגיד**

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בתחום הנדל"ן בישראל, על ענפיו השונים, חשופה החברה להשפעת גורמים חיצוניים הנובעים, בין היתר, משינויים במצב המשק בכלל ובענף הנדל"ן בפרט.
שנת 2025 התאפיינה במורכבות במשק הישראלי בהיבטים שונים ובעיקר בהיבטים הבטחוניים, הכלכליים, החברתיים ועוד.
להלן יפורטו אירועים, מגמות והתפתחויות בסביבה המאקרו כלכלית שיש להם או צפויה להיות להם השפעה על פעילותה של החברה:

3.2.1. <u>מלחמת "חרבות ברזל" (מלחמת ז' באוקטובר)</u>
ביום ז' באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל, ובהמשך לכך התפתחה גם לחימה בחזיתות נוספות, לרבות עימות ישיר בגבול הצפון, סוריה ולבנון, החות'ים בתימן ומול איראן.

כחלק מפעולות ממשלת ישראל לשם שמירה על ביטחון הציבור, ישובים רבים פונו בגבול עזה ובגבול לבנון והוטלו מגבלות על מקומות עבודה ומערכת החינוך. כמו כן, נאסרה על כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, שעודנה בתוקף נכון למועד דוח זה.

בחודש נובמבר 2024 נחתם הסכם להפסקת אש בגזרת לבנון, הכולל בין היתר, הסדרים שונים לפריסת צבא לבנון באיזורים מהם צה"ל ייסוג וזאת תוך פרקי זמן שהוגדרו בהסכם ובהתאם צפויה חזרה של מפונים ישראלים לישובייהם.

בחודש ינואר 2025 ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חלק מהחטופים והפסקת אש ברצועת עזה. אולם בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובחודש מאי 2025 במבצע "מרכבות גדעון". במקביל, נרשמה הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החות'ים בתימן.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן בדגש על מטרות פרויקט הגרעין האיראני. כתוצאה מהאמור הוכרז מצב חירום במדינה ונגרמו השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, הנובעת מגיוס מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים. במהלך המבצע התקיימה תקיפה אמריקאית ממוקדת באיראן אשר לאחריה, ביום 24 ביוני 2025, הושגה הפסקת אש בין הצדדים.

בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בחסות מדינות מתווכות, שעיקרו שחרור החטופים והגעה להפסקת אש בעזה. בעקבות חתימת ההסכם, שוחררו כל החטופים החיים והושבו כל החטופים החללים לקבר ישראל. מאז כניסת הפסקת האש לתוקף, המצב ברצועת עזה מתאפיין במתיחות ביטחונית מתמשכת. צה"ל עדיין מחזיק בנוכחות או בשליטה ביטחונית בחלקים נרחבים מהרצועה, בעוד חמאס מנסה לשקם את כוחו ולבסס מחדש את אחיזתו האזרחית והמשטרתית באזורים שמהם צה"ל נסוג.

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע שנקרא בישראל "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן. במסגרת מבצע זה הצליחו הכוחות לחסל דמויות מפתח בהנהגה האיראנית. ביום 2 במרץ 2026 הצטרפו גם כוחות חיזבאללה ללחימה אל מול ישראל. כתוצאה מהאמור הוכרז שוב מצב חירום במדינה והוטלו הגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, הנובעת מגיוס מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים.

למועד פרסום הדוח צה"ל נמצא בעיצומו של תמרון קרקעי בדרום לבנון, המהלך, שהחל בהדרגה, לאחר כניסת חיזבאללה ללחימה כאמור לעיל, התרחב בימים האחרונים עם הצטרפות של יחידות נוספות ללחימה במטרה להסיר את האיום על יישובי הצפון.

מפרוץ מלחמת חרבות ברזל ועד למועד פרסום דוח זה צה"ל גייס כוחות מילואים בהיקף גדול מאוד, ופועל ברחבי רצועת עזה, לבנון, סוריה וכנגד החות'ים ואיראן. בחודש מרץ 2026 על רקע ההסלמה וההיערכות לפעולה קרקעית נרחבת בלבנון, הוגשה לממשלה בקשה רשמית להעלות את מכסת המילואים המרבית ל- 450 אלף חיילים.

למלחמה ולמבצעים באיראן ובלבנון כאמור לעיל, השפעות עסקיות משמעותיות על המשק בכלל ועל השווקים הפיננסים בפרט, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים, תנודתיות במחירי ניירות הערך בבורסה, תנודתיות בשקל אל מול מטבעות זרים ועלייה בתשואות אג"ח. בנוסף, קיים מחסור בפועלי בניין עקב מניעת כניסת פועלים מהשטחים, המוביל לעצירה או להאטה בבניה באתרים.

ללחימה עלולה להיות השפעה לרעה על הכלכלה הישראלית, לרבות:

- דירוג אשראי - נכון למרץ 2026, דירוג האשראי של ישראל משקף התאוששות זהירה עם דירוגי A (S&P), A+ (Fitch) ו-(Moody's) Baa1. חברות הדירוג (Moody's ו- S&P) עדכנו לאחרונה את התחזית ל"יציבה", מה שמעיד על אמון בחסינות המשק למרות הסיכונים הביטחוניים.
  עם זאת, החברות ממשיכות לעקוב מקרוב אחר הגירעון הממשלתי וההתפתחויות במבצע "שאגת הארי" מול איראן, אך נכון לעכשיו לא בוצעה הורדת דירוג מיידית. עם זאת S&P, ו- Fitch מזהירות כי הסלמה ממושכת או פגיעה בתשתיות אסטרטגיות עלולות להוביל לבחינה מחדש של הדירוג.
- השפעות על המשק - אי-הוודאות הביטחונית עלולה לגרום לירידה בפדיונות של עסקים, פגיעה בצריכה הפרטית ובבתי עסק, כולל שוכרים של החברה, וכן לשינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים נוספים.

יצוין, כי מאז פרוץ המלחמה, החברה המשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות לרבות המשך ייזום והקמת פרויקטים. למועד פרסום הדוח ההשפעות בקשר עם עלויות הקמת הפרויקטים של החברה לעיל אינן מהותיות.

עוד בטרם פרוץ מלחמת חרבות ברזל ניצבה המערכת הפיננסית בישראל בפני מספר אתגרים אשר ביניהם, האטת הצמיחה הכלכלית בארץ ובעולם וחוסר ודאות סביב ההשלכות של שינויי החקיקה לגבי מערכת המשפט בישראל (כמפורט בסעיף 3.2.4 להלן), על תפקודו של המשק ועל המערכת הפיננסית בכללותה.

תקציב המדינה לשנת 2025 כלל קיצוצים נרחבים וגזירות כלכליות על המשק והציבור, בינהן העלאת המע"מ ל- 18%, אשר נכנסו לתוקף בחודש ינואר 2025. תקציב המדינה לשנת 2026 נמצא בהליכי חקיקה מתקדמים בכנסת לאחר שעבר עדכונים משמעותיים בממשלה בעקבות המצב הבטחוני. בתקציב המעודכן לשנת 2026, יעד הגירעון עודכן ל-5.1% מהתוצר, לעומת יעד קודם של 4.4% שנקבע לפני מבצע שאגת הארי. השינוי נובע מגידול צפוי בהוצאות הביטחון, ירידה בתחזית הצמיחה והוצאות אזרחיות נלוות כגון מימון מערך המילואים המורחב ושיקום יישובים.

המשך מבצע שאגת הארי והתמרון הקרקעי בלבנון, עשויים להוביל לפגיעה נוספת במשק ובכלל זה לפגיעה בדירוג האשראי של המדינה אצל חברות הדירוג, ובעקבותיה עליית ריבית, מיתון, ופגיעה כלכלית בפעילות העסקית במשק. לאלה ככל שיחולו, עשויה להיות השפעה משמעותית על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, על עלות חומרי הגלם, על ביקוש לדירות ולשטחי שכירות ובהתאם על פעילות החברה.

על אף האינפלציה וההאטה המסתמנת בצמיחה כתוצאה מהמלחמה, לאורך תקופת הדוח ולאחריה נכסי הקבוצה שומרים על תפוסה גבוהה. ביחס לפרויקטים בכפר סבא ובבאר שבע שהקמתם הושלמה בשנת 2025 ואשר נמצאים בשלבי אכלוס, ראה סעיף 4.1.19. להלן.

בשלב זה לא ניתן לצפות את ההשפעות המלאות על הציבור בישראל ועל המשק הישראלי של התרחישים השונים של העימותים הביטחוניים והשינויים הגיאופוליטיים, ואין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

הערכות החברה, כאמור לעיל ולהלן, האומדנים והתחזיות, הינן מידע צופה פני עתיד. הערכות החברה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, היה ויחול שינוי, בין היתר, בכלכלה הגלובלית ובמצב הביטחוני ו/או הכלכלי בישראל.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים למלחמה אין השפעה ישירה מהותית על פעילות החברה אולם יחד עם זאת החברה מעריכה כי המחסור בכח אדם ועלייה במחירי חומרי הגלם כמפורט לעיל הובילו להתייקרות בעלויות הבניה, ולחברה קיים קושי לאמוד בצורה מהימנה את השפעת המלחמה על ההתייקרויות כאמור.

3.2.2. <u>סביבת הריבית ואירועים גאו פוליטיים</u>

שיעורי הריבית בארץ ובעולם נותרו ברמות גבוהות בדומה לשנים קודמות. בחודש נובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל ברבע אחוז לשיעור שנתי של 4.25%, ובחודש ינואר 2026 בוצעה הפחתה ברבע אחוז נוסף , כך שנכון למועד פרסום הדוחות שיעור ריבית בנק ישראל עומד על 4% (ובהתאמה שיעור ריבית הפריים עומד על 5.5%).

פעילותה של הקבוצה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון פעילותיה השונות, על עלות מקורות גיוס אגרות חוב ונע"מ, ובנוסף עשויה להשפיע על שווים של נכסים מניבים באמצעות שינוי שיעור ההיוון של הנכסים. לפירוט נוסף בדבר חשיפה לסיכוני שוק, ראה בסעיף 2 לדוח הדירקטוריון.

על פי תחזית בנק ישראל, שפורסמה טרם מבצע שאגת הארי, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026. יחד עם זאת, מדובר במידע צופה פני עתיד, ולמועד פרסום דוח זה קיימת אי וודאות רבה ביחס לשינויים בשיעור הריבית של בנק ישראל במיוחד לאור, המשך הלחימה באיראן ובלבנון, אישור תקציב המדינה, הפחתת דירוג האשראי של המדינה, הבחירות הצפויות וגורמים נוספים.

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 2.6%. הכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן, ולכן השינויים בו משפיעים ישירות על ההכנסות מהשכרת נכסים. מדד תשומות הבנייה עלה אף הוא עלייה בשיעור של כ- 5.1% בשנת 2025. הסיבות העיקריות לעלייה במדדים הן הגבלת כניסת פועלים לענף הבניה משטחי הרשות הפלסטינית ורצועת עזה, שיבושים באספקת מוצרים מיובאים לרבות חומרי בנייה עקב מלחמת חרבות ברזל והאיומים על נתיבי השייט לישראל, שירות מילואים של עובדים, בעלי מקצוע וכדומה וגורמים נוספים. כמו כן, ניצבת ישראל בפני סיכונים לעליית מחירים עקב שיבושים באספקת חומרי בניה שונים מהעולם. העלייה במדד תשומות הבנייה ובמדד המחירים לצרכן עשויה לגרום להתייקרות עלויות הבנייה של הקבוצה בפרויקטים שבהקמה ובעבודות התאמה לשטחים מושכרים.

למלחמה מול איראן ולמבצע הקרקע בלבנון עשויות להיות השפעות חדות על האינפלציה בישראל דרך זינוק במחירי הנפט והתובלה, שיבושים באספקת סחורות ופיחות בערך השקל שמייקר את היבוא. במקביל, הגידול החד בהוצאות הביטחון והגירעון הממשלתי מוביל לעליות מיסים וקושי בהורדת הריבית. שילוב זה של היצע נמוך ועלויות ייצור גבוהות דוחף את מדד המחירים לצרכן כלפי מעלה ומכביד על יוקר המחיה.

על אף האינפלציה וההאטה בצמיחה, נכסי החברה שמרו על יציבות במחירי השכירות ורמות תפוסה גבוהות, גם לאחר תקופת הדוח, מה שמעיד על ביקושים יציבים במיקומים המרכזיים שבהם פועלת הקבוצה.

אין ביכולתה של החברה להעריך את ההשפעות העתידיות, ככל שתהיינה, של כלל הגורמים האמורים לעיל, על ענף הנדל"ן בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

3.2.3. <u>שינויים בהיצע ובביקוש בתחום הנדל"ן המניב</u>

בתקופת הדוח לצד היצע גדול של מבנים אשר בנייתם נסתיימה או צפויה להסתיים בשנים הקרובות, נצפתה יציבות בביקושים לשטחים להשכרה בכלל ובדגש על שטחי משרדים בהיקפים רחבים (בעיקר בעיר תל אביב) ובמחירי שכירות נמוכים מאלה שנגבו בשנים הקודמות. על אף השינויים המפורטים לעיל, הן בסביבת הריבית והן באירועים הגאו פוליטיים וזירת המלחמה, לא ניכרת האטה ו/או ירידת מחירים במחירי ההשכרה בנכסי הקבוצה, אולם ככל ששינויים אלה ישפיעו לרעה על המשק בכללותו, לרבות השקעות הייטק, ריבית וכו', עשויה להיות לכך השפעה לרעה על השוכרים ו/או השוכרים הפוטנציאליים של הקבוצה ובהתאמה גם על הכנסות הקבוצה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות של מגמות אלה ככל שקיימות על תנאי השוק ו/או על הקבוצה.

3.2.4. <u>מדיניות הממשלה</u>

בשנה שקדמה למלחמת ז' באוקטובר פעלה ממשלת ישראל לקידום שינויים משמעותיים במערכת המשפט. השינויים והצהרות הממשלה בקשר עם כוונותיה כאמור עוררו מחלוקות בקרב גופים כלכליים בארץ ובעולם ובקרב מומחי משפט ואף הובילו למחאה ציבורית רחבה. בשבועות האחרונים חזרה הקואליציה לקדם עשרות חוקים המוגדרים על ידי המבקרים כחלק מההפיכה המשטרית, במטרה להשלים כמה שיותר מהם לפני התפזרות אפשרית של הכנסת.

למועד הדוח ניכר כי קיימות עדיין מחלוקות משמעותיות בקשר עם קידום שינויים (לרבות בקשר עם הליכי חקיקה בהם החלה הממשלה) בנושאי ממשל, משטר, תקשורת ומערכת המשפט. לקידום חקיקה בנושאים כאמור ללא הסכמות רחבות עלולה להיות השפעה לרעה על הסביבה הכלכלית בה פועלת החברה, על עלות מקורות הגיוס, על דירוג האשראי של המשק הישראלי ועוד. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות האמורות ככל ותהיינה.

פעילותה של החברה מושפעת ממדיניות הממשלה, לרבות בקשר עם זמינות עובדים זרים ובעלי הכשרה מקצועית מתאימה; מחירי תשומות בנייה (בין היתר בהיבט של היטלים ומיסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד); מדיניות גופי התכנון ומדיניות הממשלה בקשר עם מתן רישיונות והיתרי בניה לצורך פעילות בתחום הנדל"ן; החלטות קבינט הדיור בקשר עם הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; רפורמות שונות בתחומי הרישוי והתכנון ובניה; החלטות מועצת מקרקעי ישראל בנוגע לחכירה בקרקעות חקלאיות. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקף הגורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

עד לשנת 2024 נצפתה עלייה במחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל, בעקבותיה התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את המשך העלייה כאמור, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין, כמו כן ביטול פטור ממס שבח בגין מכירת "דירת מגורים מזכה" על ידי תושבי חוץ אף אם מכירה כאמור הינה של "דירה יחידה"; שינוי שיעורי מס הרכישה ומדרגות המס החלים לגבי רוכשי דירות מגורים ושינוי מדרגות מס בקשר עם דירות יוקרה; החלת שיעורי מס רכישה מופחתים בגין "דירה יחידה" על תושבי ישראל בלבד, מיסוי ההכנסות מדמי שכירות החל מתקרה מסוימת; שינוי חוק המכר (דירות) בקשר עם הגבלת היקף ההצמדה למדד תשומות הבניה המותר בהסכמי מכר דירות (לעד 40% מהתמורה החוזית) ושינוי הכללים בקשר עם פיצוי בגין איחור במסירת דירות;

כמו כן התקבלה שורת החלטות בוועדת השרים לענייני דיור (קבינט דיור), החלטות אשר חלקן אף בוצעו ומבוצעות, לפי העניין בפועל, כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; שיווק קרקעות על ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן" ו/או בשיטת "מחיר מופחת" ו/או "מחיר מטרה" (במסגרתו, בין היתר, מתחרים המציעים במכרז על המחיר הנמוך ביותר למ"ר לדירה בהתאם למפרט שקבע משרד הבינוי והשיכון, תוך קבלת הנחה משמעותית על מחיר הקרקע); מתן תמריץ תקציבי עבור הרשויות המקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטי תמ"א 38 למטרת שכירות ארוכת טווח (אשר בוטלה לאחרונה); מתן הטבות מס למתחמי פינוי בינוי, הרחבת סמכויותיה של החברה הממשלתית דירה להשכיר בע"מ לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית (לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטי נדל"ן והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).

בהקשר למתכונת "מחיר למשתכן" ולשיטות "מחיר מופחת" ו"מחיר מטרה" כנזכר לעיל, עוד נציין כי החלטת הממשלה לקדם את מכירת הקרקעות באמצעות מכרזים אלה מהווה את אחד הגורמים לירידה בהיצע קרקעות ממשלתיות באזור המרכז שהינן ל"שוק החופשי" ואינן במסגרת התכניות המפוקחות. לאור הנ"ל נצפה לחץ להורדת מחירים השורר גם היום.

3.2.5. <u>גורמים רגולטוריים ורשויות</u>

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטוריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה, בתחום המיסוי ולשינויים החלים בהם. כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה על התשואות הצפויות באותו פרויקט, בין אם השפעה על התשואה בנכסים מניבים ובין אם השפעה על הכנסות ממכירת דירות בפרויקטים למגורים.

כמו כן, פעילותה של החברה עשויה להיות מושפעת ממדיניות והוראות תכנוניות, הן במישור הלאומי והן במישור המקומי, בקשר עם הוראות של מוסדות התכנון להקפאת בניה בסמוך לתוואי המטרו או הרכבת הקלה והטלת היטלי השבחה ו/או מס מטרו בשיעורים משתנים בהתאם למיקומי הקרקעות ביחס לתוואי המטרו או הרכבת הקלה. עוד יצויין כי המדיניות המוצהרת של מוסדות התכנון הינה להעצמת זכויות בניה בתוואי כאמור.

למועד הדוח, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של הגורמים כאמור על פעילותה בעתיד. בנוסף, לעתים קיים חוסר בהירות בקשר עם דרישות הרשויות בהליכי תכנון ורישוי כגון מטלות ציבור, מטלות ותועלות שמקשה על החברה בביצוע אומדנים בקשר עם כדאיות פרויקטים.

3.2.6. <u>חומרי גלם וזמינות כוח אדם</u>

בעקבות מלחמת חרבות ברזל נצפה גידול בעלויות ההקמה הנובע בעיקר מהתמשכות תקופת הבניה, מחסור קשה בכח אדם והתייקרות חומרי גלם. עיקר המחסור בכח אדם נובע מהגבלת כניסת עובדי בנין משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה מה שהוביל להתייקרות בעלות העסקת כח אדם מקצועי ולצמצום זמינות עובדים ומשכך גם להארכת משך ביצוע עבודות ולהעמסה לא מיטבית של תקורות אתרים ותקורות חברה.

מלחמת "שאגת הארי" הובילה לזינוק מיידי במחירי הנפט הגולמי בעולם (שחצו את רף ה-100 דולר לחבית) עקב חסימת נתיבי שיט קריטיים במפרץ הפרסי, דבר שהביא להתייקרות ישירה של מחירי הדלק, ההובלה וחומרי הגלם (כמו אלומיניום) בישראל.

לשינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם וכן, לשינויים בשכר העבודה ובזמינות כוח העבודה, עלולה להיות השפעה על עלויות הבניה וכפועל יוצא, על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3.2.7. <u>גורמי סיכון</u>

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה, ראה סעיף 5.15 לחלק זה בדוח.

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1 תחום הנדל"ן המניב

4.1.1 מידע כללי

לקבוצה נכסי מקרקעין באיזורים שונים בישראל (בעיקר באזור המרכז) המוחזקים ומפותחים על ידה במישרין והיא עוסקת בעיקר בהשכרה, השבחה, ניהול ותפעול של אותם נכסי מקרקעין.

בתחום הפעילות, הקבוצה מתמקדת בייזום, הקמה ורכישה של מבנים (לרבות על דרך של שיפוץ ו/או השבחה ו/או התאמה ו/או בניה לפי דרישות שוכרים), חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים, המשמשים למשרדים, תעשייה, מסחר, אחסנה, לוגיסטיקה וחניה. פעילות הקבוצה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים בתחום הנדל"ן וניסיון להתאים את הבניה לביקוש.

פעילות נלווית לתחום הפעילות של השכרת נכסי נדל"ן הינה ביצוע עבודות בניה לצורכי השכרה לשוכרים, ומתן שירותי בניה לבעלי מקרקעין כחלק מהקמת נכסי נדל"ן להשקעה.

דירקטוריון החברה דן מעת לעת בנושאים של פיתוח עסקי, מיקוד בתחומי פעילות בתחום הנדל"ן המניב ובנושא אסטרטגיה ברכישת נכסים ובפיתוח נכסיה של הקבוצה.

4.1.2 פריסה גיאוגרפית

נכון לתקופת הדוח, תחום הפעילות של הקבוצה הינו בעיקר בישראל, ומרוכז ברובו באזור המרכז וכן בבאר שבע, בפרדסיה, ביקנעם ובחיפה.

לפירוט נוסף לגבי הפריסה הגיאוגרפית של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של הקבוצה ראה סעיפים 4.1.23 ו- 4.1.24 להלן.

4.1.3 שוכרים

לקבוצה כ- 200 לקוחות השוכרים ממנה שטחים בהיקפים שונים. השוכרים הינם מגוונים וכוללים חברות מהגדולות במשק, עסקים שונים ואנשים פרטיים, בעלי מאפיינים שונים ובפיזור גדול ברחבי ישראל, כאשר תמהיל השוכרים מושפע בין היתר מאופיו של הנכס המושכר ומטרות השכירות המותרות בו. התקשרויות הקבוצה בהסכמי שכירות ביחס לנכסים שבבעלותה או שאותם חכרה, כוללות לרוב גם הוראות מיוחדות כמפורט להלן:

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

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

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

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

(ה) ביטחונות - להבטחת התחייבויות השוכרים מוסרים השוכרים, ביטחונות שונים, לרוב המדובר בערבויות בנקאיות או פיקדונות ובטוחות נוספות בהתאם להסכמה שבין החברה ובין כל שוכר ושוכר.

4.1.4 <u>שיעורי תשואה מנכסים מניבים</u>

לקבוצה אין מדיניות קבועה לגבי התשואה המבוקשת מנכסים מניבים ולגבי הקריטריונים לרכישת או הקמת פרויקטים חדשים והיא נוהגת לבחון כל פרויקט לגופו בטרם קבלת החלטה. לצורך כך משקיעה הקבוצה מאמצים באיתור קרקעות ו/או נכסים לפיתוח והשבחה, בעלי פוטנציאל השבחה בטווח הבינוני והארוך והכל בשימת לב למצב השוק באותה העת. בהשוואה למתחרים בתחום הנכסים המניבים אשר חלקם "גופים פיננסים", לקבוצה קיים יתרון בייזום נכסים מניבים על פני רכישת נכסים "בשלים".

במטרה להגדיל את התשואה, לעיתים נכנסת הקבוצה לפרויקטים בשלב רכישת קרקע ולאחר מכן פועלת להשבחת הקרקע בדרך כלל בדרך של ייזום, לרבות שינוי תב"ע. במקרים רבים פועלת הקבוצה למיצוי זכויות נוספות בנכסים קיימים. כמו כן, נוהגת הקבוצה לנהל את ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות החברה או מי מחברות הקבוצה תוך שהיא נעזרת בניסיון הרב שנצבר להן בתחום.

לקבוצה אין מדיניות קבועה במימוש נכסים והיא עשויה לנצל הזדמנויות מעת לעת.

4.1.5 <u>מדיניות רכישת נכסים</u>

בבואה לבחון פרויקטים ונכסים בתחום הפעילות, מייחסת הקבוצה חשיבות רבה לגורמים כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 לעיל וכפי שיובאו בסעיף 4.1.9 להלן.

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

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

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

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

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

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

(א) ניהול העסקה בכפוף למנהלת ו/או וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים אשר ההחלטות בה מתקבלות בהתאם למנגנון שנקבע. בעניין שירותי הניהול והבניה, מובהר כי בהתאם להסכם הניהול והסכם ניהול הבניה בין החברה לבין לוינשטין נכסים, מעניקה החברה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ללוינשטין נכסים. בעניין זה ראה ביאורים 1ו29 ו- 5ו29 לדוחות הכספיים;

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

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

(ד) הוראות בדבר חלוקת תחומי אחריות בין השותפים או בדבר מתן שירותים של אחד השותפים לטובת הפרויקט, ולעיתים הוראות בדבר תשלום דמי ניהול בגין שירותים אלה;

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

- לעתים, לצורך מימון פרויקט מתקשרת החברה בהסכמי ליווי ומימון בנקאיים, לפיהם משעבדת החברה את זכויותיה בפרויקט הרלוונטי לגורם המממן, ובכלל זאת את זכותה לקבלת דמי שכירות ויתר תקבולי הפרויקט וזכויות החברה אל מול מוכר הפרויקט האמור. ליווי בנקאי בהקמת פרויקטים מבוצע בשיטה של "פרויקט סגור" באמצעות חשבונות בנק ייעודיים מהם משולמות כל הוצאות הפרויקט, ואליו נכנסות כל הכנסות הפרויקט. עם השלמת הפרויקט, בדרך כלל מוחלפת מסגרת האשראי באשראי לזמן ארוך. יצויין, כי בפרויקטים בהם הקבוצה אינה מתקשרת בהסכמי ליווי סגור, המקורות לקידום והקמת הפרויקטים הינם ממקורותיה העצמאיים של הקבוצה ואשראים שאינם מיוחסים לנכסים אלו.

4.1.6 <u>מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>

על תחום פעילות זה חלים בעיקר דיני המקרקעין, דיני החוזים, דיני התכנון והבניה וחוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי.

הפעילות בתחום זה מושפעת משיעורי הארנונה המשתנים, מחקיקה בתחום דיני איכות הסביבה, רישוי עסקים, מיסוי המקרקעין והמיסוי העירוני, לרבות מיסי רכישה, מכירה והיטלי השבחה המוטלים על עסקאות בנכסי מקרקעין.

בנוסף, החקיקה ככלל, ובפרט החקיקה העוסקת בהעסקת עובדים זרים, מביאה לכך שבהעדר כוח עבודה מקומי ובהתייחס להגבלות הקיימות על העסקת פועלים תושבי הרשות הפלסטינית ורצועת עזה, ישנה תנודתיות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין) אשר עשויה להשפיע על קצב ביצוע והתקדמות של פרויקטים, דבר העלול להשפיע אף על עלותם הכספית.

מדינות נוספות בהן פועלת החברה בתחום פעילות זה:

פולין, מתאפיינת ביציבות כלכלית ובכוח עבודה זול באופן יחסי לשכנותיה. לפיכך מהווה מרכז נוח לפעילות חברות בתחומי הלוגיסטיקה והאחסנה וכן במשרדים. בשנים האחרונות לאחר מאבקים פנימיים פוליטיים ניכרת התייצבות במערכת המשפטית.

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

לחברה פרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בנתניה להקמת פרויקט דאטה סנטר בהיקף של כ- 18-21 מגה וואט IT.

בנוסף תיתכן במתחם הקמת שטחים נוספים אשר ישמשו למסחר, תעסוקה ו/או משרדים ו/או שימושים נוספים בשטח כולל של כ- 34 אלף מ"ר וזאת בכפוף לאישור תב"ע (חלק החברה בפרויקט הינו 50%). לחילופין קיימת אפשרות לבניית שלב ב' של חוות שרתים בהיקף דומה לשלב א' על יתרת המקרקעין חלף הקמת שטחי מסחר ותעסוקה כאמור.

בנוסף, בתקופת הדוח השלימה לוינשטין נכסים את הקמתם של הפרויקטים בבאר שבע ובכפר סבא, אשר הביאה לגידול במצבת השטחים להשכרה של הקבוצה בהיקף של כ- 26 אלף מ"ר (חלק החברה). בנוסף בשנת 2026 צפויה לוינשטין נכסים להשלים את הקמתו של הנכס הלוגיסטי בפרדסיה אשר יביא לגידול של כ- 8 אלפי מ"ר (חלק לוינשטין נכסים) במצבת השטחים להשכרה של הקבוצה.

עם אכלוסם המלא של פרויקטים אלו ופרויקט הדאטה סנטר צפוי גידול ב- NOI של הקבוצה בשיעור של כ- 90% (באכלוס מלא ועל בסיס המחירים הנהוגים היום).

לפרטים אודות נכסי הנדל"ן להשקעה שבנייתם הושלמה בשנת 2025 ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה ראה סעיף 4.1.19 להלן.

כמו כן, ללוינשטין נכסים זכויות (50%) בשטחים נרחבים במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב הכולל זכויות לבנייה של כ- 900 יח"ד וכ- 113,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. לפרטים נוספים אודות מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב ראה סעיף 4.1.24.3 להלן.

מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ויתכן כי יתממש באופן שונה מן הצפוי.

4.1.8 <u>התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות</u>

ראה סעיף 3.2 לעיל.

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

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

4.1.9.1 זיהוי מגמות ושינויים בשוק;

4.1.9.2 ידע וניסיון באיתור וניצול הביקושים;

4.1.9.3 ניהול בניה יעיל ומקצועי לרבות עמידה בתקנים ומפרטים והקפדה על איכות בניה;

4.1.9.4 ניסיון רב בתחום;

4.1.9.5 מוניטין בשוק הנדל"ן;

4.1.9.6 עמידה בהתחייבויות כלפי שוכרים;

4.1.9.7 עמידה בהתחייבויות כלפי קבלני המשנה;

4.1.9.8 עמידה בלוחות זמנים;

4.1.9.9 איתנות פיננסית ונגישות למקורות כספיים לצורך מימון פרויקטים בהיקפים גדולים ובתנאים נוחים;

4.1.9.10 מיקום ופיזור הנכסים;

4.1.9.11 עיתוי הפעילות - בחינה וזיהוי של המועד המיטבי לביצוע פרויקטים;

4.1.9.12 גורמי השפעה על תפוסת השוכרים במבנים;

4.1.9.13 פיזור גיאוגרפי של נכסי החברה.

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

להערכת החברה, פעילות הקבוצה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי הקבוצה בהתאם לדרישות שוכרים, כחלק מתחום הפעילות (כהגדרתו לעיל בסעיף 4.1.1) כרוכה בחשיפות וסיכונים כדלקמן:

(1) עמידה בלוחות זמנים לביצוע עבודות כלפי שוכרים;

(2) עמידה במפרטים מוסכמים של ביצוע עבודות לשוכרים;

(3) חשיפה לשינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה;

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

4.1.10 <u>חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

נוכח אופיו של תחום פעילות זה ניתן להצביע על מספר חסמים המשפיעים על יכולת הכניסה והיציאה מתחום הפעילות, כאשר העיקריים שבהם לדעת הקבוצה הינם:

4.1.10.1 איתנות פיננסית ונגישות למקורות מימון בהון ובחוב;

4.1.10.2 היקפו של הפרויקט ביחס לפעילות החברה;

4.1.10.3 יציאה מתחום הפעילות אינה גמישה, בין היתר, מאחר שלחברה הסכמים ארוכי טווח עם שוכרים ו/או שותפים וכן, מאחר ויכולת מימוש הנכסים הינה, בין השאר, פועל יוצא של מיקום הנכסים, מצבם הפיזי ומצב השוק;

4.1.10.4 יציאה מתחום הפעילות תהיה בהתאם לנסיבות רישוי נכסים ספציפיות אשר עשויות לגרום לעיכוב ו/או למנוע מימוש;

4.1.10.5 מימוש הנכסים כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מיסוי.

4.1.11 <u>שיווק</u>

שיווק כל השטחים, בין אם הם שטחים של פרויקטים בהקמה ובין אם הם שטחים אשר מתפנים מתוך נכסי החברה, מתבצע באמצעות מערך השיווק של החברה, אשר נעזר לעיתים במשרדי תיווך מובילים ובפרסום במדיות השונות.

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

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה והקבוצה חשופה בפעילותה לתחרות מצד גורמים רבים העוסקים בייזום, פיתוח, השכרה והשבחה של נדל"ן. בתחום הנכסים המניבים התחרות הינה בעיקר אזורית, בהתאם למיקומו הגיאוגרפי של כל נכס מניב ולכן, בכל פרויקט, למעט פרויקט ייעודי מראש, קיימת תחרות מצד פרויקטים הסמוכים אליו ואף מצד פרויקטים דומים גם כאלה שאינם נמצאים בסמיכות. התחרות הינה בעיקר על שיעור דמי השכירות ודמי האחזקה, מצבם הפיזי של המבנים, רמת הגימור והתחזוקה של הנכסים ורמת שירותי הניהול הניתנים לשוכרים. כתוצאה מכך, בעת שיווק נכס וחידוש חוזי שכירות, נמצאת החברה בתחרות עם גורמים אחרים, כאשר לעתים פועלים אותם גורמים במתן מחירים ו/או תנאים אגרסיביים ביחס למחירי השוק.

כמו כן, פועלת הקבוצה בשוק תחרותי באיתור פרויקטים אטרקטיביים המתאימים לתיק הנכסים שלה ואופי החברה. לעיתים בעלי נכסים אחרים, לרבות בעלי שטחים קטנים במבנים בהם קיימים ריבוי בעלים, מפחיתים מחירים למחירים נמוכים ממחיר השוק וזאת על מנת לזכות בקדימות בהשכרת שטחיהם בעיקר על מנת להימנע מהוצאות אחזקה של שטחים ריקים ו/או כאשר שוכרים המעוניינים להפסיק את תקופת השכירות מכניסים שוכרי משנה במחירים נמוכים במטרה למזער נזקים כאשר מצב הדברים המתואר עלול לגרום למתחרים שלא להרחיב את היקף פעילותם.

להערכת הנהלת הקבוצה, היקף פעילותה בתחום הנדל"ן המניב בישראל אינו מהותי בשוק ואין באפשרותה להעריך את חלקה ביחס לשאר החברות הפועלות בתחום הנדל"ן המניב בישראל.

4.1.13 <u>דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה עם התחרות</u>

להערכת הנהלת הקבוצה, דרכי ההתמודדות העיקריות שלה הינן באמצעות בניית מבנים ברמה גבוהה, תוך שימוש בחומרי בניה עמידים, הקפדה על דרישות איכות הסביבה, שמירה על רמת תחזוקה וניהול ברמה גבוהה לאורך זמן של נכסיה ושיפוץ ושדרוג המבנים לאורך השנים ותוך יצירה ושמירה על המוניטין של הקבוצה בתחום זה. כמו כן, ניתן דגש והשקעה בשיווק הקבוצה והפרויקטים (זאת, בין השאר, על מנת להדגיש את יתרונות נכסיה בהשוואה לנכסי מתחריה), שמירה על רמת שירות גבוהה ועמידה לאורך זמן בהתחייבויות הקבוצה כלפי השוכרים וכן, בדיקה והערכה מתמדת של רמת שביעות רצון השוכרים, לרבות באשר לגובה דמי השכירות הנגבים מהם בהשוואה לגובה דמי השכירות הנגבים על ידי מתחריה בפרויקטים דומים. עוד יצויין כי לקבוצה יתרון יחסי במתן שירותי ביצוע עבודות גמר בשטחים המושכרים בנכסיה לצדדים שלישיים. היתרון האמור מודגש ביתר שאת בנכסים החדשים של החברה בה החברה מבצעת התאמות מותאמות לשוכרים החדשים.

להערכת הקבוצה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם: אחזקתם השוטפת של המבנים **שבבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדרטים גבוהים** ביחס לשוק, היותה של החברה בעלת **מוניטין חיובי** המקנה לחברה יתרון יחסי, שכן הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, עומדת בכל התחייבויותיה, בעלת ניסיון ואיכותית; **ניסיון רב שנים** של החברה, המעניקה לקבוצה שירותי ניהול בייזום פרויקטי בניה, העמדת צוות הנדסי ותיק ומיומן, המתמחה בהקמה, השכרה ותפעול של מבנים; **פריסה** - יכולת החברה לפזר את השקעותיה במספר איזורים גיאוגרפיים מאפשרת פנייה אל פלחי שוק גדולים יותר תוך התאמת הפרויקטים המוצעים לכל לקוח ולקוח; **נגישות למימון** - אמצעיה הנזילים, איתנות פיננסית ויכולת החברה לקבל אשראי בסכומים גדולים מהמערכת הבנקאית, בתנאים נוחים ובמהירות.

4.1.14 <u>תמצית התוצאות</u>

<u>הבהרה</u> - תמצית התוצאות שלהלן כוללת גם את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות מהפעלת הנכסים המניבים: "יקנעם הייטק פארק" בחברה מוחזקת על ידי החברה בשיעור של 50% על ידי לוינשטין נכסים ו- "בית הדר דפנה" בחברה המוחזקת על ידי החברה בשיעור של 25%. ההשקעות בחברות אלו מטופלות לפי שיטת השווי המאזני.

<u>החברה מאחדת בדוחותיה הכספיים את פעילות חברת לוינשטין נכסים</u>. ביום 29 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטין נכסים מ- 69.8% לכ- 71.4% בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה (ראה סעיף 2.5.1 לעיל). ביום 21 בינואר 2025, הושלמה הצעת הרכש השניה למניות לוינשטין נכסים והחברה מחזיקה ב- 100% ממניות לוינשטין נכסים (ראה סעיף 2.5.2 לעיל). הפרוטים שלהלן אינם כוללים את פעילות חברת RYSY (ראה סעיף 4.1.25 להלן).

להלן תמצית תוצאות תחום פעילות נדל"ן להשקעה לשנים 2025-2023:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
סה"כ הכנסות הפעילות (מאוחד)	116,637	111,608	111,611
רווחים משערוכים (מאוחד)	18,793	30,421	4,131
רווחי הפעילות (מאוחד)	104,386	99,605	79,761
סה"כ NOI (מאוחד) (1) (2)	92,798 (4)	89,872 (5)	88,969
סה"כ NOI (חלק התאגיד) (1) (2)	92,798 (4)	64,795 (5)	64,432
NOI מנכסים זהים (מאוחד) (2) (3)	92,733 (4)	89,872	

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

(2) נתוני ה- NOI <u>אינם</u> כוללים את תרומת התחנה המרכזית (לפרטים ראה סעיף 4.1.24.3 להלן) ומלון שדות.

(3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, **NOI מנכסים זהים** (Same Property NOI) הינו סכום NOI מנכסי נדל"ן להשקעה שהחזיק התאגיד במשך 2 שנות הדיווח האחרונות לפחות, מבלי שחלו בהם שינויים מבניים מהותיים.

החל מחודש אוקטובר 2025 החברה גובה דמי שכירות על שטחי המסחר בנכס בכפר סבא. בחישוב ה- **NOI מנכסים זהים** לשנת 2025 הכנסות אלה נוטרלו.

(4) העלייה בהכנסות וב- NOI וב- NOI מנכסים זהים בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נבעה בעיקר מהשכרת שטחים שהיו פנויים במגדל לוינשטין. בשאר נכסי החברה נשמרה יציבות ובחלק מהנכסים נרשמה אף עלייה קלה שנבעה מעלייה בדמ"ש הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים. להסבר נוסף אודות השינויים ב- NOI ראה סעיף 4.1.16(ד) להלן.

(5) העלייה ב- NOI בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבעה בעיקר מעלייה בדמ"ש הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד/דולר וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.

4.1.15 <u>אזורים גיאוגרפים</u>

להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל שנכון למועד הדוח הינה אזור הפעילות היחידי של החברה בתחום הנדל"ן המניב:

פרמטרים מאקרו כלכליים:		ישראל		
		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
תוצר מקומי גולמי (מיליארדי דולר) [1]		611	528	522
שיעור צמיחה בתוצר המקומי (PPP) [1]		2.8%	0.4%	2%
שיעור צמיחה בתוצר מקומי לנפש (PPP) [1]		0.8%	(1.6%)	0.1%
שיעור אינפלציה [2]		2.6%	3.2%	3%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך [3]		3.9%	3.8%	4.3%
דירוג חוב ממשלתי	Moody's [4]	Baa1 /Stable	Baa1 /Negative	A2 /Negative
	Fitch [5]	A /Negative	A /Negative	A+ /Negative (Credit watch)
	Standard & Poor's [6]	A /Stable	A /Negative	AA- /Negative (Credit watch)
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של השנה		3.19	3.647	3.627

(1) נתוני התוצר מבוססים על פרסום של קרן המטבע הבינלאומית בכתובת: https://www.imf.org.

(2) על פי פרסום הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מיום 15 בינואר 2026.

(3) תשואה על אג"ח ממשלתית שקלית במח"מ 10 שנים בקירוב.

(4) **בהתאם להודעות הדירוג של Moody's** מחודש ינואר 2026 - בכתובת: https://www.moodys.com.

(5) **בהתאם להודעות הדירוג של Fitch** מחודש מרס 2025 - בכתובת: https://www.fitchratings.com.

(6) **בהתאם להודעות הדירוג של S&P** מחודש נובמבר 2025 - בכתובת: http://www.spglobal.com.

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

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

נכס	משרדים	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים
מגדל לוינשטין (ת"א)	קומות משרדים	-	קומת מסחר	חניון עצמאי
מגדל דיסקונט (ת"א)	קומות משרדים כולל נתונים עבור חניות	-	-	-
רמת אליהו	-	שטחי תעשיה ולוגיסטיקה	-	-
מגדל לוינשטין-כלל ב"ש	קומות משרדים	-	קומת מסחר	חניון עצמאי
"לוינטק" כפ"ס	קומות משרדים	-	קומת מסחר	חניון עצמאי
יקנעם הייטק פארק	קומות משרדים כולל נתונים עבור חניות	-	-	-
"לב הסיטי" (ב"ש)	קומות משרדים	-	קומת מסחר	חניון עצמאי
בית סולוג (ב"ש)	קומות משרדים ואחסנה כולל נתונים עבור חניות	-	-	-
לילנבלום 28 (ת"א)	קומות משרדים כולל נתונים עבור חניות	-	-	-
אטריום (מודיעין)	קומות משרדים כולל נתונים עבור חניות	-	-	-
אויה ביזנס סנטר (יהוד)	קומות משרדים כולל נתונים עבור חניות	-	קומת מסחר	-
מפרץ חיפה	-	-	שטחי מסחר	-
נתניה (בשנת 2023)	-	שטחי תעשיה ולוגיסטיקה	-	-
פתח תקוה	-	-	שטחי מסחר	-
אסף סנטר (ללא מלון שדות)	קומת משרדים	-	מרכז מסחרי כולל נתוני חניון	-
הדר דפנה	קומות משרדים	-	-	-

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

ליום	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק [1]	תעשיה [2] ולוגיסטיקה	מסחר [3]	סה"כ	חניונים
			מ"ר				מספר חניות [4]
31.12.2025	שטח	במאוחד וחלק החברה	82,405 [1]	17,476	11,293 [1]	111,174 [1]	1,163 [1]
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים		74.1%	15.7%	10.2%	100%	-
31.12.2024	שטח	במאוחד	58,005	17,476	10,020	85,501	656
		חלק התאגיד	41,934	12,470	8,232	62,636	468
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	במאוחד	67.9%	20.4%	11.7%	100%	-
		חלק התאגיד	67%	19.9%	13.1%	100%	-

(1) העליה בהיקף השטחים בשנת 2025 נובעת מהשלמת הקמתם של הנכסים בכפר סבא ובבאר שבע הכוללים שטחי משרדים, מסחר וחניונים.

(2) בנוסף, לקבוצה כ- 9.5 דונם המהווים שטחים פתוחים בנכס ברמת אליהו (ראשון לציון).

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

(4) מספר החניות בפועל הינו 1,163 כאשר לפי היתר מספרן הינו 1,118.

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

ליום	משרדים	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר
	באלפי מ"ר		
לימים 31.12.2025 ו - 31.12.2024	13	26	4

(1) לא כולל זכויות הבניה בנדל"ן להשקעה בהקמה, בקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ובקרקעות האחרות, שבבעלות הקבוצה - ראה סעיפים 4.1.19, 4.1.20 ו- 4.1.24.3 להלן.

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

ליום	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים	סה"כ [1]
31.12.2025	שווי באלפי ₪	במאוחד וחלק התאגיד	1,151,482 [2]	205,700 [2]	207,774 [2]	159,930	1,724,886
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים		66.8%	11.9%	12%	9.3%	100%
31.12.2024	שווי באלפי ש"ח	במאוחד	943,904	206,000	172,843	104,270	1,427,017
		חלק התאגיד	677,447	146,990	144,434	74,401	1,043,272
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	במאוחד	66.2%	14.4%	12.1%	7.3%	100%
		חלק התאגיד	65%	14.1%	13.8%	7.1%	100%

(1) ראה סעיף 4.1.22 להלן לגבי התאמת שווי הנדל"ן המניב לשווי הוגן הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים.

(2) העליה בשווי הנכסים בשנת 2025 נובעת בעיקר מהשלמת הקמתם של הנכסים בכפר סבא ובבאר שבע הכוללים שטחי משרדים, מסחר וחניונים.

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

שנה	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק (1)	תעשיה ולוגיסטיקה (2)	מסחר (3)	חניונים (4)	סה"כ
2025	NOI באלפי ש"ח	במאוחד וחלק התאגיד	64,798	9,928	13,180	4,892	92,798
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים		69.8%	10.7%	14.2%	5.3%	100%
2024	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	62,742	9,179	12,738	5,213	89,872
		חלק התאגיד	44,065	6,405	10,687	3,638	64,795
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	69.8%	10.2%	14.2%	5.8%	100%
		חלק התאגיד	68.0%	9.9%	16.5%	5.6%	100%
2023	NOI באלפי ש"ח	במאוחד	62,118	8,898	11,940	6,013	88,969
		חלק התאגיד	43,659	6,607	9,970	4,196	64,432
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	במאוחד	69.8%	10%	13.4%	6.8%	100%
		חלק התאגיד	67.7%	10.3%	15.5%	6.5%	100%

(1) **משרדים**:

- העליה ב- NOI ממשרדים בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נבעה בעיקר מהשכרת שטחים שהיו פנויים במגדל לוינשטין.
- העליה ב- NOI ממשרדים בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבעה בעיקר מעלייה בדמ"ש הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד/דולר וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.

(2) **תעשיה**:

העליה ב- NOI בתעשיה בשנת 2025 בהשוואה לשנת 2024 נבעה בעיקר מחילופי שוכרים במהלך שנת 2024 וכן מעליה בדמ"ש הנגבים בפועל בשטחים אלו בעקבות הצמדות למדד וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.

(3) **מסחר**:

העליה ב- NOI ממסחר בשנת 2025 בהשוואה לשנים הקודמות נבעה בעיקר מעליה בדמ"ש הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד ובעקבות מימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.

(4) **חניון**:

הירידה ב- NOI בחניונים בהשוואה לשנים הקודמות נבעה בעיקר מירידה בפעילות החניון במגדל לוינשטין בעקבות ירידה בתפוסת השוכרים המשתמשים ברכבים פרטיים.

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

שנה	שימושים		משרדים / תעשיית הייטק [2]	תעשיה ולוגיסטיקה [3]	מסחר [4]	חניונים [5]	סה"כ [1]
2025	רווחי (הפסדי) שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד וחלק התאגיד	(4,136)	(300)	(49)	12,792	8,307
	אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך, נטו		(49.8%)	(3.6%)	(0.6%)	154%	100%
2024	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	5,621	19,937	2,427	1,450	29,435
		חלק התאגיד	3,950	13,913	262	1,012	19,137
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	במאוחד	19.2%	67.7%	8.2%	4.9%	100%
		חלק התאגיד	20.6%	72.7%	1.4%	5.3%	100%
2023	רווחי (הפסדי) שערוך, נטו, באלפי ש"ח	במאוחד	19,629	13,651	(1,495)	1,240	33,025
		חלק התאגיד	13,671	9,527	(2,776)	865	21,287
	אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך, נטו	במאוחד	59.4%	41.3%	(4.5%)	3.8%	100%
		חלק התאגיד	64.1%	44.8%	(13%)	4.1%	100%

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

(2) **<u>משרדים:</u>**

- הפסדי השערוך ממשרדים בשנת 2025 נבעו בעיקר מירידה בדמי השכירות הנגבים בפועל בנכס ביקנעם בעקבות ירידה בשער החליפין של הדולר.
- רווחי השערוך ממשרדים בשנת 2024 נובעים בעיקר מעליה בדמי השכירות הנגבים בפועל בנכסים בעקבות הצמדות למדד/דולר וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.
- רווחי השערוך ממשרדים בשנת 2023 נובעים בעיקר מעליה בדמי השכירות הראויים בנכסים בפועל וכן מעדכון מצבת השוכרים בנכסים.

(3) **<u>תעשיה:</u>**

- רווחי השערוך בשטחי התעשיה בשנת 2024 נובעים מעליית ערך הנכס ברמת אליהו. עדכון השווי מבוסס על קביעת שווי לדונם בתוספת שווי למבנים הקיימים על המקרקעין.
- רווחי השערוך בשטחי התעשיה בשנת 2023 נובעים מעליית ערך הנכס ברמת אליהו. עדכון השווי מבוסס על קביעת שווי לדונם בניכוי הפחתות בגין מושע ועלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים על המקרקעין.

(4) **<u>מסחר:</u>**

- רווחי השערוך בשטחי המסחר בשנת 2024 נובעים מעליה בדמי השכירות הנגבים בפועל בנכסים בעקבות הצמדות למדד/דולר, עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים, וכן מהשכרת שטח שהיה פנוי בשנת 2023.
- הפסדי השערוך בשטחי המסחר בשנת 2023 נובעים בעיקר מעדכון מרכיב הדחייה והיטלי השבחה בהערכת השווי של הנכס בפתח תקוה.

(5) **<u>חניונים:</u>**

רווחי השערוך מחניונים בשנת 2025 נבעו בעיקר מעליה בשווי לחניה במגדל דיסקונט ומגדל לוינשטין בתל אביב.

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים / תעשיית הייטק [1]	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניון [2]
		בש"ח למ"ר			בש"ח לחניה
2025	ממוצע	104	53	137	1,140
	טווח	32-217	28-69	35-360	400-1,750
2024	ממוצע	100	50	134	1,172
	טווח	31-211	28-65	34-350	400-1,750

(1) הממוצע המשוקלל של דמי השכירות בשני מגדלי החברה בתל אביב יחד (מגדל לוינשטין ומגדל דיסקונט) בשנת 2025 ו- 2024 הינו כ- 164 ש"ח למ"ר וכ- 154 ש"ח למ"ר, בהתאמה. כמו כן, ראה סעיף 4.1.23 ו- 4.1.24 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים ומהותיים מאוד, בהתאמה.

(2) דמי השכירות החודשיים הממוצעים בפועל לחניה חושבו לפי סך ההכנסות מהחניונים (ממנויים וממזדמנים) מחולקות במספר החניות בפועל. טווח דמי השכירות לחניה מתייחס למחירון החברה לגבי מנויים רגילים (על בסיס מקום פנוי) ומנויים שמורים. השונות נובעת בין היתר גם ממיקומי החניונים.

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

	כולל נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]			ללא נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]		
	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר
	באחוזים			באחוזים		
ליום 31.12.2025	74% [2]	100%	98% [3]	97%	100%	100%
לשנת 2025 [1]	95% [2]	100%	99% [3]	94%	100%	100%
לשנת 2024 [1]	95% [2]	100%	99% [3]	95%	100%	99%

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

(2) הקמת הנכסים בכפר סבא ובבאר שבע הסתיימה בסוף שנת 2025. הנכס בכפר סבא הופעל בסוף שנת 2025 והנכס בבאר שבע יופעל בשנת 2026.

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

ליום	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר [1]	חניון
ליום 31.12.2025	12	1	8	4
ליום 31.12.2024	10	1	6	2

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

ט. להלן פילוח **<u>שיעורי תשואה ממוצעים בפועל</u>**[2] של נכסי תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

שנה	כולל נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]				ללא נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]			
	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניון	משרדים / תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניון
	באחוזים				באחוזים			
2025	5.9%	4.8% [2]	7.3%	3.7%	6.9%	4.8% [2]	7.6%	4.2%
2024	6.6%	4.5% [2]	7.4%	5%	6.6%	4.5% [2]	7.4%	5%

(1) בהתאם להנחיית הרשות לניירות ערך שיעורי התשואה בגין נכסים שלא היו זמינים להשכרה או שהופעלו רק חלק מהשנה יחושבו בהנחה שהנכסים הושכרו כל השנה. בטבלה שלעיל בטור הכולל נכסים חדשים מובאים הנתונים בהתאם להוראת הרשות לניירות ערך ושיעורי התשואה של הנכסים החדשים בכפר סבא ובבאר שבע מחושבים תחת ההנחה שהושכרו כל השנה ולפי שיעורי התפוסה בהם ליום 31 בדצמבר 2025.

בחישוב שיעורי התשואה בטור שאינו כולל את הנכסים החדשים מנטרלת החברה את השפעת הנכסים החדשים.

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

(3) למידע נוסף אודות שיעור התשואה בתחום התעשיה (בנכס ברמת אליהו) ראה סעיף 4.1.23 להלן.

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

תקופת ההכרה בהכנסה		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
		הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) [1]	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)	הכנסות מדמי שכירות (באלפי ש"ח) [1]	מספר חוזים מסתיימים	שטח נשוא ההסכמים המסתיימים (באלפי מ"ר)
שנת 2026	רבעון 1	24,249	3	0.2	24,249	3	0.2
	רבעון 2	24,229	12	4.4	24,416	6	2.8
	רבעון 3	24,200	16	4.3	24,795	9	3.4
	רבעון 4	23,614	26	11.6	24,487	17	8.8
שנת 2027		76,923	51	12.1	85,739	32	6.0
שנת 2028		52,146	46	20.3	77,746	27	6.2
שנת 2029		33,828	26	11.0	68,028	27	9.8
שנת 2030 ואילך		92,157	34	25.5	299,295	93	52.3
סה"כ		351,346	214	89.4	628,755	214	89.4

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

4.1.17 <u>שוכרים עיקריים בתקופת הדוח</u>:

בשנת 2025 לקבוצה לא קיימים שוכרים עיקריים כהגדרתם בתיקון המוצע לתקנות ניירות ערך לעיגון הנחיית גילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה.

4.1.18 <u>חשיפה לענף ספציפי</u>:

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ- 20% מהכנסותיה משכ"ד בשנים 2023-2025 נבעו משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן:

ענף	שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)		
	2025	2024	2023
תעשיית היי-טק	34%	36%	37%

4.1.19 נכסים בהקמה:

שימוש	פרמטרים		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
			2025	2024	2023
משרדים ומסחר [1]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה		-	2	2
	סה"כ שטחים בהקמה (במ"ר) (מתוכנן) בתום התקופה (חלק החברה)	שטחי מסחר ותעסוקה (עיקרי)	-	25,600	25,600
		מקומות חניה	-	507	507
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)		-	81,232	64,199
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)		-	198,780	127,544
	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח)		-	95,000	90,000-100,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		-	כ- 7%	כ- 2%
לוגיסטיקה ואחסנה [2]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה		1	1	1
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (כולל שטחי חניה ואחסנה) (חלק החברה)		כ- 7,400 מ"ר ברוטו	כ- 7,400 מ"ר ברוטו	כ- 7,400 מ"ר ברוטו
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)		26,185	16,229	5,725
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)		75,200	42,973	28,364
	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח) [3]		9,000	65,500	15,000-20,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		כ- 95% [2]	כ- 95% [2]	כ- 95% [2]
חוות שרתים [3]	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה		1	1	-
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (כולל שטחי חניה ואחסנה) (חלק החברה)		10,000	10,000	-
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (באלפי ש"ח)		21,226	3,653	1,586
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (באלפי ש"ח)		70,550	43,550	31,425
	אומדן תקציב הקמה בתקופה העוקבת (באלפי ש"ח) [3]		70,000-80,000	60,000-70,000	-
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		-	-	-

(1) מידע אודות הנכסים בתחום המשרדים ומסחר –

למועד הדוח הושלמה הקמתם של שני פרויקטי נדל"ן להשקעה לשימוש משרדים ומסחר שבבעלות לוינשטין נכסים. פרויקט "**מגדל לוינשטין-כלל**" בבאר שבע ופרויקט "**לוינטק**" מבנה משרדים ומסחר בכפר סבא.

(א) **"מגדל לוינשטין-כלל" בבאר שבע**

לוינשטין נכסים וכלל (בחלקים שווים) הקימו פרויקט משרדים בבאר שבע בעסקת קומבינציה עם עיריית באר שבע, במסגרתה בנו מגדל משרדים וחניון ועבור העיריה בנו בניין משרדים נפרד בתמורה לזכויות הבנייה.

עבודות הבנייה הסתיימו בסוף שנת 2025, והחברות החלו בביצוע עבודות גמר. הבניין נבנה בתקן בנייה ירוקה LEED certified .

שטחי הנכס שבבעלות לוינשטין נכסים וכלל הינם מגדל משרדים בשטח כ- 31,200 מ"ר משרדים וכ- 550 מ"ר מסחר וכ- 623 חניות במבנה חניון נפרד אשר ישמש גם את מבנה העיריה.

בספטמבר 2025 נחתם חוזה משמעותי עם מינהל הדיור הממשלתי להשכרת 7,100 מ"ר לתקופה של 10 שנים עם אופציות להארכה. ההכנסות השנתיות מהשכירות וניהול הנכס צפויות לעמוד על כ- 9.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 4.6 מיליוני ש"ח), החל מסיום עבודות הגמר.

למועד הדוח שיעור התפוסה בנכס הינו כ- 23%.

בשנת 2025 לא נרשמו הכנסות והוצאות מהפעלת הנכס.

(ב) **"לוינטק" מבנה משרדים ומסחר בכפר סבא**

מבנה משרדים בן 6 קומות משרדים בשטח של כ- 8,800, קומת מסחר בשטח של כ- 1,000 מ"ר ו- 2 מרתפי חניה המכילים כ- 195 חניות.

בחודש אוקטובר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בכפר סבא.

למועד הדוח שיעור התפוסה בשטחי המסחר הינו כ- 100% ובשטחי המשרדים כ- 14%.

(2) לוגיסטיקה ואחסנה –

בחודש אפריל 2020 רכשה לוינשטין נכסים מחצית מהזכויות בקרקע באזור **פרדסיה** מצד שלישי, המחזיק ביתרת הזכויות בקרקע (להלן: "**השותף**"), בתמורה לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח ובתוספת מס רכישה. לוינשטין נכסים והשותף (להלן: "**השותפות**") מקימות על הקרקע מבנה בשטח של כ- 14,800 מ"ר (חלק לוינשטין נכסים כ- 7,400 מ"ר).

מרבית שטח המבנה שמוקם (כ- 95%), יושכר לשותף בנכס למטרת מבנה לוגיסטי לתקופה של חמש עשרה שנים עם אופציה לכעשר שנים נוספות. בכוונת השותפות להשכיר את יתרת השטחים למטרת מסחר.

בהתאם לתכנון הקיים יוותרו זכויות בנייה בלתי מנוצלות בנכס בהיקף של כ- 6,000 מ"ר (חלק החברה כ- 3,000 מ"ר).

למועד הדוח שיעור ההתקדמות ההנדסי של הפרויקט הינו כ- 88% והחברה צופה כי בנייתו תסתיים ברבעון השני לשנת 2026.

(3) חוות שרתים –

החברה מקימה ביחד עם שותפה (בחלקים שווים) חוות שרתים על מקרקעין בנתניה. הנכס הינו נכס מהותי בהקמה – לפרטים נוספים ראה סעיף 4.1.23 להלן.

4.1.20 קרקעות:

פרמטרים	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח) [1][2]	761,070	756,810
סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (באלפי מ"ר)[1][2]	177.3	177.3
סה"כ זכויות הבניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר) [1]	[1]	[1]

(1) לוינשטין נכסים (באמצעות חברה בת) מחזיקה בזכויות במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א. לפירוט אודות הזכויות בקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה בטבלה שבסעיף 4.1.24.3 להלן.

(2) כולל קרקעות חקלאיות באשקלון, אחיסמך וכפר סבא בשטח כולל של כ- 160 דונם (לפרטים נוספים ראה סעיף 4.2.18).

עתודות קרקע נוספות – ח.מ.מ – פתח תקווה

לחברה שותפות (75%) במתחם של כ- 9 דונם ברוטו בקרן הרחובות שנקר ודרך ז'בוטינסקי בפתח תקווה. על השטח קיימים מבנים המושכרים בשכירות חופשית. בשנת 2016 אושרה תוכנית האב לפתח תקווה ובדצמבר 2018 הופקדה תוכנית מתארית ביחס לקרית אריה.

בחודש אפריל 2020 אושרה למתן תוקף תכנית פת/2200 מרחבית אשר מקנה למקרקעין עד 600% בנייה בכפוף להפקעות. בחודש פברואר 2023 אושרה תכנית מפורטת לצורך מימוש הזכויות כאמור. התב"ע צפויה לפקוע במהלך שנת 2027. נכון למועד הדו"ח, אין בכוונת החברה לקדם את הארכת התוקף של התוכנית.

4.1.21 <u>רכישת ומכירת נכסים</u>:

להלן פירוט בנוגע לרכישת ומכירת נכסי נדל"ן להשקעה:

	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	1 (1)	1 (2)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	8,056 (1)	42,240 (2)
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	-	-	129
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (מ"ר)	-	317 מ"ר (1)	4,290 מ"ר (2)
נכסים שנמכרו (2)	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	1 (4)
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	43,750 (4)
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	כ- 3,200 מ"ר (4)
	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	-	-	658 (4)
	רווח שנבע ממימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	-	-	-

(1) כמפורט בסעיף 2.3.1 לעיל, בחודש אוקטובר 2024 רכשה לוינשטין נתיב שטח של כ- 317 מ"ר בקומה 19 ו- 5 חניות במגדל לוינשטין.

(2) בחודש דצמבר 2023 רכשה לוינשטין נכסים שטחים נוספים בנכס ברמת אליהו. שטח הקרקע שנרכש הינו כ- 6.1 דונם. על המקרקעין קיימים מבנים בשטח של 4,290 מ"ר המושכרים לשוכרים שונים. הנכס בתפוסה מלאה.

(3) בחודש נובמבר 2022 חתמה החברה על הסכם מכר למכירת מחצית (50%) בלתי מסוימת מזכויותיה בנכס ברח' שכטרמן בנתניה לצד שלישי בלתי קשור לחברה בבעלות קבוצה בינלאומית בעלת נסיון בהקמה ותפעול של Data Centers בתמורה לסך של 43,750 אלפי ש"ח. עסקת המכירה הושלמה בחודש יוני 2024. כתוצאה מהשלמת המכירה החברה הכירה בשנת 2024 ברווח ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 12 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה סעיף 4.1.23 להלן.

4.1.22 <u>התאמה לדוח על המצב הכספי</u>

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

		ליום 31 בדצמבר	
		2025	2024
		אלפי ש"ח	
הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה שהקמתם הסתיימה	1,724,886	1,427,017
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	145,780	285,303
	סה"כ שווי קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	761,070	754,610
	סה"כ	**2,631,736**	**2,466,930**
התאמות	נדל"ן להשקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(121,360)	(128,920)
	שטח במגדל לוינשטין המוצג הדוחות הכספיים כרכוש קבוע (מושכר לחברת לוינשטין נתיב לשימוש כמשרדי החברה)	(3,510)	(3,660)
	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	6,345	6,080
	סה"כ התאמות	**(118,525)**	**(126,500)**
סה"כ אחרי התאמות		**2,513,211**	**2,340,430**
הצגה בדוחות המאוחדים על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה	2,340,537	2,025,892
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	145,780	285,303
	סעיף נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	26,894	29,235
	סה"כ	**2,513,211**	**2,340,430**

4.1.23 נכסים מהותיים

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																		
שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע											נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)		
				ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר לחודש	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוסף בבסיס ההערכה
יקנעם הייטק פארק [1] (בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)	מיקום	יקנעם - גוש : 11492 חלקה : חלק מחלקה 83.	2025	112,550	8,770	8,743	7.8%	7.2%	20.2%	-	(6,450)	100%	75 (כולל חניות)	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון 7%-7.25% בנכס זה יש שוכר מהותי (חברה בינלאומית) שנכון למועד הדוח שוכר כ- 68% ואחראי לכ- 60% מהיקף ההכנסות. ההכנסות משוכר זה צמודות לשע"ח של הדולר.
	שימוש עיקרי	משרדים/תעשיית הייטק														
	עלות הנכס	43,262	2024	119,000	8,830	8,742	7.3%	7.2%	20.2%	-	4,068	100%	75 (כולל חניות)			
	חלק התאגיד (%)	100% [9]														
	שטח בר השכרה במ"ר (חלק התאגיד)	9,763 מ"ר ו- 175 חניות	2023	114,755	8,360	8,353	7.3%	7.3%	19.3%	-	4,712	100%	71 (כולל חניות)			
רמת אליהו [2]	מיקום	ראשון לציון, מערב. גוש : 6095, חלקה 77.[2]	2025	205,700 [4]	11,164 [5]	9,928	4.8%	4.7%	11.8%	החברה שעבדה את הנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	(300) [6]	100%	53 [5]	אינג' יוסף זרניצקי	הערות (6)(7)(8)	הערה (6)
	שימוש עיקרי	תעשיה														
	עלות הנכס	83,683 [3]	2024	206,000 [4]	10,426 [5]	9,179	4.5%	4.7%	11%		19,937 [6]	100%	50 [5]			הערה (7)
	חלק התאגיד (%)	100% [9]														
	שטח בר השכרה במ"ר	13,186 מ"ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 30 דונם	2023	186,000 [3] [4]	8,893 [5]	7,582	4.8%	5%	10.8%		13,651 [6]	100%	55 [5]			הערה (8)

(1) הנכס "יקנעם הייטק פארק" מוחזק על ידי חברה מוחזקת של לוינשטין נכסים בשיעור 50%, המטופלת לפי שיטת השווי המאזני. הנתונים בטבלה שלעיל מתייחסים לחלקה של לוינשטין נכסים בנכס.

(2) לוינשטין נכסים הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת של כ- 36 דונם במושע מתוך 50 דונם במתחם הממוקם באזור התעשיה רמת אליהו בראשון לציון. ללוינשטין נכסים הסכם שיתוף עם החוכר הנוסף בחלקה הכולל הוראות ביחס לחלוקת הזכויות במקרקעין וכן הוראות ביחס לקידום תוכנית חדשה על המקרקעין לתוספת זכויות. בחודש דצמבר 2024 אושרה תמ"א 70 החלה גם על המקרקעין. כמו כן, בחודש דצמבר 2025 אושרה תוכנית הקובעת הוראות ביחס לאיחוד וחלוקה בעתיד של המקרקעין ושימור זכויות לוינשטין נכסים בשטחים שהופקעו מכוח תמ"א 70. לוינשטין נכסים פועלת ביחד עם בעלי קרקעות אחרים באזור לקידום תב"ע לאזור התעשיה ברמת אליהו, אשר תכלול העצמת זכויות למשרדים, מסחר ומגורים, בשים לב לסמיכות תחנת המטרו העתידית למתחם ולהוראות תמ"א 70 כאמור לעיל.

(3) בחודש דצמבר 2023 רכשה החברה שטחים נוספים בנכס ברמת אליהו. שווי הרכישה הינו 40 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה. שטח הקרקע שנרכש הינו כ- 6.1 דונם. על המקרקעין קיימים מבנים בשטח של 4,290 מ"ר המושכרים לשוכרים שונים. הנכס בתפוסה מלאה.

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

(5) ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מאחזקה ואחרות.

(6) הערכת השווי ליום 31/12/2025 מבוססת על שווי הקרקע כפנויה וזמינה בהתאם לעסקאות השוואה והערכות השמאי בתוספת הפחתות בגין מושע ועלויות הריסה ופינוי.

(7) הערכת השווי ליום 31/12/2024 מבוססת על שווי הקרקע כפנויה וזמינה בהתאם לעסקאות השוואה והערכות השמאי בתוספת הפחתות בגין מושע ובתוספת בגין תרומת המחוברים לשווי הנכס..

(8) הערכת השווי ליום 31/12/2023 מבוססת על שווי הקרקע כפנויה וזמינה בתוספת הפחתות בגין מושע ועלויות הריסה ופינוי.

(9) חלק החברה למועד הדוח מחושב לפי שיעור ההחזקה בלוינשטין נכסים. בשנת 2023 שיעור ההחזקה היה 69.8%, ליום 31 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה לכ- 71.4% ובשנת 2025 עלה שיעור ההחזקה ל-100%.

4.1.23 נכסים מהותיים (המשך)

נכסים מניבים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																				
שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע													נתונים נוספים הנדרשים לפי תקנה 8ב(ט)			
				ערך בספרים ושווי הוגן בסוף שנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לתום השנה	דמי שכירות ממוצעים ש"ח למ"ר לחודש/ הכנסה ממוצעת לחניה	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה			
לב הסיטי	מיקום	באר שבע - גוש: 38015 חלקה: חלק מחלקה 9	2025	96,600	8,548 (1)	6,374	6.6%	6.6%	9.7%	הנכס אינו משועבד.	1,400	100%	משרדים: 73 מסחר: 182 חניון: 498	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות + השוואה	שיעור היוון עיקרי לשטחי המסחר והמשרדים כ- 6.5%-7.25% ו- 7.5% לשטח פנוי (אם יש) 50,000 ש"ח לחניה.			
	שימוש עיקרי	מסחר ומשרדים																		
	עלות הנכס	65,720	2024	95,200	8,417 (1)	6,217	6.5%	6.7%	9.5%		3,331	100%	משרדים: 72 מסחר: 178 חניון: 456							
	חלק התאגיד (%)	100% (3)																		
	שטח בר השכרה במ"ר	משרדים - 2,856 מ"ר מסחר - 2,322 מ"ר חניון - 186 חניות בפועל (188 חניות לפי היתר)	2023	91,900	8,109 (1)	6,049	6.6%	6.5%	9.2%		3,720	99%	משרדים: 73 מסחר: 166 חניון: 446							
אסף סנטר BOT (2)	מיקום	ביה"ח שמיר, באר יעקב	2025	26,894	7,502 (1)	4,977	18.5%	18.7%	15.1%	החברה שעבדה את זכויותיה בנכס כנגד קבלת הלוואה ו/או מסגרת הלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי	(2,471)	מסחר: 100% משרדים: 63% (1)	מסחר: 258 משרדים: 70	שמאי החברה	גישת היוון ההכנסות	שיעורי היוון: מסחר - 7.5% משרדים - 8.25%	6.75 שנים (2)			
	שימוש עיקרי	מרכז מסחרי וקומת משרדים																		
	עלות הנכס	33,235	2024	29,235	7,354 (1)	5,100	17.4%	17.9%	15.3%		(1,142)	מסחר: 100% משרדים: 63% (1)	מסחר: 257 משרדים: 65 (1)	ירון ספקטור			7.75 שנים			
	חלק התאגיד (%)	100%																		
	שטח בר השכרה במ"ר	מסחרי - 2,176 משרדים - 1,404	2023	30,362	6,965 (1)	4,686	15.4%	15.5%	14.1%		(1,910)	מסחר: 99% משרדים: 58% (1)	מסחר: 243 משרדים: 65 (1)				8.75 שנים			

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

(2) יתרת תקופת ההפעלה של הנכס הינה 6.75 שנים מיום 31/12/2025.

(3) חלק החברה למועד הדוח מחושב לפי שיעור ההחזקה בלוינשטין נכסים. בשנת 2023 שיעור ההחזקה היה 69.8%, ליום 31 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה לכ- 71.4% ובשנת 2025 עלה שיעור ההחזקה ל-100%.

4.1.23 נכסים מהותיים (המשך) - נכס מהותי בהקמה

נכסים מהותיים בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח											
שם הנכס ומאפייניו		שנה	נתונים כספיים (חלק החברה)				שיעור השלמה כספי בסוף שנה	שיעור משטחי הנכס לגביהם נחתמו חוזי שכירות מחייבים לסוף שנה	נתונים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
			עלות מצטברת בסוף שנה, כולל קרקע, בניה ושונות (ללא שערוכים)	שווי הוגן בסוף שנה	ערך בספרים בסוף שנה	רווחי שערוך לשנה			זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	חוות שרתים ALFA Data Center [1][2]	2025	29,024	70,580	70,580	5,804	7%	-	ירון ספקטור	אומדן שווי הזכויות כזמינות ובמושע	בהתאם לתכנית המתאר שטח אקווי לשיווק (מסחר ותעשיה) כ- 39,000 מ"ר – שווי למ"ר מבונה 2,350 ש"ח בתוספת השקעות שבוצעו
ציון מיקום הנכס	נתניה גוש: 8326, חלקה: 25 (בשלמות)										
חלק התאגיד (%)	50% - הנתונים הכספיים מהווים את חלק החברה	2024	13,631	43,550	43,550	8,972	2%	-			בהתאם לתכנית המתאר שטח אקווי לשיווק (מסחר ותעשיה) כ- 39,000 מ"ר – שווי למ"ר מבונה 2,350 ש"ח, ובניכוי היטל השבחה
שיטת הצגה בדוח המאוחד	איחוד										
מועד סיום בניה משוער	בשלבים 2027-2029	2023	9,978	31,425	31,425	4,459	0%	-	אינג' יוסף זרניצקי	אומדן שווי הזכויות כזמינות עם דחייה עד לאישור תכנית מפורטת	כ- 1,800 מ"ר מסחר - שווי למ"ר מבונה למסחר 8,000 ש"ח כ- 34,500 מ"ר משרדים שווי למ"ר מבונה משרדים 2,100 ש"ח
יעוד שטחי הנכס (הנתונים הינם ל- 100% מהנכס וחלק החברה הינו 50%)	כ- 39,000 שטחים עיקריים ושירות. [2]										
סך כל ההשקעה הצפויה	כ- 390 מיליוני ש"ח (חלק החברה)										

(1) ביום 15 בנובמבר 2022 חתמה החברה על הסכם למכירת מחצית (50%) בלתי מסוימת מזכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה ברח' שכטרמן בנתניה לצד שלישי בלתי קשור בבעלות קבוצה בינלאומית בעלת ניסיון בהקמה ותפעול של חוות שרתים בתמורה לסך של כ- 43.75 מיליוני ש"ח (להלן: "**הסכם המכירה**"). הסכם המכירה היה כפוף להתקיימות תנאים מתלים שהתקיימו במלואם בחודש יוני 2024.
ליום 31 בדצמבר 2023 קבעה החברה כי לאותו מועד השלמת העסקה צפויה 'ברמה גבוהה' וסיווגה סך של כ- 31,576 אלפי ש"ח לסעיף נכס מוחזק למכירה במסגרת הרכוש השוטף. הנתונים הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023 בטבלה שלעיל מייצגים את חלק החברה שלא נמכר.
כתוצאה מהמכירה הכירה החברה בשנת 2024 ברווח ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של כ- 11,982 אלפי ש"ח.
ליום 31 בדצמבר 2024 סיווגה החברה את חלקה בנכס בסך של כ- 43,550 אלפי ש"ח לנכס נדל"ן בהשקעה בהקמה בהתאם לשוויו ההוגן לאותו מועד.

(2) בד בבד עם מכירת הזכויות כאמור חתמו הצדדים על הסכם שיתוף להקמת מיזם משותף, בחלקים שווים, ושיתוף במקרקעין, אשר כולל, בין היתר, בשלב ראשון הקמת חוות שרתים בקיבולת של כ- 18-21 מגה וואט IT בשטח בנוי של כ- 20,000 מ"ר. היקף מלוא ההשקעה להקמת השלב הראשון (כולל מרכיב הקרקע) מוערך בכ- 780 מיליוני ש"ח (חלק החברה - 50%, כ- 390 מיליוני ש"ח).
בנוסף, מקדמות השותפות במקרקעין תב"ע חדשה במקרקעין, ככל שתאושר, שתאפשר הקמת שטחים נוספים, אשר ישמשו למסחר, תעסוקה ו/או משרדים ו/או שימושים נוספים, בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר (ברוטו אקוי'). לחילופין קיימת אפשרות לבניית שלב ב' של חוות שרתים בהיקף דומה לשלב א' על יתרת המקרקעין חלף הקמת שטחי מסחר ותעסוקה כאמור.

4.1.24 **<u>נכסים מהותיים מאוד</u>**

4.1.24.1 <u>מגדל דיסקונט</u>

חלק החברה במגדל דיסקונט מחושב לפי שיעור ההחזקה בלוינשטין נכסים. בשנת 2023 שיעור ההחזקה היה 69.8%, ליום 31 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה לכ- 71.4% ובשנת 2025 עלה שיעור ההחזקה ל-100%.

(א) <u>הצגת הנכס</u>

מגדל דיסקונט הינו מגדל משרדים יוקרתי הממוקם בקרן הרחובות הרצל ויהודה הלוי במרכז הפיננסי של תל אביב ובקרבת מגדלי משרדים יוקרתיים נוספים וכולל 31 קומות בשטח ברוטו של כ- 32,000 מ״ר מעל 7 קומות מחסנים ומרתפי חניה בשטח כולל של 11,500 מ״ר. השטחים שבבעלות לוינשטין נכסים במגדל דיסקונט כוללים שטחי משרדים בקומות 19 - 23 ובקומות 28 - 30 ; מחסנים ושטחים טכניים, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל דיסקונט וחניון המאחד שטחי חניה במספר קומות מרתף הכולל סה״כ 97 מקומות חניה בבעלות לוינשטין נכסים מתוך 242 מקומות חניה.

		פירוט ליום 31 בדצמבר 2025
שם הנכס:		מגדל דיסקונט
מיקום הנכס:		ת״א, רחוב יהודה הלוי 23 גוש 6924 חלקות 8, 9 בשלמות וחלק מחלקה 4
שטחי הנכס:	משרדים	8,419 מ״ר
	מקומות חניה	97 מקומות חניה
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:		100%
מבנה האחזקה בנכס:		באמצעות לוינשטין נכסים
מועד השלמת הקמת הנכס:		דצמבר 2007
פירוט זכויות משפטיות בנכס:		לוינשטין נכסים בעלת הזכות להירשם כבעלים
מצב רישום זכויות משפטיות:		הנכס נמצא בהליכי פרצלציה שלאחריה יירשם בית משותף. ללוינשטין נכסים הערת אזהרה רשומה על שמה
נושאים מיוחדים:		-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		איחוד

(ב) <u>נתונים עיקריים</u>:

נתונים לפי 100%		**2025**	**2024**	**2023**
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)		246,960	242,370	238,280
רווחי שערוך (באלפי ש״ח)		4,590	2,458	9,503
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	100%	98%
שטחים מושכרים לסוף שנה (מ״ר)		8,419	8,419	8,419
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)		18,674	17,681	16,758
דמי שכירות למטר כולל תשלום על חניות (לחודש) (ש״ח)	ממוצע	185	175	170
	טווח	134-217	130-211	126-178
דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש״ח)	ממוצע	163	153	148
	טווח	163	153	140-170
NOI (אלפי ש״ח)		18,596	17,557	16,570
NOI מותאם (אלפי ש״ח)		18,632	18,771	17,110
שיעור תשואה בפועל (%)		7.5%	7.2%	7%
שיעור תשואה מותאם (%)		7.5%	7.7%	7.2%
מספר שוכרים לתום שנת הדיווח		6 (1)	6 (1)	7 (1)

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

(1) האמור כולל רק שוכרי משרדים וללא שוכרי חניות.

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

נתונים לפי 100%	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה	18,674	17,681	16,758
עלויות ניהול, אחזקה ותפעול	(78)	(124)	(188)
	=======	=======	=======
NOI	**18,596**	**17,557**	**16,570**

(ד) שוכרים עיקריים בנכס:

	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2025 (%)	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	תיאור הסכם השכירות					
			תקופת ההסכם המקורית	התקופה שנותרה	אופציות להארכה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות	תלות מיוחדת
שוכר א' חברת הייטק אינו מהווה שוכר עוגן	38%	כן	לשוכר שטחים שונים במגדל שונים במח"מ משוקלל של כ- 3.4 שנים		-	מדד המחירים לצרכן	ערבות בנקאית	אין

(ה) הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים (כולל תקופות אופציה):

נתונים לפי 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר				
	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
	אלפי ש"ח				
הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים [1][2]	17,831	16,883	12,475	8,740	7,038

(1) לא כולל הכנסות בגין אחזקה ואחרות.

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים בנכס:

במהלך 2024 בוצעו עבודות שדרוג של השטחים הציבוריים המשותפים שנמצאים בקומות שבבעלות לוינשטין נכסים.

(ז) מימון:

לוינשטין נכסים שיעבדה את הנכס כמפורט בסעיף (ח) שלהלן כנגד קבלת מסגרות והלוואות שנועדו לשרת לא רק את הנכס הספציפי. למידע נוסף ראה סעיף 5.4.3.1.3 להלן.

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

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2025
דרגה ראשונה	שעבוד שוטף על כל הזכויות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	משכון זכויות כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ ופנדום בע"מ בקשר עם הסכם מיולי 2005, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.	

(ט) <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>:

נתונים לפי 100%		2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		246,940	242,370	238,280
זהות מעריך השווי		אינג' יוסף זרניצקי		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי		גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Gross Leasable Area)	משרדים (מ"ר)	8,419	8,419	8,419
	מקומות חניה	97	97	97
שיעור תפוסה לסוף השנה		100%	100%	100%
דמי שכירות חודשיים מייצגים ממוצעים למ"ר מושכר לצורך הערכת שווי (ש"ח)		141	140	140
שווי לחניה (באלפי ש"ח)		250	220	220
שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי (%)		6.75%	6.75%	6.75%
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (ללא חניות והכנסות אחרות) (באלפי ש"ח)		14,488	14,372	14,354
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		7.5%	7.2%	7%
ניתוחי רגישות לשווי:		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	-	-	-
	ירידה של 5%	(728)	(723)	(723)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(7,650)	(7,600)	(7,680)
	ירידה של 0.25%	8,250	8,180	8,320
דמי שכירות ממוצעים למ"ר משרדים	עליה של 5%	10,540	10,500	10,400
	ירידה של 5%	(10,540)	(10,500)	(10,400)

4.1.24.2 <u>מגדל לוינשטין</u>

חלק החברה במגדל לוינשטין מחושב לפי שיעור ההחזקה בלוינשטין נכסים. בשנת 2023 שיעור ההחזקה היה 69.8%, ליום 31 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה לכ- 71.4% ובשנת 2025 עלה שיעור ההחזקה ל-100%.

(א) <u>הצגת הנכס</u>

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

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

- שטחי משרדים להשכרה בקומות 3, 4, 15, 19, 21-23, 25-32 בשטח כולל של 14,329 מ״ר (לא כולל שטח של כ – 1,036 מ״ר בקומה 33 המשמש כמשרדי הקבוצה ובבעלות החברה עצמה[1]) (כולל שטח של כ – 317 מ״ר משרדים הנמצא בבעלות החברה הבת לוינשטין נתיב[2]) וכן 466 מ״ר בקומת המסחר ו- 284 מ״ר שטחי אחסנה, המושכרים לשוכרי היחידות במגדל לוינשטין.
- חניון המאחד שטחי חניה בשש קומות מרתף הכולל 470 [3] מקומות חניה (כולל 5 מקומות חניה בבעלות החברה הבת לוינשטין נתיב). החניון שבבעלות החברה מהווה כ- 67% משטחי החניה במגדל לוינשטין, כאשר סך כל החניות במגדל לוינשטין הינו כ- 694.
- **הבניין עומד בתקן בנייה ירוקה למבנים קיימים ברמה של LEED Gold.**

		פירוט ליום 31 בדצמבר 2025
שם הנכס:		מגדל לוינשטין
מיקום הנכס:		תל אביב, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט 6), 18-27, 29, 34, 39, 64, 70, 71, 78-80, 82-89
שטחי הנכס:	משרדים (במ״ר)	14,329 [1][2]
	מסחר (מ״ר)	466
	מקומות חניה	470 [3]
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:		100% (למעט 317 מ״ר המוחזקים על ידי החברה הבת לוינשטין נתיב)
מבנה האחזקה בנכס:		האחזקה הינה באמצעות לוינשטין נכסים שהינה בבעלות מלאה של החברה ועל ידי חברה נכדה של החברה בבעלותה המלאה של לוינשטין נכסים וכן 317 מ״ר המוחזקים על ידי החברה הבת לוינשטין נתיב.
שנת השלמת הקמת הנכס:		דצמבר 1998
פירוט זכויות משפטיות בנכס:		בעלות
מצב רישום זכויות משפטיות:		נרשם כבית משותף
נושאים מיוחדים:		-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		איחוד

(1) לא כולל שטח בהיקף של כ- 1,036 מ״ר בקומה 33, המשמשת כמשרדי קבוצת לוינשטין, והינה בבעלותה של החברה (מסווג כרכוש קבוע). שוויה ההוגן של קומה 33 (כולל 18 מקומות חניה במגדל) ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 27 מיליוני ש״ח (על בסיס ההנחות ששימשו לקביעת שוויון ההוגן של החזקות הקבוצה במגדל לוינשטין).

(2) שטח של 142 מ״ר בקומה 27 במגדל לוינשטין משמש כמשרדי חברת לוינשטין נתיב ולכן מוצג בדוחות הכספיים כרכוש קבוע. שוויו ההוגן של השטח המושכר ללוינשטין נתיב ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 3.5 מיליוני ש״ח (על בסיס ההנחות ששימשו לקביעת שוויון ההוגן של החזקות הקבוצה במגדל לוינשטין).

הנתונים הכספיים המפורטים להלן כוללים את דמי השכירות המתקבלים מלוינשטין נתיב (סך של 224 אלפי ש״ח, 217 אלפי ש״ח ו- 66 אלפי ש״ח בשנים 2025, 2024 ו- 2023, בהתאמה).

(3) ללוינשטין נכסים היתר ל- 418 מקומות חניה, אך כתוצאה מביצוע חלוקה מחודשת בשטח החניות נוספו כ- 47 מקומות חניה.

(ב) נתונים עיקריים:

נתונים לפי 100%		2025	2024	2023
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	קומות משרדים [1]	332,942	331,631	324,886
	קומת מסחר	10,718	10,459	10,104
	חניון	105,450	92,460	89,960
	סה"כ שווי	449,110	434,550	424,950
רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (באלפי ש"ח)		9,140	(4,044)	459
שיעור תפוסה ממוצע (%)	משרדים	88%	89%	94%
	מסחר	100%	100%	91%
שטחים מושכרים לסוף שנה (מ"ר)	משרדים	14,012	12,458	12,072
	מסחר	466	466	466
סה"כ הכנסות בפועל (באלפי ש"ח)		31,419	30,440	32,040
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש) (ש"ח)	משרדים	150	141	141
	מסחר	148	129	140
טווח דמי שכירות למ"ר (לחודש) (ש"ח)	משרדים [2]	112-181	109-176	126-195
	מסחר	126-151	122-146	118-141
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	משרדים [2]	131	154	164
	מסחר	-	-	140
טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)	משרדים [2]	125-135	105-170	126-195
	מסחר	-	-	140
NOI (באלפי ש"ח)		27,473	26,501	27,849
NOI מותאם (באלפי ש"ח)		30,289	29,147	27,831
שיעור תשואה בפועל (%)		6.2%	6.1%	6.6%
שיעור תשואה מתואם (%)		6.9%	6.7%	6.5%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח [3]		13	13	13

(1) כולל שטח של כ- 317 מ"ר המוחזק על ידי החברה הבת לוינשטין נתיב.

(2) בחלק מהשטחים שהושכרו השתתפה החברה בעלויות עבודות ההתאמה לשוכרים. בגין שטחים אלה דמי השכירות כוללים תוספת בגין העבודות כאמור.

(3) לא כולל שוכרי חניות.

(ג) פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

נתונים לפי 100%	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות:			
מדמי שכירות (קומות משרדים ומסחר)	23,629	22,299	23,006
מהפעלת חניון	7,790	8,141	9,034
סה"כ הכנסות	**31,419**	**30,440**	**32,040**
עלויות:			
ניהול, אחזקה ותפעול (קומות משרדים ומסחר)	(608)	(655)	(824)
הפעלת חניון	(3,338)	(3,284)	(3,367)
סה"כ עלויות	**(3,946)**	**(3,939)**	**(4,191)**
	======	======	======
NOI	**27,473**	**26,501**	**27,849**

(ד) שוכרים עיקריים בנכס:

	שיעור משטח הנכס המיוחס לשוכר בשנת 2025 (%)	האם אחראי ל- 20% או יותר מהכנסות הנכס?	תיאור הסכם השכירות					
			תקופת ההסכם המקורית	התקופה שנותרה	אופציות להארכה	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	פירוט ערבויות	תלות מיוחדת
שוכר א' ענף הבנקאות אינו מהווה שוכר עוגן	29%	כן	תקופת ההסכם האחרונה הסתיימה ביום 31/10/2019. השוכר האריך את תקופת השכירות כך שתסתיים ביום 31/12/2026 [1]	שנה [1]	-	מדד המחירים לצרכן [1]	חתימת הבנק	השוכר הנו בנק מממן במסגרת העסקים הרגילה של החברה ושל לוינשטין נכסים
שוכר ב' חברת הייטק אינו מהווה שוכר עוגן	30%	כן	לשוכר שטחים שונים במגדל במח"מ משוקלל של כ- 2.4 שנים		3-4 שנים	מדד המחירים לצרכן + 5% בתקופת האופציה	ערבות בנקאית	אין

(1) בהתאם להסכמות בין הצדדים, השוכר ישכור את המושכר לתקופה נוספת שתסתיים ביום 30 ביוני 2027. כמו כן, לשוכר תהיה הזכות להודיע עד לסוף שנת 2026 על תקופת שכירות נוספת שתסתיים ביום 30 ביוני 2028. הסכמות עקרוניות אלו טרם עוגנו בהסכם מחייב.

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

נתונים לפי 100%	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר				
	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
	אלפי ש"ח				
הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים [1] [2]	26,585	19,552	19,888	19,843	56,318

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

(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

(ו) השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

כלל בעלי הנכסים במגדל לוינשטין פועלים לשיפורים ולשיפוצים בלובי הראשי וכן בשטחים המשותפים בקומות חניון המגדל.

(ז) מימון:

לוינשטין נכסים שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף (ח) כנגד קבלת מסגרות והלוואות כלליות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי (ראה סעיף 5.4.3.1.3 להלן). בנוסף, שעבדה החברה במשכנתא מדרגה ראשונה את זכויותיה בקומה 33 כלפי תאגיד בנקאי לצורך קבלת מסגרות והלוואות כלליות שנועדו לשרת לא רק את הנכס הספציפי.

(ח) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס:

בהסכמי ההלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת לוינשטין נכסים בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמטלטלין הקשורים למקרקעין, הסכמי השכירות והניהול ודמי השכירות והניהול, לפי העניין. בנוסף נקבע בהסכמי ההלוואה, כי הלווה אינו רשאי למכור, להעביר, לשעבד או להמחות את הנכסים המשועבדים, כולם או חלקם, אלא באישור מראש של המלווה או בתנאים המפורטים בהסכם ההלוואה. קומה 15 ו- 10 חניות אשר נרכשו במהלך שנת 2013 אינן משועבדות. עוד יצויין כי שטח של כ- 317 מ"ר ו- 5 חניות בבעלות לוינשטין נתיב אינם משועבדים.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2025
דרגה ראשונה	שעבוד המקרקעין, זכויות הביטוח וקבלת כספים מרוכשי יחידות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	ללא הגבלה
	משכון זכויות לוינשטין נכסים מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	
	שעבוד זכויותיה של החברה בקומה 33 לבנק לאומי לישראל בע"מ	
	שיעבוד הציוד והמלאי בפרויקט לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	
	משכנתא ראשונה נוספת על המקרקעין לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ	

(ט) <u>פרטים אודות הערכת השווי:</u>

נתונים לפי 100%		2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	משרדים	332,942	324,886	327,977
	קומת מסחר	10,718	10,104	10,853
	חניון	105,450	89,960	86,980
	סה"כ שווי	449,110	424,950	425,810
זהות מעריך השווי		אינג' יוסף זרניצקי		
האם המעריך בלתי תלוי?		כן		
האם קיים הסכם שיפוי?		כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי		31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי		גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
שטח בר-השכרה שנלקח בחשבון (Gross Leasable Area)	משרדים (במ"ר)	14,329	14,329	14,012
	מסחר (מ"ר)	466	466	466
	מקומות חניה בהיתר	423	423	418
שיעור תפוסה לסוף השנה	משרדים	98%	87%	86%
	מסחר	100%	100%	100%
ממוצע דמי שכירות חודשיים ראויים לחודש לצורך הערכת שווי (ש"ח)	משרדים (ש"ח למ"ר)	136	137	134
	מסחר (ש"ח למ"ר)	129	126	122
שווי לחניה (באלפי ש"ח)		250	220	220
שיעור היוון עיקרי שנלקח לצורך הערכת השווי		6.75%	6.75%	6.75%
שיעור היוון שנלקח לגבי שטחים ריקים והצפויים להתפנות		7.25%	7.25%	7.25%
תזרים מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש"ח)	משרדים	24,279	23,342	22,864
	מסחר	723	706	682
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		6.1%	6.1%	6.6%
ניתוחי רגישות לשווי:		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	240	1,507	1,504
	ירידה של 5%	(1,801)	(1,507)	(1,504)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(12,887)	(12,420)	(12,190)
	ירידה של 0.25%	13,121	13,360	13,110
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	עליה של 5%	22,403	22,190	21,790
	ירידה של 5%	(22,403)	(22,190)	(21,790)

4.1.24.3 <u>קרקע מהותית מאוד - מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב</u>

חלק החברה בקרקע במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב מחושב לפי שיעור ההחזקה בלוינשטין נכסים. בשנת 2023 שיעור ההחזקה היה 69.8%, ליום 31 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה לכ- 71.4% ובשנת 2025 עלה שיעור ההחזקה ל- 100%.

(א) <u>הצגת הנכס</u>

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה נכדה בבעלות מלאה של לוינשטין נכסים, לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "**לוינשטין נכסים בתחנה**"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) כאשר השותפה הינה שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "**השותפה**"), במתחם התחנה המרכזית הישנה בת"א במטרה לקדם את פיתוח הקרקע.
בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תב"ע בסמכות וועדה מקומית.

ביום 4 בפברואר 2020 תוכנית מפורטת אושרה למתן תוקף. התוכנית כוללת בנייה של כ- 1,333 יח"ד (מתוכן 138 יח"ד לדיור בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יח"ד לדיור בהישג יד נוספות) וכ- 150,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. התוכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש.

בחודש ינואר 2022 אושרו להפקדה 4 תוכניות מפורטות של איחוד וחלוקה להתנגדויות. על פי התוכניות המפורטות כאמור ללוינשטין נכסים בתחנה ולשותפתה מוקנות מלוא הזכויות במתחם מס' 1 וכן זכויות במתחמים 2 ו-3, כאשר בחלק מהמגרשים מוקנות להן מלוא הזכויות ובחלקם זכויות בלתי מסויימות ביחד עם צדדי ג' אחרים (מושע). תוכניות אלו פורסמו להתנגדויות בחודש ספטמבר 2022 ולוינשטין נכסים בתחנה הגישה בחודש דצמבר 2022 התנגדות ביחס לתוכניות במתחמים 2 ו-3.

ביום 18 בינואר 2023 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב לתת תוקף לתוכנית המפורטת של מתחם 1. התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות.
בימים 5 ביוני 2024 ו- 3 ביולי 2024 התקיימו דיונים בהתנגדויות ביחס לתוכניות במתחמים 2 ו- 3, במסגרתם הוחלט לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בתוכניות הנ"ל ולפרסמן לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה לצורך הגשת התנגדויות לשינויים שיערכו בהן. בחודש אוגוסט 2025 פורסמו טבלאות האיחוד והחלוקה המעודכנות לגבי מתחמים 2 ו-3, ובחודש ספטמבר 2025 הגישה החברה ביחד עם שותפתה התנגדות ביחס לטבלאות האיחוד והחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד. נכון למועד פרסום דוח זה, טרם התקיים דיון בהתנגדות לטבלאות המעודכנות.

למועד פרסום דוח זה, לא נותרו עוד דיירים ו/או פולשים בשטח. החברה ייעדה את המקרקעין המוחזקים על ידה לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך. לוינשטין נכסים בתחנה והשותפה משכירות חלק מהשטחים בשלב הביניים.

בהתאם לאישור התוכניות המפורטות, אושרו ביחס למגדל המשרדים במגרש 101 במתחם 1 תכנית עיצוב אדריכלי. כמו כן, בחודש נובמבר 2025 אושרה בועדה המקומית תוכניות העיצוב של מגרש 100 (אשר בו זכויות מגורים של כ - 600 יח"ד וכן תעסוקה ומסחר) וכן בית הבאר במתחם 1.

	פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	
מיקום הנכס:	מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב. גוש 8398 חלקה 3. גוש 80152 חלקות 20 ו- 21. גוש 8940 חלקות: 6 ו- 8. גוש 8939 חלקה 6.	
שטח הקרקע:	כ- 17,560 מ"ר ברוטו (חלק לוינשטין נכסים בתחנה). לאחר תכניות איחוד וחלוקה תעודכן חלוקת המגרשים בין בעלי הזכויות במקרקעין.	
ייעוד הקרקע:	מסחר, מגורים משרדים ועוד	
זכויות בניה קיימות בקרקע (בהתאם לתכנית שומרון):	ייעוד השטח	שטח במ"ר
	מסחר	8,775
	מגורים	91,177
	מגורים דב"י	16,929
	משרדים	122,178
	סה"כ	239,059
ייעוד קרקע וציון תמצית השלבים הנדרשים לשינוי הייעוד:	כאמור תא/4321 מתחם השומרון אושרה למתן תוקף. התכנית מייעדת את המקרקעין לייעוד של מגורים, מסחר ומשרדים. התוכניות המפורטות למתחמים השונים הופקדו ב 9/2022.	
מבנה ההחזקה בקרקע:	אחזקה ישירה דרך לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (חברה נכדה)	
חלק התאגיד בפועל בקרקע:	לוינשטין נכסים בתחנה (50%) ביחד עם שותפה (50%) מחזיקות בלמעלה מכ- 70% במושע מהזכויות בתכנית שומרון	
ציון שמות השותפים לקרקע:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%)	
תאריך רכישת הקרקע:	בחלקים משנת 2011	
פירוט זכויות משפטיות בנכס (בעלות, חכירה וכדומה):	כ- 50% בבעלות לוינשטין נכסים בתחנה	
מצב רישום זכויות משפטיות:	מקרקעין מוסדרים	
ציון עניינים מיוחדים:	הרוכשות נדרשו לטפל בפינוי המתחם ממחזיקיו, שכללו בין היתר פולשים, דיירים מוגנים, שוכרים וחוכרים. לצורך פינוי המתחם נקטו החברות בהליכים משפטיים מתאימים וגיבשו הסדרים מתאימים עם מחזיקים בחלקים במתחם. למועד דוח זה, לא נותרו עוד פולשים ודיירים מוגנים במתחם.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד	

(ב) נתונים עיקריים

נתונים לפי 100%	2025					2024	2023
	כל השנה	רבעון 4	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1		
מודל הצגה בדוחות כספיים	שווי הוגן						
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	749,150	749,150	742,898	742,524	742,200	741,750	751,250
ערך בספרים בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	749,150	749,150	742,898	742,524	742,200	741,750	751,250
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש"ח)	5,745	5,745	-	-	-	(11,693)	(347)
שווי הוגן, למ"ר קרקע (ברוטו) (באלפי ש"ח)	42	42	41.6	41.6	41.6	41.6	42.1
טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בשנה בקרקע עצמה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-	-	-	-

	במועד רכישת הקרקע		
מועד הרכישה	2022	2015	2011
עלות רכישת הנכס (באלפי ש"ח)	3,875	152,619	37,888
עלות למ"ר (באלפי ש"ח)	12 (1)	14.1	5.4

(1) מבטא מחיר רכישה ממוצע של כ- 12 אלפי ש"ח למ"ר משוקלל זכויות למגורים, תעסוקה, מסחר ודב"י ע"פ תב"ע בתוקף.

(ג) השבחות שבוצעו בקרקע:

לפרטים אודות השבחות שבוצעות במקרקעין ראו סעיף 4.1.24.3(א) לעיל.

(ד) מימון מסוים הקשור לקרקע:

לפרטים אודות אשראי בקשר עם מימון הקרקע ראה סעיף 5.4.3.1.7 להלן.

(ה) שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

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

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2025
דרגה ראשונה	משכנתא לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ.	ללא הגבלה
	שיעבוד חלקה של לוינשטין נכסים בתחנה במקרקעין לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, לרבות שיעבוד החזרי ביטוח, שיעבוד חשבונות החברה, שיעבוד תקבולי שכירות ושכירות מוגנת, שיעבוד החזרים מרשויות המס, שיעבוד זכות לקיזוז הפסדים.	
	וכן ערבות של לוינשטין נכסים כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח (בהצמדה למדד תשומות הבניה).	

(ו) <u>פרטים אודות הערכות השווי של הקרקע</u>:

נתונים אודות הערכות השווי	2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח) (חלק החברה)	749,150	741,750	751,250
זהות מעריך השווי	אינג' יוסף זרניצקי		
האם המעריך בלתי תלוי?	כן		
האם קיים הסכם שיפוי?	כן		
תאריך התוקף של הערכת השווי	31/12/2025	31/12/2024	31/12/2023
מודל הערכת השווי	גישת ההשוואה		

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31/12/2025:
הנתונים הינם לפי 100% יחד עם שותפתה של החברה - חלק החברה הינו 50%

	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שטח במ"ר [1][2]				סה"כ שווי (במעוגל) באלפי ש"ח
		מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ	
מגורים רגיל (פלדלת)	21,000	40,049	23,528	27,600	91,177	1,914,700
מגורים דב"י (פלדלת)	8,400	9,639	-	7,290	16,929	142,200
מסחר	12,500	3,459	1,500	3,816	8,775	109,700
משרדים ותעסוקה	6,500	63,094	-	59,084	122,178	794,200
סה"כ שווי למתחמים לפני הפחתות		**116,241**	**25,028**	**97,790**	**239,059**	**2,960,800**
הפחתה לגודל ומורכבות הבינוי					(177,500)	(209,200)
מטלות ציבור, הריסה, היטלי השבחה, הפחתה למושע והפחתה לזכויות חוכרים						(601,300)
דחיה (4-0 שנים בהתאם למתחם) בשיעור היוון של 5.5%						(309,900)
שווי לאחר הפחתות ודחייה						**1,872,100**
חלק יחסי של החברה והשותפה בזכויות במתחמים		100%	28%	76%	בממוצע	82%
חלק החברה והשותפה בשווי						**1,498,300**
סה"כ שווי הזכויות במתחם – חלק החברה (50%)						**749,150**

ניתוחי רגישות לשווי ליום 31/12/2025:		שינוי בשווי במיליוני ש"ח (חלק החברה)
שווי למ"ר מבונה	עליה של 5%	47
	ירידה של 5%	(47)
מקדם דחיה וסיכון	פחות שנה לדחייה	38
	תוספת שנה לדחייה	(45)

(1) נתוני השטחים בטבלה לעיל מהווים את חלק החברה ושותפתה בשטחים לשיווק.

(2) בחישוב זה נלקחו המרת שטחי תעסוקה לדירות בהישג יד. יחידות דיור בהישג יד כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31/12/2024:
הנתונים הינם לפי 100% יחד עם שותפתה של החברה - חלק החברה הינו 50%

	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שטח במ"ר (1)(2)				סה"כ שווי (במעוגל) באלפי ש"ח
		מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ	
מגורים רגיל (פלדלת)	21,000	40,169	23,528	27,600	91,297	1,917,300
מגורים דב"י (פלדלת)	8,400	9,639	-	7,290	16,929	142,200
מסחר	12,500	3,459	1,500	3,816	8,775	109,700
משרדים ותעסוקה	6,500	63,130	-	58,520	121,650	790,700
סה"כ שווי למתחמים לפני הפחתות		**116,397**	**25,028**	**97,226**	**238,651**	**2,959,900**
הפחתה לגודל ומורכבות הבינוי					(7.1%)	(209,200)
מטלות ציבור, הריסה, היטלי השבחה, הפחתה למושע והפחתה לזכויות חוכרים						(528,800)
דחיה (0-4 שנים בהתאם למתחם) בשיעור היוון של 5.5%						(310,800)
שווי לאחר הפחתות ודחייה						**1,911,100**
חלק יחסי של החברה והשותפה בזכויות במתחמים		100%	26%	72%	בממוצע	78%
חלק החברה והשותפה בשווי						**1,483,500**
סה"כ שווי הזכויות במתחם – חלק החברה (50%)						**741,750**

ניתוחי רגישות לשווי ליום 31/12/2024:		**שינוי בשווי במיליוני ש"ח (חלק החברה)**
שווי למ"ר מבונה	עליה של 5%	47
	ירידה של 5%	(47)
מקדם דחיה וסיכון	פחות שנה לדחייה	46
	תוספת שנה לדחייה	(46)

(1) נתוני השטחים בטבלה לעיל מהווים את חלק החברה ושותפתה בשטחים לשיווק.

(2) בחישוב זה נלקחו המרת שטחי תעסוקה לדירות בהישג יד. יחידות דיור בהישג יד כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי ליום 31/12/2023:
הנתונים הינם לפי 100% יחד עם שותפתה של החברה - חלק החברה הינו 50%

	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	שטח במ"ר (1)(2)				סה"כ שווי (במעוגל) באלפי ש"ח
		מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ	
מגורים רגיל (פלדלת)	21,000	40,169	23,528	27,600	91,297	1,917,300
מגורים דב"י (פלדלת)	8,400	9,639	-	7,290	16,929	142,200
מסחר	12,500	3,459	1,500	3,816	8,775	109,700
משרדים ותעסוקה	7,000	63,130	-	58,520	121,650	851,500
סה"כ שווי למתחמים לפני הפחתות		**116,397**	**25,028**	**97,226**	**238,651**	**3,020,700**
הפחתה לגודל ומורכבות הבינוי					(7.1%)	(213,700)
מטלות ציבור, הריסה, היטלי השבחה, הפחתה למושע והפחתה לזכויות חוכרים						(558,900)
דחיה (1.5-4 שנים בהתאם למתחם) בשיעור היוון של 5.5%						(355,500)
שווי לאחר הפחתות ודחייה						**1,892,600**
חלק יחסי של החברה והשותפה בזכויות במתחמים		100%	26%	74%	ממוצע	79%
חלק החברה והשותפה בשווי						**1,502,500**
סה"כ שווי הזכויות במתחם – חלק החברה (50%)						**751,250**

ניתוחי רגישות לשווי ליום 31/12/2023:		**שינוי בשווי במיליוני ש"ח (חלק החברה)**
שווי למ"ר מבונה	עליה של 5%	47
	ירידה של 5%	(47)
מקדם דחיה וסיכון	פחות שנה לדחייה	49
	תוספת שנה לדחייה	(46)

(1) נתוני השטחים בטבלה לעיל מהווים את חלק החברה ושותפתה בשטחים לשיווק.

(2) בחישוב זה נלקחו המרת שטחי תעסוקה לדירות בהישג יד. יחידות דיור בהישג יד כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

4.1.25 **<u>השקעה בחברת RYSY</u>**

בחודש נובמבר 2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת מניות בחברת RYSY Properties Limited (להלן: "**RYSY**"), שהינה חברה מאוגדת בבריטניה המשקיעה בנכסים מניבים בפולין, בסך של כ- 6 מיליוני אירו (כ- 23.6 מיליוני ש"ח), תמורתם הוקצו לה מניות בשיעור של כ- 8.8% בחברת RYSY. ליום 31 בדצמבר 2025, השווי ההוגן של השקעה זו הסתכם בכ- 24 מיליוני ש"ח.

בחודש אוקטובר 2025 העניקה החברה הלוואה בסך של כמיליון אירו לחברה קשורה המוחזקת על ידי חברה אנגלית (כ- 3.8 מיליוני ש"ח). ההלוואה לתקופה של עד 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של 10.75% בשנה (כולל עמלות), המשולמת אחת לרבעון.

4.2 תחום נדל"ן למגורים

4.2.1 <u>מידע כללי</u>

בתחום פעילות זה, פועלת החברה בעיקר כחברה יזמית, לרבות בתחום ההתחדשות העירונית. פעילותה זו כוללת רכישת זכויות במקרקעין או התקשרות עם בעלי זכויות במקרקעין, ייזום פרויקטים וביצועם, תכנון הבניה, ביצוע הבניה בפועל (באמצעות קבלני משנה או קבלן ראשי אחד) ושיווק ומכירה של הדירות בפרויקט.

כאמור, כחלק מפעילותה של החברה בתחום הנדל"ן למגורים, פועלת החברה בתחום ההתחדשות העירונית ובכלל זה, "תמ"א 38" (שבוטלה לגבי פרויקטים עתידיים) שהינה תכנית מתאר ארצית משנת 2004 אשר מטרתה חיזוק מבנים שנבנו לפני שנת 1980 שלא על פי התקן המחייב כיום בנושא חיזוק בנינים למניעת פגיעה כתוצאה מרעידות אדמה ובמתחמי "פינוי בינוי" כמשמעותם בחוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו - 2006. לפרטים נוספים בקשר לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית ראה סעיף 4.2.16.13 להלן.

עוד כחלק מפעילותה, לקבוצה פרויקטים בשיטת "מחיר למשתכן" ו"מחיר מטרה" בתל אביב ובאלעד. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4.2.16 לחלק זה.

הפרויקטים של הקבוצה בתחום פעילות זה בישראל כמו גם שוק הבניה למגורים בכללותו, מושפעים מהתנודתיות בשוק לרבות שינויים באינפלציה ו/או בשיעורי הריבית ועלויות בניה כאשר להערכת החברה, אי הוודאות המאפיינת את ענף הבנייה למגורים בישראל בשנים האחרונות צפויה להימשך. כמו כן למלחמת "חרבות ברזל" ומבצע "שאגת הארי" עשויות להיות השפעות על שוק הבניה למגורים כמפורט בהרחבה בסעיף 3.2.1 לחלק זה.

לחברה קיימת פעילות לא מהותית למגורים מחוץ לתחומי ישראל, בהודו ובקפריסין (כמפורט בסעיף 4.2.17 להלן).

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

4.2.2.1 **בישראל**, תחום פעילות הנדל"ן למגורים מתאפיין במחסור בקרקעות זמינות לבנייה בייחוד באיזור המרכז. החברה מתרכזת בהקמת מבני מגורים לצרכי מכירה באיזורים שלהערכתה הינם בעלי כדאיות כלכלית. מאפיין בולט נוסף לתחום פעילות זה הינו תחרות רבה בין גופים שונים הנוטלים בו חלק, לרבות קבוצות שהתאגדו ויזמו פרויקטים למגורים באופן עצמאי (קבוצות רכישה) ובכך הן מהוות תחרות לחברות קבלניות בתחום.

4.2.2.2 הביקוש לדיור בישראל עשוי להיות מושפע מצעדי הממשלה שמטרתה להשפיע על כדאיות רכישת דירות להשקעה, בדרך למשל של חקיקה שנועדה לעודד מכירת דירות שנרכשו בעבר לצרכי השקעה והקטנת הכדאיות ברכישת דירות נוספות. כמו כן קידמה הממשלה חקיקה שהגבילה את היקף ההצמדה למדד תשומות הבניה המותר בהסכמי מכר דירות ו/או הוראות בקשר עם פיצויי דיירים בקשר עם עיכובים במסירת דירות. בשנים האחרונות קיים חוסר ודאות באשר לתנאי השיווק העתידיים של קרקעות על ידי המדינה ובעיקר חוסר ודאות בדבר המשך שיווק של מכרזים בשיטת "מחיר למשתכן", "מחיר מופחת", "מחיר מטרה" ו"דיור להשכרה" בהם נקבעים מראש, בין היתר, מחירי ותקופות השכירות של הדירות באופן שעלול להיות בו כדי להשפיע על תשואות הנכסים וכדאיות הפרויקטים.

4.2.2.3 תחום פעילות הנדל"ן למגורים עשוי להיות מושפע ממדיניות והוראות תכנוניות הן במישור הלאומי והן במישור המקומי כגון הוראות של מוסדות התכנון להקפאת בניה בסמוך לתוואי המטרו או הרכבת הקלה והטלת היטלי השבחה ו/או מס מטרו בשיעורים משתנים בהתאם למיקומי הקרקעות ביחס לתוואי המטרו או הרכבת הקלה. עוד יצויין כי המדיניות המוצהרת של מוסדות התכנון הינה להעצמת זכויות בניה בתוואי כאמור.

4.2.2.4 בהמשך לאמור בסעיף 3.2.2 לעיל בקשר עם השינויים במדד המחירים לצרכן ובשיעורי הריבית במשק יצויין כי לנושאים אלו עשויה להיות השפעה לרבות השפעה מהותית על רווחיות פרויקטים בתחום הנדל"ן למגורים הן מהתייקרות תשומות ועלויות מימון, והן מהשפעה על עלות מקורות המימון של רוכשי הדירות, וכתוצאה מכך, בין היתר, צפי לירידת מחירים והאטה בקצב מכירת הדירות.

4.2.2.5 כחלק מתנאים מסחריים בשוק הדיור החלו יזמים למכור בתנאי מכירה גמישים יותר, כגון "הלוואת קבלן", פטור מהצמדה למדד ומבצעי "20/80", לפיהם הרוכש משלם סך של כ-20% במועד ההתקשרות ברכישת הדירה ואת יתרת סכום התמורה ישלם הרוכש בסמוך להשלמת הבניה ומסירת החזקה בדירה. בנוסף ובהתאם לתנאי המכירה כאמור בסעיף זה, מאפשרים הבנקים למשכנתאות לרוכשים ליטול "הלוואת קבלן" בשיעור של כ- 20-25 אחוזים ממחירי הרכישה ולפיה הרוכש עובר חיתום על ידי הבנק למשכנתאות, גורם אשר מקטין את הסיכון עבור היזם, ומקבל הלוואה לתקופה שממועד הסמוך לחתימת הסכם המכר ועד להשלמת הבניה ומסירת הדירה (מועד התשלום החוזי של הרוכש ליזם) והיזם נושא בתשלומי הריבית של הלוואה זו. בתנאי מכירה אלו הרוכש יידרש להשלים את יתרת תמורת הרכישה וכן "למחזר" את הלוואת הקבלן בסמוך למועד השלמת הבניה ומסירת החזקה בדירה.

יצוין, כי ככלל, קיים חשש כי מבצעים אלו עלולים למשוך גם לקוחות עם יכולת החזר נמוכה (אשר עשויים אף לשקלל בשיקוליהם עליית ערך של הדירה עד מועד מסירתה כך שיוכלו למכור אותה ברווח), ובהתאם, במועד מסירת הדירה ייתכן שלא יוכלו לקבל משכנתא ולהשלים את רכישת הדירה. במקרה בו מספר משמעותי של רוכשים לא יוכלו לשלם את יתרת התמורה במועד המסירה, עלולה להפגע יכולתה של החברה לשלם לבנק המלווה של הפרויקט. בהקשר זה יצוין, כי במהלך השנים 2023-2025 העניקה החברה לחלק מלקוחותיה מבצעי "80/20" כאמור, אם כי באופן מוגבל.

תופעה רחבה, ככל שתהייה, של אי תשלום יתרת התמורה בסיום השלמת הבניה עשויה להוביל לביטולי עסקאות מכירה. יובהר כי הסכמי המכר הנחתמים על ידי החברה הינם סופיים ואינם מאפשרים ביטולים כאמור והכוללים קיום פיצוי מוסכם ללא הוכחת נזקים. ככלל החברה מוכרת בתנאי 20/80 כאמור ומדיניותה של החברה היא קבלת תמורה בהתאם להלוואות קבלן כמתואר. יחד עם זאת יתכן כי החברה תמכור בתנאי 20/80 גם ללא הלוואות קבלן.

4.2.2.6 בנוסף כחלק מתנאים מסחריים בשוק קיימים חוזי מכר ללא הצמדת יתרת התמורה. ככלל מדיניות החברה היא שיווק דירות בתנאי תשלום הכוללים הצמדה בהתאם לתנאי חוק המכר, ואולם בחלק מהפרויקטים בעיקר בשנת 2025 מכרה החברה גם בתנאי הצמדה חלקיים או ללא הצמדה.

4.2.2.7 למועד הדוח נראה כי תכניות ותהליכים אלה יוצרים שינויים בביקושים על פי פילוחים שונים בשוק הנדל"ן למגורים. לאור זאת, אין ביכולתה של החברה לצפות את השפעותיהן העתידיות של התוכניות האלה על שוק הנדל"ן למגורים בכלל ועל הפרויקטים למגורים של החברה בפרט. החברה אינה צופה חשיפה מהותית ממתן הגמישות בתנאי התשלום ללקוחותיה כאמור לעיל, וזאת, בין היתר, לאור ניסיון העבר בפרויקטים שהסתיימו עד סמוך למועד הדוח בעלי תנאי מימון דומים. [1] יצוין, כי לאור התערבות הפיקוח על הבנקים, הוגבל היקף המכירות בתנאי "הלוואת קבלן" ו/או "20/80",[2] מגמה שעשויה להגביל את החברה במתן גמישות בתנאי התשלומים ללקוחותיה ולהשפיע על תזרים התקבולים בפרויקטים הרלוונטיים (כמו גם פוטנציאל להביא לשינוי במחירי הדירות ובביקוש להן).

4.2.2.8 פעילות החברה בפרויקטים **בקפריסין** הצפונית מרוכזת בבניית דירות ווילות נופש, המיועדות בעיקר למשקיעים אירופים. למידע אודות הפרויקטים ראה סעיף 4.2.17.1 לחלק זה בדוח.

4.2.2.9 **בהודו,** לחברה שני פרויקטים למועד הדוח. למידע אודות הפרויקטים ראה סעיף 4.2.17.2 לחלק זה בדוח.

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

4.2.3.1 הפעילות בענף הבנייה בישראל בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט, כפופה להוראות חוק כגון חוקי המקרקעין, חוקי החוזים, חוקי המכר, חוקי התכנון והבנייה, חוק רשות מקרקעי ישראל, החלטות מועצת מקרקעי ישראל ורמ"י (ובכלל זה מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רמ"י), תוכניות מתאר שונות, דרישות חוקיות בתחום איכות הסביבה וכיוב'. כמו כן מושפעת הפעילות, בין היתר, מגורמים ייחודיים התלויים במדיניות הממשלה הנוהגת באותה העת, לרבות היקף הבנייה הציבורית המיועדת למגורים בישראל, הליכי בירוקרטיה מתמשכים של הליכי תכנון ורישוי פרויקטים על ידי הגורמים השלטוניים ועוד.

4.2.3.2 הפעילות בתחום מחייבת נקיטת הליכים תכנוניים ו/או משפטיים מגוונים לשם הליכי רישוי, קבלת היתרי בניה, שינוי ייעוד תוכניות בניין עיר, תשלומי דמי היתר, היטלי השבחה וכו'. כמו כן, הפעילות כפופה לחקיקה בתחום מיסוי המקרקעין והמשכנתאות.

4.2.3.3 הבנייה בישראל כפופה לתקני בנייה ותווי תקן. החברה עומדת בדרישות התקן הישראלי והבינלאומי ISO 9001. לפרטים נוספים אודות מערכת ניהול האיכות ISO 9001 ראה גם סעיף 5.7.3 להלן.

4.2.3.4 כל העוסק בבניית פרויקטים למגורים מחויב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים. החברה והחברה הבת לוינשטין נתיב, הינן קבלנים מורשים בסיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה וכן בעלות סיווגים בענפים נוספים.

---

[1] הערכות החברה ביחס להשפעות חוזים שנחתמו בתנאי תשלום של "80/20" ו-"הלוואות קבלן" מהוות מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך המבוסס על הערכות הנהלת החברה המתבססות על תחזיות ותוכניות עבודה של החברה ועל היכרותה עם שוק הדיור בישראל בכלל ובאזורי הפרויקטים בפרט, וכן מבוסס על הערכותיה של החברה לגבי משך הליכי תכנון, אישור, שיווק ובניית הפרויקטים (לפי העניין), עלויות הקמת הפרויקטים ומחירי מכירת יחידות הדיור בהם. הערכות אלו עלולות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה מהצפוי, לרבות באופן מהותי, כתוצאה (לפי העניין) משינוי בתכניות העבודה של החברה בקשר עם מי מהפרויקטים, משינוי מחירי הדירות בסביבת מי מהפרויקטים או בשוק כולו, מהתארכות הליכי תכנון, שיווק ובנייה, מהמצב הכלכלי של המשק (לרבות קשיי מימון, עליית שיעורי האינפלציה והריבית, מיתון, הקשחת מדיניות מתן משכנתאות, שינוי מדיניות המיסוי וירידה בביקושים), משינויים במצב הבטחוני והמדיני בישראל והשלכותיהם, משינויים בעלויות תשומות הבנייה, מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין ו/או התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 5.15 לחלק זה.

[2] בהקשר זה יצוין, כי ביום 23 במרס 2025, פרסם המפקח על הבנקים טיוטת הוראת שעה אשר צפויה להטיל על המערכת הבנקאית מגבלות בקשר למתן מימון במכירת דירה בדחיית תשלום ובמימון הלוואות בולט/בלון, כאשר הוראת שעה זו תהא בתוקף עד לסוף שנת 2026. טיוטת הוראת השעה כוללת הנחיות שמטרתן צמצום הסיכון לכלל הגורמים המעורבים בשוק על ידי חיזוק ניהול הסיכונים, חיזוק כושר הניטור וחיזוק הגנת הצרכן. לפרטים ראה הודעה לעיתונות מאותו מועד: https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/23-3-25.

4.2.3.5 במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית (כמפורט בסעיף 4.2.16.13 להלן) כפופה החברה לחוקים ולתקנות הקשורים בתחום, כאשר העיקריים בהם (בהתאמה לסוג הפרויקט), הינם תכנית מתאר ארצית תמ"א 38 על תיקוניה, חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006, חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח-2008, חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשס"ח-2008, חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016, חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017 והתוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו- 2022), התשפ"ב-2021 (אשר במסגרתה תוקן חוק פינוי ובינוי) -"חוק ההסדרים" וחוקי המיסוי הרלוונטיים לתחום זה.

בחודש יוני 2023 פורסם חוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג - 2023 במסגרתו, בין היתר, שונו הוראות חקיקה הנוגעות לתחום ההתחדשות העירונית אשר עיקריהן כדלקמן: (1) הופחת הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה נגד דייר המסרב לחתום על הסכם התחדשות בניינית (הכוללת גם פרויקטי תמ"א), לבעליהם של 2/3 מהדירות בבית המשותף שלהם מוצמדים לפחות 2/3 מהרכוש המשותף (במקום 80% שנהגו קודם לתיקון החקיקה); (2) החלת החלופות המוצעות לבעלי דירות קשישים ו/או סיעודיים בפרויקטי פינוי בינוי גם על פרויקטי התחדשות בניינית; ו-(3) עוגנו הסדרים הנוגעים לפטורים והטבות מיסויות בפרויקטי התחדשות בניינית.

4.2.3.6 ענף פעילות הנדל"ן למגורים כפוף גם להגבלות השלטוניות המוטלות על העסקת עובדים מאזור יהודה שומרון ועזה וההסדרים החקיקתיים בתחום העסקת עובדים זרים, נתון אשר בשילוב עם המחסור הקיים בעובדים ישראליים בענף הבניה, מגדיל את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ומוביל לחוסר יציבות באמצעי הייצור העומדים לרשות הקבוצה (במישרין ובעקיפין), ובכך קובע את קצב ביצוע והתקדמות הפרויקטים תוך השפעה לא מבוטלת על עלותם ועל רווחיותם. יצויין כי בעקבות מלחמת "חרבות ברזל" הטילה, ממשלת ישראל, מגבלות על כניסת פועלים משטחי יהודה ושומרון ורצועת עזה, אשר גורמת לעליית מחירי תשומות כוח אדם ולהאטה בהתקדמות הבנייה באתרים השונים.

4.2.3.7 באשר למדינות אחרות בהן פועלת החברה:

הודו, מדינה אשר נחשבת מאתגרת למשקיע הזר, פרמטר המאלץ את המשקיעים לחפש פתרונות לסוגים שונים של בעיות כגון: גודל פרויקט מינימלי, סכום השקעה מינימלי, עלויות מימון גבוהות, שיעור מס גבוה ובירוקרטיה מסורבלת ופערים בתרבות העסקית.

קפריסין הצפונית, מאופיינת בכך שחלק ממדינות העולם אינן מכירות בעצמאותה.

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

להלן נתונים כוללים אודות מכירת יח"ד והיקף כספי של המכירות בישראל בשנים 2023-2025:

	נתונים כוללים עסקאות משותפות		חלק הקבוצה	
	יח"ד שנמכרו	היקף כספי במיליוני ש"ח	יח"ד שנמכרו	היקף כספי במיליוני ש"ח
2025	251	729	84	272
2024	167	366	67	162
2023	17	56	16	52

לניתוח תוצאות תחום הפעילות בדוחותיה כספיים של החברה, ראה סעיף 4.ג.1. לדוח הדירקטוריון.

4.2.5 <u>התפתחויות בשווקים הרלבנטיים או שינויים במאפייני לקוחות</u>

לפרטים אודות שינויים משמעותיים בסביבה הכללית בה פועלת הקבוצה וההשפעות העלולות להיות על החברה, ראה סעיף 3.2 לעיל.

4.2.6 <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

החברה מוצאת כי גורמי הצלחה העשויים להשפיע במידה רבה על פעילותה והצלחתה של החברה בתחום זה הינם: (א) יכולת ומיומנות באיתור קרקעות לביצוע פרויקטים אטרקטיביים הן מבחינת עלות ופוטנציאל מכירה והן מבחינת תמחור היחידות; (ב) ניתוח ותכנון ממצה של פרויקטים עתידיים ויכולת זיהוי מוקדם של אזורים בהם צפוי ביקוש; (ג) ניהול בניה יעיל ומקצועי; (ד) ניסיון רב שנים ומוניטין בשוק הנדל"ן למגורים הנובע בין היתר מהון אנושי איכותי, מקצועי ובעל ניסיון אשר מלווה את הקבוצה שנים ארוכות; (ה) עמידה בהתחייבויות כלפי רוכשי דירות; (ו) יכולת ומיומנות בשיווק יחידות הדיור תוך התאמת הפרויקטים לאוכלוסיות היעד; (ז) בקרה תקציבית בכל שלבי הפרויקט; (ח) מיומנות בהחלטה על עיתוי השיווק ובניית הפרויקט; (ט) גמישות פיננסית ויכולות מימון בשלבי הפרויקט השונים; (י) ביצוע פרויקטים יחד עם שותפים ו/או במסגרת של עסקאות קומבינציה ו/או "פינוי בינוי"/תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש) ועל ידי כך צמצום הסיכון העסקי בפרויקטים אלה.

4.2.7 <u>חסמי כניסה ויציאה עיקריים של תחום הפעילות</u>

ככלל, להערכת החברה, "רף הכניסה" הקיים לתחום הפעילות של נדל"ן למגורים נמוך, מה שמאפשר לגורמים שונים ורבים לפעול בו. יחד עם זאת, החברה סבורה כי חסמי הכניסה הינם: (א) מוניטין, ניסיון מוכח וכוח אדם איכותי; (ב) זמינות קרקעות במיקומים ובמחירים הרצויים; (ג) יכולות מימון ואיתנות פיננסית.

חסמי היציאה בתחום הבנייה למגורים הינם: (א) חוזים ארוכי טווח עם בעלי קרקע ו/או חברות נדל"ן אחרות; (ב) מחויבות לאחריות מכוח חוק המכר (דירות), הן לתקופת הבדק והן לתקופת האחריות כהגדרתן בחוק זה, אשר ניתנת לרוכשים בפרויקטים; (ג) אחריות לרישום והעברת זכויות לרוכשים; (ד) אירוע מימוש נכסי נדל"ן אינו מיידי ומלווה לרוב בהוצאות (לרבות מיסוי) שעשויות להיות מהותיות; (ה) התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי רשויות ממשלתיות.

4.2.8 <u>פילוח הכנסות</u>

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

שם הפרויקט	הכנסות			מועד השלמה משוער	שיעור השלמה
	2025	2024	2023		
נוף בראשית - עפולה	-	-	5,267	הסתיים	100%
לוינשטין בגן יבנה	-	37,006	124,902	הסתיים	100%
אנטיגונוס תל אביב	12,915	37,437	13,841	הסתיים	100%
בלוך תל אביב	18,474	15,443	5,170	הסתיים	100%
גבעתיים	16,252	20,800	13,066	הסתיים	100%
מגדל הצוק II – נתניה – עסקה משותפת	10,170	28,761	31,634	הסתיים	100%
מגדל הצוק II – נתניה – דירות לוינשטין	4,620	16,072	1,199	הסתיים	100%
זכרון יעקב תל אביב	5,717	1,300	-	2027	22%
מכבי יפו – שלב א'	34,516	-	-	2027	35%
מייסור הודו	9,587	18,692	11,461	הסתיים (1)	100%
דמי ניהול מפרויקטים ואחרים	127	224	314		
סה"כ	**112,378**	**175,735**	**206,854**		

(1) עבודות ההקמה הסתיימו. טרם הסתיימה מסירת כלל המגרשים. למידע נוסף אודות הפרויקט בהודו ראה סעיף 4.2.17.2 להלן.

4.2.9 <u>שיווק והפצה</u>

מכירת יחידות הדיור בפרויקטים השונים נעשית באמצעות חברות שיווק, משרדי תיווך מובילים ועובדי החברה, פרסום במדיות השונות והשתתפות בירידי דירות. במרבית הפרויקטים מוקם משרד מכירות בקרבת הפרויקט הרלוונטי בו נמסרת אינפורמציה שיווקית לרוכשים פוטנציאליים ומוצבים עזרי מכירה לרבות "דירה לדוגמא" בחלק מהפרויקטים. ישנם פרויקטים באיזורי ביקוש גבוהים שאינם מצריכים הקמת משרד מכירות ומשווקים מתוך משרדי החברה.

עלויות השיווק נחלקות לעלויות פרסום ומדיה המשתנות מעת לעת בין הפרויקטים ולעלויות שיווק ישירות המשולמות למשווקים ומחושבות בדרך כלל כשיעור מתמורת המכירות.

4.2.10 <u>תחרות</u>

תחום הבנייה למגורים בארץ מתאפיין בביזור ובתחרות גבוהה הנובעים מריבוי חברות העוסקות בתחום של ייזום, הן ציבוריות והן פרטיות וכן מריבוי גורמים הפועלים בתחום לרבות יזמים פרטיים, קבוצות רכישה, מתווכים וגורמים נוספים.

עיקר התחרות הישירה בפרויקטים של החברה נובעת מבנייה יזמית במתחמים סמוכים או בעלי מאפיינים דומים לפרויקטים כאמור וכן, בשל דירות מ"יד שנייה" המוצעות למכירה בסמיכות גאוגרפית לאיזורים בהם מבוצעים הפרויקטים האמורים. תחרות נוספת היא בניה ודירות "יד שנייה" באזורים אשר עשויים להוות תחליף ראוי לאיזורים בהם בונה החברה.

מעבר לתחרות על רוכשי דירות פוטנציאליים, התחרות בתחום המגורים באה לידי ביטוי בעיקר בשלב איתור ותמחור הקרקעות לייזום פרויקטים ככלל, ובפרט, ייזום בפרויקטים בשיטת מחיר למשתכן ו/או מחיר מופחת.

4.2.11 <u>רכוש קבוע</u>

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

4.2.12 <u>נכסים לא מוחשיים</u>

החברה ולוינשטין נתיב רשומות בפנקס הקבלנים ומחזיקות ברישיון קבלן בתחומים שונים בענף הבניה. לפרטים נוספים ראה גם סעיף 5.7.2 להלן.

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

לחברה אין תלות בחומרי גלם או בספקים ספציפיים, אך היא חשופה לשינויים בהיצע ובמחירי חומרי גלם בארץ ובעולם וכפועל יוצא חשופה גם לשינויים במחירי הצעות הבניה. לפרטים אודות השפעת מלחמת חרבות ברזל ומבצעים "עם כלביא" ו-"שאגת הארי" ראה סעיף 3.2.1 לעיל.

4.2.14 <u>ביטוח</u>

הקבוצה מבוטחת בפוליסות מסגרת ו/או קיים לה כיסוי ביטוחי, בין היתר לחבות מוצר, אחריות מקצועית, אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים וביטוח "אש מורחב" לרכוש/תכולה. בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, להערכת הנהלת הקבוצה הביטוחים הנערכים כאמור, תואמים את המקובל בישראל ביחס לחברות בעלות נכסים ופעילויות הדומים בהיקפם ובמהותם לנכסיה ופעילותה של החברה. יחד עם זאת, יצוין כי אין כל ודאות כי גבולות האחריות בפוליסות החבות מכסים את מלוא החשיפה הכרוכה בפעילות הקבוצה.

4.2.15 <u>הון אנושי</u>

ראה סעיף 5.1 להלן.

4.2.16 נתונים אודות פרויקטים בתחום המגורים

פרויקטים שהקמתם הסתיימה

4.2.16.1 פרויקטים (או שלבים בפרויקטים) שהסתיימו בשנת הדוח

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הבנייה	מועד סיום הבנייה	חלק החברה	סה"כ יח"ד בפרויקט	יח"ד שנמכרו	מ"ר ממוצע ליח"ד [6]	הכנסות שהוכרו		עלויות שהוכרו		רווח גולמי שהוכר		שיעור רווח גולמי %		מחיר ממוצע למ"ר פלדלת (ללא מע"מ)	
									תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר	תקופה שוטפת	מצטבר
אנטיגונוס [1]	תל אביב	2017	2021	2025	100%	18	9	85	12,915	70,078	22,117	74,943	(9,202)	(4,865)	(71%)	(7%)	54,800	53,500
בלוך [2]	תל אביב	2018	2021	2025	100%	10	7	82	18,474	42,658	21,354	43,627	(2,880)	(969)	(16%)	(2%)	56,000	56,400
מגדל הצוק II [3] - עסקה משותפת	נתניה	2019	2022	2025	50%	43	26	127	10,170	80,680	10,562	69,533	(392)	11,147	(4%)	14%	23,300	24,200
מגדל הצוק II [3] - דירות לוינשטין	נתניה	2019	2022	2025	100%	15	7	122	4,620	22,323	3,409	13,745	1,211	8,578	26%	38%	24,200	26,800
המרי [4]	גבעתיים	2016	2022	2025	100%	20	15	88	16,252	51,639	14,074	43,038	2,178	8,601	13%	17%	39,500	38,500

(1) בחודש יוני 2017 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקת מסוג תמ"א 38/2 להריסת בנין בן 4 קומות והקמת בנין בן 7 קומות במקומו ברחוב **אנטיגונוס** בתל אביב. הפרויקט כולל 42 יח"ד ו- 2 יחידות משרדים. חלק החברה 18 יח"ד. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2025, טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט.

(2) בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקת מסוג תמ"א 38/2 להריסת בנין בן 3 קומות והקמת בנין בן 7 קומות במקומו ברחוב **בלוך** בתל אביב. הפרויקט כולל 21 יח"ד. חלק החברה 10 יח"ד. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2025, טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט.

(3) בחודש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה בפרויקט "**מגדל הצוק II" בנתניה**, מגיל פיתוח בע"מ על הסכם להתקשרות בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1000 בנתניה, לבניית 101 יח"ד (חלק החברה והשותפה כ- 43 יח"ד בחלקים שווים). בנוסף, לחברה זכויות נוספות להקמת כ- 15 יח"ד במקרקעין כך שחלקה הכולל של החברה הינו כ- 37 יח"ד. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2025, נמסרו מרבית הדירות שנמכרו. טרם נמכרו כל הדירות בפרויקט. הנתונים הכספיים בטבלה שלעיל מהווים את חלק החברה.

(4) בחודש יוני 2016, רכשה החברה במסגרת מכרז פרטי מגרש להקמת 20 יח"ד ברחוב **המרי בגבעתיים**. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2025 ונמסרו כל הדירות שנמכרו. טרם נמכרו כל הדירות.

(5) נתון העלויות שהוכרו והרווח הגולמי שהוכר אינם כוללים עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים. עלויות אלה נזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם בסעיפים אחרים ברווח והפסד ולא דרך עלות המכר.

(6) השטח הממוצע לדירה (במ"ר) חושב בהתאם להגדרת שטח הדירה אשר נקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.

4.2.16.2 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	חלק החברה	יח"ד שנותרו במלאי	עלות המלאי המיוחסת ליח"ד	שיעור הון עצמי מתוך העלות %	מ"ר ממוצע ליח"ד שנותרו במלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות					הכנסות צפויות מדירות במלאי	רווח גולמי צפוי מדירות במלאי (1)	שיעור רווח גולמי צפוי על דירות במלאי (1)	יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט (לרבות הון עצמי)
							מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4, 2025	רבעון 3, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 1, 2025				
אנטיגונוס	תל אביב	100%	9	43,360	100%	93	-	-	-	1	-	43,360	-	0%	43,360
בלוך	תל אביב	100%	3	15,339	100%	104	-	3	3	1	-	15,339	-	0%	15,339
מגדל הצוק II (2) - עסקה משותפת	נתניה	50%	17	17,069	46%	131	3	3	-	-	-	23,940	6,871	29%	14,657
מגדל הצוק II - דירות לוינשטין	נתניה	100%	8	17,697	100%	125	1	1	-	-	-	28,539	10,842	38%	28,539
המרי	גבעתיים	100%	5	16,317	100%	90	-	1	-	-	3	19,576	3,259	17%	19,576

(1) נתון הרווח הגולמי הצפוי אינו כולל עלויות שירותים משפטיים ועמלות שיווק ספציפיות של הפרויקטים. עלויות אלה ייזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם בסעיפים אחרים ברווח והפסד ולא דרך עלות המכר. מגדל הצוק II עסקה משותפת – חלק החברה כ- 0.6 מיליון ש"ח, מגדל הצוק II דירות לוינשטין – כ- 0.6 מיליון ש"ח, גבעתיים – כ- 0.3 מיליוני ש"ח. בפרויקטים אנטיגונוס ובלוך כל עלויות השיווק המשפטיות הצפויות בקשר עם מכירת מלאי הדירות הוכרו בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

(2) הנתונים הכספיים בפרויקט מגדל הצוק II – עסקה משותפת מהווים את חלק החברה.

4.2.16.3 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הושלמה במלואה – נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

שם הפרויקט	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (ללא מע"מ)					מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור
	מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח	רבעון 4, 2025	רבעון 3, 2025	רבעון 2, 2025	רבעון 1, 2025	
אנטיגונוס	-	-	-	54,800	-	51,800
בלוך	-	-	57,600	52,200	-	49,200
מגדל הצוק II עסקה משותפת	22,500	23,300	-	-	-	21,500
מגדל הצוק II דירות לוינשטין	29,400	24,200	-	-	-	28,700
המרי	-	39,000	-	-	39,700	43,700

פרויקטים בביצוע

4.2.16.4 נתונים מצרפיים בדבר יתרת המלאי בספרים (במונחי עלות) ומספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בשנת 2025:

	פרויקטים בהקמה ליום 31.12.2025
יתרת מלאי בספרים המתייחסת לפרויקטים שבהקמה (במונחי עלות) (באלפי ש"ח)	778,480
מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (#)	238

4.2.16.5 להלן ריכוז נתונים בדבר פרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	תיאור הפרויקט	מ"ר לבניה ברוטו		חלק החברה	שיעור השלמה של הפרויקט ליום 31.12.2025 (%)	מועד רכישת הקרקע	מועד תחילת הפרויקט	מועד סיום הצפוי	מספר יח"ד מכורות ליום 31.12.2025	מספר יח"ד לא מכורות ליום 31.12.2025	מספר יח"ד שנמכרו לאחר יום 31.12.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח
			מספר יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד (1)								
זכרון יעקב 16 – תמ"א 38/2 (2)	תל אביב	בניין אחד	26(14) (3)	86	100%	22%	2020	2024	2027	-	14	-
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן (3)	תל אביב - יפו	4 בניינים	194 (4)	82	33.3%	35%	2018	2024	2027	162	32	2
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן (3)	תל אביב - יפו	8 בניינים	338 (4)	81	33.3%	22%	2018	2025	2028	175	163	56
שדה דב (4)	תל אביב	מבנה מרקמי ומגדלון	230	85	33.3%	3%	2021	2025	2029	40	190	7
גבעת שמואל (5)	גבעת שמואל	מבנה מרקמי ומגדל	165	106	100%	3%	2022	2025	2029	-	165	1
אלעד – מחיר מטרה (6)(7)	אלעד	3 בניינים	96	124	80% (7)	7%	2023	2025	2028	8	88	1

(1) השטח הממוצע לדירה (במ"ר) חושב בהתאם להגדרת שטח הדירה אשר נקבע בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד 1974.

(2) בחודש פברואר 2020 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקה מסוג תמ"א 38/2 להריסת בנין בן 3 קומות והקמת בנין בן 7 קומות במקומו ברחוב **זכרון יעקב** בתל אביב. הפרויקט כולל 26 יח"ד. חלק החברה 14 יח"ד. בחודש אוקטובר 2024 השלימה החברה את פינוי הדיירים והריסת הבנין. הפרויקט נמצא בשלבי שיווק וביצוע. לפרויקט הסכם ליווי בנקאי חתום שטרם נכנס לתוקפו.

(3) בחודש דצמבר 2018 זכתה החברה יחד עם שתי שותפות בחלקים שווים, במכרז "מחיר למשתכן" **מכבי יפו** בעיר תל אביב יפו. הפרויקט כולל כ- 631 יח"ד מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 336 יחידות במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 292 יח"ד בשוק החופשי וכן 3 יח"ד שיבנו לטובת המדינה ללא תמורה. בנוסף, הפרויקט כולל גם שטחי מסחר למכירה בהיקף של כ- 1,500 מ"ר.

שלב א' - למועד הדוח התקבלו היתרי בנייה מלאים ל- 3 מתוך 8 המגרשים בפרויקט המהווים את שלב א', הכולל 194 יח"ד למכירה מתוכן 109 יח"ד מחיר למשתכן ו- 85 יח"ד לשוק החופשי, וכן כ- 1,500 מ"ר מסחר למכירה. לפרויקט ליווי בנקאי סגור.

שלב ב' - כולל 4 מגרשים שלגביהם התקבלו היתרי חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות והשיווק במהלך תקופת הדוח. שלב ב' כולל 338 יח"ד למכירה מתוכן 227 יח"ד מחיר למשתכן ו- 108 יח"ד לשוק החופשי וכן 3 יח"ד שייבנו לטובת המדינה ללא תמורה. לחברה ולשותפותיה הסכמות עם תאגיד בנקאי לכניסת הליווי הבנקאי לתוקף. ההסכם טרם נחתם.

למגרש האחרון הכולל 99 יח"ד לשוק החופשי טרם התקבל היתר חפירה ודיפון והוא נכלל תחת הפרויקטים בתכנון בסעיף 4.2.16.11 להלן.

(4) בחודש אוגוסט 2021 זכתה החברה יחד עם מבנה נדל"ן (כ.ד) בע"מ ושותף נוסף, בחלקים שווים, במכרז לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) ל- 98 שנים (עם אופציה להארכה) במגרש הידוע כ"מגרש 110" המצוי במתחם "**שדה דב**" בתל-אביב, במסגרת מכרז תא/62/2021 אשר פורסם על-ידי רשות מקרקעי ישראל. המגרש ממוקם ברחוב ש"י עגנון בתל-אביב-יפו בשטח של כ- 4.7 דונם ועליו ניתן לבנות 230 יחידות דיור וכ- 1,300 מ"ר מסחר. למועד הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון והשותפות החלו בביצוע העבודות ושיווק הפרויקט.

לאחרונה לאחר תאריך המאזן נודע לחברה כי בבדיקות שערך המשרד לאיכות הסביבה במתחמים שונים בשדה דב, נמצאו ממצאים לזיהום קרקע מסוג PFAS. המשרד הודיע כי הוא מרחיב את הבדיקה וימשיך לעדכן בכל הנוגע לממצאים נוספים. לחברה לא ידוע על ממצאים בקרקע שלה ויחד עם זאת תפעל בהתאם להנחיות שיתקבלו מהמשרד להגנת הסביבה ככל שיתקבלו. החברה אינה צופה השפעה מהותית על הפרויקט.

(5) בחודש אוגוסט 2022 זכתה החברה במכרז של רמ"י לרכישת זכויות בקרקע (כ-93% במושע) להקמת 165 יח"ד וכן 760 מ"ר מסחר **בגבעת שמואל**. במקביל הגישה החברה תביעה לפירוק שיתוף במקרקעין בכדי לרכוש את יתרת הזכויות במקרקעין. במסגרת הליך פירוק השיתוף, רכשה החברה בתקופת הדוח את יתרת הזכויות במקרקעין מעיריית פתח תקווה. בתקופת הדוח התקבל היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחברה החלה בביצוע העבודות ובשיווק הפרויקט.

(6) בחודש פברואר 2023 זכתה החברה, יחד עם חברת הבת לוינשטין נתיב, בחלקים שווים, במכרז "מחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל בעיר **אלעד**. הפרויקט הכולל 96 יח"ד וכ- 600 מ"ר מסחר. על פי תנאי המכרז, 77 יח"ד תשווקנה במסגרת של "מחיר מטרה" ו- 19 יח"ד תשווקנה בשוק החופשי. נחתם הסכם ליווי לפרויקט והתקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע העבודות ובשיווק הפרויקט.

(7) הפרויקט באלעד מבוצע בחלקים שווים עם לוינשטין נתיב (חברה מאוחדת). חלקה האפקטיבי של החברה בפרויקט הינו 80%. הנתונים בטבלה מתייחסים ל- 100% מהפרויקט. נתוני הרווח הגולמי כוללים את מלוא הרווח מהפרויקט לרבות הרווח הקבלני של לוינשטין נתיב.

4.2.16.6 להלן נתונים אודות הרווח הגולמי בפרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	הכנסות צפויות (אלפי ש"ח) [3]									
	מקדמות עד ליום 31.12.25		יתרה לקבל בגין דירות שנמכרו		הפחתת רכיב מימון משמעותי	סה"כ בגין חוזים שנחתמו	שווי מלאי דירות ליום 31.12.25	הפחתת רכיב מימון משמעותי	שטחי מסחר שטרם נמכרו	הכנסות מעסקת קומבינציה	סה"כ הכנסות צפויות
	דירות	מסחר	דירות	מסחר							
זכרון יעקב 16 - תמ"א 38/2	-	-	-	-	-	-	68,720	-	-	32,507	101,227
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן [4]	39,145	-	60,705	-	(1,833)	98,017	43,267	(569)	9,333	-	150,048
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן [4]	11,203	-	73,073	-	(524)	83,752	147,555	(4,982)	-	-	226,325
שדה דב [4]	2,405	-	33,876	-	(2,117)	34,164	371,653	(21,682)	17,450	-	401,585
גבעת שמואל	-	-	-	-	-	-	535,407	(22,498)	19,354	-	532,263
אלעד – מחיר מטרה [5]	1,634	1,300	22,985	17,200	(1,148)	41,971	170,229	(1,752)	-	-	210,448

שם הפרויקט	עלויות צפויות (באלפי ש"ח) [1] [2]			רווח גולמי צפוי (באלפי ש"ח) [1] [2] [3]			שיעור הרווח הגולמי הצפוי (%) [1] [2]
	עלויות שנצברו בפועל עד ליום 31.12.25	עלויות לשלם עד גמר המלאי	סה"כ עלויות צפויות	רווח גולמי צפוי בגין הפרויקט	מתוכו- רווח גולמי (הפסד) שהוכר ברווה"פ עד ליום 31.12.25	מתוכו- רווח גולמי שטרם הוכר ברווה"פ עד ליום 31.12.25 [2]	
זכרון יעקב, ת"א – תמ"א 38/2	51,491	39,723	91,214	10,013	(932)	10,945	10%
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן [4]	87,124	47,290	134,414	15,634	3,213	12,421	10%
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן [4]	83,702	121,032	204,734	21,591	-	21,591	10%
שדה דב [4]	214,164	159,412	373,576	28,009	-	28,009	7%
גבעת שמואל	278,904	238,103	517,007	15,256	-	15,256	3%
אלעד – מחיר מטרה [5]	58,694	101,382	160,076	40,298	-	40,298	24%

(1) נתון העלויות הצפויות והרווח הגולמי הצפוי אינם כוללים: עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפים לרווח והפסד בעת התהוותם.

(2) הנתונים לעיל מייצגים את הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים. בנוסף, החברה מעריכה כי ייזקפו לרווח והפסד עלויות נוספות (שיווק, פרסום, משפטיות ועלויות מימון ספציפיות לפרויקטים) כמפורט להלן: זכרון יעקב – 6.6 מיליוני ש"ח, מכבי יפו שלב א' – 7.9 מיליוני ש"ח, מכבי יפו שלב ב' – 11.9 מיליוני ש"ח, שדה דב - כ- 80 מיליוני ש"ח , גבעת שמואל - כ- 44 מיליוני ש"ח ואלעד - כ- 1.8 מיליוני ש"ח.

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

(4) הנתונים הכספיים המיוחסים לפרויקטים מכבי יפו ושדה דב מהווים את חלק החברה.

(5) הנתונים הכספיים המיוחסים לפרויקט באלעד מהווים 100% מהפרויקט – חלק החברה ברווח הינו 80%.

4.2.16.7 להלן נתונים נוספים אודות הפרויקטים שהחברה מבצעת ליום 31 בדצמבר 2025:

שם הפרויקט	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח) [1]							שיעור הון עצמי שהושקע (ב-%)	יתרת עודפים צפויה בסיום (באלפי ש"ח)	מועד שחרור העודפים הצפוי
	קרקע היטלים ופיתוח	בניה	עלויות מימון שהוונו [2]	אחרות	שירותי בניה קומבינציה	הפרשה לירידת ערך	סה"כ עלויות מצטברות			
זכרון יעקב 16 - תמ"א 38/2	31,859	4,666	-	2,871	12,095	-	51,491	100%	26,020	2027
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן [3]	32,500	26,849	15,617	12,158	-	-	87,124	53%	54,261	2027
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן [3]	48,987	3,632	15,229	15,854	-	-	83,702	53%	54,384	2028
שדה דב [3]	232,515	-	-	4,042	-	(22,393)	214,164	25%	7,835	2028
גבעת שמואל	274,313	-	-	6,468	-	(1,877)	278,904	65%	153,429	2028
אלעד – מחיר מטרה [4]	50,489	2,375	3,331	2,499	-	-	58,694	100%	97,196	2028

שם הפרויקט	נתוני הכנסות ומחירי מכירה – הכנסות שיוכרו ברווח הגולמי כולל הפחתת רכיב מימון משמעותי [5]					נתוני הכנסות ומחירי מכירה – נתוני המכירות בפועל ללא הפחתת רכיב מימון משמעותי				
	מחיר מכירה ממוצע למ"ר פלדלת בחוזים שנחתמו (בש"ח) (ללא מע"מ)		עלות המלאי בספרים (באלפי ש"ח)	מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025 צפי הכנסות ממלאי זה (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר פלדלת לפיו חושב צפי זה (ב-ש"ח) (ללא מע"מ)	מחיר מכירה ממוצע למ"ר פלדלת בחוזים שנחתמו (בש"ח) (ללא מע"מ)		מלאי שטרם נחתמו לגביו חוזי מכירה מחייבים ליום 31.12.2025		
	2025	2024				2025	2024	צפי הכנסות ממלאי זה (באלפי ש"ח)	מחיר ממוצע למ"ר פלדלת לפיו חושב צפי זה (ב-ש"ח) (ללא מע"מ)	
זכרון יעקב 16 - תמ"א 38/2	-	-	39,396	68,720	56,800	-	-	68,720	56,800	
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן [3]	מחיר למשתכן:		30,211	52,031	מחיר למשתכן: 16,600 שוק חופשי: 44,200	מחיר למשתכן:		52,600	מחיר למשתכן: 16,600 שוק חופשי: 44,400	
	16,900	16,900				16,900	16,900			
	שוק חופשי:					שוק חופשי:				
	44,300	35,900				45,500	37,300			
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן [3]	מחיר למשתכן:		52,728	142,573	מחיר למשתכן: 16,600 שוק חופשי: 40,800	מחיר למשתכן:		147,555	מחיר למשתכן: 16,600 שוק חופשי: 41,400	
	16,800	-				16,800	-			
	שוק חופשי:					שוק חופשי:				
	39,700	36,400				41,000	38,100			
שדה דב [3]	50,600	-	195,944	367,421	59,300	53,700	-	389,103	62,800	
גבעת שמואל	-	-	278,904	532,263	29,200	-	-	554,761	30,400	
אלעד – מחיר מטרה [4]	20,200	-	46,988	168,477	15,800	20,800	-	170,229	16,000	

(1) העלויות שהושקעו בפועל בפרויקטים אינן כוללות עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום ועמלות שיווק של הפרויקטים, אשר נזקפו לרווח והפסד בעת התהוותם.

(2) עלויות המימון שהוונו בפרויקטים שבביצוע מהוות את הוצאות המימון הספציפיות שנצברו בפרויקט עד למועד קבלת היתר הבניה בפרויקט. בשלב הקמת הפרויקט הוצאות מימון ספציפיות במידה וישנן נזקפות לרווח והפסד בעת התהוותם.

(3) הנתונים הכספיים המיוחסים לפרויקטים ומכבי יפו ושדה דב מהווים את חלק החברה.

(4) הנתונים הכספיים המיוחסים לפרויקט באלעד מהווים 100% מהפרויקט – חלק החברה ברווח הינו 80%.

קבוצת לוינשטין

4.2.16.8 מידע נוסף אודות פרויקטים בהקמה שאינם מהותיים מאוד:

שם הפרויקט	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי ליום 31.12.25 (2)	מידע על אשראי לליווי הפרויקט (כאשר קיים לפרויקט ליווי)							קבלן ביצוע (כאשר הפרויקט בהקמה)			
			תקרת אשראי ערבויות (2)	יתרה לניצול ערבויות ליום 31.12.25 (2)	סה"כ מסגרת אשראי	Non-Recourse?	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח	התאגיד משמש כקבלן ראשי? (כן/לא)	סוג התקשרות עם קבלן ראשי (פאושלי/ כמויות/ אחר)	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי (כן/לא)	הצמדת תמורה (כן/לא פירוט)
זכרון יעקב, ת"א-תמ"א 38/2	30,000	30,000	156,000	65,000	156,000	לא	פריים בתוספת 0.65%-0.15%	לא	לא	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן (3)	57,000	32,000	145,000	104,000	145,000				כן	לא	Cost+	כן	ל.ר.
מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן (4)	78,000	6,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.				ל.ר.	לא	Cost+	כן	ל.ר.
שדה דב (5)	180,000	3,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.				ל.ר.	לא	פאושלי	כן	מדד תשומות בניה
גבעת שמואל (6)	196,000	98,000	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.				ל.ר.	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
אלעד - מחיר מטרה (7)	83,000	83,000	218,400	218,400	218,400				לא	כן	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.

(1) מסגרת אשראי פיננסי ומסגרת ערבויות חוק מכר הינן מסגרות חליפיות. היתרה לניצול ערבויות מוצגת בהנחה שלא ינוצל אשראי פיננסי.

(2) הנתונים המוצגים הינם בקשר עם 100% מהפרויקט הואיל והחברה ערבה על מלוא האשראי בפרויקט.

(3) בפרויקט מכבי יפו - שלב א' - נחתם הסכם ליווי מול הבנק המלווה.

(4) בפרויקט מכבי יפו - שלב ב' - החברה ושותפותיה התקשרו בהסכם שוברים עם תאגיד בנקאי ובנוסף הגיעו להסכמות עם תאגיד בנקאי באשר לתנאי הסכם הליווי. ההסכם טרם נחתם. הסכם הליווי כאמור יכלול גם את שלב ג' של פרויקט מכבי יפו.

(5) בפרויקט שדה דב הסכומים בטבלה מתארים את הסכם מימון הקרקע ועלויות מקדמיות לחפירה ודיפון ובנוסף החברה ושותפותיה התקשרו בהסכם שוברים עם תאגיד בנקאי. בשלב זה התקשרה החברה ושותפותיה עם קבלן חפירה ודיפון וטרם התקשרו עם קבלן ראשי בפרויקט.

(6) בפרויקט גבעת שמואל הסכומים בטבלה מתארים את הסכם מימון הקרקע.

(7) הפרויקט יבוצע על ידי לוינשטין נתיב.

4.2.16.9 צבר הכנסות ומקדמות ביחס לחוזי מכירה מחייבים:

להלן נתונים אודות הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים ומקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזים אלו:

תקופה		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים	מקדמות ותשלומים הצפויים להתקבל בגין חוזי מכירה מחייבים
שנת 2026	רבעון 1	10,584	10,118
	רבעון 2	24,860	25,273
	רבעון 3	24,860	19,584
	רבעון 4	24,860	19,584
שנת 2027		78,272	58,099
שנת 2028		57,105	72,359
שנת 2029		2,847	2,823
שנת 2030 ואילך		-	-
סה"כ		223,388	207,840

4.2.16.10 ניתוחי רגישות

להלן ניתוחי רגישות של השפעה צפויה של שינוי במדד תשומות הבניה על הרווח הגולמי שטרם הוכר:

		ניתוח רגישות לרווח גולמי שטרם הוכר בשל שינויים במדד תשומות הבניה [1] (באלפי ש"ח)				
		עליה 10%	עליה 5%	רווח שטרם הוכר	ירידה 5%	ירידה 10%
פרויקטים בהקמה	זכרון יעקב, ת"א – תמ"א 38/2	6,973	8,959	10,945	12,931	14,917
	מכבי יפו שלב א'- מחיר למשתכן	13,762	13,092	12,421	11,750	11,080
	מכבי יפו שלב ב'- מחיר למשתכן	16,795	19,193	21,591	23,989	26,387
	שדה דב	15,455	21,732	28,009	34,286	40,563
	גבעת שמואל	(8,554)	3,351	15,256	27,161	39,066
	אלעד – מחיר מטרה	32,458	36,378	40,298	44,217	48,137
סה"כ		76,889	102,704	128,520	154,335	180,150

(1) ניתוח הרגישות מביא בחשבון פריטים הצמודים למדד תשומות הבנייה, כגון:

- חוזי מכירה חתומים הצמודים למדד תשומות הבניה;
- הסכמים עם קבלנים וספקים הצמודים למדד תשומות הבניה.

להלן ניתוחי רגישות של הרווח הגולמי עבור פרויקטים בביצוע ליום 31/12/2025 (באלפי ש"ח):

זכרון יעקב		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
עלויות	110%	13,845	10,409	8,347	6,973	5,598	3,537	101
	105%	15,831	12,395	10,333	8,959	7,584	5,523	2,087
	102%	17,023	13,587	11,525	10,151	8,776	6,715	3,279
	100%	17,817	14,381	12,319	10,945	9,571	7,509	4,073
	98%	18,611	15,175	13,114	11,739	10,365	8,303	4,867
	95%	19,803	16,367	14,306	12,931	11,557	9,495	6,059
	90%	21,789	18,353	16,292	14,917	13,543	11,481	8,045

מכבי יפו – שלב א'		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
צוואה	110%	12,952	10,322	8,744	7,692	6,640	5,062	2,432
	105%	15,316	12,686	11,108	10,056	9,004	7,426	4,796
	102%	16,735	14,105	12,527	11,475	10,423	8,845	6,215
	100%	17,681	15,051	13,473	12,421	11,369	9,791	7,161
	98%	18,627	15,997	14,419	13,367	12,315	10,737	8,107
	95%	20,046	17,416	15,838	14,786	13,734	12,156	9,526
	90%	22,410	19,780	18,202	17,150	16,098	14,520	11,890

מכבי יפו – שלב ב'		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
צוואה	110%	24,243	16,866	12,439	9,488	6,537	2,110	(5,268)
	105%	30,295	22,917	18,490	15,539	12,588	8,162	784
	102%	33,926	26,548	22,121	19,170	16,219	11,793	4,415
	100%	36,347	28,969	24,542	21,591	18,640	14,213	6,836
	98%	38,767	31,389	26,963	24,012	21,061	16,634	9,256
	95%	42,398	35,020	30,594	27,643	24,692	20,265	12,887
	90%	48,450	41,072	36,645	33,694	30,743	26,316	18,939

שדה דב		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
צוואה	110%	50,978	31,523	19,850	12,068	4,286	(7,387)	(26,843)
	105%	58,949	39,494	27,820	20,038	12,256	583	(18,872)
	102%	63,731	44,276	32,603	24,821	17,039	5,366	(14,090)
	100%	66,919	47,464	35,791	28,009	20,227	8,554	(10,901)
	98%	70,108	50,652	38,979	31,197	23,415	11,742	(7,713)
	95%	74,890	55,435	43,762	35,980	28,198	16,524	(2,931)
	90%	82,861	63,405	51,732	43,950	36,168	24,495	5,040

גבעת שמואל		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
צוואה	110%	46,922	19,184	2,541	(8,554)	(19,650)	(36,292)	(64,030)
	105%	58,827	31,089	14,446	3,351	(7,744)	(24,387)	(52,125)
	102%	65,970	38,232	21,589	10,494	(601)	(17,244)	(44,982)
	100%	70,732	42,994	26,351	15,256	4,161	(12,482)	(40,220)
	98%	75,494	47,756	31,113	20,018	8,923	(7,720)	(35,458)
	95%	82,637	54,899	38,256	27,161	16,066	(577)	(28,315)
	90%	94,542	66,804	50,162	39,066	27,971	11,328	(16,410)

אלעד		מכירות						
		110%	105%	102%	100%	98%	95%	90%
צוואה	110%	47,182	38,671	33,564	30,159	26,755	21,648	13,137
	105%	52,251	43,740	38,633	35,229	31,824	26,717	18,206
	102%	55,293	46,781	41,675	38,270	34,865	29,759	21,247
	100%	57,321	48,809	43,702	40,298	36,893	31,786	23,275
	98%	59,348	50,837	45,730	42,325	38,921	33,814	25,302
	95%	62,390	53,878	48,771	45,367	41,962	36,855	28,344
	90%	67,459	58,947	53,840	50,436	47,031	41,924	33,413

פרויקטים בתכנון

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

שם הפרויקט	מיקום	חלק החברה בפרויקט	מועד התקשרות לרכישת הזכויות בקרקע	סוג הזכויות הנרכשות	מצב תכנוני נוכחי בנכס	עלות בספרים ליום 31.12.2025 (באלפי ש"ח)					יח"ד בפרויקט לפי מצב תכנוני מבוקש/ מתוכנן	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ עלות משוערת לפרויקט כולל קרקע (באלפי ש"ח)	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח) [1]	שיעור רווח גולמי צפוי (ב-%)	שנת תחילת בניה צפויה	משך בניה צפוי בשנים
						עלויות קרקע היטלים ופיתוח	עלויות מימון	אחרות	הפרשה לירידת ערך	סה"כ עלויות בספרים							
מכבי יפו - שלב ג'	תל אביב	33.3%	2018	חכירה	היתר חפירה ודיפון צפוי להתקבל בשנת 2026	24,053	6,381	5,457	-	35,890	99 יח"ד – שוק חופשי	85	99,300	108,500	9%	2026	3

(1) הנתונים המוצגים הינם בגין חלקה של החברה בפרויקט (33%).

(2) נתוני העלות המשוערת לפרויקט אינם כוללים עלויות בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח המהווים עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים שייזקפו לרווח והפסד עם התהוותם.

(3) בפרויקט מכבי יפו – שלב ג' טרם נמכרו דירות. ההכנסות הצפויות משקפות מחירי מכירה של כ- 38,700 ש"ח למ"ר (לפני מע"מ) כולל הפחתת רכיב מימון משמעותי (כ- 40,500 ש"ח למ"ר ללא הפחתת רכיב מימון משמעותי).

4.2.16.12 מידע נוסף אודות פרויקטים בתכנון שאינם מהותיים מאוד:

המימון בגין פרויקט מכבי יפו – שלב ג' ייכלל בהסכם הליווי של שלב ב'. למידע אודות האשראי ותנאי ראה סעיף 4.2.16.8 לעיל.

פרויקטים בהתחדשות העירונית [1]

4.2.16.13 להלן פירוט פרויקטים "מתקדמים" מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38/2 [2]:

שנת התחלה צפויה	שם הפרויקט	מיקום	שיעור החזקה	סוג התקשרות	סטטוס הסכמי של הפרויקט		מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור כוללת בפרויקט	מספר יחידות דיור ליזמים	רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח (חלק החברה) [5]	מצב סטטוטורי והערכת החברה ביחס לסיכויי קידום הפרויקט ליום 31 בדצמבר 2025
					שיעור הסכמה נדרש להתחלת הפרויקט	שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים					
2026	נמיר 119	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	100%	15	33	18		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
	פרופסור שור 5-7	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	93%	32	55	23 + 144 מ"ר משרדים		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
	אמוראים 9-3	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	100%	56	132	76		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
	מתחם האצ"ל	רחובות	100%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	100%	100	374	274		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
סה"כ פרויקטים הצפויים להתחיל בשנת 2026							203	594	391	209	
2027	בית חורון ומעלה הצבי	רמת גן	100%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	100%	119	343	224		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
	רידינג 29-25	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	100%	54	94	40		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
	שיכון דרום	הרצליה	50%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	96%	229	661	432 דירות + 8,200 מ"ר מסחר		התב"ע אושרה, הוגשו בקשות להיתרים
	דניאל מוריץ	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	95%	64	142	78		התב"ע לאחר שלב ההתנגדויות ערב פרסום למתן תוקף
	אלכסנדר ינאי 13-11	תל אביב	70%	תמ"א 38/2	67%	89%	22	38	16		הוגשה בקשה להיתר
	שלמה המלך - מתחם 7	לוד	50%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	70%	84	305	221		בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר
	אבן גבירול	תל אביב	50%	תמ"א 38/2	67%	80%	128	322	194 דירות + 2,000 מ"ר מסחר		תב"ע ותכנית עיצוב אושרו, עובדים על בקשות להיתרים
	עמק איילון	תל אביב	100%	תמ"א 38/2	67%	80%	25	71	46		הוגשה בקשה להיתר
	מתחם ריינס	רמת השרון	50%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	70%	68	176	108 דירות + 500 מ"ר מסחר		תב"ע אושרה, מקודמת תכנית עיצוב והיתרים
	חירות, גאולים	רמת גן	75%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	90%	30	83	53		התקבלה החלטת ועדה, בתהליכים להוצאת היתר בניה
סה"כ פרויקטים הצפויים להתחיל בשנת 2027							823	2,235	1,412	433	
2028	מתחם התחנה	לוד	50%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	70%	72	450	378 דירות + 3,000 מ"ר מסחר		תב"ע אושרה, בשלבי תכנון לפני הגשת בקשה להיתר
	מתחם וולפסון	תל מונד	50%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	85%	152	570	418 + 300 מ"ר מסחר		בהליכי אישור תב"ע
	מתחם האצ"ל	חולון	75%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	80%	80	329	249 דירות		בהליכי אישור תב"ע
	אדירים רמה - נווה שרת	תל אביב	100%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	85%	173	445	272 דירות 1,000 מ"ר מסחר		בהליכי אישור תב"ע
סה"כ פרויקטים הצפויים להתחיל בשנת 2028							477	1,794	1,317	323	
2029	מונטיפיורי	קריית אונו	75%	פינוי בינוי	67% במתחם ו-50% בכל מגרש	82%	128	410	282 דירות + 6,000 מ"ר מסחר		בהליכי אישור תב"ע
סה"כ פרויקטים הצפויים להתחיל בשנת 2029							128	410	282	94	
סה"כ פרויקטים לגביהם החברה התקשרה עם שיעור בעלי קרקע מעל הרוב המחייב הנדרש							**1,631**	**5,033**	**3,402 דירות + 21,200 מ"ר מסחר**	**1,059**	
פרויקטים שטרם הגיעו לרוב המחייב הנדרש [3], כולל פרויקטים בלוינשטין נתיב [4]							**1,744**	**5,784**	**4,040 דירות + 10,900 מ"ר מסחר**	**606**	
סה"כ כללי [4]							**3,375**	**10,817**	**7,442 דירות + 32,100 מ"ר מסחר**	**1,665**	

(1) יצוין, כי בהסכמי ההתקשרות בין החברה לבין בעלי הדירות לייזום פרויקטים כמוצג לעיל, קיימים תנאים מתלים רבים אשר התקיימות/אי התקיימות (לפי העניין) כל אחד מהם (בהתאם ללוחות הזמנים שנקבעו בהסכם) עשויה להביא לפקיעת תוקפו של ההסכם או להקנות זכות לביטולו או לשנות את היקף ו/או אופי הפרויקט. בין התנאים המתלים כאמור, חתימה של שיעור מינימאלי של דיירים על ההסכם, הוצאת היתר בנייה לפרויקט עד למועדים שנקבעו, היקף מטלות ציבוריות חריגות במסגרת הליכי היתר הבניה לפרויקט שתידרש החברה לבצע, אי כדאיות כלכלית לפרויקט, אי קבלת ליווי בנקאי וכדומה.

(2) ביום 18 בנובמבר 2021 פורסם ברשומות "חוק ההסדרים" במסגרת התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו 2022, התשפ"א-2021), אשר במסגרתו תוקן חוק פינוי ובינוי עידוד מיזמי פינוי ובינוי התשס"ו- 2006. במסגרת התיקון לחוק פינוי ובינוי, נקבעו מספר הוראות אשר יש בהן להקל על הגשת תביעות כנגד דיירים סרבנים, ובין היתר, שונתה הגדרת המונח "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות" באופן שלאחר התיקון די יהיה בהסכמתם של בעלי שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות במקבץ לשם הגשת תביעה כנגד דייר סרבן לבית המשפט המוסמך. להערכת החברה, התיקון יאפשר את קידומן המהיר יותר של עסקאות התחדשות עירונית המתעכבות בשל סירוב של מיעוט של בעלי הדירות.

(3) בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד האם הפרויקטים בהם התקשרה החברה עם פחות מ- 80% מבעלי הזכויות, יבשילו לכדי התקשרויות מחייבות. יחד עם זאת יצוין, כי הואיל ובמרבית פרויקטים אלו, התגבשו עיקרי ההסכמות המסחריות במסגרת הסכמים וזאת בליווי משפטי הן מצד החברה והן מצד בעלי הזכויות ובכפוף למדיניות תכנון בפרויקטים השונים, הנהלת החברה מעריכה בסבירות גבוהה כי מרבית הפרויקטים יבשילו לכדי פרויקטים בהקמה. עוד יצוין, כי החברה נמצאת בשלבי מו"מ מתקדמים בפרויקטים נוספים בהם טרם התקשרה בהסכם מחייב.

(4) מתוך סך יחידות הדיור, כ- 1,900 יחידות דיור נובעות מהתקשרות בהסכם לביצוע 5 פרויקטי התחדשות עירונית, באמצעות חברת הבת לוינשטין נתיב (המוחזקת בשיעור 60%), כאשר חלקה הכולל של לוינשטין נתיב מסך יחידות הדיור הינו כ- 600 יחידות דיור.

(5) נתון הרווח הגולמי הצפוי אינו כולל: עלויות שירותים משפטיים, עלויות פרסום, עמלות שיווק והוצאות מימון ספציפיות של הפרויקטים, אשר נזקפים לרווח והפסד בעת התהוותם. החברה מעריכה כי ייזקפו לרווח והפסד כי עלויות אלה צפויות להסתכם לסך של כ- 83 מיליוני ש"ח, כ- 227 מיליוני ש"ח, כ- 138 מיליוני ש"ח וכ- 25 מיליוני ש"ח בגין הפרויקטים הצפויים להתחיל בשנת 2026 ועד 2029, בהתאמה. בגין הפרויקטים שטרם הגיעו לרוב המחייב צפויים לחול עלויות נוספות כאמור לעיל בסך של כ- 128 מיליוני ש"ח.

(6) בנוסף לפרויקטים שבטבלה החברה מצויה בשלבים שונים של התקשרויות בלתי מחייבות בהיקף של מאות יח"ד.

מובהר כי המידע כפי שהוצג לעיל, הינו מידע צופה פני עתיד כמשמעות מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח 1968- והינו בגדר אומדן ראשוני בלבד המשקף הערכה של החברה בלבד, והמבוססת, בין היתר, על ההסתברות להבשלת הפרויקטים כדי פרויקטים בהקמה, על מדיניות התכנון הקיימת ברשויות המקומיות נכון למועד הדוח על בסיסה התבססה החברה בקביעת מספר יחידות הדיור וזאת בשימת לב לתנאים המתלים הקיימים בכל פרויקט כמפורט בהערה קטנה (1) לעיל, על מצב שוק הנדל"ן, על מחירי מכירה באיזורים סמוכים וכיוב'. הערכות החברה עשויות שלא להתממש ועשויים לחול בנתונים שלעיל, לרבות בקשר עם לוחות הזמנים, שינויים מהותיים.

4.2.16.14 <u>פרויקטים של התחדשות עירונית העומדים במבחנים של 'פרויקט מהותי מאוד':</u>

בהתאם לעמדת רשות ניירות ערך, כפי שבאה לידי ביטוי בשאלות ותשובות בקשר עם הדוחות התקופתיים והרבעוניים - שאלה 21-105 מחודש פברואר 2018 - בדבר מבחני המהותיות שעל תאגיד ליישם לצורך קביעה מהם הפרויקטים אשר עומדים בהגדרה של פרויקטים מהותיים מאוד, נכון ליום 31 בדצמבר 2025, אף לא אחד מן הפרויקטים המוצגים בטבלה לעיל עונה להגדרת פרויקט 'מהותי מאד'.

4.2.17 <u>פרויקטים בתחום הבניה למגורים מחוץ לישראל:</u>

4.2.17.1 <u>פרויקטים בקפריסין</u>

(1) החברה מחזיקה ב- 33.33% ממניות החברה הקפריסאית SAVYON LTD העוסקת בהקמת שני פרויקטים בחוף הצפוני של קפריסין (ליד העיר קיריניה).
עקב חוסר ודאות שהטבות כלכליות ינבעו מהפרויקט, בשנת 2025 רשמה החברה הפרשה לירידת ערך בסך של 2,042 אלפי ש"ח, והפחיתה את מלוא ההשקעה בחברה זו.

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

- **חברת BAFRA - פרויקט IMPERIAL PARK** - בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים בחברת BAFRA TOURISM AND TRADING LTD. אשר רכשה קרקע במזרח האי בשטח של כ- 50 דונם. בשטח יבנו כ- 550 יחידות. החברה פעלה לשמר את זכויות הבנייה בו.
- **חברת TAVOR - פרויקט THALASSA** - בשנת 2006 השקיעה החברה ביחד עם אחרים בחברת TAVOR PROPERTIES LTD. אשר רכשה קרקע במזרח האי, על שפת המים, בשטח של כ- 175 דונם. בשטח מתוכננות להיבנות כ- 2,000 יחידות דיור במספר שלבים. עד כה נבנו 550 יחידות דיור. נכון למועד פרסום הדוח נותרו 16 דירות למכירה.
ליום 31 בדצמבר 2025 השקעת החברה בחברות **BAFRA** ו- **TAVOR** עומדת על סך של כ- 6 מיליוני ש"ח.
בחודש דצמבר 2025 קיבלה החברה החזר השקעה בסך של 324 אלפי ש"ח ובחודש ינואר 2026 קיבלה סך של 160 אלפי ש"ח.

4.2.17.2 <u>פרויקטים בהודו</u>

למועד הדוח החברה מחזיקה ב- 100% מחברת Mysore Realty Pvt. Ltd. (להלן: "**MRPL**"), המבצעת שני פרויקטים במייסור ובסאקלשפור שבהודו. החברה מאחדת את פעילות MRPL בדוחותיה הכספיים.
עד לחודש מאי 2024 החזיקה החברה בכ- 78% ממניות חברת MRPL. בחודש מאי 2024 ביצעה MRPL רכישה עצמית של מניות מחלק מבעלי מניותיה ביחס שאינו פרו ראטה להחזקותיהם (ללא החברה) בתמורה לסך כולל של כ- 456 אלפי דולר (כ- 1,714 אלפי ש"ח). כמות המניות שנרכשה במסגרת הרכישה העצמית היוותה כ- 9.2% מהון המניות של MRPL. בנוסף, רכשה החברה מבעל מניות ב- MRPL את יתרת החזקותיו במניות MRPL, המהוות כ- 4.5% ממניות MRPL, בתמורה לסך של כ- 221 אלפי דולר (כ- 822 אלפי ש"ח).
בחודש יולי 2024 רכשה החברה מבעל מניות אחר ב- MRPL את יתרת החזקותיו במניות MRPL, המהוות כ- 10% ממניות MRPL, בתמורה לסך של כ- 480 אלפי דולר (כ- 1,757 אלפי ש"ח).
לאחר הרכישות כאמור החזיקה החברה בכל מניות MRPL.
לאחר תאריך הדוח, ביום 15 בינואר 2026, מכרה החברה כ- 10.1% ממניות החברה למר ירון גלבהרט אשר משמש כמנכ"ל MRPL, בתמורה לסך של 450 אלפי דולר (כ- 1,424 אלפי ש"ח). לאחר המכירה האמורה, מחזיקה החברה בכ- 89.9% ממניות MRPL.
עד ליום 31 בדצמבר 2024 התקבלו במצטבר מ- MRPL החזרי השקעה, דיבידנד והחזרי הוצאות שהוצאו על ידי החברה בקשר עם הפרויקט בהודו בסך כולל של כ- 19.5 מיליוני ש"ח.
בתקופת הדוח לא התקבלו מ- MRPL כספים כאמור לעיל.

- <u>אודות הפרויקט במייסור</u>

הפרויקט כולל שינוי יעוד של קרקעות חקלאיות בשטח של כ- 280 דונם למגורים בפרברי העיר מייסור ומכירתן כמגרשים מפותחים הכשירים לבנייה עצמית של יח״ד צמודות קרקע.
למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לרוב הקרקעות בשטח של כ- 270 דונם מתוכן התקבלו אישורים לבניה לכ- 264 דונם המהווים כ- 989 מגרשים לשיווק (מהם 594 בשלב א׳ ו- 395 מגרשים בשלב ב׳). MRPL פועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות.
כל עבודות התשתית לפרויקט מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעימו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ- 36% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.
ליום 31 בדצמבר 2025 MRPL מכרה 594 מגרשים בשלב א׳ ומסרה 572 מגרשים מתוכם לרוכשים.
עבודות הפיתוח בשלב ב׳ הושלמו. למועד הדוח MRPL מכרה 381 מגרשים בשלב ב׳ ומסרה 282 מגרשים מתוכם לרוכשים.

- <u>אודות פרויקט Hill Top בסאקלשפור</u>

בעקבות רכישות שבוצעו בשנת 2024 ובשנת 2025, למועד הדוח מחזיקה MRPL בכ- 290 דונם קרקע חקלאית בפרברי העיר סאקלשפור שבהודו. עלות הקרקע ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 3 מיליוני דולר (כ- 9.6 מיליוני ש״ח). לאחר תאריך המאזן התקשרה MRPL בהסכם לרכישת כ- 20 דונם נוספים.
הפרויקט כולל שינוי יעוד של הקרקעות האמור לעיל ומכירת כ- 200 מגרשים, חלקם מפותחים הכשירים לבנייה עצמית וחלקם כוללים בניה. כמו כן כולל הפרויקט הקמה של מתקנים לרווחת הרוכשים (מועדון דיירים) ופיתוח תשתיות.
כל עבודות התשתית לפרויקט מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעימו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לשיעור בשיעור 55%-46% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים (מותנה במחירי המכירה).
למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לכ- 170 דונם והיא פועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות. עבודות ההקמה החלו, אולם החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

4.2.18 פרויקטים בתכנון ועתודות קרקע נוספות

להלן ריכוז נתונים של קרקעות בעתודה שבבעלות החברה למועד הדוח, כולל קרקעות שלא פורטו לעיל (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

4.2.18.1 עתודות קרקע שהחברה מייעדת לבניה למגורים:

שם הפרויקט	מיקום	מועד רכישת הזכויות בקרקע	מס' יח"ד בפרויקט (חלקה של החברה) לפי תב"ע בתוקף	יח"ד לפי תכנון (חלקה של החברה)	סוג הזכויות	עלות קרקע בספרים ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מצב תכנון סטטוטורי
הגוש הקטן [1]	תל אביב	1979	19.7	19.7	בעלות במושע	1,478	תב"ע מפורטת 3388ב' מאושרת. ישנה הגבלה להוצאת היתרי בניה לפי סעיף 78-77 לחוק התו"ב

(1) בעלות החברה הינה במושע עם בעלים נוספים. למנכ"ל שהינו בעל השליטה בחברה ולאחיו, זכויות לכ- 5 יח"ד נוספות אשר נרכשו בעסקאות נפרדות ובמועדים סמוכים.
בחודש מרס 2022 פרסמה הוועדה המחוזית הודעה על קידום תכנית מפורטת חדשה (סעיף 78-77 לחוק התו"ב) אשר תערוך התאמות לעקרונות התכנון הנוהגים כיום, בין היתר גם עקב פינוי שדה דב, ותעצים זכויות ביחס לתכנית כיום. בתאריך 5/3/2025 האריכה הועדה המחוזית את תוקף התנאים לפי סעיף 78 לשנתיים נוספות. הוועדה המקומית החלה לאחרונה בקידום ותכנון תכנית חדשה למקרקעין. בשלב זה לחברה אין יכולת להעריך את המועד בו ניתן יהיה להתחיל בבניה ו/או מה יהיה היקף זכויות הבניה.

4.2.18.2 עתודות מקרקעין נוספות:

המקרקעין	סוג הזכויות	שווי הוגן של הקרקע בספרים ליום 31.12.2025 באלפי ש"ח	מצב תכנוני סטטוטורי
כפר סבא [1]	חכירה	9,000	קרקע חקלאית
אשקלון	חכירה	1,970	קרקע חקלאית
אחיסמך [2]	חכירה	950	קרקע חקלאית

(1) בהתאם לתכנית המתאר הכוללנית של כפר סבא (שנמצאת בהפקדה), כ- 60% מהמקרקעין מיועדים למגורים במסגרת המרקם העירוני של כפר סבא. כמו כן מקודמת על המקרקעין תכנית תמ"ל לעניין פינוי בינוי בשכונת יוספטל בעיר. טיוטות תוכנית זו שפורסמו באתר עיריית כפר סבא (התוכנית טרם הופקדה) מייעדות חלק מאותם שטחים המיועדים למגורים על פי תוכנית המתאר, למקרקעי השלמה לפרויקטי פינוי בינוי ואת חלקן לקרקעות לשיווק עתידי.

(2) במהלך 2017 פורסמה תכנית תת"ל 45/א שמסמנת להפקעה חלקים מהנכס וכן מסמנת חלקים נוספים עם מגבלות בניה. בשנת 2023 הופקעו כ- 43% מהמקרקעין לטובת רכבת ישראל והחזקה בהן נמסרה לה בדצמבר 2023.
בחודש מרץ 2025 חתמו החברה ביחד עם שותפה לקרקע (בחלקים שווים) ורכבת ישראל על הסכם לפיו החברה ושותפתה זכאיות לסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח בגין ההפקעה האמורה וסך נוסף של כ- 35 אלפי ש"ח בגין תפיסה זמנית של חלק מהמקרקעין הנ"ל. חלקה של החברה מחצית, שולם לה.

4.3 תחום נדל"ן למכירה - משרדים ומסחר

4.3.1 מידע כללי

הקבוצה פעילה בשוק המשרדים והמסחר, בעיקר באמצעות לוינשטין נכסים והיא יוזמת ובונה פרויקטים לצורך מכירתם או השכרתם, במלואם או בחלקם. לקבוצה יתרון ביזום פרויקטים מסוג זה בעיקר עקב ניסיונה ויכולותיה ההנדסיות. לעיתים נוהגת החברה להשכיר את השטחים שטרם מכרה עד למועד מכירתם, ככל שנמכרו, בכפוף להתקיימותם של תנאי שוק מתאימים באותה העת.

4.3.2 מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו

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

4.3.3 מגבלות חקיקה, תקינה ושינויים רלוונטי

למגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד ראה פירוט בסעיפים 4.2.3 לעיל.

4.3.4 שינויים בהיקף הפעילות וברווחיות

לשינויים בהיקף הפעילות וברווחיות ראה פירוט בסעיף 2.3 לעיל.

4.3.5 גורמי הצלחה

לגורמי הצלחה ראה פירוט בסעיף 4.1.9. לעיל.

4.3.6 חסמי כניסה ויציאה

לחסמי כניסה ויציאה ראה פירוט בסעיף 4.1.10 לעיל.

4.3.7 תחרות

ראה סעיף 4.1.12 לעיל.

4.4 תחום ביצוע עבודות בניה קבלניות

4.4.1 <u>מידע כללי</u>

בשנת 2016 התקשרה החברה עם חברה בבעלותו המלאה של המהנדס יוסי נתיב, להקמת זרוע ביצועית לעבודות הנדסה באמצעות חברת הבת לוינשטין נתיב.

בהתאם להסכם שנחתם עם מר נתיב, הוקצו לחברה בבעלותו המלאה 40% ממניות לוינשטין נתיב (ואילו היתרה, 60%, מוחזקת בידי החברה)[3].

נכון למועד הדוח, לוינשטין נתיב מעסיקה מהנדסים, מנהלי עבודה וחשבי כמויות והיא משמשת כיזם וכקבלן מבצע במספר פרויקטים בחוזי ביצוע כפי שיפורט בהמשך דוח זה.

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

יצוין כי לחברה עצמה קיימת יכולת ביצוע עבודות בניה לרבות סיווג קבלני גבוה, אולם ככלל החברה מבצעת עבודות בניה עבור הקבוצה ולא עבור אחרים.

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

תחום פעילות זה לרוב מחייב את הקבוצה להשתתף במכרזים במסגרתם היא מגישה הצעות לקבלת עבודות בניה קבלניות. המכרזים בהם משתתפת הקבוצה הינם בדרך כלל לפרויקטים מסחריים או ציבוריים היזומים על ידי אחרים אך גם לפרויקטים למגורים בהם משמשת החברה כקבלן מבצע.

הקבוצה ניגשת בעיקר למכרזים בהם היא סבורה כי יש לה יתרון יחסי על פני אחרים נוכח התמחותה בביצוע עבודות בניה מורכבות, או בעבודות בהן נדרשת רמה הנדסית גבוהה. עובדת היותה של הקבוצה גם "קבלן מוכר לעבודות ממשלתיות" ללא הגבלת היקף מאפשרת לה להשתתף גם במכרזים בהיקפים גדולים המתפרסמים על ידי גופים ממשלתיים.

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

[3] בהקשר זה יצוין, כי בהתאם להסכם בעלי המניות בלוינשטין נתיב, בין היתר, במקרה של שינוי שליטה בחברה או אם מר שאול לוטן לא יכהן כמנכ"ל או כיו"ר דירקטוריון פעיל בה, יחולו שינויים מסוימים בהסכם בעלי המניות האמור, באופן שבין היתר כל צד יהיה בעל זכות הצבעה שווה בדירקטוריון (קרי, מחצית מזכויות ההצבעה לכל צד), וזאת למעט במקרה בו מר נתיב יחזיק פחות מרבע מהונה של לוינשטין נתיב שאז זכויות ההצבעה בדירקטוריון תהיינה בהתאם לשיעור אחזקת הצדדים בהון. כתוצאה מהאמור, אם וככל שיתרחש בעתיד אירוע כאמור לעיל, אזי עשוי לחול גם שינוי ברישום החשבונאי של אחזקות החברה בלוינשטין נתיב.

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

תחום פעילות זה כפוף להוראות שונות, שעיקרן דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, חוק המכר דירות, דיני איכות הסביבה, תקני בנייה רלוונטיים, תקנוני תב"ע, היתרי בניה, דרישות הרשויות הארציות כגון הג"א וכיבוי אש, דרישות הרשויות המוניציפאליות, חקיקה בתחום המיסוי העירוני והיטלים שונים הנהוגים בנכסי מקרקעין וכיוב'.

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

הוראות חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969 קובעות, בין היתר, כי העוסק בענף הבניה חייב להיות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים המתנהל אצל רשם הקבלנים, בהתאם לקבוע בדין. תקנותיו של החוק קובעות את הסיווגים השונים הנדרשים על פי ענפים והיקף העבודות המותרות. החברה ולוינשטין נתיב הינן קבלן רשום ובעלות סיווג בלתי מוגבל (ג5) בענף הבניה, וכן בעלת סיווגים בענפים נוספים.

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

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

היקף הפעילות משתנה בהתאם למספר הפרויקטים המבוצעים והיקפם. תנאי השוק בתקופת ההתקשרות משפיעים על היקף ההתקשרות ותנאיה ואלה גורמים לשינויים בהיקף הפעילות ולתנודות ברווחיות. כך למשל, להתייקרויות בחומרי בנייה וכוח אדם שחלו בשנים האחרונות עלולות להיות השלכות ישירות על הגדלת עלויות ביצוע העבודות. חוסר יציבות בעלויות המשאבים עלול להשפיע על רווחיות הקבוצה בתחום זה.

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

בשנים האחרונות גדל הביקוש להקמת מגדלים רבי קומות למשרדים ולמגורים. בהתאם ניכרת מורכבות הנדסית בביצוע עבודות בניה באזורים אורבנים צפופים ובעיקר בפעילויות מורכבות כגון עבודות בגובה ו/או במי תהום, פרויקטים הכוללים עירוב שימושים, חיבור לתשתיות כגון תחנות רכבת ועוד. כמו-כן, בשנים האחרונות מספר חברות בנייה אשר היו בקשיים כלכליים קרסו ונכנסו להליכי כינוס נכסים ואף פירוק. על- פי פרסומים שונים, הסיבות המרכזיות שבגינן חברות כאמור עשויות להיקלע לקשיים נובעות, בין היתר, מתמחור שגוי של פרויקטים; מתחרות גבוהה בענף אשר גורמת למרווחי רווח מצומצמים; מניהול לקוי של תזרים ההכנסות אל מול ההתחייבויות (לרבות התחייבויות ביצוע); משיתופי פעולה עם חברות שנקלעו לקשיים בעצמן; מחוסר גמישות בהתאמת עלויות ביצוע פרויקטים (בין ההתחייבות כלפי היזם לבין העלויות בפועל).

4.4.6 <u>גורמי הצלחה</u>

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

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

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

חומרי הגלם המשמשים להקמת הפרויקטים, נרכשים לעיתים ישירות על ידי קבלני המשנה והינם חומרים מקובלים ונפוצים. מערך הספקים עימם עובדת הקבוצה הוא רחב ובידיה הגמישות לנתב ביניהם בהתאם לצורך ולכדאיות. אין לקבוצה תלות בהם אך היא חשופה לשינוי במחיריהם בארץ ובעולם.

שינויים בתשומות הבנייה משפיעים על עלויות חומרי גלם, על עלויות כוח האדם ועל התקשרויות עם קבלני משנה. יצויין כי לאור ההשפעות של מלחמת חרבות ברזל והשינויים בתשומות הבניה ובעיקר בעלויות כח האדם, רמת חוסר הוודאות בתמחור פרויקטים בביצוע עלתה בשנת הדוח.

לעניין השפעת מלחמת "חרבות ברזל" ראה סעיף 3.2.1 לעיל.

4.4.8 <u>מחסומי כניסה ויציאה העיקריים של תחום הפעילות</u>

מחסום הכניסה הפורמלי העיקרי בתחום עבודות בניה קבלניות בישראל הינו רישוי. כל חברת בניה מחויבת בקבלת רישיון קבלן ורישום בספרי רשם הקבלנים. מחסומים נוספים נובעים מדרישות סף שונות במכרזים המתפרסמים לביצוע העבודות כגון: יכולות מימון, איתנות פיננסית, וניסיון קודם בסוג העבודה נושא המכרז. סף כניסה מהותי נוסף הינו איתנות פיננסית ובעיקר היכולת להעמיד ערבויות בשלבי הפרויקטים השונים (ביצוע, בדק וטיב).

מחסום היציאה מתחום זה הינו התחייבויות חוזיות לביצוע העבודות (לרבות ערבויות שהועמדו מכח התחייבויות אלו) וביצוע התיקונים בתקופת הבדק והאחריות.

4.4.9 <u>תחרות</u>

כמו בענף הבניה בכללותו, גם התחרות בתחום ביצוע פרויקטים בקבלנות הינה גדולה, בעיקר מצד מספר חברות קבלניות מובילות בישראל. לקבוצה יתרון גדול הנובע מניסיונה רב השנים, הידע הרב שצברה, יכולתה לבצע עבודות מורכבות בסטנדרט גבוה וכן, המשאבים הקיימים ברשותה, לרבות איתנותה הפיננסית, המאפשרים לה בין היתר לעמוד בתנאי הסף של מכרזים לביצוע עבודות בהיקפים משמעותיים. התחרות מקבלת ביטוי בקושי לזכות במכרזים.

4.4.10 <u>מוצרים ושירותים</u>

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

4.4.11 <u>התקשרויות עם לקוחות</u>

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

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

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

התמורה משולמת בדרך כלל באחת מהדרכים הבאות: (1) תמורה פאושלית, דהיינו תמורה שנקבעה מראש עבור כל העבודה אליה מתווסף כתב כמויות לצורך תמחור שינויים ככל שישנם, או (2) תמורה המחושבת על ידי מדידת כמויות של העבודות שבוצעו בפועל במכפלת המחירים בצידם כפי שפורטו בכתב הכמויות המצורף לחוזה העבודה, או (3) תמורה בשיטת +COST, כלומר החזר עלויות לקבלן המבצע בתוספת שיעור רווח מוסכם מראש. התמורה בכל אחת מהשיטות משולמת בהתאם לאבני הדרך שנקבעו בחוזה העבודה.

4.4.12 <u>שיווק והפצה</u>

התקשרות בפרויקטים בענף זה מתבצעת על פי רוב, על ידי איתור מכרזים המוצעים על ידי המזמינים. לצורך כך מעסיקה הקבוצה צוות מהנדסים האחראיים על עבודת הכנת המכרזים.

4.4.13 להלן פירוט עבודות הבניה שנזקפו לרווח והפסד בשנים 2023-2025 (אלפי ש"ח):

	הכנסות	עלויות	רווח גולמי	שיעור רווח גולמי
	אלפי ש"ח			
2025	287,184	(218,213)	68,971	24%
2024	352,482	(289,578)	62,904	18%
2023	305,239	(256,682)	48,557	16%

4.4.14 להלן התפלגות הכנסות ממוצרים ושירותים בתחום ביצוע עבודות בניה:

	2025		2024		2023	
	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום	הכנסות (אלפי ש"ח)	שיעור מכלל הכנסות התחום
בניה שלא למגורים	207,931	72%	310,927	88%	268,258	88%
בניה למגורים	79,253	28%	41,555	12%	36,981	12%
סה"כ	287,184	100%	352,482	100%	305,239	100%

4.4.15 ריכוז נתונים אודות הפרויקטים המהותיים:

	מהות הפרויקט	מועד התחלה	מועד סיום צפוי	סוג החוזה	אומדן הכנסות כולל (אלפי ש"ח)	שיעור השלמה		האם הרווחיות בפרויקט חיובית (כן/לא)
						2025	2024	
פרויקט א'	ספירלה (עזריאלי)	2022	2028	פאוש' (1)	313,000	76%	47%	כן

(1) בנוסף חלק מהתוספות במרכיבי העבודה נעשות בשיטת עלות בתוספת מרווח קבלני מוסכם.

4.4.16 להלן פרטים אודות צבר ההזמנות[1] לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 וסמוך למועד הדוח לפי חלוקה לרבעונים:

תקופת ההכרה בהכנסה הצפויה		צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2025	צבר הזמנות ליום 31 בדצמבר 2024
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025	רבעון ראשון		81,431
	רבעון שני		66,933
	רבעון שלישי		37,594
	רבעון רביעי		36,457
	סה"כ 2025		**222,415**
2026	רבעון ראשון	70,529	
	רבעון שני	70,529	
	רבעון שלישי	70,529	
	רבעון רביעי	70,529	
	סה"כ 2026	**282,116**	**143,560**
2027		**154,816**	**36,354**
2028		**30,325**	**12,250**
סה"כ		**467,257**	**414,579**

(1) צבר העבודות אינו כולל ביצוע היקף עבודות בניה לפרויקט של חברות הקבוצה אותן מבצעת לוינשטין נתיב באלעד בסך של כ- 98 מיליוני ש"ח. לפרטים אודות הפרויקט כאמור ראה סעיף 4.2.16.10 לעיל.

4.4.17 <u>רכוש קבוע</u>

לוינשטין נתיב מבצעת את עבודות הבניה בעיקר באמצעות ציוד בניה של קבלני משנה בתחומי הביצוע השונים. יחד עם זאת לוינשטין נתיב מחזיקה ציוד בניה ובעיקר עגורנים לצרכי פעילותה.

4.4.18 <u>נכסים לא מוחשיים</u>

לפרטים ראה סעיף 4.2.12 לעיל.

4.4.19 <u>מימון</u>

לפרטים אודות מסגרות אשראי והתניות פיננסיות של לוינשטין נתיב, ראה סעיפים 5.4.4.1.6 ו-5.4.4.1.7 להלן.

4.4.20 <u>ביטוח</u>

הקבוצה מבוטחת בפוליסות מסגרת ו/או קיים לה כיסוי ביטוחי, בין היתר לחבות מוצר, אחריות מקצועית ,אחריות כלפי צד ג', חבות מעבידים ו"ביטוח אש" מורחב לרכוש/תכולה. בהתבסס, בין היתר, על יעוץ שקיבלה, להערכת הנהלת הקבוצה הביטוחים הנערכים כאמור תואמים את המקובל בישראל ביחס לחברות בעלי נכסים ופעילויות הדומים בהיקפם ובמהותם לנכסיה ופעילותה של החברה. יחד עם זאת, יצוין כי אין כל ודאות כי גבולות האחריות בפוליסות החבות מכסים את מלוא החשיפה הכרוכה בפעילות הקבוצה.

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

הקבוצה צפויה להמשיך לגשת למכרזים ביחד ו/או באמצעות לוינשטין נתיב, כפי שיתפרסמו מעת לעת ואשר לדעתה יתאימו לתמהיל פעילותה במועד הגשת כל מכרז. כמו כן, החברה תבחן מעת לעת ועל פי מצב השוק, סוג הפרויקט וכדומה ביצוע עצמי (בעצמה או באמצעות לוינשטין נתיב) של פרויקטים אותם היא יוזמת.

פרק 5 - מידע נוסף ברמת התאגיד

5.1 הון אנושי

הקבוצה פועלת עם צוות מקצועי המונה 112 עובדים[4], הכולל: מנכ"ל, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים, סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"ל שיווק ומכירות, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"לית יועצת משפטית, סמנכ"ל התחדשות עירונית, סמנכ"לית נכסים מניבים, מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב, יועצות משפטיות, מנהלת כספים, חשבים, וכן מהנדסים, מנהלי פרויקטים וצוות אדמיניסטרטיבי.

להלן פירוט הרכב העובדים:

מחלקה	מספר עובדים
הנהלה בכירה	9
הנדסה	55
התחדשות עירונית	2
כספים והנהלת חשבונות	12
משפטית	3
שיווק ומכירות	2
ניהול, תפעול ואחזקה של נדל"ן מניב	19
מזכירות ופקידות	10

5.1.1 התחייבות לפיצויי פיטורין

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

5.1.2 שינויים מהותיים שחלו בתקופת הדוח

לא חלו שינויים משמעותיים בתקופת הדוח.

5.1.3 תלות בעובדים

הצוות הניהולי של החברה כולל מנכ"ל, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים ושישה סמנכ"לים - סמנכ"ל הנדסה וביצוע, סמנכ"ל שיווק ומכירות, סמנכ"ל פיתוח עסקי, סמנכ"לית יועצת משפטית, סמנכ"ל התחדשות עירונית וסמנכ"לית נכסים מניבים, כל אחד מומחה בתחום עיסוקו ובעל ניסיון רב שנים. כמו כן, הצוות הניהולי כאמור כולל את מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב.

עמדתה של החברה הינה כי על אף מעורבותו הניכרת של מנכ"ל החברה בפעילותה, אין לחברה תלות בו לצורך ניהול עסקיה השוטפים. באשר למנכ"ל חברת לוינשטין נתיב אשר מהווה עובד בכיר בלוינשטין נתיב ואינו בעל שליטה בה, החברה רואה בו כאיש מפתח נוכח כישוריו בתחום, כגון ידע ייחודי וספציפי לעסקי חברת לוינשטין נתיב.

[4] לא כולל עובדי מלון שדות.

5.1.4 <u>הדרכה ואימונים</u>

נושאי המשרה והעובדים משתתפים בהשתלמויות מקצועיות, לכנסים והרצאות מעת לעת על מנת להישאר מעודכנים בחידושים בתחום התמחותם, לשמר רמת מקצועיות גבוהה ולהדק את הקשרים של החברה עם גופים בתחומי פעילותה. כמו כן מתקיימות בחברה השתלמויות ייעודיות על פי החלטת הנהלת החברה ובהתאם לנדרש ולצורך.

עובדי החברה, וכן עובדי לוינשטין נתיב המועסקים באתרי הבניה של החברה, משתתפים באופן קבוע בהדרכות בנושאי בטיחות בעבודה, וזאת לאור החשיבות הרבה שמייחסת החברה לנושא הבטיחות בעבודה בכלל ושמירה על בטיחות עובדיה בפרט.

5.1.5 <u>תגמול</u>

לחברה מערך הערכת ביצועים ומספר תוכניות תגמול אשר מטרתן לעודד ולתמרץ את עובדיה לשיפור הישגים וביצועים בתחום עיסוקם בחברה, כגון מענק שנתי אשר ניתן בעקבות הליך הערכת ביצועים אשר נערך על ידי החברה, ועל פי המלצת מנהל היחידה הרלוונטי.

ביום 19 ביוני 2023, העניקה החברה לעובדיה 96,150 אופציות, לא רשומות למסחר, הניתנות למימוש של עד 96,150 מניות רגילות של החברה, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (אסמכתא מס' 2023-01-057073). לפרטים נוספים אודות הקצאת אופציות כאמור לעיל ראה ביאורים 26ו' ו- 26ז' לדוחות הכספיים ותקנה 21 בחלק ד' (פרטים נוספים) לדוח זה.

5.1.6 <u>תוכניות לשינויים</u>

בכפוף להתקשרויות עסקיות עתידיות, החברה אינה צופה גידול מהותי במצבת העובדים בשנה הקרובה.

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

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

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

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

5.2 הון חוזר

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

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב, ניירות ערך מסחריים, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה משתדלת להתאים את האשראי שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה באופן שוטף על בסיס נסיונם של מנהלי החברה ומעת לעת גם בעזרת יעוץ כלכלי מוניטרי ו/או יועצים שונים משוק ההון בישראל, תוך בחינת הריבית המקובלת בארץ, שוק המטבע הזר וכן הריביות בעולם. חלק מנכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.

כמו כן, לקבוצה תזרים NOI שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה צפוי להסתכם בשנת 2026 בכ- 102 מיליוני ש"ח לשנה (כולל חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה מוחזקת בשיעור של 50% המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח). צפי כנ"ל הינו תחת הנחת נכסים דומים, כי התפוסה בנכסי החברה המניבים כיום תישאר דומה לתפוסה הקיימת וכי לא יהיה שינוי מהותי בדמי השכירות.

תזרים ה- NOI מנדל"ן מניב צפוי לעלות לכ- 175-180 מיליוני ש"ח עם השלמת הקמת הדאטה סנטר והנכס בהקמה בפרדסיה והשלמת השכרתם ואכלוסם של הפרויקטים בבאר שבע וכפר סבא.

מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ויתכן כי יתממש באופן שונה מן הצפוי.

5.2.2 <u>אשראי לקוחות</u>

ככלל החברה לא מעמידה אשראי ללקוחותיה. בתחום הנדל"ן המניב, במסגרת חוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות. בתחום הבניה למגורים, בדרך כלל מתקבלים תשלומים מרוכשי דירות במהלך התקדמות הבניה בפועל, בהתאם ללוח התשלומים שנקבע במשא ומתן עם הרוכשים, כאשר לפחות 20% מהתמורה משולמת במעמד חתימת הסכם המכר או חתימה על הסכם ליווי סגור לפרויקט (לפרטים אודות מכירה בתנאי 20/80 ו"הלוואות קבלן" לרוכשים (ראה סעיף 4.2.2.5 לעיל). בעת וכתנאי למסירת החזקה לרוכשי הדירות משולמת יתרת התמורה המגיעה לחברה על פי תנאי ההתקשרות. בתחום עבודות הבניה היזומות ניתן אשראי של בין 30 ל- 75 יום בגין ביצוע העבודות.

5.2.3 <u>אשראי ספקים</u>

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

5.2.4 <u>מחזור תפעולי</u>

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

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גירעון בהון החוזר ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים כמפורט להלן:

	גירעון בהון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025	**התאמות**	**הון חוזר (לאחר התאמות) לתקופה של 12 חודשים**
	מיליוני ש"ח		
נכסים שוטפים	1,242	(691)	551
התחייבויות שוטפות	(1,294)	43	(1,251)
גירעון בהון החוזר	**(52)**	**(648)**	**(700)**

ההבדל המתואר בטבלה בין הגירעון הון החוזר כפי שנכלל בדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 לבין הגירעון בהון החוזר לתקופה של 12 חודשים, נובע מתקופת מחזור תפעולי של כ- 3-5 שנים בהתייחס לפעילות החברה בייזום נדל"ן למגורים. לפרטים נוספים ראו ביאור 2לה' וביאור 32 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

לנוכח תקופת המחזור התפעולי אשר עולה על 12 חודשים כאמור, נכללים בהון חוזר נכסים והתחייבויות שהתקופה עד להשבתם או מימושם עולה על שנה. להלן פירוט הסכומים אשר חזוי שיושבו או יסולקו לאחר יותר מ-12 חודשים בהתאם לסעיף 61 לתקן חשבונאות בינלאומי 1 בגין נכסים והתחייבויות מהותיים:

	סך היתרה בדוח על המצב הכספי	הסכום שחזוי שיושב או יסולק לאחר יותר מ- 12 חודשים
	מיליוני ש"ח	
לקוחות	32	4
חייבים ויתרות חובה	30	5
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	962	682
זכאים ויתרות זכות	(149)	(26)
מקדמות מרוכשי דירות	(37)	(17)
		=======
סה"כ התאמות		**648**

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

הגירעון בהון החוזר ובהון החוזר לתקופה של 12 חודשים ליום 31 בדצמבר 2025 נובע בעיקר מכך שהשקעותיה של הקבוצה בנדל"ן להשקעה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) מוצגות בהתחייבויות השוטפות.

סך של כ- 554 מיליוני ש"ח מתוך סעיף אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים מהווה הלוואות לזמן קצר, נע"מ וחלויות שוטפות של הלוואות ואגרות חוב של חברת לוינשטין נכסים. אשראי זה מסווג להתחייבויות השוטפות בעוד שהנכסים וההשקעות שהוא מממן מסווגים לנכסים שאינם שוטפים (נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה).

5.2.5 לפרטים נוספים אודות הגירעון בהון החוזר של החברה וכן דיון בהתקיימותם של "סימני האזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970, ראה סעיף 2.ד.1 בדוח הדירקטוריון.

5.3 השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

לפרטים ראה את תקנה 13 לחלק ד' לדוח זה.

5.4 מימון

5.4.1 כללי

פעילותה של הקבוצה ממומנת מהון עצמי, מאשראי בנקאי וחוץ בנקאי, מאגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה ומתקבולים של רוכשי דירות ו/או שוכרים בנכסים המניבים של הקבוצה, לפי העניין. עיקר האשראי שניתן לפעילותה של הקבוצה הינו אשראי מזוהה המיועד למימון רכישה ו/או הקמה של נכסים ספציפיים בשיטת ליווי בנקאי סגור ו/או מסגרות בקשר עם נכסים מניבים, לפיו נפתחים חשבונות בנק מיוחדים לפרויקט הספציפי אשר בגינו ניתן האשראי. בנוסף, לחברה וללוינשטין נכסים אגרות חוב הנסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב ומסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים אשר אינן מיועדות לשימוש ספציפי.

נכון למועד הדוח עומדת הקבוצה בכל תנאי ההלוואות שהועמדו לה על ידי התאגידים הבנקאיים וכן בכל אמות המידה הפיננסיות בקשר לאגרות החוב כמפורט בסעיף 5.4.4 להלן.

5.4.2 מקורות המימון

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

חלק ניכר מהאשראי הנלקח מתאגידים בנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" ו/או אשראי למימון קרקע. הסכמי הליווי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים ו/או בעלי קרקע. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט, בנוסף לאשראי בנקאי.

הקבוצה מממנת בדרך כלל את ההשקעות בפרויקטים שנשארים כנדל"ן להשקעה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, יחד עם זאת לעיתים בעיקר משיקולי שיעורי ריבית ועלויות אשראי החברה מממנת השקעות אלה באשראי לזמן קצר לתקופות ביניים.

יתרת ניירות הערך המסחריים (נע"מ) שהנפיקו החברה ולוינשטין נכסים הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של 20 מיליוני ש"ח וסך של 110 מיליוני ש"ח, בהתאמה (ראה סעיפים 5.4.3.2.5 ו- 5.4.3.2.6 להלן).

בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 5.4.3.2.2 להלן).

למועד הדוח לקבוצה נכסי נדל"ן בלתי משועבדים בסך כולל של כ- 710 מיליוני ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

כמו כן, למועד הדוח לחברה מניות לא משועבדות של חברת לוינשטין נכסים בהיקף של כ- 11.9 מיליון מניות (כ- 83% מהון המניות של נכסים), אשר שווים המאזני מסתכם לסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, בהתאם להון העצמי של לוינשטין נכסים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

5.4.3 מידע לגבי אשראי מהותי

5.4.3.1 אשראי מתאגידים בנקאיים

5.4.3.1.1 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי

בחודש אוגוסט 2025 חתמה החברה על תוספת להסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי. בהתאם לתוספת סכום המסגרת הוגדל לסך של 50 מיליוני ש״ח. המועד האחרון לניצול המסגרת וזמן פירעונה הסופי חל עד ולא יאוחר מיום 31 באוגוסט 2026.

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	50 מיליוני ש״ח	הלוואה לזמן קצר בסך של 1.5 מיליון ש״ח בריבית פריים+0.4% (1)	ראה סעיף 5.4.4.1.1 להלן	סך של 2,500,000 ממניות לוינשטין נכסים. קומה 33 ו- 18 חניות במגדל לוינשטין

(1) נכון למועד פרסום הדוח ההלוואה נפרעה.

5.4.3.1.2 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי

לחברה הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בתוקף עד לחודש נובמבר 2026.

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו ליום 31 בדצמבר 2025	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	הון עצמי לפרויקט - אשראי כספי	33 מיליוני ש״ח לפירעון ביום 30/11/2026 בריבית פריים+0.15%	ראה סעיף 5.4.4.1.2 להלן	סך של 2,500,000 ממניות לוינשטין נכסים
	אשראי לכל מטרה: 22.5 מיליוני ש״ח	-		
	בסה״כ: 55.5 מיליוני ש״ח	33 מיליוני ש״ח		

5.4.3.1.3 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	370 מיליוני ש״ח (1)	ליום 31 בדצמבר 2025 הלוואת און-קול בסך של כ- 71.4 מיליוני ש״ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים+0.4%	ראה סעיף 5.4.4.1.5 להלן	שעבוד נכסי מקרקעין ותניית הפרה צולבת

(1) ביום 10 באוגוסט 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 31 באוגוסט 2026. מועד הפירעון הסופי של ההלוואות מהתאגיד הבנקאי הינו 31 באוגוסט 2027.

5.4.3.1.4 מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	100 מיליוני ש"ח [1]	ליום 31 בדצמבר 2025 הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 99 מיליוני ש"ח, הנושאת ריבית בשיעור של פריים מינוס 0.05%	-	-

(1) בחודש דצמבר 2025 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח. תוקף מסגרת האשראי הינו עד ליום 1 באוקטובר 2027. הלוואות שיתקבלו על בסיס מסגרת זו ישאו ריבית משתנה בשיעור של פריים מינוס 0.05%. כנגד קבלת מסגרת האשראי לוינשטין נכסים לא העמידה שעבודים כלשהם. למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

5.4.3.1.5 הלוואות שהתקבלו מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת ההלוואה ליום 31/12/2025	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	24.8 מיליוני ש"ח מתאריך 4/1/2011	0.7 מיליוני ש"ח	הלוואה לזמן ארוך שתיפרע בתשלומים רבעוניים (שפיצר) עד לינואר 2026 ההלוואה נושאת ריבית קבועה בשיעור 4.7% בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן	-	שעבוד נכסי מקרקעין ותניית הפרה צולבת
	20.4 מיליוני ש"ח מתאריך 30/12/2014	7 מיליוני ש"ח	הלוואה לזמן ארוך שתיפרע בתשלומים רבעוניים (שפיצר) עד לדצמבר 2029 ההלוואה נושאת ריבית שקלית קבועה בשיעור 4.97%	-	שעבוד נכסי מקרקעין ותניית הפרה צולבת

5.4.3.1.6 אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים

מאפייני המלווה	סכום ההלוואה המקורי	יתרת ההלוואה ליום 31/12/2025	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	56 מיליוני ש"ח [1]	56 מיליוני ש"ח	הלוואה לזמן ארוך שנלקחה ביום 30/9/2024 ותיפרע בתשלום אחד ביום 30/9/2026 ההלוואה נושאת ריבית משתנה בשיעור של פריים+0.4% שתשולם בפריסה רבעונית	-	שעבוד זכויות לוינשטין נכסים בפרויקט שבהקמה בכפ"ס (ראה סעיף 4.1.19 לעיל) ותניית הפרה צולבת

(1) הנהלת החברה מעריכה כי תוכל להעמיד אשראי זה מחדש עם הגעתו למועד פרעונו.

5.4.3.1.7 <u>הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית</u>

ביום 14 בדצמבר 2023 הוסדרה בין החברה הנכדה לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד הבנקאי (להלן: "**המלווה**") העמדה מחדש של אשראי בסך של 100 מיליוני ש"ח וכן מסגרת אשראי נוספת לא מובטחת בסך של 100 מיליוני ש"ח נוספים. האשראי משמש את לוינשטין נכסים בתחנה למימון המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (ראה סעיף 4.1.24.3 לעיל). תאריך הפירעון החוזי של אשראי זה הינו 15 בדצמבר 2026 והוא מוצג בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 במסגרת ההתחייבויות השוטפות. הנהלת החברה מעריכה כי תוכל להעמיד אשראי זה מחדש עם הגעתו למועד פרעונו וכן אף ללוות סכומים נוספים בקשר עם אשראי זה.

מאפייני המלווה	סכום מסגרת האשראי	תיאור פרטי האשראי שנוצל ותנאיו	מגבלות החלות על התאגיד	בטוחות שהועמדו לטובת המלווה
תאגיד בנקאי	100 מיליוני ש"ח (לא מובטחת)	- סכום שנוצל - 100 מיליוני ש"ח - תנאי ריבית - פריים בתוספת 0.5% - תנאי החזר - הקרן תוחזר בתום תקופת ההלוואות שהינו 15 בדצמבר 2026. הריבית תשולם באופן שוטף בתשלומים רבעוניים.	ראה סעיף 5.4.4.1.4 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של לוינשטין נכסים לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח כולל תניית הפרה צולבת מול אשראים אחרים של לוינשטין נכסים

5.4.3.2 <u>אגרות חוב וניירות ערך מסחריים</u>

5.4.3.2.1 <u>אגרות חוב (סדרה ה') של החברה</u>

בחודש נובמבר 2022 הנפיקה החברה 180,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בתמורה לסך של כ- 180.4 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).
קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2031 (כולל).
אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5% אשר תשולם על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2023.
לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ה') ראה ביאור 21ו' לדוחות הכספיים.

ביום 2 במאי 2023 הנפיקה החברה 113,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בדרך של הרחבת סדרה במחיר של 0.973 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ ובתמורה כוללת של כ- 109.7 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ה' של החברה הינו 1.02493 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון.

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.2.1 ו- 5.4.4.2.2 להלן.

5.4.3.2.2 <u>אגרות חוב (סדרה ו') של החברה</u>

בחודש פברואר 2025 הנפיקה החברה 250,000,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ו') בתמורה לסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).
אגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 2.94% אשר תשולם על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2025.
פרעון קרן אגרות החוב מתבצע בחמישה (5) תשלומים שנתיים שאינם שווים, ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 עד 2032, כמפורט להלן: שני (2) תשלומים בשיעור של 10% (כל אחד) מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029; שני (2) תשלומים בשיעור של 25% (כל אחד) מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031, ותשלום אחד (אחרון) בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.

לפרטים נוספים אודות תנאי אגרות החוב (סדרה ו') ראה ביאור 21ז' לדוחות הכספיים.
להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.2.3 ו- 5.4.4.2.4 להלן.

5.4.3.2.3 <u>אגרות חוב סדרה ב' של לוינשטין נכסים</u>

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה לוינשטין נכסים 125,629,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב') בתמורה לסך של כ- 124 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

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

פירעון קרן אגרות החוב מתבצע ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018 ופירעון ריבית מתבצע בתום כל חודש דצמבר בשנים 2017-2027.

ביום 24 במאי 2020 הנפיקה לוינשטין נכסים בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים 50,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א בדרך של הרחבת סדרה ב' של אגרות החוב בתמורה לסך של כ- 51 מיליוני ש"ח (כולל פרמיה וניכוי הוצאות הנפקה).

להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטין נכסים בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.4.4.2.5 ו- 5.4.4.2.6 להלן.

5.4.3.2.4 <u>אגרות חוב סדרה ג' של לוינשטין נכסים</u>

בחודש דצמבר 2021 הנפיקה לוינשטין נכסים 220,000,000 ש"ח ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח כ"א. שיעור הריבית השנתי לאגרות החוב (סדרה ג') הינו 1.9% שתשולם על בסיס חציוני.

פירעון קרן אגרות החוב יתבצע בשבעה (7) תשלומים שנתיים שאינם שווים, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 - 2029 (כולל).

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה לוינשטין נכסים אגרות חוב (סדרה ג') בדרך של הרחבת סדרה במחיר של 0.86 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ ובתמורה כוללת של כ- 109.6 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ג' של לוינשטין נכסים הינו 1.00572 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון.

להתניות הפיננסיות החלות על לוינשטין נכסים בהתאם לשטר הנאמנות ראה את סעיף 5.4.4.2.7 ו- 5.4.4.2.8 להלן.

5.4.3.2.5 <u>ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של החברה</u>

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה החברה 20,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (להלן בסעיף זה: "**הנע"מ**") (סדרה 1) תמורת 20 מיליוני ש"ח, לתקופה של 90 ימים (להלן: "**תקופת הנע"מ**") אשר, בהיעדר דרישה לפירעון תחודש לתקופות נוספות בנות 90 ימים כל אחת עד ליום 24 ביוני 2029. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.35% לשנה, אשר משולמת בתום תקופת הנע"מ וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד תשלום הריבית. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הנע"מ אלא אם תחודש תקופת הנע"מ כאמור לעיל. בהיעדר דרישה לפירעון הנע"מ, החברה מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

5.4.3.2.6 <u>ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) של לוינשטין נכסים</u>

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה לוינשטין נכסים 40,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (להלן בסעיף זה: "**הנע"מ**") (סדרה 1) תמורת 40 מיליוני ש"ח, לתקופה של 90 ימים (להלן: "**תקופת הנע"מ**") אשר, בהיעדר דרישה לפירעון תחודש לתקופות נוספות בנות 90 ימים כל אחת עד ליום 24 ביוני 2029. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.35% לשנה, אשר משולמת בתום תקופת הנע"מ וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד תשלום הריבית. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הנע"מ אלא אם תחודש תקופת הנע"מ כאמור לעיל. בהיעדר דרישה לפירעון הנע"מ, לוינשטין נכסים מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

ביום 29 בדצמבר 2024 הנפיקה לוינשטין נכסים 50,000,000 ש"ח ע.נ נע"מ תמורת 50 מיליוני ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה 1, באותם תנאים.

ביום 16 בספטמבר 2025, הנפיקה לוינשטין נכסים 20,000,000 ע.נ. נע"מ תמורת 20 מיליוני ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה 1, באותם תנאים.

ליום 31 בדצמבר 2025, הסתכמה יתרת הנע"מ של לוינשטין נכסים לסך של כ- 110 מיליוני ש"ח.

5.4.4 אמות מידה פיננסיות

5.4.4.1 התניות פיננסיות במסגרת הסכמים עם תגידים בנקאיים

5.4.4.1.1 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי:

לצורך הבטחת אשראים שונים לרבות ליווי בנקאי מאותו תאגיד בנקאי וכולל הסכם לקבלת מסגרת אשראי כמפורט בסעיף 5.4.3.1.1 לעיל, התחייבה החברה כלפי התאגיד הבנקאי, לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

כמו כן, התחייבה החברה לאי רישום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה, ולכך שלא תגרום לכל שינוי בשליטה בחברה ו/או בשיעור האחזקות בחברה, שכתוצאה ממנו שיעור האחזקות בהון המניות ובזכויות ההצבעה בחברה של מר שאול לוטן ומשפחתו, במישרין ו/או בעקיפין, יפחת מ- 50.1%.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(א) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	46%
(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%	56%

5.4.4.1.2 התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת אשראי מתאגיד בנקאי:

בהמשך להסכם קבלת הלוואות וערבויות בנקאיות מתאגיד בנקאי, כמפורט בסעיף 5.4.3.1.2 לעיל, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות כלפי התאגיד הבנקאי:

(א) יחס החוב ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(א) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	46%
(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%	56%

5.4.4.1.3 <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת אשראי מתאגיד בנקאי:</u>

לצורך הבטחת אשראים שונים מתאגיד בנקאי החברה התחייבה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב ל- CAP נטו של החבר "סולו" לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(1) יחס חוב ל- CAP של החברה "סולו" לא יעלה על 70%	35%
(2) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%	56%

5.4.4.1.4 <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם הלוואה של לוינשטין נכסים בתחנה עם תאגיד בנקאי:</u>

במסגרת הסכם ההלוואה עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 5.4.3.1.4 לעיל התחייבו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(א) ההון העצמי המוחשי של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	56%
(ב) ההון העצמי של לוינשטין נכסים לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח	1,374 מיליוני ש"ח
(ג) היחס בין החוב לשווי הנכס (LTV) יהיה 60%	13%

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

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ובהתאם להסכם להארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור, כמפורט בסעיף 5.4.3.1.5 לעיל, התחייבה לוינשטין נכסים לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

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

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

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

(1) ה- NOI הנובע מדמי השכירות של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח.

(2) שווי הנכסים המשועבדים בהתאם להערכות שווי עדכניות, לא ירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח.

(3) לוינשטין נכסים התחייבה ליחס DSCR, שהינו היחס בין ה- NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה, שלא יפחת מיחס של 1.25.

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(א) ההון העצמי של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח	56% 1,374 מיליוני ש"ח
(ב) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	32%
(ג)(1) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח	50 מיליוני ש"ח
(ג)(2) שווי הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח	737 מיליוני ש"ח
(ג)(3) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.25	ל.ר.

5.4.4.1.6 <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטין נתיב:</u>

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מתאגיד בנקאי, אשר עודכן לאחר תאריך המאזן, התחייבה לוינשטין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליוני ש"ח (35 מיליוני ש"ח נכון למועד למועד פרסום הדוח), הגבוה מבין השניים.

(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטין נתיב כאמור בס"ק (א) לעיל, לא יעלה על 3.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטין נתיב ו/או מיזוג, אלא בהסכמת המלווה.

(ד) התנאי לגבי חלוקת דיבידנד בשיעור שיעלה על 50% מהרווח הנקי השנתי של לוינשטין נתיב בוטל בסמוך למועד פרסום דוח זה.

ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח עמדה לוינשטין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(א) ההון העצמי המוחשי של לוינשטין נתיב לא יפחת מ- 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליוני ש"ח.	66% 174 מיליוני ש"ח
(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי ביחס להון העצמי לא יעלה על 3	0.31

החברה ערבה לאשראי של לוינשטין נתיב כאמור וכתנאי להעמדתו נדרשה החברה לעמוד במספר התחייבות ומגבלות שעיקריהן כדלקמן:

(א) מתן התחייבות למלווה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת אדם או גוף מבלי לקבל את הסכמת המלווה מראש.

(ב) מתן כתב נחיתות (SUBORDINATION) למלווה.

5.4.4.1.7 <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטין נתיב:</u>

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מתאגיד בנקאי התחייבה לוינשטין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליוני ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטין נתיב כאמור בס"ק (א) לעיל, לא יעלה על 3.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטין נתיב ו/או מיזוג אלא בהסכמת המלווה.

למועד פרסום הדוח עמדה לוינשטין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

החברה ערבה לאשראי של לוינשטין נתיב כאמור וכתנאי להעמדתו נדרשה החברה לעמוד במספר התחייבות ומגבלות שעיקריהן כדלקמן:

(א) מתן התחייבות למלווה לא ליצור שעבוד שוטף על כלל נכסי החברה לטובת אדם או גוף מבלי לקבל את הסכמת המלווה מראש.

(ב) מתן כתב נחיתות (SUBORDINATION) למלווה.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בחברה אלא בהסכמת המלווה.

5.4.4.1.8 <u>בין שני התאגידים הבנקאיים התקבלה הסכמה כי ייחתם הסכם פארי פסו ביחס להתניות שבסעיפים 5.4.4.1.6 ו- 5.4.4.1.7 לעיל.</u>

5.4.4.2 <u>התניות פיננסיות במסגרת שטרי הנאמנות של אגרות החוב</u>

5.4.4.2.1 <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה:</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב (סדרה ה') שהונפקו ביום 2 בנובמבר 2022 כמפורט בסעיף 5.4.3.2.1 לעיל, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70% (להלן: "**יחס חוב ל- CAP**"). היה והיחס חוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ה') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ה') כמפורט להלן:

התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ה')	**ליום 31.12.2025 בפועל**
(א) ההון לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח	1,763 מיליוני ש"ח
(ב) היחס בין החוב נטו מאוחד ל- CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70%	46%

5.4.4.2.2 <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה</u>:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ה'), שהונפקו ביום 2 בנובמבר 2022 כמפורט בסעיף 5.4.3.2.1 לעיל, לא נפרעו במלואן היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: "**חלוקה**") אלא אם מתקיימים כל התנאים המפורטים להלן:

(1) אם ההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה, יהיה מעל ל- 820 מיליוני ש"ח.

(2) במועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים וכן לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יהיה נמוך מ- 60%.

(3) החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.

5.4.4.2.3 <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב (סדרה ו') שהונפקו בפברואר 2025 כמפורט בסעיף 5.4.3.2.2 לעיל, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 850 מיליוני ש"ח.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70% (להלן: "**יחס חוב ל- CAP**"). היה והיחס חוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ו') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו בקשר עם אגרות החוב (סדרה ו') כמפורט להלן:

התניות פיננסיות - אגרות חוב (סדרה ו')	**ליום 31.12.2025**
(1) ההון לא יפחת מ- 850 מיליוני ש"ח	1,763 מיליוני ש"ח
(2) היחס בין החוב נטו מאוחד ל- CAP נטו מאוחד לא יעלה על 70%	46%

5.4.4.2.4 <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה:</u>

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ו') לא נפרעו במלואן היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) ככל שההון העצמי (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 925 מיליוני ש"ח.

כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים וכן לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 60%.

5.4.4.2.5 <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים:</u>

לוינשטין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב'), שהונפקו בדצמבר 2016 והורחבו במאי 2020 כמפורט בסעיף 5.4.3.2.3 לעיל, לא נפרעו במלואן:

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

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

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה לוינשטין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(1) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח	1,374 מיליוני ש"ח
(2) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	35%

5.4.4.2.6 <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים:</u>

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

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

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

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

5.4.4.2.7 <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים</u>:

לוינשטין נכסים התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ג'), כמפורט בסעיף 5.4.3.2.4 לעיל, לא נפרעו במלואן היא:

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 575 מיליוני ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, לא יעלה על 70% (להלן: "**יחס חוב ל- CAP**"). היה והיחס חוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו תישאנה אגרות החוב (סדרה ג') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

ליום 31 בדצמבר 2025 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(1) ההון העצמי לא יפחת מסך של 575 מיליוני ש"ח	1,374 מיליוני ש"ח
(2) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	35%

5.4.4.2.8 <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים</u>:

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

(א) לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: "**חלוקה**") באם ההון העצמי המתואם (כהגדרתו בשטר הנאמנות), על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 620 מיליוני ש"ח.

(ב) לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחותיה הכספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין ה- CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), כהגדרת מונחים אלו בשטר הנאמנות, יעלה על 62%.

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

5.4.5 להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית על יתרות האשראי של הקבוצה:

		סכום האשראי למועד הדוח	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2025	שיעור ריבית ממוצעת לשנת 2025 (1)	שיעור ריבית אפקטיבית לשנת 2025 (1)
		מיליוני ש"ח		%	
נדל"ן להשקעה	מקורות בנקאיים - לזמן קצר	210.2	105.7	6.4%	6.4%
	מקורות בנקאיים - לזמן ארוך (2)	164.0	166.4	6.4%	6.4%
	נע"מ של לוינשטין נכסים	110.0	95.8	5.0%	5.0%
	אגרות חוב של לוינשטין נכסים (2) (3)	253.7	326.8	2.5%	3.7%
	סה"כ	738.0	694.8	4.3%	4.9%
נדל"ן למגורים	מקורות בנקאיים - לזמן קצר	101.4	119.1	6.6%	6.6%
	מקורות בנקאיים - לזמן ארוך (2)	308.4	295.1	6.2%	6.2%
	אגרות חוב	-	-	-	-
	סה"כ	409.8	414.2	6.3%	6.3%
אשראי שאינו מיוחס	מקורות בנקאיים - לזמן קצר	-	-	-	-
	מקורות בנקאיים - לזמן ארוך	-	-	-	-
	נע"מ של החברה	20.0	20.0	5.0%	5.0%
	אגרות חוב של החברה (2) (3)	491.4	477.6	5.1%	5.5%
	סה"כ	511.4	497.6	5.1%	5.5%
סה"כ במאוחד	מקורות בנקאיים - לזמן קצר	311.6	224.7	6.5%	6.5%
	מקורות בנקאיים - לזמן ארוך (2)	472.5	461.6	6.2%	6.2%
	נע"מ של לוינשטין נכסים	110.0	95.8	5.0%	5.0%
	נע"מ של החברה	20.0	20.0	5.0%	5.0%
	אגרות חוב של לוינשטין נכסים (2) (3)	253.7	326.8	2.5%	3.7%
	אגרות חוב של החברה (2) (3)	491.4	477.6	5.1%	5.5%
	סה"כ	1,659.2	1,606.5	5.1%	5.5%

(1) שיעור הריבית חושב על ידי חלוקת הוצאות הריבית והפרשי ההצמדה בפועל בממוצע ההלוואות.
(2) כולל חלויות שוטפות.
(3) יתרות אגרות החוב ליום 31 בדצמבר 2025 הינן לפני הפחתת הוצאות הנפקה נדחות ונכיון.

ליום 31 בדצמבר 2025 לתחום ביצוע עבודות בנייה אין אשראי.

5.4.6 מסגרות אשראי

נכון למועד הדוח, ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי בלתי מנוצלת מתאגיד בנקאי היקף של כ- 298 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 5.4.3.1.3 לעיל). בנוסף, ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי בלתי מנוצלת מתאגיד בנקאי (לא מחייבת) בסך של 100 מיליוני ש"ח, המובטחת במקרקעין של התחנה המרכזית בתל אביב.

כמו כן, למועד פרסום הדוח, לחברה מסגרות אשראי בלתי מנוצלות בסך של כ- 73 מיליוני ש"ח (ראה סעיפים 5.4.3.1.1 ו- 5.4.3.1.2 לעיל).

להערכת החברה על בסיס הסכמות שאינן מחייבות, ביכולתה לקבל אשראי נוסף מתאגידים בנקאיים בהיקף של כ- 110 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם לביטחונות הרשומים לטובת אותם תאגידים בנקאיים המפורטים בדוח זה.

5.4.7 פרוט אשראי בריבית משתנה

ראה ביאורים 16, 20 ו- 21 לדוחות הכספיים.

5.4.8 דירוג אשראי

ראה פירוט בביאור 21 לדוחות הכספיים.

5.5 מיסוי

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים.

5.6 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

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

הקבוצה נדרשת בפעילויותיה השונות לעמוד, בין היתר, בדרישות ותנאים שונים הנוגעים לתחום איכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע, מקורות מים ועוד. בפרויקטים שמבצעת הקבוצה וככל שהדבר נדרש, מקפידה הקבוצה להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבנייה אשר מטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבנייה. באמצעות הליך התסקיר ניתן לבחון חלופות מיקום, חלופות לתכנון הפרויקט המוצע וקביעת אמצעים למניעת מפגעים וסיכונים וטיפול בפגיעה נופית. כמו כן, ניתן לחייב הקמת תשתיות סביבתיות לצורך הפרויקט (כגון: מתקני טיפול בביוב). במסגרת זו, עשויה הקבוצה להידרש על ידי הרשויות הרלוונטיות לערוך פעולות לאיתור וטיפול בזיהום קרקע, גזי קרקע או מי תהום במקרקעין עליהם עתיד להיבנות מבנה וזאת על חשבונה, כאשר לרוב, העלויות הכרוכות ביישום דרישות כאמור אינן מהותיות לקבוצה והיא עומדת בדרישות כאמור. יובהר כי להחמרה ברגולציה ו/או בדרישות בקשר עם שינויים כאמור יכול שתהיה השלכה מהותית על תוצאותיה העסקיות של הקבוצה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך. נכון למועד הדוח, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על הקבוצה.

ככל הנדרש, הקבוצה נותנת מענה לדרישות הסביבתיות, בין היתר, על מנת להימנע מעיכובים כתוצאה מהתנגדויות. הסדרת הפעילות מתבצעת בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשס"ג-2003. עריכת התסקיר מבוצע על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. המשרד לאיכות הסביבה מטפל בתסקירים בשני שלבים: הוצאת הנחיות לעריכת התסקיר בהתאם להחלטת מוסד תכנון ובדיקת התסקיר והגשת חוות דעת למוסד התכנון. ככלל, הקבוצה נוהגת לשכור שירותי יועץ לאיכות סביבה לכל פרויקט (גם אם לא מתחייב מהוראות התב"ע או הרשות), המבצע ומגבש דוח סביבתי בנושאים הרלוונטיים בקשר עם הפרויקט.

הקבוצה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכוני סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של הקבוצה. בהמשך ישיר לפעילות הקבוצה בתחום זה עד כה וכחלק מהתמודדות המגזר העסקי בישראל עם משבר האקלים והצורך הגובר בפיתוח ממשק ניהול משוכלל לניהול סיכוני סביבה ואקלים, ביצעה הקבוצה סקר סיכונים בתחום של הערכה וזיהוי סיכוני אקלים. לאור תוצאות הסקר, פועלת הקבוצה לקידום תהליך מתודולוגי בהיבטי אחריות תאגידית (ESG), וכחלק מכך הקבוצה מקדמת ומגבשת מנגנוני דיווח ואיסוף נתונים מנכסיה. מנגנונים אלו יאפשרו לקבוצה לנהל ולבחון את השפעותיה הסביבותיות והחברתיות.

למועד הדוח אף אחת מחברות הקבוצה אינן צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם דיני איכות הסביבה, אשר חברות הקבוצה או נושאי משרה בכירה בהן צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות הקבוצה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית.

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

הפרויקטים של הקבוצה נבנים בהתאם לתקנים והנחיות של איכות הסביבה הרלוונטיים ומקבלים את כל האישורים הנדרשים. הקבוצה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין. בנוסף, בחלק מנכסי הקבוצה על השוכרים מוטלות חובות שונות בקשר עם דיני איכות הסביבה השונים, בין היתר בקשר עם הוראות תברואה, אש, דרישות שופכין, פינוי אשפה ופסולת מיוחדים וכדומה.

בשנים האחרונות התרחבה המגמה של "בנייה ירוקה" אשר מאופיינת בשמירה על איכות הסביבה, שימוש בחומרים "ידידותיים" לסביבה, שימוש בחומרים הניתנים למחזור וכן במערכות חוסכות אנרגיה והקבוצה דואגת שהגורמים הרלוונטיים בקבוצה יהיו מעודכנים בתקנים ובדינים הרלוונטיים בנושא. העליה בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי בין היתר בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ורשויות מקומיות, הצפויה להימשך בשנים הבאות. מדיניות הקבוצה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך, הקבוצה מסתייעת ביועצים סביבתיים מקצועיים המלווים אותה ומסייעים בהן בתהליכי הבניה בפרויקטים והן בניהול נכסים קיימים. הקבוצה מבצעת מעת לעת סקר מערכות בכל אחד מנכסי הקבוצה, הכולל התייחסות לנושאי הגנת הסביבה, כגון יעילות אנרגטית וכדומה.

הן בתכנון של פרויקטים חדשים והן בפרויקטים קיימים בקשר עם נכסים מניבים מתבצע ניתוח של עמידה בתקן LEED, לרבות עלות-תועלת ביישום ההתאמות הנדרשות לעמידה בתקן הנ"ל ולרמה אליה יותאם הנכס (Gold/Platinum). הניתוח מתבסס על העלויות הנדרשות להחלת התקן וכן על בחינה לפי סוג שוכרים, מיקום הנכס, מורכבות הנדסית ושיקולים נוספים. הקבוצה מבצעת בחינה לזיהוי וכימות עלויות סביבתיות על פי הדרישות הרגולטוריות לפי העניין הן בנכסים קיימים והן בנכסים חדשים (בשלבי התכנון וההקמה).

כחלק מתהליכי העבודה נבחנים נושאים שונים לרבות ניצול מערכות תאורה (הן שימוש באור טבעי ככל הניתן (לדוג' תכנון אטריום בחללים משותפים), מעבר לתאורת לד להפחתת צריכת חשמל, מתקנים לעיבוי מים, הצללות, שימוש בקירות מסך בעלי יעילות גבוהה בבידוד ועוד. לעניין סיכוני המעבר השאיפה ליישם תקני LEED צפויה לעמוד בסטנדרטים של שוכרי שטחים בעלי רצון ומודעות לנושא ועל ידי כך תימנע פגיעה בהכנסות בעתיד. בנוסף, יישום תקן ה - LEED צפוי לחסוך הן בעלויות שימוש שוטפות והן בצורך להטמיע מערכות יקרות לאחר הבניה וזאת כתוצאה מרגולציה עתידית. יצויין כי לגבי פרויקטים בייזום של הקבוצה, הקבוצה מיישמת תקנים לניהול הגנת הסביבה, בכלל זה יישום תקני בניה מחמירים, כגון LEED.

הקבוצה נוקטת פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה והפרויקטים שלה. הקבוצה מציבה מתקני מיחזור נייר ודואגת לבצע את מרבית העבודה הכרוכה בניירת באמצעות רשת מחשבים (להבדיל מהדפסה).

5.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

5.7.1 כללי

בתחומי פעילותה כפופה החברה לדינים שונים הן בדרך של חקיקה והן בדרך של תקינה ובעיקרם: דיני המקרקעין, דיני התכנון והבניה, רישוי עסקים, חוק ניירות ערך על תקנותיו והנחיות וניירות העמדה של הרשות לניירות ערך. להרחבה אודות מגבלות החלות על התאגיד ראה סעיפים 4.1.6, 4.2.3 ו- 4.4.3 לעיל.

כמו כן, בפרויקטים הנבנים על ידי התאגיד על קרקעות בבעלות המדינה (המוחזקות באמצעות רשות מקרקעי ישראל) כפופה החברה להוראות הנובעות מהסכמי הפיתוח, הסכמי החכירה, הסכמי המכר והוראות ונהלים שונים של רשות מקרקעי ישראל כלפי בעלי הזכויות במקרקעין המנוהלים על ידו.

5.7.2 רישוי קבלנים וסיווגים

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

5.7.3 בקרת איכות

החברה הינה בעלת מערכת לניהול איכות ISO 9001 שהינה סדרת תקנים המייצגים הסכמה בינלאומית בדבר נוהגי ניהול תקין מתוך מגמה להבטיח שארגונים יוכלו לספק מוצרים או שירותים בסטנדרט העומד בדרישות הלקוחות והתחיקה. המשמעות מבחינת החברה היא כי החברה עומדת בדרישות ההתאחדות העולמית לגופי תקינה (ISO) ומפוקחת באופן שוטף על ידי המכון לבקרת איכות, בין היתר באמצעות מבדקים פנימיים וסקרי הנהלה תקופתיים מתועדים. הביקורת האחרונה נערכה בפרויקט החברה ברחוב בלוך בתל אביב בחודש אוגוסט 2024.

5.7.4 דיני חברות ודיני ניירות ערך

בהיותה חברה ציבורית, כפופה החברה לדיני ניירות ערך, דיני החברות ולהנחיות הרשות לניירות ערך והבורסה לניירות ערך.

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2012, על אימוצם של נהלים פנימיים מעודכנים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. התוכנית אושרה בועדת הביקורת ודירקטוריון החברה. החברה ביצעה ריענון לתכנית האכיפה המנהלית והנהלים מכוחם אשר אושרה על ידי האורגנים המוסמכים שלה בחודש מרס 2020.

החברה ממלאת אחר הוראות החוק במועדים המתחייבים על פיו.

5.8 הסכמים מהותיים

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

5.9 הליכים משפטיים מהותיים

ראה ביאור 25א' לדוחות הכספיים.

5.10 יעדים ואסטרטגיה עסקית

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

הקבוצה שואפת למצות את ניסיונה בתחומי פעילותה כמתואר בדוח זה. בפיתוח העסקי הושם דגש על יצירת תיק נכסים ופעילות איכותי ומגוון, הן מבחינת המיקום והן מבחינת התחומים בהם עוסקת החברה, תוך פיזור סיכונים בין תחומי פעילות שונים ופיזור גיאוגרפי וזאת על מנת לשפר את יכולת העמידה של החברה במשברים במגזר מסוים של ענף הנדל"ן.

החברה בוחנת את פעילותה בכל אחד מהתחומים בהם עוסקת כאמור, בהתאם לכדאיות הכלכלית המוערכת על ידה ובין היתר, שוקלת את מיקומם של הפרויקטים לבנייה, מיקומם של נכסים מניבים לרכישה, טיב הנכסים, הביקושים בשוק הנדל"ן הרלוונטי וטיב הלקוחות, הכל לצד האפשרות לממש אילו מנכסיה, בהתקיים תנאי שוק מתאימים.

במהלך כל שנות פעילותה מקפידה החברה לשמור על מערכת יחסים טובה עם שותפיה העסקיים המושתתת על הגינות, אמינות ומחויבות משותפת להצלחה ולעמוד בהתחייבויות הביצוע והשירות למגוון לקוחותיה.

5.10.2 <u>יעדים וכוונות לעתיד:</u>

(א) החברה תפעל להרחבת פעילותה בתחום ייזום הנדל"ן למגורים, הגדלת בסיס תיק הנכסים המניבים שלה והרחבת היקף ביצוע עבודות בנייה תוך שימוש ביכולותיה וניסיונה של החברה בדיסציפלינות השונות בתחום הנדל"ן.

(ב) שיפור מתמיד ברווחיות הפרויקטים ואיכותם.

(ג) איתור הזדמנויות עסקיות במטרה לקבל תשואות גבוהות על השקעותיה.

(ד) המשך עמידה בהתחייבויות הביצוע שלה למגוון לקוחותיה תוך הקפדה על בנייה וניהול איכותיים של נכסיה והפרויקטים הנבנים על ידה.

(ה) הקבוצה בוחנת פעילות מחוץ לישראל בתחום הייזום ובתחום הנדל"ן המניב.

(ו) חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה מאשררת החברה מעת לעת והשגת ערך מרבי לבעלי המניות, תוך שמירה על יציבות החברה והמשך פיתוח עסקיה.

5.10.3 <u>מגמות פיתוח</u>

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

5.11 צפי להתפתחות בשנה הקרובה

בכוונת הקבוצה להמשיך ולהתמקד בתחום הבניה למגורים בפלח השוק הבינוני-גבוה, בעיקר באזורי ביקוש, תוך התאמה למצב השוק ותוך שמרחיבה הקבוצה את פעילותה לאיתור פרויקטים, הכל תוך מיצוי יכולותיה וההון ומקורות המימון העומדים לרשותה. הקבוצה תפעל למכירת הדירות במלאי שנותר לה, לאכלוס השטחים הפנויים בנכסים שבנייתם הסתיימה ובנכסים הקיימים וכן למיצוי זכויות בניה נוספות בנכסים הקיימים.

עוד בכוונתה להמשיך ולקדם פרויקטים בהתחדשות עירונית ובעיקר מתחמי פינוי-בינוי ותמ"א 38 במסלול "הריסה ובנייה מחדש" וזאת בשימת לב למועד "פקיעת התוקף" של פרויקטים מסוג זה שנכון למועד הדוח ברמת סבירות גבוהה יוארך בתקופה נוספת אך אינו וודאי. החברה תבחן התקשרות עם שותפים פוטנציאליים בפרויקטים עתידיים, בין היתר, על מנת לצמצם סיכונים וכדי למצות את היתרונות של כל אחד מהשותפים באותם פרויקטים. לפרטים אודות צפי להתחלת ביצוע פרויקטים בתכנון לגביהם לחברה התקשרויות חוזיות ראה סעיף 4.2.16.6 להלן. עוד יצוין כי החברה בוחנת מעת לעת גיוון והרחבת פעילותה בתחומי הנדל"ן השונים לרבות פעילות מחוץ לישראל.

5.12 מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

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

5.13 אירוע או עניין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

ראו תקנה 22 לדוח הפרטים הנוספים.

5.14 מידע כספי לגבי אזורים גיאוגרפים

5.14.1 האיזורים הגיאוגרפיים בהם פועלת החברה הינם:

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

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

הודו - פעילות השבחת קרקע ומכירת מגרשים לבניה עצמית של יח"ד צמודות קרקע.

פולין - פעילות נדל"ן מניב באמצעות החזקה בכ- 8.8% בחברה בריטית.

5.14.2 מידע כספי

ראה ביאור 31 לדוחות הכספיים.

5.14.3 חשיפה לסיכונים פיננסיים

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

5.15 דיון בגורמי סיכון

<u>גורמי מאקרו</u> - ככלל, שינוי ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני בישראל ובמדיניות הסובבת אותה ו/או שינוי ו/או האטה בשוק הישראלי עלולים להשפיע על ענף הבניה ועל התפתחותו.

לפרטים אודות השפעה אפשרית של הסביבה הכלכלית ואירועים גיאופוליטיים ראה סעיף 3.2 לעיל.

<u>סיכונים ענפיים</u> - האטה כלכלית בענף הבניה בתקופות של מיתון מתמשך בישראל עלולה להוביל לירידה בביקושים, האטה וצמצום בפרויקטים לבניה ולירידה במחירי השכירות והמכירה. כמו כן, תנודתיות במחירי חומרי גלם וזמינותם, עשויה להשפיע על הרווחיות. צמצום החשיפה לסיכונים ענפיים נעשה באמצעות פיזור הפעילות של החברה בענפי הנדל"ן השונים וכן באזורים גיאוגרפיים שונים.

<u>סיכוני ריבית ואינפלציה</u> - לשינויים ברמת האינפלציה ושינויים בשיעורי הריבית במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. מאידך, יש לציין כי הכנסות הקבוצה בארץ מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. כמו כן הכנסות החברה מרוכשי דירות צמודות ברובן למדד תשומות הבניה, ככל הניתן ובהתאם לתיקון 9 לחוק המכר (דירות). יצוין, כי בהתאם לתיקון 9 לחוק המכר דירות יתרת התמורה בחוזה מכירה צמודה רק במחציתה למדד תשומות הבניה (ולא יותר מ- 40% מהתמורה). ככל שמדד תשומות הבניה יעלה עשויה להיות לכך השפעה על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה שאינן מוגנות מצד ההכנסות ושחיקה ברווחיות. זאת ועוד במקרים בהם החברה מאפשרת לרוכשים לדחות את התשלום של החלק הארי של התמורה למועד מסירת הדירה (כדוגמת מבצעי "80/20" ו-"הלוואות קבלן") או במקרים בהם ניתנת הטבת פטור ממדד או הגבלתו, וככל שמדד תשומות הבניה יעלה עשויה להיות לכך השפעה על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה שאינן מוגנות מצד ההכנסות ושחיקה ברווחיות.

לפרטים אודות שינוי הריבית במשק ראו סעיף 3.1 לעיל.

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

<u>חוסנם הפיננסי של לקוחות הקבוצה</u> - כחברה שחלק מהכנסותיה תלויות ברוכשי דירות מגורים ו/או שוכרים איתם היא מתקשרת, חשופה החברה לשינוי לרעה בחוסנם הפיננסי של השוכרים והרוכשים, לרבות בקשר עם עסקאות בתנאי תשלום של 20/80 ו"הלוואות קבלן", דבר אשר עלול להשפיע על תוצאותיה הכספיות.

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

<u>סיכוני סייבר</u> - ככלל, תהליכים מהותיים בקבוצה, ובהם תכנון וייזום פרויקטים, ניהול כספים וחשבות, גבייה, תשלומים, רכש ציוד ומלאי, תפעול מערכת "משכנת" וכדומה, נסמכים בין היתר על מערכות ו/או מאגרי מידע. בהתאם, חשופה הקבוצה, בין היתר, לסיכון במסגרתו תבוצע פעילות שנועדה לפגוע בשימוש במערכות המיחשוב של הקבוצה ו/או בחומרי מחשב השמורים בהן ("אירוע סייבר"), אשר עלולה להתבטא, בין היתר, בשיבוש או השבתה של פעילויות מהותיות מסוימות כאמור לעיל, גניבת מידע, חדירה למסדי נתונים ולמערכות מידע ובתוך כך איסוף מודיעין עסקי ו/או ביצוע שינויים במבנה מסד הנתונים או בנתונים עצמם, אובדן מידע, דרישת כופר, תרמית, פגיעה במוניטין וכדומה. בהתאם, אירוע סייבר עלול להוביל גם לחבויות ו/או הוצאות משמעותיות המיועדות לאפשר הגנה, תגובה או התאוששות מאירוע סייבר או חקירות בעקבותיו, ולפגיעה בתוצאותיה של הקבוצה.

על מנת לצמצם ככל שניתן את הסיכונים להתרחשות אירוע סייבר ואת תוצאותיו, פעלה החברה, באמצעות יעוץ מקצועי מנוסה במיקור חוץ, לשפר את מערכות אבטחת המידע שלה. הקבוצה מפעילה באופן שוטף מספר מערכות הגנה אשר נועדו לצמצם ככל הניתן סיכונים להתרחשות אירוע סייבר ותוצאותיו, לרבות מערכות 'חומת אש' (**Firewall**) להפרדה מרשת האינטרנט, מערכות גיבוי נתונים שונות, מערכות אנטי-וירוס, ניהול הרשאות גישה, עדכון סמאות ועוד. כמו כן, פועלת הקבוצה בהתאם לנהלים שנקבעו בתוכנית הבקרה הפנימית (**SOX**) ולנהליה הפנימיים, ובין היתר מפעילה גורמים מומחים במיקור חוץ לטיוב שוטף של מערכות ההגנה השונות על מנת לוודא שהן פועלות ומוגדרות כשורה, שימור ותחזוק המערכות וכדומה. לחברה נוהל התאוששות מאסון מאירועי סייבר. כחלק מהעמקת ההגנות, הוקשחו אמצעי אבטחת המידע הטכנולוגיים והפיזיים של החברה, הוטמעו מערכות לשמירה על המידע והוקשחו נהלי החברה.

הנהלת החברה מעדכנת את ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מעת לעת אודות פעילות החברה בתחום.

החברה מקיימת הדרכות ובקרות שוטפות לעובדים לעניין השימוש במערכות המידע וכן תרגילי פתע ממוקדים לצורך איתור תקלות, חידוד נהלים ויצירת תרגולת שוטפת להתנהלות נכונה בקרות אירועי אבטחת מידע.

בשנים 2024 ו- 2025 ביצעה החברה הליך של מיפוי פערים לעניין דרישות תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות אשר נכנס לתוקפו בחודש אוגוסט 2025. לפרטים נוספים אודות פעולותיה של החברה לאימוץ הוראות תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות ראה סעיף 3.ז. לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה (חלק ב' לדוח התקופתי).

בשנת 2025, כחלק ממערך ביקורת הפנים של החברה לשנת 2025, בוצעה ביקורת פנים בנושא "אבטחת מידע וביצוע מבחני חדירה". נכון למועד פרסום הדוח, החברה מילאה את מרבית המלצות מבקר הפנים בקשר עם אבטחת המידע של הקבוצה.

<u>איכות הסביבה</u> - החברה כפופה בפעילותה לתקני איכות הסביבה החלים על מקרקעין שלה זכויות בהם. שינויים בתקנים אלה עלולים לגרום לחברה, לצורך עמידתה בתקנים כאמור, לחוב בהוצאות, לרבות מהותיות, לצורך ביצוע התאמות הדרושות לנכסים. החברה רואה בהיבט הסביבתי תחום בעל חשיבות רבה ולצורך קיום דרישות הדין וצרכי הפרויקטים בכל הקשור לנושא איכות הסביבה, נעזרת החברה ביועצים מקצועיים בתחומים הרלוונטים.

בשנת 2024 קיימה החברה באמצעות יועצים חיצוניים, סקר פערים בתחום ה- ESG. לאור תוצאות הסקר, פועלת החברה כחלק מפעילותה לקידום תהליך מתודולוגי בהיבטי אחריות תאגידית (ESG), וכחלק מכך החברה מקדמת ומגבשת מנגנוני דיווח ואיסוף נתונים מנכסיה. מנגנונים אלו יאפשרו לחברה לנהל ולבחון את השפעותיה הסביבותיות והחברתיות.

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

	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקבוצה בכללותה		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
<u>סיכוני מאקרו:</u>			
מצב ביטחוני מדיני בישראל	√		
אירועים גיאופוליטיים	√		
סיכוני מערכות מידע וסייבר		√	
האטה בשוק הישראלי	√		
האטה בשוק העולמי		√	
סיכוני ריבית ומטבע		√	
חשיפה לשביתות והשבתות במשק הישראלי			√
שינויים דמוגרפים במדינת ישראל			√
<u>סיכונים ענפיים - נדל"ן:</u>			
כניסת מתחרים חדשים			√
סיכוני הפסקת שכירות		√	
שינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלה		√	
זמינות קרקעות			√
שינויים במחירי חומרי גלם ובתשומות עבודה		√	
איכות הסביבה		√	
חוסנם הפיננסי של לקוחות		√	
זמינות מקורות המימון ושינוי במדיניות האשראי לענף הבניה	√		
<u>סיכונים מיוחדים לקבוצה:</u>			
היצע שטחים להשכרה		√	
הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט		√	
עיכובים מנהלתיים מול רשויות		√	

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד
ליום 31 בדצמבר 2025

קבוצת
לוינשטין

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי התאגיד

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**החברה**") להגיש בזאת את דוח הדירקטוריון על מצב עסקי החברה והחברות המוחזקות על-ידה (להלן: "**הקבוצה**") ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**מועד הדוח**") ולשנה שהסתיימה באותו תאריך (להלן: "**תקופת הדוח**"). הסקירה שתובא להלן הינה מצומצמת בהיקפה ומתייחסת לאירועים ושינויים שחלו במצב ענייני החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 על כל חלקיו.

להלן פירוט אודות הרווח לתקופות הדיווח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	**137.9**	**68.6**	**117.1**
רווח לפני מסים על הכנסה - ללא השפעת שיערוכים ועדכוני שווי מלאי	**53.1**	**99.5**	**114.1**
רווח נקי	**104.4**	**69.4**	**97.6**
רווח נקי - ללא השפעת שיערוכים ועדכוני שווי מלאי	**40.4**	**92.5**	**94.4**

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.א. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

1.א.1. כללי

עיקר פעילותה של הקבוצה הינו בייזום וביצוע פרויקטים של בנייה למגורים, מבנים להשכרה, למשרדים, למסחר ולתעשייה, ביצוע עבודות בניה קבלניות וכן החזקה וניהול של נדל"ן מניב מסוגים שונים.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד והסביבה העסקית בה הוא פועל, ראה פרק 4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוחות הכספיים השנתיים.

עד ליום 29 בדצמבר 2024 החזיקה החברה בכ- 69.8% ממניות חברת לוינשטין נכסים בע"מ (להלן: "**לוינשטין נכסים**") שהיתה חברה ציבורית שמניותיה נסחרו בבורסה לניירות ערך בתל אביב.

בעקבות שתי הצעות רכש שפרסמה החברה לרכישת מניות לוינשטין נכסים שלא הוחזקו על ידה, ביום 29 בדצמבר 2024 עלה שיעור ההחזקה במניות לוינשטין נכסים לכ- 71.4%, וביום 14 בינואר 2025 שיעור ההחזקה של החברה בלוינשטין נכסים עלה ל- 100%. מיום 21 בינואר 2025 חדלה לוינשטין נכסים להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי החברה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, בשל אגרות חוב סדרות ב' ו-ג' שלה שבמחזור. לפרטים נוספים אודות הצעות הרכש ראה סעיף 4.א.1. להלן.

כמו כן, החברה מחזיקה ב- 60% ממניות "לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן: "**לוינשטין נתיב**"), באמצעותה מבצעת הקבוצה את עיקר הפעילות הקבלנית.

לפרטים אודות הסביבה הכלכלית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה ראה בסעיף 3.2 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

לפרטים אודות הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בחודש פברואר 2025 ראה סעיף 4.א.4. להלן.

1.א.2. המצב הביטחוני בישראל ומבצע "שאגת הארי"

לפרטים אודות המצב הביטחוני בישראל ומלחמת "שאגת הארי" והשפעותיהם האפשריות על המשק, על החברה ועל הסביבה בה היא פועלת ראה סעיף 3.2.1. בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

1.א.3. דירוג

בחודש אוגוסט 2025 אישררה חברת הדירוג מעלות את הדירוג של החברה והחברה הבת לוינשטין נכסים. לחברה וללוינשטין נכסים דירוג ilA (Stable). לסדרות האג"ח הלא מובטחות של הקבוצה (סדרות ה' ו- ו' של החברה וסדרות ב' ו-ג' של לוינשטין נכסים) דירוג ilA+. לסדרות הנע"מ של הקבוצה (סדרה 1 של החברה וסדרה 1 של לוינשטין נכסים) דירוג ilA-1. לפרטים נוספים ראה סעיפים 4.א.18. ו- 4.א.19. להלן.

1.ב. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

		31 בדצמבר	
		2025	2024
	הסברים	מיליוני ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים	(1)	83.9	120
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	(3)	962.3	465.5
נכסים שוטפים אחרים		195.9	204.2
סה"כ נכסים שוטפים		**1,242.1**	**789.7**
מלאי מקרקעין	(3)	10.4	426
נדל"ן להשקעה	(4)	2,367.4	2,055.1
נדל"ן להשקעה בהקמה	(5)	145.8	285.3
נכסים שאינם שוטפים אחרים		202.5	199.2
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**2,726.1**	**2,965.6**
סה"כ נכסים		**3,968.2**	**3,755.3**
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(6)	1,027.6	495.1
מקדמות מרוכשי דירות		37.4	38.8
התחייבויות שוטפות אחרות		228.7	265.7
סה"כ התחייבויות שוטפות		**1,293.7**	**799.6**
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(7)	5.4	504.8
אגרות חוב	(8)	611.2	470.8
מסים נדחים		281.4	275
התחייבויות שאינן שוטפות אחרות		13.8	13.9
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**911.8**	**1,264.5**
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	(9)	1,694.7	1,253.1
זכויות שאינן מקנות שליטה	(9)	68	438.1
סה"כ הון		**1,762.7**	**1,691.2**
סה"כ התחייבויות והון		**3,968.2**	**3,755.3**
יחסים פיננסיים:			
יחס שוטף	(2)	96%	99%
יחס הון למאזן	(10)	44%	45%
יחס חוב/CAP	(10)	46%	44%

הסברי דירקטוריון ליתרות ולשינויים המהותיים:

(1) לפירוט אודות הגירעון בהון החוזר ולשינויים בסעיף המזומנים ושווי מזומנים ראה סעיף 1.ד.1. להלן אודות תזרים המזומנים של הקבוצה.

(2) בנוסף, להסבר אודות הגירעון בהון החוזר של הקבוצה ראה סעיף המהווה חלק מ"סימני האזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים) התש"ל-1970 ראה סעיף 2.ד.1. להלן.

(3) העליה במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בתקופת הדוח נבעה בעיקר מסיווג הפרויקטים שדה דב (סך של כ- 214 מיליוני ש"ח) וגבעת שמואל (סך של כ- 279 מיליוני ש"ח) לנכסים השוטפים. עד ליום 30 ביוני 2025 הוצגו פרויקטים אלה בסעיף מלאי מקרקעין במסגרת הנכסים שאינם שוטפים. סיווג הפרויקטים לזמן הקצר נבע מתחילת עבודות ההקמה במקרקעין בתקופת הדוח.

(4) העלייה בנדל"ן להשקעה בתקופת הדוח נבעה בעיקר משינוי סיווג של נכסי הנדל"ן להשקעה בכפר סבא ובבאר שבע מנדל"ן להשקעה בהקמה לנדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 284 מיליוני ש"ח.
בנוסף, בשנת 2025 רשמה הקבוצה רווחי שערוך, נטו, בסך של כ- 24 מיליוני ש"ח (לא כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה), למידע נוסף ראה סעיף 1.ג.3.(2) להלן. כמו כן, בתקופת הדוח ביצעה החברה השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 6.9 מיליוני ש"ח.

יצוין כי לחברה נכסי נדל"ן המוצגים בדוחות הכספיים בסעיפי רכוש קבוע ומלאי מקרקעין לפי עלותם או עלותם המופחתת. שוויים ההוגן של נכסים אלה עולה על יתרתם בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 בסך של כ- 57 מיליוני ש"ח.

(5) הירידה בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח נבעה כאמור בסעיף (4) לעיל מסיווג פרויקטי נדל"ן להשקעה בהקמה שבנייתם הסתיימה לנדל"ן להשקעה בסך כולל של כ- 284 מיליוני ש"ח.

בתקופת הדוח ביצעה החברה השקעות בסך של כ- 130 מיליוני ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם להתקדמות ההקמה של הפרויקטים.

כמו כן, בתקופת הדוח רשמה החברה רווחי שערוך בגין נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו, בסך של כ- 14.5 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם להערכות שווי שנערכו לנכסים אלה על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. למידע נוסף ראה סעיף 1.ג.3.(2) להלן.

(6) העלייה באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בתקופת הדוח נבעה מהגורמים הבאים:

- סיווג הלוואות, ששימשו למימון הפרויקטים בשדה דב וגבעת שמואל שיתרתן למועד הדוח הסתכמה לסך של כ- 308 מיליוני ש"ח, מזמן ארוך לזמן קצר במקביל לסיווג המקרקעין כאמור בסעיף (3) לעיל.
- גידול באשראי לזמן קצר בסך של כ- 149 מיליוני ש"ח, נטו, ששימש בעיקר למימון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה בלוינשטין נכסים.
- גידול בחלויות השוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של בסך של 156 מיליוני ש"ח בגין הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו בלוינשטין נכסים מתאגידים בנקאיים, ששימשו למימון רכישת המקרקעין בתחנה המרכזית בתל אביב ולהקמת הנכס בכפר סבא. מועד פירעון ההלוואה של התחנה המרכזית בסך של 100 מיליוני ש"ח הינו בחודש דצמבר 2026 ומועד פירעון ההלוואה של הנכס בכפר סבא הינו בחודש ספטמבר 2026. להערכת הנהלת לוינשטין נכסים הלוואות אלה יחודשו כהלוואות לזמן ארוך.
- לפרטים אודות הרחבת סדרת הנע"מ של לוינשטין נכסים בסך של 20 מיליוני ש"ח מחודש ספטמבר 2025 ראה סעיף 4.א.22. להלן.

מנגד, בתקופת הדוח פרעה החברה הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, כולל בחשבונות הליווי, בסך של כ- 80 מיליוני ש"ח, בעקבות קבלת התמורה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') בחודש פברואר 2025 (ראה סעיף (8) להלן).

(7) הירידה בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בתקופת הדוח נבעה בעיקר מסיווג הלוואות, ששימשו למימון הפרויקטים בשדה דב וגבעת שמואל שיתרתן למועד הדוח הסתכמה לסך של כ- 308 מיליוני ש"ח, מזמן ארוך לזמן קצר, וכן מסיווג הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בלוינשטין נכסים לחלויות שוטפות בסך של כ- 156 מיליוני ש"ח, כאמור בסעיף (6) לעיל.

(8) העליה באגרות החוב בתקופת הדוח נבעה מהנפקת 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א בחודש פברואר 2025. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה (ראה סעיף 4.א.4. להלן).

מנגד, בתקופת הדוח פרעה הקבוצה קרן אגרות חוב בסך כולל של כ- 134 מיליוני ש"ח.

(9) בתקופת הדוח השלימה החברה את הצעת הרכש חליפין למניות חברת לוינשטין נכסים (ראה סעיף 4.א.1. להלן). כתוצאה מכך רשמה החברה גידול בהון המיוחס לבעלי המניות בסך של כ- 381.3 מיליוני ש"ח, ומנגד, קיטון בזכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 381.7 מיליוני ש"ח.

(10) להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה ללוות סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מנותני אשראי אחרים וזאת בהתבסס על נכסיה הלא משועבדים ויחסי המינוף של החברה (ראה גם סעיפים 1.ד. ו- 1.ה. להלן).

1.ג. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

1.ג.1. להלן פרוט אודות הרווח לפני ולאחר מסים על הכנסה לשנים 2025-2023:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	137.9	68.6	117.1
מסים על הכנסה	(33.5)	0.8	(19.5)
רווח לשנה	104.4	69.4	97.6

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

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

3.ג.1. עסקי השכרה - נדל"ן מניב

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מעסקי השכרה:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	הסברים		מיליוני ש"ח	
הכנסות מדמי שכירות ואחזקת מבנים	(1)	107.9	102.8	103.3
אחזקת מבנים להשכרה		(23.2)	(24.5)	(21.6)
רווח גולמי		**84.7**	**78.3**	**81.7**
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(2)	36.2	26.4	(0.8)
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(3)	(0.2)	9.5	10.3
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות		(18.2)	(16.2)	(14)
הוצאות אחרות		-	(1.3)	-
רווח תפעולי		**102.5**	**96.7**	**77.2**

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

(1) הכנסות מדמי שכירות ואחזקת מבנים

העליה בהכנסות מדמי שכירות ואחזקה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהשכרת שטחים שהיו פנויים במגדל לוינשטין.

בשאר נכסי החברה נשמרה יציבות בהכנסות ובחלק מהנכסים נרשמה אף עלייה קלה שנבעה מעלייה בדמי שכירות הנגבים בפועל בעקבות הצמדות למדד וכן עליות מחירים במימוש אופציות וחידוש חוזים עם שוכרים קיימים.

סך דמי השכירות, שגבתה הקבוצה מנכסים שבבעלותה ובבעלות משותפת בתקופת הדוח הסתכמו לסך של כ- 116.6 מיליוני ש"ח (כולל חלקה של לוינשטין נכסים בהכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח מנכס הנמצא בבעלות חברה מוחזקת (50%) המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), בהשוואה להכנסות מדמי שכירות בסך של כ- 111.6 מיליוני ש"ח בשנים 2023 ו-2024.

(2) <u>שינויים בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה</u>

הנהלת החברה והחברה הבת לוינשטין נכסים בוחנות את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 14ב'(3) לדוחות הכספיים לשנת 2025.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה ליום 31 בדצמבר 2025 ביצעה הקבוצה הערכות שווי מלאות על ידי מעריכי שווי (שמאיי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים למרבית נכסי הנדל"ן שבבעלותה.

בהתאם להערכות השווי קבעה החברה כי חלו שינויים בשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה. בעקבות השינויים כאמור רשמה הקבוצה בתקופת הדוח רווחי שערוך, נטו, של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בסך כולל של כ- 29.7 מיליוני ש"ח (כולל חלק החברה ברווחי שערוך בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), כמפורט להלן:

א) בגין הערכת השווי המהותית מאוד של המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, הכירה לוינשטין נכסים ברווח משערוך בסך של כ- 5.7 מיליוני ש"ח. הרווח משערוך כאמור נבע בעיקר מקיצור תקופת הדחייה לאחד מהמגרשים במתחם 1 וכן משינוי בהפחתות לגודל ולמורכבות הבינוי במתחם 1. מנגד חל גידול בהפחתות למושע במתחמים 2 ו-3.
הערכת השווי של מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב מצורפת לדוח זה - ראה סעיף 4.ד. להלן.
למידע נוסף אודות פרויקט התחנה המרכזית והערכת השווי ראה סעיף 4.1.24.3 בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ב) בגין הערכת השווי המהותית מאוד של מגדל לוינשטין הכירה לוינשטין נכסים ברווח משערוך, נטו בסך של כ- 9.2 מיליוני ש"ח, שנבע בעיקר מעליה בשווי לחניה בחניון המגדל וכן מהשכרת שטחים שהיו פנויים.
הערכת השווי של מגדל לוינשטין מצורפת לדוח זה - ראה סעיף 4.ד. להלן.
למידע נוסף אודות מגדל לוינשטין והערכת השווי שלו ראה סעיף 4.1.24.2 בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ג) בגין הערכת השווי המהותית של מגדל דיסקונט הכירה לוינשטין נכסים ברווח שערוך בסך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח, שנבע בעיקר מעליה בשווי לחניה בחניון המגדל.
למידע נוסף אודות מגדל דיסקונט והערכת השווי שלו ראה סעיף 4.1.24.1 בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ד) בגין הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה רשמה הקבוצה רווחי שערוך בסך של כ- 14.5 מיליוני ש"ח, כמפורט להלן:

1. בגין הערכת השווי של "לוינטק" בכפר סבא רשמה לוינשטין נכסים הפסד שערוך בסך של כ- 1 מיליון ש"ח, אשר נבע בעיקר מעליה באומדן עלויות ההשלמה עקב עלייה במחירי התשומות, לרבות עלייה במחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם.
2. בגין הערכת השווי של "מגדל לוינשטין-כלל" בבאר שבע רשמה לוינשטין נכסים רווח שערוך בסך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מעליה בשווי הנכס כגמור בעקבות השכרת שטחים לשוכר מהותי ועדכון עלויות השלמת הקמת הפרויקט (ראה סעיף 4.א.11. להלן).
3. בגין הערכת השווי של הפרויקט בפרדסיה רשמה לוינשטין נכסים רווח שערוך בסך של כ- 6.1 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מהכרה ברווח היזמי בהקמת הפרויקט, בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט, ובהתאם למתודולוגיית הערכת השווי בנכס הנתמכת בעובדה ששיעור ההשכרה בשטחי הנכס הינו כ- 95%.
4. בגין הערכת השווי של פרויקט הקמת חוות השרתים בנתניה רשמה החברה רווח שערוך בסך של כ- 5.8 מיליון ש"ח.

ה) חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הכירה בשנת 2025 בהפסד שערוך בגין ירידת ערך של הנכס בבעלותה, "יוקנעם הייטק פארק", אשר נבע בעיקר מירידה בדמי השכירות הנגבים בפועל בעקבות ירידה בשער החליפין של הדולר. חלק החברה בהפסד האמור הינו בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח, ונרשם בסעיף חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כמפורט בסעיף (3) להלן).

ו) בגין הערכות השווי של שאר נכסי הנדל"ן להשקעה הכירה הקבוצה ברווחי שערוך, נטו, בסך של כ- 2.2 מיליון ש"ח.

לפרטים נוספים לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ראה פרק 4.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

(3) <u>חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני</u>

הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים בעיקר מחלקה של החברה בתוצאות חברה כלולה המוחזקת בשיעור 50% המחזיקה בנכס ביוקנעם.

כאמור לעיל בתקופת הדוח רשמה החברה הכלולה הפסד משערוך נכס נדל"ן להשקעה בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה) בהשוואה לרווח משערוך בסך של כ- 4.1 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה) בשנת 2024 ורווח משערוך בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח (חלק הקבוצה) בשנת 2023.

4.ג.1. <u>נדל"ן למכירה - מגורים</u>

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי ממכירת דירות בישראל:

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	הסברים		מיליוני ש"ח	
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	(1)	112.4	175.7	206.8
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	(1) (2)	(129)	(147.6)	(151.1)
רווח (הפסד) גולמי		**(16.6)**	**28.1**	**55.7**
חלק החברה בהפסד חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		(0.3)	(0.3)	(0.3)
הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות		(12.4)	(14.1)	(13.7)
הכנסות (הוצאות) אחרות	(3)	54.2	(48.2)	-
רווח (הפסד) תפעולי		**24.9**	**(34.5)**	**41.7**

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

(1) <u>מכירת בניינים ומלאי קרקעות</u>

החברה מיישמת את הוראות תקן IFRS-15 שלפיהן מכירה החברה בהכנסות ממכירת דירות לאורך זמן על פי קצב ביצוע החוזה. ההבדלים בהכנסות בין התקופות נובעים מעיתוי ומכמות מכירת הדירות בפרויקטים השונים ומהתקדמות בביצוע עבודות הבניה באותם פרויקטים.

בתקופת הדוח הכירה החברה בהכנסה מהפרויקטים במכבי יפו (שלב א'), נתניה, גבעתיים, בשני פרויקטים של התחדשות עירונית של החברה ברחובות אנטיגונוס ובלוך בתל אביב ומהפעילות בהודו.

ההפסד הגולמי בתקופת הדוח בהשוואה לרווח הגולמי בתקופה המקבילה אשתקד נבע בעיקר מתוספת עלויות חד פעמיות להשלמת הפרויקטים בלוך ואנטיגונוס בתל אביב וכן משינוי באומדני הרווחיות הצפויה בפרויקטים האמורים וכן בפרויקט נתניה 1000, הן בצד ההוצאות והן באומדן ההכנסות.

ההכנסות ממכירת דירות כוללות את דמי הניהול המשותפים בפרויקטים למגורים (ככל שקיימים), שנבעו לחברה בגין ניהול פרויקטים של בניית דירות.

(2) <u>עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות</u>

עלות מכירת הבניינים כוללת גם עלויות בדק בגין פרויקטים למגורים שהסתיימו.

(3) <u>הכנסות (הוצאות) אחרות</u>

ההכנסות האחרות בתקופת הדוח כוללות עדכון הפרשות לירידת ערך של המלאי מקרקעין בגבעת שמואל ובשדה דב כמפורט להלן:

א) גבעת שמואל - ליום 31 בדצמבר 2025, בחנה החברה את שווי המימוש נטו של המקרקעין באמצעות הערכת הנהלת החברה ביחס למחירי מכירה למ"ר באזור המקרקעין ולעלות הקמה כוללת למ"ר. לאור הבחינה הכירה החברה בהכנסה מעדכון הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 42.5 מיליוני ש"ח.

ב) שדה דב - ליום 31 בדצמבר 2025 ביצעו החברה ושותפותיה בפרויקט הערכה לשווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין ולאור ההערכה האמורה עדכנו החברה והשותפות את ההפסד מירידת ערך מקרקעין. לאור הבחינה הכירה החברה בהכנסות מעדכון הפרשה לירידת ערך מקרקעין בסך של כ- 11.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

למידע נוסף אודות הפרויקטים שדה דב וגבעת שמואל ראה סעיף 4.2.16 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ההוצאות האחרות בשנת 2024 כוללות הפרשות לירידת ערך למקרקעין בגבעת שמואל ובשדה דב בסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח ובסך של כ- 24.4 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

5.ג.1. <u>ביצוע עבודות בניה</u>

להלן פירוט הרווח הגולמי והתפעולי מביצוע עבודות בניה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
הכנסות מביצוע עבודות בניה	287.1	378.5	379.4
עלות ביצוע עבודות בניה	(218.2)	(306.3)	(304)
רווח גולמי	**68.9**	**72.2**	**75.4**
הוצאות הנהלה וכללית	(7.2)	(6.6)	(7.2)
הכנסות אחרות	7	-	-
רווח תפעולי	**68.7**	**65.6**	**68.2**

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

החברה מחזיקה ב- 60% ממניות החברה המאוחדת לוינשטין נתיב. ביתרת המניות מחזיק המהנדס יוסי נתיב (באמצעות חברה בבעלותו) המכהן גם כמנכ"ל החברה. לפרטים אודות ההתקשרות עם יוסי נתיב ואודות העבודות אותן מבצעת לוינשטין נתיב, ראה סעיף 4.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2025.

השינויים בהכנסות בין התקופות ובתוצאות המגזר נובעים משינויים בהיקפי הפעילות, מתמהיל פרויקטים שונה, בין היתר, בהתאם לפרויקטים השונים אותם מבצעת לוינשטין נתיב, משינויי אומדני רווח בפרויקטים, ממועדי התחלה וסיום של פרויקטים ובשונות בשיעורי ההתקדמות של הביצוע בכל תקופה.

ברבעון הראשון של שנת 2025 מכרה החברה 4 עגורנים וכתוצאה מהמכירה הכירה החברה ברווח הון של כ- 7 מיליוני ש"ח בסעיף הכנסות אחרות.

בחודש אפריל 2025 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת מגדל מגורים בבת ים. היקף העבודות בפרויקט נאמד בכ- 160 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה סעיף 4.א.8. להלן.

בסוף חודש מאי 2025 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת בניין משרדים במודיעין. היקף העבודות בפרויקט נאמד בכ- 140 מיליוני ש"ח. למידע נוסף ראה סעיף 4.א.13. להלן.

למועד הדוח לקבוצה צבר הזמנות בסך של כ- 565 מיליוני ש"ח. צבר ההזמנות כאמור כולל את ביצוע עבודות הבניה עבור הקבוצה בפרויקט באלעד בהיקף של כ- 98 מיליוני ש"ח.

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

להלן פירוט הוצאות מכירה, הנהלה וכלליות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
הוצאות הנהלה וכלליות	28.7	29.4	28.7
הוצאות מכירה	9.1	7.4	6.2

הסברי החברה לסעיפים ולשינויים המהותיים:

הוצאות ההנהלה וכלליות והוצאות המכירה של הקבוצה כוללות הוצאות הקשורות בהתקשרויות בחוזי מכירה עם רוכשי דירות שנתונות לשינויים בהתאם לפעילותה של החברה בתחום המגורים.

7.ג.1. <u>הוצאות מימון, נטו</u>

להלן פירוט הוצאות המימון, נטו:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
הכנסות מימון	13.3	12.9	18.2
הוצאות מימון	(71.7)	(63.4)	(63)
הוצאות מימון, נטו	(58.4)	(50.5)	(44.8)

הסברי הדירקטוריון לסעיפים ולשינויים המהותיים:

בתקופת הדוח חלה עליה, נטו, בהוצאות המימון בגין אגרות החוב של הקבוצה בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח, כמפורט להלן:

- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 0.5 מיליון ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ד' של החברה בהשוואה לסך של כ- 1.4 מיליון ש"ח בשנת 2024. הירידה נבעה בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב בעקבות פירעונות שוטפים של הקרן. בחודש יוני 2025 נפרעה מלוא יתרת הקרן והריבית של סדרה ד' בהתאם ללוח הסילוקין.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 14 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ה' של החברה, שהונפקה בחודש נובמבר 2022 והורחבה בחודש מאי 2023 בהשוואה לסך של כ- 15.6 מיליוני ש"ח בשנת 2024. הירידה נבעה בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב בעקבות פירעונות שוטפים של הקרן בימים 30 ביוני 2025 ו- 2024.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 11.9 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב סדרה ו' של החברה הצמודות למדד מחירים לצרכן שהונפקו בחודש פברואר 2025.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 3.2 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בהשוואה לסך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח בשנת 2023. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב ושינויים בהצמדה למדד מחירים לצרכן של אגרות החוב. בתקופת הדוח מדד המחירים לצרכן עלה בשיעור של כ- 2.4% בהשוואה לעליה בשיעור של כ- 3.4% בשנת 2024.
- הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 9 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים בהשוואה לסך של כ- 10.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב בעקבות פירעון שוטף של הקרן בחודש דצמבר 2024.

בתקופת הדוח הוצאות המימון כוללות הוצאות מימון בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח בגין הנע"מ (סדרה 1) שהנפיקו החברה ולוינשטין נכסים בהשוואה לסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024. יתרת הנע"מ בקבוצה למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 130 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ- 110 מיליוני ש"ח הנפיקו החברה ולוינשטין נכסים בשנת 2024 וסך של כ- 20 מיליוני ש"ח הנפיקה לוינשטין נכסים בחודש ספטמבר 2025 (ראה סעיף 4.א.22. להלן).

בנוסף, בתקופת הדוח חלה עליה בהוצאות המימון בגין אשראי בנקאי של לוינשטין נכסים בסך של כ- 4.8 מיליוני ש"ח בהשוואה לשנת 2024. העליה נובעת בעיקר מעליה ביתרות האשראי לזמן קצר המשמש בין היתר למימון ההשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה.

מנגד, בתקופת הדוח חלה ירידה בהוצאות המימון של החברה בגין אשראי מתאגידים בנקאיים המשמש בעיקר למימון קרקעות ועלויות בניה בפרויקטים למגורים של החברה בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח. הירידה נובעת בעיקר מקיטון ביתרת ההלוואות בעקבות הנפקת אגרות חוב סדרה ו'.

השינוי בסעיף הוצאות המימון נובע בין היתר מהשונות בסכומי המימון המהוון על מלאי המקרקעין של החברה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה, בהתאם לתקני החשבונאות. הקבוצה לא מהוונת עלויות אשראי לפרויקטים החל מהמועד שבו הנכס מוכן למכירה.

לפירוט נוסף אודות הכנסות והוצאות המימון של הקבוצה ראה ביאור 27ז' לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

8.ג.1. <u>מסים על הכנסה</u>

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
מסים שוטפים	19	19.9	32.6
מסים נדחים	14.5	(20.7)	(13.1)
הוצאות (הכנסות) מסים על הכנסה	33.5	(0.8)	19.5

לפירוט נוסף אודות הוצאות המסים של הקבוצה ראה ביאור 24 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים.

1.ד. נזילות

1.ד.1. <u>תזרים המזומנים</u>

להלן פירוט תזרימי המזומנים:

		31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	הסברים		מיליוני ש"ח	
פעילות שוטפת	(1)	(18.1)	(73.1)	12.2
פעילות השקעה	(2)	(148.2)	(26.4)	(129.7)
פעילות מימון	(3)	131.9	31.2	82.5
הפרשי תרגום		(1.7)	(0.2)	1
ירידה במזומנים ושווי מזומנים		**(36.1)**	**(68.5)**	**(34)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		120	188.5	222.5
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		**83.9**	**120**	**188.5**

הסברי הדירקטוריון לתזרימי המזומנים:

(1) <u>פעילות שוטפת</u>

תזרים המזומנים לפעילות שוטפת מושפע בין היתר מהפרשי עיתוי בתקבולים ממזמיני עבודות בניה בהשוואה לקצב ביצוע העבודות וכן בעיתוי קבלת תקבולים מרוכשי דירות.

תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת כוללים גם מימון השקעות במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בעוד שכספי הליווי המתקבלים מתאגידים בנקאיים לצורך השקעות אלו מוצגים תחת "תזרימי המזומנים מפעילות מימון".

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

(2) <u>פעילות השקעה</u>

תזרימי המזומנים לפעילות השקעה שימשו בעיקר לביצוע השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה בהקמה, בנדל"ן להשקעה וברכוש קבוע בסך כולל של כ- 140 מיליוני ש"ח.

(3) <u>פעילות מימון</u>

תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מהנפקת אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בתמורה לסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) וכן מהנפקת נע"מ בלוינשטין נכסים בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח.

מנגד, בתקופת הדוח שימשו המזומנים לפעילות מימון בעיקר כדלקמן:

א. פירעון קרן אגרות חוב בסך כולל של כ- 133.9 מיליוני ש"ח.

ב. תשלום דיבידנדים לבעלי מניות החברה בסך של כ- 22.9 מיליוני ש"ח.

ג. תשלום דיבידנדים לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בסך של כ- 10.4 מיליוני ש"ח.

2.ד.1. <u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

דירקטוריון החברה בחן למועד הדוח האם מתקיימים "סימני האזהרה" כהגדרתם בתקנה 10(ב)(14) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גירעון בהון החוזר בדוח הכספי המאוחד ובדוח "סולו". לחברה תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת בדוח המאוחד ובדוח "סולו". לפיכך, יובא להלן דוח תזרים חזוי של החברה "סולו" לתקופה של שנתיים לאחר תאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

התזרים מפעילות שוטפת של החברה מאופיין בכך שפעילות החברה בייזום פרויקטים למגורים כגון רכישות מלאי מקרקעין, השקעות במלאי מבנים בהקמה וקבלת מקדמות מרוכשי דירות מוצגים ב"תזרים המזומנים מפעילות שוטפת", בעוד שהתנועה במזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות הליווי מוצגים בפעילות השקעה וההלוואות המתקבלות/נפרעות מתאגידים בנקאיים לצורך מימון הרכישות מוצגות בפעילות מימון.

בנוסף, התזרים מפעילות שוטפת מושפע מהפרשי עיתוי בגביה ממזמיני העבודות בביצוע ומביצוע עבודות בתקופה שחלק מהתשלום עבורן נגבה ממזמיני העבודות בתקופות הקודמות ומהתקדמות בביצוע עבודות בניה בפרויקטים למגורים.

ההון החוזר של החברה (במאוחד וב"סולו") מושפע מכך שהשקעותיה של החברה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן להשקעה בהקמה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) מוצגות בהתחייבויות השוטפות.

דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה ובחברות הבנות ובתזרים המזומנים החזוי של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות, הנכסים הלא משועבדים, מסגרות האשראי המובטחות ובחינת התחייבויותיה של החברה, וקבע כי אין בתזרים השלילי המתמשך מפעילות שוטפות בדוח המאוחד ובדוח "סולו" ובהון החוזר השלילי בדוח המאוחד ובדוח "סולו" כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה וכי אין חשש סביר שהתאגיד לא יעמוד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

קבוצת
לוינשטין

דוח תזרים חזוי[1]

		2026	2027
	הסברים	מיליוני ש"ח	
יתרת מזומנים לתחילת התקופה		4	67
מקורות צפויים			
מפעילות שוטפת			
משיכות הון עצמי ועודפים מהפרויקטים	(1)	112	68
הכנסות שכ"ד, דמי ניהול ושונות	(2)	26	23
דיבידנדים מחברות מוחזקות	(3)	43	34
מפעילות השקעה			
מפעילות מימון			
העמדת הלוואות בנקאיות		150	46
הנפקה/הרחבה אגרות חוב		-	200
סה"כ מקורות		**331**	**371**
התחייבויות צפויות			
לפעילות שוטפת			
השקעות הון עצמי בפרויקטי מגורים	(4)	(87)	-
השקעות הון עצמי בפרויקטי מגורים בהתחדשות עירונית	(5)	(12)	(279)
הוצאות מטה ושונות		(34)	(29)
בלתי צפוי מראש		(4)	(4)
לפעילות השקעה			
השקעות הון עצמי בפרויקט חוות שרתים		(19)	-
לפעילות מימון			
תשלומי קרן וריבית הלוואות בנקאיות		(7)	(12)
תשלומי קרן וריבית נע"מ		(20)	-
תשלומי קרן וריבית אגרות חוב		(62)	(63)
דיבידנד		(23)	(23)
סה"כ התחייבויות		**(268)**	**(410)**
יתרת מזומנים לסוף התקופה		**67**	**28**

[1] בדוח התזרים החזוי כלולים נתונים המבוססים על הערכות, הנחות, תחזיות ותוכניות של החברה ביחס לפעילותה ולפעילויות חברות הקבוצה, שהינם בגדר מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 ההערכות, ההנחות, התחזיות, התוכניות והאומדנים של החברה בדבר תזרים המזומנים החזוי, בדבר מקורות הפירעון להתחייבויות הקיימות והצפויות של החברה ובדבר נטילת חובות, מבוססים על הנתונים והמידע שבידי החברה במועד זה, על הערכת החברה לקצב מכירות וגביה ,למחירי מכירה, לקצב התקדמות העבודות והשלמת הפרויקטים, לעלות העבודות, לקצב מסירת הדירות ולכיסוי האשראי בתוך חשבונות הליווי, מצב שוק הנדל"ן למגורים, שווי נכסיה המניבים של החברה ומצב שוק הנדל"ן המניב, עמידתה בהסכמי המימון בהם היא קשורה והעדר העמדה לפירעון מיידי של האשראי שהועמד לחברה על-פי הסכמי המימון, יכולתה להתקשר עם גופים מממנים ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. הנחות, אומדנים ,הערכות, תוכניות, ותחזיות כאמור עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי כתוצאה משינויים במצב שוק הנדל"ן למגורים; משינוי במדיניות תכנונית; מהליכים סטאטוטוריים; משינויים בתוכניות ההנהלה; משינוי בחוקי עזר; משינויים במחירי הדירות; מקיטון במכירות עקב ירידה בביקושים ;מהמצב הכלכלי של המשק; מאי עמידתם של הקבלנים המבצעים בהתחייבויותיהם; משינוי במדיניות המיסוי; מקשיי מימון; מהקשחת מדיניות מתן משכנתאות; מהתייקרות של תשומות בנייה; משינויים בשווי נכסיה המניבים של החברה ומצב שוק הנדל"ן המניב; אי עמידתה בהסכמי המימון בהם היא קשורה והעמדת אשראי לפירעון מיידי; אי יכולתה של החברה להתקשר עם גופים מממנים; שינוי במזומנים הצפויים להתקבל מחברות מוחזקות.

הנחות והערות לדוח התזרים החזוי שלעיל:

(1) להלן פירוט אודות משיכת הון עצמי ועודפים מהפרויקטים למגורים:

	2026	2027
	מיליוני ש"ח	
פרויקט:		
גבעתיים	18	-
נתניה 1000	27	25
אנטיגונוס	28	10
בלוך	8	4
זכרון יעקב	-	20
גבעת שמואל	13	-
אלעד	18	9
סה"כ משיכות הון עצמי ועודפים מהפרויקטים למגורים	**112**	**68**

משיכות ההון העצמי והעודפים כאמור לעיל מבוססות על תחזית מכירות של החברה וכן על עודפי הון עצמי שהושקעו בפרויקטים בליווי או בטרום ליווי ושצפויים להשתחרר עם כניסת הפרויקט לליווי. לפרטים אודות נתוני המכירות בפרויקטים כאמור ראה סעיף 4.2.16 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

(2) בשנים 2026 ו- 2027 הכנסות שכ"ד, דמ"נ ושונות כוללים את ההכנסות, נטו, מתפעול נכסי החברה אסף סנטר, מלון שדות ופתח תקוה בסך של כ- 9 מיליוני ש"ח וכ- 10 מיליוני ש"ח, בהתאמה, וכן הכנסות דמי ניהול ודמי ניהול בנייה מחברת לוינשטין נכסים בסך של כ- 17 מיליוני ש"ח וכ- 13 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(3) דיבידנדים מחברות מוחזקות כוללים סך של כ- 25 מיליוני ש"ח וכ- 18 מיליוני ש"ח בגין הכנסות שנתיות מדיבידנד מחברת לוינשטין נכסים וחברת לוינשטין נתיב, בהתאמה.

(4) השקעות הון עצמי בפרויקטי מגורים כוללים השקעות הון עצמי בפרויקטים זכרון יעקב, מכבי יפו ושדה דב.

(5) השקעות הון עצמי בפרויקטי מגורים בהתחדשות עירונית כוללים בעיקר השקעות הון עצמי בפרויקטים שצפויים להתחיל בשנים 2026 ו-2027. יצויין כי בקשר עם השקעות אלה אין ודאות כי פרויקטים אלו יחלו בלוחות הזמנים המתוכננים, ולפיכך, תיתכן אף דחייה בלוחות הזמנים.

(6) לפרטים אודות מסגרות אשראי לא מנוצלות, נכסי נדל"ן לא משועבדים והחזקה של מניות לא משועבדות של לוינשטין נכסים ראה סעיף 1.ה.1 להלן.

(7) להערכת הנהלת החברה ביכולתה של החברה לממן את התחייבויותיה ו/או סכומים נוספים מעבר לסכומים שפורטו לעיל ככל שידרשו לפעילותה ממקורות נוספים: העמדת מסגרות אשראי חדשות; חידוש הסכמי מימון וליווי קיימים עם תאגידים בנקאיים; מימוש נכסים ו/או פרויקטים אחרים שלא נכללו בתזרים החזוי; דחיית התחלת ביצועם של חלק מהפרויקטים; גיוסי חוב נוספים; קבלת דיבידנדים נוספים מחברות מוחזקות.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. <u>מקורות המימון</u>

הקבוצה מממנת את פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים וכן מאגרות חוב וניירות ערך מסחריים (נע"מ), שהנפיקה בבורסה לניירות ערך בתל אביב. למידע אודות אגרות חוב (סדרה ו') שהנפיקה החברה בחודש פברואר 2025 ראה סעיף 4.א.4. להלן. למידע אודות הנפקת ניירות ערך מסחריים על ידי לוינשטין נכסים בדרך של הרחבת סידרה 1 בחודש ספטמבר 2025 ראה סעיף 4.א.22. להלן.

חלק ניכר מהאשראי מתאגידים בנקאיים הינו במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה, המכונים "ליווי פיננסי לפרויקטים" ו/או אשראי למימון קרקע. הסכמי הליווי קובעים מסגרת אשראי לפרויקט, כולל ערבויות לרוכשים ו/או בעלי קרקע. מקדמות מרוכשי דירות ו/או שטחים מהוות חלק ממקורות המימון הישיר לפרויקט, בנוסף לאשראי בנקאי.
הקבוצה מממנת בדרך כלל את ההשקעות בפרויקטים שנשארים כנדל"ן להשקעה באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך, יחד עם זאת לעיתים בעיקר משיקולי שיעורי ריבית ועלויות אשראי החברה מממנת השקעות אלה באשראי לזמן קצר לתקופות ביניים.

ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי בסך של כ- 370 מיליוני ש"ח כנגד נכסים בשווי הוגן של כ- 737 מיליוני ש"ח המשועבדים להבטחת מסגרת זו. ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה כ- 298 מיליוני ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 31 באוגוסט 2026 (ראה סעיף 4.א.12. להלן).

בחודש דצמבר 2025 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם מסגרת נוסף עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 4.א.26. להלן). למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה שתי מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים בלתי מנוצלות בסך של כ- 49 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 4.א.21. להלן) וכ- 22 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה נכסי נדל"ן בלתי משועבדים בסך של כ- 710 מיליוני ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

כמו כן, למועד פרסום הדוח לחברה מניות לא משועבדות של חברת לוינשטין נכסים בהיקף של כ- 11.9 מיליון מניות (כ- 83% מהון המניות של לוינשטין נכסים), אשר השווי המאזני שלהן מסתכם לסך של כ- 1.1 מיליארד ש"ח, בהתאם להון העצמי של לוינשטין נכסים בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

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

ראה סעיפים: 4.א.4., 4.א.12., 4.א.21., 4.א.22. ו- 4.א.26. להלן וסעיף 5.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

1.ה.3. <u>מסגרות אשראי והלוואות שהתקבלו לאחר מועד הדיווח</u>

ראה סעיף 5.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

1.ה.4. <u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד</u>

ראה סעיף 5.4.4 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

1.ה.5. <u>שיעור הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2025</u>

ראה סעיף 5.4.5 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

2. חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם

האחראי בחברה לביצוע המדיניות בנושא חשיפה לסיכוני שוק הינו מר ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים. לפרטים בדבר השכלתו כישוריו וניסיונו העסקי ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025 (פרטים נוספים על התאגיד).
ניהול תזרים המזומנים של החברה נדונים בישיבות של המנכ"ל והמשנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים בחברה ומסקנותיהם מובאות לדיון בדירקטוריון החברה.

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

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

2.ב. סיכוני מטבע

לחברה סיכוני מטבע הנובעים מנכסים והתחייבויות הצמודים לשער הדולר, הליש"ט והרופי ו/או מחוזים בביצוע עבודות בניה הצמודים לדולר. בהודו חשופה החברה לאינפלציה המקומית, מאחר ובמדינה זו מנגנוני הצמדה למדד המחירים לצרכן אינם מקובלים.

במסגרת השקעותיה בחו"ל חשופה החברה לשינויים בשערי החליפין של מט"ח, חשיפה הנובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. לרוב מדובר בסכומים שאינם מהותיים. ככל שקיימת חשיפה כאמור נוהגת החברה לצמצם חשיפה זאת על ידי רכישת הגנות או על ידי קבלת אשראי במטבע המתאים. ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה יתרות מטבע זר בסך של כ- 6.8 מיליוני ש"ח.

2.ג. סיכוני ריבית

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

<u>להלן פירוט אשראי בריבית משתנה:</u>

	31 בדצמבר 2025	
	מיליוני ש"ח	%
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	311.6	6%
נע"מ	130	4.6%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	464.7	6%
סה"כ אשראי בריבית משתנה	906.3	5.8%

2.ד. שינוי במדד

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

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

להלן פירוט אשראי צמוד למדד בריבית קבועה:

	31 בדצמבר 2025	
	מיליוני ש"ח	%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	0.7	4.7%
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (סדרה ב' בלוינשטין נכסים)	44.9	2.3%
אגרות חוב (כולל חלויות שוטפות) (סדרה ו' בלוינשטין הנדסה)	255.2	2.9%
סה"כ אשראי צמוד מדד בריבית קבועה	300.8	2.8%

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

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

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

ככלל, משתדלת החברה לחלק את הסך הכולל של ההלוואות שהיא לווה בין הלוואות בריבית קבועה ומשתנה וכן בקשר עם אשראי צמוד למדד המחירים והלוואות בשקלים שאינן צמודות למדד.
ההחלטה על שימוש בסוג זה או אחר של אשראי נקבעת בהתאם לתנאי השוק ובהתחשב בכך שחלק ניכר מהכנסותיה של הקבוצה מדמי שכירות צמודות למדד המחירים לצרכן.

2.ו. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 - ראה ביאור 30ד' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולכן נכסים והתחייבויות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם והטבות לעובדים אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

2.ז. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2025

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

שיעור ריבית

מכשיר רגיש	רווח מהשינוי		שווי הוגן של ההתחייבות	הפסד מהשינוי	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
אגרות חוב סחירות בריבית קבועה	9.2	4.5	(736.7)	(4.6)	(5.9)
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	0.1	-	(7.6)	-	0.1
	9.3	4.5	(744.3)	(4.6)	(6)

מדד המחירים לצרכן

מכשיר רגיש	רווח מהשינוי		שווי הוגן של הנכס (התחייבות)	הפסד מהשינוי	
	עליה של 2%	עליה של 1%		ירידה של 1%	ירידה של 2%
נכסים שוטפים	2.5	1.2	123.7	(1.2)	(2.5)
התחייבויות שוטפות	(0.1)	-	(3.9)	-	0.1
הלוואות לזמן ארוך	-	-	(0.7)	-	-
אגרות חוב סחירות כולל חלויות שוטפות	(6)	(3)	(297.6)	3	6
התחייבויות שאינן שוטפות	(0.1)	(0.1)	(6.5)	0.1	0.1
	(3.7)	(1.9)	(185)	1.9	3.7

מטבע חוץ

מכשיר רגיש	רווח מהשינוי		שווי הוגן של הנכס	הפסד מהשינוי	
	עליה של 10%	עליה של 5%		ירידה של 5%	ירידה של 10%
דולר - נכסים הנקובים בדולר	0.2	0.1	2.4	(0.1)	(0.2)
רופי - נכסים והתחייבויות, נטו המיוחסים לחברה הפועלת בהודו	1.5	0.8	15.3	(0.8)	(1.5)
ליש"ט – הלוואות לחברות הפועלות בקפריסין	0.6	0.3	6	(0.3)	(0.6)
אירו - השקעה בחברה הפועלת בפולין והלוואה לחברה קפריסאית הקשורה להשקעה בפולין	2.8	1.4	27.8	(1.4)	(2.8)

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה הקבוצה בתקופת הדוח הינו כ- 133 אלפי ש"ח.

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

3.ב. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

החברה קבעה כי המספר המזערי הראוי של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בדירקטוריון החברה יעמוד על אחד. דירקטוריון החברה סבור כי המספר המזערי כאמור מאפשר לו לעמוד בחובות המוטלות עליו בהתאם לדין ומסמכי ההתאגדות של החברה בכל הנוגע לבדיקת מצבה הכספי ולעריכת הדוחות הכספיים ואישורם בשל הסיבות הבאות:

1. ניסיונם העשיר של האורגנים של החברה עצמה, העובדה שבחברה מועסקים עובדים בכירים שהינם בעלי השכלה אקדמאית בראיית חשבון ובעלי נסיון רב.

2. נוכחות של רואי החשבון של החברה, משנה למנכ"ל ואחראי על הכספים ומנהלת הכספים של החברה בכל ישיבות הדירקטוריון העוסקות בדוחות כספיים, מאפשרת מתן הסברים מלאים ומפורטים בנושאים אלו.

3. החברה נעזרת ביועצים ככל שנדרש.

בפועל מכהנים בדירקטוריון החברה 4 דירקטורים בעלי מומחיות כאמור. פרטים בדבר דירקטורים שסווגו כבעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - ראה שאלון ממשל תאגידי תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

בדבר דירקטורים בלתי תלויים - ראה שאלון ממשל תאגידי, תקנה 26 לדוח פרטים נוספים המצורף כחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ד. מבקר פנים

להלן גילוי בנושא מבקר הפנים בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך:

3.ד.1. <u>פרטי המבקר</u>

א) שם המבקר הפנימי: רו"ח עדי ירימי.

ב) תאריך תחילת כהונה: 24 במרס 2022.

ג) למיטב ידיעתה של החברה וכפי שנמסר לה על ידי המבקר הפנימי, המבקר הפנימי עומד בכל הוראות סעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, התשנ"ב-1992 ("חוק הביקורת הפנימית").

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

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

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

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

2.ד.3. <u>דרך המינוי</u>

דירקטוריון החברה קיבל את ההחלטה על מינוי המבקר הפנימי ביום 24 במרס 2022, לאחר קבלת אישור וועדת הביקורת. להערכת דירקטוריון החברה, רו"ח עדי ירימי הינו בעל ניסיון והתמחות בביקורת פנימית ובניתוח תהליכי בקרה פנימית.

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

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

4.ד.3. <u>תוכנית עבודה</u>

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

ב) תוכנית העבודה לשנת 2025 בחברה והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי ועדת הביקורת של החברה, בהתבסס בין היתר על הצעתו של המבקר הפנימי. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה בפעילותה העסקית של החברה, תוך התחשבות במעגלי הבקרה הפנימיים. התוכנית הרב שנתית מתבססת על הרחבת המעגלים המבוקרים כך שכל אגפי החברה יבוקרו בסבב אחת למספר שנים. שינויים בתוכנית העבודה כפופים לאישור הדירקטוריון.

במהלך שנת 2025 התבצעה בקבוצה ביקורת פנימית בנושאים הבאים:

- שכר ומשאבי אנוש.
- מערכות מידע.

במהלך שנת 2024 התבצעה בקבוצה ביקורת פנימית בנושאים הבאים:

- בקרה תקציבית בחברה.
- חיוב וגביה מרוכשי דירות בחברה.
- חיוב וגבייה משוכרים בלוינשטין נכסים.

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

תוכנית הביקורת מתייחסת לחברה ולחברות המהוות החזקות מהותיות כאשר היא רלוונטית.

6.ד.3. <u>היקף העסקה</u>

למבקר הפנים הוקצו כ- 250 שעות לביצוע עבודות הביקורת השנתית. כמו כן, מתבצעות עבודות ביקורת פנים בחברת לוינשטין נכסים המפוקחות על ידי ועדת הביקורת של לוינשטין נכסים. למבקר הפנים של לוינשטין נכסים הוקצו כ- 150 שעות לביצוע עבודות הביקורת השנתית.

7.ד.3. <u>עריכת הביקורת</u>

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

8.ד.3. <u>גישה למידע</u>

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

9.ד.3. <u>דין וחשבון המבקר הפנימי</u>

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

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

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

11.ד.3. <u>תגמול</u>

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

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

12.ד.3. <u>דין וחשבון</u>

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

(א) דוח מס' 6 - בנושא שכר ומשאבי אנוש הוגש ביום 16 בנובמבר 2025 ונדון בוועדת הביקורת ביום 23 בנובמבר 2025.

(ב) דוח מס' 7 - בנושא מערכות מידע הוגש ביום 16 במרס 2026 ונדון בוועדת הביקורת ביום 19 במרס 2026.

ה.3. פרטים בדבר המבקר החיצוני של החברה

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

2.ה.3. להלן טבלאות המפרטות את שכר הטרחה שקיבלו רואי החשבון בשנים 2025 ו- 2024:

	בגין שירותי ביקורת ומס	בגין שירותים אחרים	ס"ה
	באלפי ש"ח		
בשנת 2025:			
רואי החשבון של החברה [1]	795	5	800
רואי חשבון אחרים של חברות מוחזקות ועסקאות משותפות [2]	131	-	131
סה"כ	**926**	**5**	**931**
בשנת 2024:			
רואי החשבון של החברה [1]	771	40	811
רואי חשבון אחרים של חברות מוחזקות ועסקאות משותפות [2]	132	-	132
סה"כ	**903**	**40**	**943**

(1) כולל את חלק החברה בשכ"ט ששולם לרואה החשבון המבקר בעסקאות משותפות.
(2) מהווה את חלק החברה בשכ"ט ששולם לרואה החשבון המבקר של החברה המוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2025 נבחנו על-ידי ועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. ועדת הביקורת המליצה לדירקטוריון החברה לאשר את היקף העבודה ומצאה כי שכר הטרחה הינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה והללו אושרו על-ידי דירקטוריון החברה.

3.ו. תכנית אכיפה מנהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, החליט דירקטוריון החברה ביום 29 במרס 2013 על אימוצם של נהלים פנימיים שירכיבו תכנית אכיפה פנימית בתחום ניירות ערך, אשר מטרתם הטמעת נורמות ציות לחוק החברות ולדיני ניירות ערך על ידי הקבוצה וצמצום חשיפת, הקבוצה, מנהליה ועובדיה להליך ואמצעי האכיפה המנהלית. בישיבתו מיום 29 בנובמבר 2013 קיבל דירקטוריון החברה את המלצת ועדת הביקורת, ואישר את תוכנית האכיפה הפנימית והנהלים הנובעים ממנה. ביום 29 במרס 2020, לאחר קבלת המלצת ועדת הציות של החברה, אישר דירקטוריון החברה עדכון לתוכנית האכיפה והנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות ועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי ועדת הציות.

3.ז. אחריות תאגידית (ESG)

החברה פועלת בהתאם לדין הרלוונטי בנושאי איכות הסביבה, אתיקה, ממשל תאגידי, אבטחת מידע, העסקה הוגנת ושוויונית ובטיחות. דירקטוריון החברה רואה בהיבטים אלו כחלק אינטגרלי מפעילותה העסקית של החברה, הן בהשקעת משאבים בנכסים קיימים והן בשילוב שיקולים חברתיים וסביבתיים בבחינת נכסים ופרויקטים עתידיים. החברה מאמינה כי הבנה מעמיקה של תחומי איכות הסביבה ואקלים מהותיים לחברה, תאפשר לה לפתח אסטרטגיה מתאימה להיערכות מתאימה, תוך זיהוי הזדמנויות עסקיות פוטנציאליות בתחומים אלו. זאת בהמשך ישיר לפעילותה הרחבה של החברה בתחום הקיימות הכוללת פרויקטי התייעלות אנרגטית, אנרגיות מתחדשות ובניה ירוקה. בהתאם לכך, מונה אחראי לתחום ה-ESG בחברה ובשנת 2024 קיימה החברה באמצעות יועצים חיצוניים, סקר פערים בתחום ה- ESG. לאור תוצאות הסקר, פועלת החברה כחלק מפעילותה לקידום תהליך מתודולוגי בהיבטי אחריות תאגידית (ESG), וכחלק מכך החברה מקדמת ומגבשת מנגנוני דיווח ואיסוף נתונים מנכסיה. מנגנונים אלו יאפשרו לחברה לנהל ולבחון את השפעותיה הסביבתיות והחברתיות.

בנוסף, בשנת 2024 החברה ערכה באמצעות יועצים חיצוניים סקר פערים בתחום אבטחת מידע והגנת הפרטיות, כחלק מהיערכותה לכניסתו לתוקף של תיקון 13 לחוק הגנת הפרטיות, התשמ"א-1981. בהתאם לממצאים שהתקבלו בסקר הפערים, החברה נוקטת בפעולות למיסוד נהלים, עדכון מערכות עבודה והטמעת אמצעים הנדרשים להבטיח עמידה מלאה בדרישות הדין. החברה פעלה ופועלת לשדרוג תהליכים קיימים וליישום שיטות עבודה חדשות, והכל במטרה לשמור על הגנת הפרטיות של לקוחותיה, עובדיה ושותפיה ולמנוע סיכונים משפטיים ורגולטוריים.

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.א.1. ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, שאינה מותנית לרכישת 4,351,250 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק הנפרע של לוינשטין נכסים (להלן: "**הצעת הרכש הראשונה**") (אסמכתא מס' 2024-01-623347). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות לוינשטין נכסים, להם הקצתה החברה סך של 46,289 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (אסמכתא מס' 2024-01-627963). בהצעת הרכש הראשונה לא התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**").

ביום 30 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, הכולל תנאי מתלה בדבר שיעור היענות מזערי, לרכישת 4,125,481 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק הנפרע של לוינשטין נכסים (להלן: "**הצעת הרכש השניה**") (אסמכתא מס' 2024-01-628459). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש השניה, נענו להצעה זו ניצעים שהחזיקו ב- 3,634,842 מניות לוינשטין נכסים, שהיוו כ- 25.24% ממניות לוינשטין נכסים, ומשכך התקיים התנאי בדבר שיעור היענות מזערי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך, רכשה החברה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים שלא הוחזק על ידה ותמורתו הקצאתה החברה סך של 872,745 מניות החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (כולל הקצאת 1,402 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת נוספות לכלל הנענים להצעת הרכש הראשונה), הכל כמפורט בתוצאות הצעת הרכש השניה כפי שפורסמו ביום 14 בינואר 2025 (אסמכתא מספר: 2025-01-004115-).

החל מיום 21 בינואר 2025 לוינשטין נכסים הפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

4.א.2. ביום 30 בינואר 2025 אישר דירקטוריון החברה פרסום דוח הצעת מדף על פיו יוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ו') וזאת על פי תשקיף מדף של החברה מיום 29 בנובמבר 2023.

ביום 30 בינואר 2025 אשררה חברת הדירוג מעלות את הדירוג ilA+ להנפקת אגרות חוב לא מובטחות של החברה בהיקף עד 250 מיליוני ש"ח.

4.א.3. ביום 11 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 12 בפברואר 2025.

4.א.4. ביום 24 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בפברואר 2025. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.94% שתשולם בתשלומים חצי שנתיים ורציפים. תשלום הריבית הראשון שולם ביום 30 ביוני 2025 ותשלום הריבית האחרון ישולם ביום 30 ביוני 2032.

קרן אגרות החוב עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים כדלקמן:

- שני תשלומים בשיעור של 10% מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029.
- שני תשלומים בשיעור של 25% מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031.
- תשלום אחד בשיעור של 30% מהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ו') אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.

למידע אודות התניות פיננסיות בשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') ראה סעיפים 5.4.4.2.5 ו- 5.4.4.2.6 בדוח התקופתי לשנת 2025.

התמורה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') שימשה את החברה לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, כולל בחשבונות ליווי, והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 184 מיליוני ש"ח.

4.א.5. ביום 24 בפברואר 2025 נחתם הסכם הקצאת מניות (להלן: "**ההסכם**") בשיעור של 10% בין לוינשטין נתיב לבין חברה יעודית (להלן: "**חברת הפרויקט**"), ובעלי מניותיה, אשר התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות במקרקעין בבת ים. למועד פירסום הדוחות הכספיים הוגשה בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט. ההסכם כולל התייחסות לשיתוף פעולה בין בעלי המניות וניהול חברת הפרויקט. בהתאם להסכם, מייד לאחר חתימתו, העמידה לוינשטין נתיב הלוואת הון עצמי בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח.

לוינשטין נתיב עתידה להיות הקבלן המבצע של הפרויקט (נכון ליום פרסום הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם הקבלנות).

4.א.6. ביום 11 במרס 2025 החליט הדירקטוריון של לוינשטין נתיב על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 25,900 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק לבעלי המניות הינו כ- 15,540 אלפי ש"ח.
בנוסף, החליט דירקטוריון לוינשטין נתיב על חלוקת דיבידנד בגין מניית בכורה שבהחזקת החברה בסך של כ- 1,250 אלפי ש"ח.
הדיבידנד בגין מניית הבכורה וכן הדיבידנד לבעלי המניות הרגילות שולם ביום 20 במרס 2025.

4.א.7. ביום 23 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 13,708 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 8 באפריל 2025.

4.א.8. בחודש אפריל 2025 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת מגדל בבת ים. הפרויקט יכלול מגדל מגורים בן 30 קומות, קומת ביניים, קומה ציבורית וכן קומת קרקע כפולה למסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות ובסך הכל כ- 27,500 מ"ר שטחי בנייה.

ליום חתימת ההסכם היקף עבודות הפרויקט נאמד בכ- 160 מיליוני ש"ח בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. לוינשטין נתיב החלה בביצוע העבודות בפרויקט.

4.א.9. ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תוספת להסכם ניהול הבניה שבין לוינשטין נכסים והחברה, לפיה יוארך תוקפו של הסכם זה לתקופה של 5 שנים נוספות החל מיום 11 במאי 2025. ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, את התוספת להסכם ניהול הבניה כאמור. לפרטים נוספים אודות הסכם ניהול הבניה ראה ביאור 29ו'5 לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 אשר אושרו ביום 23 במרס 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-010152).

4.א.10. ביום 7 במאי 2025 קבע בית המשפט כי החברה הינה הזוכה בהליך פירוק שיתוף לרכישת יתרת המקרקעין בגבעת שמואל, המהווים כ- 7% מהמגרש, והיא תרכוש את המקרקעין מעיריית פתח תקווה בתמורה לסך של כ- 13.2 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה. ביום 11 באוגוסט 2025 הצדדים חתמו על הסכם המכר לפיו החברה רכשה את יתרת המקרקעין. בחודש ספטמבר 2025 שילמה החברה תמורת רכישת המקרקעין סך של כ- 2.8 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה בסך של כ- 0.8 מיליון ש"ח ויתרת התמורה שולמה בתחילת חודש דצמבר 2025. בחודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלה בביצוע העבודות. ליום 30 בספטמבר 2025 סיווגה החברה את מלאי המקרקעין בגבעת שמואל מסעיף מלאי מקרקעין בלתי שוטף לסעיף מלאי מקרקעין בנכסים השוטפים.

4.א.11. בחודש מאי 2025 קיבלו לוינשטין נכסים ושותפתה בנכס שבהקמה (מגדל לוינשטין כלל בבאר שבע) הודעת זכיה במכרז להשכרת שטחים למינהל הדיור הממשלתי ובחודש ספטמבר 2025 נחתם ההסכם על ידי הצדדים. היקף השטחים שיושכרו עומד על 7,100 מ"ר בתוספת שטחי מחסנים וחניות. תקופת ההשכרה הינה 10 שנים בתוספת אופציות ל- 5 תקופות בנות שנה כל אחת וההכנסות השנתיות מדמי שכירות ודמי ניהול צפויות לעמוד על כ- 9.3 מיליוני ש"ח (חלק לוינשטין נכסים כ- 4.6 מיליוני ש"ח). לוינשטין נכסים ושותפתה יבצעו את עבודות הגמר. סיום עבודות הגמר ואכלוס שטחי ההשכרה צפוי ברבעון השלישי של שנת 2026.

4.א.12. ביום 28 במאי 2025 הוארך תוקפו של ההסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים בסך של כ- 370 מיליוני ש"ח, וזאת עד ליום 31 באוגוסט 2025 ללא שינוי ביתר התנאים. ביום 10 באוגוסט 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 31 באוגוסט 2026. מועד הפרעון הסופי של ההלוואות מהתאגיד הבנקאי הינו 31 באוגוסט 2027. יתרת המסגרת הבלתי מנוצלת למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 298 מיליוני ש"ח. למידע נוסף אודות מסגרת האשראי כאמור ראה בסעיף 5.4.3.1.3 לחלק א' בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

4.א.13. בסוף חודש מאי 2025 חתמה לוינשטין נתיב עם צד ג' בלתי תלוי על הסכם ביצוע עבודות בנייה, לפיו תקים לוינשטין נתיב בניין בן 6 קומות משרדים, קומת מסחר ושטחי מרתפים במודיעין. בחודש יולי 2025 לוינשטין נתיב החלה בביצוע עבודות הקמת הפרויקט. ההכנסות הצפויות מביצוע הפרויקט נאמדות בסך של כ- 140 מיליוני ש"ח.

4.א.14. ביום 30 ביוני 2025 בחנו החברה והשותפות את שווי המימוש נטו של המקרקעין בשדה דב באמצעות שמאי מקרקעין בלתי תלוי. שווי המקרקעין חושב בשקלול גישת ההשוואה וגישת החילוץ תוך בחינת מחירי המכירה למ"ר באזור המקרקעין ולעלות הקמה כוללת למ"ר. לאור הבחינה כאמור הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך המקרקעין בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח (חלק החברה) אשר נרשמה בסעיף הוצאות אחרות בדוחות הרווח והפסד לתקופה של שישה ותשעה חודשים שהסתיימו ביום 31 בדצמבר 2025.
ליום 31 בדצמבר 2025 בחנו החברה והשותפות את שווי המימוש נטו של המקרקעין בשדה דב בהתבסס על תקציב מעודכן להקמת הפרויקט. כתוצאה מהבחינה כאמור לעיל רשמה החברה ברבעון הרביעי לשנת 2025 הכנסות מעדכון הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 19.7 מיליוני ש"ח (סה"כ הכנסה, נטו בסך של כ- 11.7 מיליוני ש"ח בשנת 2025 כולה). ראה סעיף 1.ג.4.(3) לעיל. בתקופת הדוח קיבלו השותפות היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלו בביצוע עבודות. החל מיום 30 בספטמבר 2025 סיווגה החברה את מלאי המקרקעין בשדה דב מסעיף מלאי מקרקעין בלתי שוטף לסעיף מלאי מקרקעין בנכסים השוטפים.

4.א.15. ביום 18 ביוני 2025 הבשילה המנה הראשונה של האופציות שהוענקו לעובדי החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מימשו עובדי החברה סך של 20,448 אופציות במנגנון מימוש נטו. כנגד מימוש האופציות הוקצו 8,415 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה לערכן הנקוב. למידע נוסף אודות האופציות שהוענקו לעובדי החברה ראה ביאור 26ז' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2025.

4.א.16. ביום 31 ביולי 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות את הנושאים שעמדו על סדר יומה: א. דיון בדוח הכספי השנתי של החברה לשנת 2024, ב. חידוש מינויו של משרד רו"ח פאהן קנה כרו"ח מבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו, ג. הארכת כהונתם של הדירקטורים הנוכחיים בחברה, שאינם דירקטורים חיצוניים (ה"ה אליעזר אלקון, שאול לוטן ורחל לוטן) לתקופת כהונה נוספת של עד תום האסיפה השנתית הבאה, ד. אישור מינויו של מר סטיבן ברלוביץ כדירקטור בלתי תלוי בחברה (הכל כמפורט בדיווח מיום 31.7.2025, אסמכתא מס' 2025-01-057109).

4.א.17. ביום 11 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 5 בספטמבר 2025.

4.א.18. ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" את הדירוג ilA/ilA-1 של החברה, את דירוג ilA+ של אגרות החוב (סדרות ה' ו-ו') שלה ואת דירוג ilA-1 של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

4.א.19. ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" את הדירוג ilA/ilA-1 של לוינשטין נכסים, את דירוג ilA+ של אגרות החוב (סדרות ב' וג') שלה ואת דירוג ilA-1 של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

4.א.20. ביום 21 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 9,154 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 8 בספטמבר 2025.

4.א.21. בחודש אוגוסט 2025 אישר תאגיד בנקאי את הגדלת סכום מסגרת האשראי שקיבלה החברה ממנו לסך של 50 מיליוני ש"ח, וכן את הארכת מועד הפירעון הסופי עד ליום 31 באוגוסט 2026. למידע נוסף אודות מסגרת אשראי זו ראה סעיף 5.4.3.1.1 בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

4.א.22. ביום 16 בספטמבר 2025 הנפיקה לוינשטין נכסים 20,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים תמורת סך של 20 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1, ללא שינוי בתנאי ניירות הערך המסחריים.

4.א.23. בחודש אוקטובר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בכפר סבא.

4.א.24. בחודש אוקטובר 2025 העניקה החברה הלוואה בסך של כמיליון אירו לחברה הקשורה להשקעת החברה בפולין (כ- 3.8 מיליוני ש"ח). ההלוואה לתקופה של עד 3 שנים ונושאת ריבית של 10.75% בשנה (כולל עמלות).

4.א.25. בחודש נובמבר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה "מגדל לוינשטין-כלל" בבאר שבע.

4.א.26. בחודש דצמבר 2025 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח. תוקף מסגרת האשראי הינו עד ליום 1 באוקטובר 2027. הלוואות שיתקבלו על בסיס מסגרת זו ישאו ריבית משתנה בשיעור של פריים מינוס 0.05%. כנגד קבלת מסגרת האשראי לוינשטין נכסים לא העמידה שעבודים כלשהם. למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

4.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן

4.ב.1. ביום 12 בינואר 2026 חתמה לוינשטין נתיב על הסכם לרכישת 391 מ"ר בבניין "בית גיבור ספורט" ברמת גן תמורת סך של 11,750 אלפי ש"ח. נכון למועד פרסום דוח זה שילמה לוינשטין נתיב סך של 7,750 אלפי ש"ח. התשלום האחרון בסך של 4,000 אלפי ש"ח ישולם במועד השלמת העסקה בהתקיים התנאים הקבועים בהסכם הרכישה. לוינשטין נתיב מייעדת את השטח לנדל"ן מניב.

4.ב.2. ביום 11 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם לחברה ביום 26 במרס 2026.

4.ב.3. ביום 17 במרס 2026 החליט דירקטוריון לוינשטין נתיב על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30,000 אלפי ש"ח, אשר שולם ביום 19 במרס 2026. חלקה של החברה בדיבידנד שחולק הינו כ- 18,000 אלפי ש"ח.

4.ב.4. ביום 23 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 13,735 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 13 באפריל 2026.

5.ב.4. ביום 23 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה מיום 19 במרס 2026) את כינוסה של אסיפת בעלי מניות שנתית ומיוחדת שתתכנס ביום 13.5.2026 שעל סדר יומה: א. דיון בדוח הכספי השנתי של החברה לשנת 2025, ב. חידוש מינויו של משרד רו"ח פאהן קנה כרו"ח מבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו, ג. הארכת כהונתם של הדירקטורים הנוכחיים בחברה, שאינם דירקטורים חיצוניים (ה"ה אליעזר אלקון, שאול לוטן, רחל לוטן וסטיבן ברלוביץ) לתקופת כהונה נוספת של עד תום האסיפה השנתית הבאה, ד. אישור עדכונה והארכת תוקפה של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, ה. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר שאול לוטן – מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברה, ו. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה הקיים עם עו"ד יעל לוטן, בתו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד סמנכ"לית, יועצת משפטית של הקבוצה, ז. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה הקיים עם מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה, בתפקיד סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה, ח. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם ההעסקה הקיים עם הגברת חן גור לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, בתפקיד סמנכ"לית הנכסים המניבים ומנהלת פרויקט התחנה המרכזית הישנה. דיווח על כינוס האסיפה יצא במקביל לדוח זה.

6.ב.4. בהמשך לאמור בסעיף 4.א.15. לעיל, בתקופה שמיום 1 בינואר 2026 ועד למועד פרסום דוח זה מימשו עובדי החברה סך של 589 אופציות במנגנון מימוש נטו. כנגד מימוש האופציות הוקצו 349 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה לערכן הנקוב.

4.ג. אומדנים חשבונאיים קריטיים

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

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

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

ביום 23 במרס 2026 הגדיר דירקטוריון החברה את הערכות השווי של "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב" ו- "מגדל לוינשטין" כהערכות שווי מהותיות מאוד. הערכות שווי אלו מצורפות בחלק ו' לדוח התקופתי.

4.ה. גילוי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

נתונים בדבר מצבת ההתחייבויות של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 כלולים בדוח זה על דרך ההפניה לנתונים כאמור, הכלולים בדוח מיידי של החברה בדבר מצבת התחייבויות של החברה לפי מועדי פירעון, אשר פרסמה החברה בד בבד עם דוח זה.

5. אגרות החוב שבמחזור

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

	סדרה ה'	סדרה ו'
מועדי הנפקה	הנפקה לראשונה ביום 2 בנובמבר 2022 הרחבת סדרה ביום 2 במאי 2023	24 בפברואר 2025 (ראה סעיף 4.א.4. לעיל)
שווי נקוב במועד ההנפקה	295,330	250,000
קרן שנפרעה (ע.נ.)	(59,066)	-
יתרת שווי נקוב	236,264	250,000
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	236,264	255,172
סכום הריבית שנצברה למועד הדוח	-	-
הוצאות הנפקה שטרם הופחתו	(823)	(2,400)
ניכיון בתוספת הוצאות הנפקה	(3,045)	-
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	232,396	252,772
שווי שוק למועד הדוח	238,745	257,475
סוג הריבית	קבועה	קבועה
שיעור הריבית השנתית	5%	2.94%
מועדי תשלום הקרן	בכל 30 ביוני, החל מ- 2024 ועד 2031	30 ביוני, החל מ- 2028 ועד 2032
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש יוני ודצמבר החל מיוני 2023 ועד ליוני 2031	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2025-2032
תנאי הצמדה קרן וריבית	לא צמודים	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש ינואר 2025
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	החברה תהא רשאית, לפי שיקול דעתה הבלעדי, להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם ובמקרה כאמור יחולו ההוראות המפורטות בסעיף 9.2 לתנאים הרשומים מעבר לדף בתוספת הראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.
שם הערב לתשלום התחייבות התאגיד	אין	אין
שם חברת הנאמנות	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ	משמרת חברה לשירותי נאמנות בע"מ
שם האחראי על האג"ח בחברת הנאמנות	רו"ח רמי סבטי	רו"ח רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טלפון: 03-6374354 פקס: 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il	טלפון: 03-6374354 פקס: 03-6374344 RamiS@mtrust.co.il
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	דרך מנחם בגין 48 תל אביב	דרך מנחם בגין 48 תל אביב
שם חברה מדרגת	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ	S&P מעלות החברה הישראלית לדרוג ניירות ערך בע"מ
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסדרה	ilA+	ilA+
הדרוג שנקבע למועד הדוח	ilA+	ilA+
האם סדרת האג"ח מהותית	כן	כן
האם עמד התאגיד בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם התקיימו תנאים המקימים עילה להעמדת האג"ח לפירעון מיידי	לא	לא
תיאור הנכסים המשועבדים להבטחת התחייבויות התאגיד	אין	אין
סוג השעבוד ודרגתו	אין	אין
הגבלות בקשר ליצירת שעבודים נוספים	החברה התחייבה שלא ליצור שיעבודים שוטפים על כלל רכושה	החברה התחייבה שלא ליצור שיעבודים שוטפים על כלל רכושה

קבוצת לוינשטין

הנהלת החברה מביעה הערכתה לעובדי החברה על תרומתם לקידומה ופיתוחה.

שאול לוטן **מנכ"ל, חבר הדירקטוריון**	**עוזי רוזן** **דירקטור**

תל-אביב, 23 במרס 2026.

סימוכין: 1228-0326

קבוצת לוינשטין

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

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

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי	2
דוח רואה החשבון המבקר	3-7
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בתשקיף מדף מיום 29 בנובמבר 2023	8
דוחות כספיים מאוחדים	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	9-10
דוחות מאוחדים על הרווח והפסד	11
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	12
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	13
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	14-16
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	17-130
נספח - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025	131

Fahn Kanne
Grant Thornton

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר: 4844
תאריך: ה' בניסן תשפ"ו
23 במרס 2026

דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות 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 משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ וחברות בנות (להלן ביחד - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות דעה על רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה בהתבסס על ביקורתנו.

רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי שבוקרו על ידינו נקבעו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי" (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 רישום הכנסות משכירות; (3) בקרות על נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה); (4) בקרות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים; (5) בקרות על רישום הכנסות מביצוע עבודות (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

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

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

לדעתנו, החברה קיימה באופן אפקטיבי, מכל הבחינות המהותיות, את רכיבי הבקרה המבוקרים ליום 31 בדצמבר 2025.

ביקרנו גם, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, את הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך והדוח שלנו, מיום 23 במרס 2026, כלל חוות דעת בלתי מסוייגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון האחרים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

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

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר: 4844
תאריך: ה' בניסן תשפ"ו
23 במרס 2026

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של **משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ** (להלן: "החברה") הכוללים את הדוח המאוחד על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025, ואת הדוחות המאוחדים על רווח הכולל, על השינויים בהון ועל תזרימי המזומנים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה שאוחדה ועסקאות משותפות אשר נכסיהם הכלולים באיחוד מהווים כ- 5.2% מכלל הנכסים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025. והכנסות החברה שאוחדה ועסקה משותפת הכלולות באיחוד מהוות כ- 2.58% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר ההשקעות בהן מטופלות על בסיס שיטת השווי המאזני ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו לסך של כ- 96,510 אלפי ש"ח ואשר חלק החברה בהפסדי החברות הנ"ל הסתכם בסך של כ- 133 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה באותו תאריך. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים אשר דוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון מבקרים אחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025, ואת התוצאות הכספיות המאוחדות ותזרימי המזומנים המאוחדים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה ובחברות המאוחדות שלה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

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

עניינים מפתח בביקורת

עניינים מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

כפי שמתואר בביאורים 2יב', 3ב' ו-14 לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מודדת את הנדל"ן להשקעה לראשונה לפי העלות ובתקופות עוקבות לפי השווי ההוגן תוך זקיפת השינויים בשווי ההוגן לרווח או הפסד. נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד אף הוא לפי השווי ההוגן, אך במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה, הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם. יתרת הנדל"ן להשקעה (לרבות הנדל"ן להשקעה בהקמה), ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה בכ- 2,486,317 אלפי ש"ח. ההכנסה (נטו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 36,209 אלפי ש"ח. מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים השנתיים מתבצעת ברובה על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים.

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה נמדד כדלקמן:

1. השווי ההוגן של מבנים להשכרה נאמד בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (income approach), בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך שימוש בשיעורי היוון הלוקחים בחשבון את הסיכון הגלום בנכסים. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים וכן שיעורי ההיוון.

2. השווי ההוגן של המקרקעין (וחלקים מתוך המבנים להשכרה) נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס. בין ההנחות המרכזיות המשמשות בהערכות השווי ניתן למנות את אומדן שווי הקרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, מקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, גודל ומורכבות והחזקה בקרקע במושע (במשותף) ואומדן עלויות ביצוע מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחי חניות ציבוריות, שימור ועוד.

3. השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נקבע באמצעות גישת ההכנסה (income approach) או באמצעות שילוב של גישת ההכנסה (income approach) וגישת ההשוואה (בהתאם לעקרונות המפורטים בסעיפים 1 ו-2 לעיל, לפי העניין) לצורך אמידת הנכס כבנוי, בניכוי עלויות חזויות להשלמה ובניכוי רווח יזמי.

מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מתבצעת על ידי החברה תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. עם זאת, במדידת השווי ההוגן מתבססת החברה על אומדנים משמעותיים הכרוכים באי ודאות ועל הערכות סובייקטיביות אשר אינם ניתנים לצפייה בשוק (רמה 3).

לשינויים באומדנים וההנחות עשויה להיות השפעה משמעותית על אומדן השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה המוצגים בדוחות הכספיים של החברה.

זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות מדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי מצד רואה החשבון המבקר וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בקביעת חישוב השווי ההוגן.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לקביעת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, לרבות בקרות בנושאים הבאים:

1. נאותות בסיס הנתונים המשמשים בחישוב השווי ההוגן;
2. סבירות ההנחות המשמשות בחישוב השווי ההוגן;
3. בחינת סבירות תוצאות הערכות השווי.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה על בסיס מצגים פנימיים וחיצוניים. בביצוע נהלים אלו הסתייענו, בין היתר, בשמאי מומחה ממשרדנו.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. קבלת הערכות שווי חתומות על ידי שמאים מוסמכים מטעם החברה, למרבית נכסי החברה, אשר הערכנו את כישוריהם והאובייקטיביות שלהם.
2. בדיקת מהימנות, שלמות ודיוק הנתונים המשמשים במודל לקביעת השווי ההוגן.
3. בחינת נאותות המתודולוגיה שנבחרה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת את מאפייני הנכס הנמדד לרבות באמצעות תשאולים עם הנהלת החברה ומעריכי השווי מטעמה.
4. בחינת סבירות האומדנים שנבחרו על ידי ההנהלה בהתאם לפרקטיקה ולנתוני השוק, תוך התחשבות, כאשר זה אפשרי, בעסקאות ניתנות לצפייה בשוק.
5. בדיקת יישום נאות של ההנחות העיקריות ששימשו בחישוב השווי ההוגן ובדיקת נאותות החישובים.

הכרה בהכנסה מעבודות לפי חוזי ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות

כפי שמתואר בביאורים 2ט', 3ד' ו-3ה' לדוחות הכספיים המאוחדים, החברה מכירה בהכנסה מעבודות לפי חוזי ביצוע (פעילות ביצוע עבודות קבלניות) ובהכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות לאורך זמן בהתאם להתקדמות הביצוע. בפרויקטים לפי חוזי ביצוע ההתקדמות בביצוע נמדדת לפי שיעור ההשלמה בהתאם לשיטת התשומות (Inputs method) ובפרויקטים למכירת מלאי מקרקעין ודירות ההתקדמות בביצוע נמדדת בהתאם לשיטת התפוקות (Outputs method). החברה אינה כוללת בחישובי שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע (כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי). בחישוב ההכרה בהכנסה מעבודות לפי חוזי ביצוע נדרשת הנהלת החברה להפעיל שיקול דעת, לגבש אומדנים ולהניח הנחות המתייחסות, בין היתר, לבחינת יתרת עלויות ההשלמה של החוזה לתאריך הדיווח. לקביעה זו השלכה ישירה על חישוב ההכנסה מביצוע עבודות לפי חוזי ביצוע. בחישוב ההכנסה ממכירת מלאי מקרקעין ודירות נדרשת ההנהלה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות, בין היתר, בקשר לקביעת התקדמות הביצוע (שיעור ההשלמה) ובקביעת מחיר העסקה.

לשינויים באומדנים ובהנחות כאמור עשויה להיות השפעה משמעותית על סכומי ההכנסות שיוכרו מעבודות לפי חוזי ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות.

בשל המורכבות של האומדנים השונים, זיהינו את האומדנים ואת הנחות הנהלה החברה המשמשים בחישוב ההכרה בהכנסה מעבודות לפי חוזי ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות כעניין מפתח בביקורת. ביקורת נאותות האומדנים והנחות הנהלה דורשת שיקול דעת סובייקטיבי הכרוך באי וודאויות מצד רואה החשבון המבקר, וכן נדרשים ידע וניסיון על מנת לבחון את סבירות ההנחות ששימשו את ההנהלה בחישוב ההכרה בהכנסה מביצוע עבודות לפי חוזה ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות.

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

נהלי הביקורת שבוצעו כמענה לעניין המפתח בביקורת

להלן הנהלים העיקריים בהם נקטנו בקשר עם עניין מפתח זה במסגרת ביקורתנו:

בחנו את התכנון, היישום והאפקטיביות התפעולית של בקרות פנימיות מסוימות הקשורות לחישוב ההכרה בהכנסה מעבודות לפי חוזי ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות. בקרות אלו כללו בין היתר:

1. בקרות המתייחסות לעניין קביעת שיעור השלמה.
2. תחזית רווחיות צפויה בפרויקט על פי דוחות בקרה תקציבית.
3. הערכת יתרת ההכנסות הצפויות מפרויקטים בביצוע וממכירת מלאי דירות.
4. הערכת עלויות צפויות להשלמת פרויקטים.

כמו כן, ביצענו נהלי ביקורת מבססים לבדיקת סבירות ונאותות האומדנים וההנחות העיקריות ששימשו בחישוב ההכרה בהכנסה מעבודות לפי חוזה ביצוע וממכירת מלאי מקרקעין ודירות במדגם פרויקטים משמעותיים.

נהלים אלו כללו בין היתר:

1. בחינת נאותות היקף ההכנסות הצפוי מביצוע עבודות בנייה וממכירת מלאי דירות.
2. בחינה מדגמית של דוחות הבקרה התקציבית לרבות בחינת נאותות השינויים בתקציב הכולל של הפרויקט.
3. בדיקה מדגמית של העלויות שהושקעו בפרויקט, בדגש על העלויות המשקפות התקדמות בביצוע.
4. ביצוע בדיקות אנליטיות לבחינת סבירות הנתונים המשמשים בקביעת שיעור ההשלמה, שיעור הרווחיות הצפוי ושינוי בהיקף פרויקטים בהשוואה לתקופות קודמות. במידה ונמצא פער משמעותי בנתונים הנ"ל הוא נבחן על בסיס מדגמי, במסגרת ביצוע בדיקות מבססות.
5. בחינת השינויים בעלויות העתידיות החזויות הנדרשות לביצוע פרויקטים בהתאם לדוחות הבקרה התקציבית (לרבות אומדן בגין מרכיבים בלתי צפויים) בהשוואה לתחזיות שביצעה החברה בתקופות דיווח קודמות.
6. בדיקת נאותות וסבירות תחשיבי ההנהלה ובחינת הנחות ההנהלה לגבי הנתונים ששימשו בבסיס החישובים.
7. בחינת נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים מאוחדים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים המאוחדים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים מאוחדים אלו.

בביקורת המבוצעת, לרבות הסתמכות על רואי חשבון מבקרים אחרים, בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים המאוחדים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים המאוחדים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים המאוחדים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.
- משיגים ראיות ביקורת נאותות במידה מספקת בדבר העריכה של הדוחות הכספיים המאוחדים לרבות בדיקה כי כללי החשבונאות שיושמו בדוחות הכספיים שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לכללים אותם נוקטת החברה, כללי הדיווח לפיהם נערכו הדוחות שבוקרו על ידי רואי חשבון מבקרים אחרים תואמים לחוקים והנחיות מחייבים החלים על החברה וכן שכלל הנתונים הנדרשים לצורך האיחוד קבלו ביטוי נאות בדוחות הכספיים המאוחדים.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים, לגבי אותו עניין.

ביקרנו גם, בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי", רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, והדוח שלנו מיום 23 במרץ 2026 כלל חוות דעת בלתי מסויגת על קיומם של אותם רכיבים באופן אפקטיבי.

שותפת ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי היא ברנר יפה.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון
תל אביב

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

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

לכבוד
הדירקטוריון של
משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מספר: 4844
תאריך: ה' בניסן תשפ"ו
23 במרס 2026

הנדון: תשקיף מדף של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה") שפורסם ביום 29 בנובמבר 2023

הננו להודיעכם כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בתשקיף המדף שבנדון אל הדוחות שלנו המפורטים להלן:

1. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

2. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 23 במרס 2026 על מידע כספי נפרד של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך בהתאם לתקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

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

		31 בדצמבר			
		2025		2024	
	ביאור	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים					
מזומנים ושווי מזומנים	4	83,946		119,959	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	5	4,686		4,236	
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	6	69,108		65,478	
לקוחות והכנסות לקבל	7	32,403		57,638	
חייבים ויתרות חובה	8	29,973		26,225	
מסים לקבל	24ח'	15,903		6,620	
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	9	43,810		44,100	
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	10	962,271		465,469	(*)
		1,242,100		789,725	
נכסים שאינם שוטפים					
מלאי מקרקעין	10	10,356		426,003	(*)
השקעות והלוואות	11	51,334		43,283	
השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	12ב'	96,510		102,645	
רכוש קבוע	13	30,567		20,987	
נדל"ן להשקעה	14א'	2,340,537		2,025,892	
נדל"ן להשקעה בהקמה	14ד'	145,780		285,303	
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	15	26,894		29,235	
מסים נדחים	24ד'	24,104		32,231	(*)
		2,726,082		2,965,579	
סה"כ נכסים		3,968,182		3,755,304	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח		2024 אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות					
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	16	1,027,634		495,116	
ספקים ונותני שירותים	17	37,356		38,854	
זכאים ויתרות זכות	18	148,849		180,545	(*)
הפרשות	19	32,743		25,816	
מסים לשלם		519		549	
מקדמות מרוכשי דירות	7	37,409		38,787	
התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע	9	9,184		20,006	
		1,293,694		799,673	
התחייבויות שאינן שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים	20	5,395		504,809	
אגרות חוב	21	611,203		470,752	
התחייבויות אחרות	22	12,978		12,850	
הטבות לעובדים, נטו	23	878		1,075	
מסים נדחים	24ד'	281,382		274,978	
		911,836		1,264,464	
הון	26				
הון מניות		25,733		24,851	
פרמיה על מניות		439,338		54,222	
קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	26ה'-ח'	28,407		32,659	
עודפים		1,250,693		1,190,820	(*)
		1,744,171		1,302,552	
בניכוי - מניות באוצר	26ד'	(49,502)		(49,502)	
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		1,694,669		1,253,050	
זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'	67,983		438,117	
		1,762,652		1,691,167	
סה"כ התחייבויות והון		3,968,182		3,755,304	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

עוזי רוזן דירקטור (**)	שאול לוטן מנכ"ל, דירקטור	ערן עמרם משנה למנכ"ל ואחראי על עניינים כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במרס 2026.

(**) עקב השתתפות חד פעמית של יו"ר הדירקטוריון, מר אליעזר אלקון, בישיבה לאישור הדוחות הכספיים באמצעים דיגיטליים, הסמיך דירקטוריון החברה ביום 23 במרס 2026 את מר עוזי רוזן, דירקטור בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (בלבד) וזאת חלף חתימתו של יו"ר הדירקטוריון.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח והפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
		2025		2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	27א'	112,378		175,735	206,854
הכנסות מביצוע עבודות בניה		287,184		352,482	305,239
דמי שכירות ואחזקת מבנים	14ג', 15ג'	107,867		102,778	103,251
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	12ב'	-		9,195	9,938
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	14ג'-ד', 15ג'	36,209		26,353	-
הכנסות אחרות	27ב'	61,256		514	1,710
		604,894		667,057	626,992
עלויות					
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	27ג'	129,014		147,635	151,132
עלות ביצוע עבודות בניה	27ד'	218,213		289,578	256,682
אחזקת מבנים להשכרה	27ה'	23,214		24,465	21,594
חלק החברה בהפסדי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו		461		-	-
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	14ג'-ד', 15ג'	-		-	794
הוצאות הנהלה וכלליות	27ו'	28,666		29,372	28,665
הוצאות מכירה		9,107		7,437	6,248
הוצאות אחרות	27ז'	-		49,499	-
		408,675		547,986	465,115
רווח תפעולי		196,219		119,071	161,877
הכנסות מימון	27ח'1	13,299		12,899	18,155
הוצאות מימון	27ח'2	(71,651)		(63,363)	(62,957)
הוצאות מימון, נטו		(58,352)		(50,464)	(44,802)
רווח לפני מסים על הכנסה		137,867		68,607	117,075
מסים על הכנסה	24ו'	(33,497)		754	(19,475)
רווח לשנה		104,370		69,361	97,600
מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה		82,490		31,077	59,287
זכויות שאינן מקנות שליטה	12א'	21,880		38,284	38,313
		104,370		69,361	97,600
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):	28	18.04		8.51	16.24
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):	28	17.76		8.51	16.24

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה		104,370	69,361	97,600
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:				
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש/ יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		(2,265)	(287)	141
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש/ לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:				
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו	23ג'2, 24ה'	245	301	(22)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו		(2,020)	14	119
סך הכל רווח כולל לשנה		102,350	69,375	97,719
מיוחס ל:				
בעלי המניות של החברה		80,470	31,034	59,371
זכויות שאינן מקנות שליטה		21,880	38,341	38,348
		102,350	69,375	97,719

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

		מיוחס לבעלי המניות של החברה								
	ביאור	הון מניות	פרמיה על מניות	קרנות הון אחרות	קרן הון בגין תשלום מבוסס מניות	מניות באוצר	קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	עודפים	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סך ההון
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023		24,805	35,951	(742)	579	(49,502)	(6,198)	31,741	1,136,679	1,173,313	426,556	1,599,869
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	-	59,287	59,287	38,313	97,600
רווח כולל אחר לשנה		-	-	-	-	-	106	-	(22)	84	35	119
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-	-	-	-	106	-	59,265	59,371	38,348	97,719
עלות תשלום מבוסס מניות	26ו'-ז'	-	-	-	2,574	-	-	-	-	2,574	-	2,574
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'2	-	-	-	-	-	-	-	(18,251)	(18,251)	-	(18,251)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21,613)	(21,613)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		24,805	35,951	(742)	3,153	(49,502)	(6,092)	31,741	1,177,693	1,217,007	443,291	1,660,298
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	-	31,077 (*)	31,077	38,284	69,361
רווח כולל אחר לשנה		-	-	-	-	-	(344)	-	301	(43)	57	14
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-	-	-	-	(344)	-	31,378	31,034	38,341	69,375
הנפקת מניות רגילות במסגרת הצעת רכש	12א'4	46	18,271	2,362	-	-	-	-	-	20,679	(20,837)	(158)
עלות תשלום מבוסס מניות	26ו'-ז'	-	-	-	3,811	-	-	-	-	3,811	-	3,811
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'2	-	-	-	-	-	-	-	(18,251)	(18,251)	-	(18,251)
רכישת מניות מוחזקות על ידי בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	12א'2	-	-	(1,230)	-	-	-	-	-	(1,230)	(1,349)	(2,579)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת	12א'2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,714)	(1,714)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(19,615)	(19,615)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024		24,851	54,222	390	6,964	(49,502)	(6,436)	31,741	1,190,820	1,253,050	438,117	1,691,167
רווח לשנה		-	-	-	-	-	-	-	82,490	82,490	21,880	104,370
הפסד כולל אחר לשנה		-	-	-	-	-	(2,265)	-	245	(2,020)	-	(2,020)
סה"כ רווח כולל לשנה		-	-	-	-	-	(2,265)	-	82,735	80,470	21,880	102,350
הנפקת מניות רגילות במסגרת הצעת רכש	12א'4	873	382,380	(1,946)	-	-	-	-	-	381,307	(381,654)	(347)
עלות תשלום מבוסס מניות	26ו'-ז'	-	-	-	2,695	-	-	-	-	2,695	-	2,695
מימוש כתבי אופציה	26ח'	9	2,736	-	(2,736)	-	-	-	-	9	-	9
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'2	-	-	-	-	-	-	-	(22,862)	(22,862)	-	(22,862)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		-	-	-	-	-	-	-	-	-	(10,360)	(10,360)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025		25,733	439,338	(1,556)	6,923	(49,502)	(8,701)	31,741	1,250,693	1,694,669	67,983	1,762,652

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת				
רווח לשנה		104,370	69,361 (*)	97,600
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')		(122,460)	(142,472)(*)	(85,430)
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת		(18,090)	(73,111)	12,170
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
השקעות ותוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה		(124,104)	(87,472)	(62,753)
השקעות ותוספות לנדל"ן להשקעה		(9,272)	(21,823)	(47,096)
תקבול ממוסדות (תשלום למוסדות) בגין נדל"ן להשקעה		-	3,910	(6,940)
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה		845	34,808	-
השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T		(130)	(15)	(337)
השקעה ברכוש קבוע		(7,240)	(1,358)	(5,516)
מענק שהתקבל בגין רכוש קבוע		-	244	-
פירעון הלוואות לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני		-	1,273	-
פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו		1,919	335	3,346
פירעון (מתן) הלוואות לזמן ארוך, נטו		(9,390)	-	778
תמורה ממימוש רכוש קבוע		172	35	1,986
תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו		(427)	19,540	(21,237)
רכישת מכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		-	(23,573)	-
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות		(533)	47,694	8,076
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה		(148,160)	(26,402)	(129,693)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
תמורה בגין מימוש אופציות		9	-	-
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	21ז'	247,198	-	219,286
הוצאות הנפקה בגין הנפקת מניות רגילות במסגרת הצעת רכש	12א'4	(347)	(158)	-
דיבידנד ששולם לבעלי מניות החברה	26ג'2	(22,862)	(18,251)	(18,251)
דיבידנד ששולם לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה		(10,360)	(19,615)	(21,613)
רכישת זכויות שאינן מקנות שליטה בחברה מאוחדת		-	(4,293)	-
פירעון אגרות חוב		(133,895)	(130,407)	(82,748)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	16ב'(5)	20,000	110,000	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		66,000	56,000	12,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		(105,761)	(6,012)	(74,437)
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		11,000	8,500	5,600
פירעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		(6,000)	(2,300)	(6,303)
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו		66,934	37,705	49,015
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון		131,916	31,169	82,549
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ		(1,679)	(202)	1,000
ירידה במזומנים ושווי מזומנים		(36,013)	(68,546)	(33,974)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		119,959	188,505	222,479
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		83,946	119,959	188,505

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים			
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני בניכוי דיבידנד שנתקבל, נטו	461	(8,960)	(5,788)
פחת והפחתות	5,321	6,750	8,489
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(36,209)	(26,353)	794
שינוי במסים נדחים, נטו	14,458	(20,605) (*)	(13,143)
גידול בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	121	128	25
ריבית לשלם ושערוך התחייבויות לזמן ארוך, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו	13,079	12,704	3,887
שערוך הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(16)	101	261
עליית ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(3,203)	(3,003)	(2,593)
ירידת (עליית) ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך	1,927	(320)	(718)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ	31	(257)	(905)
תשלום מבוסס מניות	2,695	3,811	2,574
הכנסות אחרות בגין מכירת השקעה בחברה מוחזקת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	(262)	-
רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו	(7,026)	(35)	(1,710)
גידול (קיטון) בהפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין שוטף ובלתי שוטף	(54,211)	48,226	-
	(62,572)	11,925	(8,827)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	25,235	(22,711)	2,465
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(8,547)	(514)	37,866
קיטון (גידול) במסים לקבל	(9,214)	(5,580)	5,045
גידול בהכנסות לקבל והתחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע, נטו	(10,532)	(81,838)	(2,307)
גידול במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, נטו	(42,285)	(88,198) (*)	(109,362)
גידול במלאי מקרקעין בלתי שוטף	(2,627)	(1,591)	(979)
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(2,304)	13,851	(950)
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(16,674)	28,427 (*)	(4,412)
גידול (קיטון) בהפרשות	6,927	14,614	(1,787)
גידול (קיטון) ביתרות מסים לשלם	62	(10,959)	(2,060)
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	71	102	(122)
	(59,888)	(154,397)	(76,603)
	(122,460)	(142,472)	(85,430)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן			
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות	47,258	35,707	15,136
החלפת אשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי להלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	-	88,000
קבלת דיבידנד כנגד פרעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	6,000	6,000	4,000
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד פירעון הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב	-	-	1,792
החלפת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי לאשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	14,317	-
עסקאות ברכוש קבוע כנגד ספקים	807	-	-
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
ריבית	72,738	67,093	74,581
דיבידנד	33,222	37,866	39,864
מסים על הכנסה	27,728	35,751	41,287
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית	4,402	3,252	3,980
דיבידנד	-	235	5,013
מסים על הכנסה	1,102	13	4,882

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

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

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

ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, פעילויות משותפות, חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (עסקאות משותפות וחברות כלולות) והשקעות אחרות. רשימת החברות העיקריות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מפורטת בנספח לדוחות הכספיים.

ד. מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצה מרוכזת בחברת לוינשטין נכסים בע"מ (להלן - "**לוינשטין נכסים**"), שהיתה חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור של כ- 71.4% נכון ליום 31 בדצמבר 2024. החל מיום 14 בינואר 2025, בעקבות קבלת הצעת הרכש לרכישת יתרת המניות של לוינשטין נכסים, מחזיקה החברה במלוא המניות של לוינשטין נכסים (לפרטים נוספים ראה ביאור 12א'4).

ה. החברה מחזיקה ב- 60% בחברת "לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ" (להלן - "**לוינשטין נתיב**"), באמצעותה מבצעת הקבוצה את עיקר הפעילות הקבלנית. ראה ביאור 25ג'8 עד 25ג'17.

ו. ביום 29 בנובמבר 2023 פרסמה החברה תשקיף מדף בתוקף לשנתיים. לאחר קבלת הארכה בשנה נוספת, תשקיף המדף הינו בתוקף עד ליום 28 בנובמבר 2026.

ז. ביום 7 באוקטובר 2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה על מדינת ישראל, ובהמשך לכך התפתחה גם לחימה בחזיתות נוספות, לרבות עימות ישיר בגבול הצפון, סוריה ולבנון, החות'ים בתימן ומול איראן.

בחודש ינואר 2025 ישראל וחמאס הגיעו להסכם על שחרור חטופים והפסקת אש ברצועת עזה. אולם בחודש מרס 2025 התחדשה הלחימה ברצועת עזה עם פתיחת מבצע "עוז וחרב", ובחודש מאי 2025 במבצע "מרכבות גדעון". במקביל, נרשמה הסלמה בגזרות נוספות, לרבות בגבול הצפון ובחזית הסורית ומול החות'ים בתימן.

ביום 13 ביוני 2025 פתחה מדינת ישראל במבצע "עם כלביא" כנגד מטרות צבאיות באיראן בדגש על מטרות פרויקט הגרעין האיראני. כתוצאה מהאמור הוכרז מצב חירום במדינה ונגרמו השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, הנובעת מגיוס מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים. במהלך המבצע התקיימה תקיפה אמריקאית ממוקדת באיראן אשר לאחריה, ביום 24 ביוני 2025, הושגה הפסקת אש בין הצדדים.

בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בחסות מדינות מתווכות, שעיקרו שחרור החטופים והגעה להפסקת אש בעזה. בעקבות חתימת ההסכם, נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, שוחררו כל החטופים החיים והושבו כל החטופים החללים לקבר ישראל. מאז כניסת הפסקת האש לתוקף, המצב ברצועת עזה מתאפיין במתיחות ביטחונית מתמשכת. צה"ל עדיין מחזיק בנוכחות או בשליטה ביטחונית בחלקים נרחבים מהרצועה, בעוד חמאס מנסה לשקם את כוחו ולבסס מחדש את אחיזתו האזרחית והמשטרתית באזורים שמהם צה"ל נסוג.

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. (המשך)

ביום 28 בפברואר 2026 פתחו כוחות אמריקאים בשילוב מדינת ישראל במבצע שנקרא בישראל "שאגת הארי" כנגד מטרות באיראן. במסגרת מבצע זה הצליחו הכוחות לחסל דמויות מפתח בהנהגה האיראנית. ביום 2 במרס 2026 הצטרפו גם כוחות חיזבאללה ללחימה אל מול ישראל. כתוצאה מהאמור הוכרז מצב חירום במדינה ונגרמו השלכות והגבלות על המשק הישראלי אשר כללו, בין היתר, סגירה חלקית או מלאה של עסקים, מדיניות של "שמיים סגורים", הגבלות על התכנסות במקומות עבודה ובמערכת החינוך וכן ירידה בהיקף כוח העבודה, הנובעת מגיוס מילואים וצמצום בהיקף העובדים הזרים.

למועד פרסום הדוח צה"ל נמצא בעיצומו של תמרון קרקעי בדרום לבנון, המהלך, שהחל בהדרגה, לאחר כניסת חיזבאללה ללחימה כאמור לעיל, התרחב בימים האחרונים עם הצטרפות של יחידות נוספות ללחימה במטרה להסיר את האיום על יישובי הצפון.

מפרוץ מלחמת חרבות ברזל ועד למועד פרסום דוח זה צה"ל גייס כוחות מילואים בהיקף גדול מאוד, ופועל ברחבי רצועת עזה, לבנון, סוריה וכנגד החות'ים ואיראן. בחודש מרס 2026 על רקע ההסלמה וההיערכות לפעולה קרקעית נרחבת בלבנון, הוגשה לממשלה בקשה רשמית להעלות את מכסת המילואים המרבית ל- 450 אלף חיילים.

למלחמה ולמבצעים באיראן ובלבנון כאמור לעיל, השפעות עסקיות משמעותיות על המשק בכלל ועל השווקים הפיננסים בפרט, לרבות, אך לא רק, סגירה זמנית של עסקים, תנודתיות במחירי ניירות הערך בבורסה, תנודתיות בשקל אל מול מטבעות זרים ועלייה בתשואות אג"ח. בנוסף, קיים מחסור בפועלי בניין עקב מניעת כניסת פועלים מהשטחים המוביל לעצירה או להאטה בבניה באתרים.

ללחימה עלולה להיות השפעה לרעה על הכלכלה הישראלית, לרבות:

- דירוג אשראי - במהלך תקופת הלחימה חברות דירוג האשראי הבינלאומיות הורידו את דירוג האשראי של ישראל, תוך הדגשת הסיכונים הביטחוניים והפוליטיים הפנימיים. חברת דירוג האשראי S&P הורידה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של AA- לרמה של A עם תחזית שלילית ובחודש נובמבר 2025 עדכנה את התחזית ליציבה. חברת דירוג האשראי Moody's הורידה את דירוג האשראי של ישראל מרמה של A1 יציבה לרמה של Baa2 עם תחזית שלילית ובחודש ינואר 2026 עדכנה את התחזית ליציבה.

- השפעות על המשק - אי-הודאות הביטחונית עלולה לגרום לירידה בפדיונות של עסקים, פגיעה בצריכה הפרטית ובבתי עסק, כולל שוכרים של החברה, וכן לשינויים במדיניות הממשלה ובפרמטרים כלכליים נוספים.

יצוין, כי מאז פרוץ המלחמה החברה המשיכה בפעילותה בכפוף להנחיות של הרשויות לרבות המשך ייזום והקמת פרויקטים. למועד פרסום הדוח ההשפעות בקשר עם עלויות הקמת הפרויקטים של החברה לעיל אינן מהותיות.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים למלחמה אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית המפורטים להלן יושמו בעקביות לכל התקופות המוצגות בדוחות כספיים אלו:

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:

- השקעה בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - ראה סעיף ו' להלן.
- מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה - ראה סעיף ט' להלן.
- התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה - ראה סעיף ט'1 להלן.
- נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) - ראה סעיף יב' להלן.
- נכסים והתחייבויות מסים נדחים - ראה סעיף יד'2 להלן.
- הפרשות - ראה סעיפים יז' ו- יח' להלן.
- התחייבות בגין תשלום מבוסס מניות- ראה סעיף כו' להלן.
- נכסים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד - ראה סעיף יט' להלן.
- התחייבויות בגין הטבות לעובדים ונכסי תוכנית - ראה סעיף כה' להלן.
- נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T - ראה סעיף לה' להלן.

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

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

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

ב. שימוש באומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

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

ראה ביאור 3 בדבר פירוט האומדנים וההנחות אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

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

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

3. לצורך האיחוד של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של החברה), מתבצע תרגום של דוחותיה הכספיים תוך זקיפת הפרשי שער לסעיף נפרד בהון "קרן הון מהפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ" עד למימוש ההשקעה.

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות כספיים במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין ליום הדיווח.
נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ הנמדדים בשווי הוגן מוצגים לפי שער החליפין היציג במועד בו נקבע השווי ההוגן.
נכסים והתחייבויות לא כספיים במטבע חוץ הנמדדים בעלות ההיסטורית מוצגים לפי שער החליפין היציג במועד העסקה.

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

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

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

5. להלן נתונים לגבי שערי חליפין ומדד המחירים לצרכן:

	ליום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993)	263.42	257.35	248.82
שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח	3.19	3.65	3.63
שער החליפין היציג של 1 אירו / ש"ח	3.75	3.8	4.01
שער החליפין היציג של 1 רופי / ש"ח	0.035	0.042	0.044

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	%	%	%
מדד המחירים לצרכן	2.4	3.4	3.3
שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב	(12.6)	0.6	3.1
שער החליפין היציג של 1 אירו	(1.4)	(5.2)	6.9
שער החליפין היציג של 1 רופי	(16.6)	(4.5)	2.7

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ה. דוחות כספיים מאוחדים

דוחות כספיים מאוחדים הם דוחות כספיים של קבוצה, בהם הנכסים, ההתחייבויות, ההון, ההכנסות, ההוצאות ותזרימי המזומנים של החברה ושל החברות הבנות מוצגים כשל ישות כלכלית אחת.

לצורך האיחוד הובאו בחשבון הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים של חברות שאוחדו.

יתרות ועסקאות הדדיות שבין החברות שאוחדו, בוטלו בדוחות הכספיים המאוחדים.

תוצאות הפעילות של חברות מאוחדות נכללות בדוחות המאוחדים של הקבוצה החל ממועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

1. הסדרים משותפים

הסדר משותף הוא הסדר שבו לשני צדדים או יותר יש שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חוזי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעילויות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

א. פעילות משותפת (joint operation)

הסדר משותף שבו לצדדים, אשר מוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות, המיוחסות להסדר. הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את חלק החברה בנכסים ובהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות המיוחסים לפעילות המשותפת.

ב. עסקה משותפת (joint venture)

הסדר משותף, שבו לצדדים אשר מוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני (ראה גם סעיף ו' להלן).

2. זכויות שאינן מקנות שליטה

זכויות שאינן מקנות שליטה הן ההון בחברה בת שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם ומוצגות בנפרד במסגרת ההון. זכויות שאינן מקנות שליטה נמדדות במועד צירוף העסקים בשווי הוגן או לפי חלקן היחסי בשווי הוגן של הנכסים והתחייבויות המזוהים של המוחזקת, על בסיס כל עסקה בנפרד. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, בהתעלם ממחויבותם ומיכולתם לביצוע השקעות נוספות בחברה הבת, זאת גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה תהיה שלילית.

שינויים בזכויות שאינן מקנות שליטה, שתוצאתם אינה כרוכה באיבוד שליטה בחברה בת, מטופלים כעסקאות הוניות. ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה הפער בין השווי ההוגן של התמורה שהוענקה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות לקרן הון.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ו. השקעות בחברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

חברה כלולה הינה ישות בה יש לחברה השפעה מהותית על המדיניות הפיננסית והתפעולית.
עסקה משותפת (joint venture) הינה הסדר משותף, שבו לצדדים שמוקנית להם שליטה משותפת על ההסדר, יש זכויות לנכסים נטו של ההסדר. החברה מכירה בזכותה בעסקה משותפת כהשקעה המטופלת בשיטת השווי המאזני.

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה ובתקופות עוקבות, בתוספת שינויים בחלק הקבוצה בנכסים נטו לרבות רווח (הפסד) כולל אחר ושינויים אחרים בהון של החברה המושקעת.

עודף עלות ההשקעה בחברה כלולה על חלק החברה בשווי המאזני במועדי הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים וההתחייבויות להם הוא יוחס.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של החברה הכלולה והעסקאות המשותפות מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו".

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ז. מזומנים ושווי מזומנים

מזומנים ושווי מזומנים כוללים השקעות שנזילותן גבוהה, כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים לזמן קצר (עד 3 חודשים ממועד הפקדתם) אשר אינם מוגבלים מבחינת משיכה או שימוש.

ח. מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

ט. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

1. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה מוצג לפי העלות, או לפי אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם. העלות כוללת עלויות ישירות מזוהות, עלויות קבלני משנה, עלויות עקיפות משותפות ועלויות אשראי שהוונו בתקופה בה המלאי נחשב נכס כשיר. עלויות עקיפות משותפות הוקצו לעבודות שבביצוע על בסיס מפתחות העמסה שונים (בדרך כלל שעות עבודה) בהתבסס על תפוקה נורמלית. שווי מימוש נטו הוא אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע מכירה.

עם תחילת ההכרה בהכנסה בגין פריטי מלאי שנמכרו, העלות שהוכרה כאמור לעיל נזקפת לעלות המכר בהתאם לשיעור ההתקדמות של הפרויקט המתייחס במהלך תקופת הדיווח.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין מוכרת כאומדן השווי ההוגן של הקרקע נכון למועד בו תנאי ההסכם מאפשרים את תחילת הפעילויות הדרושות להתבצע על הקרקע שנרכשה, ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה המשקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין. בנסיבות בהן לא ניתן לאמוד באופן מהימן את השווי ההוגן של הקרקע, מתבססת המדידה על אומדן השווי ההוגן של שירותי הבניה למוכר המקרקעין. התחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי כאמור.

ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לשיעור התקדמות הביצוע של הפרויקט, במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה ולרישום העלויות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין.

עלות הקרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה במסגרתה התחייבה החברה למסירת סכומי מזומנים בגובה המחיר שבו ימכרו הקרקעות, מוכרת בהתאם לערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים להיות משולמים ובמקביל מוכרת התחייבות פיננסית בסכום זהה. בתקופות עוקבות, ההתחייבות הפיננסית נמדדת מחדש בהתאם לאומדן תזרימי המזומנים העתידיים להיות משולמים, כאשר הם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבית המקורי של ההתחייבות מדי תקופה. השינויים בערך הנוכחי של תזרימי המזומנים נזקפים לרווח או הפסד.

2. פריטי מלאי (בעיקר מלאי קרקעות וזכויות במקרקעין) מוצגים במסגרת נכסים בלתי שוטפים, כאשר מימושם אינו חזוי במהלך המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

סכום ירידת ערך או ביטול ירידת ערך נזקף לדוח רווח והפסד בסעיפי הכנסות אחרות והוצאות אחרות. ראה גם סעיף י' להלן.

י. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים כאמור לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו כנמוך שבהם.
החברה בוחנת את הצורך ברישום הפרשה לירידת ערך מלאי באופן שוטף ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו תוך שימת דגש על מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו להשלים את המכירה.
בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות, תחשיבים פנימיים ותחשיבים של שמאי מקרקעין בלתי תלוי ומתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים בבעלות צדדי ג'.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יא. רכוש קבוע

1. פריטי רכוש קבוע מוצגים לפי העלות, בניכוי פחת שנצבר. העלות כוללת בנוסף למחיר הרכישה, את כל העלויות שניתן לייחס במישרין להבאת הפריט למיקום ולמצב הדרושים לכך והפריט יוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה. עלות רכוש בהקמה עצמית כוללת עלויות ישירות הכרוכות בהקמתו ובהן עלות חומרים, קבלני משנה ושכר עבודה.

2. הוצאות בגין שיפורים ושכלולים נזקפות לעלות הנכסים ואילו הוצאות תחזוקה ותיקונים נזקפות כהוצאה עם התהוותן.

3. רכוש קבוע נגרע מהספרים בעת מימוש או כאשר לא חזויות הטבות כלכליות עתידיות מהשימוש בו או ממימושו. רווח והפסד הנובעים מגריעת רכוש קבוע נזקפים לרווח או הפסד.

4. כאשר שטחי נדל"ן להשקעה מושכרים לחברת בת בקבוצה לשימוש עצמי הם מסווגים לרכוש קבוע החל ממועד ההשכרה בהתאם לשווים ההוגן במועד ההתקשרות.

5. שיטת הפחת, ערך השייר ואורך החיים השימושיים של נכסי רכוש קבוע נבחנים לפחות בכל סוף שנת כספים, שינויים כלשהם מטופלים כשינוי באומדן חשבונאי.

6. הפחת מחושב לפי שיטת הפחת השווה, על בסיס משך השימוש המשוער של פריטי הרכוש הקבוע או של רכיב בר הבחנה.

שיעורי הפחת השנתיים:	%
בניינים ומבנים שונים	2-4
כלי רכב	15
ריהוט וציוד	6-33
עגורנים	20
ציוד בנייה	15-33
שיפורים במושכר	לאורך תקופת השכירות או תקופת חיי השיפורים כנמוך שבהם.

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נדל"ן להשקעה מוגדר כנדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי הבעלים או על ידי חוכר כנכס זכות שימוש) לשם הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי העלות הכוללת עלויות רכישה ישירות. נכסי נדל"ן להשקעה החכורים על ידי הקבוצה ומשתקפים בדוח על המצב הכספי בסעיף נדל"ן להשקעה נמדדים לראשונה לפי עלות. בתקופות עוקבות נכסי נדל"ן להשקעה נמדדים בשווי הוגן. שינויים בשווי ההוגן לאחר ההכרה לראשונה, מוכרים ברווח או הפסד. נדל"ן כאמור אינו מופחת.

עלות נדל"ן בהקמה עצמית המיועד לשימוש עתידי כנדל"ן להשקעה כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה לרבות עלויות אשראי. נדל"ן כאמור מטופל בתקופת ההקמה כנדל"ן להשקעה. במקרים בהם לא ניתן לקבוע באופן מהימן את השווי ההוגן של פריט נדל"ן להשקעה בהקמה הפריט מטופל בשיטת העלות עד למועד סיום ההקמה או המועד שבו ניתן לקבוע את השווי ההוגן באופן מהימן, כמוקדם שבהם.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יב. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

קרקע עליה מוקם נכס נדל"ן בהקמה עצמית מטופלת כנכס נדל"ן להשקעה מיום רכישתה ומוצגת בשווי הוגן ממועד זה.

יתרת הקרקע שנרכשה על ידי הקבוצה בתמורה למתן שירותי בניה למוכר המקרקעין הוכרה לפי אומדן השווי ההוגן של שירותי הבניה נכון למועד בו תנאיי ההסכם אפשרו את תחילת הפעילויות הדרושות להתבצע על הקרקע שנרכשה. במקביל הוכרה התחייבות למתן שירותי בניה בסכום זהה, אשר שיקפה את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין. בתקופות עוקבות, התחייבות כאמור מתואמת על מנת לשקף את רכיב המימון המשמעותי הגלום בעסקה.

עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים (נדל"ן להשקעה בהקמה), נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר. לצורך חישוב עלויות אשראי שאינן ספציפיות הסכום של עלויות האשראי הראויות להיוון נקבע על ידי ייחוס שיעור היוון המבוסס על ממוצע משוקלל של עלויות האשראי המתאימות לאשראי הקיים בקבוצה במהלך התקופה.

התחייבות לתשלום היטל השבחה מוכרת במועד האירוע המחייב (obligating-event) בגינו נוצרה המחויבות בהתאם לחקיקה ממנה הישות אינה יכולה להימנע. בנסיבות בהן המחויבות לתשלום היטל נצמחת לאורך זמן, כגון כתוצאה מהפקת הכנסות הנובעות לאורך זמן, אזי ההתחייבות בגין ההיטל תוכר אף היא לאורך התקופה בה נצמחו ההכנסות כאמור.

כאשר שטחי נדל"ן להשקעה מושכרים לחברה בקבוצה לשימוש עצמי הם מסווגים לרכוש קבוע החל ממועד ההשכרה בהתאם לשווים ההוגן במועד ההתקשרות.

יג. ירידת ערך נכסים שאינם כספיים

נכסים ברי פחת נבחנים לבדיקת האפשרות שחלה ירידה בערכם כאשר קיימים אירועים ונסיבות העשויים להצביע על כך שערכו המאזני של נכס כאמור אינו בר השבה.
כאשר ערכו של נכס בדוח המאוחד על המצב הכספי עולה על סכום בר-ההשבה שלו, החברה מכירה בהפסד מירידת ערך בגובה הפער בין ערכו הפנקסני של הנכס לסכום בר-ההשבה שלו. הפסד בגין ירידת ערך שהוכר כאמור מבוטל רק אם חלו שינויים באומדנים ששימשו בקביעת הסכום בר-ההשבה של הנכס מהמועד בו הוכר ההפסד האחרון מירידת ערך. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יד. מסים על הכנסה

1. מסים שוטפים

חבות המס בגין מסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס אשר היו בתוקף לרבות חוקי מס שנחקקו למעשה עד תאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

2. מסים נדחים

המסים הנדחים מחושבים בשל הפרשים בין הסכומים הכלולים בדוחות הכספיים המאוחדים לבין הסכומים שיובאו בחשבון לצורכי מס הכנסה.

המסים הנדחים חושבו לפי שיעורי המס הצפויים לחול כאשר יתרות מסים אלה יזקפו לרווח או הפסד, בהתבסס על חוקי המס אשר היו בתוקף לתאריך הדיווח. סכום המסים הנדחים הכלול בדוחות רווח והפסד נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת (למעט מסים המתייחסים לעסקאות או פריטים שהוכרו ישירות בהון). מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

מסים נדחים שמקורם בהפרשים זמניים המיוחסים לנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן מחושבים בהתבסס על שיעורי המס שיחולו בעת מימוש הנכס.

בחישוב המסים הנדחים לא הובאו בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, זאת מאחר שבכוונת החברה להחזיק בהשקעות אלה ולא למממש בעתיד הנראה לעין.

מסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוזית ברת אכיפה המאפשרת קיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס.

טו. הכרה בהכנסה

הקבוצה מיישמת את תקן דיווח כספי בינלאומי 15, הכנסות מחוזים עם לקוחות (IFRS 15) (להלן - "התקן").

התקן מציג מודל יחיד וכוללני להכרה בהכנסה וקובע שתי גישות עיקריות להכרה בהכנסה לפיהן ההכנסה תוכר על פני תקופת החוזה או בנקודת זמן ספציפית וכולל חמישה שלבים לניתוח עסקאות על מנת לקבוע את עיתוי ההכרה בהכנסה ואת סכומה:

- זיהוי חוזה עם לקוח;
- זיהוי מחויבויות ביצוע נפרדות בחוזה;
- קביעת מחיר העסקה (בהקשר זה התקן מתווה, בין היתר, עקרונות הנוגעים להתחשבות ברכיבי תמורה משתנה, תמורות שאינן במזומן ורכיב מימון משמעותי);
- הקצאת מחיר העסקה למחויבויות ביצוע נפרדות תוך התבססות על יחסי מחירי המכירה הנפרדים;
- הכרה בהכנסה עם קיומה של מחויבות ביצוע, לאורך זמן או בנקודת זמן, לפי העניין.

בהתאם לתקן, הכנסות מוכרות כאשר הלקוח משיג 'שליטה' על סחורה או שירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). במסגרת קביעת מחיר העסקה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בקבוצה. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי, רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

תמצית עקרונות ההכרה בהכנסה אשר מתווה התקן:

קביעת מחיר העסקה

במסגרת קביעת התמורה מובאים בחשבון תנאי החוזה והפרקטיקות העסקיות הנהוגות בחברה. מחיר העסקה הוא סכום התמורה לו החברה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח, למעט סכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (לדוגמה, מיסי מכירות). התמורה שהובטחה בחוזה עם לקוח יכולה לכלול סכומים קבועים, סכומים משתנים, או את שניהם. כמו כן, במידת הצורך בקביעת מחיר העסקה נבחנת התקיימות רכיב מימון משמעותי (ראה להלן), רכיבי תמורה שאינם במזומן ותמורה לשלם ללקוח.

<u>תמורה משתנה</u>

סכום התמורה יכול להשתנות כתוצאה מהנחות, הוזלות (rebates), החזרים, זיכויים, ויתורים על מחיר, תמריצים, בונוסים בגין ביצועים, קנסות או פריטים דומים אחרים. החברה כוללת במחיר העסקה את כל הסכום של תמורה משתנה, או את חלקו, רק במידה שצפוי ברמה גבוהה (Highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר לאחר מכן. בסוף כל תקופת דיווח, החברה מעדכנת את אומדן מחיר העסקה על מנת לשקף באופן נאות את הנסיבות הקיימות בסוף תקופת הדיווח והשינויים בנסיבות במהלך תקופת הדיווח. שינויים כלשהם מוקצים למחויבויות הביצוע באופן עקבי להקצאה שנערכה במועד ההתקשרות בחוזה.

<u>רכיב מימון משמעותי בחוזה</u>

סכום התמורה שהובטחה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (בין אם באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לחברה הטבה משמעותית של מימון מכירת מלאי מקרקעין ודירות ללקוח. כאשר נקבע כי חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי (כגון כאשר הלקוח משלם 20% מהתמורה במועד החתימה ומתחייב להשלים את היתרה בסך של 80% מהתמורה במועד המסירה) אזי הכנסות מוכרות בסכום שמשקף את המחיר שהיה על לקוח לשלם עבור סחורות או שירותים שהובטחו אם הלקוח היה משלם לאורך תקופת ההקמה באופן עיקבי להתקדמות הביצוע והשפעות המימון מקבלות ביטוי ברווח או הפסד בסעיף המימון כהכנסות או הוצאות מימון, לפי העניין.

בנסיבות בהן צפוי במועד ההתקשרות בחוזה כי הפער בין מועד העברת הסחורה או השירות שהובטחו ללקוח ובין מועד התשלום יהיה שנה או פחות אזי מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מתבצעת הפרדה של רכיב מימון משמעותי.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה:

1. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות מדמי שכירות מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השכירות. בחישוב ההכנסות מקוזזים תמריצים כלשהם שהוענקו לשוכרים.

הקבוצה מסווגת הסכמי חכירה שבמסגרתם עיקר הסיכונים והתשואות הנובעים מהבעלות על הנכסים בבעלותה נשמרים בידיה, כהסכמי חכירה תפעולית. תשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית נזקפים לדוחות רווח והפסד על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

2. הכנסות מדמי ניהול ואחזקה

הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השירות.

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות

במועד ההתקשרות בחוזה עם לקוח, הקבוצה מזהה את יחידות הדיור, המשרדים או שטחי המסחר כמחויבויות ביצוע נפרדות.

הקבוצה קבעה, בהתבסס על חוות דעת יועציה המשפטיים, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל כי במסגרת החוזים עם לקוחותיה לא נוצר נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה, וכן קיימת לה זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור הביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. בהתאם, השליטה מועברת ללקוחות לאורך זמן, על פי התקדמות הביצוע.

לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method), לפיה, שיעור ההשלמה נגזר מהיחס בין היקף העבודות שבוצעו עד לתום תקופת החתך לסך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט. בחישוב שיעור ההשלמה כאמור לא מובאות בחשבון פעילויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע.

בנסיבות בהן נחתם חוזה עם לקוח בפרויקט בו כבר נשאה הקבוצה בעלויות אשר משקפות התקדמות בביצוע, מוכרות הכנסות ועלויות בסכום המצטבר המשקף את שיעור ההשלמה למועד ההתקשרות (קרי, בגישה המכונה "catch up").

עלויות שהתהוו לחברה לקיום חוזה עם לקוח מוצגות כנכס כאשר חזוי שהעלויות תושבנה. עלויות אלו כוללות את העלויות הישירות ואת העלויות העקיפות המתייחסות במישרין לקיום החוזה. עלויות ישירות מזוהות מיוחסות באופן ספציפי לחוזה הרלוונטי (כגון, בגין שדרוגים והתאמות לצרכי הלקוח). עלויות עקיפות הניתנות לזיהוי ועלויות שאינן ניתנות לזיהוי עם חוזה ספציפי מוקצות על בסיס מפתח העמסה סביר המבוסס בעיקרו על שווי הדירה ביחס לשווי הכולל של סך הדירות בפרויקט.

כאשר הקבוצה מקיימת מחויבות ביצוע לאורך זמן נוצר לה נכס חוזי המבוסס על חלק מהתמורה שהוכרה כהכנסה וזאת כנגזרת של שיעור ההשלמה של מחויבות הביצוע לתאריך הדיווח.

כאשר התמורה שהתקבלה עולה על ההכנסה שהוכרה כאמור, אזי מוכרת התחייבות אשר משקפת מקדמות מרוכשי דירות.

כאשר התמורה שהתקבלה נמוכה מההכנסה שהוכרה כאמור, אזי סכומים מוכרים כנכס בגין הכנסות לקבל.

עלות קרקע שנרכשה בעסקאות קומבינציה במסגרתן התחייבה הקבוצה למסירת יחידות דיור למוכר המקרקעין מוכרת בדרך עקיפה בהתבסס על השווי ההוגן של ההתחייבות למתן שירותי בנייה ו/או בהתבסס על אומדן השווי ההוגן של הקרקע למועד רכישתה ובמקביל מוכרת התחייבות למתן שירותי בנייה בסכום זהה אשר משקפת את מחויבות הביצוע כלפי מוכר המקרקעין אשר מזוהה כלקוח.

ההכנסות בגין שירותי הבניה למוכר המקרקעין נזקפות לאורך זמן בהתאם לקצב התקדמות הביצוע במקביל לקיטון בהתחייבות למתן שירותי הבניה.

בעסקאות אלה, מאחר ובעל הקרקע משלם למעשה מראש על שירותי בניה וזאת לאור העברת הקרקע לקבוצה עוד במועד ההתקשרות בעסקה, טמון רכיב מימון משמעותי לאור קיומו של פער זמן בין מועד העברת הקרקע למועד בו מתהווים שירותי בניה. לפיכך, הקבוצה מכירה בעלויות מימון כנגד ההתחייבות למתן שירותי בניה, תוך שימוש בשיעור היוון אשר היה משתקף בעסקת מימון נפרדת בין הקבוצה לבין בעל הקרקע במועד ההתקשרות בחוזה (ראה גם התייחסות לעיל לעניין בחינת רכיב מימון משמעותי בחוזה).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

טו. הכרה בהכנסה (המשך)

תנאי ההכרה בהכנסה מפעילות הקבוצה (המשך):

3. הכנסות ממכירת מלאי מקרקעין ודירות (המשך)

בקשר עם פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי בחו"ל (הודו) ממכירת קרקעות כמגרשים מפותחים הכשירים לבניה עצמית של יחידות דיור צמודות קרקע (להלן - "קרקע"), הקבוצה הגיעה למסקנה כי על בסיס המאפיינים המסחריים בהודו, השליטה בנכס עוברת ללקוח בעת מסירת הקרקע, זאת לאור הערכת הקבוצה כי יכולת אכיפת החוזה טרם השלמת גביית התמורה היא נמוכה ולפיכך תוכר ההכנסה ממכירת קרקעות בנקודת זמן אחת (במועד המסירה).

4. הכנסות מעבודות לפי חוזי ביצוע

הכנסות מעבודות לפי חוזה ביצוע (מביצוע פרויקטים) מוכרות לאורך זמן היות וביצועי הקבוצה יוצרים או משפרים נכס אשר נשלט על ידי הלקוח תוך כדי יצירתו או שיפורו. התקדמות ביצועי הקבוצה נמדדת לפי שיטת "שיעור ההשלמה".

מחיר העסקה כולל תמורה משתנה רק אם צפוי ברמה גבוהה (highly probable) שביטול משמעותי בסכום ההכנסות המצטברות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הוודאות הקשורה לתמורה המשתנה תתברר רק לאחר מכן.
לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method) לפיה, שיעור ההשלמה מחושב באמצעות היחס בין סך עלויות החוזה שהתהוו בגין עבודה שבוצעה ובין אומדן סך העלויות הכרוכות בחוזה.
כל עוד לא מתקיימים כל התנאים להכרה בהכנסה, מוכרת הכנסה בגובה העלויות שהוצאו, אשר השבתן צפויה ("הצגת מרווח אפס").

מקום שהערכת התוצאות של חוזה הקמה מצביעה על הפסד צפוי נזקפת הפרשה מתאימה בגובה מלוא ההפסד הצפוי.

5. הכנסות ריבית

הכנסות ריבית בגין מכשירים פיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד מוכרות על פני תקופת חיי המכשיר הפיננסי המתייחס בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

6. הכרה בהכנסה ברוטו כספק עיקרי או נטו כסוכן

בחוזים בהם צד אחר מעורב בהספקת סחורות או שירותים ללקוח, הקבוצה בוחנת האם מהות ההבטחה שלה היא מחויבות ביצוע לספק את הסחורות או השירותים המוגדרים בעצמה ובהתאם היא מהווה ספק עיקרי, או שהקבוצה מהווה סוכן אשר מחויבותו הינה לארגן שצד אחר יספק סחורות או שירותים אלה.

כאשר נקבע שהקבוצה שולטת על סחורה או שירות שהובטחו לפני העברת הסחורה או השירות ללקוח היא מזוהה כספק עיקרי בהתקשרות ובהתאם ההכנסות מוכרות בסכום ברוטו לו הקבוצה מצפה להיות זכאית בתמורה להעברת סחורות או שירותים שהובטחו ללקוח.

כאשר נקבע שהקבוצה מהווה סוכן אזי ההכנסות מוכרות בסכום העמלה נטו, לו היא מצפה להיות זכאית עבור הארגון שהצד האחר יספק את הסחורות או השירותים, לאחר תשלום לצד האחר.

7. הכנסות מתפעול מלונית

ההכנסות מתפעול וניהול מלונית נזקפות במועד מתן השירות.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

טז. היוון עלויות אשראי

עלויות אשראי ספציפיות ושאינן ספציפיות המיוחסות ישירות לרכישה או הקמה של נכסים כשירים, נזקפות לעלות נכסים אלה על פני תקופת ההקמה (התקופה בה מתבצעות פעולות להכנת הנכס לשימושו המיועד). נכס כשיר הינו נכס בהקמה או בהכנה, אשר הכנתו לשימוש המיועד לו מצריכה פרק זמן ניכר.

יתרה בגין מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה שטרם נמכרו בדוחות על המצב הכספי אינה מהווה נכס כשיר החל מהמועד בו הושלמו באופן מהותי הפעולות הדרושות לשם הכנת הנכס למכירה (בדרך כלל במועד קבלת היתר הבניה) עלויות האשראי המתהוות החל ממועד זה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

יז. הפרשה לבדק ואחריות

החברה בוחנת האם אחריות אשר הובטחה ללקוח במסגרת החוזה מספקת ללקוח ביטחון שהפריט המתייחס עונה על המפרט שסוכם בין הצדדים או לחילופין מהווה שירות מובחן בגינו קיימת לקבוצה מחויבות ביצוע נפרדת.

הקבוצה קבעה בהתייחס לאחריות לבדק המסופקת ללקוחות במסגרת חוזים למכירת דירות למגורים כי האחריות ניתנת על מנת להבטיח עמידה במאפייני המפרט והאיכות שהוסכמו בין הצדדים ובהתאם היא אינה שירות מובחן ואינה מהווה מחויבות ביצוע נפרדת. לאור האמור מכירה החברה בהפרשה בגין רכיב האחריות בהתאם להוראות תקן חשבונאות בינלאומי 37, הפרשות, התחייבויות תלויות ונכסים תלויים (IAS 37).

יח. הפרשות בגין תביעות משפטיות

החברה כוללת בדוחות הכספיים הפרשות בגין תביעות משפטיות כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית או משתמעת לשאת במשאבים כלכליים כתוצאה מאירועי העבר; צפוי (יותר סביר מאשר לא) שיידרש שימוש במשאבים כלכליים לסילוק המחויבות וסכום המחויבות ניתן להערכה באופן מהימן. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נזקפים לרווח או הפסד.

הפרשה המקיימת את התנאים להכרה, נמדדת לפי האומדן הטוב ביותר של ההנהלה לגבי תזרימי המזומנים הצפויים שיידרשו לסילוק המחויבות, נכון לתאריך הדיווח. הפרשה נבחנת ונמדדת מחדש בסוף כל תקופת דיווח. שינויים בהפרשה נזקפים לרווח או הפסד.

יט. נכסים פיננסיים

סיווג נכסים פיננסיים מתבסס על המודל העסקי של החברה לניהול נכסים פיננסיים ועל מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי.

נכסים פיננסיים מסווגים בעת ההכרה לראשונה באחת מקטגוריות הסיווג המפורטות להלן. שינוי בסיווג כאמור אפשרי רק כאשר חל שינוי במודל העסקי של החברה.

מכשירי חוב הנמדדים בעלות מופחתת

נכסי חוב אשר מקיימים במצטבר שני התנאים הבאים: המודל העסקי של החברה הינו להחזיק בנכס הפיננסי לצורך גביית תזרימי המזומנים החוזיים הצפויים לנבוע ממנו וכן, מאפייניו החוזיים של הנכס הפיננסי מגדירים תזרימי מזומנים המתייחסים לתשלומי קרן וריבית, במועדים נקובים, בגין יתרת הקרן שטרם נפרעה, נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן בתוספת עלויות עסקה, למעט לקוחות. לאחר ההכרה לראשונה, נכסים כאמור נמדדים בעלות מופחתת, על בסיס שיטת הריבית האפקטיבית.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

יט. נכסים פיננסיים (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד
קבוצה זאת כוללת את כל יתר נכסי החוב אשר לא משתייכים למודל עסקי כאמור לעיל או אשר יועדו על ידי ההנהלה כאשר ייעוד כאמור אפשרי כמפורט בתקן וכן מכשירי הון אשר לא יועדו למדידה בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר.
נכסים אלה נמדדים במועד ההכרה לראשונה ובכל תאריך דיווח עוקב בשוויים ההוגן והרווחים או ההפסדים בגינם נזקפים במועד התהוותם לרווח או הפסד. עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד עם התהוותן.

כ. ירידת ערך נכסים פיננסיים

החברה בוחנת בכל תאריך דיווח את גובה ההפרשה להפסד בגין הפסדי אשראי צפויים ('expected credit loss' model) עבור נכסי החוב הפיננסיים שאינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח והפסד, תוך אבחנה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה לירידת ערך:

(1) מכשירים פיננסיים אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה שתוכר תיקח בחשבון הפסדי אשראי צפויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח; או

(2) מכשירים פיננסיים אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך - ההפרשה שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי הצפויים לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לצורך יישום העיקרון לעיל הקבוצה מעריכה בכל תאריך דיווח האם סיכון האשראי עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה ובמסגרת זאת נעשה שימוש במידע סביר וניתן לביסוס, הניתן להשגה ללא עלות או מאמץ מופרזים. במסגרת בחינה זו, כאשר נקבע כי סיכון האשראי נמוך הקבוצה מניחה כי לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי של הפריט הנבחן.

לגבי יתרות בגין לקוחות הקבוצה מיישמת את ההקלה היישומית המוקנית בתקן לפיה ההפרשה להפסדי האשראי החזויים נמדדת לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

סכום הפסדי האשראי החזויים מוכר ברווח או הפסד.

כא. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת

התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים, אגרות חוב, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים ואשראי לזמן קצר שהתקבל מתאגידים בנקאיים ומגורמים אחרים.
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת מוכרות לראשונה בדוחות הכספיים על בסיס שווי הוגן בניכוי עלויות עסקה ישירות, במידה וקיימות. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות אלה מוצגות לפי עלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית המביאה בחשבון גם את העלויות הישירות. הריבית האפקטיבית נזקפת לדוחות רווח והפסד במסגרת סעיף המימון.
יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות וספקים ונותני שירותים אשר האשראי בגינן לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

כב. שינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית

שינוי או החלפה של התחייבות פיננסית מול אותו נותן אשראי בתנאים הגורמים לשינוי משמעותי בתנאי ההתחייבות, מטופלים כגריעה של ההתחייבות הקיימת ונטילת התחייבות חדשה, תוך זקיפת השינויים בין עלות הספרים של ההתחייבות הקיימת וסכומים כלשהם ששולמו או התקבלו והשווי ההוגן של ההתחייבות החדשה לרווח או הפסד.
עדכון תנאים (Modification) של התחייבות פיננסית אשר אינו מגיע עד כדי שינוי משמעותי (ולפיכך, לא עולה הצורך בגריעה של ההתחייבות הפיננסית) מוביל לצורך בחישוב מחדש של העלות המופחתת של ההתחייבות הפיננסית כערך הנוכחי של אומדן תזרימי המזומנים החוזיים העתידיים העדכניים כשהם מהוונים לפי שיעור הריבית האפקטיבי המקורי של ההתחייבות הפיננסית. הפער בין ערך הספרים בין תנאי ההתחייבות הפיננסית בעלת התנאים המקוריים לבין הערך הנוכחי שחושב כאמור מוכר ברווח או הפסד.

כג. קיזוז מכשירים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי בסכום נטו רק כאשר קיימת לחברה זכות חוקית/משפטית ברת אכיפה לקיזוז וקיימת כוונה לסלק את הנכס וההתחייבות על בסיס נטו או בו זמנית.

כד. גריעת מכשירים פיננסיים

<u>נכסים פיננסיים</u>

נכס פיננסי נגרע כאשר:

- פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי מזומנים מהנכס הפיננסי; או
- החברה מעבירה את הנכס הפיננסי וההעברה כשירה לגריעה.

<u>התחייבויות פיננסיות</u>

התחייבות פיננסית נגרעת כאשר ההתחייבות מסולקת, דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת, מבוטלת או פוקעת. באשר לשינוי או החלפת תנאי התחייבות פיננסית (ראה סעיף כא' לעיל).

כה. הטבות לעובדים

התחייבות בשל פנסיה ופיצויי פרישה

בהתאם לחוקי העבודה ולהסכמי העבודה בישראל ובהתאם לנוהג של החברה, חייבות חברות הקבוצה בתשלום פיצויי פרישה לעובדים שיפוטרו, ובתנאים מסוימים לעובדים שיתפטרו או יפרשו מעבודתם ביוזמתם. התחייבות החברה בגין הטבות לאחר העסקה מטופלות כתוכנית הטבה מוגדרת ולגבי חלק מהעובדים כתוכנית להפקדה מוגדרת.

תוכניות להטבה מוגדרת הינן תכניות בגינן הסיכונים האקטואריים והכלכליים שמוטלים על החברה. בתוכניות להטבה מוגדרת נדרש לאמוד את ההתחייבות בשיטות אקטואריות (שיטת יחידת זכאות חזויה).

ההתחייבות בגין הטבות לעובדים בדוח על המצב הכספי של הקבוצה בגין תכניות הטבה מוגדרת מוצגת בהתבסס על סכום ההתחייבות, בניכוי השווי ההוגן של נכסי התוכנית שישמשו לסילוק התחייבויות התוכנית.

תוכניות להפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין לחלק מהעובדים, בגין תכניות אלה הסיכונים האקטואריים והכלכליים אינם מוטלים על הקבוצה. בגין תוכניות אלו הקבוצה מפקידה כספים בגין התחייבויותיה לתשלום פיצויים לחלק מעובדיה באופן שוטף בקרנות פנסיה וחברות ביטוח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

כו. תשלום מבוסס מניות

<u>עסקאות המסולקות באמצעות מכשירים הוניים:</u>

עסקת תשלום מבוסס מניות המסולק באמצעות מכשירים הוניים שהתבצעה עם עובד נמדדת במועד ההענקה, בהתבסס על השווי ההוגן של המכשירים ההוניים המוענקים. תנאי הבשלה, למעט תנאי שוק אינם מובאים בחשבון באמידת השווי ההוגן. תנאי ההבשלה, למעט תנאי שוק ולמעט תנאי ביצוע שיושלמו לאחר שהצד שכנגד השלים את השירות, מובאים בחשבון על ידי תיאום מספר המכשירים ההוניים הכלול במדידת סכום העסקה. סכום השווי ההוגן שנאמד כאמור נזקף כהוצאה כנגד רישום מקביל בהון על פני התקופה בה מבשילה זכות העובד לממש או לקבל את המכשירים ההוניים.

ההוצאה בגין תשלום מבוסס מניות בהתייחס להענקות המותנות בתנאי הבשלה שאינם תנאי שוק, מותאמת בתום כל תקופת דיווח, בכדי לשקף את כמות המכשירים ההוניים החזויים להבשיל. הענקות המותנות בתנאי הבשלה (שאינם תנאי שוק) אשר אינם מתקיימים, אינן מוכרות כהוצאה. סכומים שהוכרו בגין הענקות שהבשילו אינם מבוטלים אף אם המכשירים ההוניים שהוענקו חולטו.

כז. פעולות בין החברה לבין בעל שליטה בה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי השווי ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בחובה מהווה במהותו דיבידנד ולכן מקטין את יתרת העודפים. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ולכן נזקף בסעיף נפרד בהון.

כח. חכירות

במועד הכניסה להתקשרות או בעת בחינה מחודשת, בוחנת החברה האם התקשרות כוללת במסגרתה הסכם חכירה.

המבחנים לסיווג חכירה כמימונית או תפעולית מבוססים על מהות העסקה והם נבחנים במועד ההתקשרות (לרבות בהתייחס לחכירות קרקעות ממינהל מקרקעי ישראל או מצדדים שלישיים).

חכירות בהן החברה מחכירה נכסים מסווגות כחכירה תפעולית.

חכירה תפעולית

החברה מסווגת הסכמי חכירה במסגרתם עיקר הסיכונים וההטבות הנלווים לבעלות על הנכס המוחכר אינם עוברים לידי החוכר, כהסכמי חכירה תפעולית.
החברה מכירה בתשלומים בגין הסכמי חכירה שסווגו כחכירה תפעולית כהכנסה על בסיס שיטת הקו הישר על פני תקופת החכירה.
עלויות ישירות ראשוניות שהתהוו מתווספות לערך בספרים של הנכס המוחכר.

כט. הוצאות פרסום

הוצאות פרסום נזקפות לרווח והפסד במועד בו קיימת לקבוצה גישה למוצרי הפרסום או כאשר השירות ניתן לחברה.

ל. מניות באוצר

מניות אלה מוצגות על בסיס סכום עלותן, כהפחתה מההון של החברה, בסעיף "מניות באוצר".

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

לא. רווח למניה

הרווח הבסיסי למניה, מחושב על ידי חלוקת הרווח הראוי לחלוקה לבעלי המניות הרגילות בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות הקיימות במחזור במהלך התקופה לאחר נטרול מניות החברה המוחזקות בידי החברה וחברות מאוחדות.

לצורך חישוב הרווח (ההפסד) המדולל למניה, הרווח או ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות והממוצע המשוקלל של המניות הרגילות הקיימות מותאמים בגין ההשפעות האפשריות של המניות הרגילות הפוטנציאליות, העשויות לנבוע ממימושם של מכשירים פיננסיים המירים (כתבי אופציה לרבות כתבי אופציה המהווים התחייבות הנמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ואגרות חוב ניתנות להמרה), אשר יש בגינם השפעה מדללת.

לצורך חישוב הרווח למניה, חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות מחושב על בסיס מכפלת הרווח למניה של החברות המוחזקות במספר המניות המוחזק בידי החברה.

לב. דיווח על מגזרי פעילות

החברה מדווחת על מגזרי פעילות בהתאם ל- IFRS 8, מגזרי פעילות (להלן - "התקן"). הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה"), על מנת לספק מידע רלוונטי יותר למשקיעים ולמשתמשי הדוחות הכספיים - מידע על מצב החברה מנקודת ראותה של ההנהלה. בדוחות הכספיים ניתן גילוי למידע כדי לאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים שלה להעריך את המהות ואת ההשפעות הכספיות של הפעילויות העסקיות שבהן היא עוסקת ואת הסביבות הכלכליות שבהן היא פועלת. בנוסף, ניתן מידע אודות המדינות מהן נובעות ההכנסות או הנכסים וכן הכנסות מלקוחות עיקריים (ככל שרלוונטי) וזאת מבלי להתחשב באם ההנהלה משתמשת במידע זה לצורך החלטותיה התפעוליות. ראה גם ביאור 31 להלן.

לג. דיבידנד

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

לד. תקופת המחזור התפעולי

לקבוצה שני מחזורים תפעוליים. בהתייחס להקמת בניינים למכירה ובתחום ביצוע עבודות קבלניות המחזור התפעולי של הקבוצה הינו בד"כ כשלוש עד חמש שנים (למעט פרויקט אחד בתחום ביצוע עבודות קבלניות שהמחזור התפעולי שלו הינו עד כשבע שנים). בהתייחס לנדל"ן להשקעה המחזור התפעולי של הקבוצה הינו שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך שתי תקופות המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה, בהתאם לסוג הפעילות (ראה גם ביאור 32 להלן).

לה. פרויקט B.O.T

החברה זכתה במכרז להקמה, תפעול ומסירה (B.O.T) של מרכז שירותי רווחה בשטח בית חולים אסף הרופא. על פי ההסכם עלויות הבניה יחולו על החברה. נקבע כי החברה תתפעל את המרכז לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה ולאחר מכן תעביר את הזכויות במרכז, לידי בית החולים ללא תמורה.

ביישום תקני IFRS לאור העובדה שלא מוקנית לחברה זכות חוזית בלתי חוזרת לקבלת נכסים פיננסיים ולאור זאת שההסכם מקנה לחברה זכות שימוש במבנים ובחנויות שהקימה, בדרך של השכרה לאחרים ולא זכות למתן שירות ציבורי כלשהו, נקבע כי מהות ההסכם הינה כשל הסכם חכירה תפעולית, לפיו דמי החכירה התפעולית משולמים מראש על ידי החברה באמצעות העובדה שעלויות הבניה במלואן חלות עליה. חלק הפרויקט העומד בהגדרת נדל"ן להשקעה ומשמש את הקבוצה לשם הפקת הכנסות שכירות סווג וטופל כנדל"ן להשקעה הנמדד בשווי הוגן (כאמור בסעיף יב' לעיל, ראה גם ביאור 15 להלן) בעוד החלק שנותר בשימוש החברה (מלונית המופעלת על ידי החברה) מטופל כנכס זכות שימוש (נכלל כחלק מיתרת הרכוש הקבוע - ראה ביאור 13ב' להלן).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

לו. להלן תמצית תקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים חדשים שנכנסו לתוקף במהלך התקופה ואשר הינם רלוונטיים לפעילות החברה

עמדת סגל חשבונאית 11-6 - הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית

ביום 7 ביולי, 2025 פרסמה רשות ניירות ערך את עמדת סגל חשבונאית 11-6 בדבר הטיפול החשבונאי בעסקאות התחדשות עירונית (להלן - "עמדת הסגל"). עמדת הסגל משקפת את הטיפול החשבונאי אשר סגל הרשות מצפה מתאגידים מדווחים העוסקים בתחום הנדל"ן היזמי בקשר עם היבטים פרקטיים מסוימים בעסקאות התחדשות עירונית שעיקרם מפורט להלן:

- מדידת שווי קרקע במועד ההכרה לראשונה - קרקע שהתקבלה מדיירים כנגד התחייבות למתן שירותי בניה והתחייבות פיננסית בגין תשלום דמי שכירות תימדד בהתאם לשוויה ההוגן או כהקלה פרקטית, בעקיפין, בהתאם לשווי ההתחייבות למתן שירותי בנייה בתוספת שווי ההתחייבות לתשלום דמי שכירות למפונים, אם מדידה זו לא תביא להערכת שווי בלתי סבירה החורגת משמעותית משווי הקרקע שהיה נאמד אילו הייתה נערכת הערכת שווי לקרקע.
- מועד ההכרה לראשונה בקרקע - מועד ההכרה לראשונה בקרקע בדרך כלל, יהא במועד השגת היתר הבניה הסופי לפרויקט או במועד הריסת המבנה הישן כמוקדם שבהם (למעט בהתקיים תנאים מתלים מהותיים).
- מדידת עוקבת של ההתחייבות לתשלום דמי שכירות – התחייבות לתשלום דמי שכירות מהווה התחייבות פיננסית. שינויים באומדן ההתחייבות לדמי שכירות אינם משקפים עדכון לעלות הקרקע ולכן יוכרו כהוצאה או הכנסה בדוח על הרווח או ההפסד כחלק מעלות ההכנסות ממתן שירותי בנייה (ברווח הגולמי).
- מועד ההכרה לראשונה בנכס בגין עלויות טרום ביצוע - ההכרה תהא בדרך כלל, החל מהמועד שבו הושג שיעור חתימות הדיירים המינימלי הנדרש על פי דין (בד"כ שיעור של 67%).
- הקצאת עלויות טרום הביצוע המיוחסות לפרויקט בכללותו - עלויות טרום ביצוע יוקצו הן להקמת דירות חדשות והן לעלויות הקשורות למחויבות להענקת שירותי בניה.
- מדידת רכיב מימון משמעותי - רכיב המימון המשמעותי בגין התחייבות למתן שירותי בנייה ייקבע במועד הכרה לראשונה בהתחייבות ולא יעודכן בתקופות עוקבות לרבות עקב שינוי בתקופת הבניה בפועל.
- אופן הצגת הכנסות ועלות ההכנסות – יש להציג בביאורים לדוחות הכספיים הפרדה בין הכנסות ממתן שירותי בנייה ומעסקאות קומבינציה לבין הכנסות ממכירת דירות. כמו כן יש להציג פירוט של סעיף עלות המכר בגין אותן הכנסות.

כנדרש במסגרת עמדת הסגל, החברה יישמה את העקרונות המפורטים בעמדת הסגל, אשר יושמו על ידיה עד כה באופן חלקי בלבד, כשינוי מדיניות חשבונאית בדוחות הכספיים לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.

החברה תיאמה את מספרי ההשוואה בדרך של יישום למפרע. ליישום מלוא העקרונות המפורטים בעמדת הסגל היתה השפעה זניחה על הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2024 ועל דוחות רווח והפסד לשנה שהסתיימה באותו מועד והיא הסתכמה בעיקר בקיטון יתרת מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה כנגד קיטון בהתחייבות למתן שירותי בניה ליום 31 בדצמבר 2024 בסך כולל של כ- 1.5 מיליוני ש"ח.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית (המשך)

לז. להלן תמצית תיקונים לתקני חשבונאות בינלאומיים שפורסמו וטרם נכנסו לתוקף הרלוונטיים לפעילות הקבוצה

1. תיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים ותיקון תקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים

בחודש מאי 2024, פרסם המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) תיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 9, מכשירים פיננסיים והתיקון לתקן דיווח כספי בינלאומי 7, מכשירים פיננסיים: גילויים (להלן - "**התיקונים**") אשר עוסקים בסיווג ומדידה של מכשירים פיננסיים.
התיקונים מבהירים בדבר מועד ההכרה והגריעה של נכסים פיננסים והתחייבויות פיננסיות. בנוסף, התיקונים קובעים חריג חדש לעניין גריעה של התחייבויות פיננסיות המסולקות במזומן באמצעות מערכת תשלומים אלקטרונית, לפיו, גריעת התחייבות פיננסית לפני מועד הסליקה תתאפשר רק במקרים בהם לישות אין יכולת לעצור או לבטל את הוראת התשלום, לישות אין גישה מעשית למזומנים המשמשים לסילוק וסיכון הסליקה אינו משמעותי.
כמו כן, התיקונים קובעים הוראות בנושא הערכת מאפייני תזרימי המזומנים החוזיים של הנכס הפיננסי לצורך סיווג נכסים פיננסיים בעלות מופחתת או בשווי הוגן דרך רווח כולל אחר, תוך התמקדות בתנאים חוזיים מותנים המשפיעים על סכום או עיתוי תזרימי המזומנים החוזיים.
התיקונים ייכנסו לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2026 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי בהתייחס לכלל התיקונים או רק בהקשר של התיקונים המתייחסים לתנאים חוזיים מותנים.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

2. תקן דיווח כספי בינלאומי 18, הצגה וגילוי בדוחות כספיים

בחודש אפריל 2024, המוסד הבינלאומי לתקינה בחשבונאות (IASB) פרסם את תקן דיווח כספי בינלאומי 18 הצגה וגילוי בדוחות כספיים (IFRS 18, להלן - "**התקן**") אשר מציג מודל חדש למתכונת ההצגה במסגרת דוח רווח והפסד לעומת הנהוג כיום.
התקן נועד לשפר את ההשוואתיות והעקביות של מתכונת הצגת המידע על ידי חברות למשקיעים באמצעות הדוחות הכספיים, תוך התמקדות במידע המדווח בדוח רווח או הפסד.
התקן יחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1, הצגת דוחות כספיים (IAS 1).
התקן קובע מבנה חדש של דוח רווח והפסד לפיו ההכנסות וההוצאות יסווגו לשלוש קטגוריות עיקריות: פעילות תפעולית, פעילות השקעה ופעילות מימון ולאחריהן תוצגנה שתי קטגוריות נוספות - מיסים על הכנסה ובמידת הצורך, פעילויות מופסקות. בנוסף לאמור לעיל, תידרש ברווח והפסד הצגה של שלושה סיכומי ביניים: רווח או הפסד תפעולי, רווח או הפסד לפני מימון ומיסים על הכנסה (למעט במקרה של בנקים וגופים פיננסיים דומים) ורווח או הפסד נקי.
בנוסף, התקן קובע כי חברה שעושה שימוש במדדי ביצוע ניהוליים שלא הוגדרו במסגרת תקני IFRS ולפיכך מהווים נתוני Non-GAAP, תידרש לדווח על נתונים כאמור גם במסגרת ביאורי הדוחות הכספיים ולצד זאת תיכלל התאמה בין המדד לבין נתונים אחרים בדוחות הכספיים.
כמו כן, התקן מספק עקרונות לגבי קיבוץ ופילוח מידע על בסיס מאפיינים דומים.
התקן מספק הנחיות נוספות בנוגע לדוח תזרים מזומנים ומבטל את הבחירה שהתאפשרה עד כה בהתייחס למדיניות החשבונאית בנוגע לסיווג ריבית ודיבידנדים בדוח תזרים מזומנים ומבהיר כי בחברות רגילות, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו ייכללו במסגרת תזרימי המזומנים מפעילות השקעה בעוד שריבית ודיבידנדים ששולמו ייכללו במסגרת פעילות מימון.
התקן ייכנס לתוקף החל מתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו וזאת בדרך של יישום למפרע תוך הצגה מחדש של מספרי השוואה לתקופות דיווח קודמות. יישום מוקדם אפשרי החל מהרבעון הראשון של שנת 2025 בהתאם להחלטת רשות ניירות ערך ובכפוף למתן גילוי.

החברה החלה בבחינת ההשפעות האפשריות של התקן על הדוחות הכספיים אך לא ניתן בשלב זה לקבוע את השפעתם האפשרית על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים

האומדנים וההנחות החשבונאיים המשמשים בעריכת הדוחות הכספיים נבחנים באופן שוטף ומתבססים על ניסיון העבר וגורמים אחרים, לרבות אירועים עתידיים אשר התרחשותם צפויה במידה סבירה לאור הנסיבות הקיימות. הקבוצה מבצעת אומדנים והנחות לגבי התרחשויות עתידיות. מעצם טבעם, נדיר שאומדנים חשבונאיים אלה יהיו זהים לתוצאות בפועל. האומדנים וההנחות אשר מגלמים את החשיפה הגבוהה ביותר לשינויים מהותיים בסכום של נכסים והתחייבויות בשנת הכספים העוקבת, מפורטים להלן:

א. מדידת שווי הוגן

שווי הוגן לצורכי מדידה וגילוי בדוחות הכספיים מבוסס על המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה (דהיינו, 'מחיר יציאה' (exit price)). מדידת שווי הוגן הינה מדידה מבוססת שוק, ומביאה בחשבון מאפיינים של הנכס או של ההתחייבות אם משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה, ובכלל זאת, את המצב והמיקום של נכס וכן מגבלות (אם קיימות) על מכירת נכס או על שימוש בו. מדידת שווי הוגן מניחה שהעסקה למכירת הנכס או להעברת ההתחייבות מתרחשת בשוק העיקרי של הנכס או של ההתחייבות (השוק בעל נפח ורמת הפעילות הגדולים ביותר) ובהיעדרו, בשוק הכדאי ביותר עבור הנכס או ההתחייבות.

טכניקות ההערכה המיושמות כאמור כוללות גישות מקובלות שונות לרבות גישת השוק (market approach) ו/או גישת ההכנסה (Income approach). במקרים בהם נעשה שימוש בטכניקות הערכה מרובות בכדי למדוד שווי הוגן, התוצאות מוערכות בהתחשב בסבירות של הטווח של הערכים של תוצאות אלה ומדידת השווי ההוגן היא הנקודה בטווח שמייצגת באופן הטוב ביותר שווי הוגן באותן הנסיבות.

מדידת שווי ההוגן מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן וזאת תוך מקסום השימוש בנתונים רלוונטיים הניתנים לצפייה ומזעור השימוש בנתונים שאינם ניתנים לצפייה. מדרג השווי ההוגן מבוסס על שלוש הרמות הבאות:

רמה 1 - מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשווקים פעילים עבור נכסים זהים או התחייבויות זהות;

רמה 2 - נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 לעיל, אשר ניתנים לצפייה לגבי הנכס או ההתחייבות, במישרין (כלומר כציטוטי מחירים) או בעקיפין (כלומר נגזרים ממחירים מצוטטים);

רמה 3 - נתונים לגבי הנכס או ההתחייבות שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (נתונים שאינם ניתנים לצפייה).

במקרים בהם הנתונים המשמשים במדידה עשויים להיות מסווגים בתוך רמות שונות של מדרג השווי ההוגן, אזי מדידת השווי ההוגן מסווגת בכללותה באותה רמה של מדרג השווי ההוגן כרמה הנמוכה ביותר של הנתון שהוא משמעותי למדידה בכללותה. מדיניות הקבוצה הכללית היא להכיר בהעברות כלשהן בין רמות מדרג השווי ההוגן בתום תקופת הדיווח בה אירע שינוי.

באמידת שווי הוגן מניחה ההנהלה הנחות שונות ומפעילה שיקול דעת, בין היתר, בבחירת טכניקת הערכת השווי, קביעת ההנחות אשר משתתפי שוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור נכס או התחייבות ובסווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ושל מכשירים פיננסיים ראה גם ביאור 14ב' וביאור 30ג'2, בהתאמה להלן.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ב. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

נכסי נדל"ן להשקעה (לרבות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה), נמדדים בשווי הוגן בהתאם להערכות שווי הכוללות שימוש בטכניקות הערכה ובין היתר בהנחות לגבי אומדני תזרימי המזומנים העתידיים החזויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. במדידת השווי ההוגן כאמור מובאת בחשבון היכולת של משתתף בשוק להפיק הטבות כלכליות באמצעות הנכס בשימוש המיטבי שלו ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שינויים אפשריים בנכס מבחינה פיזית, המותרים מבחינה משפטית וברי ביצוע מבחינה פיננסית וכל זאת מנקודת ראות משתתפים בשוק. בין ההנחות המשמשות במדידת השווי ההוגן ניתן למנות, בין היתר, הנחות בדבר הכנסות שכירות מהנכס, מיקומו, מצבו הפיסי, איכות השוכרים ומצבם הפיננסי, תקופת השכירות, אופציות להמשך השכירות ותנאיהן, היקף האכלוס הנוכחי והחזוי, עסקאות בנות השוואה במקרקעין, שיעור היוון והנחות אחרות שמשתתפים בשוק היו משתמשים בעת תמחור הנדל"ן להשקעה בתנאי שוק נוכחיים. ראה גם ביאורים 14 ו- 15 להלן.

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה החשופים באופן ישיר לשינוי בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר 2025:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעורי ההיוון		
			ריבית היוון			
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	6.9%(*)	0.25%	0.50%	0.75%
			מיליוני ש"ח			
146.7	94	45.4	2,367.4	(42.3)	(81.5)	(118.3)

ליום 31 בדצמבר 2024:

עליה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעליה בשיעורי ההיוון		
			ריבית היוון			
(0.75%)	(0.50%)	(0.25%)	6.9%(*)	0.25%	0.50%	0.75%
			מיליוני ש"ח			
112.1	71.8	34.5	2,055.1 (**)	(32.3)	(62.2)	(90.4)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024.

(**) כולל נכסי נדל"ן להשקעה ששוויים ההוגן הוערך לפי גישת ההשוואה (ו/או בשילוב גישת ההשוואה), ואשר אין להם השפעה על ניתוח הרגישות לשווי ההוגן.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ג. מסים על הכנסה ומסים נדחים

1. הקבוצה נישומה לצורכי מס ובהתאם נדרשת הנהלת הקבוצה להפעיל שיקול דעת משמעותי על מנת לקבוע את ההפרשה הכוללת בגין מסים על הכנסה. בקבוצה מבוצעות עסקאות רבות אשר קביעת חבות המס הסופית בגינן אינה ודאית. הקבוצה רושמת הפרשות בספריה בהתבסס על הערכותיה באשר לסבירות האפשרית של תשלומי מס נוספים בגין עסקאות אלה. כאשר חבות המס הסופית הנקבעת על ידי רשויות המס שונה מחבות המס שנרשמה בספרים בתקופות הקודמות, ייזקף ההפרש לרווח או הפסד בתקופה שבה נקבעה השומה הסופית כאמור על ידי רשויות המס.
2. הקבוצה רושמת נכסי מס נדחים והתחייבויות מס נדחות על בסיס ההפרשים בין הסכומים בספרים של הנכסים וההתחייבויות לבין סכומם המובא בחשבון לצורכי מס. הנהלת הקבוצה בוחנת באופן שוטף את יכולת ההשבה של נכסי המס הנדחים הנכללים בחשבונותיה, על בסיס הכנסות חייבות היסטוריות, הכנסות חייבות חזויות, עיתוי היפוכם הצפוי של הפרשים זמניים ויישומן של אסטרטגיות תכנון מס (ראה ביאור 24 להלן).

ד. הכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי

הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי ובמסגרת זאת פועלת להקמה ומכירה של יחידות דיור בישראל. ההכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי כרוכה בהפעלה של שיקול דעת משמעותי והנחת הנחות שונות בהיבטים שונים כגון:

קביעת אופן קיום מחויבויות ביצוע
הקבוצה קבעה כי השליטה על יחידות דיור, משרדים ושטחי מסחר בישראל אשר מוכרת הקבוצה במסגרת פעילותה בתחום הנדל"ן היזמי, מועברת לאורך זמן ובהתאם, מחויבויות הביצוע המזוהות הקיימות לקבוצה בתחום זה מקוימות לאורך זמן. מסקנה זו התבססה בעיקרה על הקביעה כי ביצועי הקבוצה אינם יוצרים נכס עם שימוש אלטרנטיבי לקבוצה וכן, שלקבוצה יש זכות לתשלום הניתנת לאכיפה עבור ביצועים שהושלמו עד לאותו מועד. במסגרת הערכה זו הסתמכה החברה על חוות דעת שהתקבלה מיועצים משפטיים בלתי תלויים אשר בחנו את חוזי המכר של הקבוצה עם לקוחותיה, הוראות הדין והרגולציה הרלוונטיות והפסיקה בישראל.
לשינויים בקביעה כאמור עשויה להיות השפעה מהותית על עיתוי ואופן פריסת ההכנסות ברווח או הפסד.

מדידת התקדמות הביצוע (שיעור ההשלמה)
לצורך מדידת התקדמות הביצוע, הקבוצה מיישמת את שיטת התפוקות (Outputs method). ביישום שיטה זו, החל מתחילת ההכרה בהכנסה, נדרשת הקבוצה להעריך בכל תקופת חתך את היקף העבודות שבוצעו מתוך סך העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט על מנת לקבוע את סכום ההכנסות שיוכרו. הקבוצה אינה כוללת בחישוב שיעור ההשלמה פעילויות הכרוכות בעלויות שאינן משקפות התקדמות בביצוע כגון עלות קרקע, אגרות, ביטוח, קנסות והיטלים ועלויות אשראי. הנהלת הקבוצה מאמינה כי שימוש בשיטה זו לצורך מדידת מחויבות הביצוע מייצגת באופן מהימן את אופן העברת השליטה ללקוח.

קביעת מחיר העסקה
מחיר העסקה נקבע בנפרד לכל חוזה מכירה עם לקוח. במסגרת קביעת מחיר העסקה נדרשת החברה להפעיל שיקול דעת ולהניח הנחות בנוגע להיבטים אשר עשויה להיות להם השפעה על סכום התמורה שהובטחה דוגמת תמורה משתנה בחוזה, הנחות, קנסות, תביעות, שינויים, תמורות שאינן במזומן וכן קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה (ראה להלן).

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים ומשמעותיים (המשך)

ד. הכרה בהכנסה ממכירות נדל"ן יזמי (המשך)

קיומו של רכיב מימון משמעותי
בקביעת מחיר העסקה, סכום התמורה שהובטחה בחוזה מותאם בגין השפעות של ערך הזמן של הכסף אם עיתוי התשלומים שהוסכם בין הצדדים לחוזה (באופן מפורש או באופן משתמע) מספק ללקוח או לקבוצה, הטבה משמעותית של מימון בגין העברת הסחורות או השירותים ללקוח. בנסיבות אלה, החוזה מכיל רכיב מימון משמעותי. בהערכה האם חוזה מכיל רכיב מימון משמעותי בוחנת הקבוצה, בין היתר, את אורך הזמן החזוי בין המועד בו הקבוצה מעבירה את הסחורות או השירותים שהובטחו ללקוח לבין המועדים בהם נדרש הלקוח לשלם עבור סחורות או שירותים אלה בהתאם לתנאי החוזה.

בפרויקטים של ייזום נדל"ן למגורים כאשר זכאית הקבוצה לקבלת התמורה באופן שוטף לאורך תקופת ההקמה, לרבות באמצעות מקדמות המתקבלות מהלקוחות. בחוזים אלו קבעה ההנהלה כי, על פי רוב, הפער בין מועדי קבלת התמורה לבין העברת השליטה על הסחורה ללקוחות המבוצעת לאורך זמן הינו פחות משנה. על בסיס קביעה זו מיישמת הקבוצה את ההקלה הפרקטית הקבועה בתקן ולא מפרידה רכיב מימון משמעותי.

בנסיבות בהן מתקבלות מקדמות בהיקפים משמעותיים מלקוחות בדרך של קרקע המתקבלת בעסקאות קומבינציה בהן הקבוצה מחוייבת לספק לבעל הקרקע דירות, מכירה החברה בהוצאות ריבית בגין המקדמות לאורך תקופת החוזה וזאת במידה ונקבע כי קיים בחוזה רכיב מימון משמעותי. הוצאות הריבית מוכרות כהוצאה או מהוונות עד לנקודת הזמן בה הפריט המתייחס חדל מלהוות נכס כשיר (בדרך כלל, מועד זה מתקיים עם קבלת היתר בנייה) בהתאם לעקרונות המפורטים בביאור 2יז' לעיל. המקדמות כאמור (לרבות רכיב המימון שהוכר בגינן) מוכרות כהכנסה עם התקדמות הביצוע.

ה. הכרה בהכנסה מחוזי ביצוע (פעילות ביצוע עבודות קבלניות)

בקביעת תוצאות העבודה על פי חוזה ביצוע נדרשת ההנהלה לבצע שיקול דעת, אומדנים והנחות הכוללים, בין היתר, בחינה של יתרת עלויות השלמה הצפויה בגין חוזה הביצוע לתאריך הדיווח. לקביעה זו השפעה ישירה על שיעור השלמה של חוזה הביצוע ועל התוצאות העסקיות. לצורך מדידת התקדמות ביצוע עבודות קבלניות, הקבוצה מיישמת את שיטת התשומות (Inputs method). ראה גם ביאור 2טו'4.

ו. ירידת ערך מלאי מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין

המלאי בבעלות הקבוצה כולל מבנים בהקמה, קרקעות וזכויות במקרקעין. פריטי המלאי מוצגים לפי העלות או אומדן שווי המימוש נטו, כנמוך שבהם.

הקבוצה בוחנת את הצורך ביישום הפרשה לירידת ערך מלאי ולצורך זה מבצעת הערכה שוטפת של שווי המימוש נטו, תוך שימת דגש על בחינת מחיר המכירה, אומדן העלויות הדרושות להשלמה ואומדן העלויות שיתהוו על מנת להשלים את המכירה.

בקביעת אומדנים אלה ההנהלה עושה שימוש בהנחות, תחשיבים פנימיים ותחשיבים של שמאי מקרקעין בלתי תלוי ולצורך קביעת מחיר המכירה הינה מתבססת בעיקר על מחיר המכירה של פריטים דומים בפרויקטים שבבעלותה או בפרויקטים דומים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 4 - מזומנים ושווי מזומנים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במטבע ישראלי:		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	10,975	8,711
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	66,148	100,638
	77,123	109,349
במטבע חוץ:		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	1,165	1,758
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים	5,658	8,852
	6,823	10,610
	83,946	119,959

ב. פרטים נוספים:

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת בשיעור שנתי ממוצע של כ- 4.07% המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית, שבועית וחודשית.

(2) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 5 - מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי (1)	4,645	2,644
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (2)	41	1,592
	4,686	4,236

ב. פרטים נוספים:

(1) במסגרת הסכמי ליווי פרויקטים שנחתמו עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי תקבולים מרוכשי דירות יופקדו בחשבונות ליווי סגורים. הסכומים המופקדים בחשבונות הליווי מיועדים לשימוש לטובת הפרויקטים בלבד בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכם הליווי, ולפיכך הוצגו במסגרת מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי.

(2) ליום 31 בדצמבר 2025 הפיקדון נושא ריבית שוטפת בשיעור שנתי ממוצע של כ- 4.35% המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית ושבועית (ליום 31 בדצמבר 2024 הפקדונות נשאו ריבית בשיעור שנתי ממוצע של כ- 4.1%).

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 6 - ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב ממשלתיות	15,195	9,970
אגרות חוב קונצרניות	19,252	16,494
מלווה קצר מועד וקרנות סל	34,661	39,014
	69,108	65,478

ב. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 7 - לקוחות, הכנסות לקבל ומקדמות מרוכשי דירות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים		
הכנסות לקבל	29,522	53,518
חשבונות פתוחים	2,154	3,279
חברות כרטיסי אשראי	637	613
המחאות לגביה	90	228
	32,403	57,638
התחייבויות שוטפות		
מקדמות מרוכשי דירות	37,409	38,787

ב. פרטים נוספים:

(1) חובות הלקוחות אינם צמודים ואינם נושאים ריבית.

(2) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 8 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות לעובדים (1)	314	393
מוסדות ממשלתיים	3,700	754
מקדמות לספקים	784	186
הוצאות מראש (2)	7,474	4,872
הכנסות לקבל	9,952	9,170
הלוואות לבעלי קרקע בעסקאות קומבינציה (3)	1,521	3,187
חייבים בפרויקט עבודות בביצוע	-	2,046
חייבים בעסקאות התחדשות עירונית	3,940	3,988
חייבים שונים	2,288	1,629
	29,973	26,225

ב. פרטים נוספים:

(1) הלוואות ללא הצמדה, הנושאות ריבית שנתית בשיעור 6.69% (בשנת 2024 - 6.91%).

(2) כולל עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים, ראה סעיף ג' להלן.

(3) במסגרת הסכם קומבינציה ומתן שירותי בנייה עם בעלי הקרקע (ראה ביאור 10ו'), נתנו החברה ושותפה לפרויקט הלוואות לבעלי הקרקע, שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הינה 1,521 אלפי ש"ח (חלק החברה) ו- 3,187 אלפי ש"ח (חלק החברה), בהתאמה. ליום 31 בדצמבר 2025 ההלוואות נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.65% (על בסיס ריבית הפריים) (ליום 31 בדצמבר 2024 6.9% (על בסיס ריבית הפריים)). על פי הסכם הקומבינציה התחייבו בעלי הקרקע לפרוע הלוואות אלו עד ולא יאוחר ממועד המסירה של הדירות בפרויקט.

(4) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ג. עלויות חוזה שהוכרו כנכס

	עלויות להשגת חוזים עם לקוחות
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	929
עלויות נוספות שהוכרו כנכס	1,948
הפחתה לדוח רווח והפסד	(1,941)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	936
עלויות נוספות שהוכרו כנכס	536
הפחתה לדוח רווח והפסד	(1,278)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	194

עלויות ישירות בגין חוזה שהוכרו כנכס כוללות עמלות ששולמו לסוכני מכירות ועלויות בגין שירותים משפטיים בעבור השגת חוזים למכירת דירות. עלויות אלה הינן ברות השבה ובהתאם הוכרו כנכס בדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024.

ביאור 9 - הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע / התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	43,810	44,100
התחייבויות בגין עבודות בחוזי ביצוע	9,184	20,006

ב. פרטים נוספים:

ראה ביאור 25ג'9 עד 25ג'17.

ג. להלן ניתוח סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או קוימו באופן חלקי) במועד הדיווח:

	סה"כ סכומי מחויבויות ביצוע שטרם קוימו (או שקוימו באופן חלקי)	צפי להכרה בהכנסה בגינן		
	עד 2025	2026	2027	2028 ואילך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עבודות בחוזי ביצוע	467,255	282,116	154,814	30,325

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה

א. ההרכב:

1. מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע ופיתוח	753,079	293,385 (*)
עלויות בניה ואחרות	208,744	147,934
עלויות אשראי שהוונו	24,724	24,150
הפרשה לירידת ערך (1)	(24,276)	-
	962,271	465,469

(1) ראה ביאור 10י' ו- 10יא'.
(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

2. מלאי מקרקעין בלתי שוטף:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקע ופיתוח (1)	6,576	498,265
עלויות בניה אחרות	3,780	5,731 (*)
עלויות אשראי שהוונו	-	494
הפרשה לירידת ערך (1)	-	(78,487)
	10,356	426,003

(1) ראה ביאור 10י' ו- 10יא'.
(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ב. אלעד

בחודש פברואר 2023 זכתה החברה, יחד עם לוינשטין נתיב, בחלקים שווים, במכרז "מחיר מטרה" של רשות מקרקעי ישראל בעיר אלעד. החברות הוכרו כזוכות במגרש בשטח כולל של כ- 4,557 מ"ר, עליו ניתן להקים פרויקט הכולל 96 יחידות דיור וכ - 600 מ"ר מסחר. על פי תנאי המכרז, 77 יחידות דיור תשווקנה במסגרת של "מחיר מטרה" ו- 19 יחידות דיור תשווקנה בשוק החופשי. תמורת הרכישה היתה כ- 27.5 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ) בסך של כ- 23 מיליוני ש"ח. החברות מימנו את רכישת הזכויות בקרקע ממקורותיהן העצמאיים. בשנת 2025 התקבל היתר חפירה ודיפון והחברה החלה בביצוע עבודות חפירה ודיפון.

להערכת החברה, היתר בניה צפוי להתקבל במהלך המחצית השניה של שנת 2026.

ג. גבעתיים

ביום 7 ביוני 2016 זכתה החברה בהתמחרות לרכישת קרקע ברחוב המרי בגבעתיים בעלות של כ- 20.6 מיליוני ש"ח. הקרקע כוללת זכויות לבניית פרויקט מגורים שיכלול 20 יחידות דיור. בחודש פברואר 2022 התקבל היתר הבניה והחברה החלה בבניית הפרויקט. בשנת 2025 הושלמה בניית הפרויקט ונמכרו 15 יחידות דיור.

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ד. גן יבנה

ביום 30 בנובמבר 2017 זכתה החברה במסגרת מכרז "מחיר למשתכן" לבניית פרויקט בן 225 יחידות דיור (180 יחידות דיור שווקו במסגרת של "מחיר למשתכן" ו- 45 יחידות דיור שווקו בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר) בעיר גן יבנה. תמורת רכישת הקרקע ועלויות הפיתוח שילמה החברה בשנת 2018 סכום של כ- 61 מיליוני ש"ח (כולל מס רכישה). החברה מימנה את הרכישה באמצעות הון עצמי ומימון בנקאי. בתחילת שנת 2020 החברה קיבלה את החזקה בקרקע וכן קיבלה אישור לתוספת "שבס" בהיקף של 60 יחידות דיור נוספות לשיווק בשוק החופשי. נכון ליום 31 בדצמבר 2024 כל יחידות הדיור בפרויקט נמכרו ונמסרו.

ה. מכבי יפו

ביום 31 בדצמבר 2018, זכתה החברה יחד עם שתי שותפות (להלן - "העיסקה המשותפת" או "שותפות") בחלקים שווים במכרז "מחיר למשתכן" מכבי יפו בתל אביב להקמת כ- 527 יחידות דיור מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז, 299 יחידות דיור במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 228 יחידות דיור בשוק החופשי ללא הגבלת מחיר. עד לחודש יוני 2019, שילמה העיסקה המשותפת את מלוא תמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים ובנוסף מקדמה בשיעור 25% מתמורת הרכישה בגין ארבעה מגרשים נוספים (להלן - "המגרשים הנוספים"). בחודש דצמבר 2021 שולמה יתרת התמורה בסך של כ- 84 מיליוני ש"ח. התמורה הכוללת ששולמה עד ליום 31 בדצמבר 2022 הסתכמה לסך של כ- 316 מיליוני ש"ח כולל מס רכישה (חלק החברה הינו כ- 105 מיליוני ש"ח). החברה מימנה את התשלום כאמור ממקורות עצמיים וממימון בנקאי.

הפרויקט יכלול 631 יחידות דיור מהן תשווקנה על פי תנאי המכרז 299 יחידות דיור במסגרת מסלול "מחיר למשתכן" ו- 332 יחידות דיור בשוק החופשי ללא מגבלת מחיר.

במהלך שנת 2025 התקבלו היתרי בניה מלאים לשלושה מגרשים והיתרי חפירה ודיפון לחמשת המגרשים הנותרים. העסקה המשותפת פועלת להשגת היתרי בניה מלאים ליתרת המגרשים אשר צפויים להתקבל בשנת 2026. למועד פרסום הדוחות הכספיים מבוצעות עבודות בניה בכל המגרשים למעט מגרש אחד. ליום 31 בדצמבר 2025 העסקה המשותפת התקשרה ב- 337 הסכמי מכירה, מתוכם 268 הסכמי מכירה במסגרת "מחיר למשתכן" (חלק החברה 112 יחידות דיור).

ו. נתניה 1000

בחודש יוני 2019 חתמו החברה ושותפתה לפרויקט (צד ג' בלתי תלוי) (להלן- "השותפות") על הסכם התקשרות בעסקת קומבינציה משולבת עם מתן שירותי בניה במקרקעין הממוקמים במגרש 1000 בנתניה, לבניית 101 יחידות דיור (חלק השותפות כ- 43 יחידות דיור בחלקים שווים). בחודש דצמבר 2022 התקבל היתר בנייה והשותפות החלה בבניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 הושלמה בניית הפרויקט ונמכרו 26 יחידות דיור.

בנוסף, לחברה זכויות נוספות להקמת כ- 15 יחידות דיור בפרויקט כך שחלקה הכולל של החברה הינו כ- 36 יחידות דיור. החברה התקשרה בהסכם למתן שירותי בנייה עם השותפות. ליום 31 בדצמבר 2025 מכרה החברה 7 יחידות דיור.

ז. זכרון יעקב תל אביב

בחודש פברואר 2020 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקה מסוג תמ"א 38/2 להריסת בניין בן 3 קומות והקמת בנין במקומו בן 8 קומות. הפרויקט יכלול 26 יחידות דיור. חלק החברה בפרויקט הינו 14 יחידות דיור. בחודש נובמבר 2024 קיבלה החברה חזקה במקרקעין והכירה בעלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 29 מיליוני ש"ח כנגד התחייבות למתן שירותי בניה לבעלי הקרקע. באותו מועד החלה החברה בביצוע עבודות בניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 טרם נמכרו יחידות דיור.

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

ח. אנטיגונוס תל אביב

בחודש יוני 2017 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקה מסוג תמ"א 38/2 להריסת שני בניינים בני 4 קומות כל אחד והקמת שני בניינים במקומם בני 7 קומות כל אחד. הפרויקט יכלול 42 יחידות דיור ו- 2 יחידות משרדים. חלק החברה בפרויקט הינו 18 יחידות דיור. בחודש אוגוסט 2021 קיבלה החברה חזקה במקרקעין והכירה בעלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 30 מיליוני ש"ח כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע. באותו מועד החלה החברה בביצוע עבודות בניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 הושלמה בניית הפרויקט ונמכרו 9 יחידות דיור.

ט. בלוך תל אביב

בחודש דצמבר 2018 חתמה החברה על הסכם להתקשרות בעסקה מסוג תמ"א 38/2 להריסת בנין בן 3 קומות והקמת בנין במקומו בן 7 קומות. הפרויקט יכלול 21 יחידות דיור. חלק החברה בפרויקט הינו 11 יחידות דיור. בחודש דצמבר 2021 קיבלה החברה חזקה במקרקעין והכירה בעלות רכישת מקרקעין בסך של כ- 13 מיליוני ש"ח כנגד התחייבות למתן שירותי בנייה לבעלי הקרקע. באותו מועד החלה החברה בביצוע עבודות בניית הפרויקט. ליום 31 בדצמבר 2025 הושלמה בניית הפרויקט ונמכרו 7 יחידות דיור.

י. שדה דב

ביום 23 באוגוסט 2021 קיבלה החברה הודעה על זכיה ביחד עם שתי שותפות נוספות (להלן - "השותפות" או "העסקה המשותפת"), בחלקים שווים (כל אחת 33.3%), ביחס לרכישת זכויות חכירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) ל- 98 שנים (עם אופציה להארכה), במגרש הידוע כ"מגרש 110" במסגרת מכרז אשר פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל, המצוי במתחם "שדה דב" בתל אביב (להלן - "המגרש"). המגרש הינו בשטח של כ- 4.7 דונם ועליו ניתן לבנות 230 יחידות דיור וכ- 1,300 מ"ר מסחר (להלן - "הפרויקט"). סכום הרכישה עבור המגרש היה כ- 634 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות הפיתוח (כולל מע"מ) בסך של כ- 26 מיליוני ש"ח.

עד חודש נובמבר 2021 שולמה התמורה במלואה. הרכישה מומנה מהון עצמי ומאשראי שנתקבל מתאגיד בנקאי (ראה ביאור 20ב(10)).

בחודש מרס 2024, החברה והשותפות קיבלו חזקה במקרקעין.

במהלך שנת 2025 קיבלה השותפות היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלה בביצוע העבודות בפרויקט ולכן ליום 30 בספטמבר 2025 סיווגה החברה את מלאי המקרקעין מסעיף מלאי מקרקעין בלתי שוטף לסעיף מלאי מקרקעין בנכסים שוטפים.

ליום 31 בדצמבר 2024 בחנו החברה והשותפות את שווי המימוש נטו של המקרקעין באמצעות שמאי מקרקעין בלתי תלוי. שווי המקרקעין חושב בשיקלול גישת ההשוואה וגישת החילוץ תוך בחינת מחירי המכירה למ"ר באיזור המקרקעין ולעלות הקמה כוללת למ"ר. החברה והשותפות קבעו את שווי המקרקעין על פי השווי אותו קבע מעריך השווי. לאור הבחינה הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך המלאי בסך של כ- 24.4 מיליוני ש"ח (חלק החברה) אשר נרשמה בסעיף הוצאות אחרות ברווח והפסד. סך ההפרשה לירידת ערך מלאי שהכירה החברה עד ליום 31 בדצמבר 2024 הסתכם לכ- 34.1 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 ביצעה השותפות הערכה לשווי המימוש נטו של מלאי המקרקעין ולאור ההערכה האמורה עדכנה השותפות את ההפסד מירידת ערך מקרקעין. לאור הבחינה הכירה החברה בהכנסות מעדכון הפרשה לירידת ערך מקרקעין בסך של כ- 11.7 מיליוני ש"ח (חלק החברה) אשר נרשמו בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

להערכת הנהלת העסקה המשותפת, לזיהום הקרקע באזור הפרויקט לא תהיה השפעה מהותית על הדוחות הכספיים.

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

יא. גבעת שמואל

ביום 29 באוגוסט 2022 קיבלה החברה הודעה על זכייה במכרז לרכישת זכות בעלות במושע במגרש הידוע כ"מגרש 7" במתחם הנשיא מזרח בגבעת שמואל במסגרת מכרז אשר פורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל (להלן - "המגרש"). הזכויות המלאות במגרש כוללות זכויות לבניית 165 יחידות דיור וכן 760 מ"ר מסחר. במסגרת המכרז רכשה החברה כ- 93% מכלל זכויות הבניה במגרש תמורת סך של כ- 238 מיליוני ש"ח בתוספת מע"מ ובתוספת הוצאות פיתוח (כולל מע"מ) בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח. לצורך מימוש הבנייה במגרש זה, בשנת 2024 הוגשה על ידי החברה בקשה לרכישת יתר הזכויות לרבות בדרך של הליך פירוק שיתוף במקרקעין. הצעתה של החברה היתה ההצעה היחידה במסגרת הליך פירוק השיתוף ובקשה לאישור המכר הוגשה לבית המשפט. ביום 7 במאי 2025 קבע בית המשפט כי החברה הינה הזוכה בהליך פירוק השיתוף והיא תרכוש את המקרקעין מעיריית פתח תקווה בתמורה לסך של כ- 13.2 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה. ביום 11 אוגוסט 2025 הצדדים חתמו על הסכם המכר.

ליום 31 בדצמבר 2025 שילמה החברה סך של כ- 14.3 מיליוני ש"ח בגין רכישת המקרקעין וסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח מס רכישה. החברה מימנה את רכישת המקרקעין לרבות מס הרכישה בגינו מהון עצמי ואשראי שנתקבל מתאגיד בנקאי (לפרטים נוספים ראה ביאור 20ב'(12)).

בחודש ספטמבר 2025 קיבלה החברה היתר חפירה ודיפון לפרויקט והחלה בביצוע עבודות וסיווגה את מלאי המקרקעין בגבעת שמואל מסעיף מלאי מקרקעין בלתי שוטף לסעיף מלאי מקרקעין בנכסים השוטפים.

החברה צפויה לקבל היתר בניה במהלך שנת 2026.

ליום 31 בדצמבר 2025, ביצעה הנהלת החברה הערכה לשווי המימוש נטו של המקרקעין ולאור הבחינה כאמור, הכירה החברה בהכנסה מעדכון הפרשה לירידת ערך בסך של כ- 42.4 מיליוני ש"ח אשר נרשמה בסעיף הכנסות אחרות בדוח רווח והפסד.

ליום 31 בדצמבר 2024 החברה בחנה את שווי המימוש נטו של המקרקעין באמצעות הערכת הנהלת החברה ביחס למחירי המכירה למ"ר באזור המקרקעין ולעלות הקמה כוללת למ"ר. בבחינה שנעשתה נקבע שווי המימוש נטו לסך של כ- 217 מיליוני ש"ח. לאור זאת הכירה החברה בהפרשה לירידת ערך בסך של כ- 23.8 מיליוני ש"ח אשר נרשמה בסעיף הוצאות אחרות ברווח והפסד.

יב. ערבויות ושעבודים בגין מלאי מבנים בהקמה ומלאי מקרקעין בלתי שוטף

להבטחת התחייבויות החברה לרוכשי דירות במסגרת ערבות חוק המכר רשמה החברה שעבוד שוטף על מלאי המבנים בהקמה. הערך בספרים של המלאי ששועבד כאמור ליום 31 בדצמבר 2025 הינו כ- 823 מיליוני ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 700 מיליוני ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 292 מיליוני ש"ח). ראה גם ביאור 25ב'.

הערך בספרים של המלאי המשועבד ליום 31 בדצמבר 2024 הינו כ- 346 מיליוני ש"ח וסכום האשראי המובטח בשעבוד למועד זה הינו כ- 562 מיליוני ש"ח (כולל ערבויות מכר וביצוע בסך של כ- 415 מיליוני ש"ח).

יג. מידע נוסף בדבר חוזי המכירה באופן מקובץ בגין הפרויקטים בבניה ושיווק בישראל

במהלך תקופת הדיווח נקשרו 251 חוזי מכירה ליחידות דיור (167 חוזי מכירה בשנת 2024) בסכום כולל של כ- 729 מיליוני ש"ח (כ- 366 מיליוני ש"ח בשנת 2024).

ביאור 10 - מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה (המשך)

יד. הכנסה צפויה ממכירת דירות

להלן מפורטים סכומי ההכנסות שצפויים להיות מוכרים בתקופות עוקבות בגין מחויבויות ביצוע שטרם הושלמו במועד הדיווח בגין דירות מכורות בלבד. סך כל ההכנסות שטרם הוכרו בגין חוזים עם לקוחות נכללות בסכומים המוצגים להלן:

	סה"כ סכומי ההכנסות ממכירת דירות שטרם הוכרו (או הוכרו באופן חלקי)	צפי להכרה בהכנסה	
	2025	2026	2027 ואילך
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מכירת דירות	223,388	85,163	138,225

ביאור 11 - השקעות והלוואות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
השקעה בחברה בקפריסין (1)	-	2,042
השקעה בחברה באנגליה (2)	24,015	23,104
הלוואות לחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (3)	10,708	10,227
הלוואות לחברות בניה בקפריסין (4)	5,953	6,693
הלוואות לצדדים שלישיים (5) (6)	10,317	-
אחרות	341	1,217
	51,334	43,283

ב. פרטים נוספים:

(1) לחברה 33% ממניות חברה קפריסאית בשם Savyon Village Ltd. (להלן - "סביון") העוסקת בהקמת שני פרויקטים של בניה בחוף הצפוני של קפריסין. לאור העובדה שלחברה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב-IAS 28 בחברה הקפריסאית, ההשקעה מוצגת ונמדדת כהשקעה במכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. בשנת 2025 עדכנה החברה את שווי ההשקעה בחברה בקפריסין ורשמה הפרשה לירידת ערך בסך של 2,042 אלפי ש"ח עקב חוסר ודאות שהטבות כלכליות ינבעו מהפרויקט.

(2) בחודש נובמבר 2025 השקיעה החברה סך של כ- 6 מיליוני אירו (כ- 23.6 מיליוני ש"ח) בחברה אנגלית פרטית המשקיעה בפרויקטי נדל"ן מניב בפולין תמורתם הוקצו לה מניות בשיעור של כ- 8.8% בחברה האנגלית.

לאור העובדה שלחברה לא מוקנית השפעה מהותית כהגדרתה ב- IAS28 בחברה האנגלית ההשקעה מוצגת ונמדדת כהשקעה במכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

(3) ליום 31 בדצמבר 2025, היתרה כוללת הלוואות שניתנו על ידי לוינשטין נתיב לחברה מוחזקת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני (ראה ביאור 25ג'7). הלוואה בסך של 9,485 אלפי ש"ח (סך של 9,098 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) נושאת ריבית שנתית בשיעור 5.02% (ליום 31 בדצמבר 2024 5.18%) והלוואה בסך של 1,223 אלפי ש"ח (סך של 1,129 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024) נושאת ריבית שנתית בשיעור פריים+2.4%.

ביאור 11 - השקעות והלוואות (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(4) בחודש מרס 2006 נתנה החברה הלוואות בסך של 1,150 אלפי לירות שטרלינג לשתי חברות אשר כל אחת מהן מקימה פרויקט בניה בקפריסין. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 שיעור השקעתה של החברה בכל אחת מאותן חברות הינו 6.9% (שיעור השקעה זה הינו ללא שינוי בשנים האחרונות). ההלוואות צמודות לשער החליפין של הלירה שטרלינג ונושאות ריבית בשיעור שנתי של 8%. טרם נקבעו מועדי פירעון של ההלוואות והריבית בגינן.

במהלך שנת 2012 נתנה החברה לחברות, כאמור לעיל, הלוואות נוספות בסך של כמיליון ש"ח.

ההלוואות מוצגות ונמדדות כהשקעה במכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

בחודש דצמבר 2025 קיבלה החברה סך של 324 אלפי ש"ח החזר של קרן ההלוואות.

(5) בחודש אוקטובר 2025 העניקה החברה הלוואה בסך של כמיליון אירו לחברה קשורה המוחזקת על ידי חברה אנגלית (ראה סעיף 2 לעיל) (כ- 3.8 מיליוני ש"ח). ההלוואה לתקופה של עד 3 שנים ונושאת ריבית בשיעור של 10.75% בשנה (כולל עמלות), המשולמת אחת לרבעון.

(6) ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה כוללת הלוואת הון עצמי שניתנה על ידי לוינשטין נתיב לחברה יעודית המקימה פרויקט פינוי בינוי בבת ים (ראה ביאור 25ג'8) בסך של כ- 6,572 אלפי ש"ח, נושאת ריבית בשיעור שנתי של פריים+ 6.5%. ההלוואה תיפרע מרווחי הפרויקט.

(7) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

(1) להלן רשימת חברות בנות:

	מדינת ההתאגדות	פעילות עיקרית	מניות המקנות זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סך היקף ההשקעה במוחזקת	יתרות שוטפות והלוואות שניתנו (התקבלו)	שיעור הריבית השנתית	חלק החברה בדיבידנדים שהתקבלו
			%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025							
משולם לוינשטין השקעות בע"מ	ישראל	השקעות	100%	9,204	865	5.02	-
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	269	131	5.02	-
לוינשטין נכסים בע"מ (1)	ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	100%	1,360,241	1,151	5.02	25,203
אקווריוס נכסי הון בע"מ	ישראל	החזקה והשקעות	100%	1,208	-	-	-
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	ישראל	בניה	60%	100,408	4,977	5.02	16,790
אסף סנטר ניהול בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	158	(1,014)	5.02	-
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	381	658	5.02	-
Mysore Realty Pvt. Ltd. (2)	הודו	חברת פרויקט	100%	15,290	-	-	-
ליום 31 בדצמבר 2024							
משולם לוינשטין השקעות בע"מ	ישראל	השקעות	100%	9,282	785	5.18	-
משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	126	230	-	-
לוינשטין נכסים בע"מ (1)	ישראל	ייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים	71.4%	940,513	1,686	5.18	17,589
אקווריוס נכסי הון בע"מ	ישראל	החזקה והשקעות	100%	1,208	-	5.18	-
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	ישראל	בניה	60%	84,377	4,756	5.18	18,000
אסף סנטר ניהול בע"מ	ישראל	ניהול ואחזקה	100%	148	(1,626)	5.18	-
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	ישראל	ניהול והפעלת מלון שדות	100%	363	447	5.18	-
Mysore Realty Pvt. Ltd. (2)	הודו	חברת פרויקט	100%	14,401	-	-	-

(1) ראה גם סעיפים (4) עד (5) להלן.
(2) ראה גם סעיף 12א'(2) להלן.

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) חברת MRPL

א) החברה מחזיקה ב- 100% מהון המניות של חברת Mysore Realty Pvt. Ltd. (להלן - "MRPL" או "חברת הפרויקט"), המבצעת שני פרויקטים במייסור ובסאקלשפור שבהודו.

עד לחודש מאי 2024 החזיקה החברה בכ- 78% מהון המניות של חברת MRPL. בחודש מאי 2024 ביצעה MRPL (חברת פרויקט בהודו) רכישה עצמית של מניות מחלק מבעלי מניותיה ביחס שאינו פרו ראטה להחזקותיהם (ללא החברה) בתמורה לסך כולל של כ- 456 אלפי דולר (כ- 1,714 אלפי ש"ח). כמות המניות שנרכשה במסגרת הרכישה העצמית היוותה כ- 9.2% מהון המניות של MRPL.
בנוסף, רכשה החברה מבעל מניות ב- MRPL את יתרת החזקותיו במניות MRPL, המהוות כ- 4.5% ממניות MRPL, בתמורה לסך של כ- 221 אלפי דולר (כ- 822 אלפי ש"ח).
בחודש יולי 2024 רכשה החברה מבעל מניות אחר ב- MRPL את יתרת החזקותיו במניות MRPL, המהוות כ- 10% ממניות MRPL, בתמורה לסך של כ- 480 אלפי דולר (כ- 1,757 אלפי ש"ח).
לאחר הרכישות כאמור מחזיקה החברה בכל מניות MRPL.

ראה ביאור 33ה' בדבר מכירת 10% ממניות MRPL בחודש ינואר 2026.

ב) פרויקט מייסור

הפרויקט כולל שינוי יעוד של קרקעות חקלאיות בשטח של כ- 280 דונם בפרברי העיר מייסור, ומכירתן כמגרשים מפותחים הכשירים לבנייה עצמית של יחידות דיור צמודות קרקע. למועד הדוח השלימה MRPL את שינוי היעוד לרוב הקרקעות בשטח של כ- 270 דונם מתוכן התקבלו היתרי בניה לכ- 264 דונם, המהווים כ- 989 מגרשים לשיווק (מהם 594 בשלב א' ו-395 מגרשים בשלב ב'). MRPL פועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות.

למועד הדוח MRPL מכרה 594 מגרשים בשלב א' ומתוכם מסרה 572 מגרשים לרוכשים. עבודות הפיתוח בשלב ב' הושלמו. למועד הדוח MRPL מכרה 381 מגרשים בשלב ב' ומסרה 282 מגרשים מתוכם לרוכשים.

כל עבודות התשתית לפרויקט מבוצעות על ידי קבלן מקומי שעימו חתמה MRPL על הסכם קומבינציה, לפיו בתמורה לעבודות שיבצע יהא זכאי הקבלן לכ- 36% מהתקבולים שיתקבלו ממכירות המגרשים.

ג) פרויקט סאקלשפור

בעקבות רכישות שבוצעו בשנת 2024 ובשנת 2025, למועד הדוח מחזיקה MRPL בכ- 290 דונם קרקע חקלאית בפרברי העיר סאקלשפור שבהודו. עלות הקרקע ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 3 מיליוני דולר (כ- 9.6 מיליוני ש"ח). לאחר תאריך המאזן התקשרה MRPL בהסכם לרכישת כ- 20 דונם נוספים.
הפרויקט כולל שינוי יעוד של הקרקעות כאמור לעיל ומכירת כ- 200 מגרשים, חלקם מפותחים, הכשירים לבנייה עצמית, וחלקם כוללים בניה. כמו כן כולל הפרויקט הקמה של מתקנים לרווחת הרוכשים (מועדון דיירים) ופיתוח תשתיות.

למועד הדוח MRPL השלימה את שינוי היעוד לכ- 170 דונם והיא פועלת לשינוי היעוד של יתרת הקרקעות. עבודות ההקמה החלו, אולם החברה טרם החלה בשיווק הפרויקט.

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(2) חברת MRPL (המשך)

ד) החברה הכירה ברווח שטרם מומש בסך של כ- 11.4 מיליוני ש"ח בגין החזרי הוצאות מחברת MRPL. הרווח שטרם מומש כאמור מופשר לרווח והפסד עם התקדמות מסירות המגרשים בפרויקט.
החל משנת 2020 ועד לסוף שנת 2025 התקבלו סכומים בסך כולל של כ- 10.6 מיליוני ש"ח בגין החזרי ההוצאות כאמור לעיל.

(3) באשר לערבויות שניתנו לחברות מוחזקות ראה ביאור 25ב' להלן.

(4) ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, שאינה מותנית לרכישת 4,351,250 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים (להלן - "הצעת הרכש הראשונה"). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות לוינשטין נכסים, להם הקצתה החברה סך של 46,283 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת. בהצעת הרכש הראשונה לא התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן - "חוק החברות"), ולפיכך פרסמה החברה הצעת רכש חליפין מלאה נוספת כמפורט להלן. לאחר ביצוע הצעת הרכש הרכש הראשונה החזיקה החברה סך של 71.4% מהון המניות המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים.

ביום 30 בדצמבר 2024 פרסמה החברה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים, לרכישת 4,125,481 מניות לוינשטין נכסים אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים אשר כלל תנאי מתלה של שיעור היענות מזערי (להלן - "הצעת הרכש השניה").

בהתאם לתוצאות הצעת הרכש השניה, נענו להצעה זו ניצעים שהחזיקו ב- 3,634,842 מניות לוינשטין נכסים, שהיוו כ- 25.24% ממניות לוינשטין נכסים ומשכך התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך רכשה החברה ביום 14 בינואר 2025, את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של לוינשטין נכסים שלא הוחזק על ידה. בתמורה למניות לוינשטין נכסים שנרכשו במסגרת הצעת הרכש השניה, הקצתה החברה סך של 872,745 מניות של החברה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (כולל הקצאת 1,402 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת נוספות לכלל הנענים להצעת הרכש הראשונה), הכל כמפורט בתוצאות הצעת הרכש השניה כפי שפורסמו ביום 14 בינואר 2025.

ביום 21 בינואר 2025, הודיעה לוינשטין נכסים כי חדלה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של החברה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 וניירות הערך שלה (אגרות החוב סדרות ב' ו-ג') מוחזקים על ידי הציבור (לפרטים נוספים ראה ביאור 26א').

להלן ההשפעה המצטברת של הצעות הרכש על סעיפי ההון של החברה עד ליום 31 בדצמבר 2025 :

	אלפי ש"ח
הון המיוחס לבעלי מניות החברה	
הון מניות	919
פרמיה על מניות	400,651
קרנות הון אחרות	416
	401,986
זכויות שאינן מקנות שליטה	(402,491)
סה"כ הון	(505) (*)

(*) בגין עלויות הצעת רכש.

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

(5) מידע פיננסי תמציתי (כפי שמוצג לפני ביטול עסקאות בין חברתיות) בדוחות הכספיים של חברת לוינשטין נכסים בע"מ:

מידע על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	14,569	18,606
נכסים שאינם שוטפים	2,441,898	2,297,754
התחייבויות שוטפות	(621,261)	(299,402)
התחייבויות שאינן שוטפות	(461,356)	(680,705)
סך נכסים נטו	1,373,850	1,336,253

מידע על תוצאות הפעילות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות	120,457	94,224	82,072
רווח נקי וכולל לשנה	62,800	52,586	46,257

מידע על תזרימי המזומנים:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת	33,958	42,922	47,880
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	(112,998)	(94,152)	(100,308)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון	70,137	48,937	56,879
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובים במטבע חוץ	(2)	23	172
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(8,905)	(2,270)	4,623

(6) גילוי בדבר חברה בת שהיו בה זכויות שאינן מקנות שליטה שהיו מהותיות לחברה ליום 31 בדצמבר 2024:

	שיעור זכויות הבעלות המוחזקות על ידי זכויות שאינן מקנות שליטה	שיעור זכויות ההצבעה של הזכויות שאינן מקנות שליטה	ערך בספרים של חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה (*)	רווח המיוחס לזכויות שאינן מקנות שליטה	דיבידנד ששולם לבעלי זכויות המיעוט שאינן מקנות שליטה
	%	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לוינשטין נכסים בע"מ	28.7%	28.7%	381,655	15,889	7,612

(*) הסכומים המיוחסים לחלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נמדדו לפי חלקם בנכסים המזוהים נטו, לרבות תוך התחשבות בהתאמות לשווי הוגן שנעשו במועד השגת השליטה.

(**) ראה ביאור 12א'(4).

ביאור 12 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים ובחברות כלולות

(1) מידע פיננסי מצרפי בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן המטופלות לפי שיטת השווי המאזני:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך מצרפי בספרים של חשבון ההשקעה בעסקאות משותפות ובחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן	96,510	102,645

(2) מידע פיננסי מצרפי בדבר חלק הקבוצה בתוצאות הפעילות בגין עסקאות משותפות וחברות כלולות שאינן מהותיות בפני עצמן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חלק ברווח (הפסד)	(461)	9,195	9,938
דיבידנד שהתקבל	(6,000)	(6,235)	(8,150)

(3) למידע לגבי הלוואות שניתנו ו/או התקבלו מחברות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני - ראה ביאורים 11ב'(3) ו- 22ב'(2).

ביאור 13 - רכוש קבוע

א. ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	עגורנים וציוד בניה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות					
ליום 1 בינואר 2025	31,114	2,149	14,649	34,795	82,707
תוספות במהלך השנה	152	1,040	281	14,378	15,851
גריעות במהלך השנה	-	(717)	-	(9,194)	(9,911)
ליום 31 בדצמבר 2025	31,266	2,472	14,930	39,979	88,647
פחת שנצבר					
ליום 1 בינואר 2025	17,308	1,243	12,153	31,016	61,720
תוספות במהלך השנה	1,522	272	702	2,825	5,321
גריעות במהלך השנה	-	(573)	-	(8,388)	(8,961)
ליום 31 בדצמבר 2025	18,830	942	12,855	25,453	58,080
יתרה מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2025	12,436	1,530	2,075	14,526	30,567

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	מבנים (1)(2)	כלי רכב	ריהוט וציוד	עגורנים וציוד בניה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות					
ליום 1 בינואר 2024	31,314	1,992	14,083	34,320	81,709
תוספות במהלך השנה	44	273	566	475	1,358
בניכוי מענק השקעה	(244)	-	-	-	(244)
גריעות במהלך השנה	-	(116)	-	-	(116)
ליום 31 בדצמבר 2024	31,114	2,149	14,649	34,795	82,707
פחת שנצבר					
ליום 1 בינואר 2024	15,777	1,155	11,464	26,690	55,086
תוספות במהלך השנה	1,531	204	689	4,326	6,750
גריעות במהלך השנה	-	(116)	-	-	(116)
ליום 31 בדצמבר 2024	17,308	1,243	12,153	31,016	61,720
יתרה מופחתת					
ליום 31 בדצמבר 2024	13,806	906	2,496	3,779	20,987

ב. פרטים נוספים:

(1) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת קומת משרדים בבעלות החברה בעלות מופחתת של כ- 1,893 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 2,121 אלפי ש"ח).

(2) היתרה ליום 31 בדצמבר 2025 כוללת עלות מופחתת של מלונית אשר הוקמה על ידי החברה במסגרת פרויקט B.O.T (ראה ביאור 15א') בסך של 6,738 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של 7,801 אלפי ש"ח). המלונית החלה לפעול בתחילת שנת 2009. במהלך שנת 2024 קיבלה החברה ממשרד התיירות מענק בסך של כ- 244 אלפי ש"ח.

(3) החל מחודש אוגוסט 2023 לוינשטין נכסים השכירה שטח של 142 מ"ר ב"מגדל לוינשטין" ללוינשטין נתיב לשימוש עצמי. החל מאותו מועד סווג השטח האמור מנדל"ן להשקעה לרכוש קבוע בהתאם לשוויו ההוגן באותו מועד.

(4) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב ותנועה של נדל"ן להשקעה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר (2)	2,025,892	2,024,161
תנועה במהלך השנה:		
תוספות נוספות בשנת החשבון	6,921	22,485
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה (לנדל"ן להשקעה בהקמה) (ראה ביאור 14ד')	283,700	(43,550)
עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון	24,024	22,796
יתרה ליום 31 בדצמבר (2)	2,340,537	2,025,892

פרטים נוספים:

(1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשבחה. למידע בדבר זכויות החכירה במקרקעין ראה סעיף ו' להלן.

(2) יתרת הנדל"ן להשקעה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 הינה בניכוי היטלי השבחה בגין תב"ע בתוקף בסך של כ- 10 מיליוני ש"ח אשר נוכו מנכסי נדל"ן להשקעה ואשר צפויים לחול בעת מימוש הזכויות בנכסים.

(3) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של חברה נכדה של החברה, לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (להלן- "קרקע בתחנה המרכזית") בסכום של 560.5 מיליוני ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה לוינשטין נכסים בתחנה בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה ביאור 20ב'(3)).

לוינשטין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.

לוינשטין נכסים בתחנה ייעדה את המקרקעין כמקרקעין המוחזקים לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך.

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תב"ע בסמכות וועדה מקומית. באוקטובר 2017, הוועדה המקומית תל אביב אישרה להפקדה (בתנאים) את תוכנית מתחם השומרון - תוכנית מפורטת המקודמת על ידי עיריית תל אביב (להלן - "תוכנית שומרון").

ביום 4 בפברואר 2020 תכנית שומרון אושרה למתן תוקף. התוכנית כוללת בנייה של כ- 1,333 יחידות דיור (מתוכן 138 יחידות דיור לדיור בהישג יד עם אפשרות המרת שטחי תעסוקה ל- 90 יחידות דיור לדיור בהישג יד נוספות) וכ- 153,000 מ"ר שטחי מסחר, תעסוקה ומשרדים וזאת בנוסף לשטחי ציבור נרחבים. התוכנית קובעת 4 מתחמי איחוד וחלוקה מחדש ומכוח תוכנית זו ולצורך מימוש זכויות הבניה מכוחה, העירייה תידרש להוציא תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה הכולל הקצאות לכל מתחם בנפרד בסמכות ועדה מקומית בלבד. לאחר דיון בועדה מחודש ינואר 2022 אושרו להפקדה 4 תוכניות מפורטות של איחוד וחלוקה להתנגדויות.

על פי התוכניות המפורטות כאמור ללוינשטין נכסים בתחנה ולשותפתה מוקנות מלוא הזכויות במתחם מס' 1 וכן זכויות במתחמים 2 ו-3, כאשר בחלק מהמגרשים מוקנות להן מלוא הזכויות ובחלקם זכויות בלתי מסויימות ביחד עם צדדי ג' אחרים (מושע). תוכניות אלו פורסמו להתנגדויות בחודש ספטמבר 2022 ולוינשטין נכסים בתחנה הגישה בחודש דצמבר 2022 התנגדות ביחס לתוכניות במתחמים 2 ו-3.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(3) (המשך)

ביום 9 בינואר 2023, התקבל היתר הריסה ראשון למבנה המרכזי במתחם 1 "מתחם בת שבע" והריסתו הושלמה.

ביום 18 בינואר 2023 אישרה ועדת המשנה לתכנון ובניה של עירית תל אביב לתת תוקף לתוכנית המפורטת של מתחם 1. התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות.

בחודש יוני 2023 אושרה על ידי הועדה המקומית תכנית עיצוב למגדל המשרדים במגרש 101 במתחם 1.

בחודשים יוני 2024 ויולי 2024 התקיימו דיונים בהתנגדויות ביחס לתכניות במתחמים 2 ו- 3, במסגרתם הוחלט לתקן את טבלאות האיחוד והחלוקה בתכניות הנ"ל ולפרסמן לפי סעיף 106ב' לחוק התכנון והבניה לצורך הגשת התנגדויות לשינויים שיערכו בהן.

בחודש יוני 2025 פורסמו הטבלאות החדשות של מתחמים 2 ו- 3 בהתאם לסעיף 106ב' והוגשו התנגדויות. בחודש נובמבר 2025 אושרה בועדה המקומית של תל אביב תכנית עיצוב של מגרש 100 במתחם 1 (אשר בו זכויות מגורים של כ- 60% יחידות דיור וכן תעסוקה ומסחר) וכן בית הבאר.

למועד פרסום דוח זה, לא נותרו עוד דיירים ו/או פולשים בשטח ללא הסכם פינוי ו/או הסכם שכירות.

בשנת 2025 הכירה לוינשטין נכסים ברווח משערוך של המקרקעין בסך של כ- 5.7 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מקיצור תקופת הדחיה לאחד מהמגרשים במתחם 1 וכן משינוי בהפחתות לגודל ולמורכבות הבינוי למתחם 1 ומנגד חל גידול בהפחתות למושע במתחמים 2 ו- 3.

בשנת 2024 הכירה לוינשטין נכסים בהפסד משיערוך של המקרקעין בסך של כ- 11.7 מיליוני ש"ח הנובע בעיקר מהפחתה בשווי למ"ר מבונה בשטחי המשרדים והתעסוקה ומשינוי בתקופת הדחיה לחלק מהמגרשים.

בשנת 2023 הכירה לוינשטין נכסים בהפסד משיערוך של המקרקעין בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח, שנבע בעיקר מעדכון ההפרשה להיטלי השבחה ושינוי בתקופת הדחיה לחלק מהמגרשים.

(4) בחודש אפריל 2020 אושרה למתן תוקף תוכנית פת/2200 מרחבית אשר מקנה למקרקעין עד 600% בניה (חלף 200% עד לאישור התכנית) בכפוף להפקעות בנכס באיזור התעשיה קריית אריה בפתח תקווה בשטח של כ-9 דונם (החברה מחזיקה בחלקים בלתי מסוימים בנכס בשיעור של 75%).

(5) ביום 29 באוגוסט 2023 התקשרה לוינשטין נכסים בהסכם לרכישת כ- 6.125 דונם באיזור התעשייה רמת אליהו בראשון לציון, בחלקת מקרקעין, בה היא החזיקה נכון לאותו מועד בכ- 30 דונמים במושע, כך שלאחר הרכישה מחזיקה לוינשטין נכסים בכ- 72% מהחלקה במושע ובסה"כ בכ- 36 דונמים. שווי הרכישה כ- 40 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה.

ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה לוינשטין נכסים סך של כ- 34 מיליוני ש"ח (סך של כ- 1.8 מיליוני ש"ח שולם בדרך של קיזוז הלוואה) וקיבלה חזקה במקרקעין. בהסכמת הצדדים סך של כ- 6 מיליוני ש"ח נותרו בידי לוינשטין נכסים עד להתקיימות התנאים הקבועים בהסכם המכר לשחרור הסכום הנ"ל. במהלך שנת 2024 שילמה החברה סך של כ- 1.2 מיליוני ש"ח מהסכום האמור. סכום זה נושא ריבית בשיעור שנתי של פריים מינוס 2% (ליום 31 בדצמבר 2025- 3.75%). כמו כן שילמה לוינשטין נכסים בשנת 2023 מס רכישה בסך של 2.4 מיליוני ש"ח.

המקרקעין הנרכשים מושכרים לצדדים שלישיים ובמסגרת הסכם המכר הוסבו לטובת לוינשטין נכסים הסכמי שכירות אלה.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(5) המשך

על המתחם חלה תכנית תמא/70 הכוללת הוראות המאפשרות העצמת זכויות בשל סמיכות תחנת המטרו העתידית למתחם. לאור האמור, לוינשטין נכסים פועלת בשיתוף עם עיריית ראשון לציון ובעלי קרקעות אחרים סמוכים לקידום תוכנית מתאר לאזור התעשייה ברמת אליהו, אשר תכלול תוספת בעירוב שימושים כולל מגורים.

בשנת 2024 הכירה לוינשטין נכסים ברווח משיערוך של המקרקעין בסך של כ- 19.9 מיליוני ש"ח הנובע מעליה בחישוב שווי לדונם בתוספת שווי למבנים הקיימים על המקרקעין.

לאחר התאריך של הדוחות הכספיים בחודש פברואר 2026 קיבלה לוינשטין נכסים הודעה מטעם נת"ע בדבר כוונה לרכוש זכויות ולקנות חזקה בשטח של 365 מ"ר (הפקעה מלאה) ושטח נוסף של 69 מ"ר (הפקעה זמנית) לצורך פרויקט המטרו בהתאם לסעיפים 5 ו- 7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור). ביחס להפקעה זו הוגשה על ידי לוינשטין נכסים, ביחד עם השותפה במקרקעין, תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

(6) בחודש אוקטובר 2024 רכשה לוינשטין נתיב מצד ג' בלתי תלוי שטח של 317 מ"ר בקומה 19 ו- 5 חניות ב"מגדל לוינשטין" תמורת סך של 7.6 מיליוני ש"ח. כמו כן, שילמה לוינשטין נתיב מס רכישה בסך של 0.5 מיליון ש"ח. לוינשטין נתיב מייעדת את השטח לנדל"ן מניב.

(7) ראה ביאור 33א'.

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה שבבעלותה ולנכסים שחכרה. השווי ההוגן של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה ונכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה מבוסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים אשר הינם בעלי ניסיון מקצועי מוכר וניסיון רב בנוגע לנכסי נדל"ן מהסוג האמור.

(1) מדרג שווי הוגן

הטבלה להלן מפרטת בדבר נכסי נדל"ן להשקעה (לרבות נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה) שנמדדו בשווי הוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024:

	רמה 3	
	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
קרקעות	761,070	754,610
מבנים להשכרה	1,579,467	1,271,282
נדל"ן להשקעה בהקמה	145,780	285,303
	2,486,317	2,311,195

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה

	שווי הוגן ליום	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה			
	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	טכניקות הערכה	שיעור ההיוון העיקרי	דמי שכירות חודשיים ממוצעים בש"ח למ"ר/חניה	שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025
מגדל לוינשטין	445,600	1)	6.75%-7.25%	משרדים - 150 מסחר - 148 מקום חניה - 1,396	98% 100%
מגדל דיסקונט	246,960	1)	6.75%	משרדים - 185 (*)	100%
מבנים אחרים להשכרה וקרקעות	898,827	2)	6.5% - 8.25% (משוקלל- 7%)	משרדים (**) - 67 תעשיה - 53 מסחר (**) - 136	94% 100% 100%
מקרקעין בתחנה המרכזית הישנה	749,150	3)			
נדל"ן להשקעה בהקמה	145,780	4)			
סה"כ	2,486,317				

(*) כולל תשלום על חניות.

(**) הנתון בטבלה אינו מביא בחשבון את התשלומים במבנים שבנייתם הסתיימה בסוף שנת 2025. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025 בכלל הנכסים שבנייתם הסתיימה בשנת 2025 הינו כ- 58% וכ- 77% למשרדים ומסחר בהתאמה.

פרטים לגבי טכניקות הערכה:

1) השווי ההוגן של שטחי המשרדים והשטח המסחרי נקבע בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערכים.

בין ההנחות המרכזיות שנבחנו ושעליהן נתמכות הערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, שיעור היוון, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

השווי ההוגן של חניונים נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות מכר של מקומות חניה, תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכסים.

2) השווי ההוגן נקבע בעיקר באמצעות גישת ההכנסה (income approach) בהתבסס על אומדן זרם תזרימי המזומנים העתידיים הצפויים לנבוע מהנכסים, תוך שימוש בשיעור היוון הלוקח בחשבון את הסיכון המובנה של הנכסים המשוערכים.

בחלק מהנכסים ובקרקעות נעשה שימוש גם בגישת ההשוואה לנכסים דומים.

בין ההנחות המרכזיות שנבחנו ושעליהן נתמכות הערכות השווי ניתן למנות את גובה דמי השכירות בחלוקה לאיזורים (במונחי מ"ר), שינוי צפוי בדמי שכירות חודשיים, שיעור היוון, עלויות תחזוקה תקופתיות, שיעורי תפוסה בנכסים, אפשרויות חידוש/הארכת חוזים ועסקאות השוואה לנכסים דומים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן (המשך)

(2) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 (המשך)

מבנים להשכרה, קרקעות ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

פרטים לגבי טכניקות הערכה (המשך):

3) השווי ההוגן של המקרקעין נקבע באמצעות גישת ההשוואה בהתבסס על עסקאות בנות השוואה דומות של עסקאות במקרקעין (במונחי מ"ר) תוך עריכת התאמות יחודיות למאפייני הנכס. נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה הינם אומדן שווי קרקע לפי מ"ר מבונה בהתאם לתב"ע, אומדן היטל השבחה, ומקדמי הפחתה בגין אומדן דחיה לזמינות, גודל ומורכבות והחזקה בקרקע במושע (במשותף) ואומדן עלויות ביצוע מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחי חניות ציבוריות, שימור ועוד.

4) השווי ההוגן של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה נקבע בהתבסס על הערכות שווי שבוצעו על ידי מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים. הערכות השווי של נכסי הנדל"ן כאמור בוצעו באמצעות אמידת שווי הנכס כבנוי (בהתאם לגישת ההכנסה (income approach) או באמצעות שילוב של גישת ההכנסה (income approach) וגישת ההשוואה), תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכסים, בניכוי עלויות חזויות להשלמה ובניכוי רווח יזמי.

(3) תהליכי הערכה ששימשו במדידות שווי הוגן המסווגת במסגרת רמה 3

הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים להלן:

- לצורך קביעת שוויים ההוגן של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים השנתיים, מבצעת החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים.
- אחת לרבעון בוחנת החברה את שווי נכסי הנדל"ן בהתאם לעקרונות להלן:
  - בכפוף להתקיימות שינוי מהותי בנתוני התכנון ו/או המצב המשפטי של הנכסים תבוצע הערכת שווי מלאה על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים.
  - במידה ולא מתקיים שינוי מהותי כאמור מבוצעות הערכות שווי פנימיות אשר אינן מהוות שומות כהלכתן ומתייחסות בעיקר לשינויים הצפויים בשני פרמטרים מהותיים להערכות השווי:
    1. ציפייה לשינוי בתזרים המזומנים הצפוי מנכסי החברה עקב היותם מושכרים בחוזים צמודי מדד או צמודים לשע"ח של מטבע חוץ ו/או עקב חידוש או ביטול חוזי שכירות.
    2. שינוי בשיעור ההיוון הראוי להיוון תזרימי המזומנים. שינוי זה יכול שיהיה הן בגין נסיבות הקשורות בכלל המשק כגון שינויים בריבית, מגמות שוק וכד' והן בגין נסיבות הקשורות בנכס לגופו כגון שינוי ברמת הסיכון של השוכרים וכד'.
  - בהתאם להחלטת הדירקטוריון ובהיעדר הערכות שווי מלאות, החברה מעדכנת על פי הצורך את השווי של נכסי נדל"ן להשקעה שדמי השכירות בגינם צמודים למדד המחירים לצרכן, בשיעור עליית המדד.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הסכומים שהוכרו ברווח או הפסד בגין נכסי נדל"ן להשקעה

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות	87,971	84,559	84,792
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה	24,024	34,778	34,342
הוצאות תפעוליות ישירות	(9,208)	(11,748)	(8,757)

ד. הרכב ותנועה של נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	285,303	155,908
תוספות במהלך השנה:		
תוספות בשנת החשבון (1) (2) (3) (4)	129,705	93,128
מיון מנדל"ן להשקעה (לנדל"ן להשקעה) (1) (2) (4)	(283,700)	43,550
עלייה (ירידה) בשווי הוגן בשנת החשבון	14,472	(7,283)
יתרה לסוף השנה	145,780	285,303

פרטים נוספים:

(1) מרכז מסחרי בכפר סבא

זכויות במקרקעין בשטח של 6,849 מ"ר אשר נרכשו בחודש אוגוסט 2013 להקמת מרכז מסחרי בשטח כולל של כ- 17,500 מ"ר לרבות: שטחי משרדים, מסחר ומרתפי חניה. במחצית השניה של שנת 2021 התקבל היתר בניה לפרויקט ולוינשטין נכסים החלה בביצוע העבודות. בנית הפרויקט הסתיימה בחודש אוקטובר 2025 והתקבל אישור אכלוס לנכס. בשנים 2025 ו-2024 קבעה לוינשטין נכסים, בהתבסס על הערכות שווי של מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני בלתי תלוי, כי חלו ירידות בשווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 1 מיליון ש"ח וכ- 4.8 מיליוני ש"ח, בהתאמה, אשר נבעו בעיקר מעליה באומדן עלויות ההשלמה עקב עליית מחירי תשומות, לרבות עלייה במחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם.

מאחר ועבודות ההקמה הסתיימו ולוינשטין נכסים קיבלה טופס אכלוס, ליום 31 בדצמבר 2025 מיינה לוינשטין נכסים סך של כ- 123.5 מיליוני ש"ח לנכס נדל"ן להשקעה בהתאם לשוויו ההוגן לאותו מועד אשר נקבע בהתבסס על הערכת השווי האמורה.

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע

(א) ביום 23 ביולי 2019 נתקבלה במשרדי לוינשטין נכסים הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה לוינשטין נכסים במכרז שפרסמה עיריית באר שבע בהסכם קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע. מלוא המקרקעין הינם בשטח של כ- 14.4 דונם, כוללים שני מגרשים צמודים המיועדים לבנית שטחי משרדים ומסחר בהיקף של כ-31 אלף מ"ר, בתמורה למתן שירותי בניה להקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש העירייה. בחודש דצמבר 2020 התקבל בלוינשטין נכסים אישור מועצת עיריית באר שבע.

כמו כן, קיימת אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע (המשך)

(ב) בחודש דצמבר 2020 התקשרה לוינשטין נכסים בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם הקומבינציה ל- 3 חברות מקבוצת "כלל ביטוח" (להלן - "כלל") בתמורה להחזר מחצית מהוצאות לוינשטין נכסים שנצברו עד לאותו מועד בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח בתוספת 1.8 מיליוני ש"ח. בין לוינשטין נכסים לבין כלל נחתם הסכם מכירה וכן הסכם שיתוף ביחס לנשיאה משותפת בהוצאות הטיפול בהקמת הפרויקט ולאחר מכן ניהולו כנכס מניב.

(ג) בחודש אפריל 2021 נתקבלה חזקה במקרקעין וכתוצאה מכך לוינשטין נכסים רשמה במסגרת סעיף "נדל"ן להשקעה בהקמה" מקרקעין בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח (חלק לוינשטין נכסים), כנגד רישום התחייבות למתן שירותי בניה בהתאם להסכם הקומבינציה עם עיריית באר שבע. ההתחייבות האמורה התבססה על אומדן השווי ההוגן של שירותי הבניה אשר מחויבת לוינשטין נכסים לספק במסגרת ההתקשרות.

לאחר ביצוע התאמה לא מהותית בשנת 2023 של מספרי השוואה המקרקעין וההתחייבות הועמדו על סך של כ-21 מיליוני ש"ח.

(ד) ביום 9 בפברואר 2022 אישרה עיריית באר שבע תוספת להסכם האמור לפיו תשכור את שירותי לוינשטין נכסים וכלל על מנת לקדם עבורה תכנית בסמכות ועדה מחוזית לצורך תוספת 5 קומות בהיקף של כ- 5,000 מ"ר למבנה העירייה וכן לבניית תוספת קומות אלה בתמורה לסך של 6,300 ש"ח למ"ר. כמו כן נקבעו בתוספת להסכם הוראות לעניין שינויים שונים במבנה העירייה המקורי. לוינשטין נכסים וכלל אישרו את התכנית ביחס לתוספת הקומה במבנה העיריה ומקדמות בימים אלה היתר לתוספת השטחים האמורים.

(ה) בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט ולוינשטין נכסים וכלל החלו בביצוע העבודות. בניית הפרויקט הסתיימה בחודש נובמבר 2025 והתקבל אישור אכלוס לנכס.

(ו) בחודש נובמבר 2023 נחתמה עם עיריית באר שבע תוספת נוספת להסכם, ובהתאם להוראות הסכם הקומבינציה רכשו לוינשטין נכסים וכלל מעיריית באר שבע זכויות בניה לכ- 5,059 מ"ר נוספים לצורך בניית חמש הקומות הנוספות במגדל שנבנה על ידי העסקה המשותפת תמורת סך של 2,603 אלפי ש"ח. התמורה בגין הרכישה שולמה בחודש נובמבר 2023.

(ז) בשנים 2025, 2024 ו- 2023 קבעה לוינשטין נכסים, בהתבסס על הערכות שווי של מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני בלתי תלוי, כי חלו שינויים בשווי ההוגן של הנכס כמפורט להלן:

- בשנת 2025 חלה עליה בסך של כ- 3.6 מיליוני ש"ח אשר נבעה בעיקר מעליה בשווי של הנכס כגמור, מהשכרת שטחים לשוכר מהותי ועדכון עלויות השלמת הקמת הפרויקט.
- בשנת 2024 חלה ירידה בסך של כ- 0.9 מיליון ש"ח, אשר נבעה בעיקר מירידה באומדן שווי השטחים כבנויים ומעליה באומדן עלויות ההשלמה.
- בשנת 2023 חלה ירידה בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח, אשר נבעה בעיקר מירידה באומדן שווי השטחים כבנויים ומעליה באומדן עלויות ההשלמה.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע (המשך)

(ח) בחודש מאי 2025 קיבלו לוינשטין נכסים ושותפתה הודעת זכיה במכרז להשכרת שטחים במגדל למינהל הדיור הממשלתי ובחודש ספטמבר 2025 נחתם ההסכם על ידי הצדדים. היקף השטחים שיושכרו עומד על 7,100 מ"ר בתוספת שטחי מחסנים וחניות. תקופת ההשכרה הינה 10 שנים בתוספת אופציות ל- 5 תקופות בנות שנה כל אחת וההכנסות השנתיות מדמי שכירות ודמי ניהול צפויות לעמוד על כ- 9.3 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 4.6 מיליוני ש"ח). לוינשטין נכסים ושותפתה יבצעו את עבודות הגמר.

(ט) מאחר ועבודות ההקמה הסתיימו והתקבל אישור אכלוס בחודש נובמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2025 מיינה לוינשטין נכסים את חלקה בנכס בסך של כ- 160.2 מיליוני ש"ח לנכס נדל"ן להשקעה בהתאם לשוויו ההוגן לאותו מועד אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי כאמור לעיל.

(3) מרכז מסחרי בפרדסיה

בחודש אפריל 2020, רכשה לוינשטין נכסים מחצית מזכויות בקרקע באיזור פרדסיה מצד שלישי, המחזיק ביתרת הזכויות בקרקע (להלן - "השותף") בתמורה לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח ובתוספת מס רכישה. לוינשטין נכסים והשותף (להלן - "השותפות") מתכוונות להקים מבנה בשטח של כ- 14,000 מ"ר (חלק לוינשטין נכסים כ- 7,000 מ"ר). מרביתו של שטח המבנה שיוקם יושכר לשותף למטרת מבנה לוגיסטי לתקופה של חמש עשרה שנים עם אופציה לעשר שנים נוספות. בכוונת השותפות להשכיר את יתרת השטחים לצדדים שלישיים. במהלך שנת 2023 התקבל היתר חפירה ודיפון במקרקעין והשותפות החלה בעבודות. בחודש אוקטובר 2024 התקבל היתר בניה מלא. בניית הפרויקט צפויה להסתיים ברבעון השני של שנת 2026.

בשנים 2025, 2024 ו- 2023 קבעה לוינשטין נכסים, בהתבסס על הערכות שווי של מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני בלתי תלוי, כי חלו שינויים בשווי ההוגן של הנכס כמפורט להלן:

- בשנת 2025 חלה עליה בשווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח אשר נבעה בעיקר מהתקדמות הפרויקט והכרה ברווח יזמי ובהתאם למתודולוגיית הערכת השווי בנכס הנתמכת בעובדה ששיעור התפוסה בנכס הינו כ- 95%.
- בשנת 2024 חלה ירידה בשווי הוגן של הנכס בסך של כ- 1.6 מיליוני ש"ח, אשר נבעה בעיקר מעליה באומדן עלויות השלמה אשר קוזזה בחלקה מעליה באומדן שווי השטחים כבנויים.
- בשנת 2023 חלה ירידה בשווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח, אשר נבעה בעיקר מהפסד בשל העלייה באומדן העלויות להשלמה אשר קוזז בחלקו בשל עלייה באומדן שווי השטחים כבנויים (בעיקר עקב ירידה בשיעור ההיוון).

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ד. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה (המשך):

(4) דאטה סנטר בנתניה

(א) ביום 15 בנובמבר 2022 חתמו החברה ואקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (חברה בת של החברה אשר ביום 31 במרס 2022 מוזגה לתוך החברה, ראה ביאור 24י') על הסכם למכירת מחצית (50%) בלתי מסוימת מזכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה ברח' שכטרמן בנתניה לצד שלישי בלתי קשור בבעלות קבוצה בינלאומית בעלת ניסיון בהקמה ותפעול של Data Centers בתמורה לסך של כ- 43.75 מיליוני ש"ח (להלן - "הסכם המכירה"). הסכם המכירה היה כפוף להתקיימות התנאים המתלים הבאים:

1. חלפו לכל הפחות תשעה חודשים ממועד החתימה על הסכם המכירה.
2. הושלמו עבודות הריסה ופינוי כל הבנוי על המקרקעין זאת עד ולא יאוחר מחלוף 14 חודשים ממועד החתימה על הסכם המכירה.

בהתאם להסכם המכירה, התמורה שולמה בשני תשלומים. תשלום ראשון על סך של כ- 8.75 מיליוני ש"ח שולם במועד החתימה על הסכם המכירה בחודש נובמבר 2022 והיתרה בסך של כ-35 מיליוני ש"ח שולמה בחודש יוני 2024 לאחר התקיימות התנאים להשלמת העסקה.

בד בבד עם מכירת הזכויות כאמור חתמו הצדדים על הסכם שיתוף להקמת מיזם משותף, בחלקים שווים, ושיתוף במקרקעין, אשר כולל, בין היתר, בשלב ראשון הקמת Data Center בקיבולת של כ- 18 מגה וואט IT, ובשלב השני הקמת שטחים נוספים, אשר ישמשו למסחר, תעסוקה ו/או משרדים ו/או שימושים נוספים, בשטח כולל של כ- 34,000 מ"ר, ככל שיינתן, בתכנית בניין עיר חדשה שתקודם על ידי הצדדים על המקרקעין. לחילופין, קיימת אפשרות לבניית שלב ב' של חוות שרתים בהיקף דומה לשלב א' על יתרת המקרקעין חלף הקמת שטחי מסחר ותעסוקה כאמור. היקף ההשקעה להקמת השלב הראשון (ללא מרכיב הקרקע) מוערך בכ- 390 מיליוני ש"ח.

(ב) במהלך שנת 2023 החברה ביצעה פינוי שוכרים ועבודות הריסה אשר הושלמו בתחילת שנת 2024. בחודש יוני 2024 לאחר השלמת המכירה כאמור לעיל הכירה החברה בשנת 2024 ברווח הון ממימוש נדל"ן להשקעה בסך של 11,982 אלפי ש"ח.

(ג) לאור עבודות ההקמה המתבצעות בנכס לאחר קבלת היתר חפירה ודיפון, בסוף שנת 2024, ליום 31 בדצמבר 2024 סיווגה החברה את חלקה בנכס בסך של כ- 43,550 אלפי ש"ח לנכס נדל"ן בהשקעה בהקמה בהתאם לשוויו ההוגן לאותו מועד אשר נקבע בהתבסס על הערכת שווי של מעריך שווי חיצוני (שמאי מקרקעין) בלתי תלוי.

(ד) בחודש דצמבר 2025 קיבלו החברה ושותפתה בפרויקט היתר בניה והחלו בביצוע עבודות הבניה.

(ה) ליום 31 בדצמבר 2025 קבעה החברה, בהתבסס על הערכת שווי של מעריך שווי (שמאי מקרקעין) חיצוני בלתי תלוי, כי חלה עליה בשווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 5.8 מיליוני ש"ח.

ביאור 14 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ה. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

ביום 23 במרס 2026 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה הערכות השווי בקשר עם שני נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם - "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב" ו- "מגדל לוינשטין". הערכות שווי אלה מצורפות לדוח התקופתי בחלק ו' שבו.

ו. פרטים בדבר חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר והמשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה

החברה ולוינשטין נכסים חוכרות קרקעות בתנאי חכירה מהוונת ממינהל מקרקעי ישראל לתקופה של 49 שנים. תקופות החכירה תסתיימנה במועדים שונים עד לשנת 2060. במרבית הסכמי החכירה קיימות לחברה וללוינשטין נכסים אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.

ז. חכירות בהן החברה והחברות המאוחדות שלה הן הצד המחכיר

החברה והחברות המאוחדות שלה מחכירות נכסי נדל"ן שבבעלותן לצדדי ג' בהסכמי חכירה תפעולית לתקופות בטווחים של 1-24 שנים (בעיקר 1-5 שנים), בעיקר בהתקשרויות שאינן ניתנות לביטול.

להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות:

התשלומים שלהלן אינם כוללים: הכנסות מהחניונים במגדל לוינשטין ובלב הסיטי, הכנסות בגין אחזקה ואחרות והכנסות מהשכרת חדרים במלון שדות.

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	88,447
שנה שניה	70,005
שנה שלישית	49,188
שנה רביעית	33,338
שנה חמישית	22,005
שנה שישית ואילך	70,152
סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים	333,135

ח. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 25ב' ו- ד' להלן.

ביאור 15 - נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T

א. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

החברה זכתה במכרז B.O.T (Build Operate Transfer) והקימה מרכז שירותי רווחה בשטח בית החולים אסף הרופא בצריפין הכולל שטחים ציבוריים, חנויות, עסקים, שירותי רווחה ומלונית על שטח קרקע של כ-4,000 מ"ר. עלויות הבניה חלו על החברה. המרכז עומד לרשות החברה (כנכס מניב) לתקופה של 25 שנים מתום תקופת הבניה (אשר מסתיימת בשנת 2032) ולאחר תקופה זו תעביר החברה את הזכויות במרכז, כולל המבנים שבנתה, לידי בית החולים, ללא תמורה. המלונית מהווה רכוש קבוע של החברה (ראה ביאור 13).

ב. ההרכב והתנועה לשנים 2025 ו- 2024:

	מרכז מסחרי	קומת משרדים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	26,660	3,702	30,362
תוספות במהלך השנה	11	4	15
ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון	(1,235)	93	(1,142)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	25,436	3,799	29,235
תוספות במהלך השנה	130	-	130
ירידה בשווי ההוגן בשנת החשבון	(2,234)	(237)	(2,471)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	23,332	3,562	26,894

ג. הסכומים שהוכרו ברווח והפסד בגין נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות שכירות	7,457	2,169	6,965
הוצאות תפעוליות ישירות	(3,204)	(2,748)	(2,865)
שערוך לשווי ההוגן	(2,471)	(1,142)	(1,910)

ד. השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T נקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים ליתרת התקופה שבה החברה נהנית מהכנסות דמי השכירות הנובעים מהנכס. השווי ההוגן של הנכס סווג ברמה 3 במדרג השווי ההוגן. לגבי אופן יישום מודל שווי הוגן ראה ביאור 14ב' לעיל. לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 שיעור ההיוון העיקרי בו נעשה שימוש הינו 7.5%.

ה. שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל	צמוד למדד המחירים לצרכן	ללא הצמדה	סה"כ
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025:				
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (2) (3)	5.97 (*)	-	311,559	311,559
ניירות ערך מסחריים (4) (5)	4.60	-	130,049	130,049
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		722	466,348	467,070
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		22,456	96,500	118,956
		23,178	1,004,456	1,027,634
ליום 31 בדצמבר 2024:				
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1) (3)	6.55 (*)	-	244,625	244,625
ניירות ערך מסחריים (4) (5)	4.85	-	110,022	110,022
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2,750	4,341	7,091
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		21,939	111,439	133,378
		24,689	470,427	495,116

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 סך של כ- 448 מיליוני ש"ח וכ- 456 מיליוני ש"ח בהתאמה (מתוכם סך של כ- 310 מיליוני ש"ח נכון ליום 31 בדצמבר 2024, מוצג בהלוואות לזמן ארוך) מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי או מימון רכישת קרקע בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.

(2) בחודש דצמבר 2017 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם עם תאגיד בנקאי להרחבת מסגרת אשראי קיימת לסך של 320 מיליוני ש"ח ללא הגדלה בהיקף הביטחונות המשועבדים לאותו תאגיד בנקאי. ההסכם הוארך מעת לעת ללא שינוי בתנאי ההסכם. ביום 18 במאי 2023 חתמה לוינשטין נכסים על תוספת להסכם מסגרת עם תאגיד בנקאי, בדבר הגדלת מסגרת האשראי ל- 370 מיליוני ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2025 הוארך תוקפו של ההסכם עד ליום 31 באוגוסט 2026 ללא שינוי ביתר התנאים. ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה כ- 298 מיליוני ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלוינשטין נכסים</u>:

(א) ההון העצמי לא יפחת מ- 27% מסך המאזן.

(ב) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח.

(ג) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%.

(ד) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח.

(ה) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח.

(ו) יחס DSCR (שהינו היחס בין NOI השנתי לבין החלויות השוטפות לתקופה של שנה) שלא יפחת מיחס של 1.25.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה לוינשטין נכסים בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאור 16 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(3) בחודש דצמבר 2025 חתמה לוינשטין נכסים על הסכם מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח. תוקף מסגרת האשראי הינו עד ליום 1 באוקטובר 2027. ההלוואות שיתקבלו על בסיס מסגרת זו ישאו ריבית משתנה בשיעור פריים מינוס 0.05%. כנגד קבלת מסגרת האשראי לוינשטין נכסים לא העמידה שעבודים כלשהם. ליום 31 בדצמבר 2025 המסגרת נוצלה במלואה.

(4) ביום 1 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's maalot) דירוג זמן קצר ilA-1 לחברה, המתבסס על דירוג הזמן הארוך של החברה, להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים (סדרה 1) בהיקף של עד 40 מיליוני ש"ח ע.נ.

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה החברה 20,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים (להלן - "הנע"מ") (סדרה 1) תמורת 20 מיליוני ש"ח, לתקופה של 90 ימים (להלן - "תקופת הנע"מ") אשר, בהיעדר דרישה לפירעון תחודש לתקופות נוספות בנות 90 ימים כל אחת עד ליום 24 ביוני 2029. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.35% לשנה, אשר משולמת בתום תקופת הנע"מ וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד תשלום הריבית. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הנע"מ אלא אם תחודש תקופת הנע"מ לתקופות נוספות בנות 90 ימים כל אחת ועד לתום תקופת הנע"מ המרבית כאמור לעיל. בהיעדר דרישה לפירעון הנע"מ, החברה מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

(5) ביום 1 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' ללוינשטיין נכסים להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים (סדרה 1) בהיקף של עד 40 מיליוני ש"ח.

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה לוינשטין נכסים 40,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים (להלן - "הנע"מ") (סדרה 1) תמורת 40 מיליוני ש"ח, לתקופה של 90 ימים (להלן - "תקופת הנע"מ") אשר, בהיעדר דרישה לפירעון תחודש לתקופות נוספות בנות 90 ימים כל אחת עד ליום 24 ביוני 2029. הנע"מ נושאים ריבית שנתית משתנה בשיעור של ריבית בנק ישראל בתוספת מרווח של 0.35% לשנה, אשר משולמת בתום תקופת הנע"מ וזאת בגין התקופה שממועד התשלום הקודם ועד למועד תשלום הריבית. קרן הנע"מ תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת הנע"מ אלא אם תחודש תקופת הנע"מ כאמור לעיל. בהיעדר דרישה לפירעון הנע"מ, לוינשטין נכסים מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

ביום 26 בדצמבר 2024 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' ללוינשטין נכסים להנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1.

ביום 29 בדצמבר 2024 הנפיקה לוינשטין נכסים 50,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים תמורת 50 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1, ללא שינוי בתנאי הנע"מ שהונפקו בחודש יולי 2024, כמפורט לעיל.

ביום 16 בספטמבר 2025 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' ללוינשטין נכסים להנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של עד 20 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1.

ביום 16 בספטמבר 2025 הנפיקה לוינשטין נכסים 20,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים תמורת סך של 20 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1 ללא שינוי בתנאי ניירות הערך המסחריים.

(6) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(7) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 17 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חובות פתוחים	33,425	33,378
המחאות לפירעון	3,931	5,476
	37,356	38,854

ב. פרטים נוספים:

(1) ההתחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי מספקים הינה 30-60 ימים בממוצע.

(3) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 18 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מראש (1)	9,795	13,737
התחייבויות לעובדים והתחייבויות אחרות בשל שכר ומשכורת (2)	9,535	9,760
הלוואה מאחר (3)	1,078	1,090
מוסדות ממשלתיים	1,646	7,323
הוצאות לשלם	91,862	87,812
הלוואה שנתקבלה ממוכר נדל"ן להשקעה (4)	4,816	4,816
פקדון משוכר	467	1,234
התחייבויות בגין עסקאות קומבינציה (5)	28,391	53,849
זכאים אחרים	1,259	924
	148,849	180,545

ב. פרטים נוספים:

(1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים חלק מהשוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

(2) ראה ביאור 23ד'.

(3) ההלוואה ניתנה על ידי מנכ"ל לוינשטין נתיב לחברת לוינשטין נתיב, שהינו בעל 40% ממניותיה. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן ונושאת ריבית שנתית בשיעור 5.02% (שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר 2024 5.18%).

(4) ראה ביאור 14א'(5).

(5) ראה ביאורים 10ו'-ט', 12א'(2) ו- 14ד'(2)(ג').

(6) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 19 - הפרשות

א. ההרכב והתנועה לשנים 2025 ו- 2024:

	תביעות משפטיות (1)	הפרשות להשלמת פרויקטים (2)	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	9,906	1,296	11,202
נוצרו במהלך השנה	1,000	13,894	14,894
מומשו במהלך השנה	-	(280)	(280)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	10,906	14,910	25,816
נוצרו במהלך השנה	200	10,068	10,268
מומשו במהלך השנה	-	(3,341)	(3,341)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	11,106	21,637	32,743

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 25א'.

(2) הפרשות אלו הינן בגין פרויקטים של ייזום בניה למגורים ועבודות בביצוע שהסתיימו וכן כוללות הפרשות בגין תקופות אחריות.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה בריבית קבועה בהצמדה למדד	4.70	722	3,447
הלוואה בריבית קבועה ללא הצמדה	4.97	7,025	8,575
הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה	5.98 (*)	464,718	499,878
		472,465	511,900
בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם		(467,070)	(7,091)
		5,395	504,809

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) **מועדי פירעון:**

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם	467,070
שנה שניה	1,711
שנה שלישית	1,796
שנה רביעית	1,888
	472,465

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(2) שעבודים - ראה ביאור 25ד'.

(3) ביום 17 בנובמבר 2015 החברה הנכדה, לוינשטין נכסים בתחנה, חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואות למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 14א'3) בהיקף של 157 מיליוני ש"ח. האשראי נשא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 0.5% אשר נפרעה בתשלומים רבעוניים. קרן האשראי עמדה לפירעון בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2023. ביום 14 בדצמבר 2023 הוסדרה בין לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד הבנקאי העמדה מחדש של אשראי בסך של 100 מיליוני ש"ח וכן מסגרת אשראי נוספת לא מובטחת בסך 100 מיליוני ש"ח. תנאי האשראי נותרו ללא שינוי. קרן האשראי תיפרע בתשלום אחד ביום 15 בדצמבר 2026.

לצורך קבלת ההלוואות שיעבדה לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין וכן ניתנה על ידי לוינשטין נכסים לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>:

במסגרת הסכם ההלוואות עם התאגיד הבנקאי למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית כמפורט לעיל, התחייבו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

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

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

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

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדו לוינשטין נכסים ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(4) ביום 30 בספטמבר 2024 חתמה לוינשטיין נכסים על הסכם לקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 56 מיליוני ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית בשיעור שנתי של 6.15% (על בסיס ריבית הפריים) (ליום 31 בדצמבר 2024 - 6.4% (על בסיס ריבית הפריים)), אשר משולמת מידי רבעון, החל מיום 31 בדצמבר 2024. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2026.

כנגד קבלת ההלוואה שיעבדה לוינשטין נכסים את זכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה בכפר סבא.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(5) <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי</u>:

במסגרת הסכם לקבלת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 40 מיליוני ש"ח התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

כמו כן, התחייבה החברה לאי רישום שעבוד שוטף כללי על כלל נכסי החברה, ולכך שלא תגרום לכל שינוי בשליטה בחברה ו/או בשיעור האחזקות בחברה, שכתוצאה ממנו שיעור האחזקות בהון המניות ובזכויות ההצבעה בחברה של מר שאול לוטן ומשפחתו, במישרין ו/או בעקיפין, יפחת מ- 50.1%.

תוקף המסגרת היה עד ליום 30 במאי 2025. ביום 21 באוגוסט 2025 נחתמה תוספת להסכם המסגרת לפיה הוגדלה המסגרת לסך של 50 מיליוני ש"ח ללא שינוי בתנאים הפיננסיים. תוקף המסגרת יהיה עד ליום 31 באוגוסט 2026. ליום 31 בדצמבר 2025 החברה ניצלה סך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח מתוך המסגרת האמורה.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(6) <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכמים לקבלת הלוואות מתאגיד בנקאי</u>:

במסגרת הסכמים לקבלת הלוואות וערבויות מתאגיד בנקאי בסך כולל של כ- 55.5 מיליוני ש"ח ואשר ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת ההלוואות מתוך המסגרת האמורה הינה כ- 33 מיליוני ש"ח, התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים המאוחדים לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(7) <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי</u>:

במסגרת הסכם עם תאגיד בנקאי התחייבה החברה לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות:

(א) יחס החוב נטו ל- CAP נטו לפי הדוחות הכספיים הנפרדים של החברה לא יעלה על 70%.

(ב) יחס ההון העצמי המוחשי למאזן המאוחד של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 27%.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה לא ניצלה אשראי מהתאגיד הבנקאי.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(8) <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטין נתיב</u>:

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מתאגיד בנקאי, התחייבה לוינשטין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליוני ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטין נתיב כאמור לעיל, לא יעלה על 3.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטין נתיב ו/או מיזוג אלא בהסכמת המלווה.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה לוינשטין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(9) <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ללוינשטין נתיב</u>:

במסגרת הסכם לקבלת אשראים מעת לעת (ובעיקר ערבויות ביצוע) מהתאגיד הבנקאי התחייבה לוינשטין נתיב לעמוד בהתניות הפיננסיות הבאות, שהפרתן תהווה עילה לפירעון מיידי:

(א) ההון העצמי המוחשי כהגדרתו בהסכם המימון, לא יפחת בכל עת משיעור של 25% מסך המאזן או לחילופין לא יפחת מסך של 22 מיליוני ש"ח, הגבוה מבין השניים.

(ב) היקף הערבויות והאשראי הכספי הבנקאי והחוץ בנקאי (בניטרול אשראי עבור ליווי בניה סגור ועבור מקרקעין המיועדים לליווי בניה סגור) ביחס להון העצמי של לוינשטין נתיב כאמור לא יעלה על 3.

(ג) לא יתבצע שינוי בשליטה בלוינשטין נתיב ו/או מיזוג אלא בהסכמת המלווה.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 עמדה לוינשטין נתיב בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(10) בחודש נובמבר 2021 התקשרו החברה והשותפות בפרויקט שדה דב (להלן - "השותפות") (ראה ביאור 10י' לעיל) בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו תועמד לשותפות מסגרת אשראי בסך של כ- 636 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 212 מיליוני ש"ח) בתוקף עד ליום 30 בנובמבר 2024. בחודש יולי 2022 חתמו השותפות על כתב תיקון להסכם מסגרת האשראי כאמור לעיל, לפיו הוקטנה מסגרת האשראי לסך של כ- 538 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ-179 מיליוני ש"ח). בחודש נובמבר 2024 הוארך מועד פרעון ההלוואה ליום 30 בנובמבר 2026. ליום 31 בדצמבר 2025 ניצלו השותפות סך של כ- 528 מיליוני ש"ח (חלק החברה כ- 176 מיליוני ש"ח) מתוך המסגרת האמורה הנושא ריבית בשיעור שנתי של 5.9% (על בסיס ריבית הפריים) (ליום 31 בדצמבר 2024 6.15% (על בסיס ריבית הפריים)). להבטחת התחיבויותיהן כלפי התאגיד הבנקאי רשמו השותפות שיעבוד על המקרקעין.

ביאור 20 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(11) ביום 23 בנובמבר 2022 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי לפיו תועמד לחברה הלוואה בסך של כ- 196 מיליוני ש"ח. לצורך השלמת רכישת מקרקעין בגבעת שמואל (ראה ביאור 10יא' לעיל). ההלוואה היתה לתקופה של 24 חודשים ועמדה לפרעון בחודש נובמבר 2024. ההלוואה נשאה ריבית שנתית בשיעור של 7.05% (על בסיס הפריים). בחודש מאי 2023 פרעה החברה סך של כ- 65 מיליוני ש"ח מקרן ההלוואה. להבטחת התחייבויות החברה כלפי התאגיד הבנקאי רשמה החברה שיעבוד על המקרקעין.

בחודש נובמבר 2024 חתמה החברה על הסכם להארכת מועד פירעון מסגרת האשראי האמורה כך שמועד הפירעון הוארך בשנתיים נוספות עד ליום 27 בנובמבר 2026. סכום המסגרת עודכן לסך של 156 מיליוני ש"ח (מתוכה ניצלה החברה סך של כ- 99 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025). ההלוואה נושאת ריבית בשיעור שנתי של 6.15% (על בסיס ריבית הפריים) (ליום 31 בדצמבר 2024 6.4% (על בסיס ריבית הפריים)).

(12) ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(13) לגבי הוצאות המימון בגין הלוואות מתאגידים בנקאיים - ראה ביאור 27ח'2.

ביאור 21 - אגרות חוב

א. ההרכב:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות החוב של החברה סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה	3.03	-	29,706
אגרות החוב של החברה סדרה ה' בריבית קבועה ללא הצמדה	5.00	236,264	265,797
אגרות החוב של החברה סדרה ו' בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.94	255,172	-
אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ב' בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.30	44,912	65,817
אגרות החוב של לוינשטין נכסים סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה	1.90	208,800	261,000
		745,148	622,320
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות ונכיון שטרם הופחתו		(14,989)	(18,190)
בניכוי - חלויות שוטפות		(118,956)	(133,378)
		611,203	470,752

ב. מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	118,956
שנה שניה	118,956
שנה שלישית	122,016
שנה רביעית	122,016
שנה חמישית	93,327
שנה שישית ואילך	169,877
	745,148

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ג. אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה לוינשטין נכסים אגרות חוב (סדרה ב').

אגרות חוב (סדרה ב') הינן צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.3% שמשולמת על בסיס חציוני. אגרות החוב (סדרה ב') יפרעו ב-10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018.

ביום 20 במאי 2020 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים הנפקת 50,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים - בדרך של הרחבת סדרה ב' של אגרות החוב אשר נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי תשקיף מדף של לוינשטין נכסים כאמור לעיל.

ביום 21 במאי 2020 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג 'ilA+' לאיגרות חוב בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח ע.נ., שהונפקו על ידי לוינשטין נכסים באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ב' כאמור.

ביום 24 במאי 2020 הנפיקה לוינשטין נכסים אגרות חוב (סדרה ב') בדרך של הרחבת סדרה כאמור במחיר של 1.02 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ ובתמורה כוללת של 51 מיליוני ש"ח בניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-268 אלפי ש"ח. ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ב' של לוינשטין נכסים היה 1.023 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית היה נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ב', עמדה על סך כולל של 150,503,200 ש"ח ע.נ..

<u>אמות מידה פיננסיות</u>:

בהתאם לשטר הנאמנות, התחייבה לוינשטין נכסים כי עד לפירעון מלא של כל ההתחייבויות של לוינשטין נכסים על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד לוינשטין נכסים בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי המתואם של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 400 מיליוני ש"ח.

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

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לוינשטין נכסים עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ד. אגרות חוב (סדרה ד') של החברה

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה 118,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 118.8 מיליוני ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני. קרן אגרות החוב (סדרה ד') נפרעת בששה תשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר משולמים ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2025.

ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שלה במלואה, בסכום כולל של קרן וריבית בסך של כ- 30.2 מיליוני ש"ח.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים

ביום 25 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים פרסום דוח הצעת מדף על פיו יוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ג'), שאינן המירות למניות, וזאת על פי תשקיף מדף של לוינשטין נכסים מיום 28 בנובמבר 2019.

ביום 20 בדצמבר 2021 הנפיקה לוינשטין נכסים 220,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של לוינשטין נכסים מיום 19 בדצמבר 2021. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 217.6 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ג') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 1.9% אשר משולמת על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2022.

קרן אגרות החוב (סדרה ג') עומדת לפירעון בשבעה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: תשלום אחד של 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב, ביום 31 בדצמבר 2023 ושישה תשלומים בשיעור של 15% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל).

ביום 20 באפריל 2023 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים הנפקת 128,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים - בדרך של הרחבת סדרה ג' של אגרות החוב אשר נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2019, ואשר התקופה להצעת ניירות הערך של לוינשטין נכסים על פיו הוארכה עד ליום 27 בנובמבר 2022 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 19 בדצמבר 2021.

ביום 20 באפריל 2023 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג 'ilA+' לאיגרות חוב בהיקף של עד 128 מיליוני ש"ח ע.נ., שיונפקו על ידי לוינשטין נכסים באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ג' כאמור.

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה לוינשטין נכסים 128,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג') בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה כאמור במחיר של 0.86 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ ובתמורה כוללת של 110,068 אלפי ש"ח ברוטו (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 450 אלפי ש"ח). ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ג' של לוינשטין נכסים היה 1.00572 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית היה נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ג', עומדת על סך כולל של 348,000,000 ש"ח ע.נ.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

לוינשטין נכסים התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל ההתחייבויות של לוינשטין נכסים על פי שטר הנאמנות ועל פי אגרות החוב, תעמוד לוינשטין נכסים בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי המתואם של לוינשטין נכסים לא יפחת מ- 575 מיליוני ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד כמתואר בהסכם, לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל- CAP"). היה והיחס חוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ג') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לוינשטין נכסים עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ו. אגרות חוב (סדרה ה') של החברה

ביום 2 בנובמבר 2022 הנפיקה החברה 182,330,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 30 באוקטובר 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 180.4 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5% אשר משולמת על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2023.

קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025, ארבעה תשלומים בשיעור של 15% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2029 (כולל) ושני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031.

ביום 1 במאי 2023 אישר דירקטוריון החברה הנפקת 113,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים - בדרך של הרחבת סדרה ה' של אגרות החוב אשר נרשמה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ על פי תשקיף מדף נושא תאריך 4 בינואר 2021 ואשר התקופה להצעת ניירות הערך של החברה על פיו הוארכה עד ליום 4 בינואר 2024 ודוח הצעת מדף שפרסמה החברה ביום 30 באוקטובר 2022.

ביום 2 במאי 2023 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Standard & Poor's Maalot) את הדירוג 'ilA+' לאגרות חוב בהיקף של עד 113 מיליוני ש"ח ע.נ., שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ה' כאמור.

ביום 2 במאי 2023 הנפיקה החברה 113,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה') בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה ה' כאמור במחיר של 0.973 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. ובתמורה כוללת של 109,937 אלפי ש"ח ברוטו (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ- 276 אלפי ש"ח). ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ה' של החברה היה 1.02493 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית היה נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ה', עומדת על סך כולל של 295,330,000 ש"ח ע.נ..

<u>אמות מידה פיננסיות:</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי אגרות החוב תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרתם בהסכם לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל- CAP"). היה ויחס החוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ה') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

ז. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 24 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בפברואר 2025 מכח תשקיף מדף של החברה מיום 29 בנובמבר 2023. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.94%. הריבית משולמת על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2025.

קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029, שני תשלומים בשיעור של 25% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031 ותשלום אחד אחרון בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי אגרות החוב תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 850 מיליוני ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרתם בהסכם לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל- CAP").

היה וההון העצמי של החברה יפחת מ- 900 מיליוני ש"ח ו/או יחס החוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ו') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-925 מיליוני ש"ח.

2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי) יעלה על 60%.

3. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.

התמורה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') שימשה את החברה לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל בחשבונות הליווי והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 184 מיליוני ש"ח.

ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ח. לגבי הוצאות המימון בגין אגרות החוב - ראה ביאור 27ח'2.

ט. בנוגע למגבלות בחלוקת דיבידנד ראה ביאור 26ג' 3, 4, 5 ו-6.

י. ראה ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 21 - אגרות חוב (המשך)

יא. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של הקבוצה בבורסה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
1 ע.נ. אג"ח סדרה ב' של לוינשטין נכסים	1.1843	1.151
1 ע.נ. אג"ח סדרה ג' של לוינשטין נכסים	0.9384	0.9182
1 ע.נ. אג"ח סדרה ד' של החברה	-	0.99
1 ע.נ. אג"ח סדרה ה' של החברה	1.0105	0.9922
1 ע.נ. אג"ח סדרה ו' של החברה	1.0299	-

יב. דירוג החברה

ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" את הדירוג 'ilA' של החברה, 'ilA+' של אגרות החוב (סדרות ה' וו') שלה ו- 'ilA-1' של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

יג. דירוג לוינשטין נכסים

ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" את הדירוג 'ilA' של לוינשטין נכסים, 'ilA+' של אגרות החוב (סדרות ב' וג') שלה ו- 'ilA-1' של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

ביאור 22 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות משוכרים (1)	3,360	3,287
הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (2)	2,084	2,619
התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה תפעולית	6,345	6,080
עודף התחייבויות על השקעות בחברות מוחזקות	1,189	864
	12,978	12,850

ב. פרטים נוספים:

(1) הפיקדונות יוחזרו לשוכרים בתום תקופת השכירות. חלק מהפיקדונות צמודים למדד המחירים לצרכן או לשער החליפין של הדולר וברובם אינם נושאים ריבית.

(2) ליום 31 בדצמבר 2024 הלוואה בסך של 2,619 אלפי ש"ח אשר נתקבלה בלוינשטין נכסים מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני (כ.א.מ שלכ"ז (1998) בע"מ), נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+ 0.2%. ההלוואה עמדה לפרעון ביום 31 בדצמבר 2024. ביום 31 בדצמבר 2024 נחתמה תוספת להסכם ההלוואה והוארך מועד הפרעון עד ליום 31 בדצמבר 2027.

(3) ראה גם ביאור 30 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו

א. כללי

הטבות לעובדים כוללות הטבות לאחר סיום העסקה והטבות אחרות לטווח קצר. דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה וחברות מאוחדות לשלם לעובדים פיצויים בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתכניות הפקדה מוגדרת בהתאם לסעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, התשכ"ג - 1963 (להלן - "סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין").

ב. תוכניות להפקדה מוגדרת

לגבי חלק מתשלומי הפיצויים בגינם חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין ההפקדות השוטפות של החברה בקופות פנסיה ו/או בפוליסות בחברות ביטוח, פוטרות אותה מכל התחייבות נוספת לעובדים. החברה מטפלת בהפקדות כאמור בהתאם לעקרונות IAS 19 המתוקן (2011), הטבות עובד, המתייחסות לתוכנית להפקדה מוגדרת. הסכומים ששולמו כאמור אינם כלולים בדוחות על המצב הכספי של החברה.

להלן פירוט הסכומים ששולמו בגין תוכניות להפקדה מוגדרת:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות בגין הטבות לעובדים	1,935	1,818	1,631

ג. תוכניות להטבה מוגדרת

לגבי תשלומי פיצויים בגינם לא חל סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין, מיישמת הקבוצה את עקרונות IAS 19 המתוקן (2011), המתייחסים לתוכנית להטבה מוגדרת. להלן פירוט הנתונים בגין תשלומי הפיצויים המטופלים על ידי הקבוצה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים:

1. התחייבות התוכנית, נטו

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נוכחי של ההתחייבות בגין תוכנית הטבה מוגדרת	21,269	17,724
בניכוי שווי הוגן של נכסי התוכנית	(20,391)	(16,649)
סך התחייבות, נטו, בדוח על המצב הכספי	878	1,075

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

2. תנועה בערך הנוכחי של ההתחייבויות (נכסים), נטו בגין תוכנית הטבה מוגדרת ומרכיביהן

	התחייבות להטבה מוגדרת	שווי הוגן נכסי תוכנית	התחייבות (נכס) נטו
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	12,671	(11,386)	1,285
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,555	-	1,555
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	721	(661)	60
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	16	16
	2,276	(645)	1,631
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים (הפסדים) אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	304	(275)	29
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(1,602)	(1,602)
תגמולים ששולמו	(348)	343	(5)
	(348)	(1,259)	(1,607)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	14,903	(13,565)	1,338
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,737	-	1,737
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	884	(819)	65
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	16	16
	2,621	(803)	1,818
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים (הפסדים) אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	600	(991)	(391)
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(1,690)	(1,690)
תגמולים ששולמו	(400)	400	-
	(400)	(1,290)	(1,690)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	17,724	(16,649)	1,075
פריטים שהוכרו ברווח או הפסד:			
עלות שירות שוטף	1,828	-	1,828
ריבית נטו על התחייבות (נכס)	1,046	(997)	41
רווח ריאלי שהועבר מסעיף פיצויים לסעיף תגמולים	-	58	58
	2,874	(939)	1,935
מדידות מחדש שהוכרו ברווח כולל אחר:			
רווחים (הפסדים) אקטואריים ותשואה על נכסי תוכנית (למעט החלק שנכלל בהוצאות ריבית, נטו)	1,092	(1,410)	(318)
תנועות נוספות:			
הפקדות מעסיק	-	(1,744)	(1,744)
תגמולים ששולמו	(421)	351	(70)
	(421)	(1,393)	(1,814)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	21,269	(20,391)	878

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ג. תוכניות להטבה מוגדרת (המשך)

3. סיווג ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ההוצאות הוצגו ברווח או הפסד בסעיפים כדלקמן:			
הוצאות הנהלה וכלליות	1,935	1,818	1,631

4. הנחות אקטואריות בגין תוכנית הטבה מוגדרת

א. הערכים להלן הינם במונחי ממוצע משוקלל:

	31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	%	%	%
שיעור ההיוון (1)	2.1	2.5	5.76
שיעור עליית שכר צפויה	3.5	3.5	3.5

(1) שיעור ההיוון מבוסס על אגרות חוב קונצרניות שקליות צמודות מדד.

ב. להלן ניתוח רגישות כמותי המציג כיצד המחויבות להטבה מוגדרת והשווי ההוגן של נכסי תוכנית היו מושפעים משינויים בשיעור ההיוון או משיעור עליית השכר נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	ההשפעה על הרווח הכולל					
	ליום 31 בדצמבר 2025			ליום 31 בדצמבר 2024		
	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה	שיעור השינוי בהנחה	גידול בהנחה	קיטון בהנחה
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שיעור ההיוון	1%	(163)	390	1%	(162)	320
שיעור עליית שכר צפויה	1%	420	(521)	1%	345	(434)

החישובים לעיל הינם בהתבסס על בחינת שינוי בהנחה אחת בלבד בהינתן כי כל יתר ההנחות נותרו בלא שינוי. ניתוח זה אינו מייצג בהכרח לעניין השינוי בפועל בגובה המחויבות כאמור מאחר שאין זה סביר כי השינוי בהנחה כלשהי יתרחש במנותק משינויים בהנחות אחרות וכן היות ויתכן מתאם (קורלציה) בין חלק מן ההנחות.

ביאור 23 - הטבות לעובדים, נטו (המשך)

ד. ריכוז הנתונים בדבר ההטבות לעובדים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות, נטו, שהוכרו בגין תוכנית הטבה מוגדרת	878	1,075
התחייבויות בגין חופשה והבראה	3,709	3,498
	4,587	4,573

מוצג בדוחות המאוחדים על המצב הכספי כדלקמן:

הטבות לעובדים לזמן קצר במסגרת זכאים ויתרות זכות	3,709	3,498
הטבות לעובדים לזמן ארוך	878	1,075
	4,587	4,573

ביאור 24 - מסים על הכנסה

א. מיסוי חברות הקבוצה שמושבן בישראל

(1) כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה").

(2) להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2018 ואילך	23%

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, חושבו בהתאם לשיעורי המס הצפויים לחול במועד ההיפוך.

במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות נקבע כי החל מה- 1 באוגוסט 2013, חברה המחלקת דיבידנד מרווחי שערוך תיחשב כמי שמכרה את הנכס בגינו נרשמו רווחי שערוך ורכשה אותו מחדש ("מכירה רעיונית"). רווחי שערוך הם עודפים שלא נתחייבו במס חברות בסכום העולה על מיליון ש"ח שיחושב באופן מצטבר מיום רכישתו של הנכס. כמו כן נקבע כי חברות תהיינה רשאיות לבחור את סדר חלוקת הרווחים מתוך סך העודפים שלהן. נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים המאוחדים טרם פורסמו תקנות בנושא לעניין הגדרת "עודפים שלא נתחייבו במס חברות".

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

ליום 31 בדצמבר 2025 יתרות ההפסדים לצורכי מס וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמות בכ- 36 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 2.6 מיליוני ש"ח).

ליום 31 בדצמבר 2025 יתרת הפסדי ההון להעברה לשנים הבאות של החברה והחברות המאוחדות מסתכמת לסך של כ- 57 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 62.3 מיליוני ש"ח).

בהתאם לחוק התיאומים בשל אינפלציה ולהוראות ביטול חוק זה, יתרות הפסדים להעברה, יתרות ניכוי בשל אינפלציה, יתרת הפסדי ההון ויתרת ההפסד הריאלי בישראל הינן צמודות למדד עד למועד ביטול החוק כאמור (1 בינואר 2008) והחל מאותו מועד יתרות אלה נמדדות על בסיס נומינלי.

בהתאם להערכת הנהלת החברה, צפוי כי בתקופות דיווח עתידיות תיווצר לה הכנסה חייבת לצרכי מס שתנבע מהשלמה ומכירה של פרויקטים למגורים אשר נמצאים בשלבי ביצוע שונים, ממכירת מלאי דירות ומלאי מקרקעין. הכנסה חייבת כאמור צפויה לקזז חלק מסך ההפסדים הצבורים (כולל הכרה בסכומים בגין עלויות מימון והנהלה וכלליות אשר הוונו למלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בהתאם לסעיף 18ד' לפקודת מס הכנסה). החברה יצרה מסים נדחים כאמור עד גובה הסכום שלהערכתה, לאור קיום תחזיות לרווחים עתידיים, ניתן יהיה לנצל אותם בעתיד הנראה לעין.

ג. שומות סופיות

1. לחברה וללוינשטין נכסים שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019 ושומות הנחשבות כסופיות בגין שנת 2020.

2. לחברות המאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הפועלות בישראל, שומות הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת המס 2020.

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ד. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוחות המאוחדים על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שאינם שוטפים	24,104	32,231 (*)
התחייבויות שאינן שוטפות	(281,382)	(274,978)
	(257,278)	(242,747)

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2025 ו-2024:

	מלאי מקרקעין ומבנים הקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	קרקעות	נדל"ן להשקעה	הפרשים זמניים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 1 בינואר 2024	30,995	1,086	786	(316)	(292,614)	(3,199)	(263,262)
שינויים בשנת 2024							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	15,765 (*)	206	8,112	-	(6,839)	3,361	20,605
סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר	-	(90)	-	-	-	-	(90)
ליום 31 בדצמבר 2024	46,760	1,202	8,898	(316)	(299,453)	162	(242,747)
שינויים בשנת 2025							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	(13,589)	94	12,283	-	(10,305)	(2,941)	(14,458)
סכומים שנזקפו ישירות לרווח כולל אחר	-	(73)	-	-	-	-	(73)
ליום 31 בדצמבר 2025	33,171	1,223	21,181	(316)	(309,758)	(2,779)	(257,278)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ה. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנזקפו לרווח כולל אחר:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	(73)	(90)	6

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין השנה:			
מסים שוטפים	(19,014)	(24,202)	(31,258)
מסים נדחים	(18,857)	17,616 (*)	13,329
	(37,871)	(6,586)	(17,929)
בגין שנים קודמות:			
מסים שוטפים	(25)	4,351	(1,360)
מסים נדחים	4,399	2,989	(186)
	4,374	7,340	(1,546)
	(33,497)	754	(19,475)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח (הפסד) מפעולות רגילות כפי שנזקף ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני מסים על הכנסה	137,867	68,607 (*)	117,075
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	23%	23%	23%
הוצאות מס תיאורטיות	31,709	15,780	26,927
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
הוצאות לא מוכרות	1,216	393	229
הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך	(32)	(32)	(43)
שיעור מס שונה ממס חברות בישראל (הודו)	447	652	351
ניצול הפסדים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים בשנים קודמות	(1,254)	(62)	(918)
סכומים שבגינם לא נוצרו מסים נדחים, נטו	8,307	(512)	8
מסים בגין שנים קודמות (**)	(4,374)	(7,340)	1,546
השפעת מס בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני	(380)	(2,175)	(2,285)
תאומי אינפלציה ושונות	(2,142)	(7,458)	(6,340)
סך מסים על ההכנסה	33,497	(754)	19,475

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

(**) בשנים 2025, 2024 ו- 2023 כולל כ- 0.4 מיליון ש"ח, כ- 0.9 מיליון ש"ח וכ- 0.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה, מיסים בגין דיבידנדים שחולקו מרווחים כלואים, וזאת בהתאם לתיקון מספר 74 של הוראות החוק לעידוד השקעות הון.

ליום 31 בדצמבר 2025 יצרה החברה נכס מס נדחה בסך של כ- 12.3 מיליוני ש"ח, בגין צפי לניצול הפסדי הון (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 8 מיליוני ש"ח).

ביאור 24 - מסים על הכנסה (המשך)

ח. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרות הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, המסתכמות ליום 31 בדצמבר 2025 בכ- 15,903 אלפי ש"ח, הינן צמודות למדד (כ- 6,620 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

ט. מס שבח

מכירת נכסי החברה (במידה והחברה תחליט למוכרם) תהיה כפופה להוראות חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) תשכ"ג- 1963, שלפיו, מכירת זכות במקרקעין או פעולה באיגוד מקרקעין הנעשית על-ידי חברה, תהיה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

י. ביום 29 במרס 2022 חתמו החברה ואקווריוס ייזום ופיתוח נכסים בע"מ (להלן - "אקווריוס ייזום") על הסכם מיזוג בין החברות בכפוף להתקיימות תנאים מתלים לרבות אישור מקדמי של רשויות המיסים כי התקיימו תנאי סעיף 103ג' לפקודת מס הכנסה. ביום 8 בנובמבר 2022 נתקבל אישור מס הכנסה לביצוע מיזוג בין החברה לאקווריוס ייזום. החל מיום 31 במרס 2022, אקווריוס ייזום התמזגה לתוך החברה, וכל נכסיה, הועברו לחברה ללא תמורה והחברה חבה בכל החיובים של אקווריוס ייזום.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים

א. התחייבויות תלויות

1. בשנת 2016 הוגשה נגד החברה תביעה בסך של כ- 3 מיליוני ש"ח בגין ליקויי בניה בפרויקט "מגדל ציפור" במודיעין. החברה הגישה כתב הגנה ומונו מומחים מטעם בית המשפט. בשנים 2020 ועד שנת 2022 הוגשו חוות דעת מומחים לבית המשפט, בקשר עם עלות התיקונים בתחומי האינסטלציה, חשמל, מערכות איוורור, איטום וחיפוי. בחודש ינואר 2023 לאחר הגשת מלוא חוות דעת המומחים, הגישו התובעים כתב תביעה מתוקן מטעמם. סכום התביעה הועמד על סך של כ- 14 מיליוני ש"ח. בהתייחס לליקויים בתחום האיטום והחיפוי, הוגש הסדר לפיו החברה שילמה סכום של 445 אלפי ש"ח חלף ביצוע התיקונים.

בחודש פברואר 2026 התקבל פסק הדין לפיו על החברה לשלם סכום של כ- 3 מיליוני ש"ח בגין נזקים שונים, עוגמת נפש והחזר הוצאות משפטיות של התובעים. בנוסף חויבה החברה לבצע עבודות אינסטלציה הנדרשות.

החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה נאותה בהתאם להכרעת פסק הדין ולהערכת יועציה המשפטיים של החברה.

2. בחודש נובמבר 2020 הוגשה נגד החברה והשותפה בפרויקט בחולון, תביעת ליקויים בסכום כולל של 3,820 אלפי ש"ח (לצרכי אגרה) (חלק החברה 50%) על ידי מספר רוכשי דירות בפרויקט. מונה מומחה מטעם בית המשפט אך טרם התקבלה חוות דעתו.

בחודש אוגוסט 2023 הוגשה תביעת ליקויים נוספת בסך של 2.8 מיליוני ש"ח (לצרכי אגרה) (חלק החברה 50%) נגד החברה והשותפה בפרויקט בחולון. בדיון קדם משפט ביום 15 באפריל 2024 נתן בית המשפט דעתו כי יש להפחית את סכום התביעה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח עקב היעדר יריבות לחלק מהסעדים הנתבעים ולהעביר את הדיון לבית משפט השלום. טרם התקבלה החלטה בנושא. נכון למועד פירסום הדוחות הכספיים נקבעו מועדים להגשת חוות דעת עדכנית וקביעת מומחה מוסכם.

לפי הערכת הנהלת החברה, נכללה בדוחות הכספיים הפרשה נאותה.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

א. התחייבויות תלויות (המשך)

3. בחודש ספטמבר 2024 הוגשה נגד החברה תביעה על סך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח בגין איחורי מסירה בפרויקט GAYA בגן יבנה. החברה, באמצעות עורכי דין הגישה כתב הגנה.

במסגרת הליך גישור שנערך בין הצדדים הוסכם כי החברה תשלם לתובעים סך כולל של 750,000 ש"ח ועוד 60,000 ש"ח בגין הוצאות מומחים. הסכם הפשרה קיבל תוקף של פסק הדין ביום 12 בדצמבר 2025. הכספים צפויים להיות משולמים בסמוך למועד אישור הדוחות הכספיים.

כמו כן, הוגשו נגד החברה מספר תביעות בגין ליקויי בניה בפרויקט GAYA המסתכמות לסך של כ- 1.7 מיליוני ש"ח.

החברה כללה בדוחות הכספיים הפרשה נאותה בהתאם להערכת יועציה המשפטיים של החברה

4. ההפרשה הכלולה בדוחות הכספיים בגין תביעות שונות (לרבות כמתואר בסעיפים 3-1) עומדת על סך של כ- 11 מיליוני ש"ח. בהתאם להערכת הנהלת החברה, המתבססת על חוות דעתם של יועציה המשפטיים, לא צפוי שהחברה תשלם סכומים מהותיים מעבר להפרשות שקיימות בדוחות הכספיים בגין תביעות אלה.

5. נגד הקבוצה עומדות תביעות נוספות אשר מטופלות באמצעות חברות ביטוח וחשיפת החברה בגינן היא לתשלום השתתפות עצמית בלבד.

ב. ערבויות

1. לבקשת החברה וחברות מאוחדות שלה ניתנו ערבויות בנקאיות בסך של כ- 2.1 מיליוני ש"ח, זאת בנוסף לערבויות המפורטות להלן.

2. לבקשת החברה, ליום 31 בדצמבר 2025 ניתנו ערבויות בנקאיות על פי חוק מכר דירות בסך של כ- 129 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 99 מיליוני ש"ח), בנוסף לערבויות המפורטות להלן.

3. להבטחת התחייבויות לוינשטין נכסים ובהתאם למכרז בו זכתה, בעסקת קומבינציה בבאר שבע (ראה גם ביאור 14ד'(2)(ב)) ניתנה ערבות בנקאית בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 3 מיליוני ש"ח).

4. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטין נכסים בקשר להסכם שכירות עם הדיור הממשלתי (ראה ביאור 14ד'(2)(ח)) ניתנה ערבות ביצוע בנקאית בסך של כ- 2.1 מיליוני ש"ח.

5. להבטחת התחייבויותיה של לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד בנקאי חתמה לוינשטין נכסים על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח (ראה גם ביאור 20ב'3).

6. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי המכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה, להקמת פרויקט מגורים בגן יבנה (ראה ביאור 10ד'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 1 מיליון ש"ח. (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 0.4 מיליוני ש"ח).

7. להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר למכרז "מחיר למשתכן" בו זכתה החברה ביחד עם שתי חברות נוספות (ראה ביאור 10ה'), ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 2.3 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 0.7 מיליוני ש"ח).

8. להבטחת התחייבויותיה של החברה כלפי בעלי מקרקעין בעסקאות בפרויקטים להתחדשות עירונית שמקימה החברה (ראה ביאורים 10ז', 10ח', ו-10ט') ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 93 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 248 מיליוני ש"ח).

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות (המשך)

9. להבטחת התחייבויותיה של החברה בקשר עם כתב שיפוי לועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן, בקשר לפרויקט התחדשות עירונית ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מסתכמות לסך של כ- 5 מיליוני ש"ח.

10. לפי בקשתה של לוינשטין נתיב, בהתאם להסכמי ביצוע עבודות ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 54 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 39.5 מיליוני ש"ח).

11. להבטחת התחייבויותיה של החברה בהתאם לתנאי מכרז בו זכתה החברה ביחד עם לוינשטין נתיב, להקמת פרויקט מגורים בעיר אלעד (ראה ביאור 10ב') ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 1.4 מיליוני ש"ח).

12. להבטחת התחייבויותיהן של החברה ושותפתה לפרויקט כלפי בעלי המקרקעין בעסקת קומבינציה בפרויקט מגורים (ראה ביאור 10ו') ניתנו ערבויות בנקאיות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 66.2 מיליוני ש"ח (חלק החברה) (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 66.5 מיליוני ש"ח (חלק החברה)).

ג. התקשרויות

1. הסכמי דמי ניהול עם בעל עניין וצדדים קשורים

ראה ביאורים 29ה' ו- 29ו'.

2. מרכז שירותי רווחה בבית החולים אסף הרופא

ראה ביאור 15א'.

3. השקעות בהודו

ראה ביאור 12א'2.

4. התחנה המרכזית הישנה בת"א

ראה ביאור 14א'3.

5. הסכמי מסגרת עם תאגידים בנקאיים

א. ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך של 370 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה הבלתי מנוצלת מסתכמת לסך של כ- 298 מיליוני ש"ח. ראה ביאור 16ב'2.

ב. ללוינשטין נכסים מסגרת אשראי עם תאגיד בנקאי בסך שך 100 מיליוני ש"ח. ליום 31 בדצמבר 2025 המסגרת נוצלה במלואה. לפרטים נוספים ראה ביאור 16ב(3).

6. בחודש דצמבר 2021 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם עם בעלי מניות בחברת יומנטרה פנחס רוטנברג בע"מ (להלן - "יומנטרה") לפיו הוקצו ללוינשטין נתיב 49% ממניות יומנטרה. יומנטרה התקשרה בהסכמי פינוי בקשר עם מקרקעין ברמת גן (להלן - "הפרויקט"). בין לוינשטין נתיב לבין בעלי מניות אחרים המחזיקים ב- 51% ממניות יומנטרה נחתם הסכם בעלי מניות בנוגע לניהול, טיפול ומימון הפרויקט.

בחודש אוקטובר 2024 נחתם הסכם בין לוינשטין נתיב לבין בעלי מניות אחרים בחברת יומנטרה ויומנטרה, לפיו מכרה לוינשטין נתיב את המניות שהוחזקו על ידה תמורת ערכן הנקוב (פחות מ- 100 ש"ח) ויומנטרה פרעה את ההלוואה תמורת סך של כ- 1.4 מיליוני ש"ח.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

7. בחודש פברואר 2022 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם לרכישת 25% ממניות חברה להתחדשות עירונית רמת אליהו בע"מ (להלן - "החברה להתחדשות עירונית"). החברה להתחדשות עירונית התקשרה בהסכמי פינוי בינוי בנוגע לשני מתחמים בשכונת רמת אליהו בראשון לציון. לוינשטין נתיב התקשרה עם בעלי מניות אחרים בהסכם המסדיר ניהול, טיפול ומימון הפרויקט. בהתאם להסכם, בשנת 2022 העמידה לוינשטין נתיב לחברה להתחדשות עירונית הלוואות שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של כ- 10.7 מיליוני ש"ח כולל ריבית (ראה ביאור 11ב'3).

8. ביום 24 בפברואר 2025 נחתם הסכם הקצאת מניות (להלן - "ההסכם") בשיעור של 10% בין לוינשטין נתיב לבין חברה יעודית (להלן - "חברת הפרויקט"), ובעלי מניותיה, אשר התקשרה בהסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות במקרקעין בבת ים. נכון למועד הדוחות הכספיים השותפות הגישו בקשה לקבלת היתר בניה לפרויקט. ההסכם כולל התייחסות לשיתוף פעולה בין בעלי המניות וניהול חברת הפרויקט. בהתאם להסכם, מייד לאחר חתימתו, העמידה לוינשטין נתיב הלוואת הון עצמי בסך של כ-5.8 מיליוני ש"ח. לוינשטין נתיב עתידה להיות הקבלן המבצע של הפרויקט (נכון ליום פרסום הדוחות הכספיים טרם נחתם הסכם הקבלנות).

פרויקטים של ביצוע עבודות קבלניות

9. ביום 14 ביוני 2017 חתמה החברה על הסכם להקמת פרויקט "מגדל אייקון" במתחם הבורסה ברמת גן. הפרויקט מנוהל עבור קבוצת רכישה ובעלי קרקע. הפרויקט מוקם על מגרש בן 3.5 דונם וכולל מגדל משרדים בן 30 קומות, קומת קרקע מסחרית ומרתפים לכ- 560 חניות ובסה"כ כ- 55,000 מ"ר שטחי בניה. החברה מקימה את המגדל באמצעות לוינשטין נתיב. הבנייה הסתיימה במחצית הראשונה של שנת 2025.

10. בחודש אוגוסט 2019 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת בנין מגורים בבת ים בן 40 קומות מעל 3 מפלסי חניה בהיקף של כ- 34,000 מ"ר. לוינשטין נתיב החלה בביצוע העבודות בשנת 2019. לוינשטין נתיב סיימה את ביצוע הפרויקט ברבעון הראשון של שנת 2024.

11. ביום 25 בנובמבר 2019, סיכמה לוינשטין נתיב, את התנאים המסחריים וקיבלה צו התחלת עבודה לצורך ביצוע עבודות הקמת פרויקט בבני ברק. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן 44 קומות בשטח של כ- 60,000 מ"ר, ו- 22,000 מ"ר שטחי מסחר, עבודות ביצוע מעטפת וגמר ציבורי, על גבי שלד מבנה קיים תוך סיום והתאמת השלד הקיים למבנה המתוכנן. ההסכם נחתם בחודש דצמבר 2019 ולוינשטין נתיב החלה בביצוע העבודות. לוינשטין נתיב סיימה ביצוע עבודות הפרויקט בתחילת שנת 2025.

12. ביום 11 באוגוסט 2021 קיבלה לוינשטין נתיב יחד עם צד ג', הודעה כי הצעתם לביצוע עבודות קבלן ראשי בפרויקט עזריאלי "הספירלה" בתל אביב, נבחרה כהצעה הזוכה. חלקה של לוינשטין נתיב בפרויקט הינו - 49%. הפרויקט כולל הקמת מגדל בן כ- 91 קומות בעירוב שימושים (כ- 171 יחידות מגורים להשכרה ובנוסף שטחי תעסוקה ומסחר), מעל 7 קומות מרתפים ובסך הכל כ- 180,000 מ"ר שטחי בניה. העבודות החלו במהלך הרבעון השלישי של שנת 2022.

13. בחודש אוקטובר 2021 התקשרה לוינשטין נתיב עם צד שלישי להקמת פרויקט ברעננה. הפרויקט כולל 11 קומות מעל 6 קומות מרתפים. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לוינשטין נתיב סיימה את ביצוע הפרויקט.

14. בחודש ספטמבר 2023 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת מגדל בבת-ים. הפרויקט כולל מגדל מגורים בן 24 קומות וחניון תת קרקעי בן שתי קומות ובסך הכל כ- 39,000 מ"ר שטחי בנייה. ליום חתימת ההסכם היקף עבודות הפרויקט נאמד בכ- 184 מיליוני ש"ח. לוינשטין נתיב החלה בביצוע הפרויקט בתחילת שנת 2024.

ביאור 25 - התחייבויות תלויות, ערבויות, התקשרויות ושעבודים (המשך)

ג. התקשרויות (המשך)

פרויקטים של ביצוע עבודות קבלניות (המשך)

15. בחודש ינואר 2024 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם להקמת חניון תת קרקעי בחולון בן 5 קומות ובסך הכל כ- 45,000 מ"ר שטחי בניה. היקף העבודות הצפוי בפרויקט נאמד בכ-59 מיליוני ש"ח. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 לוינשטין נתיב סיימה את ביצוע הפרויקט.

16. בחודש אפריל 2025 התקשרה לוינשטין נתיב בהסכם לביצוע עבודות בנייה, לפיו תקים לוינשטין נתיב מגדל בבת ים. הפרויקט יכלול מגדל מגורים בן 30 קומות, קומת ביניים, קומה ציבורית וכן קומת קרקע כפולה למסחר וחניון תת קרקעי בן 5 קומות ובסך הכל כ - 27,500 מ"ר שטחי בנייה.
ליום חתימת ההסכם היקף עבודות הפרויקט נאמד על כ- 160 מיליוני ש"ח בתוספת הצמדה למדד תשומות הבניה. לוינשטין נתיב התחילה בביצוע העבודות בפרויקט.

17. בסוף חודש מאי 2025 חתמה לוינשטין נתיב עם צד ג' בלתי תלוי על הסכם ביצוע עבודות בנייה, לפיו תקים לוינשטין נתיב בניין בן 6 קומות משרדים, קומת מסחר ושטחי מרתפים. בחודש יולי 2025 לוינשטין נתיב החלה בביצוע עבודות הקמת הפרויקט. ההכנסות הצפויות מביצוע הפרויקט נאמדות בסך של כ- 140 מיליוני ש"ח.

ד. שעבודים

להבטחת התחייבויות החברה וחברות מאוחדות בגין ההתחייבויות לבנקים ולאחרים ניתנו שעבודים כדלקמן:

1. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות החברה במבנים ובמקרקעין לרבות שעבודים על זכויות במקרקעין בעסקאות משותפות בהם החברה שותפה.

2. שעבוד קבוע בלתי מוגבל בסכום על זכויות של חברות מאוחדות במקרקעין, זכויות הביטוח וזכויות לקבלת כספים מרוכשי ושוכרי יחידות ושעבוד הסכמים עם נותני שירותים בפרויקטים לטובת הבנק הממן ובגין העמדת אשראים וערבויות במסגרת ליווי פיננסי לפרויקט.

3. מניות החברה המוחזקות על ידי חברת משולם לוינשטין השקעות בע"מ (חברה מאוחדת) שועבדו לטובת בנק להבטחת אשראים וערבויות שקיבלה החברה למימון אשראים שוטפים.

4. חברה נכדה מאוחדת התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי. ראה גם ביאור 20ב'3.

5. שעבודים ומשכונות בחברות מאוחדות על נכסי מקרקעין, זכויות חכירה ושעבודים קבועים ושוטפים על השקעות, רכוש קבוע, פיקדונות, שיקים, מוניטין ורכוש אחר, זכויות ביטוח וכן על כספים המגיעים להן מלקוחות ומחברות כרטיסי אשראי.

6. להבטחת התחייבויות החברה לתאגידים בנקאיים שעבדה החברה את חלק ממניות לוינשטין נכסים בע"מ המוחזקות על ידה.

סה"כ התחייבויות החברה המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 710 מיליוני ש"ח (כ- 949 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

סה"כ התחייבויות החברה וחברות מאוחדות המכוסות בשעבודים דלעיל, כולל ערבויות, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 1,140 מיליוני ש"ח (כ- 1,218 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

ליום 31 בדצמבר 2025 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי הקבוצה. לקבוצה נכסי נדל"ן שאינם משועבדים בהיקף של כ- 710 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 כ- 630 מיליוני ש"ח).

ביאור 26 - הון מניות וקרנות

א. הרכב הון המניות (בערכים נומינליים):

	ליום 31 בדצמבר 2025		ליום 31 בדצמבר 2024	
	רשום	מונפק ונפרע	רשום	מונפק ונפרע
	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש	שקל חדש
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א	15,000,000	7,664,336	15,000,000	6,783,176
בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי חברה מאוחדת		(1,084,546)		(1,084,546)
בניכוי - מניות החברה המוחזקות על ידי החברה		(2,002,155)		(2,002,155)
		4,577,635		3,696,475

תנועה בהון המניות המונפק והנפרע:

	שקל חדש
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3,696,475
מניות שהונפקו תמורת העברת החזקות (1)	872,745
מניות שהונפקו כתוצאה ממימוש כתבי אופציה (2)	8,415
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	4,577,635

(1) ראה ביאור 12א'(4) בדבר הנפקת מניות כתוצאה מהצעת רכש למניות של לוינשטין נכסים.

(2) ראה ביאור 26ח'.

ב. זכויות הנלוות למניות

מניות החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב. המניות מקנות למחזיק בהן זכויות הצבעה, זכות לקבלת דיבידנד, זכויות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכויות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים

(1) מדיניות חלוקת דיבידנד

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

(2) להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2023-2025:

הדיבידנדים הבאים הוכרזו וחולקו על ידי החברה:

תאריך החלטת הדירקטוריון על חלוקת הדיבידנד	סכום הדיבידנד (באלפי ש"ח)	ש"ח למניה	תאריך חלוקת הדיבידנד
בשנת 2025:			
23/3/2025	13,708	3	8/4/2025
21/08/2025	9,154	2	8/9/2025
	22,862		
בשנת 2024:			
25/3/2024	10,951	3	10/4/2024
22/8/2024	7,300	2	9/9/2024
	18,251		
בשנת 2023:			
26/3/2023	10,951	3	20/4/2023
24/8/2023	7,300	2	11/9/2023
	18,251		

(3) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ב') (ראה ביאור 21ג' לעיל), התחייבה לוינשטין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. לוינשטין נכסים מתחייבת כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ב') לא נפרעו במלואן, היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מיליוני ש"ח.
2. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), יעלה על 65%.
3. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי לוינשטין נכסים סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

(4) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ה') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ה') (ראה ביאור 21ו' לעיל), התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-820 מיליוני ש"ח.

2. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 60%.

3. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ה') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.

(5) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ג') (ראה ביאור 21ה' לעיל), התחייבה לוינשטין נכסים בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. לוינשטין נכסים מתחייבת כי כל עוד אגרות חוב (סדרה ג') לא נפרעו במלואן, היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של לוינשטין נכסים, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-450 מיליוני ש"ח.

2. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על הדוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי המתואם), יעלה על 65%.

3. לוינשטין נכסים לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שיערוך של נכסי לוינשטין נכסים סולו בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ג. דיבידנדים (המשך)

(6) מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ו') של החברה

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן - "**חלוקה**") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-925 מיליוני ש"ח.

2. כמו כן, החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי), יעלה על 60%.

3. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.

ד. מניות באוצר

(1) ביום 1 בנובמבר 2010 הודיע דירקטוריון החברה, כי כל מניות החברה אשר בבעלות חברה בת בבעלות ובשליטה מלאה של החברה תחשבנה על ידי החברה כמניות רדומות לפי כל דין.

(2) להלן פירוט החזקות החברה וחברה מאוחדת במניות החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	מוחזקות על ידי	
	החברה	**חברה מאוחדת**
מספר המניות	2,002,155	1,084,546
שיעור מההון המונפק	26%	14%
עלות (באלפי ש"ח)	37,266	12,236

(3) שווי השוק של כל המניות המוחזקות בידי החברה וחברה המאוחדת ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 1,660,645 אלפי ש"ח (1,297,032 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ה. קרנות הון

הפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ

קרן זאת כוללת הפרשים מתרגום הדוחות הכספיים של חברה מוחזקת המהווה פעילות חוץ (מטבע הפעילות שלה שונה ממטבע הפעילות של החברה). סכומים שנזקפו להון כאמור יועברו לדוח רווח והפסד במימוש פעילות החוץ ו/או בפירוקה.

קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות לגביהם בוצעה עסקה בין החברה לבין בעל השליטה בה או בין חברות תחת אותה שליטה מוכרים במועד העסקה לפי שווי הוגן. ההפרש בין השווי ההוגן למועד העסקה ובין התמורה שנקבעה בעסקה נזקף להון, בניכוי השפעת המס. הפרש בזכות מהווה במהותו השקעת בעלים ובהתאם, נזקף להון במסגרת "קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה".

קרן בגין עסקאות עם בעלי זכויות שאינן מקנות שליטה

עסקאות עם בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה, במסגרתן מחזיקה החברה בשליטה בחברות מאוחדות לפני ולאחר העסקה, מטופלות כעסקאות במישור ההוני. בהתאם, ברכישת זכויות שאינן מקנות שליטה, הפער בין עלות הרכישה ובין חלק בעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה שנרכש, נזקף ישירות להון. במכירה של זכויות שאינן מקנות שליטה תוך שימור השליטה, הפער בין התמורה שהתקבלה והחלק שיוחס לבעלי הזכויות שאינן מקנות שליטה נזקף אף הוא ישירות להון.

ו. הקצאת כתבי אופציה למשנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים בחברה

ביום 14 בפברואר 2022 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה כינוס אסיפת בעלי מניות במסגרתה הובא לאישור תיקון למדיניות התגמול של החברה, באופן שבין היתר, מאפשר הענקת רכיב הוני למשנה למנכ"ל (להלן - "הניצע") בחברה וזאת בהתאם לתכנית תגמול הוני שאושרה בידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לטובת המשנה למנכ"ל במסגרת אותו אישור ואשר הוגשה לרשויות המס ביום 15 בפברואר 2022. ביום 22 במרס 2022 התכנסה אסיפת בעלי המניות ואישרה את התיקון כאמור למדיניות התגמול.

בהתאם לאישורים ותכנית התגמול ההוני כאמור, ביום 24 במרס 2022, אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הענקה של 14,338 כתבי אופציה לא רשומים למסחר הניתנים למימוש למניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת לניצע.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות שוות החל ממועד הענקה על פני תקופה של 5 שנים כאשר מנת כתבי האופציות הראשונה תהייה ניתנת למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד אישור הדירקטוריון כאמור ושלוש המנות הנוספות תהיינה ניתנות למימוש בחלוף כל שנה על פני תקופה של שלוש שנים נוספות. כלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום תקופת ההבשלה שלהם ועד לתום תקופה בת שש שנים ממועד אישור הדירקטוריון ויפקעו מיד לאחר מכן. כתבי האופציה שהוענקו יובשלו בכפוף להמשך העסקתו של הניצע. כתבי האופציה הוצעו לניצע בהתאם לתכנית האופציות ולהוראות מסלול רווח הון הקבועות בפקודת מס הכנסה ("מסלול רווח הון"). כמו כן, כוללת התוכנית תנאים נוספים לרבות בקשר עם האצת מועדי המימוש וכן התאמות להגנת הניצע. כתבי האופציה הוקצו ביום 13 באפריל 2022.

השווי ההוגן של כתבי האופציה, לפי מודל בלק אנד שולס, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, נכון למועד הענקתם, הסתכם לסך כולל של 2,350 אלפי ש"ח בחלוקה הבאה - מנה ראשונה כ- 567 אלפי ש"ח, המנה שניה כ- 579 אלפי ש"ח, מנה שלישית כ-594 אלפי ש"ח ומנה רביעית כ- 610 אלפי ש"ח. השווי ההוגן חושב על בסיס הפרמטרים הבאים: מחיר מניה ממוצע של 420.5 ש"ח, תוספת מימוש בסך של 375.7 ש"ח, שיעור תשואת דיבידנד 0%, הריבית חסרת הסיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה בטווח של 1.5% - 1.7% (בהתאם לתקופה הרלוונטית) וסטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה בטווח של 36.9% - 40.6% (בהתאם לתקופה הרלוונטית).

ביאור 26 - הון מניות וקרנות (המשך)

ז. הקצאת כתבי אופציה לעובדים ונושאי משרה בחברה

בהתאם להוראות תוכנית התגמול ההוני של החברה לעובדים ונושאי משרה, יועצים ונותני שירותים של החברה אשר אושרה על ידי הדירקטוריון החברה ביום 26 במרס 2023, אישר דירקטוריון החברה ביום 18 ביוני 2023, וזאת לאחר קבלת אישור ועדת התגמול של החברה, הענקה של 94,150 כתבי אופציה לא רשומים למסחר ל- 58 עובדים של החברה (או של חברה בשליטתה, לפי העניין) (מתוכם 4 נושאי משרה בחברה שאינם דירקטורים ו/או מנכ"ל) ועוד 2,000 כתבי אופציה לא רשומים למסחר ל- 3 נותני שירותים לחברה, ובסך הכל 96,150 כתבי אופציה לא רשומים למסחר, ללא תמורה כספית במזומן והניתנים למימוש עד 96,150 מניות רגילות של החברה, רשומות על שם, בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת.

מתוך כמות כתבי אופציה האמורה לעיל, כמות של 20,000 כתבי אופציה הוענקו לאחד מנושאי המשרה (משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים) אשר מתוכן, כמות של 14,338 כתבי אופציה הוענקו חלף 14,338 כתבי אופציה אשר קיבל אותו נושא המשרה במסגרת הענקה מיום 26 במרס 2022 (ראה ביאור 26ו', להלן - "כתבי האופציה הקודמים") באופן שבוטלו כתבי האופציה הקודמים ותחתם הוקצו לנושא המשרה האמור 20,000 כתבי אופציה. ההתאמה בוצעה בהתאם להוראות מסלול רווח הון ואישור רשות המיסים אשר התקבל למהלך זה (תמחור מחדש).

הערך הכלכלי (שווי הוגן) של כתבי האופציה החדשים שהוענקו (כלל כתבי האופציה שהוענקו, בנטרול כתבי האופציה שהוחלפו כאמור לעיל) במסגרת ההענקה, לפי מודל בלק אנד שולס, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, נכון למועד ההענקה, הינו כ- 10,074 אלפי ש"ח, על בסיס הפרמטרים הבאים: מחיר מניה של 285.1 ש"ח, תוספת מימוש של 276.16 ש"ח, הריבית חסרת הסיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 3.8% - 3.9% וסטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 41.3% - 45.9%.

הערך הכלכלי התוספתי של כתבי האופציה הקודמים לפי מודל בלק אנד שולס, כפי שחושב על ידי מעריך שווי חיצוני, נכון למועד ההענקה (מועד ההחלפה), הינו כ- 550 אלפי ש"ח, על בסיס הפרמטרים הבאים: מחיר מניה של 285.1 ש"ח, תוספת מימוש של 276.16 ש"ח חלף 375.7 ש"ח, הריבית חסרת הסיכון ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 3.9% - 4% וסטיית התקן ששימשה לחישוב אומדן השווי ההוגן הינה 44.8% - 48.3%.

כתבי האופציה יבשילו בארבע מנות שוות על פני תקופה של 5 שנים כאשר מנת האופציות הראשונה תהייה ניתנת למימוש לאחר חלוף שנתיים ממועד אישור הדירקטוריון כאמור ושלוש המנות הנוספות תהיינה ניתנות למימוש בחלוף כל שנה על פני תקופה של שלוש שנים נוספות. כלל כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש החל מתום תקופת ההבשלה שלהן ועד לתום תקופה בת שש שנים ממועד אישור הדירקטוריון. כמו כן, כוללת התוכנית תנאים נוספים לרבות בקשר עם האצת מועדי המימוש.

ביום 10 ביולי 2023 לאחר קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של מניות המימוש, הקצתה החברה את האופציות לניצעים, באמצעות הנאמן לאופציות.

ח. ביום 18 ביוני 2025 הבשילה המנה הראשונה של האופציות שהוענקו לעובדי החברה. נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מימשו עובדי החברה סך של 20,448 אופציות במנגנון מימוש נטו. כנגד מימוש האופציות הוקצו 8,415 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, בתמורה לערכן הנקוב.

ט. שער המניה בבורסה ליום 31 בדצמבר 2025 הינו 538 ש"ח (420.2 ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד

א. הכנסות ממכירת בניינים

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ממכירת דירות	96,361	142,812	176,865
הכנסות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי	16,017	32,923 (*)	29,989
	112,378	175,735	206,854

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ב. הכנסות אחרות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח הון ממימוש רכוש קבוע, נטו	7,026	35	83
עדכון הפרשה לירידת ערך מלאי (1)	54,211	-	-
אחרות	19	479	1,627
	61,256	514	1,710

(1) ראה ביאור 10י' ו- 10יא'.

ג. עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלויות מכירת דירות	110,262	117,566	123,649
עלויות ממתן שירותי בנייה בעסקאות קומבינציה ועסקאות פינוי בינוי	18,752	30,069 (*)	27,483
	129,014	147,635	151,132

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ד. עלות ביצוע עבודות בניה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות עבודות חוץ	206,062	274,148	237,852
הוצאות פחת	2,879	4,381	6,368
שכר עבודה ונלוות	9,272	11,049	12,462
	218,213	289,578	256,682

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ה. אחזקת מבנים להשכרה

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פחת	1,063	1,076	1,004
הוצאות אחזקה והשכרה	22,151	23,389	20,590
	23,214	24,465	21,594

ו. הוצאות הנהלה וכלליות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה ונלוות (1) (2)	26,938	26,559	24,940
שירותים מקצועיים	4,867	5,731	5,437
פחת	1,047	939	706
אחרות	6,531	6,346	5,311
	39,383	39,575	36,394
השתתפות בהוצאות	(10,717)	(10,203)	(7,729)
	28,666	29,372	28,665

(1) כולל דמי ניהול לבעלי עניין, ראה ביאור 29א' ו- 29ה'.

(2) לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 כולל הוצאות, נטו שהוכרו בגין תוכנית תשלום מבוסס מניות המסולקת במכשירים הוניים בסך של 2,340 אלפי ש"ח ו- 3,363 אלפי ש"ח, בהתאמה (ראה ביאורים 26ו' ו-26ז').

ז. הוצאות אחרות

ההרכב:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין בלתי שוטף	-	48,226	-
הפרשה לתשלום פסק בוררות	-	560	-
הוצאות אחרות	-	713	-
	-	49,499	-

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 27 - פירוטים לדוחות מאוחדים על הרווח והפסד (המשך)

ח. הכנסות/הוצאות מימון

(1) פירוט מרכיבי הכנסות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות ריבית ושערוך בגין הלוואות שניתנו	1,560	927	573
הכנסות ריבית מפיקדונות	5,816	7,355	11,204
הכנסות דיבידנד וריבית בגין ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	673	765	765
רווח מניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	3,203	3,003	2,593
הפרשי שער	929	283	1,781
הכנסות בגין רכיב מימון משמעותי	987	-	-
אחרות	131	566	1,239
	13,299	12,899	18,155

(2) פירוט מרכיבי הוצאות מימון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות עמלות בנק וערבויות	2,801	3,029	2,352
הוצאות ריבית ושערוך בגין הלוואות שנתקבלו	43,501	45,073	39,139
הוצאות מימון בגין ניירות ערך מסחריים	5,762	1,732	-
הוצאות ריבית, שערוך והפחתת נכיון והוצאות הנפקה בגין אגרות חוב	38,587	32,785	31,928
הפרשי שער	876	809	570
הפרשה לירידת ערך השקעה	2,042	-	-
אחרות	2,148	2,614 (*)	2,283
	95,717	86,042	76,272
בניכוי - הוצאות מימון שהוונו למלאי מבנים בהקמה, מלאי מקרקעין בלתי שוטף ונדל"ן להשקעה בהקמה	(24,066)	(22,679)	(13,315)
	71,651	63,363	62,957

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 28 - רווח למניה

להלן נתוני הרווח ומספר המניות (כולל ההתאמות לנתונים אלה) שהובאו בחשבון לצורך חישוב הרווח למניה בחישוב בסיסי ובהנחה של דילול מלא:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח המיוחס לבעלי המניות של החברה בחישוב הרווח למניה:	82,490	31,077 (*)	59,287
מספר המניות ששימש בחישוב הרווח למניה:			
המספר המשוקלל של המניות הנפרעות בניכוי - המספר המשוקלל של מניות באוצר	7,660,129	6,737,273	6,736,893
	(3,086,701)	(3,086,701)	(3,086,701)
	4,573,428	3,650,572	3,650,192
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח) (*):	18.04	8.51 (*)	16.24
תוספת מניות לחישוב הרווח המדולל	70,113	-	-
מספר המניות ששימש בחישוב הרווח המדולל למניה:	4,643,541	3,650,572	3,650,192
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח) (*):	17.76	8.51 (*)	16.24

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין			
בדוחות רווח והפסד המאוחדים ושל החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:			
דמי ניהול	2,704	2,513	2,043
גמול בעבור 4 דירקטורים	608	659	638
עלות שכר של עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)	3,347	3,243	2,747
ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות			
הכנסות מימון מחברות מאוחדות, נטו	256	254	135
השתתפות בהוצאות	21,435	19,843	15,206
הכנסות מדמי שכירות	200	144	144
הוצאות דמי שכירות ואחזקה	(266)	(296)	(268)

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרות עם חברות בנות:		
חייבים ויתרות חובה	13,640	13,963
זכאים ויתרות זכות	(1,014)	(1,923)
יתרות עם צדדים קשורים אחרים:		
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול	1,476	1,522

ד. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בקבוצה:						
הטבות עובדים לזמן קצר (*)	6	12,643	6	12,438	6	11,539
(*) כולל הוצאות בגין תשלום מבוסס מניות		1,468		2,190		1,537

ה. עסקאות עם בעל שליטה

1. הסכם ניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ

בהתאם לתנאי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה בבעלות בעל השליטה ומנכ"ל החברה, מר שאול לוטן (להלן - "חברת הניהול") החל מיום 1 בנובמבר 2023 בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות של החברה מיום 6 ביוני 2023, בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 210,000 ש"ח לחודש (להלן - "דמי הניהול"), מסכום זה יופחת סכום של 9,585 ש"ח מדי חודש בגין שימוש ברכב שהועמד למנכ"ל על ידי החברה. דמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן אשר היה ידוע ביום 6 ביוני 2023. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור. לסכומים האמורים יתווסף מס ערך מוסף כחוק שישולם במועד התשלום (להלן - "התוספת").

תקופת הסכם הניהול האמור הינה עד ליום 31 באוקטובר 2026 (להלן - "תקופת ההסכם"). לאחר תום תקופת ההסכם, יוארך הסכם הניהול, בכפוף להוראות כל דין ובכפוף להסכמת הצדדים ולשינויים שיוסכמו על-ידם באותה העת.

החברה פועלת לכינוס אסיפת בעלי מניות אשר תתכנס ביום 13 במאי 2026 לאישור הארכת תוקפו של הסכם הניהול עם חברת הניהול לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בנובמבר 2026. הארכת תוקפו של הסכם הניהול תהא באותם התנאים למעט העדכונים הנ"ל: בתמורה לשירותי הניהול שתעמיד חברת הניהול לחברה, תשלם החברה לחברת הניהול סך של 247,000 (מאתיים וארבעים ושבעה אלף) ש"ח לחודש ומסכום זה יופחת סך של 9,585 ש"ח בגין שווי שימוש רכב שיועמד למנהל (כהגדרתו לעיל) בהתאם לשיקול דעת החברה (להלן - "דמי הניהול"). דמי הניהול יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד אישור האסיפה הכללית ובמקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

2. הסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן

1) הגברת יעל לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתה הינה בעלת תואר LLB במשפטים ו- BA במנהל עסקים, מכהנת בתפקיד סמנכ"לית יועצת משפטית בחברה (להלן - "יעל"). ביום 6 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגברת יעל לוטן, לשלוש שנים נוספות מיום 1 בנובמבר 2023 עד ליום 31 באוקטובר 2026, בתנאים האמורים להלן (יעל תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו, בסך של 60,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 ביוני 2023. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

2) יעל תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של עד 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי יעל במהלך השנה.

על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת יעל ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

המענק ישולם ליעל בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

3) יעל תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל שתתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

4) החברה תעמיד לרשות יעל רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 6,500 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) ואז כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שתהא זכאית להחזר הוצאות רכב בגובה 9,000 ש"ח חודשי בתוספת הצמדה למדד הבסיס, לפי בחירתה.

החברה פועלת לכינוס אסיפת בעלי מניות אשר תתכנס ביום 13 במאי 2026 לאישור הארכת תוקפו של הסכם העסקה עם יעל לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בנובמבר 2026. הארכת תוקפו של הסכם העסקה יהא באותם התנאים למעט העדכונים הנ"ל: 1) משכורת חודשית בסך של 71,000 ש"ח ברוטו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד אישור האסיפה הכללית כאשר במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור; 2) הגבלת שווי הרכב שיועמד לרשות יעל לפי שווי שימוש חודשי עד לגובה של 7,500 ש"ח, בכפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס. לחילופין, תהא יעל זכאית להחזר הוצאות רכב בגובה 9,600 ש"ח חודשי בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירתה.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

3. הסכם העסקה עם מר אמיר לוטן

1) מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, שבהשכלתו הינו בעל תואר- M.Sc ו- B.Sc מחשבים משמש כסמנכ"ל תחום ההתחדשות העירונית של החברה (להלן - "אמיר"). ביום 6 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם מר אמיר לוטן, לשלוש שנים נוספות מיום 1 בנובמבר 2023 ועד ליום 31 באוקטובר 2026, בתנאים האמורים להלן אמיר יהא זכאי למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 55,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 ביוני 2023. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

2) אמיר יהא זכאי לקבל מענק שנתי, בגובה של עד 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושא המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי אמיר במהלך השנה.

   על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת אמיר ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.

   המענק ישולם לאמיר בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

3) אמיר יהא זכאי אחת לשנה למשכורת 13, ככל שתתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

4) אמיר יהא זכאי לרכב בשווי שימוש של 6,000 ש"ח כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שיהא זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 9,000 ש"ח חודשי, בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירת העובד.

החברה פועלת לכינוס אסיפת בעלי מניות אשר תתכנס ביום 13 במאי 2026 לאישור הארכת תוקפו של הסכם העסקה עם אמיר לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בנובמבר 2026. הארכת תוקפו של הסכם העסקה יהא באותם התנאים למעט העדכונים הנ"ל: 1) משכורת חודשית בסך של 68,000 ש"ח ברוטו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד אישור האסיפה הכללית כאשר במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור; 2) הגבלת שווי הרכב שיועמד לרשות אמיר לפי שווי שימוש חודשי עד לגובה של 7,500 ש"ח, בכפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס. לחילופין, יהא אמיר זכאי להחזר הוצאות רכב בגובה 9,600 ש"ח חודשי בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירתו.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. עסקאות עם בעל שליטה (המשך)

4. הסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן

1) הגברת חן גור לוטן, בתו של בעל השליטה ומנכ"ל החברה, אשר בהשכלתה הינה מהנדסת תעשיה ובעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין, מכהנת כסמנכ"לית הנכסים המניבים של הקבוצה ובכלל זה, מנהלת את מערך הבדק של נכסי הקבוצה. כמו כן אחראית על הקמת מערכת הנהלים בחברה והטמעתם (להלן - "חן"). ביום 6 ביוני 2023 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה את המשך התקשרות החברה בהסכם העסקה עם הגברת חן גור לוטן, לשלוש שנים נוספות מיום 1 בנובמבר 2023 ועד ליום 31 באוקטובר 2026, בתנאים האמורים להלן חן תהא זכאית למשכורת חודשית כוללת ברוטו בסך של 55,000 ש"ח (להלן - "המשכורת") והפרשות סוציאליות מלאות. המשכורת תהא צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן שהיה ידוע ביום 6 ביוני 2023. במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור.

2) חן תהא זכאית לקבל מענק שנתי, בגובה של 2 משכורות בגין כל שנת עבודה קלנדארית ("המענק"). המענק ייקבע בהתאם ליעדים שיקבע הדירקטוריון, שיהיו רלוונטיים לנושאת המשרה ואשר ייבחנו בהתאם למאמץ והזמן שיושקע על ידי חן במהלך השנה.
על אף האמור לעיל, דירקטוריון החברה, ברוב של דירקטורים שאין להם עניין אישי באישור המענק, יהיה אמון על בחינה ואישור המענק כאמור, ויוכל להפחית מסכום המענק, וזאת בהתאם לבחינת עמידת חן ביעדים אישיים כפי שהוגדרו כאמור לעיל.
המענק ישולם לחן בתוך 14 ימים ממועד אישורו על ידי דירקטוריון החברה. מובהר בזאת כי אין בתשלום מענק כאמור משום יצירת מצג או נוהג ביחס לשנים שלאחר מכן.

3) חן תהא זכאית אחת לשנה למשכורת 13, ככל ותתקבל החלטה על חלוקת משכורת 13 לכל הנהלת החברה.

4) החברה תעמיד לרשות חן רכב חברה בשווי שימוש חודשי כולל של עד 6,500 ש"ח (כפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס) ואז כל ההוצאות הכרוכות באחזקת הרכב ובשימוש בו ישולמו במלואן על ידי החברה או שתהא זכאית להחזר הוצאות רכב בגובה 9,000 ש"ח חודשי בתוספת הצמדה למדד הבסיס, לפי בחירתה.

החברה פועלת לכינוס אסיפת בעלי מניות אשר תתכנס ביום 13 במאי 2026 לאישור הארכת תוקפו של הסכם העסקה עם חן לתקופה של שלוש שנים החל מיום 1 בנובמבר 2026. הארכת תוקפו של הסכם העסקה יהא באותם התנאים למעט העדכונים הנ"ל: 1) משכורת חודשית בסך של 68,000 ש"ח ברוטו צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן שיהיה ידוע במועד אישור האסיפה הכללית כאשר במקרה של ירידה במדד לא יבוצע עדכון כאמור; 2) הגבלת שווי הרכב שיועמד לרשות חן לפי שווי שימוש חודשי עד לגובה של 7,500 ש"ח, בכפוף לתיקונים כפי שיהיו, מעת לעת, על ידי רשויות המס. לחילופין, תהא חן זכאית להחזר הוצאות רכב בגובה 9,600 ש"ח חודשי בתוספת הצמדה למדד, לפי בחירתה.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה לוינשטין נכסים עם החברה בהסכם ניהול לפיו החברה תעניק לקבוצה, בעצמה ו/או באמצעות חברות בת שלה, שירותי ניהול, ייעוץ וליווי ביחס לקבוצה שיכללו בין היתר את השירותים הבאים:

1) שירותי ניהול כלליים - שירותי מנכ"ל חברה, שירותי סמנכ"ל כספים, שירותי דירקטורים (למעט דירקטורים חיצוניים ודירקטורים שאינם תלויים), מכלול של שירותי ניהול שוטפים, שירותי ייעוץ, שירותי פיקוח, שירותי שיווק ומכירה וכן שירותי אדמיניסטרציה שונים.

2) שירותי ניהול תפעולי לנכסי קבוצת החברה אשר אינם מנוהלים על-ידי חברות ניהול חיצוניות ולרבות למגדל לוינשטין (למעט החניון).

3) שירותי ניהול מסחרי להשכרת נכסי הקבוצה.

ב. 1) ביום 17 ביוני 2021 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינשטין נכסים, לאחר שהתקבלו אישורי האורגנים המוסמכים בלוינשטין נכסים, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה וזאת בתוקף מיום 16 במאי 2021, וזאת למשך תקופה של שלוש שנים, קרי עד ליום 15 במאי 2024. בהתאם להסכם הניהול בגין העמדת שירותי הניהול ללוינשטין נכסים על ידי החברה, תשלם לוינשטין נכסים לחברה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 7.7 מיליוני ש"ח, בתוספת מע"מ כדין.

ביום 23 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של לוינשטין נכסים לאחר שהתקבלו אישורי האורגנים המוסמכים בלוינשטין נכסים להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם החברה וזאת בתוקף מיום 16 במאי 2024, וזאת למשך תקופה של שלוש שנים, קרי עד ליום 15 במאי 2027. בהסכם הניהול עודכן מנגנון התמורה לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי בעלת השליטה, תשלם החברה לבעלת השליטה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 11.5 מיליוני ש"ח (בתוספת הצמדה למדד מחירים לצרכן הידוע במועד אישור האסיפה הכללית של החברה), בתוספת מע"מ כדין.

2) בתמורה לשירותי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים, כאמור לעיל ובהתאם להגדרתם בהסכם תשלם לוינשטין נכסים לחברה, דמי ניהול בשיעור של COST (עלות ביצוע האחזקה בפועל) + 10% (להלן - "דמי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים").

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה חברה בת של לוינשטין נכסים בהסכם עם החברה לפיו החברה תשכור עד 30 חניות במגדל וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות תוארך באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.
תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם החברה לחברה הבת כאמור סך של 856 ש"ח לכל מקום חניה לכל חודש של שכירות בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה. ההסכם אושר כעסקה זניחה בישיבות ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינשטין נכסים שנערכו ביום 9 בפברואר 2025 וביום 11 בפברואר 2025, בהתאמה וכעסקה זניחה בישיבת ועדת הביקורת של החברה שנערכה ביום 19 במרס 2026 ודירקטוריון החברה שנערך ביום 23 במרס 2026.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

3. אי תחרות

החברה התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ו'(1) לעיל, החברה והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול ללוינשטין נכסים: (1) לא יתחרו בלוינשטין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטין נכסים ו- (2) לא יעסקו ו/או ישתתפו ולא יקבלו תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא יעניקו שירותי ניהול ו/או יקיימו קשרים עסקיים ו/או אחרים, בכל ישות כלשהי המתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטין נכסים, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של לוינשטין נכסים עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות לוינשטין נכסים. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים לחברה ו/או לחברות בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי תחרות.

4. התחייבות לתיחום פעילות

(א) החברה התחייבה ללוינשטין נכסים לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בנות בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק שליטה בתאגיד העוסק בפעילות לוינשטין נכסים בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסויימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.

החברה התחייבה כי במהלך תקופת ההתחייבות, תעביר ללוינשטין נכסים כל הזדמנות עסקית שתיקרה בפניה בתחומי פעילות לוינשטין נכסים.

החברה התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, החברה: 1) לא תתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקי ו/או בפעילות לוינשטין נכסים כהגדרתה להלן ו- 2) לא תעסוק ו/או תשתתף ולא תקבל תפקיד מכל מין וסוג שהוא בצורה ו/או באופן כלשהו, ולא תעניק שירותי ניהול ו/או תקיים קשרים עסקיים ו/או אחרים, והכל בין בתמורה ובין שלא בתמורה, בכל ישות כלשהי, לרבות שותפות, חברה ו/או תאגיד אחר המתחרה בלוינשטין נכסים ו/או בעסקיה ו/או בפעילות לוינשטין נכסים וכן - 3) לא תיצור בדרך כלשהי ולא תסייע, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילות לוינשטין נכסים, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות לוינשטין נכסים. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת ההתחייבות.

"פעילות לוינשטין נכסים" - רכישה, ייזום, הקמה ו/או ניהול נכסים מניבים, לרבות רכישת זכויות במקרקעין לשם ייזום והקמת נכס/ים מניב/ים עליהם;

"נכסים מניבים" - נכסי מקרקעין בישראל המיועדים להשכרה לשימושים שונים, ובכלל זאת, מבלי לגרוע בכלליות האמור לעיל, משרדים, חניה, אחסון, תעשיה ומסחר, לרבות במסגרת בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, קניונים, פארקים תעשייתיים וכד'.

בנוסף, במסגרת כתב ההתחייבות הסדירו בינהן החברה ולוינשטין נכסים אפשרות של שיתוף פעולה לרכישת זכויות במקרקעין ובנכסים ולהקמת נכסים מניבים ו/או נכסים המיועדים בנוסף גם למגורים והכל בתנאים כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

4. התחייבות לתיחום פעילות (המשך)

(ב) כתב התחייבות זה היה בתוקף עד ליום 12 במאי 2025 ולא חודש.

במסגרת כתב ההתחייבות הוגדרה והוסדרה גם אפשרות של שיתוף פעולה בין החברה לחברה הבת במסגרת עסקה משותפת ו/או במסגרת תאגיד משותף שיוקם לטובת פרויקט חדש, להקמת נכסים ו/או הגשת הצעות משותפות במכרזים לרכישת זכויות במקרקעין ובנכסים ולהקמת נכסים מניבים ו/או נכסים המיועדים בנוסף גם למגורים והכל בתנאים כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

5. הסכם ניהול הבניה

(א) כללי

(1) ביום 12 במאי 2020 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תוספת להסכם ניהול הבניה לפיה החברה תעניק ללוינשטין נכסים את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות קבוצת לוינשטין נכסים, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם").

(2) תוקפו של הסכם שירותי הבנייה הינו ל- 5 שנים. ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תוספת להסכם ניהול הבניה שבין לוינשטין נכסים והחברה, לפיה יוארך תוקפו של הסכם זה לתקופה של 5 שנים נוספות החל מיום 12 במאי 2025, בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים בלוינשטין נכסים. ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון לוינשטין נכסים, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התוספת להסכם ניהול הבניה כאמור.

(3) בנוסף, נקבעו בהסכם תנאים בדבר ביטול ההסכם לפני סיומו.

(4) עוד נקבע בסעיף התמורה בתוספת להסכם ניהול הבניה כי במקרה שלוינשטין נכסים תבצע את הפרויקט בשותפות עם צד ג', יחושב גובה דמי הניהול לפי חלקה בפועל של לוינשטין נכסים בפרויקט, במסגרת אותה שותפות ובתוספת תשלומים להם תהא זכאית לוינשטין נכסים מהשותף בקשר עם ניהול הבניה ובלבד שסכום דמי הניהול הכולל שישולם לחברה לא יעלה על דמי הניהול הקבועים בהסכם.

(ב) שירותי ניהול הבניה

לאחר רכישת מקרקעין לצורכי הקמת פרויקט בניה ובהמשך גם לאחר קבלת החלטה על תחילת הקמתו של פרויקט בניה, תספק החברה ללוינשטין נכסים את שירותי ניהול הבניה המפורטים בהסכם ניהול הבניה.

(ג) זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה תהא זכות סירוב ראשון להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט של עובדים ומנהלים מטעמה ובלבד ששירותי ניהול אלה יועמדו בתנאי שוק או בתעריפים הקבועים על ידי החשב הכללי והמפורסמים באתר החשב הכללי של משרד האוצר בעניין "התקשרות עם נותני שירותים חיצוניים", לפי הנמוך מביניהם והכל במסגרת התקציב לפרויקט.

ביאור 29 - צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ו. הסכמים עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה (המשך)

(ד) התמורה

בתמורה לשירותי הניהול, תהא החברה זכאית ל- 5% בתוספת מע"מ, מסכומם הכולל של עלויות הפרויקט, למעט עלות רכישת הקרקע ולרבות עלויות מימון והוצאות ביצוע העבודות (כהגדרתן בהסכם) וזאת במקרה של ביצוע העבודות באמצעות קבלן ראשי והכל במסגרת התקציב כפי שיאושר על-ידי לוינשטין נכסים לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ- 5 קבלנים) תהא החברה זכאית לתוספת של 2.5% נוספים, ובסך הכל 7.5% בתוספת מע"מ כדין.

עוד נקבע בהסכם כי במידה והעלות הכוללת של ביצוע הפרויקט תחרוג ממסגרת התקציב שתאושר על-ידי לוינשטין נכסים ביותר מאשר ב- 10% ללא שינוי מקביל בהיקפו של הפרויקט או מבלי שניתן לכך אישור דירקטוריון לוינשטין נכסים, לא תהיה החברה זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג. ועדת הביקורת של לוינשטין נכסים תבחן אחת לחצי שנה האם התקיימה חריגה כאמור לעיל. במידה ואכן התגלתה חריגה כאמור אזי תשיב החברה סכומים עודפים ששולמו בתוך 14 ימי עסקים ללוינשטין נכסים.

בנוסף נקבע כי במקרה שלוינשטין נכסים תבצע את הפרויקט בשותפות עם צד ג' יחושב גובה דמי הניהול לפי חלקה בפועל של לוינשטין נכסים בפרויקט, במסגרת אותה שותפות וכן ככל שלוינשטין נכסים תהיה זכאית לקבלת תשלום בגין דמי ניהול ו/או ניהול בנייה ו/או כל תשלום ו/או התחשבנות בגין ניהול הפרויקט במסגרת אותה שותפות, אזי תשלום זה יתווסף לתשלום לו זכאית החברה ובלבד שסכום דמי הניהול הכולל שישולם לחברה לא יעלה במצטבר על הסכום המירבי לפני התיקון כאמור.

(ה) בהסכם ניהול הבניה הובהר כי, אין ולא יהיו כל יחסי עובד-מעביד בין לוינשטין נכסים לבין החברה ועובדיה, ואין בהוראות הסכם ניהול הבניה כדי לקשור בין מי מהם לבין לוינשטין נכסים יחסי עובד-מעביד, לכל דבר ועניין.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענפי הנדל"ן מעמידה בפני ההנהלה צורך ליטול סיכוני שוק הנובעים משינויים במחירי חומרי הגלם והמוצרים המופקים מהם, משינויים בשער החליפין של ש"ח לדולר ולמטבעות חוץ נוספים וכן משינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה נועדה לאפשר להנהלה לעמוד ביעדיה העסקיים ע"י הערכת התוצאות האפשריות של החשיפה והגבלתה בהתאם לקריטריונים שנקבעים ע"י דירקטוריון החברה. קריטריונים אלו מתבססים על הערכת הסיכונים בהתחשב בתחזיות לגבי התפתחויות במחירי חומרי הגלם ומחירי המכירה הנהוגים בשווקי הנדל"ן, בשער החליפין, בשיעורי ריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לשינויים במחירי חומרי הגלם ושכר עבודה

במסגרת פעילותה של החברה בענף הנדל"ן היא פועלת כייזם וכקבלן מבצע של עבודות בניה שונות. בתחום פעילות זה משמשת החברה כקבלן ראשי ומבצעת את הפרויקט באמצעות קבלני משנה. שינויים במחירי חומרי גלם בארץ ובעולם ושינויים בשכר עבודה ובזמינות כוח עבודה משפיעים על עלויות הבניה, ולפיכך על הרווח הנובע מהפרויקטים.

3. חשיפה לשינוי בשער החליפין

לחברה נכסים והתחייבויות הצמודים או נקבעים במטבע חוץ (בעיקר מפעילות חוץ). כתוצאה מכך קיימת חשיפה לשינויים אפשריים בשערי החליפין של מטבע החוץ. במקביל, הכנסות החברה מפעילותה בחו"ל והנכסים המוחזקים על ידי פעילות החוץ נקובים אף הם במטבעות חוץ שונים.

במסגרת פעילות ההשקעה בחו"ל חשופה הקבוצה לשינויים בשערי החליפין של מטבעות חוץ. החשיפה לשערי חליפין במסגרת ההשקעות בחו"ל (השקעות נדל"ן בקפריסין, הודו ואנגליה) נובעת הן מהפעילות השוטפת של החברות המוחזקות בחו"ל והן מדרכי המימון של ההשקעות. חברות הקבוצה פועלות לצמצום חשיפה זו על ידי השקעה בחברות המנוהלות באופן אוטונומי, אשר עיקר נכסיהן והכנסותיהן נקובים או צמודים למטבע תפעולי (דולר, אירו, רופי ולירה שטרלינג) ועל ידי מימון ההשקעות, ככל האפשר באותו מטבע תפעולי.

במסגרת פעילות החברה בענף הנדל"ן בישראל שינויים בשערי המטבע בין המטבעות השונים וביחס לשקל משפיעים גם הם על עלויות הבניה ולעיתים אף על מחירי המכירה כאשר אלה נקובים במט"ח. יודגש כי החברה פועלת לקביעת מחירים נקובים בש"ח.

4. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. חלק מהתחייבויות החברה לזמן ארוך, צמוד למדד המחירים לצרכן. מאידך, יש לציין כי הכנסות החברה מדמי שכירות בארץ צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה טבעית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

כמו כן הכנסות החברה מרוכשי דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה, ככל הניתן ובהתאם לחוק מכר דירות. ככל שמדד תשומות הבניה יעלה עשויה להיות לכך השפעה על פעילות החברה בשל העלייה הצפויה בהוצאותיה שאינן מוגנות מצד ההכנסות.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית

(א) סיכון שווי הוגן

לקבוצה התחייבויות פיננסיות לזמן ארוך הנושאות ריבית בשיעורים קבועים מראש אשר חושפים את החברה לסיכון שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

החברה הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 491,436 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות).

לוינשטין נכסים הנפיקה אגרות חוב הנושאות ריבית קבועה, שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמות בכ- 253,712 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות).

הקבוצה נטלה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 7,747 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם), הנושאות ריבית קבועה.

(ב) סיכון תזרימי מזומנים

לקבוצה התחייבויות פיננסיות הנושאות ריבית משתנה אשר חושפות את החברה לסיכון תזרימי מזומנים כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית בשוק, כדלקמן:

לקבוצה אשראי לזמן קצר ללא הצמדה, המסתכם ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 311,559 אלפי ש"ח, הנושא ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים.

כמו כן לקבוצה ניירות ערך מסחריים שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הינם בסך של כ- 130,049 אלפי ש"ח הנושאים ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית בנק ישראל (ראה ביאורים 16ב'4 ו- 16ב'5).

לקבוצה חלויות שוטפות (כולל ריבית לשלם) של הלוואות לזמן ארוך הנקובות בש"ח ללא הצמדה, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 464,718 אלפי ש"ח, הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בריבית הפריים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. חשיפה לשינויי שיעור ריבית (המשך)

(ב) סיכון תזרימי מזומנים (המשך)

הטבלאות להלן מציגות את תזרים פירעון ההתחייבויות הפיננסיות לזמן ארוך לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, החשופות לסיכוני תזרים מזומנים וסיכוני שווי הוגן, כאמור בסעיפים א' ו-ב' לעיל.

התחייבויות לזמן ארוך החשופות לסיכוני:

	תזרים מזומנים	שווי הוגן		
	הלוואות בריבית משתנה	הלוואות שקליות בריבית קבועה	אגרות חוב שקליות בריבית קבועה	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025:				
עד שנה	464,718	2,352	118,956	586,026
שנים 2-1	-	1,711	118,956	120,667
שנים 3-2	-	1,796	122,016	123,812
שנים 4-3	-	1,888	122,016	123,904
שנים 5-4	-	-	93,327	93,327
מעל 5 שנים	-	-	169,877	169,877
	464,718	7,747	745,148	1,217,613
ליום 31 בדצמבר 2024:				
עד שנה	2,788	4,303	133,378	140,469
שנים 2-1	497,090	2,322	118,439	617,849
שנים 3-2	-	1,711	118,439	120,150
שנים 4-3	-	1,796	96,500	98,296
שנים 5-4	-	1,890	96,500	98,390
מעל 5 שנים	-	-	59,064	59,066
	499,878	12,022	622,320	1,134,220

6. סיכוני אשראי

המזומנים ושווי מזומנים, המזומנים המוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי, פיקדונות והשקעות בניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד של הקבוצה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מופקדים, בחלקם הגדול, בתאגידים בנקאיים ישראליים. להערכת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

בהשקעות בניירות ערך סחירים נעזרת החברה ביועץ פיננסי חיצוני שהינו מומחה לתחום שוק ההון ומרבית השקעותיה מנוהלות במכשירים בעלי סיכון נמוך.

הקבוצה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות וזוקפת הפרשה להפסדי אשראי באופן ספציפי בהתייחס לחובות באותם המקרים בגינם קיימות ראיות אובייקטיביות לכך שאין ביכולת הקבוצה לגבות את יתרת חוב הלקוחות (כגון בגין הסבירות לגבי אי יכולת פירעון או קשיים כלכליים מהותיים של בעל החוב) במסגרת תקופת האשראי שניתנה ובהתבסס על נסיון העבר.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

6. סיכוני אשראי (המשך)

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי ליום 31 בדצמבר 2025.

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

החברה והחברות המאוחדות בוחנות באופן שוטף את טיב הלקוחות ובהתאם קובעות את היקף ההתקשרות עימם ודורשות מהם בטחונות מתאימים.

לפיכך בדוחות הכספיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לא קיימת הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	83,946	119,959
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	4,686	4,236
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	69,108	65,478
לקוחות והכנסות לקבל (1)	32,403	57,638
חייבים ויתרות חובה אחרות	14,065	16,391
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	43,810	44,100
השקעות והלוואות	27,319	18,137
	275,337	325,939

(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות והכנסות לקבל (*):

לקוחות בגינם קיימים ביטחונות	29,434	53,880
לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות	2,969	3,758
	32,403	57,638

(*) חובות הלקוחות אינם בפיגור.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

7. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צורכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך, אגרות החוב, ניירות ערך מסחריים ונותני אשראי אחרים. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה. ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר (כולל חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך ואגרות חוב) בהיקף של 1,028 מיליוני ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי בחינת תחזיות שוטפות לשם ניהול המזומנים לצרכים התפעוליים, פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים תוך התחשבות בהתחייבויות לזמן ארוך ובעמידה באמות מידה פיננסיות. מעקב אחר נזילות החברה מתבצע בשתי רמות: נזילות לזמן קצר ונזילות לזמן ארוך. נזילות בזמן הקצר נמדדת על בסיס יומי, שבועי וחודשי ואילו נזילות לזמן ארוך נמדדת על בסיס רבעוני ושנתי.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 (תזרימי מזומנים לא מהוונים):

	31 בדצמבר			
	12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
2025:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	957,407	5,841	-	963,248
ספקים ונותני שירותים	37,356	-	-	37,356
זכאים ויתרות זכות	116,804	-	-	116,804
אגרות חוב	142,164	509,896	175,929	827,989
התחייבויות אחרות	-	5,444	-	5,444
	1,253,731	521,181	175,929	1,950,841
2024:				
אשראי מתאגידים בנקאיים	414,650	534,294	-	948,944
ספקים ונותני שירותים	38,854	-	-	38,854
זכאים ויתרות זכות	117,388	-	-	117,388
אגרות חוב	152,853	470,841	62,019	685,713
התחייבויות אחרות	-	5,906	-	5,906
	723,745	1,011,041	62,019	1,796,805

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. להלן תמצית המכשירים הפיננסיים שבדוחות על המצב הכספי של החברה לפי חלוקה לקבוצות:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים:		
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	83,496	119,959
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות	4,686	4,236
לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	76,213	101,738
חייבים ויתרות חובה אחרות (כולל הלוואות לזמן ארוך)	17,369	34,528
סה"כ נכסים פיננסיים	182,214	260,461
התחייבויות:		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	1,033,029	999,925
ספקים ונותני שירותים	37,356	38,854
זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות	122,248	123,294
אגרות חוב	611,203	470,752
סה"כ התחייבויות פיננסיות	1,803,836	1,632,825

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי

א) גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים הבאים: מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות, ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לקוחות והכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע, חייבים ויתרות חובה אחרות, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ניירות ערך מסחריים, ספקים ונותני שירותים, זכאים ויתרות זכות והתחייבויות אחרות, אשר הינם בעלי אופי שוטף, הינו תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן נושאת ריבית משתנה, ובהתאם, היתרה במאזני החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מהווה קירוב לשוויין ההוגן.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשווי הוגן):

התחייבויות פיננסיות	31 בדצמבר	
	ערך בספרים	שווי הוגן
	מיליוני ש"ח	מיליוני ש"ח
2025:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	0.7	0.7
ללא הצמדה	7	6.8
אגרות חוב של החברה:		
סדרה ה' בריבית קבועה ללא הצמדה (*)	232.4	238.7
סדרה ו' בריבית קבועה ובהצמדה למדד (*)	252.8	257.5
אגרות חוב של לוינשטין נכסים:		
סדרה ב' בריבית קבועה ובהצמדה למדד (*)	44.8	44.6
סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה (*)	200.2	195.9
2024:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	3.4	3.4
ללא הצמדה	8.6	8.2
אגרות חוב של החברה:		
סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה (*)	29.7	29.4
סדרה ה' בריבית קבועה ללא הצמדה (*)	260.5	263.7
אגרות חוב של לוינשטין נכסים:		
סדרה ב' בריבית קבועה ובהצמדה למדד (*)	65.6	65.0
סדרה ג' בריבית קבועה ללא הצמדה (*)	248.4	239.7

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 מהבורסה לניירות ערך בתל אביב. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה וניכיון.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

1. מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

ב) מדרג שווי הוגן

הטבלאות להלן מפרטת בדבר קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

	רמה 1	רמה 2
	מיליוני ש"ח	
2025:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	-	0.7
ללא הצמדה	-	6.8
אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בריבית קבועה	238.7	-
אגרות חוב (סדרה ו') של החברה בריבית קבועה	257.5	-
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	44.6	-
אגרות חוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	195.9	-
2024:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):		
בהצמדה למדד	-	3.4
ללא הצמדה	-	8.2
אגרות חוב (סדרה ד') של החברה בריבית קבועה	29.4	-
אגרות חוב (סדרה ה') של החברה בריבית קבועה	263.7	-
אגרות חוב (סדרה ב') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	65.0	-
אגרות חוב (סדרה ג') של לוינשטין נכסים בריבית קבועה	239.7	-

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן
הלוואות לזמן ארוך בריבית קבועה	היוון תזרימי מזומנים - הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעור היוון להלוואות בריבית קבועה: בהצמדה למדד - 4.9% ללא הצמדה - 6.4%.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן

לקבוצה יתרת ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך 69,108 אלפי ש"ח, אשר שווים ההוגן מסווג תחת רמה 1 במדרג השווי ההוגן (השווי ההוגן נקבע על פי שערי הסגירה של ניירות ערך בבורסה בכל תאריך דיווח).

א) מדרג שווי הוגן

מדידת השווי ההוגן של מכשירים פיננסיים מתבצעת תוך שימוש במדרג שווי הוגן המשקף את מהות הנתונים ששימשו בביצוע מדידת השווי ההוגן (ראה גם ביאור 3 בדבר אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים).

הטבלה להלן מפרטת בדבר המכשירים הפיננסיים שנמדדו בשווי הוגן ע"ב עיתי בהתאם למדרג השווי ההוגן:

	רמה 1	רמה 2	רמה 3
		אלפי ש"ח	
ליום 31 בדצמבר 2025:			
נכסים פיננסיים			
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	69,108	-	-
השקעה במניות חברה באנגליה	-	-	24,015
הלוואות לחברות בניה בקפריסין	-	-	5,953
ליום 31 בדצמבר 2024:			
נכסים פיננסיים			
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	65,478	-	-
השקעה במניות חברות בקפריסין ואנגליה	-	-	25,146
הלוואות לחברות בניה בקפריסין	-	-	6,693

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ב) הטבלה שלהלן מפרטת תנועה במכשירים פיננסיים אשר נמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי המבוסס על רמה 3:

	השקעה בחברות בקפריסין ואנגליה	הלוואות לחברות בניה בקפריסין
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023	3,218	6,201
סך הרווח (הפסד) שנזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות מימון	(571)	561
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	2,647	6,762
רכישת מניות חברה באנגליה (1)	23,573	-
סך ההפסד שנזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות מימון	(1,074)	(69)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	25,146	6,693
סך ההפסד שנזקף לדוח רווח והפסד במסגרת סעיף הוצאות מימון, נטו	(1,131)	(740)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	24,015	5,953

(1) ראה ביאור 11ב'(2).

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

2. גילוי בדבר מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן (המשך)

ג) מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 3 בגין מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן ע"ב עיתי

מכשירים פיננסיים	שווי הוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	טכניקת הערכה	נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה	רגישות מדידת השווי ההוגן לשינויים בנתונים
השקעה בחברה באנגליה	24,015	מחיר הרכישה משקף את השווי ההוגן	אומדן שווי נדל"ן להשקעה	-

ד) תהליכי הערכה ששימשו את החברה במדידות שווי הוגן המסווגות במסגרת רמה 3

המדיניות ותהליכי ההערכה במדידת השווי ההוגן של השקעה בחברה בקפריסין והלוואות שניתנו לחברות בנייה בקפריסין, נבחנים בחברה פעם בשנה על ידי בחינת שווי של מכשירים פיננסיים אלו על ידי בחינת שווי נכסי חלק החברה בתזרימי המזומנים השיוריים שעתידים לנבוע מהפרויקט במקרקעין שבבעלותן של אותן חברות ובחינת נאותות מתודולוגיית הערכה. בכך פועלת החברה להבטיח שטכניקת ההערכה משקפת באופן נאות את השווי של הנכסים הפיננסיים לתאריך הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2025					
	צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו	צמוד או נקוב במטבע אחר	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	689	6,134	77,123	-	83,946
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות ניירות ערך הנמדדים בשווי	-	-	3,926	760	-	4,686
הוגן דרך רווח או הפסד	34,474	1,735	-	32,899	-	69,108
לקוחות והכנסות לקבל	29,522 (1)	-	-	2,881	-	32,403
חייבים ויתרות חובה	-	-	79	13,986	15,908	29,973
מסים לקבל	-	-	-	-	15,903	15,903
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	43,810	-	-	-	-	43,810
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	962,271	962,271
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	10,356	10,356
השקעות והלוואות	-	-	34,054	17,280	-	51,334
השקעות בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	96,510	96,510
רכוש קבוע	-	-	-	-	30,567	30,567
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	2,340,537	2,340,537
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	145,780	145,780
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	26,894	26,894
מסים נדחים	-	-	-	-	24,104	24,104
סה"כ נכסים	107,806	2,424	44,193	144,929	3,668,830	3,968,182
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(23,178)	-	-	(1,004,456)	-	(1,027,634)
ספקים ונותני שירותים	-	-	(6)	(37,350)	-	(37,356)
זכאים ויתרות זכות	(3,358)	-	(229)	(113,217)	(32,045)	(148,849)
הפרשות	-	-	-	-	(32,743)	(32,743)
מסים לשלם	-	-	-	-	(519)	(519)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(37,409)	(37,409)
התחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	-	(9,184)	(9,184)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(5,395)	-	(5,395)
אגרות חוב	(275,099)	-	-	(336,104)	-	(611,203)
התחייבויות אחרות	(195)	-	-	(5,249)	(7,534)	(12,978)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(878)	(878)
מסים נדחים	-	-	-	-	(281,382)	(281,382)
סה"כ התחייבויות	(301,830)	-	(235)	(1,501,771)	(401,694)	(2,205,530)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(194,024)	2,424	43,958	(1,356,842)	3,267,136	1,762,652

(1) הכנסות לקבל מרוכשי דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

	31 בדצמבר 2024					
	צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו	צמוד או נקוב במטבע אחר	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	615	9,995	109,349	-	119,959
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ופיקדונות ניירות ערך הנמדדים בשווי	-	-	496	3,740	-	4,236
הוגן דרך רווח או הפסד	38,497	4,250	-	22,731	-	65,478
לקוחות והכנסות לקבל	53,518 (1)	-	-	4,120	-	57,638
חייבים ויתרות חובה	-	-	393	15,998	9,834	26,225
מסים לקבל	-	-	-	-	6,620	6,620
הכנסות לקבל בגין עבודות בחוזי ביצוע	44,100	-	-	-	-	44,100
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	465,469	465,469 (*)
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי מקרקעין	-	-	-	-	426,003	426,003 (*)
השקעות והלוואות	-	-	31,014	10,227	2,042	43,283
השקעות בחברות מוחזקות המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	-	-	-	-	102,645	102,645
רכוש קבוע	-	-	-	-	20,987	20,987
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	2,025,892	2,025,892
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	285,303	285,303
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	29,235	29,235
מסים נדחים	-	-	-	-	32,231	32,231 (*)
סה"כ נכסים	136,115	4,865	41,898	166,165	3,406,261	3,755,304
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	(24,689)	-	-	(470,427)	-	(495,116)
ספקים ונותני שירותים	-	-	(7)	(38,847)	-	(38,854)
זכאים ויתרות זכות	(5,639)	-	(7,396)	(104,353)	(63,157)	(180,545) (*)
הפרשות	-	-	-	-	(25,816)	(25,816)
מסים לשלם	-	-	-	-	(549)	(549)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(38,787)	(38,787)
התחייבות בגין עבודות בחוזי ביצוע	-	-	-	-	(20,006)	(20,006)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(697)	-	-	(504,112)	-	(504,809)
אגרות חוב	(43,618)	-	-	(427,134)	-	(470,752)
התחייבויות אחרות	(191)	-	-	(5,715)	(6,944)	(12,850)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(1,075)	(1,075)
מסים נדחים	-	-	-	-	(274,978)	(274,978)
סה"כ התחייבויות	(74,834)	-	(7,403)	(1,550,588)	(431,312)	(2,064,137)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	61,281	4,865	34,495	(1,384,423)	2,974,949	1,691,167

(1) הכנסות לקבל מרוכשי דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה.

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. פירוט מרכיבי הוצאות המימון והכנסות המימון:

ראה ביאור 27ז'.

ו. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

להלן הערך בספרים של הנכסים הפיננסיים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 המשמשים ביטחונות להתחייבויות החברה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	4,645	2,644
פיקדונות לזמן קצר	41	1,592
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	69,108	65,478
	73,794	69,714

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו ראה סעיף א'6 בביאור זה באשר לריכוז סיכוני אשראי.

ז. ערבויות שניתנו

באשר לערבויות שניתנו, ראה ביאור 25ב'.

ח. מדיניות ניהול ההון בחברה

יעדי מדיניות ניהול ההון (Capital) בחברה הם כדלקמן:

א. להבטיח את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי.

ב. לספק לבעלי המניות בחברה תשואה הולמת כהחזר על השקעתם.

ג. לשמור על יחסי הון נאותים ודירוג אשראי גבוה שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.

החברה פועלת לקיום יעדים אלה באמצעות תמחור נאות של המוצרים והשירותים אותם היא מספקת תוך התאמה לרמת הסיכון הקיימת בשווקים בהם פועלת החברה.

החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיע בדוח על המצב הכספי. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון לחוב הפיננסי, נטו (להלן - "יחס כיסוי החוב"). החוב הפיננסי, נטו כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים, אגרות החוב, ובניכוי נכסים נזילים הכוללים מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות לזמן קצר וניירות ערך סחירים הנמדדים בשווי הוגן.

החברה פועלת לשמר את יחס כיסוי החוב שלא יעלה על 55%.

הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם עקב שינויים בתנאים הכלכליים ובמאפייני הסיכון של השווקים בהם פועלת החברה. החברה נוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס כיסוי החוב בטווח שהוגדר.

ט. מדיניות חלוקת דיבידנדים - ראה ביאור 26ג'.

ביאור 30 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

י. אמות מידה פיננסיות

1. התניות פיננסיות במסגרת שטרי נאמנות של אגרות החוב

ראה ביאורים 21ג'- 21ז'.

2. דירוג החברה ולוינשטין נכסים

ראה ביאורים 21יב' ו- 21יג'.

ביאור 31 - מגזרי פעילות

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, מגזרי פעילות. בהתאם, הדיווח המגזרי מבוסס על ניתוחי הנהלת החברה ועל הדיווחים הפנימיים בחברה ("גישת ההנהלה").

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים

בהתאם לגישת ההנהלה כאמור, מדווחת החברה על המגזרים הבאים: ייזום נדל"ן למגורים (כולל פעילות החברה בהודו), נדל"ן - ביצוע עבודות קבלניות ונדל"ן להשקעה. כללי החשבונאות שיושמו בדיווח המגזרי תואמים את כללי החשבונאות המקובלים שאומצו לצורך עריכה והצגה של הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

עיקר הכנסות החברה נבעו מפעילות בישראל וכן הכנסות בהיקפים לא מהותיים מפעילות בהודו.

כלל ההכנסות ממכירות במגזר ייזום נדל"ן למגורים (למעט בגין פעילות החברה הבת בהודו) וכן ההכנסות מביצוע עבודות קבלניות הינן לאורך זמן.

תוצאות ההתאמות להכנסות המגזרים כוללות ביטול עסקאות בין מגזריות.

הנתון בדבר תוצאות המגזר מייצג את הרווח התפעולי של המגזרים בני הדיווח. תוצאות הפעילות במגזרים כוללות את ייחוס חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני ומסווגות בדיווח המגזרי בהתאם לאופי הפעילות.

אופן ייחוס הוצאות הנהלה וכלליות נקבע בהתאם להערכת הנהלת החברה לגבי חלוקת המשאבים הניהוליים של החברה למגזרי הפעילות השונים. הוצאות מכירה מיוחסות ספציפית לרכיבי הפעילות הרלוונטיים.

סך הוצאות הנהלה וכלליות שאינן ניתנות לייחוס למגזר ספציפי יוחסו לפי הערכת ההנהלה באופן הבא:

- ייחוס של 95% למגזר ייזום למגורים.
- ייחוס של 5% למגזר ביצוע עבודות קבלניות.

הסכומים שהוצגו במסגרת מגזר "אחרים" כוללים סכומים המתייחסים לתחום הנדל"ן אולם כאלה שאינם מיוחסים במישרין לפעילות של המגזרים בני הדיווח.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025					
	ייזום נדל"ן למגורים	נדל"ן -ביצוע עבודות קבלניות (*)	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ מאוחד
	אלפי ש"ח					
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות	112,050	287,184	143,943	-	-	543,177
הכנסות בין מגזריות	-	(34)	-	-	34	-
	112,050	287,150	143,943	-	34	543,177
עלות הכנסות	(129,014)	(218,213)	(23,214)	-	-	(370,441)
	(129,014)	(218,213)	(23,214)	-	-	(370,441)
	(16,964)	68,937	120,729	-	34	172,736
הוצאות מכירה	(6,942)	(140)	(2,025)	-	-	(9,107)
הוצאות הנהלה וכלליות	(5,442)	(7,064)	(16,160)	-	-	(28,666)
הכנסות אחרות	54,211	6,974	-	71	-	61,256
	41,827	(230)	(18,185)	71	-	23,483
רווח תפעולי	24,863	68,707	102,544	71	34	196,219
הכנסות מימון						13,299
הוצאות מימון						(71,651)
הוצאות מימון, נטו						(58,352)
רווח לפני מסים על הכנסה						137,867
מסים על הכנסה						(33,497)
רווח לשנה						104,370
מיוחס ל:						
בעלי המניות של החברה						82,490
זכויות שאינן מקנות שליטה						21,880
						104,370
מידע אחר:						
נכסי המגזר	1,082,946	210,177	2,663,146	11,913	-	3,968,182
סך התחייבויות המגזר	512,164	87,051	749,076	857,239	-	2,205,530
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	-	14,811	136,912	884	-	152,607
פחת והפחתות	-	(3,093)	(1,472)	(756)	-	(5,321)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות	-	110,427	-			110,427

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממומנות נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי.

(*) הכנסות בגין מגזרים ותוצאות המגזר משקפות את פעילות ביצוע עבודות הבניה שמבצעת החברה הבת לוינשטין נתיב לחברה בהתאם לשיעורי התקדמות העבודות בפועל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
	ייזום נדל"ן למגורים	נדל"ן -ביצוע עבודות קבלניות (*)	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ מאוחד
	אלפי ש"ח					
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות	175,409 (**)	352,482	138,652	514	-	667,057
הכנסות בין מגזריות	-	25,994	-	-	(25,994)	-
	175,409	378,476	138,652	514	(25,994)	667,057
עלות הכנסות	(147,635) (**)	(289,578)	(24,465)	-	-	(461,678)
הוצאות בין מגזרים	-	(16,721)	-	-	16,721	-
	(147,635)	(306,299)	(24,465)	-	16,721	(461,678)
	27,774	72,177	114,187	514	(9,273)	205,379
הוצאות מכירה	(5,553)	(92)	(1,792)	-	-	(7,437)
הוצאות הנהלה וכלליות	(8,523)	(6,460)	(14,389)	-	-	(29,372)
הוצאות אחרות	(48,226)	-	(1,273)	-	-	(49,499)
	(62,302)	(6,552)	(17,454)	-	-	(86,308)
רווח (הפסד) תפעולי	(34,528)	65,625	96,733	514	(9,273)	119,071
הכנסות מימון						12,899
הוצאות מימון						(63,363)(**)
הוצאות מימון, נטו						(50,464)
רווח לפני מסים על הכנסה						68,607
מסים על הכנסה						754
רווח לשנה						69,361
מיוחס ל:						
בעלי המניות של החברה						31,077
זכויות שאינן מקנות שליטה						38,284
						69,361
מידע אחר:						
נכסי המגזר	1,046,717 (**)	201,037	2,498,207	9,343	-	3,755,304
סך התחייבויות המגזר	601,990 (**)	113,110	839,306	509,731 (1)	-	2,064,137
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	-	850	115,619	273	-	116,742
פחת והפחתות	-	(4,570)	(1,392)	(788)	-	(6,750)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות	-	141,822	36,710			178,532

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות הממומנות נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי.

(*) הכנסות בגין מגזרים ותוצאות המגזר משקפות את פעילות ביצוע עבודות הבניה שמבצעת החברה הבת לוינשטין נתיב לחברה בהתאם לשיעורי התקדמות העבודות בפועל.

(**) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

א. מידע בדבר מגזרים עסקיים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023					
	ייזום נדל"ן למגורים	נדל"ן -ביצוע עבודות קבלניות (*)	נדל"ן להשקעה	אחרים	התאמות	סה"כ מאוחד
	אלפי ש"ח					
מידע על הרווח והפסד:						
הכנסות	206,521	305,239	113,522	-	-	625,282
הכנסות בין מגזריות	-	74,184	-	-	(74,184)	-
	206,521	379,423	113,522	-	(74,184)	625,282
עלות הכנסות	(151,132)	(256,682)	(22,388)	-	-	(430,202)
הוצאות בין מגזרים	-	(47,285)	-	-	47,285	-
	(151,132)	(303,967)	(22,388)	-	47,285	(430,202)
	55,389	75,456	91,134	-	(26,899)	195,080
הוצאות מכירה	(4,432)	(193)	(1,623)	-	-	(6,248)
הוצאות הנהלה וכלליות	(9,214)	(7,097)	(12,354)	-	-	(28,665)
הכנסות אחרות	-	1,627	-	83	-	1,710
	(13,646)	(5,663)	-	83	-	(33,203)
רווח תפעולי	41,743	69,793	77,157	83	(26,899)	161,877
הכנסות מימון						18,155
הוצאות מימון						(62,957)
הוצאות מימון, נטו						(44,802)
רווח לפני מסים על הכנסה						117,075
מסים על הכנסה						(19,475)
רווח לשנה						97,600
מיוחס ל:						
בעלי המניות של החברה						59,287
זכויות שאינן מקנות שליטה						38,313
						97,600
מידע אחר:						
נכסי המגזר	1,091,469	212,548	2,377,004	28,522	-	3,709,543
סך התחייבויות המגזר	608,605	150,888	864,621	(1) 425,131	-	2,049,245
עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	-	615	122,303	1,030	-	123,948
פחת והפחתות	-	(6,531)	(1,284)	(674)	-	(8,489)
חלק הזכויות שאינן מקנות שליטה בהכנסות	2,472	150,842	25,801			179,115

(1) כולל התחייבויות שאינן ספציפיות המממנות נדל"ן להשקעה ונדל"ן יזמי.

(*) הכנסות בגין מגזרים ותוצאות המגזר משקפות את פעילות ביצוע עבודות הבניה שמבצעת החברה הבת לוינשטין נתיב לחברה בהתאם לשיעורי התקדמות העבודות בפועל.

ביאור 31 - מגזרי פעילות (המשך)

ב. גילויים ברמת היישות

מידע בדבר אזורים גיאוגרפיים

נכסים ועלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך לפי אזורים גיאוגרפיים בהתבסס על מיקום הנכסים.

	סך נכסים באזור		עלות הרכישה של רכוש לזמן ארוך	
	2025	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ישראל	3,905,248	3,684,094 (*)	152,607	116,742
מזרח אירופה	24,015	23,104	-	-
הודו	29,221	39,371	-	-
אחרים	9,698	8,735	-	-
	3,968,182	3,755,333	152,607	116,742

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ג. הכנסות מלקוחות עיקריים

לקוח עיקרי (לקוח שההכנסות ממנו עולות על 10% מסך ההכנסות בדוחות המאוחדים על הרווח והפסד) - לקבוצה לא קיימים לקוחות עיקריים.

ביאור 32 - גילוי בהתאם ל- IAS 1 לסכומים שחזוי שיושבו או יסולקו בתקופה של 12 חודשים שלאחר מועד הדוח על המצב הכספי

כאמור, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה בפעילות הייזום והבניה לרבות בתחום ביצוע עבודות קבלניות עולה על שנה ויכולה להימשך כ- 3-4 שנים.

עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה.

להלן גילוי בקשר לנכסים או ההתחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי ולנכסים או התחייבויות שחזוי שיושבו או יסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים:		
נכסים שחזוי שיושבו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	550,521	519,793
נכסים שחזוי שיושבו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי	3,417,661	3,237,021
סה"כ נכסים	3,968,182	3,756,814
התחייבויות:		
התחייבויות שחזוי שיסולקו לכל היותר לפני 12 חודשים לאחר מועד הדוח על המצב הכספי	1,250,390	761,406
התחייבויות שחזוי שיסולקו לאחר 12 חודשים ממועד הדוח על המצב הכספי	955,140	1,304,339
סה"כ התחייבויות	2,205,530	2,065,745

ביאור 33 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

א. ביום 12 בינואר 2026 חתמה לוינשטין נתיב על הסכם לרכישת 391 מ"ר בבניין "בית גיבור ספורט" ברמת גן תמורת סך של 11,750 אלפי ש"ח. נכון ליום פרסום הדוחות הכספיים שילמה לוינשטין נתיב סך של 7,750 אלפי ש"ח. התשלום האחרון בסך של 4,000 אלפי ש"ח ישולם במועד השלמת העסקה בהתקיים תנאים הקבועים בהסכם הרכישה. לוינשטין נתיב מייעדת את השטח לנדל"ן מניב.

ב. ביום 11 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון לוינשטין נכסים על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם בחודש מרס 2026.

ג. ביום 17 במרס 2026 הכריז דירקטוריון לוינשטין נתיב על חלוקת דיבידנד לבעלי המניות בסך של 30,000 אלפי ש"ח. חלקה של החברה בדיבידנד לבעלי המניות הינו 18,000 אלפי ש"ח. הדיבידנד שולם ביום 19 במרס 2026.

ד. ביום 23 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 13,735 אלפי ש"ח) אשר ישולם ביום 13 באפריל 2026.

ה. ביום 15 בינואר 2026, מכרה החברה כ- 10.1% ממניות החברה למר ירון גלבהרט אשר משמש כמנכ"ל MRPL, בתמורה לסך של 450 אלפי דולר (כ- 1,424 אלפי ש"ח). לאחר המכירה האמורה, מחזיקה החברה בכ- 89.9% ממניות MRPL.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נספח לדוחות הכספיים המאוחדים

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025

		שיעור בעלות במישרין ועקיפין
		%
א.	**חברות מאוחדות**	
	לוינשטין נכסים בע"מ	100
	משולם לוינשטין השקעות בע"מ	100
	משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ	100
	מגדל לוינשטין בע"מ	100
	אקווריוס נכסי הון בע"מ	100
	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	60
	אסף סנטר ניהול בע"מ	100
	משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	100
	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	100
	Mysore Realty Pvt. Ltd.	100
	ניהול מגדל לוינשטין באר שבע בע"מ	100
	ניהול חניון לוינשטין באר שבע בע"מ	100
ב.	**חברות כלולות ועסקאות משותפות**	
	הדר דפנה בע"מ	25
	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	50
	החברה להתחדשות עירונית רמת אליהו בע"מ (מוחזקת על ידי לוינשטין נתיב הנדסה ובניין בע"מ)	25
ג.	**פעילויות משותפות**	
	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין	50
	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת	50
	לוינשטין-שו"ב עסקה משותפת	50
	לוינשטין אאורה - עסקה משותפת	50
	לילינבלום 28 עסקה משותפת	50
	לוינשטין בנחלה - עסקה משותפת עם חברת לוינשטין נתיב	80
	לוינשטין מגיל 1004 - עסקה משותפת	50
	לוינשטין מגיל 1000 – עסקה משותפת	50
	מכבי יפו - עסקה משותפת	33.33
	לסר לוינשטין עסקה משותפת	50
	לוינשטין כלל עסקה משותפת	50
	שדה דב עסקה משותפת	33.33
	לוינשטין פפושדו עסקה משותפת	50
	לוינשטין באלעד עסקה משותפת עם חברת לוינשטין נתיב	80
	לוד שלמה המלך מתחם 7 עסקה משותפת	50
	מתחם ריינס רמת השרון עסקה משותפת	50
	לוד מתחם התחנה עסקה משותפת	50
ד.	**חברות לא פעילות**	
	משולם לוינשטין ייזום בע"מ	100

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

דוחות כספיים נפרדים

ליום 31 בדצמבר 2025

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

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

ליום 31 בדצמבר 2025

ה ת ו כ ן

	עמוד
דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר על מידע כספי נפרד	2-3
נתונים כספיים	
נתונים כספיים על המצב הכספי	4-5
נתונים כספיים על הרווח והפסד	6
נתונים כספיים על הרווח הכולל	7
נתונים כספיים על תזרימי המזומנים	8-10
מידע מהותי נוסף	11-22

Fahn Kanne
Grant Thornton

פאהן קנה ושות'
Grant Thornton Israel
משרד ראשי:
בית פאהן קנה
רחוב המסגר 32
תל אביב, 6721118
ת"ד 31672, מיקוד 6136101

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

מספר: 4844
תאריך: ה' בניסן תשפ"ו
23 במרס 2026

לכבוד
<u>בעלי המניות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ</u>

א.נ,

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

חוות הדעת

ביקרנו את המידע הכספי הנפרד לפי תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970 של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך אשר נכלל בדוח התקופתי של החברה (להלן - "**המידע הכספי הנפרד**").

לא ביקרנו את המידע הכספי מתוך הדוחות הכספיים של חברות מוחזקות אשר סך הנכסים בניכוי סך התחייבויות המיוחסים להן, נטו הסתכמו לסך של 111,803 אלפי ש"ח ו- 117,047 אלפי ש"ח לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024, בהתאמה, ואשר חלק בעלי המניות של החברה ברווחים בגין חברות מוחזקות אלה הסתכם לסך של 2,561 אלפי ש"ח, 13,320 אלפי ש"ח ו- 11,647 אלפי ש"ח בשנים 2025, 2024 ו- 2023 בהתאמה. הדוחות הכספיים של אותן חברות בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות, מבוססת על דוחות רואי חשבון אחרים.

לדעתנו, בהתבסס על ביקורתנו ועל הדוחות של רואי חשבון אחרים, המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל. חובותינו על פי תקנים אלה מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו - 1955 ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו לרבות דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה למידע הכספי הנפרד

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה של המידע הכספי הנפרד בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970, ולבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת מידע כספי נפרד ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת המידע הכספי הנפרד, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי והן ליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, במידע הכספי הנפרד אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

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

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של המידע הכספי הנפרד

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי המידע הכספי הנפרד אינו כולל הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס המידע הכספי הנפרד.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוח הכספי הנפרד, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.
- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.
- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.
- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח המיוחד שלנו לגילויים הקשורים למידע הכספי הנפרד או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד של הדוח המיוחד. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד הדוח המיוחד שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.
- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של המידע הכספי הנפרד, לרבות הגילויים, והאם המידע הכספי הנפרד הוכן, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם להוראות תקנה 9ג לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון
תל אביב

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

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על המצב הכספי

		31 בדצמבר		
		2025	2024	
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים	3	4,703	17,482	
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי		719	2,467	
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד		909	879	
לקוחות והכנסות לקבל		27,988	52,550	
חייבים ויתרות חובה		24,964	26,446	
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות		7,782	7,894	
מסים לקבל		3,480	1,031	
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה		916,454	412,593	(*)
		986,999	521,342	
נכסים שאינם שוטפים				
מלאי מקרקעין		10,356	426,003	(*)
השקעות והלוואות		33,713	31,839	
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות		1,493,571	1,057,855	
רכוש קבוע		12,594	13,736	
נדל"ן להשקעה		59,839	61,095	
נדל"ן להשקעה בהקמה		70,580	43,550	
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T		26,894	29,235	
מסים נדחים	7	23,758	31,870	(*)
		1,731,305	1,696,183	
סה"כ נכסים		2,718,304	2,216,525	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על המצב הכספי

	ביאור	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2024 אלפי ש"ח	
התחייבויות שוטפות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	4	474,120	265,471	
ספקים ונותני שירותים		11,831	11,445	
זכאים ויתרות זכות		49,726	70,579	(*)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות		1,014	1,626	
הפרשות		14,892	11,935	
מקדמות מרוכשי דירות		26,745	22,531	
		578,328	383,587	
התחייבויות שאינן שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	5	-	341,092	
אגרות חוב	6	440,868	230,981	
התחייבויות אחרות		661	643	
הטבות לעובדים, נטו		624	833	
מסים נדחים		3,154	6,339	
		445,307	579,888	
הון				
הון מניות		25,733	24,851	
פרמיה על מניות		439,338	54,222	
קרנות הון והפרשי תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ		28,407	32,659	
עודפים		1,250,693	1,190,820	(*)
		1,744,171	1,302,552	
בניכוי - מניות באוצר		(49,502)	(49,502)	
סה"כ הון המיוחס לבעלי המניות של החברה		1,694,669	1,253,050	
סה"כ התחייבויות והון		2,718,304	2,216,525	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

עוזי רוזן **דירקטור (**)**	**שאול לוטן** **מנכ"ל, דירקטור**	**ערן עמרם** **משנה למנכ"ל ואחראי על עניינים כספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 23 במרס 2026.

(**) עקב השתתפות חד פעמית של יו"ר הדירקטוריון, מר אליעזר אלקון, בישיבה לאישור הדוחות הכספיים באמצעים דיגיטליים, הסמיך דירקטוריון החברה ביום 23 במרס 2026 את מר עוזי רוזן, דירקטור בחברה, לחתום על הדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 (בלבד) וזאת חלף חתימתו של יו"ר הדירקטוריון.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח והפסד

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
		2025	2024		2023
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הכנסות					
מכירת בניינים ומלאי קרקעות		102,790	157,043	(*)	195,393
הכנסות מביצוע עבודות בניה		37,928	62,782		96,837
דמי שכירות ואחזקת מבנים		8,785	8,442		9,891
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו		2,991	15,568		-
הכנסות אחרות		54,282	252		83
		206,776	244,087		302,204
עלויות					
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות		118,853	141,607	(*)	169,679
עלות ביצוע עבודות בניה		37,928	62,782		96,837
אחזקת מבנים להשכרה		1,311	2,248		1,407
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה		-	-		1,358
הוצאות הנהלה וכלליות		7,069	8,795		10,202
הוצאות מכירה		7,633	6,189		5,058
הוצאות אחרות		-	48,939		-
		172,794	270,560		284,541
רווח (הפסד) תפעולי		33,982	(26,470)		17,663
הכנסות מימון		5,142	4,476		7,741
הוצאות מימון		(49,714)	(42,840)	(*)	(41,637)
הוצאות מימון, נטו		(44,572)	(38,364)		(33,896)
הפסד לאחר מימון, נטו		(10,590)	(64,837)		(16,233)
חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו		97,863	73,737		72,117
רווח לפני מסים על הכנסה		87,273	8,900		55,884
מסים על הכנסה	7	(4,783)	22,177	(*)	3,403
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה		82,490	31,077		59,287
רווח בסיסי למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):		18.04	8.51	(*)	16.24
רווח מדולל למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח):		17.76	8.51	(*)	16.24

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	82,490	31,077 (*)	59,287
מרכיבי רווח (הפסד) כולל אחר:			
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר מסווגים מחדש / יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
הפרשי שער בגין תרגום דוחות כספיים של פעילויות חוץ	(2,265)	(344)	106
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר שמסווג מחדש/שיסווג בעתיד לרווח או הפסד	(2,265)	(344)	106
פריטי רווח (הפסד) כולל אחר אשר אינם מסווגים מחדש / לא יסווגו בעתיד לרווח או הפסד:			
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת, נטו	245	301	(22)
סך הכל רווח (הפסד) כולל אחר לשנה, נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה	(2,020)	(43)	84
סך הכל רווח כולל לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	80,470	31,034	59,371

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת			
רווח לשנה המיוחס לבעלי המניות של החברה	82,490	31,077 (*)	59,287
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת (נספח א')	(122,604)	(109,863) (*)	(84,224)
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות שוטפת	(40,114)	(78,786)	(24,937)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
השקעה בנדל"ן להשקעה	-	(3,328)	(8,766)
השקעות ותוספות בנדל"ן להשקעה בהקמה	(19,145)	-	-
תמורה ממכירת נדל"ן להשקעה	845	34,808	-
השקעה בנדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	(130)	(15)	(337)
השקעה ברכוש קבוע	(883)	(369)	(3,534)
מענק שנתקבל בגין רכוש קבוע	-	244	-
תשלום למוסדות בגין נדל"ן להשקעה	-	-	(6,940)
פירעון הלוואות לזמן קצר, נטו	1,900	292	3,249
מתן הלוואה לחברה מוחזקת	-	500	-
מתן הלוואות לזמן ארוך, נטו	(3,444)	-	-
השקעה בחברה מוחזקת	(921)	(3,528)	(903)
שינוי ביתרות חובה וזכות של חברות מוחזקות, נטו	106	(43)	(30)
תמורה ממימוש רכוש קבוע	52	35	168
רכישת מכשיר פיננסי הנמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	(23,573)	-
תמורה ממימוש (רכישת) ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, נטו	(2)	19,987	(20,011)
שינוי במזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	1,748	47,132	9,210
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	(19,874)	72,142	(27,894)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
תמורה בגין מימוש אופציות	9	-	-
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	247,198	-	109,661
הוצאות הנפקה בגין הנפקת מניות רגילות במסגרת הצעת רכש	(347)	(158)	-
דיבידנד ששולם	(22,862)	(18,251)	(18,251)
פירעון אגרות חוב	(59,239)	(56,269)	(26,736)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	-	20,000	-
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	66,000	-	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(100,734)	(2,000)	(70,685)
גידול (קיטון) באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	(82,769)	38,533	27,823
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	47,256	(18,145)	21,812
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ	(47)	256	703
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(12,779)	(24,533)	(30,316)
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	17,482	42,015	72,331
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	4,703	17,482	42,015

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח א' - התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים לפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי המזומנים			
חלק בעלי המניות של החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שהתקבל, נטו	(55,870)	(37,914)	(33,009)
פחת והפחתות	2,025	1,976	1,843
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה, נטו	(2,991)	(15,568)	1,358
שינוי במסים נדחים, נטו	4,854	(17,575) (*)	(9,883)
קיטון (גידול) בהתחייבויות בגין הטבות לעובדים, נטו	109	80	(23)
ריבית לשלם ושערוך התחייבויות לזמן ארוך, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו	6,988	3,812	(2,723)
ירידת ערך השקעות והלוואות לזמן ארוך	1,570	1,143	10
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ	47	(256)	(703)
תשלום מבוסס מניות	2,695	3,811	2,574
רווח ממכירת רכוש קבוע, נטו	(52)	(35)	(83)
עליית ערך ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	(28)	(382)	(473)
עדכון הפרשה לירידת ערך מלאי מקרקעין בלתי שוטף ומלאי מבנים בהקמה	(54,211)	48,226	-
	(94,864)	(12,682)	(41,112)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות			
קיטון (גידול) בלקוחות והכנסות לקבל	24,562	(25,407)	2,149
קיטון (גידול) בחייבים ויתרות חובה	(454)	(3,375)	43,576
קיטון (גידול) במסים לקבל	(2,380)	-	3,103
גידול (קיטון) במסים לשלם	-	(4,674)	3,760
גידול במלאי מקרקעין ומבנים בהקמה בניכוי מקדמות מרוכשי דירות, נטו	(41,932)	(78,779) (*)	(102,281)
גידול במלאי מקרקעין בלתי שוטף	(2,627)	(1,591)	(979)
גידול בספקים ונותני שירותים	386	3,102	2,852
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(8,270)	12,846 (*)	6,638
גידול (קיטון) בהפרשות	2,957	761	(1,787)
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	18	(64)	(143)
	(27,740)	(97,181)	(43,112)
	(122,604)	(109,863)	(84,224)

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים (המשך)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח ב' - פעילות מהותית שלא במזומן			
השקעה בנדל"ן להשקעה ובנדל"ן בהקמה כנגד זכאים ויתרות זכות	2,473	392	-
החלפת הלוואות לזמן ארוך מתאגיד בנקאי לאשראי לזמן קצר מתאגיד בנקאי	-	14,317	-
קבלת דיבידנד כנגד הקטנת יתרה של חברה מוחזקת	-	-	460
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:			
ריבית	46,447	47,495	57,253
דיבידנד	22,862	18,251	18,251
מסים על הכנסה	1,839	137	7,125
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:			
ריבית	1,046	2,336	2,830
דיבידנד והחזר השקעה	41,993	35,823	39,971
מסים על הכנסה	-	-	823

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ

מידע מהותי נוסף

1. כללי

א. המידע הכספי הנפרד ערוך בהתאם לתקנה 9ג' והתוספת העשירית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

ב. בנוגע להשלכות מלחמת חרבות ברזל ראה ביאור 1ז' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

2. מדיניות חשבונאית

השקעת החברה בחברות מוחזקות (חברות מאוחדות, עסקאות משותפות וחברות כלולות) מוצגת במסגרת הנתונים הכספיים על המצב הכספי שפורטו לעיל על בסיס סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך הנכסים בניכוי סך ההתחייבויות בגין חברות מוחזקות כאמור. במסגרת הנתונים הכספיים על דוחות הרווח והפסד ועל הדוחות על הרווח הכולל האחר, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות.
יתרות בינחברתיות, לרבות יתרות חובה וזכות שוטפות, הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות והלוואות שנתקבלו מחברות מוחזקות, מוצגות בנפרד במסגרת הדוחות הכספיים בהתאם לסכומים המתייחסים בגין יתרות כאמור לחברה כחברה אם.

בעריכת הנתונים הכספיים והמידע הכספי הנפרד נעשה שימוש במדיניות החשבונאית המפורטת בביאור 2 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה הערוכים לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית, פרט לאמור לעיל באשר לטיפול החשבונאי המתייחס להשקעות בחברות מוחזקות ולחלק בתוצאות חברות מוחזקות.

3. מזומנים ושווי מזומנים המיוחסים לחברה האם

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במטבע ישראלי		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	1,340	824
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	2,457	15,907
	3,797	16,731
במטבע חוץ		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	906	751
	4,703	17,482

ב. פרטים נוספים:

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים ונושאים ריבית שוטפת בשיעור שנתי ממוצע של כ- 3.75% המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית ושבועית.

(2) ראה ביאור 9 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

4. אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים המיוחס לחברה האם

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל	ללא הצמדה
	%	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025:		
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)	6.39 (*)	101,398
ניירות ערך מסחריים	4.60	20,008
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (1)		308,414
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		44,300
		474,120
ליום 31 בדצמבר 2024:		
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (1)	6.58 (*)	183,753
ניירות ערך מסחריים	4.85	20,003
חלויות שוטפות וריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2,476
חלויות שוטפות בגין אגרות חוב		59,239
		265,471

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 סך של כ- 408 מיליוני ש"ח וכ- 456 מיליוני ש"ח בהתאמה (מתוכם סך של כ- 310 מיליוני ש"ח הוצג בהלוואות לזמן ארוך נכון ליום 31 בדצמבר 2024) מתוך אשראי מתאגידים בנקאיים הינו בגין ליווי בנקאי או מימון רכישת קרקע בפרויקטים השונים של החברה ואמור להיפרע מתוך תקבולי הפרויקטים לפי קצב התקדמותם.

(2) ראה ביאור 9א' בדבר דרישה לעמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(3) ראה ביאור 9 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

5. הלוואות מתאגידים בנקאיים המיוחסות לחברה האם

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר	31 בדצמבר	
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואות בריבית משתנה ללא הצמדה	5.98 (*)	308,414	343,568
בניכוי - חלויות שוטפות וריבית לשלם		(308,414)	(2,476)
		-	341,092

(*) על בסיס ריבית הפריים.

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאור 9א' בדבר עמידה באמות מידה פיננסיות (Covenants).

(2) ראה ביאור 9 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

6. אגרות חוב

א. ההרכב:

	שיעור ריבית ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
אגרות חוב סדרה ד' בריבית קבועה ללא הצמדה	3.03	-	29,706
אגרות חוב סדרה ה' בריבית קבועה ללא הצמדה	5	236,264	265,797
אגרות חוב סדרה ו' בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.94	255,172	-
		491,436	295,503
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות ונכיון שטרם הופחתו		(6,268)	(5,283)
בניכוי - חלויות שוטפות		(44,300)	(59,239)
		440,868	230,981

ב. מועדי פרעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלות שוטפת	44,300
שנה שניה	44,300
שנה שלישית	69,816
שנה רביעית	69,816
שנה חמישית	93,327
שנה שישית ואילך	169,877
	491,436

ג. הנפקת אגרות חוב סדרה ד'

בחודש יוני 2018 הנפיקה החברה 118,825,000 ש"ח ע.נ. אגרות חוב (סדרה ד') בתמורה לסך של כ- 118.8 מיליוני ש"ח. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 117.3 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ד') אינן צמודות למדד או למטבע כלשהו, ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 3.03% שמשולמת על בסיס חציוני. קרן אגרות החוב (סדרה ד') נפרעת בשש תשלומים שנתיים בשיעורים שונים, אשר משולמים ביום 30 ביוני החל משנת 2020 ועד לשנת 2025.

ביום 30 ביוני 2025 פרעה החברה את יתרת קרן אגרות החוב (סדרה ד') שלה במלואה, בסכום של קרן וריבית בסך של כ- 30.2 מיליוני ש"ח.

6. אגרות חוב (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב סדרה ה'

ביום 2 בנובמבר 2022 הנפיקה החברה 182,330,000 אגרות חוב (סדרה ה') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 30 באוקטובר 2022. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 180.4 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ה') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 5% אשר משולמת על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2023.

קרן אגרות החוב (סדרה ה') עומדת לפירעון בשמונה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024 ו- 2025, ארבעה תשלומים בשיעור של 15% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2026 ועד 2029 (כולל) ושני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031.

ביום 2 במאי 2023 הנפיקה החברה 113,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ה'), בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 30 באוקטובר 2022, בהנפקה פרטית בדרך של הרחבת סדרה ה' כאמור במחיר של 0.973 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ. ובתמורה כוללת של 109,937 אלפי ש"ח ברוטו (לפני ניכוי הוצאות הנפקה בסך של כ-276 אלפי ש"ח). ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ה' של החברה הינו 1.02493 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית סדרת אגרות החוב סדרה ה', עומדת על סך כולל של 295,330,000 ש"ח ע.נ.

<u>אמות מידה פיננסיות:</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי אגרות החוב תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 700 מיליוני ש"ח.

(2) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרתם בהסכם לא יעלה על 70% (להלן - "יחס חוב ל- CAP"). היה ויחס החוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ה') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ה. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה

ביום 24 בפברואר 2025 הנפיקה החברה 250,000,000 אגרות חוב (סדרה ו') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה מיום 20 בפברואר 2025 מכח תשקיף מדף של החברה מיום 29 בנובמבר 2023. תמורת ההנפקה הסתכמה בסך של כ- 247.2 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

אגרות החוב (סדרה ו') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.94%. הריבית משולמת על בסיס חציוני, החל מיום 30 ביוני 2025.

קרן אגרות החוב (סדרה ו') עומדת לפירעון בחמישה תשלומים שנתיים שאינם שווים, כמפורט להלן: שני תשלומים בשיעור של 10% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב אשר ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2028 ו- 2029, שני תשלומים בשיעור של 25% כל אחד מהערך הנקוב של קרן אגרות החוב ישולמו ביום 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2030 ו- 2031 ותשלום אחד אחרון בשיעור של 30% מהערך הנקוב של אגרות החוב אשר ישולם ביום 30 ביוני 2032.

6. אגרות חוב (המשך)

ה. אגרות חוב (סדרה ו') של החברה (המשך)

<u>אמות מידה פיננסיות:</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות ועל פי אגרות החוב תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 850 מיליוני ש"ח.

(ב) היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד, כהגדרתם בהסכם לא יעלה על 70% (להלן: - "יחס חוב ל- CAP").

היה וההון העצמי של החברה יפחת מ- 900 מיליוני ש"ח ו/או יחס החוב ל- CAP יעלה על 63%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ו') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

במסגרת הנפקת אגרות חוב (סדרה ו') התחייבה החברה בהתאם לשטר נאמנות למגבלות הבאות לעניין חלוקת דיבידנד:

1. החברה מתחייבת כי היא לא תבצע חלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות (לרבות רכישה עצמית) (להלן: - "חלוקה") באם ההון העצמי המותאם, על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים הסקורים או המבוקרים האחרונים של החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל-925 מיליוני ש"ח.

2. החברה לא תבצע חלוקה במידה ובמועד ההחלטה על ביצוע החלוקה על פי דוחות כספיים האחרונים או לאחר שמביאים לידי ביטוי למפרע את השפעת החלוקה על דוחות הנ"ל, בביצוע חלוקה כאמור, היחס בין החוב הפיננסי, נטו מאוחד לבין CAP נטו מאוחד (לאחר הפחתת סכום החלוקה מההון העצמי) יעלה על 60%.

3. החל ממועד הנפקת אגרות החוב (סדרה ו') וכל זמן שאגרות החוב טרם נפרעו במלואן, החברה לא תבצע חלוקה מרווחים שמקורם ברווחי שערוך של נכסי החברה שטרם מומשו (בניכוי המס המתייחס לשיערוכם), במאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה. יובהר כי במקרה של מכירת נכס (מימוש) ששוערך, יתווספו/יופחתו (לפי העניין) לרווחים הניתנים לחלוקה רווחי שערוך (בניכוי המס) בגין אותו נכס.

התמורה מהנפקת אגרות החוב (סדרה ו') שימשה את החברה לפירעון אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים כולל בחשבונות הליווי והלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 184 מיליוני ש"ח.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025 החברה עמדה בהתניות הפיננסיות כאמור.

ו. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של החברה בבורסה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
1 ע.נ אג"ח סדרה ד'	-	0.990
1 ע.נ אג"ח סדרה ה'	1.0105	0.992
1 ע.נ אג"ח סדרה ו'	1.0299	-

ז. דירוג אגרות החוב

ראה ביאור 21ב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ח. ראה ביאור 9 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

מידע מהותי נוסף (המשך)

7. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוח על המצב הכספי:

	31 בדצמבר		
	2025	2024	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
נכסים שאינם שוטפים	23,758	31,870	(*)
התחייבויות שאינן שוטפות	(3,154)	(6,339)	
	20,064	25,531	

להלן התנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2025 ו- 2024:

	מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	הפרשות לפיצויים, חופשה ומענקים	הפסדים וניכוי בשל אינפלציה להעברה לשנים הבאות	קרקעות	נדל"ן להשקעה	הפרשים זמניים אחרים	סה"כ
				אלפי ש"ח			
ליום 1 בינואר 2024	19,108	863	-	(316)	(11,709)	100	8,046
שינויים בשנת 2024:							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	13,207 (*)	148	8,112	-	(3,892)	-	17,575
סכומים שנזקפו ישירות להון	-	(90)	-	-	-	-	(90)
ליום 31 בדצמבר 2024	32,315	921	8,112	(316)	(15,601)	100	25,531
שינויים בשנת 2025:							
סכומים שנזקפו לרווח והפסד	(16,779)	27	12,356	-	(458)	-	(4,854)
סכומים שנזקפו ישירות להון	-	(73)	-	-	-	-	(73)
ליום 31 בדצמבר 2025	15,536	875	20,468	(316)	(16,059)	100	20,604

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

7. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2025	2024		2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
בגין השנה:					
מסים שוטפים	-	-		(6,535)	
מסים נדחים	(9,253)	14,616	(*)	10,411	
	(9,253)	14,616		3,876	
בגין שנים קודמות:					
מסים שוטפים	71	4,602		55	
מסים נדחים	4,399	2,959		(528)	
	4,470	7,561		(473)	
	(4,783)	22,177		3,403	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

ג. הרכב המסים על הכנסה בגין פריטים שנזקפו להון:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מדידה מחדש של תוכנית הטבה מוגדרת	(73)	(90)	6

ד. התאמה בין סכום המס "התיאורטי" ובין סכום הוצאות המסים, נטו המיוחסים לחברה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				
	2025	2024		2023	
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
רווח לפני מסים על הכנסה					
כמדווח בדוח רווח והפסד	87,273	8,900	(*)	55,884	
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	23%	23%		23%	
הוצאות מס תיאורטיות	20,073	2,047		12,853	
תוספת (חיסכון) במס בגין:					
הוצאות לא מוכרות	1,176	263		131	
סכומים בגינם לא נוצרו מסים נדחים	8,456	(62)		(19)	
הכנסות פטורות או חייבות בשיעור מס נמוך	(7)	(7)		(35)	
מסים בגין שנים קודמות (**)	(4,486)	(7,561)		473	
מסים בגין חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות	(22,508)	(16,960)		(16,587)	
תאומי אינפלציה ושונות	2,079	103		(219)	
	4,783	(22,177)		(3,403)	

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

(**) ליום 31 בדצמבר 2025 יצרה החברה נכס מס נדחה בסך של כ- 12.3 מיליוני ש"ח, בגין צפי לניצול הפסדי הון (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 8 מיליוני ש"ח).

ה. שומות סופיות

לחברה שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2019 ושומת מס הנחשבת כסופית בגין שנת 2020.

8. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
א. עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין			
בדוחות רווח והפסד של החברה נכללו הוצאות מפעולות החברה עם "בעלי עניין" כדלקמן:			
דמי ניהול	2,704	2,513	2,043
גמול בעבור 4 דירקטורים	608	659	638
עלות שכר עובדים קרובי משפחה של בעל השליטה שהם בעלי עניין (3 עובדים)	3,347	3,243	2,747
ב. הכנסות (הוצאות) החברה הנובעות מפעילות החברה עם חברות מאוחדות			
הכנסות מימון מחברות מוחזקות, נטו	256	254	135
השתתפות בהוצאות	21,435	19,843	15,206
הכנסות דמי שכירות	200	144	144
הוצאות דמי שכירות ואחזקה	(266)	(296)	(268)

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ג. יתרות עם צדדים קשורים ובעלי עניין		
יתרות עם חברות מוחזקות:		
יתרות חובה שוטפות	13,640	13,963
יתרות זכות שוטפות	(1,014)	(1,626)
יתרות עם צדדים קשורים אחרים:		
אנשי מפתח ניהוליים בגין שכר ודמי ניהול	1,334	1,406

ד. הסכם ניהול עם חברה בבעלות בעלי שליטה

לגבי הסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, בעלת השליטה, ראה ביאור 29ה'1 לדוחות הכספיים המאוחדים.

ה. להלן פירוט סך התגמול לאנשי מפתח ניהוליים (לרבות חברי דירקטוריון):

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר					
	2025		2024		2023	
	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח	מס' אנשים	סכום אלפי ש"ח
אנשי מפתח ניהוליים המועסקים בחברה:						
הטבות עובדים לזמן קצר	5	11,001	5	11,053	5	9,607
(*) כולל תשלום מבוסס מניות		1,468		2,190		1,537

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. אמות מידה פיננסיות

1. דירוג אגרות חוב

על מנת לשמר את דירוג אגרות החוב שהנפיקה, החברה נדרשת לעמוד באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי חברת הדירוג, התואמות את מדיניות ניהול ההון כפי שנקבעה על ידי החברה. ראה ביאור 21יב' לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2025, כמו בתקופות דיווח קודמות, החברה עומדת בהתניה שלעיל.

2. ראה ביאורים 6ד' ו- 6ה'.

3. ראה ביאורים 20ב'(6) עד 20ב'(8) לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

ב. שעבודים וערבויות

ליום 31 בדצמבר 2025 מוטלים שעבודים על מרבית נכסי החברה. למידע נוסף ראה ביאורים 25ב' ו- 25ד' לדוחות הכספיים המאוחדים.

ג. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח			
2025:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	452,572	-	-	452,572
ספקים ונותני שירותים	11,831	-	-	11,831
זכאים ויתרות זכות	23,739	-	-	23,739
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	1,014	-	-	1,014
אגרות חוב	62,507	324,372	175,929	562,808
התחייבויות אחרות	-	661	-	661
	551,663	325,033	175,929	1,052,625
2024:				
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	219,663	360,620	-	580,283
ספקים ונותני שירותים	11,445	-	-	11,445
זכאים ויתרות זכות	23,024	-	-	23,024
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	1,626	-	-	1,626
אגרות חוב	72,241	206,731	62,019	340,991
התחייבויות אחרות	-	643	-	643
	327,999	567,994	62,019	958,012

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2025					
	צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו	צמוד או נקוב במטבע אחר	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	670	236	3,797	-	4,703
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	-	-	-	719	-	719
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	255	85	-	569	-	909
לקוחות והכנסות לקבל	27,896 (*)	-	-	92	-	27,988
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	19,648	5,316	24,964
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות	-		-	7,782	-	7,782
מסים לקבל	3,480	-	-	-	-	3,480
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	916,454	916,454
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	10,356	10,356
השקעות והלוואות	-	-	33,713	-	-	33,713
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	1,493,571	1,493,571
רכוש קבוע	-	-	-	-	12,594	12,594
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	59,839	59,839
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	70,580	70,580
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	26,894	26,894
מסים נדחים	-	-	-	-	23,758	23,758
סה"כ נכסים	31,631	755	33,949	32,607	2,619,362	2,718,304
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	-	-	-	(474,120)	-	(474,120)
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	(11,831)	-	(11,831)
זכאים ויתרות זכות	(2,280)	-	-	(23,739)	(23,707)	(49,726)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	-	(1,014)	-	(1,014)
הפרשות	-	-	-	-	(14,892)	(14,892)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(26,745)	(26,745)
התחייבויות שאינן שוטפות						
אגרות חוב	(252,773)	-	-	(188,095)	-	(440,868)
התחייבויות אחרות	-	-	-	(661)	-	(661)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(624)	(624)
מסים נדחים	-	-	-	-	(3,154)	(3,154)
סה"כ התחייבויות	(255,053)	-	-	(699,460)	(69,122)	(1,023,635)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	(223,422)	755	33,949	(666,853)	2,550,240	1,694,669

(1) הכנסות לקבל מרוכשי דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה.

9. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות (המשך)

	31 בדצמבר 2024					
	צמוד מדד	בדולר או בהצמדה אליו	צמוד או נקוב במטבע אחר	לא צמוד	פריטים שאינם פיננסיים	סה"כ
	אלפי ש"ח					
נכסים שוטפים						
מזומנים ושווי מזומנים	-	588	163	16,731	-	17,482
מזומנים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי	-	-	-	2,467	-	2,467
ניירות ערך הנמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד	-	-	-	879	-	879
לקוחות והכנסות לקבל	52,550(1)	-	-	-	-	52,550
חייבים ויתרות חובה	-	-	-	20,227	6,219	26,446
יתרות חובה שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	-	7,894	-	7,894
מסים לקבל	1,031	-	-	-	-	1,031
מלאי מקרקעין ומבנים בהקמה	-	-	-	-	412,593 (*)	412,593
נכסים שאינם שוטפים						
מלאי קרקעות	-	-	-	-	426,003 (*)	426,003
השקעות והלוואות	-	-	29,797	-	2,042	31,839
סך נכסים בניכוי סך התחייבויות בגין חברות מוחזקות	-	-	-	-	1,057,855	1,057,855
רכוש קבוע	-	-	-	-	13,736	13,736
נדל"ן להשקעה	-	-	-	-	61,095	61,095
נדל"ן להשקעה בהקמה	-	-	-	-	43,550	43,550
נדל"ן להשקעה במסגרת פרויקט B.O.T	-	-	-	-	29,235	29,235
מסים נדחים	-	-	-	-	31,870 (*)	31,870
סה"כ נכסים	53,581	588	29,960	48,198	2,084,198	2,216,525
התחייבויות שוטפות						
אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים	-	-	-	(265,471)	-	(265,471)
ספקים ונותני שירותים	-	-	-	(11,445)	-	(11,445)
זכאים ויתרות זכות	(4,549)	-	-	(23,024)	(43,006) (*)	(70,579)
יתרות זכות שוטפות עם חברות מוחזקות	-	-	-	(1,626)	-	(1,626)
הפרשות	-	-	-	-	(11,935)	(11,935)
מקדמות מרוכשי דירות	-	-	-	-	(22,531)	(22,531)
התחייבויות שאינן שוטפות						
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	-	(341,092)	-	(341,092)
אגרות חוב	-	-	-	(230,981)	-	(230,981)
התחייבויות אחרות	-	-	-	(643)	-	(643)
הטבות לעובדים, נטו	-	-	-	-	(833)	(833)
מסים נדחים	-	-	-	-	(6,339)	(6,339)
סה"כ התחייבויות	(4,549)	-	-	(874,282)	(84,644)	(963,475)
עודף נכסים על התחייבויות (עודף התחייבויות על נכסים)	49,032	588	29,960	(826,084)	1,999,554	1,253,050

(*) התאמה לא מהותית של מספרי השוואה.

(1) הכנסות לקבל מרוכשי דירות צמודות בחלקן למדד תשומות הבניה.

10. אירועים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 33 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד ושאלון ממשל תאגידי

קבוצת לוינשטין

פרטים נוספים על התאגיד

חלק ד' של הדוח התקופתי

שם החברה:	**משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ**[1]
מס' חברה:	**520033424**
כתובת:	**מגדל לוינשטין, דרך מנחם בגין 23, תל-אביב**
טלפון:	**03-7100200**
פקס:	**03-7100222**
תאריך המאזן:	**31 בדצמבר 2025**
תאריך הדוח:	**23 במרץ 2026**

מספרנו: 1230-0326

[1] בכל מקום במסמך זה שנכתב "**החברה**" או "**התאגיד**" הכוונה ל,משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ולחברות בנות, נכדות.

קבוצת לוינשטין

תקנה 10 א' - תמצית דוחות רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח):

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות					
מכירת בניינים ומלאי קרקעות	44,179	19,729	24,213	24,257	112,378
הכנסות מביצוע עבודות בניה	92,082	64,887	70,036	60,179	287,184
דמי שכירות ואחזקת מבנים	26,535	27,095	26,946	27,291	107,867
שערוך ורווח ממימוש נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	-	184	36,025	36,209
הכנסות (הוצאות) אחרות	6,995	(7,966)	19	62,208	61,256
	169,791	103,745	121,398	209,960	604,894
עלויות					
עלות מכירת בניינים ומלאי קרקעות	44,004	28,456	27,239	29,315	129,014
עלות ביצוע עבודות בניה	70,697	52,096	50,235	45,185	218,213
אחזקת מבנים להשכרה	5,427	5,858	6,168	5,761	23,214
חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני, נטו	(898)	(1,711)	(1,662)	4,732	461
הוצאות הנהלה וכלליות	6,677	7,009	6,557	8,423	28,666
הוצאות מכירה	1,845	2,351	2,249	2,662	9,107
	127,752	94,059	90,786	96,078	408,675
רווח תפעולי	42,039	9,686	30,612	113,882	196,219
הכנסות מימון	2,972	3,555	3,440	3,332	13,299
הוצאות מימון	(15,006)	(19,696)	(19,510)	(17,439)	(71,651)
הוצאות מימון, נטו	(12,034)	(16,141)	(16,070)	(14,107)	(58,352)
רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	30,005	(6,455)	14,542	99,775	137,867
מסים על הכנסה	(4,970)	(2,662)	(3,572)	(22,293)	(33,497)
רווח נקי (הפסד) לתקופה	25,035	(9,117)	10,970	77,482	104,370
מיוחס ל:					
בעלי המניות של החברה	16,427	(12,813)	5,091	73,785	82,490
זכויות שאינן מקנות שליטה	8,608	3,696	5,879	3,697	21,880
	25,035	(9,117)	10,970	77,482	104,370

קבוצת
לוינשטין

תקנה 11- רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות לתאריך הדוח-

1. <u>משולם לוינשטין אחזקה וביצוע תשמ"ו בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	100 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	271 ש"ח.
5.	שווי מאזני:	269 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	131 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

2. <u>לוינשטין נכסים בע"מ[2]</u>

1.	הון נפרע:	14,401,750 מניות רג' בנות 0.01 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	14,401,750 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות השקעה מתואמת:	593,839 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	1,360,241 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	1,151 אלפי ש"ח. חו"ז שוטף, ללא ריבית.

3. <u>אקווריוס נכסי הון בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	12,882,463 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	12,882,463 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	45,175 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	1,208 אלפי ש"ח.

4. <u>לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	600 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	60% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	-
5.	שווי מאזני:	100,408 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	4,977 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

5. <u>אסף סנטר ניהול בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	5,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ..
2.	החזקה במניות:	5,000 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	5 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	158 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	1,014 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

[2] בחודש ינואר 2025 השלימה החברה הצעת רכש חליפין למניות לוינשטין נכסים ומאותו מועד מחזיקה החברה במלוא הון המניות של לוינשטין נכסים. לפרטים ראה ביאור 12א'(4) לדוחות הכספיים השנתיים. לוינשטין נכסים ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח- 1968 הואיל וניירות הערך שלה (אגרות החוב סדרות ב' ו-ג') מוחזקים על ידי הציבור.

6. <u>משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	1,000 מ"ר בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	1,000 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	-
5.	שווי מאזני:	381 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	657 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

7. <u>משולם לוינשטין השקעות בע"מ</u>

1.	הון נפרע:	2,050 מניות רג' בנות 1 ש"ח ע.נ.
2.	החזקה במניות:	2,050 מניות רג'.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מתואמת:	11,781 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	9,204 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	864 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית בשיעור קבוע וללא זמן פירעון מוגדר.

8. <u>Mysore Realty Pvt. Ltd. (חברה רשומה בהודו)</u>

1.	הון נפרע:	1,124,628 מניות רגילות A (בעלות זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ. 10,026 מניות רגילות B (ללא זכות הצבעה) בנות 10 רופי ע.נ. 1,357,845 מניות בכורה ניתנות להמרה A בנות 10 רופי ע.נ.
2.	שיעורי החזקה:	כ- 100% ממניות A, כ- 100% ממניות B, וכ- 100% ממניות בכורה A.
3.	עלות:	34,497 אלפי ש"ח.
4.	שווי מאזני:	15,290 אלפי ש"ח.
5.	יתרת חו"ז:	-

קבוצת לוינשטין

תקנה 13- הרווח הכולל והנקי של חברות בת וכלולות והכנסות התאגיד מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)

שם החברה	רווח (הפסד) נקי לשנת 2025		רווח (הפסד) כולל אחר לשנת 2025		דמי ניהול		הכנסות (הוצאות) ריבית		דיבידנד	
	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	מיוחס לבעלי מניות החברה	מיוחס לבעלי זכויות שאינן מקנות שליטה	עבור שנת 2025	מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך לפרסום הדוח	עבור שנת 2025	מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך לפרסום הדוח	עבור שנת 2025	מיום 1 בינואר 2026 ועד סמוך לפרסום הדוח
משולם לוינשטין השקעות בע"מ	(78)	-	(78)	-	-	-	34	8	-	-
משולם לוינשטין אחזקה ובצוע תשמ"ו בע"מ	143	-	143	-	180	45	7	1	-	-
לוינשטין נכסים בע"מ	62,800	-	62,800	-	21,231[1]	2,875	-	-	25,203	14,402
אסף סנטר ניהול בע"מ	10	-	10	-	-	-	(11)	(2)	-	-
משולם לוינשטין מלון שדות בע"מ	18	-	18	-	-	-	18	4	-	-
לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ	32,820	21,788	32,820	21,788	24	6	202	50	16,790	18,000
Mysore Realty Pvt. Ltd.	2,368	-	103	-	-	-	-	-	-	-

(1) דמי ניהול בהתאם להסכם שירותי ניהול ראה ביאור 29 ו'1. לדוחות הכספיים לשנת 2025.

תקנה 21(א)- תגמולים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה (אלפי ש"ח)

1. להלן פירוט התגמולים שניתנו בגין שנת 2025 לכל אחד מחמשת בעלי התגמולים הגבוהים ביותר מבין נושאי המשרה הבכירה בחברה או בתאגיד שבשליטתה ואשר ניתנו לו בקשר לכהונתו בחברה או בתאגיד שבשליטתה (הנתונים מבטאים עלות מעביד והינם על בסיס שנתי):

פרטי מקבל התגמולים			תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					תגמולים אחרים (באלפי ש"ח)	סה"כ עם תשלום מבוסס מניות (באלפי ש"ח)	סה"כ ללא תשלום מבוסס מניות (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר [1]	מענק שנתי	דמי ניהול	אחר	תשלום מבוסס מניות	סה"כ	סה"כ
אליעזר אלקון	יו"ר הדירקטוריון	ל.ר.	-	-	-	383[2]	-	-	383	383
שאול לוטן	מנכ"ל ודירקטור	100%	45.66%	-	-	2,561[3]	143 [4]	-	2,704	2,704
ערן עמרם	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	100%	-	2,169	415	-	85 [4]	628 [6]	3,297	2,669
יובל נמט	סמנכ"ל בנייה	100%	-	1,391	171	-	75 [4]	280[7]	1,917	1,637
יוסי נתיב	מנכ"ל חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ [5]	100%	-	-	-	1,624	18 [4]	-	1,642	1,642
ניב כהן	סמנכ"ל פיתוח עסקי	100%	-	896	128	177	65[4]	280 [8]	1,546	1,266

(1) השכר כולל משכורת ברוטו, תנאים נלווים והפרשות סוציאליות כמקובל.

(2) יובהר כי דמי הניהול המפורטים כוללים את (1) גמול הדירקטורים שמקבל בתפקידו כיו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם לתנאי הסכם למתן שירותים אשר נחתם עמו, כפי שאישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחרונה ביום 31 ביולי 2025 (כמפורט בדיווח מיידי שפרסמה החברה ביום 31 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-057109), אשר לשנת 2025 עמד על כ- 210 אלפי ש"ח; וכן (2) את גמול הדירקטורים שמקבל כיו"ר דירקטוריון החברה הבת, לוינשטין נכסים בע"מ, שהינו בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, בסכומים הקצובים המרביים האפשריים, כפי שיהיו מעת לעת בהתאם לתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול בלבד, ובהתאם לדרגה בה תסווג לוינשטין נכסים בהתאם להונה העצמי, אשר לשנת 2025 עמד על כ- 173 אלפי ש"ח.

(3) באמצעות לוטן ש.ר. ניהול בע"מ שהינה חברה בבעלות ובשליטה של ה"ה שאול ורחל לוטן שהינם בעלי השליטה בחברה. פירוט לגבי ההסכם ראה תקנה 22 להלן.

(4) בגין שימוש ברכב.

(5) חברה המוחזקת בשיעור של 60% על ידי החברה. מר יוסי נתיב מחזיק, באמצעות חברה בבעלותו המלאה, בשיעור של 40% ממניות לוינשטין נתיב.

(6) ביום 26 במרס 2023 אישר דירקטוריון החברה לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת תוכנית תגמול הוני לעובדים, נושאי משרה, יועצים ונותני שירותים בחברה (להלן: "**תוכנית האופציות 2023**"). לפרטים ראו בהכללה על דרך הפנייה, דוח מיידי בדבר מתאר לעובדים כפי שפרסמה החברה ביום 19.6.2023 (אסמכתא: 2023-01-057073) במסגרת תכנית האופציות 2023 כמות של 20,000 כתבי אופציה הוענקו למר עמרם.

(7) במסגרת תכנית האופציות 2023, כמות של 9,000 כתבי אופציה, הוענקו למר נמט.

(8) במסגרת תכנית האופציות 2023, כמות של 9,000 כתבי אופציה, הוענקו למר כהן.

<u>אופן סיום התקשרות</u>:

שאול לוטן - ראה פירוט בביאור 29(ה) לדוחות הכספיים; ערן עמרם - ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יובל נמט - ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; יוסי נתיב - ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 120 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו; ניב כהן- ההתקשרות בין הצדדים תסתיים בתום 90 ימים מיום מתן הודעת צד אחד למשנהו.

<u>פטור שיפוי וביטוח נושאי משרה</u>:

נושאי המשרה האמורים זכאים לפטור ו/או שיפוי וביטוח נושאי משרה, כמפורט בסעיפים ג2 ו-ג3 בתקנה 22 להלן.

תקנה 21(א)- המשך

2. שלושת נושאי המשרה הבכירה, בעלי התגמולים הגבוהים ביותר בתאגיד שהתגמולים ניתנו להם בקשר עם כהונתם בתאגיד עצמו, אם לא נמנים בסעיף 1 לעיל זה:

אין.

3. פירוט תגמולים שניתנו לבעלי עניין בחברה שאינם נמנים בסעיף (א) לעיל, על ידי החברה או על ידי תאגיד שבשליטתה.

גמול דירקטורים

שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה, זכאים לגמול דירקטורים בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"). גמול הדירקטורים יהיה בסכומים הקצובים המרביים האפשריים, כפי שיהיו מעת לעת בהתאם לתוספת השנייה והשלישית לתקנות הגמול בלבד, ובהתאם לדרגה בה תסווג החברה בהתאם להונה העצמי. כמו-כן, זכאים הדירקטורים האמורים לכל התנאים הנהוגים בחברה ביחס לדירקטורים המכהנים בה מכוח האסיפה הכללית והאורגנים המוסמכים בחברה, לרבות לכתבי פטור ושיפוי ולביטוח אחריות נושאי משרה כמפורט בסעיפים ג2 ו-ג3 בתקנה 22 להלן.

סך התשלומים שקיבלו שני הדירקטורים החיצוניים והדירקטור הבלתי תלוי בחברה (מר קפלון עד סוף יולי 2025 ומר ברלוביץ החל מאוגוסט 2025) עבור שנת 2025 הינו - כ- 398 אלפי ש"ח (כולל הפרשה).

עבור התקופה מיום 1 בינואר 2026 ועד ליום 23 במרץ 2026 טרם שולם גמול דירקטורים.

תקנה 21(ב)- תגמולים לנושאי משרה בכירה שניתנו לאחר תאריך הדוח ולפני מועד פרסומו בקשר עם כהונתם או העסקתם בשנת 2025

תשלומים המנויים בתקנה 21(א)(3) לעיל.

תקנה 21א- השליטה בתאגיד

שאול ורחל לוטן ישירות ובאמצעות חברות בשליטתם ובבעלותם המלאה (לוטן ר.ש. השקעות בע"מ ולוטן אחזקות (רחל) בע"מ), הינם בעלי השליטה בתאגיד.

תקנה 22- עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

למיטב ידיעת החברה, להלן פרטים בדבר עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש עניין אישי באישורה ("**עסקה עם בעל שליטה**") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בהן בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהן עדין בתוקף במועד הדוח:

א. עסקאות זניחות

ביום 2 במאי 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה שלה או של חברה מאוחדת שלה עם בעל עניין בה ("**עסקאות בעלי עניין**") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**"). כללים אלו ישמשו גם לצורך בחינת היקף הגילוי בדוחות תקופתיים ובתשקיפים של החברה לגבי עסקה עם בעל שליטה או שלבעל השליטה יש באישורה עניין אישי כקבוע בלשון תקנה זו לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים) התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים**") ובתקנה 54 לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969, וכן לצורך בחינת הגילוי בדיווח מיידי בעניין עסקה זו כקבוע בתקנה 37א(6) לתקנות דוחות תקופתיים. ביום 19 במרס 2026 החליטה ועדת הביקורת לאשרר את נוהל העסקאות הזניחות ואת סוגי העסקאות שבוצעו בשנת הדיווח מכוחו.

עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים המפורטים להלן:

1. היא איננה "עסקה חריגה" (כמשמעות מונח זה בחוק החברות), כלומר, שהינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, שהינה בתנאי שוק ושאינה עשויה להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה.

2. סכום העסקה אינו עולה על 0.2% מהון החברה המיוחס לבעלי המניות שלה, בהתאם לדוחות הכספיים השנתיים שלה.
3. העסקה הינה זניחה גם מבחינה איכותית.
4. בעסקאות רב-שנתיות (לדוגמה, השכרת נכס על פני מספר שנים), תיבחן זניחותה של העסקה על בסיס שנתי (לדוגמה, האם דמי השכירות השנתיים עולים על הסכום המצוין לעיל).
5. כל עסקה תיבחן בפני עצמה, אולם זניחותן של עסקאות שלובות או מותנות תיבחן באופן מצרפי.
6. במקרים בהם תתעורר שאלה לגבי יישום הקריטריונים המפורטים לעיל, תפעיל החברה שיקול דעת ותבחן את זניחותה של העסקה על בסיס תכלית תקנות דוחות תקופתיים, הכללים והקווים המנחים דלעיל.
7. דירקטוריון החברה רשאי מעת לעת ועל פי שיקול דעתו, לשנות את הקווים המנחים והכללים המפורטים לעיל. שינוי כאמור ידווח כנדרש על פי דין.

נכון למועד הדוח, במסגרת סוגי העסקאות האמורות, נכללות העסקאות הבאות: התקשרויות מעת לעת של החברה ו/או חברות בנות שלה בהסכמים להשכרת חניות במגדל לוינשטין מחברת הבת לוינשטין נכסים ו/או חברות בנות שלה; התקשרויות מעת לעת של החברה בהסכם להשכרת משרדים במגדל לוינשטין לחברה שבעל השליטה בה הוא בעל עניין אישי בה; התקשרות עם יועצת בהסכם מתן שירותים שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי.

ב. עסקאות לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכמי הניהול עם חברת הבת לוינשטין נכסים, ראה ביאור 29ו' לדוחות הכספיים לשנה זו.

ג. עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות

1. לפרטים אודות הסכמי העסקה עם בעל השליטה וקרוביו ראה ביאור 29ה' לדוחות הכספיים לשנה זו.

2. **ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה**

ביום 26 ביוני 2025 אישר דירקטוריון החברה בהתאם למדיניות התגמול ולאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה, לרבות את אישור האורגנים המוסמכים בחברת הבת לוינשטין נכסים, את התקשרות החברה בפוליסת ביטוח נושאי משרה של החברה לתקופה שמיום 1 ביולי 2025 ועד ליום 30 ביוני 2026 עד לגבול אחריות של 20,000,000 דולר בפרמיה שנתית של 32,980 דולר (כאשר לוינשטין נכסים נושאת ב- 50% מעלות הפרמיה). ההשתתפות העצמית של החברה הינה 20,000 דולר לתביעה בכל העולם למעט ארה"ב וקנדה ו- 50,000 דולר לתביעה בארה"ב וקנדה. הפוליסה כוללת הרחבה בדבר כיסוי לחברה ביחס לתביעות ניירות ערך כהגדרתן בפוליסה (בכפוף לסעיף על פיו זכות נושאי המשרה לשיפוי קודמת לזכותה של החברה). ההשתתפות העצמית במקרה זה תעמוד על 50,000 דולר.

במסגרת פוליסת הביטוח הנ"ל בוטחו דירקטורים ונושאי משרה של חברות הבת כהגדרתן בפוליסה, לרבות דירקטורים ונושאי משרה בלוינשטין נכסים. תנאי הפוליסה יחולו באופן זהה גם על דירקטורים ונושאי משרה שהנם מקרב בעלי השליטה בחברה או קרוביהם וזאת בהתאם לסעיף 1ב(5) ו- 1ב1 לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס 2000. ראה דיווח החברה מיום 26 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-045999).

3. **שיפוי ופטור**

ביום 5 באוגוסט 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, לאחר שהתקבל אישור לכך בועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה, מתן פטור מראש ושיפוי לדירקטורים ונושאי משרה בה, בתנאים התואמים לדין הרלוונטי, למגמות המקובלות ולסיכונים הקיימים לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בקרב חברות ציבוריות במשק הישראלי. נוסח הסעיפים מכוחם יינתן לנושאי המשרה של החברה כתבי שיפוי ופטור (ככל שיוענקו), זהה ביחס לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה. בהתאם לאישור כאמור, הוציאה החברה, מעת לעת, לדירקטורים ונושאי משרה בה, כתבי שיפוי ופטור. סכום השיפוי שתשלם החברה לכל נושאי המשרה בחברה במצטבר, על פי כתבי השיפוי שיוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על 25% מההון העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המבוקרים או המסוקרים אשר היו ידועים סמוך לפני מועד תשלום השיפוי בפועל וזאת בגין אחד או יותר מסוגי האירועים המפורטים בהסכם השיפוי, לכל אחד מנושאי המשרה ולכולם יחד, למקרה בודד ובמצטבר.

בכפוף להוראות הדין, התחייבה החברה לפטור מראש את הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה מכל אחריות כלפיה בשל כל נזק שייגרם לה בשל הפרת חובת הזהירות כלפיה כתוצאה מפעולות שנעשו בתום לב מתוקף התפקיד. ואולם, הפטור שניתן ו/או יינתן לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה (גם נושא משרה אחר מזה שעבורו מוענק כתב הפטור) יש בה עניין אישי.

יצוין, כי למועד פרסום הדוח, נושאי משרה ודירקטורים שהינם מקרב בעלי השליטה בחברה או קרוביהם זכאים לכתבי שיפוי כאמור בלבד.

4. **מדיניות תגמול**

ביום 6 ביוני 2023 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה (לאחר שהתקבלו ביום 30 באפריל 2023 אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה) את עדכונה והארכת תוקפה של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה לתקופה של שלוש שנים החל ממועד אישורה באסיפת בעלי המניות כאמור. לפרטים ראו את דיווחי החברה מיום 23 במאי 2023 (אסמכתא: 2023-01-047062) ומיום 6 ביוני 2023 (אסמכתא: 2023-01-053338). החברה פועלת לכינוס אסיפת בעלי מניות ליום 13.5.2026 בה יועלה בין היתר נושא של הארכת תוקפה של מדיניות התגמול של החברה (ראה דיווח שיצא במקביל לדוח זה).

תקנה 24- החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 8 בינואר 2026 (אסמכתא 2026-01-002768).

תקנה 24 א'- הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים

ראה ביאור 26 לדוחות הכספיים.

תקנה 24 ב'- מרשם בעלי מניות

מס'	שם	כמות מניות
1	מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	7,663,287
2	לוינשטין צחי (אחיו של שאול לוטן)	2
3	אריאל מירה (אחותו של שאול לוטן)	2
4	לוינשטין רון (אחיו של שאול לוטן)	2
5	נבון חיים	1,528
6	רוטנברג אריאל	13
7	רוטנברג ישי שמחה	13
8	זוין חגית	12
9	קרמר משה	1
10	נוימן דוד	6
11	חרובי חיים	3
12	ברלב יהודה	2
13	אונקיה נ"ע בע"מ	4
14	רחל לוטן (אשתו של שאול לוטן)	1

תקנה 25 א'- מען רשום

המען הרשום של התאגיד: דרך מנחם בגין 23, תל-אביב.
כתובת הדואר האלקטרוני: m_levin@levinstein.co.il
מספר הטלפון של התאגיד: 03-7100200
מספר פקס: 03-7100222

תקנה 26- הדירקטורים של התאגיד

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון- כיהן עד ליום 31.7.2025	סטיבן קרייג ברלוביץ מכהן מיום 31.7.2025	שירלי משקיף	עוזי רוזן	שאול לוטן	רחל לוטן
1	**סוג**	יו"ר הדירקטוריון	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור בלתי תלוי	דירקטורית חיצונית	דירקטור חיצוני	דירקטור	דירקטורית
2	**מס. ת.ז.**	007350531	024918963	011828332	025249533	076965532	007660764	002067098
3	**שנת לידה**	1946	1970	1971	1973	1944	1946	1949
4	**מען להמצאת כתבי בי-דין**	פנקס 64 תל אביב	מרדכי רומנו 14 תל אביב	אמנון ותמר 18 הרצליה	בוסתנאי 25 רמת השרון	בן יוסף שלמה 1 תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב	דרך מנחם בגין 23 תל אביב
5	**נתינות**	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
6	**חברות בועדות דירקטוריון**	אינו חבר בועדות דירקטוריון	ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת ביקורת/תגמול ועדת מאזן ועדת ציות	יו"ר ועדת מאזן יו"ר ועדת ציות ועדת ביקורת/תגמול	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות דירקטוריון
7	**האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית** [3]	לא רלבנטי	כן	כן	כן	כן	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8	**האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו**	אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	אינה עובדת בתאגיד	אינו עובד בתאגיד	משמש כמנכ"ל החברה וכן דירקטור במרבית החברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	אינה עובדת בתאגיד
9	**מועד תחילת כהונה כדירקטור**	26.12.1998	1.9.2016	31.7.2025	12.1.2024	12.1.2018	שנת 1970	שנת 2001
10	**השכלה**	• תואר BS בכלכלה- אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב • תואר BA ו- MA במוסיקולוגיה מאוניברסיטת	• רואה חשבון מוסמך • BA בחשבונאות ומימון מהמכללה למינהל MBA במימון מאוניברסיטת מנצ'סטר	• LLB משפטים ומנהל עסקים מהאוניברסיטה העברית בירושלים	• תואר ראשון בכלכלה ומנהל עסקים באוניברסיטת חיפה • תואר שני במנהל עסקים במרכז	• BA בכלכלה ומדעי המדינה מהאוניברסיטה העברית בירושלים. • MA בכלכלה מהאוניברסיטה העברית	• מהנדס אזרחי תואר BSc מהטכניון בחיפה	• ייעוץ חינוכי ופסיכולוגיה אוניברסיטת בר אילן

[3] רק ככל שמדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון- כיהן עד ליום 31.7.2025	סטיבן קרייג ברלוביץ מכהן מיום 31.7.2025	שירלי משקיף	עוזי רוזן	שאול לוטן	רחל לוטן
		ת"א			הבינתחומי הרצליה • הסמכה כשמאית	בירושלים • Executive - Program Stanford University California		
11	**עיסוק בחמש השנים האחרונות**	• יו"ר מועצת מנהלים קבוצת לוינשטין • דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ - יו"ר הדירקטוריון. • ד.ל.מ- חברה לבניין והשקעות בע"מ - דירקטור • דירקטור בחברות פרטיות בבעלות המשפחה	• משנה למנכ"ל ודירקטור בקבוצת ניסקו. • דירקטור בחברת ניסקו חשמל ואלקטרוניקה. • דירקטור בחברת אסקו ישראל שירות חשמל ואנרגיה בע"מ • דירקטור בחברת Routeperfect Ltd.	• שותף ויועץ משפטי בא.י.ר.א.ד השקעות בע"מ. • דירקטור ושותף מנהל בוולטק וונצ'רס בע"מ. • דירקטור בחברת Antidote Health Group Ltd. • דירקטור בחברת גאסטרק אחזקות והשקעות בע"מ. • דירקטור בחברת טריבסטון השקעות בע"מ. • דירקטור בחברת אקטרודס בע"מ.	• דירקטורית חיצונית ב- "או.פי.סי אנרגיה בע"מ". • דירקטורית בלתי תלויה ב- "אלטיטיוד השקעות לימיטד". • דירקטורית בלתי תלויה ב-"אדן תגליות אנרגיה בע"מ". • דירקטורית בחברה פרטית בבעלותה. • דירקטורית ב- "חברת נמל חיפה בע"מ". • יועצת של חברת "Marfields Enterprises Ltd".	• דירקטור בחברת מגנס, מיסודה של האוניברסיטה העברית. • חבר בחבר הנאמנים באוניברסיטה העברית בירושלים. • חבר בוועדת ביקורת ומאזן באוניברסיטה העברית בירושלים. • חבר דירקטוריון במכון מגיד, מיסודה של האוניברסיטה ללימודי המשך למבוגרים. • חבר דירקטוריון אקדמון של האוניברסיטה העברית.	• מנכ"ל החברה • דירקטור במרבית החברות הבנות ו/או חברות נכדות והחברות הקשורות של החברה • דירקטור בקבוצת חברות פרטיות	• דירקטורית בחברה • פעולות התנדבותיות שונות

	שם הדירקטור פרטים	אליעזר אלקון	ניר קפלון- כיהן עד ליום 31.7.2025	סטיבן קרייג ברלוביץ מכהן מיום 31.7.2025	שירלי משקיף	עוזי רוזן	שאול לוטן	רחל לוטן
				• דירקטור בחברת אמאי חלבונים בע"מ. • דירקטור בחברה פרטית בבעלותו • עורך דין (שותף) במשרד עוה"ד המבורגר עברון ושות'.				
12	**האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד[4]**	לא	לא	לא	לא	לא	בעלה של רחל לוטן דירקטורית	אשתו של שאול לוטן דירקטור ומנכ"ל
13	**האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון**	כן	כן	לא	כן	כן	כן	לא
14	**מורשה חתימה עצמאי**	לא	לא	לא	לא	לא	כן	לא

[4] הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו.

קבוצת
כלינשטין

תקנה 26א- נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם נושא המשרה	**ערן עמרם**	**יובל נמט**	**ניב כהן**	**שרגא אורי פלישמן**	**יעל לוטן**	**אמיר לוטן**	**חן גור לוטן**
1	**מס. ת.ז.**	027247535	027108935	025624313	028430023	033345125	032812539	066244524
2	**שנת לידה**	1974	1974	1974	1971	1977	1978	1983
3	**תחילת כהונה**	1.1.2018	1.3.2018	16.12.2018	1.1.2020	2005	14.11.2011	2010
4	**תפקיד שממלא בתאגיד**	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	סמנכ"ל הנדסה וביצוע	סמנכ"ל פיתוח עסקי	סמנכ"ל שיווק ומכירות	סמנכ"לית יועצת משפטית, דירקטורית בלוינשטין נכסים ובמרבית חברות הבנות של החברה.	סמנכ"ל התחדשות עירונית	סמנכ"לית מנהלת נכסים מניבים ואחראית תחזוקת מערכת הנהלים, מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט התחנה המרכזית הישנה.
5	**האם מורשה חתימה עצמאי**	לא	לא	לא	לא	לא	לא	לא
6	**האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד**	לא	לא	לא	לא	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	בנם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן	בתם של מנכ"ל החברה, דירקטורים ובעלי השליטה בחברה, שאול ורחל לוטן

	שם נושא המשרה	ערן עמרם	יובל נמט	ניב כהן	שרגא אורי פלישמן	יעל לוטן	אמיר לוטן	חן גור לוטן
7	**השכלה**	• BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל. • בעל תואר שני MBA במנהל עסקים (בהצטיינות) (התמחות במימון נדל"ן ושמאות מקרקעין), האוניברסיטה העברית. • רואה חשבון מוסמך.	• B.Sc הנדסה אזרחית Technical University of Budapest, Hungary	• BA בכלכלה וניהול - התמחות במימון המכללה למנהל • שמאי מקרקעין המכללה למנהל	• תיכונית	• LLB במשפטים • BA במינהל עסקים שניהם מאוניברסיטת רייכמן	• תואר B.Sc במדעי המחשב • M.Sc במדעי המחשב • שניהם מהמרכז הבינתחומי	• B.Sc מהנדסת תעשייה וניהול מהטכניון מכון טכנולוגי לישראל; • MBA בעלת תואר שני במנהל עסקים בהתמחות שמאות מקרקעין
8	**ניסיון בחמש השנים האחרונות**	• דירקטור במרבית החברות הבנות של הקבוצה		• שמאי מקרקעין - מתן שירותי ייעוץ, שמאות והשקעות בנדל"ן באמצעות חברה בבעלותו "ניב כהן ייעוץ והשקעות נדל"ן בע"מ".	• משנה למנכ"ל ואחראי על תחום השיווק באריאל ק.ל. יזמות ופיתוח עיסקי בע"מ. • סמנכ"ל התחדשות עירונית ונכסים מניבים ברוטשטיין נדל"ן בע"מ • סמנכ"ל שיווק ברוטשטיין נדל"ן בע"מ	• מנהלת המחלקה המשפטית בחברה • דירקטורית במרבית מחברות הבנות והקשורות של החברה.	• מנהל מחלקת התחדשות עירונית בחברה • דירקטור במספר חברות פרטיות.	• מנהלת מחלקת נכסים מניבים בחברה ואחראית תחזוקת מערכת הנהלים, מערך טיפול בדיירים וטיפול בפרויקט התחנה המרכזית הישנה. • דירקטורית בחברה נכדה של החברה.

תקנה 26א- נושאי משרה בכירה של התאגיד- המשך

	שם נושא המשרה	ילנה קופרשמיד	אליהו שירי	בנימין נתן	עדי ירימי
1	**מס. ת.ז.**	319320875	040959363	025451881	025758152
2	**שנת לידה**	1975	1981	1973	1974
3	**תחילת כהונה**	2007	2011	2019	2022
4	**תפקיד שממלא בתאגיד**	מנהלת הכספים	חשב	חשב	מבקר פנים
5	**האם מורשה חתימה עצמאי**	לא	לא	לא	לא
6	**האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד**	לא	לא	לא	לא
7	**השכלה**	• בוגרת כלכלה וניהול בתחבורה באוניברסיטה לתחבורה בקייב, אוקראינה. • בוגרת החוג לחשבונאות אוניברסיטת תל אביב • רואת חשבון מוסמכת.	• BA במינהל עסקים עם התמחות בחשבונאות מהמכללה למינהל. • MBA במינהל עסקים עם התמחות במימון מהמכללה למנהל. • רואה חשבון מוסמך.	• BA בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מהאוניברסיטה הפתוחה. • רואה חשבון מוסמך.	• BA במנהל עסקים המכללה למינהל. • רואה חשבון מוסמך.
8	**ניסיון בחמש השנים האחרונות**	• חשבת החברה	• עוזר חשב בחברה	• עוזר חשב בחברה	• מנהל מחלקת ביקורת פנים בח.ב.ר ניהול (1998) בע"מ

תקנה 26ב- מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד - אחד.

תקנה 27- <u>רואה חשבון התאגיד</u>
משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32 תל-אביב.

תקנה 28 - <u>שינוי בתזכיר או בתקנון</u>
לא נעשו שינויים בתקופת הדוח.

תקנה 29- <u>המלצות והחלטות הדירקטוריון/אסיפה מיוחדת</u>

1. ביום 23 במרס 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 13,707 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 8 באפריל 2025.

2. ביום 31 ביולי 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות השנתית של החברה (לאחר קבלת אישורם של ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה ביום 26 ביוני 2025) את הנושאים האמורים להלן שהיו על סדר יומה: א. דיון בדוח הכספי השנתי של החברה לשנת 2024; ב. חידוש מינויו של משרד רו"ח פאהן קנה כרו"ח מבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו; ג. הארכת כהונתו של יו"ר הדירקטוריון בחברה, מר אליעזר אלקון, לתקופה של עד תום האסיפה השנתית הבאה ואישור להארכת הסכם למתן שירותים עמו לתקופה של 3 שנים החל מיום 15.11.2025; ד. הארכת כהונתם של הדירקטורים ה"ה שאול לוטן, רחל לוטן לתקופת כהונה נוספת של עד תום האסיפה השנתית הבאה; ה. מינוי מר סטיבן ברלוביץ כדירקטור בלתי תלוי בחברה, לתקופה של עד תום האסיפה השנתית הבאה. לפרטים נוספים ראו דיווחי החברה מיום 26 ביוני 2025 (אסמכתא: 2025-01-046017), מיום 23 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-054639) ומיום 31 ביולי 2025 (אסמכתא: 2025-01-057109).

3. ביום 21 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 2 ש"ח למניה (סך של כ- 9,154 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 8 בספטמבר 2025.

4. ביום 23 במרס 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 3 ש"ח למניה (סך של כ- 13,735 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 13 באפריל 2026.

5. ביום 23 במרס 2026 אישר דירקטוריון החברה (לאחר שהתקבל אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה מיום 19 במרס 2026) את כינוסה של אסיפת בעלי מניות שנתית ומיוחדת שתתכנס ביום 13.5.2026 שעל סדר יומה: א. דיון בדוח הכספי השנתי של החברה לשנת 2025, ב. חידוש מינויו של משרד רו"ח פאהן קנה כרו"ח מבקר של החברה והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו, ג. הארכת כהונתם של הדירקטורים הנוכחיים בחברה, שאינם דירקטורים חיצוניים (ה"ה אליעזר אלקון, שאול לוטן, רחל לוטן וסטיבן ברלוביץ) לתקופת כהונה נוספת של עד תום האסיפה השנתית הבאה, ד. אישור עדכונה והארכת תוקפה של מדיניות התגמול לנושאי משרה בחברה, ה. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם הניהול עם חברת לוטן ש.ר. ניהול בע"מ, חברה פרטית בשליטתו של מר שאול לוטן – מנכ"ל, דירקטור ובעל השליטה בחברה, ו. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה הקיים עם עו"ד יעל לוטן, בתו של בעל השליטה בחברה, בתפקיד סמנכ"לית, יועצת משפטית של הקבוצה, ז. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם העסקה הקיים עם מר אמיר לוטן, בנו של בעל השליטה, בתפקיד סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברה, ח. אישור התקשרות החברה בתוספת להסכם ההעסקה הקיים עם הגברת חן גור לוטן, בתם של בעלי השליטה בחברה, בתפקיד סמנכ"לית הנכסים המניבים ומנהלת פרויקט התחנה המרכזית הישנה. דיווח על כינוס האסיפה יצא במקביל לדוח זה.

תקנה 29א'- <u>החלטות חברה</u>

1. עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.
2. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי - ראה תקנות 22(ג)(2) ו- 22(ג)(3) לעיל.

בכבוד רב,

_____	_____
ערן עמרם	**שאול לוטן**
משנה למנכ"ל	**מנכ"ל, דירקטור**
ואחראי על ענייני הכספים	

23 במרץ 2026
מספרנו: 1230-0326

שאלון ממשל תאגידי

עצמאות הדירקטוריון				
			נכון	לא נכון
1.		בכל שנת הדיווח כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו שני דירקטורים חיצוניים אינה עולה על 90 ימים, כאמור בסעיף 363א.(ב)(10) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד שני דירקטורים חיצוניים או יותר בשנת הדיווח (ובכלל זה גם תקופת כהונה שאושרה בדיעבד, תוך הפרדה בין הדירקטורים החיצונים השונים): דירקטור א': 0. דירקטור ב': 0. מספר הדירקטורים החיצוניים המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 2.	√	
2.		שיעור[5] הדירקטורים הבלתי תלויים[6] המכהנים בתאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: 3/6. שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים שנקבע בתקנון התאגיד: _____. X לא רלוונטי (לא נקבעה הוראה בתקנון).	_____	_____
3.		בשנת הדיווח נערכה בדיקה עם הדירקטורים החיצוניים (והדירקטורים הבלתי תלויים) ונמצא כי הם קיימו בשנת הדיווח את הוראת סעיף 240(ב) ו-(ו) לחוק החברות לעניין היעדר זיקה של הדירקטורים החיצוניים (והבלתי תלויים) המכהנים בתאגיד וכן מתקיימים בהם התנאים הנדרשים לכהונה כדירקטור חיצוני (או בלתי תלוי).	√	

[5] בשאלון זה, "**שיעור**"- מספר מסוים מתוך הסך הכל. כך לדוגמה 3/8.

[6] לרבות "דירקטורים חיצוניים" כהגדרתם בחוק החברות.

עצמאות הדירקטוריון

			נכון	לא נכון
4.		כל הדירקטורים אשר כיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, אינם כפופים למנהל הכללי, במישרין או בעקיפין (למעט דירקטור שהוא נציג עובדים, אם קיימת בתאגיד נציגות לעובדים). אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, הדירקטור כפוף למנהל הכללי כאמור) - יצוין שיעור הדירקטורים שלא עמדו במגבלה האמורה: _____. יצוין כי בעל השליטה ומנכ"ל החברה מכהן כדירקטור.	√	
5.		כל הדירקטורים שהודיעו על קיומו של ענין אישי שלהם באישור עסקה שעל סדר יומה של הישיבה, לא נכחו בדיון ולא השתתפו בהצבעה כאמור (למעט דיון ו/או הצבעה בנסיבות המתקיימות לפי סעיף 278(ב) לחוק החברות): אם תשובתכם הינה "לא נכון" - האם היה זה לשם הצגת נושא מסוים על ידו בהתאם להוראות סעיף 278(א) סיפה: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה). יצוין שיעור הישיבות בהם דירקטורים כאמור נכחו בדיון ו/או השתתפו בהצבעה למעט בנסיבות כאמור בס"ק א: _____.	√	
6.		בעל השליטה (לרבות קרובו ו/או מי מטעמו), שאינו דירקטור או נושא משרה בכירה אחר בתאגיד, לא נכח בישיבות הדירקטוריון שהתקיימו בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל שליטה ו/או קרובו ו/או מי מטעמו שאינו חבר דירקטוריון ו/או נושא משרה בכירה בתאגיד נכח בישיבות הדירקטוריון כאמור) - יצוינו הפרטים הבאים לגבי נוכחות כל אדם נוסף בישיבות הדירקטוריון כאמור:	√	

כשירות וכישורי הדירקטורים				
			נכון	לא נכון
7.		בתקנון התאגיד לא קיימת הוראה המגבילה את האפשרות לסיים מיידית את כהונתם של כלל הדירקטורים בתאגיד, שאינם דירקטורים חיצוניים (לעניין זה - קביעה ברוב רגיל אינה נחשבת מגבלה)[7]. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, קיימת מגבלה כאמור) יצוין -		X
	א.	פרק הזמן שנקבע בתקנון לכהונת דירקטור: עד לתום האסיפה השנתית הבאה שתתקיים לאחר מועד המינוי.		
	ב.	הרוב הדרוש שנקבע בתקנון לסיום כהונתם של הדירקטורים: רוב רגיל.		
	ג.	מנין חוקי שנקבע בתקנון באסיפה הכללית לשם סיום כהונתם של הדירקטורים: כקבוע כמניין חוקי לקיומה של כל אסיפה כללית: בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוח, בעל מניות המחזיק, או בעלי מניות המחזיקים במצטבר, למעלה מחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה.		
	ד.	הרוב הדרוש לשינוי הוראות אלו בתקנון: רוב רגיל.		
8.		התאגיד דאג לעריכת תוכנית הכשרה לדירקטורים חדשים, בתחום עסקי התאגיד ובתחום הדין החל על התאגיד והדירקטורים, וכן דאג לעריכת תכנית המשך להכשרת דירקטורים מכהנים, המותאמת, בין השאר, לתפקיד שהדירקטור ממלא בתאגיד. אם תשובתכם הינה "נכון"- יצוין האם התוכנית הופעלה בשנת הדיווח: ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה)		X
9.	א.	בתאגיד נקבע מספר מזערי נדרש של דירקטורים בדירקטוריון שעליהם להיות בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית. אם תשובתכם הינה "נכון" - יצוין המספר המזערי שנקבע: 1.	√	
	ב.	מספר הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח - בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית[8]: 4. בעלי כשירות מקצועית[9]: 2. במקרה שהיו שינויים במספר הדירקטורים כאמור בשנת הדיווח, יינתן הנתון של המספר הנמוך ביותר (למעט בתקופת זמן של 60 ימים מקרות השינוי) של דירקטורים מכל סוג שכיהנו בשנת הדיווח.		

[7] חברת איגרות חוב אינה נדרשת לענות על סעיף זה.

[8] לאחר הערכת הדירקטוריון, בהתאם להוראות תקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו – 2005.

[9] ר' ה"ש 7.

כשירות וכישורי הדירקטורים

				נכון	לא נכון
10.		א.	בכל שנת הדיווח כלל הרכב הדירקטוריון חברים משני המינים. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין פרק הזמן (בימים) בו לא התקיים האמור: _____. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהנו דירקטורים משני המינים אינה עולה על 60 ימים, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהנו בתאגיד דירקטורים משני המינים: _____.	√	
		ב.	מספר הדירקטורים מכל מין המכהנים בדירקטוריון התאגיד נכון למועד פרסום שאלון זה: גברים: 4, נשים: 2.	_____	_____

ישיבות הדירקטוריון (וכינוס אסיפה כללית)

				נכון	לא נכון
11.		א.	מספר ישיבות הדירקטוריון שהתקיימו במהלך כל רבעון בשנת הדיווח: רבעון ראשון (שנת 2025): 3. רבעון שני: 3. רבעון שלישי: 1. רבעון רביעי: 1.	_____	_____
		ב.	לצד כל אחד משמות הדירקטורים שכיהנו בתאגיד במהלך שנת הדיווח, יצוין שיעור[10] השתתפותו בישיבות הדירקטוריון (בס"ק זה - לרבות ישיבות ועדות הדירקטוריון בהן הוא חבר, וכמצוין להלן) שהתקיימו במהלך שנת הדיווח (ובהתייחס לתקופת כהונתו): (יש להוסיף שורות נוספות לפי מספר הדירקטורים).	_____	_____

[10] ר' ה"ש 5.

שם הדירקטור	שיעור השתתפותו בישיבות ה**דירקטוריון**	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת ביקורת**[11]	שיעור השתתפותו בישיבות **הועדה לבחינת הדוחות כספיים**[12]	שיעור השתתפותו בישיבות **ועדת תגמול**[13]	שיעור השתתפותו בישיבות ועדות **דירקטוריון נוספות בהן הוא חבר** (תוך ציון שם הועדה) ועדת ציות
אליעזר אלקון (יו"ר)	88% (7/8)	-	-	-	-
עוזי רוזן	88% (7/8)	100%	100%	100%	100%
שירלי משקיף	100%	100%	100%	100%	100%
ניר קפלון[14]	83% (5/6)	100%	100%	100%	100%
סטיבן ברלוביץ[15]	100%	100%	100%	100%	100%
שאול לוטן	100%	-	-	-	-
רחל לוטן	100%	-	-	-	-

12.		בשנת הדיווח קיים הדירקטוריון דיון אחד לפחות לעניין ניהול עסקי התאגיד בידי המנהל הכללי ונושאי המשרה הכפופים לו, בלא נוכחותם וניתנה להם הזדמנות להביע את עמדתם.	√	

11 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

12 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

13 לגבי דירקטור החבר בוועדה זו.

14 יצויין כי ה"ה ניר קפלון סיים את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה ביום 31.7.2025.

15 יצויין כי ה"ה סטיבן ברלוביץ החל את כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה ביום 31.7.2025.

הפרדה בין תפקידי המנהל הכללי ויושב ראש הדירקטוריון

			נכון	לא נכון
.13		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון אינה עולה על 60 ימים כאמור בסעיף 363א.(2) לחוק החברות), ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד יו"ר דירקטוריון כאמור : _____.	√	
.14		בכל שנת הדיווח כיהן בתאגיד מנהל כללי. בשאלה זו ניתן לענות "נכון" אם תקופת הזמן בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל אינה עולה על 90 ימים כאמור בסעיף 363א.(6) לחוק החברות, ואולם בכל תשובה שהיא (נכון/לא נכון) תצוין תקופת הזמן (בימים) בה לא כיהן בתאגיד מנכ"ל כאמור : _____.	√	
.15		בתאגיד בו מכהן יו"ר הדירקטוריון גם כמנכ"ל התאגיד ו/או מפעיל את סמכויותיו, כפל הכהונה אושר בהתאם להוראות סעיף 121(ג) לחוק החברות. X לא רלוונטי (ככל שלא מתקיים בתאגיד כפל כהונה כאמור).		
.16		המנכ"ל <u>אינו</u> קרוב של יו"ר הדירקטוריון. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, המנכ"ל הנו קרוב של יו"ר הדירקטוריון) -	√	
	א.	תצוין הקרבה המשפחתית בין הצדדים : _____.	_____	_____
	ב.	הכהונה אושרה בהתאם לסעיף 121(ג) לחוק החברות : ☐ כן ☐ לא *(יש לסמן x במשבצת המתאימה)*	_____	_____
.17		בעל שליטה או קרובו <u>אינו</u> מכהן כמנכ"ל או כנושא משרה בכירה בתאגיד, למעט כדירקטור. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).		X

ועדת הביקורת				
			נכון	לא נכון
18.		בועדת הביקורת לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
19.		מי שאינו רשאי להיות חבר בוועדת ביקורת, ובכלל זה בעל שליטה או קרובו, לא נכח בשנת הדיווח בישיבות ועדת הביקורת, למעט בהתאם להוראות סעיף 115(ה) לחוק החברות.	√	
20.		מנין חוקי לדיון ולקבלת החלטות בכל ישיבות ועדת הביקורת שהתקיימו בשנת הדיווח היה רוב של חברי הועדה, כאשר רוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ואחד מהם לפחות היה דירקטור חיצוני. אם תשובתכם הינה "לא נכון" - יצוין שיעור הישיבות בהן לא התקיימה הדרישה כאמור : _____.	√	

ועדת הביקורת			
		נכון	לא נכון
21.	ועדת הביקורת קיימה בשנת הדיווח ישיבה אחת לפחות בנוכחות המבקר הפנימי ורואה החשבון המבקר ובלא נוכחות של נושאי משרה בתאגיד שאינם חברי הוועדה, לעניין ליקויים בניהול העסקי של התאגיד.	√	
22.	בכל ישיבות ועדת הביקורת בה נכח מי שאינו רשאי להיות חבר הועדה, היה זה באישור יו"ר הועדה ו/או לבקשת הועדה (לגבי היועץ המשפטי ומזכיר התאגיד שאינו בעל שליטה או קרובו).	√	
23.	בשנת הדיווח היו בתוקף הסדרים שקבעה ועדת הביקורת לגבי אופן הטיפול בתלונות של עובדי התאגיד בקשר לליקויים בניהול עסקיו ולגבי ההגנה שתינתן לעובדים שהתלוננו כאמור.	√	
24.	ועדת הביקורת (ו/או הועדה לבחינת הדוחות הכספיים) הניחה את דעתה כי היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ושכר טרחתו ביחס לדוחות הכספיים בשנת הדיווח, היו נאותים לשם ביצוע עבודת ביקורת וסקירה ראויים.	√	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 2 ימי עסקים.		
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	√	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
27.	בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:		_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	√	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	√	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	√	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	√	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	√	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	√	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	√	
	אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.		_____	_____

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
25.	א.	יצוין פרק הזמן (בימים) אותו קבע הדירקטוריון כזמן סביר להעברת המלצות הועדה לקראת הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: 2 ימי עסקים.	_____	_____
	ב.	מספר הימים שחלפו בפועל בין מועד העברת ההמלצות לדירקטוריון למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 3 ימי עסקים.	_____	_____
	ג.	מספר הימים שחלפו בין מועד העברת טיוטת הדוחות הכספיים לדירקטורים למועד הדיון בדירקטוריון לאישור הדוחות הכספיים: דוח רבעון ראשון (שנת 2025): 2 ימי עסקים. דוח רבעון שני: 2 ימי עסקים. דוח רבעון שלישי: 2 ימי עסקים. דוח שנתי: 2 ימי עסקים.		
26.		רואה החשבון המבקר של התאגיד השתתף בכל ישיבות הועדה והדירקטוריון, בה נדונו הדוחות הכספיים של התאגיד המתייחסים לתקופות הנכללות בשנת הדיווח. אם תשובתכם הינה "לא נכון", יצוין שיעור השתתפותו: _____	√	

תפקידי הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (להלן - הועדה) בעבודתה המקדימה לאישור הדוחות הכספיים				
			נכון	לא נכון
27.		בועדה התקיימו בכל שנת הדיווח ועד לפרסום הדוח השנתי, כל התנאים המפורטים להלן:	_____	_____
	א.	מספר חבריה לא פחת משלושה (במועד הדיון בועדה ואישור הדוחות כאמור).	√	
	ב.	התקיימו בה כל התנאים הקבועים בסעיף 115(ב) ו-(ג) לחוק החברות (לענין כהונת חברי ועדת ביקורת).	√	
	ג.	יו"ר הועדה הוא דירקטור חיצוני.	√	
	ד.	כל חבריה דירקטורים ורוב חבריה דירקטורים בלתי תלויים.	√	
	ה.	לכל חבריה היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים ולפחות אחד מהדירקטורים הבלתי תלויים הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.	√	
	ו.	חברי הוועדה נתנו הצהרה עובר למינוים.	√	
	ז.	המניין החוקי לדיון ולקבלת החלטות בוועדה היה רוב חבריה ובלבד שרוב הנוכחים היו דירקטורים בלתי תלויים ובהם דירקטור חיצוני אחד לפחות.	√	
		אם תשובתכם הנה "לא נכון" לגבי אחד או יותר מסעיפי המשנה של שאלה זו, יצוין ביחס לאיזה דוח (תקופתי/רבעוני) לא התקיים התנאי האמור וכן התנאי שלא התקיים: _____.	_____	_____

ועדת תגמול				
			נכון	לא נכון
28.		הועדה מנתה, בשנת הדיווח, לפחות שלושה חברים והדירקטורים החיצוניים היוו בה רוב (במועד הדיון בועדה).	√	

ועדת תגמול				
			נכון	לא נכון
		☐ לא רלוונטי (לא התקיים דיון).		
29.		תנאי כהונתם והעסקתם של כל חברי ועדת הגמול בשנת הדיווח הינם בהתאם לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000.	√	
30.		בועדת התגמול לא כיהן בשנת הדיווח -	_____	_____
	א.	בעל השליטה או קרובו. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
	ב.	יו"ר הדירקטוריון.	√	
	ג.	דירקטור המועסק על ידי התאגיד או על ידי בעל השליטה בתאגיד או בידי תאגיד בשליטתו.	√	
	ד.	דירקטור הנותן לתאגיד או לבעל השליטה בתאגיד או תאגיד בשליטתו שירותים דרך קבע.	√	
	ה.	דירקטור שעיקר פרנסתו על בעל השליטה. ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	
31.		בעל שליטה או קרובו לא נכחו בשנת הדיווח בישיבות ועדת התגמול, למעט אם קבע יו"ר הועדה כי מי מהם נדרש לשם הצגת נושא מסוים.	√	
32.		ועדת התגמול והדירקטוריון לא עשו שימוש בסמכותם לפי סעיפים 267א(ג), 272(ג)(3) ו-272(ג1)(1)(ג) לאישור עסקה או מדיניות תגמול, למרות התנגדותה של האסיפה הכללית. אם תשובתכם הנה "לא נכון" יצוין - סוג העסקה שאושרה כאמור: _____ מספר הפעמים בהן נעשה שימוש בסמכותם בשנת הדיווח: _____	√	

מבקר פנים			
		נכון	לא נכון
33.	יו"ר הדירקטוריון או מנכ"ל התאגיד הוא הממונה הארגוני על המבקר הפנימי בתאגיד.	√	
34.	יו"ר הדירקטוריון או ועדת הביקורת אישרו את תכנית העבודה בשנת הדיווח. בנוסף, יפורטו נושאי הביקורת בהם עסק המבקר הפנימי בשנת הדיווח: • שכר ומשאבי אנוש • ביקורת מערכות מידע ובדיקת חוסן (יש לסמן x במשבצת המתאימה).	√	
35.	היקף העסקת המבקר הפנימי בתאגיד בשנת הדיווח (בשעות): 300 שעות[16].	_____	_____
	בשנת הדיווח התקיים דיון (בועדת הביקורת או בדירקטוריון) בממצאי המבקר הפנימי.	√	
36.	המבקר הפנימי אינו בעל ענין בתאגיד, קרובו, רו"ח מבקר או מי מטעמו וכן אינו מקיים קשרים עסקיים מהותיים עם התאגיד, בעל השליטה בו, קרובו או תאגידים בשליטתם.	√	

[16] לא כולל 150 שעות שהושקעו בחברת לוינשטין נכסים.

עסקאות עם בעלי עניין

		נכון	לא נכון
37.	בעל השליטה או קרובו (לרבות חברה שבשליטתו) אינו מועסק על-ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול. אם תשובתכם הינה "לא נכון" (קרי, בעל השליטה או קרובו מועסק על ידי התאגיד או נותן לו שירותי ניהול) יצוין - - מספר הקרובים (לרבות בעל השליטה) המועסקים על-ידי התאגיד (לרבות חברות שבשליטתם ו/או באמצעות חברות ניהול) : 4. - האם הסכמי העסקה ו/או שירותי הניהול כאמור אושרו בידי האורגים הקבועים בדין : X כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה). _____.		X
38.	למיטב ידיעת התאגיד, לבעל השליטה אין עסקים נוספים בתחום פעילותו של התאגיד (בתחום אחד או יותר). אם תשובתכם הינה " לא נכון" - יצוין האם נקבע הסדר לתיחום פעילויות בין התאגיד ובעל השליטה בו : ☐ כן ☐ לא (יש לסמן x במשבצת המתאימה) ☐ לא רלוונטי (בתאגיד אין בעל שליטה).	√	

הערה לסעיף 21- ועדת הביקורת בחנה, ללא נוכחות נושאי משרה בתאגיד, האם קיים ליקוי עסקי כלשהו המצריך קיום ישיבה והגיעה למסקנה שאין ליקוי שכזה הידוע לה.

דירקטור החותם חלף יו"ר הדירקטוריון: (עוזי רוזן)	**יו"ר ועדת הביקורת (שירלי משקיף):**	**יו"ר הועדה לבחינת הדוחות הכספיים (עוזי רוזן):**
_____	_____	_____

תאריך החתימה: 23 במרץ 2026

חלק ה'

דוח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי והצהרות מנהלים

קבוצת
לוינשטין

מצורף בזאת דוח שנתי בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי לפי תקנה 9 ב(א) לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל - 1970 (להלן: "תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים"):

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**"), אחראית לקביעתה והתקיימותה של בקרה פנימית נאותה על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד.

לעניין זה, חברי ההנהלה הם:

1. שאול לוטן, מנהל כללי.
2. ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים
3. יובל נמט, סמנכ"ל הנדסה וביצוע.
4. ניב כהן, סמנכ"ל פיתוח עסקי.
5. אורי פליישמן, סמנכ"ל שיווק ומכירות.
6. יעל לוטן, סמנכ"לית יועצת משפטית.
7. אמיר לוטן, סמנכ"ל התחדשות עירונית.
8. חן לוטן, סמנכ"לית נכסים מניבים.

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנהל הכללי ונושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או תחת פיקוחם, או בידי מי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, בפיקוח דירקטוריון התאגיד, אשר נועדו לספק מידה סבירה של ביטחון בהתייחס למהימנות הדיווח הכספי ולהכנת הדוחות בהתאם להוראות הדין, ולהבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלות בדוחות שהוא מפרסם על פי הוראות הדין נאסף, מעובד, מסוכם ומדווח במועד ובמתכונת הקבועים בדין.

הבקרה הפנימית כוללת, בין השאר, בקרות ונהלים שתוכננו להבטיח כי מידע שהתאגיד נדרש לגלותו כאמור, נצבר ומועבר להנהלת התאגיד, לרבות למנהל הכללי ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישת הגילוי.

בשל המגבלות המבניות שלה, בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי אינה מיועדת לספק ביטחון מוחלט שהצגה מוטעית או השמטת מידע בדוחות תימנע או תתגלה.

ההנהלה, בפיקוח הדירקטוריון, ביצעה בדיקה והערכה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד והאפקטיביות שלה. הערכת אפקטיביות הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי והגילוי שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כללה:
מיפוי וזיהוי החשבונות והתהליכים העסקיים אשר החברה רואה אותם כמהותיים מאוד לדיווח הכספי והגילוי. בחינת בקרות מפתח ובדיקת רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי. רכיבי הבקרה הפנימית כללו בקרות ברמת הארגון, לרבות בקרות על תהליך העריכה והסגירה של דיווח כספי ובקרות כלליות של מערכות מידע, בקרות על רישום הכנסות משכירות, בקרות על יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה), בקרות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים, בקרות על רישום הכנסות מביצוע עבודות.

בהתבסס על הערכת האפקטיביות שביצעה ההנהלה בפיקוח הדירקטוריון כמפורט לעיל, הדירקטוריון והנהלת התאגיד הגיעו למסקנה, כי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי בתאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 היא אפקטיבית.

קבוצת
לוינשטין

הצהרות מנהלים:

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנהל כללי

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן: "**הדוחות**").

2. לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, והצגתי בדוח זה את מסקנות הדירקטוריון וההנהלה לגבי האפקטיביות של הבקרה הפנימית כאמור למועד הדוחות.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 23 במרס 2026 חתימה: _____

שאול לוטן, מנכ"ל

קבוצת
לוינשטין

הצהרת מנהל כספים לפי תקנה 9 ב(ד)(2) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני ערן עמרם, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**התאגיד**") לשנת 2025 (להלן: "**הדוחות**").

2. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

3. לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

4. גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות הכספיים של התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי:

(א) את כל הליקויים המשמעותיים והחולשות המהותיות בקביעתה או בהפעלתה של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות, העלולים באופן סביר להשפיע לרעה על יכולתו של התאגיד לאסוף, לעבד, לסכם או לדווח על מידע כספי באופן שיש בו להטיל ספק במהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין; וכן –

(ב) כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי;

5. אני, לבד או יחד עם אחרים בתאגיד:

(א) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחי, המיועדים להבטיח שמידע מהותי המתייחס לתאגיד, לרבות חברות מאוחדות שלו כהגדרתן בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע- 2010, ככל שהוא רלוונטי לדוחות הכספיים ולמידע כספי אחר הכלול בדוחות, מובא לידיעתי על ידי אחרים בתאגיד ובחברות המאוחדות, בפרט במהלך תקופת ההכנה של הדוחות; וכן -

(ב) קבעתי בקרות ונהלים, או וידאתי קביעתם וקיומם של בקרות ונהלים תחת פיקוחנו, המיועדים להבטיח באופן סביר את מהימנות הדיווח הכספי והכנת הדוחות הכספיים בהתאם להוראות הדין, לרבות בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים;

(ג) הערכתי את האפקטיביות של הבקרה הפנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי, ככל שהיא מתייחסת לדוחות הכספיים ולמידע הכספי האחר הכלול בדוחות למועד הדוחות; מסקנותיי לגבי הערכתי כאמור הובאו לפני הדירקטוריון וההנהלה ומשולבות בדוח זה.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

תאריך: 23 במרס 2026

_____

ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים

קבוצת לוינשטין

חלק ו'

הערכות שווי מהותיות מאוד

קבוצת לוינשטין

חלק ו'

הערכות שווי מהותיות מאוד

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"

גוש 6941, חלקה 171 (חלק[1])

<u>דרך מנחם בגין 23, תל אביב - יפו</u>

תוכן עניינים

1. מזמין חוות הדעת, מועד קובע, מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. מועד הביקור בנכס 5
3. פרטי זיהוי הנכס 6
4. תיאור הסביבה והנכס 7
5. המצב התכנוני 16
6. המצב המשפטי 30
7. היסטוריה של הנכס 33
8. עקרונות גורמים ושיקולים 34
9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 37
10. מסד נתונים ונתוני השוואה 38
11. תחשיבים 50
12. השומה 51

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

01 לפברואר, 2026

דו"ח 27521/25

לכבוד

חב' לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי מסחר, משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין"

גוש 6941, חלקה 171 (חלק[1])

דרך מנחם בגין 23, תל אביב - יפו

1. מזמין חוות הדעת, מועד קובע, מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מזמין חוות הדעת, מטרתה ומועד קובע

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי חברת לוינשטין נכסים בע"מ בחודש דצמבר 2025.
לבקשת מר ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים של חברת לוינשטין בע"מ, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברה במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS", לצורך הכללתו בדו"חות הכספיים של החברה לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13). נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כנכס להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).
חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

המועד הקובע לחוות הדעת הינו 31/12/2025.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
הנכס הוערך על בסיס שווי השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הזכויות המוערכות בנכס למועד הקובע לשומה, בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום-לב, ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] ראה פירוט תתי חלקות בסעיף 3.

1.2. גילוי פרטים

1.2.1. יחסי תלות ושכ"ט - הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.2. כתב שיפוי - לצורך הכנת השומה התקבל בתאריך 08.01.2026 כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

1.2.3. הסכמה לפרסום - הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.4. פרטי השמאים

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.

מתאריך 01/01/1960 עד לתאריך 15/9/1970 עבד כמהנדס בחברה לבנין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".

הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.

החל מתאריך 15/9/70 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.

בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.

התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.

רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.

לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.

התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.

רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 1/9/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים - למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים, כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

2. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך בתאריך 31.12.2025, ע"י קרן סודאי - שמאית מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י מר אושרי כהן, עובד תפעול ואחזקה.

3. פרטי זיהוי הנכס

מהות הנכס מושא חוות הדעת	חלקים מסוימים ב"מגדל לוינשטין" המהווים שטחי משרדים, מסחר, חניות ומחסנים, בפירוט כדלקמן: מסחר כ- 466 מ"ר, 14,012 מ"ר משרדים + מחסנים ו- 418 מק' חניה.
גוש	6941
חלקה	171
שטח חלקה	6,041 מ"ר
תתי חלקות	1-5, 7-16, 18-21, 23-27, 29, 34, 37, 39, 64, 71, 78-80, 82-89
הזכויות המוערכות	בעלות פרטית ע"ש מגדל לוינשטין בע"מ ולוינשטין נכסים בע"מ כמפורט בפרק "המצב המשפטי".
כתובת	כניסה ראשית - דרך מנחם בגין 23, כניסה עורפית – רח' טיומקין 16, תל אביב – יפו.
זיהוי הנכס	הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית

להלן תמונת חזית "מגדל לוינשטין", מתוך אתר simplex-3d:

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1. <u>תיאור הסביבה</u>

"מגדל לוינשטין" ממוקם בסמוך לצומת הרחובות הראשיים דרך מנחם בגין ורח' הרכבת, בדרום מרכז העיר תל אביב.

המגדל ממוקם בסמיכות ובצמידות לצירי תחבורה ראשיים ומרכזיים כגון: נתיבי איילון, מחלף לה גווארדיה, ציר דרך מנחם בגין ועוד.

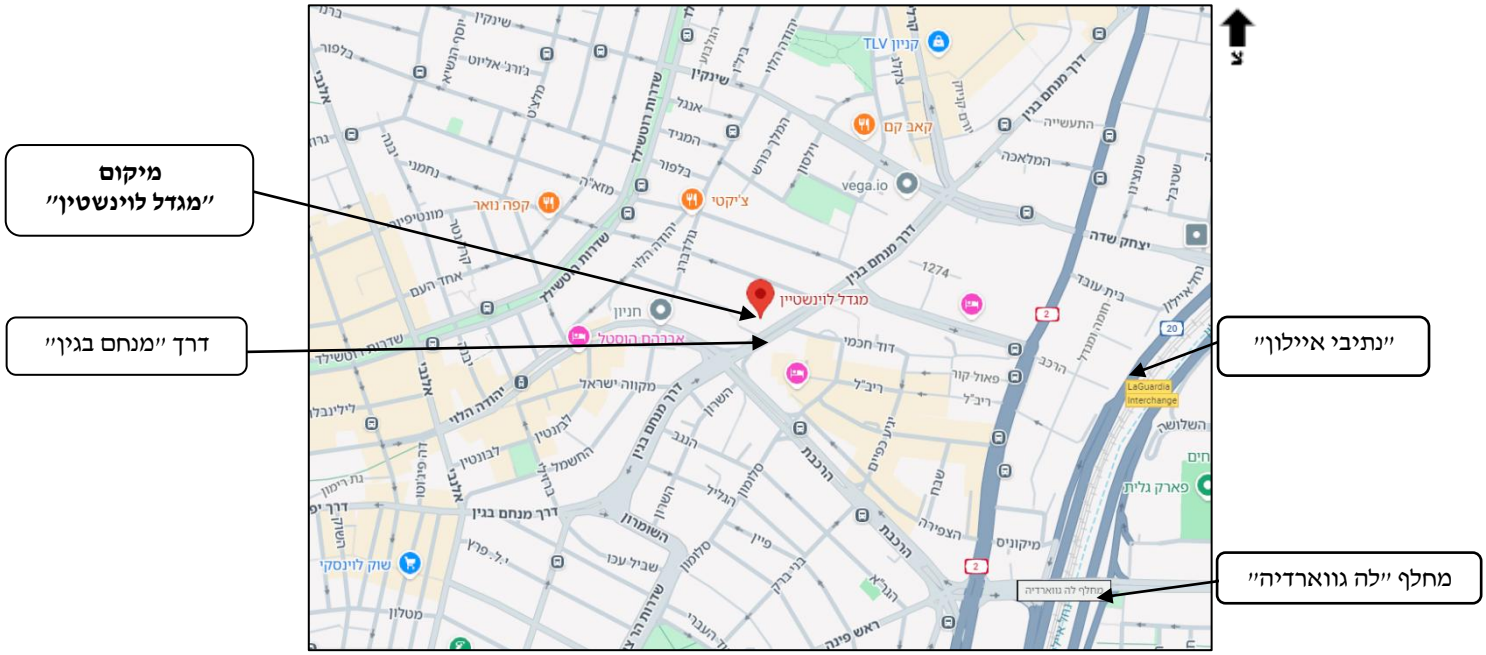
באוגוסט 2023 נפתח הקו האדום של הרכבת הקלה אשר יוצא מהתחנה המרכזית בפ"ת, עובר דרך בני ברק, ר"ג, ת"א – יפו, בין היתר גם בתוואי דרך מנחם בגין ומסתיים בדרום העיר בת ים. תוואי הרכבת ברחוב הינו תת קרקעי כשבצומת הרחובות יצחק שדה ודרך מנחם בגין, מצפון למושא השומה, ממוקמת תחנת "קרליבך" (אחת מבין 10 תחנות הקו התת"ק) המהווה את התחנה הקרובה ביותר למגדל שבנדון.

האזור אופיין בעבר במבני תעשייה בבניה ותיקה בשימושי תעשיה, מלאכה ומוסכים ובשנים האחרונות תנופת הבניה בו ערה ומתפתחת, כדוגמת מתחם "חסן ערפה" הממוקם מצפון מזרח למגדל, ומהווה אזור תעסוקה פעיל עם מגדלי משרדים חדשים, הממשיך לעבור תהליך של התחדשות עירונית וסה"כ מתוכננים בו 14 מגדלים בשימושים מעורבים שייבנו מסביב לפארק פנימי.

האזור המערבי למגדל, שכונת "לב תל אביב", מאופיינת ברחובות פנימיים ומרכזיים בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים, מלונאות, בהם מוקדי בילוי רבים. מדרום למגדל, בין הרחובות הרכבת/הגר"א/בני ברק/סלומון, בוצע פינוי מבנים לטובת יישום תכנית מתאר מקומית 507-0336123 "מתחם הגר"א" המקנה זכויות בניה של כ- 86,600 מ"ר עיקרי על חטיבת קרקע של כ- 11 דונם, בעירוב שימושים של תעסוקה, מסחר ומגורים, בהמשכה תכנית "מתחם הרכבת 72" בו החלו עבודות חפירה ודיפון לטובת בניית 2 מגדלים בעירוב שימושים עם זכויות בניה בהיקף של כ- 35,000 מ"ר עיקרי.

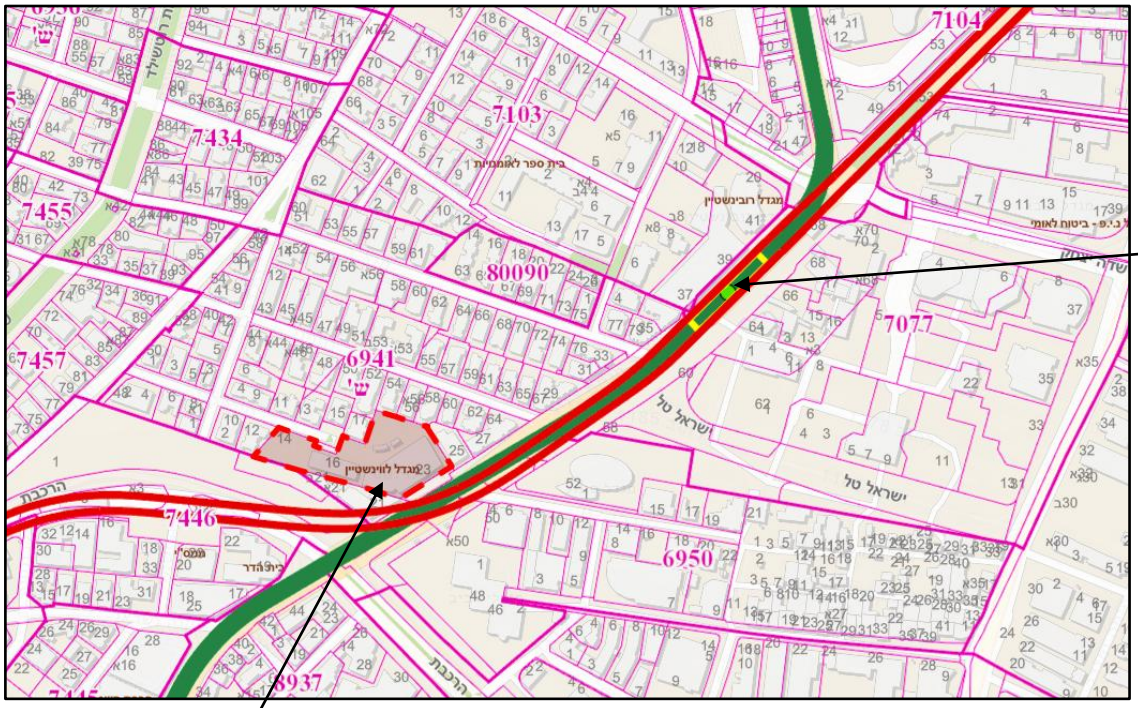
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, מערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכד'.

<u>להלן סימון מיקום מושא השומה על רקע תשריט הסביבה:</u>

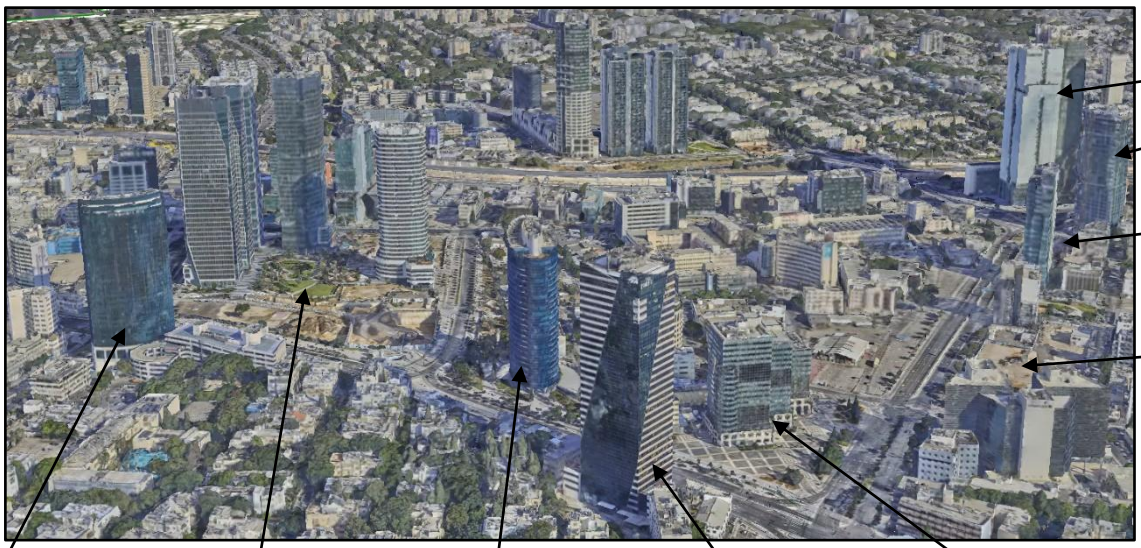


ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>להלן סימון "תחנת קרליבך" הממוקמת בצומת הרחובות יצחק שדה דרך מנחם בגין, המהווה תחנה תת קרקעית של הקו האדום והירוק וחלק מצירי הקו האדום והירוק של הרכבת הקלה העוברים בסמיכות למושא השומה:</u>



<u>תמונת הדמיית הסביבה הקרובה:</u>



4.2. <u>תיאור החלקה</u>

חלקה 171 בגוש 6941 בשטח רשום 6,041 מ"ר, בעלת צורה אי – רגולרית (11 צלעות), פונה בחזית מזרחית בת כ - 52 מ' לדרך מנחם בגין, ממוקמת בכתובת דרך מנחם בגין 23, תל אביב. בתחום החלקה ממוקם "מגדל לוינשטין", מגדל בן 33 קומות מעל 6 קומות מרתף, שבנייתו הסתיימה בתחילת שנת 2000.

לבנין קיימת כניסה נוספת מרחובות יהודה הלוי וטיומקין.

המגדל שתוכנן ע"י משרד "רפפורט אדריכלים" מהווה מגדל משרדים מודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומות עליונות ושטחי מחסנים וחניות בקומות המרתף.

<u>להלן גבולות החלקה:</u>

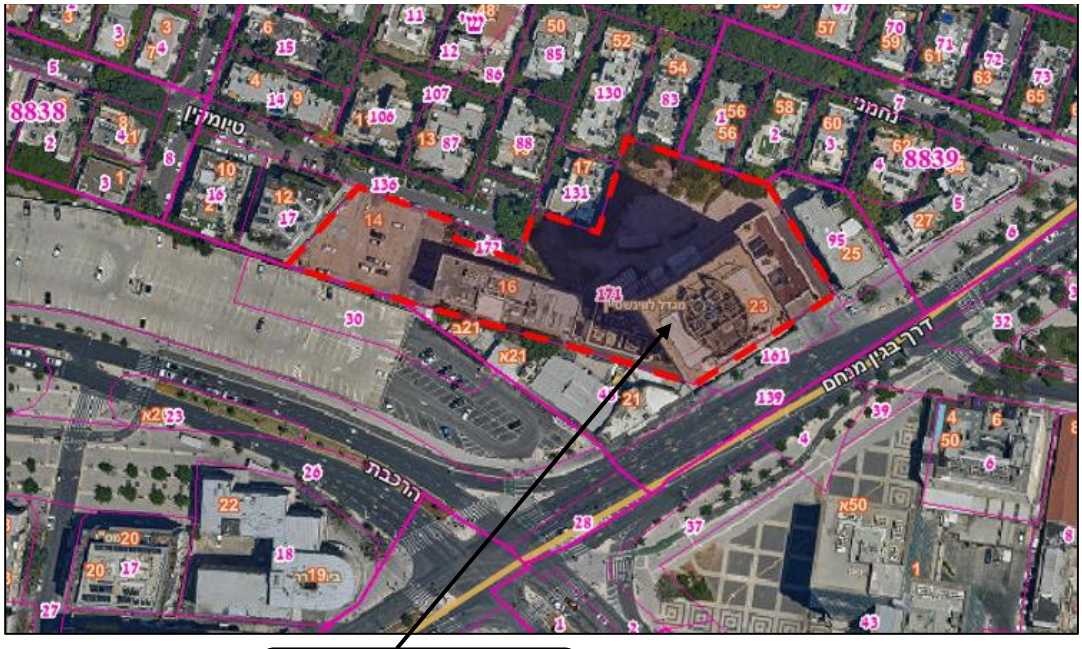
מצפון: בנייני משרדים ומגורים ותיקים בני 3 -5 קומות ומעברם רח' נחמני.

מדרום: אולם אירועים "בית השמחות" ומעברו רח' הרכבת.

ממזרח: דרך מנחם בגין, ציר תנועה מרכזי וסואן, המתחיל בצפון ברח' ז'בוטינסקי בר"ג וממשיך דרומה עד להצטלבות הרחובות אלנבי והעליה, המשכו בדרך יפו. מדרך זו מסתעפות דרכים לכיוון נתיבי איילון ולעורקי תחבורה מרכזיים נוספים.

ממערב: "לב העיר תל אביב" - רחובות פנימיים ומרכזיים בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים, מלונאות, בהם מוקדי בילוי רבים.

<u>סימון החלקה באדום על גבי תצ"א מתוך אתר GIS - תל אביב:</u>



מיקום "מגדל לוינשטין"
גוש 6941, חלקה 171

4.3. <u>תיאור הבניין - "מגדל לוינשטין":</u>

"מגדל לוינשטין" הינו מגדל משרדים מודרני בן 33 קומות הכולל 6 קומות מרתפי חניה ואחסנה, קומת קרקע המשמשת כקומת מסחר ובה לובי כפול, מעליה קומה טכנית, 31 קומות משרדים וקומת גג טכנית. המגדל תוכנן ע"י משרד האדריכלים "רפפורט אדריכלים".

הבניין אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2000, בנוי בסגנון מודרני, וכולל שלד בטון קונבנציונאלי עם מעטפת קירות מסך מאלומיניום וזכוכית עם שיש. הכניסה הראשית למגדל היא מרחוב דרך מנחם בגין 23, קיימת כניסה עורפית נוספת דרך השפ"פ מרח' טיומקין.

המבנה כולל שימושי מסחר ותעסוקה ולו 11 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן:

- 2 מעליות המובילות ממפלס הכניסה למרתפי החניה.
- 4 מעליות המובילות ממפלס 2- לקומה 19.
- 4 מעליות המובילות ממפלס 2- לקומות 20-33.
- מעלית משא המובילה מקומת מרתף 5- ועד קומה 34 (המהווה קומה טכנית מעל קומת משרדים).

סטנדרט רמת התחזוקה בבנין טוב מאוד וכולל, בין היתר, קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, לובי כניסה עם תקרה גבוהה מעוצב ומרוצף שיש וגרניט, חיפוי קירות באריחים, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, דלפק קבלה ומודיעין מאויש.

בקומות המרתף רצפת בטון מוחלק, סימון מקומות חניה ושילוט רב. במגדל קיימות מערכות מגוונות, ביניהן: מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות וכו'

ניהול הבניין מבוצע על ידי חברת ניהול, הגובה דמי ניהול חודשיים למשרדים ולמסחר בסך 22.8 ₪/מ"ר, לא כולל מע"מ.

דמי ניהול חודשיים לחניה בחניון - 108 ₪[2]/למקום צמוד מדד, ארנונה לחודש כ- 70 ₪/למקום, לא כולל מע"מ.

מושא חוות הדעת מהווה חלקים <u>מסוימים</u> בשטחי המסחר, המשרדים והמרתף, כמפורט בסעיף 4.4 בחוות הדעת.

[2] ארנונה ודמי הניהול בחניון מגולמים בדמי שכירות למקום חניה על בסיס מקום פנוי.

4.4. מושא השומה

כאמור, מושא חוות הדעת מהווה שטחי מסחר, משרדים, מקומות חניה ומחסנים "במגדל לוינשטין".
השטחים המפורטים בחוות הדעת הינם שטחים לשיווק עפ"י חוזי השכירות וכוללים העמסות של שטחים ציבוריים משותפים במגדל.

להלן טבלת ריכוז השטחים לשיווק:

קומה	שטח במ"ר	קומה חלקית/בשלמות	קומה בנסח הטאבו	הערות
קומת קרקע	466			מסחר
קומה 3	42	חלקית	2	
קומה 4	1,272	חלקית	3	
קומה 15	1,036	בשלמות	14	
קומה 19	465	חלקית	18	
קומה 21	947	בשלמות	20	יתרת הקומה - שטחים טכניים
קומה 22	1,036	בשלמות	21	
קומה 23	1,036	בשלמות	22	
קומה 25	1,036	בשלמות	24	
קומה 26	1,036	בשלמות	25	
קומה 27	1,036	בשלמות	26	
קומה 28	1,036	בשלמות	27	
קומה 29	1,036	בשלמות	28	מרפסת
קומה 30	981	בשלמות	29	
קומות 31-32	2,017	בשלמות	30-31	מרפסות
סה"כ שטח משרדים במ"ר	**14,012**			
סה"כ שטח מסחר במ"ר	**466**			
סה"כ	**14,478**			

להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:

קומות מרתף:

כוללות 647 מקומות חניה בהתאם להיתר, מתוכם 206 חניות בבעלות צדדים שלישיים.
בבעלות קב' לוינשטין 441 מקומות חניה עפ"י היתר, מתוכם 18 מקומות חניה מיוחסים לתת"ח 90, שהינה בבעלות חב' משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ו- 5 חניות בבעלות חב' לוינשטין נתיב הנדסה ובניין בע"מ, חברת בת של משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ואינם מהווים חלק ממושא השומה. על כן, מושא השומה כולל 418 מקומות חניה בהתאם להיתר.
נציין כי בפועל קיימים עוד 47 מקומות חניה הממוקמים בקומות המרתף, שאינם בהיתר ולכן לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי.
מקומות החניה המושכרים לשוכר גדול במגדל, ממוקמים בקומות (-2) ו – (-6), הכניסה אליהם בקומה (-6) מתבצעת דרך שער חשמלי נוסף.
הגישה ל- 13 מקומות חניה מתוך 14 המושכרים לשוכר "טריפל A" בקומה (-3), מתבצעת באמצעות שער חשמלי נוסף.
בקומות המרתף ממוקמים מחסנים בשטח כולל של כ- 651 מ"ר[3], ובקומת חניון (-6) שטח המשמש כבית כנסת.

[3] במהלך שנת 2023 נוספו כ – 70 מ"ר מחסנים בקומות המרתף. לכלל המחסנים לא נמצא היתר, מסומנים כ"שטחי שירות".

רמת גימור:
בכניסה לחניון שערים חשמליים - מערכת המחסומים ומחשב למערכת הוחלפה השנה למערכת מתקדמת, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורסנטית, גלאי עשן, ספרינקלרים, סימון מקומות חניה ושילוט רב, בין היתר גם למקומות שמורים.
במפלס חניון 1- מתקן לאופניים.

קומת קרקע - שטחי מסחר:
הקומה בחלוקה ללובי כניסה ראשית, לובי מעליות ושתי יחידות מסחריות עצמאיות. יחידה אחת מושכרת למסעדת "טאיזו" ויחידה שניה מושכרת למסעדת "שומשום".
הגישה ליחידות המסחריות דרך לובי הכניסה הראשית, ברח' דרך מנחם בגין, ומהכניסה העורפית ברח' טיומקין.
יחידה צפון מערבית- בשטח של 400 מ"ר, פונה בחזית דרומית למעבר הנגיש לדרך מנחם בגין, חזית צפון מערבית לשפ"פ (בתחומו קיימת סגירת חורף) וחזית מזרחית ללובי הכניסה. היחידה מושכרת למסעדת "טאיזו".
רמת הגימור: בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש, בפנים היחידה רמת גימור גבוהה המותאמת למסעדות.
יחידה צפון מזרחית- בשטח של 66 מ"ר, פונה בחזית צפון מערבית לשפ"פ (בתחומו קיימת סגירת חורף) ובחזית מערבית ללובי הכניסה. היחידה מושכרת למסעדת "שומשום", בחלוקה לחלל מסעדה, מטבח ותא שירותים.
רמת הגימור: היחידה ברמת גמר טובה, הכוללת ריצוף באריחי שיש, חיפוי קירות באריחים קרמיים, תאורה דקורטיבית תלויה, מע' מיזוג וכדומה.

קומות עליונות – משרדים:
קומות המשרדים עברו בשנים האחרונות שיפוץ ברמות גימור שונות, עפ"י דרישות השוכר.
בכולן שופץ הגרעין הקומתי הכולל תקרת גבס עם תאורה שקועה דקורטיבית, אריחי שיש/ אבן חדשים, שיפוץ תאי השירותים וכדומה.

להלן פירוט רמת הגמר בחלק מן הקומות:
קומה 4 – בשטח של 518 מ"ר נעשה שיפוץ מקיף ורחב, הכולל בין היתר, חלוקה לחדרי משרדים במחיצות גבס וזכוכית ויצירת חללי עבודה משותפים, מערכות חדשות, מיזוג אוויר, מטבח רחב עם ארונות עץ ושיש הכולל חלל הושבה רחב המשלב אלמנט עיצובי של נישות עם ספסלי הושבה "מקורים" בקירות, ריצוף קרמיקה 1 מ' *1 מ' בחללים בשילוב פרקט עץ, בחדרים פרקט עץ, חיפוי קירות באריחי עץ/טיח, תאורה תלויה עם אלמנטים דקורטיביים על גבי תקרה חשופה בחלקה וחלקה עם בידוד אקוסטי ועוד. רמת הגמר הינה יוקרתית המותאמת למשרדי היי טק חדשים. השטח הושכר לשוכר "טריפל A" בחודש 05/2025.
קומה 15 – בשטח של 1,036 מ"ר נעשה שיפוץ מקיף ורחב, הכולל בין היתר חלוקה לעמדת קבלה, חלל כניסה, חדר מטבח רחב עם מקומות ישיבה וחלוקה לחדרי משרדים במחיצות גבס וזכוכית. בכניסה ובחללים ריצוף קרמיקה, תקרה אקוסטית עם תאורה דקורטיבית תלויה ושקועה, מטבח עם ארונות

עץ ושיש, ויטרינות עם וילונות חשמליים ועוד. את הקומה שוכרות 2 חברות שיש ביניהן קשר עסקי ובין שני החלקים ישנה דלת מקשרת.

<u>קומה 21</u> – בשטח חלל המשרדים ישנו גרם מדרגות המקשר לקומה 22, בכך שלוש הקומות (21-23) ששוכרת חברת ההייטק מקושרות ביניהן במדרגות פנימיות.

<u>קומה 26</u> – שטח של 1,036 מ"ר מצוי בהליכי שיפוץ הכוללים התקנת מערכות חדשות, בניית קונסטרוקציה עבור מחיצות גבס, הרכבת ריצוף, הכנה לדק עץ ועוד. צפי סיום וכניסה של החברה השוכרת החדשה בחודש 03/2026.

<u>קומה 29</u> – עברה שיפוץ מקיף בשנת 2025, הכולל בין היתר, חלוקה לחדרי משרדים במחיצות גבס וזכוכית, יצירת חללי עבודה משותפים, ריצוף באריחי קרמיקה ודק עץ, תקרה מונמכת בגבס עם תאורת לד שקועה ותלויה, יצירת "פתחים" דקורטיביים בתקרת הגבס עם תאורה מתחלפת, שילוב אלמנטים דקורטיביים נוספים בחללי העבודה, מערכות חדשות ועוד המאפיינות רמת גמר יוקרתית המותאמת למשרדי היי טק חדשים. הקומה הושכרה לחברת ההייטק בחודש 02/2025.

<u>כללי</u>:

שטחי המשרדים הינם בחלוקה בהתאם לצרכי השוכר, באמצעות קירות גבס, ובאמצעות ויטרינות זכוכית, חלק מהשטח בקומות הינו בסגנון "open space" וחלק מחולק לחדרי משרדים/בוטים וכדומה.

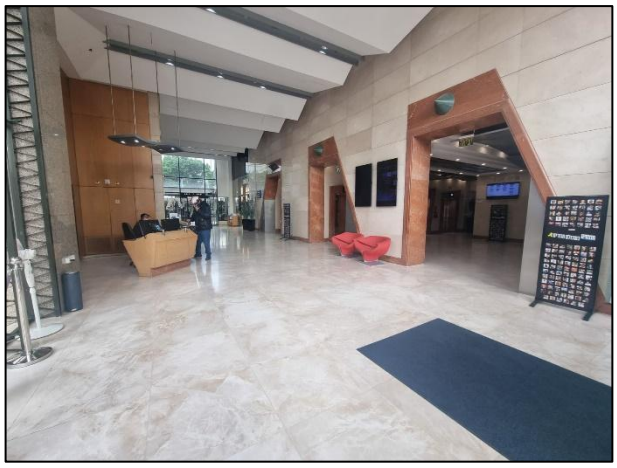
סטנדרט הגימור ברוב הקומות גבוה וכולל: ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר (משתנה). הנמכות תקרה עם תאורה שקועה/תקרה חשופה עם מערכות גלויות, מיזוג אויר מרכזי ומערכות נוספות.

משרדי בנק הפועלים הינם ברמת גימור פשוטה יותר, ישנן מחיצות זכוכית ואלומיניום בין המשרדים, ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, מטבחים עם ארונות ושיש ותיקים וכד'.

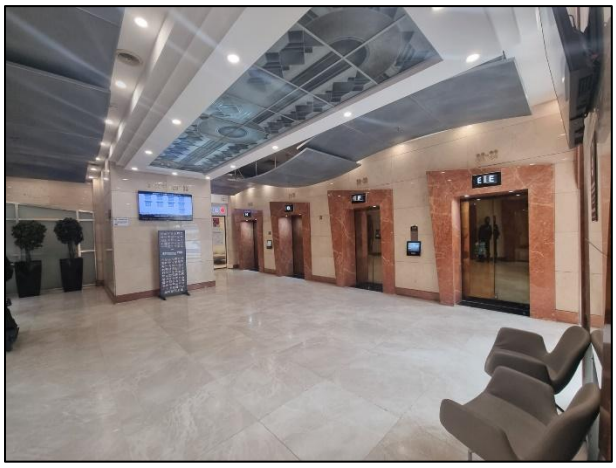
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן צילומי "מגדל לוינשטין" מיום הביקור בנכס בתאריך 31.12.2025:

לובי כניסה ראשית:



לובי מעליות:

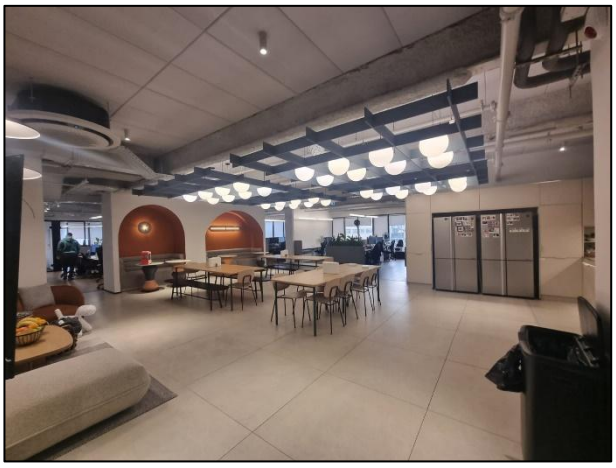


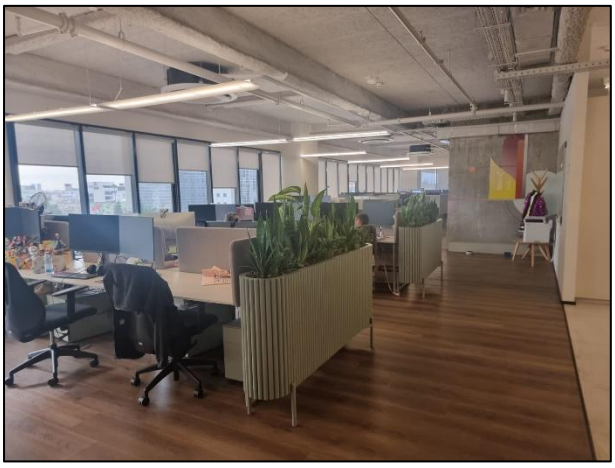
מסעדת "שומשום":

שפ"פ בעורף המגדל:

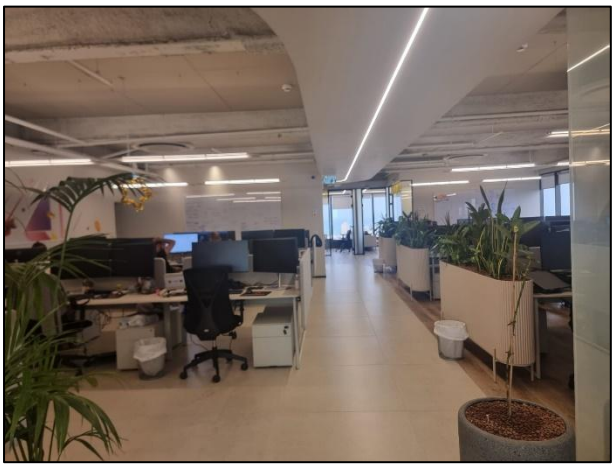
מסעדת "טאיזו":

קומה 4 - משרדים לאחר שיפוץ:

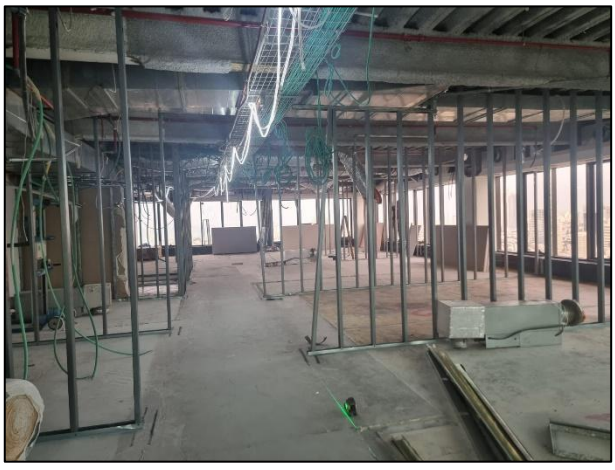




קומה 29 :



קומה 26 – בשיפוץ עבודת גמר:



קומה 15 – משרדים לאחר שיפוץ:

5. המצב התכנוני

5.1. מידע בדבר תכניות החלות בין היתר על החלקה[4]

5.1.1. תכנית מפורטת מס' 2671 - "מגדל לוינשטין"

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4814 מיום 31.10.1999.

שטח התכנית: 8.3 דונם[5].

יעוד: מרכז עסקים ראשי.

זכויות בניה: עיקרי עילי - 350% משטח המגרש[6] למשרדים ומגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר. בנוסף, בקומות עליונות של מגדל המגורים ניתן לבנות בהיקף של 100% משטח המגרש.

שירות עילי - 40% מהשטח העיקרי.

שירות תחתי - 500% משטח המגרש.

תותר העברת 10% מהשטח העיקרי המותר במגרש למפלסי המרתף.

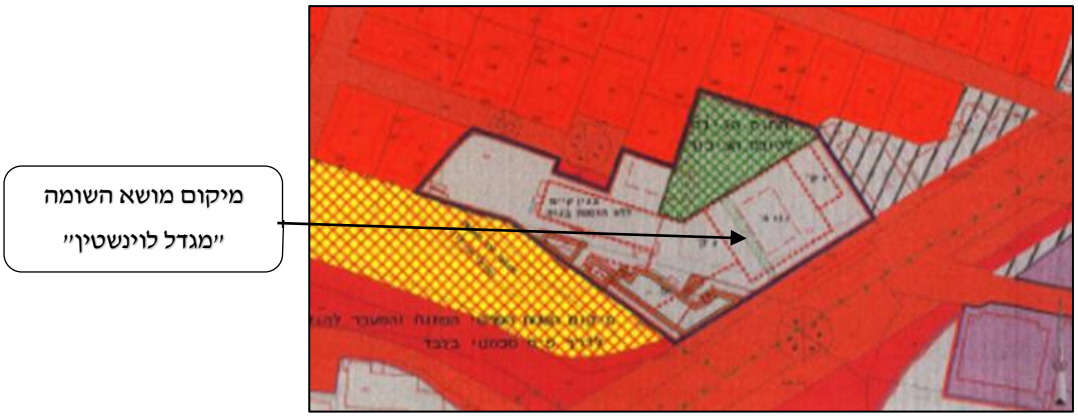
גובה המגדל: 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

ניתן לאחד את חלקה 171 עם חלקה 48 עד מועד מתן היתר בניה לחלקה 171. במידה ואוחדו החלקות יחולו על המגרש המאוחד זכויות הבניה המפורטות לעיל.

מרתפים: עד 6 מרתפים.

הוועדה רשאית לחייב מתן גישה מחלקה 171 לחניון שיבנה לחלקה 48 אף אם לא אוחדו החלקות. לפחות 1/4 ממקומות החניה הנדרשים על פי תקן, 125 מק', יהיו פתוחים בתשלום לציבור הרחב.

להלן תשריט התכנית:



[4] המידע התכנוני המובא בחוות הדעת הינו תמציתי ומובא כהנחה לצורך הערכת השווי בלבד.
[5] כוללת חלקות נוספות מלבד חלקה 171.
[6] שטח חלקה 171 - 6,041 מ"ר בחלק המערבי של החלקה בנין משרדים שאינו מיועד להריסה ולא יותרו תוספות בניה לבנין זה, אחוזי הבניה שנבנו במבנה זה כלולים באחוזי הבניה המותרים במגרש.

5.1.2. <u>תכנית מפורטת מס' תא/2671 א'</u>

מהווה שינוי מס' 1 לתוכנית מפורטת מס' 2671, אשר פורסמה למתן תוקף ב י.פ. 5028 מיום 01.11.2001.

שטח התכנית: 6 דונם[7].

זכויות בניה: עיקרי עילי - 25,800 מ"ר למשרדים / מגורים מתוכם 700 מ"ר למסחר.

שירות עילי - 40% מהשטח העיקרי מתוכם 400 מ"ר מיועדים למכון בריאות וכושר.

שירות תחתי - 500% משטח המגרש כאשר 300 מ"ר יהיו מיועדים למרחבים מוגנים אשר ירשמו לטובת עיריית תל אביב.

5.1.3. <u>תכנית "ע1" - מרתפים</u>

פורסמה למתן תוקף בי. פ. 5167 מיום 18.03.2003, התכנית מתקנת את תכנית "ע".

קומות המרתף יבנו בגבולות המגרש (קונטור קומות המרתף עד גבול המגרש).

<u>תקנות התכנית קובעות לבנייני מסחר, תעסוקה (משרדים, תעשיה ומלאכה) וכו', בין היתר כדלקמן:</u>

הקמת מרתפים - שתי קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.

חישוב שטחי בניה - שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים יהיו בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שטחים חופפים בין תכנית זו לתכנית הראשית.

<u>תכליות מותרות בשתי קומות מרתף עליונות:</u>

שטחי שירות כלליים (כהגדרתם בחוק, למעט שטחים למטרות אחסנה), **<u>שטחים נלווים למסחר ותעסוקה (משרדים, מלאכה ותעשיה) לבנייני ציבור ולמבני נופש וספורט (מותר גם מחסנים)</u>** ושטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.

<u>תכליות מותרות בקומות תחתונות:</u>

שטחי שירות כלליים, למעט שטחים למטרות אחסנה.

<u>הוראות נוספות:</u>

סך כל שטחי השירות הנלווים לא יעלה על 50% מסך שטח קומת המרתף העליונה והקומה מתחתיה.

השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.

השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה ושטחם לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה מוצמד.

[7] חלה רק על חלקה 171.

5.1.4. <u>תא/מק/4056 (תכנית 507-0144709)[8]</u>

התכנית לניוד זכויות פורסמה למתן תוקף בי.פ 6992 ביום 19.02.2015.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד שימור ושיפוץ מבנים לשימור ע"י העברת זכויות בניה ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ע"פ תכנית השימור, במגרש ברחוב קלישר 23 ושינקין 65 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.

<u>הוראות התכנית:</u>

1. העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות במגרשים ברחוב קלישר 23 ושינקין 65 למגרשים המקבלים ברחובות, דניאל פריש 3 ודרך בגין 23.
2. מחיקת 123.51 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב קלישר 23.
3. מחיקת 119.22 מ"ר עיקרי במבנה לשימור בהגבלות מחמירות ברחוב שינקין 65.
4. תוספת 392 מ"ר עיקרי בייעוד מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש משרדים בקומת הקרקע, לצורך המרת שטח שירות לעיקרי, במגרש המקבל דניאל פריש 3.
5. **<u>תוספת 793 מ"ר עיקרי בייעוד תעסוקה, לשימוש משרדים בקומה הראשונה מעל הלובי וקומת הביניים, לצורך המרת שטח שירות לעיקרי, במגרש המקבל בדרך בגין 23.[9]</u>**
6. השימוש בשטחי השירות ע"פ התכנית הראשית לצורך שטחי שירות יתאפשר במיקום השטחים הנוספים בתכנית זו בלבד.
7. הבטחת חובת שימור המבנה לשימור ברחוב קלישר 23 בהתאם להוראות תכנית השימור, כתנאי למימוש זכויות הבנייה המועברות.

[8] התכנית הוגשה ע"י אחד מבעלי הזכויות האחרים במגדל לוינשטין.
[9] מיקום מושא השומה.

5.2. <u>תכניות כוללניות ותחבורתיות</u>

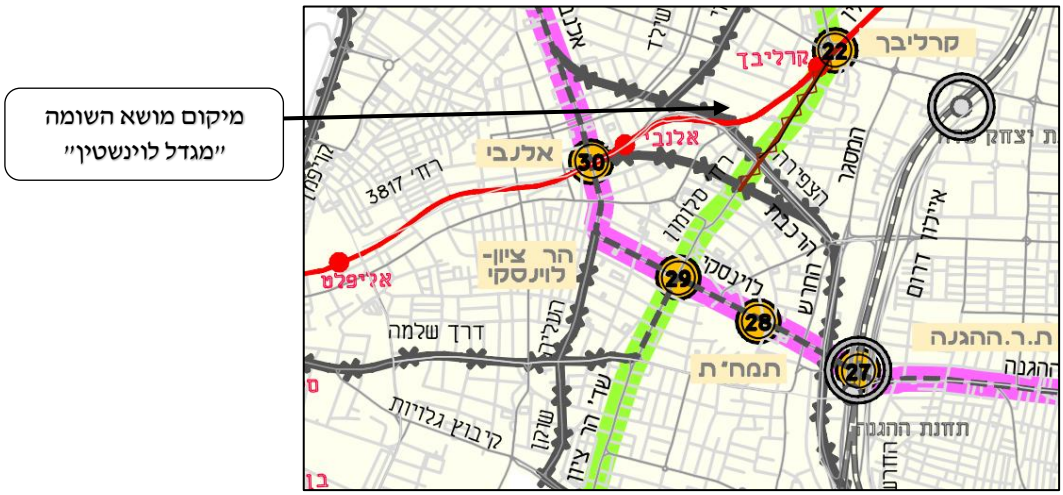
5.2.1. <u>תכנית מתאר ארצית 4/10/23 א'</u>

תמ"א 4/10/23 א' למערכת תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן), תכנית מתאר ארצית למסילות ברזל, אושרה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12.08.2010.

התמ"א יוצרת שלד תחבורתי המיועדת להנחות את התכנון ופיתוח המטרופולין.

המערכת כוללת 7 קווי מתע"ן וכל קו מתע"ן משרת אזור מסוים.

כל הקווים יוצרים רשת בעלת קישוריות בין קווי המתע"ן לבין עצמם ובין מערכות התחבורה האחרות.



מושא חוות הדעת ממוקם בסמוך לציר הקו הירוק של הרכבת הקלה, המחבר בין חולון וראשון לציון בדרום ועד הרצליה בצפון. הקו הירוק צפוי לעבור, בין היתר, לאורך דרך מנחם בגין, בסמוך למושא השומה.

5.2.2. <u>תכנית תא/5000</u>

תכנית לשימור וחיזוק מעמד העיר פורסמה למתן תוקף בי.פ 7407 מיום 22/12/2016.

<u>תקציר:</u>

תכנית מתאר מקומית כוללנית תא/5000 חלה על כל שטח המרחב התכנוני של העיר ת"א יפו.

התכנית בסמכות הועדה המחוזית, אינה כוללת הוראות של איחוד וחלוקה ואינה כוללת הוראות המאפשרות להוציא היתרי בנייה מכוחה.

התכנית קובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות ומציגה את היקף האוכלוסייה הצפויה ויעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית- 2025 .

התכנית קובעת את אופן הפיתוח הפיזי בעיר, אילו אזורים בעיר ייועדו למגורים לתעסוקה, למסחר, לשימושים ציבוריים או לייעודי קרקע אחרים, אילו מקומות ראוי לשימור ואילו מקומות ראוי לפתח, מהן ההוראות וההנחיות בהיבטים תחבורתיים, סביבתיים והיבטים רבים נוספים בעלי השפעה על הפיתוח הפיזי של העיר.

מתחם תכנון:

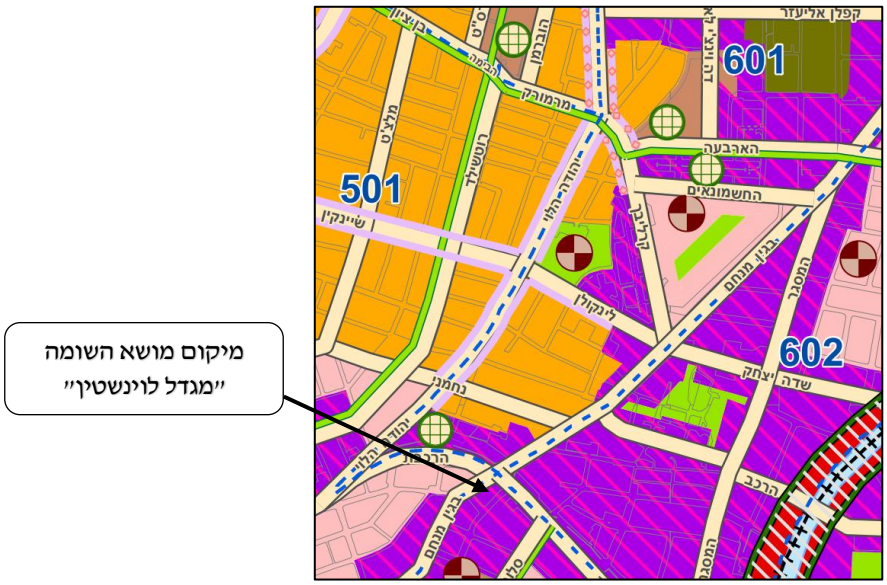
תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.

על-פי תשריט התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 601 ומסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, הקובע, בין היתר, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.

בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני, החלקה ממוקמת בתחום בו הבניה הינה עד 40 קומות.

הנושא והישימות התכנונית יבחנו בהמשך ולכן לא נלקח בשווי.

להלן תשריט התכנית (אזורי יעוד):



שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים הבאים:

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים.

שימושים נוספים: מגורים, מסחר 2, תעסוקה 2. ובלבד ששימושים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת ובהתאם לשימושים המותרים בתמ"מ/5.

בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים, תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

להלן פירוט השימושים:

מסחר 1:

מסחר קמעונאי וכן שימושים מסחריים ושימושים בעלי אופי ציבורי המשרתים את המתגוררים, המועסקים, והמבקרים בסביבתם, ואשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, כגון: מסעדות, בתי קפה, אטליזים, בתי מרקחת, מספרות, מכבסות, מכוני כושר, חנויות לתיקון מוצרים ביתיים, סניפי בנק.

תעסוקה 1:

משרדים ועסקים אשר לדעת הוועדה משתלבים בסביבתם מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה, כגון: מעבדות רפואיות, מכוני צילום, אחסנה מכירת והשכרת כלי רכב, משרדי תעשיה עתירת ידע, שרותי תוכנה.

משרדים:

משרדים ושירותים עסקיים ופיננסים. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים, בנקים וחברות ביטוח.

מגורים:

דירות מגורים לסוגיהן, בתי אבות, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, דירות ומעונות לבעלי צרכים מיוחדים.

מסחר 2:

מסחר סיטונאי, שימושי בידור, בילוי ופנאי, שימושים מסחריים המהווים מוקד משיכה משמעותי למבקרים כגון: קניונים, בתי קולנוע, מועדוני ריקודים, אולמות שמחה.

תעסוקה 2:

עסקים אשר לדעת הוועדה נדרשות הנחיות מיוחדות לצורך שילובם בסביבה מבחינת אופיים, תפעולם, עיצובם והשפעתם על הסביבה. לרבות הנחיות בדבר איסור גידול בקצב או בכמות פליטת מזהמים או מטרדים, כגון: מוסכים, מסגריות, נגריות, בתי דפוס, בתי קירור, ייצור מזון.

הערה:

תכנית זו לא הובאה בחשבון בחוות הדעת.

5.2.3. <u>תכנית תשתיות לאומיות - תתל/71/ב</u>

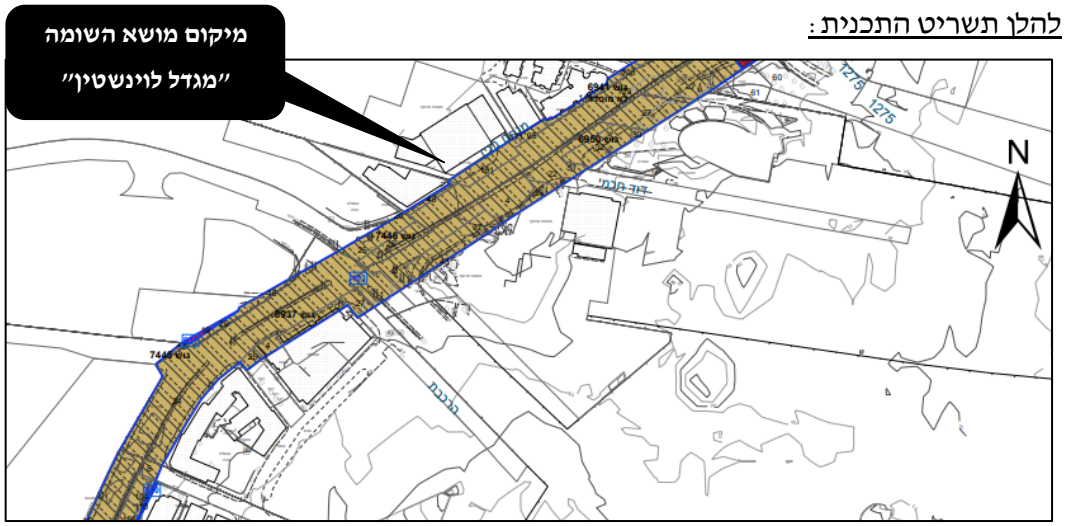
תתל/71/ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי", פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23.05.2017.

התכנית לקו הירוק של הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב נועדה לקבוע רצועת מתע"ן[10] לקו המתע"ן לרבות מיקום תחנות, שטחי התארגנות ומתקנים הנדסיים נוספים המיועדים להפעלת הרכבת הקלה.

תכנית זו מתייחסת למקטע המרכזי של הקו הירוק כמפורט בתמ"א והיא חלק מסדרת תכניות לתשתיות לאומיות שישלימו את מארג קווי הרכבת הקלה במטרופולין תל אביב.

תווי הקו מתחיל בדרום ברחוב הר ציון- לוינסקי וממשיך צפונה דרך הרחובות מנחם בגין, קרליבך, אבן גבירול, חציית הירקון על גשר רוקח ועד רחוב ש"י עגנון בצפון.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



[10] מערכת תחבורה עתירת נוסעים.

5.2.4. <u>תכנית תא/ 4658 - תכנית משלימה לקווי מתע"ן בעיר תל אביב</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8195 מיום 08.04.2019.

התכנית מהווה תכנית משלימה לתכניות מפורטות לקווי המתע"ן בעיר תל אביב יפו.

מטרת התכנית הינה להקטין באופן משמעותי את הפגיעה במגרשים שיועדו בחלקם למתע"ן, במגרש שיועד בחלקו למתע"ן ושטחי הבניה שהיו מותרים בו ערב אישורה של התכנית למתע"ן נקבעו עפ"י שטחו, יהיו שטחי הבניה המותרים בשטח המגרש החדש בהיקף שהיה מותר בשטח המגרש הקודם, למעט במקרים חריגים ומיוחדים בהם ראתה רשות הרישוי שמימוש שטחי הבניה אינו אפשרי.

רשות הרישוי רשאית להתיר הקמת בנין במגרש החדש עד לקו בנין 0 ורשאית להתיר במגרש החדש תכסית בניה גדולה יותר מהתכסית המותרת עפ"י התכנית המפורטת אם ראתה שנוכח יעוד חלק מהמגרש למתע"ן, שיקולים תכנוניים מצדיקים הגדלת התכסית כאמור.

5.2.5. <u>תכנית בתכנון מס' 507-1149160 (תכנית תא/4320 – תכנית רובעים 5 ו – 6)</u>

התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ב- י.פ. 11001 ביום 27.12.2022.

<u>מטרת התכנית:</u>

עידוד התחדשות עירונית וחיזוק מבנים ברובעים 5-6 תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים, באמצעות קביעת מסגרת זכויות בנייה מחייבת והטמעת עקרונות בנייה לשמירה על הערכים האורבניים והאדריכליים הייחודיים באזור הכרזת אונסק"ו.

תכנית רובעים 5-6 הינה אחת משלוש תכניות עירוניות של רובעי מרכז העיר תל אביב יפו (רובעים 3,4,5-6) וחלה על בנייני מגורים, ובנייני מגורים מעל חזית מסחרית.

התכנית אינה חלה על מבנים שהוגדרו לשימור במסגרת תכנית השימור תא/2650ב ו/או בתכניות אחרות. וכן על מגרש או קבוצת מגרשים בהם מאושרות תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות[11]). מכוח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת מסגרת זכויות בנייה לבניינים חדשים ולתוספת לבניינים קיימים בהתאם לגודלו ומיקומו של המגרש במבנה העירוני וכן בהתאם להגדרתו בחוק כטעון חיזוק/אינו טעון חיזוק, כל זאת בהתאמה למסגרת זכויות הבניה וההוראות הקבועות בתכנית המתאר תא/5000.
2. זכויות הבנייה הינן שטחים כוללים (עיקרי ושרות) הנקבעים עפ"י קווי הבניין, תכסית, נסיגות ומס' הקומות המותר, ובהתאמה לתכנית המתאר תא/5000. זכויות בנייה שלא ניתן לנצלן במסגרת הוראות הבנייה המותרות בתכנית זו מבוטלות.
3. התכנית חלה על בנייני מגורים, בנייני מגורים מעל מסחר ומגרשים ריקים בתחום ייעוד מגורים, מסחר ואזור לתכנון בעתיד לפי הגדרות התכניות הראשיות. התכנית אינה חלה על מבנים לשימור וכן על מגרש או קבוצת מגרשים שאושרו בהם תכניות נקודתיות הכוללות הוראות בינוי ועיצוב (כגון קווי בניין, תכסית, מס' קומות).

[11] לנכס מושא השומה תכנית מפורטת כמפורט בס' 5.1.

4. ביטול תכנית 1200 בתחום תכנית זו וקביעת ייעודי קרקע, שימושים, זכויות והוראות בניה במגרשים אלה.
5. קביעת חזית מסחרית ברחובות שהוגדרו כרחובות מסחריים מתוקף תכנית המתאר תא/5000.
6. קביעת שטחים ציבוריים בנויים במגרשי מגורים או מגורים מעל מסחר בהתאם לגודלם, מיקומם והיקף תוספת זכויות הבניה עפ"י תכנית זו.
7. קביעת צפיפות יח"ד בבנייה חדשה ובתוספת לבניין קיים.
8. קביעת הוראות לחניה ולפיתוח המגרש.
9. ביטול תכניות מתאר מקומיות כגון מ', ס' ו-ג' על שינוייהן.

5.2.6. **<u>תכנית מתאר תא/5500 (507-1123876) - פורסמה להתנגדויות הציבור ביום 31.12.2025:</u>**

תכנית מתאר מקומית תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000. העדכון הינו חלק מהפעולות שהעיר תל אביב מבצעת באופן אקטיבי כדי להתאים את עצמה לשינויים גלובליים, ארציים ועירוניים וכדי לשמור על תכנית חדשנית ומובילה. בשנת 2005 נכתבה התכנית האסטרטגית לעיר, ובעקבותיה - תכנית המתאר תא/5000. בשנת 2017 עודכנה התכנית האסטרטגית, וכעת תורה של תכנית המתאר להתעדכן כדי לשמור על הרלבנטיות והחדשנות שלה ככלי עבודה מרכזי וכמצפן תכנוני למימוש חזון העיר.

<u>עיקר הוראות התכנית:</u>

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
2. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים, מתן הוראות בהתייחס לאזורי המגורים השונים והנחיות בדבר תהליכי התחדשות ושילוב דיור בהישג יד.
4. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
5. קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית כבסיס לתהליכי תכנון באופן שיוצר העדפה להליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.

10. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימה, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
11. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>חישוב מסגרת שטחי הבנייה המרביים:</u>

<u>מסגרת שטחי הבניה המרביים תחושב בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע לאזור הייעוד כפול שטח הקרקע לחישוב זכויות:</u>

מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מרביים
כללי - כל שטח העיר	70%	כפול(X)רח"ק
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיג'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	
טווח שיקול דעת הוועדה		
תכניות להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו	70-85%	
שטח קרקע סחיר נכנס קטן מ-2 ד'	70%-100%	
תכנית הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים		
תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור		
בתכניות על קרקע פנויה* *ישלא הוצא בשטחן היתר, או שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית*	50%-70%	

- ככלל, 30% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף ייועד כמענה לשטחי ציבור. יחד עם זאת, היקף ההקצאה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי העיר ולתכנון המפורט.
- שטחי הבניה המרביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.

<u>מתחם תכנון:</u>

תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.
על-פי תשריט התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 601 ומסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני עם סמיכות למתע"ן 3, הקובע, בין היתר (בסמיכות למתע"ן 3), לגודל מגרש של 1.5 דונם ומעלה, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.
בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני, החלקה ממוקמת בתחום בו הבניה הינה עד 45 קומות.

שימושים:

ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים הבאים:

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2.

שימושים נוספים: מגורים, תעסוקה 3.

ניתן להתיר שימושי מסחר 2, תעסוקה 2 ותעסוקה 3 בכפוף להתאמתם לסביבה, לאופי תפקוד החזית הפעילה ולהכללת הוראות לגבי שילובם בסביבתם, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו.

הוראות נוספות:

- תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש. הוועדה רשאית לאשר אחוז תכסית גבוה יותר, במקרים חריגים ובתנאי שהתכסית המרבית לא תעלה על 80%, גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון בתחום התכנית לניהול מי הנגר.
- תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות.

תשריט מתחם אזורי יעוד:

הערה:

בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, ניתן להגיש התנגדויות לתכנית עד לתאריך 01.04.2026 (תקופה של 90 יום).

תכנית זו לא הובאה בחשבון בחוות הדעת.

5.3. <u>רישוי והיתרים</u>[12]

מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נמצאו לנכס מושא השומה "מגדל לוינשטין" הבנוי בגוש 6941, חלקה 171, היתרי בניה שונים וכן תעודות גמר, בפירוט כדלקמן:

5.3.1. <u>היתרי בניה</u>

- היתר בניה מס' 950716 - 4, מיום 08.08.1995 התיר הקמת בנין חדש למסחר ומשרדים המכיל: 4 קומות מרתפים לחניה (317 מקומות חניה + 2 לחניה תפעולית). קומת כניסה למסחר, שטח עם זיקת הנאה לציבור, 34 מקומות חניה + 2 לחניה תפעולית. יציע מעל גרעין ראשי, 2 קומות חניה מקורות ל 109 מקומות. 16 קומות משרדים, קומה טכנית ומעליה חדרי מכונות.

- היתר בניה מס' 970095 - 4, מיום 31.01.1997 (היתר שינויים) התיר ביטול 2 קומות חניה עיליות והעברתן מתחת לקרקע, שינוי בקונטור מרתפים ופתרון ל- 647 חניות.

- היתר בניה מס' 980030 - 4, מיום 04.01.1998 (היתר שינויים) התיר שינויים בגרעין ושינויים פנימיים בכל הקומות, ביטול 2 קומות משרדים מעל קומת מסחר והפיכתן לטכניות. הגדלת שטח קומות המשרדים, שינוי בגובה הקומה ל 3.5 מ', ללא שינוי בסה"כ הבניין. מוצעים 645 מקומות חניה.

- היתר בניה מס' 981046 – 4, מיום 04.11.1998 התיר שינויים בקומת הקרקע, שינויים בגרעין קומות 17,18,19. בגרעין בלבד, הוספת 12 קומות, קומה מפולשת לשטחים טכניים, קומה טכנית.

- היתר בניה מס' 990378 - 4, מיום 03.05.1999 התיר השלמת קומות 17,18,20-27 למשרדים סביב הגרעין, השלמת קומה 19 לקומה טכנית, קומות 28-31 בניית עמודים, קורות וקיר מסך. פתרון ל 645 מקומות חניה.

- היתר בניה מס' 991109 - 4, מיום 06.12.1999 התיר שינויים בפיתוח שטח.

- היתר בניה מס' 220800 - 4 מיום 08.10.2002 התיר שינויים ותוספת בניה במגדל לוינשטין כמפורט להלן:
במפלס הכניסה תוספת שטח למשרדים ומדרגות גישה ממפלס 0.00 למפלס 1.92+ במקום שטח טכני.
בקומה ב' במפלס 10.50+ הפיכת הקומה מקומה טכנית לקומת משרדים ומועדון כושר.
במפלס 66.50+ הקצבת שטח למכלי מים.
במפלס 70.00+ הפיכת קומה טכנית למשרדים, סידור חדרי שירותים ומיזוג אוויר.
בניית קומות 28-32 למשרדים בתוך המעטפת הקיימת.

- היתר בניה מס' 230102 - 4 מיום 10.02.2003 התיר בניית קורות מקונסטרוקציה פלדה לצורך העמדת מתקנים טכניים מעל השטח המסחרי בקומת הקרקע.

[12] עפ"י מידע מתיק הבניין כפי שאותר באתר הועדה.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

<u>להלן טבלת שטחים מתוך תכנית ההיתר :</u>

יצוין כי קיים פער בין מספור הקומות בפועל לבין מספור הקומות בהיתר.

קומה 1 בהיתר מהווה את קומה 3 בפועל.

קומה	מפלס	שטח עיקרי				שטחי שירות	עיקרי + שירות	שטח לא מקורה
		מסחר	חדר כושר	משרדים	סה"כ			
מרתף 6	-17.675					3,772.94	3,772.94	
מרתף 5	-15.050					3,693.11	3,693.11	
מרתף 4	-12.425					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-9.800					3,693.11	3,693.11	
מרתף 3	-7.175					3,822.58	3,822.58	
מרתף 1	-4.550					4,399.34	4,399.34	
קרקע	0.00	700		349.58	1,049.58	1,002.06	2,051.64	
יציע						163.30	163.30	
1	7.00			463.53	463.53	1,332.15	1,795.68	
2	10.50		400	1,013.53	1,413.53	285.86	1,699.39	97.56
3	14.00			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
4	17.50			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
5	21.00			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
6	24.50			1,177.81	1177.81	220.20	1,398.01	
7	28.00			714.28	714.28	229.69	943.97	
8	31.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
9	35.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
10	38.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
11	42.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
12	45.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
13	49.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
14	52.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
15	56.00			714.28	714.28	177.22	891.50	
16	59.50			714.28	714.28	177.22	891.50	
17	63.00			638.16	638.16	208.14	846.30	
18	66.50			687.05	687.05	204.42	891.47	
19	70.00			642.13	642.13	274.04	916.17	
20	73.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
21	77.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
22	80.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
23	84.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
24	87.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
25	91.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
26	94.50			738.45	738.45	178.04	916.49	
27	98.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
28	101.20			691.83	691.83	178.04	869.87	
29	105.00			691.83	691.83	178.04	869.87	46.62
30	108.50			691.83	691.83	178.04	869.87	
31	112.00			738.45	738.45	178.04	916.49	
מפולשת						138.12	138.12	
מכונות	119.00					67.90	67.90	
סה"כ		**700**	**400**	**24322.94**	**25422.94**	**31592.13**	**57015.07**	**190.8**

5.3.2. <u>תעודות גמר</u>

- <u>תעודת גמר מס' 210131 מיום 06.06.2001</u> ל - 6 קומות מרתפים שנבנו בהתאם להיתרים מס': 940111, 950716 ו - 970095.

- <u>תעודות גמר מס' 210192 מיום 19.08.2001</u> לשלב א', מגדל בן 18 קומות שנבנה בהתאם להיתרים מס': 950716, 970095, 980029, 980030.

- <u>תעודות גמר מס' 220059 מיום 05.03.2002</u> לקומות 17-27 שנבנו בהתאם להיתרים מס': 981046, 990378, 991109, 210495.

5.4. <u>איכות הסביבה</u>

בביקור בנכס ובסביבתו לא איתרנו השפעות סביבתיות שליליות, כולל זיהומי קרקע בסביבה הקרובה לנכס, אשר ניתן להבחין בהן בעין.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת סביבתית. מידע רשמי יכול להתקבל רק לאחר ביצוע סקר סביבה ע"י מומחה בנושא. מובהר כי לא נערכו בדיקות כלשהן ע"י החת"מ.

5.5. <u>סיכום המצב התכנוני</u>

בנכס נמצאו מס' אי התאמות להיתרי הבניה, כמפורט להלן:

- מחסנים בשטח של כ- 613 מ"ר בקומות המרתף, המסומנים כשטחי שירות, הובאו בחשבון באומדן שווי במקדם 0.7.
- יצוין כי הובאו בחשבון החניות שבהיתר בלבד.
- יצוין כי לא נמצא היתר בתוקף להצבת סגירת חורף בתחום השפ"פ למסעדת "טאיזו" בשטח של כ- 94 מ"ר.
- יצוין כי לא נמצא היתר בתוקף להצבת סגירת חורף בתחום השפ"פ למסעדת "שומשום" בשטח של כ- 28 מ"ר.

6. <u>המצב המשפטי</u>[13]

6.1. <u>העתק רישום מקרקעין (נסח טאבו)</u>

בהתאם למידע מהעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים[14] מיום 08.01.2026[15] המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגוש 6941, חלקה – 171, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	קומה	תיאור היחידה (מתוך תשריט בית משותף)	הצמדה	שטח הצמדה במ"ר	חלק ברכוש משותף	בעלות
1	2,742.80	מרתף 6	חניון			91/5771	
2	112.9	מרתף 6	מחסן			4/5771	
3	46.76	מרתף 6	מחסן			2/5771	
4	22.3	מרתף 6	מחסן			1/5771	
5	69.45	מרתף 6	מחסן			2/5771	
7	14.68	מרתף 5	מחסן			1/5771	
8	5.6	מרתף 5	מחסן			1/5771	
9	48.95	מרתף 5	מחסן			2/5771	
10	22.3	מרתף 5	מחסן	חניה	11.75	1/5771	
11	21.55	מרתף 5	מחסן	חניה	11.82	1/5771	
12	22.3	מרתף 4	מחסן	חניה	12	1/5771	מגדל לוינשטין בע"מ
13	33.95	מרתף 4	מחסן	חניה	11.5	2/5771	
14	50.76	מרתף 3	מחסן			2/5771	
15	31.3	מרתף 3	מחסן			1/5771	
16	22.3	מרתף 3	מחסן	חניה	13.25	1/5771	
18	87.1	מרתף 2	מחסן	מחסנים	13	132/5771	
				קרקע	3813.74		
				חניה	25.26		
19	39.45	מרתף 2	מחסן	חניה	11.76	2/5771	
20	28.3	מרתף 2	מחסן	חניה	12.5	1/5771	
21	21.55	מרתף 2	מחסן	חניה	11.75	1/5771	
22	2,170	מרתף 1	חניון	מחסן	175.1	81/5771	מגדל לוינשטין בע"מ (חכירה - משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ עד לתאריך 04.05.3009)
				קרקע	139.4		
23	2.25	מרתף 1	מחסן			1/5771	
24	21.55	מרתף 1	מחסן	חניה	11.75	1/5771	מגדל לוינשטין בע"מ
25	75.7	מרתף 1	מחסן			3/5771	
26	356.5	קרקע	אולם	קרקע	194.7	55/5771	
27	58.28	קרקע	אולם	קרקע	64.75	12/5771	לוינשטין נכסים בע"מ
29	133.6	קרקע	אולם			13/5771	
30	7.9	1	מחסן			1/5771	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ
32	56	1	מחסן	מחסנים	164.71	146/5771	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (חכירה - ארגון המורים בבתי הספר העל יסודיים ובמכללות, עד לתאריך 21.10.3012)
				גג	1057.65		
34	46.85	2	מחסן			5/5771	
37	67.5	2	אולם			6/5771	לוינשטין נכסים בע"מ
39	1,057.00	3	אולם			105/5771	
64	862.9	14	אולם	חניה	49.75	90/5771	
				קרקע	74		
70	236	18	אולם	חניה	15	57/5771	לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ
				חניה	14.6		
				קרקע	38.05		
				מחסן (משותף 72-70)	24.38		
				מעבר (משותף 72-70)	45.3		
				שרותים (משותף 72-70)	16.4		
				חדר מיזוג אוויר (משותף 72-70)	15.15		
71	333.9	18	אולם	מחסן (משותף 72-70)	24.38	78/5771	
				מעבר (משותף 72-70)	45.3		
				שרותים (משותף 72-70)	16.4		
				ח. מיזוג (משותף 72-70)	15.15		
78	821.5	20	אולם			82/5771	
79	892.65	21	אולם			89/5771	
80	892.65	22	אולם	מחסן	65.3	108/5771	
				חניה	49.5		
				קרקע	443.05		לוינשטין נכסים בע"מ
82	892.65	24	אולם			89/5771	
83	892.65	25	אולם			89/5771	
84	892.65	26	אולם			89/5771	
85	892.65	27	אולם			89/5771	
86	843.85	28	אולם	שתי מרפסות לא מקורות	44.56	89/5771	
87	843.85	29	אולם			84/5771	
88	843.85	30	אולם	שתי מרפסות לא מקורות	44.56	89/5771	
89	843.85	31	אולם			84/5771	
90	892.65	32	אולם			89/5771	משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ
91	756.9	33	אולם			76/5771	

[13] השומה מבוססת על המידע המשפטי שהוצג בפני הח"מ כפי שפורט בשומה.
[14] הופק באמצעות האינטרנט, קיימת הערה כי "הרישום בפנקסים לגבי מקרקעין לא מוסדרים, מהווה ראיה לכאורה לתוכנו".
[15] יצוין כי קיימת הערה בנסח הטאבו כי "הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר ויתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה".

שטח חלקה: 6,041 מ"ר.

זיקות הנאה: ש.פ.פ לשימוש הציבור בשטח של 1,215.1 מ"ר (מסומן באות A).
זכות מעבר להולכי רגל בשטח של 270.3 מ"ר (מסומן באות B).

משכנתאות: רשומה משכנתה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מדרגה ראשונה, בשלמות.
הערות: יחד עם 6941/171/1-16, 6941/171/18-26.

<u>הערות לרישום:</u>

- על כל תתי החלקות המפורטות לעיל למעט תת חלקה 64 קיימת משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל.
- תת חלקה 70, המהווה חלק מקומה 19 בפועל (קומה 18 בתשריט בית משותף) והצמדותיה נרכשו ע"י חב' לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע"מ <u>מצדדים שלישיים</u> בתאריך 01.10.2024, חלקים אלה אינם נכללים בחוות הדעת.
- תתי חלקות 90 ו-91 המהוות את הקומה העליונה של הבניין (קומה 33) נמצאות בבעלות ובשימוש חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ, קומה זו והקומה הטכנית שמעליה אינן נכללות בחוות הדעת.
- תתי חלקות 30, 32 נמצאות בבעלות חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ ומהוות שטחי מחסנים והצמדת גג ואינן נכללות בחוות הדעת.
- חלק מתת"ח 22 המהווה שטח מחסנים, נמכר לארגון המורים ואינו נכלל בחוות הדעת, כשיתרת שטח תת החלקה נרכש על-ידי חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ מחברת מגדל לוינשטין בע"מ[16] באמצע שנת 2010.
- ההצמדות בתת חלקה 71 משותפות לתת"ח 70-72.
- מחסנים בשטח של כ- 950 מ"ר מסומנים בהיתר כשטחי שירות.
- לבניין תקנון מוסכם.

[16] חברת בת של מזמינת חוות הדעת.

6.2. <u>הוצגו בפנינו כל הסכמי השכירות/תוספות להסכמי השכירות בנכס.</u>

6.3. <u>חוזי שכירות – שכירות חופשית לא מוגנת:</u>

<u>מהנתונים בטבלת השוכרים שהוצגה בפנינו לחודש 12/2025 עולים הנתונים הבאים:</u>

- סה"כ שטחי מסחר מושכרים: 466 מ"ר.
- סה"כ שטחי משרדים מושכרים: 14,012 מ"ר.
- סה"כ שטחי מחסנים מושכרים: 613 מ"ר.
- סה"כ הכנסה מכלל השטחים המושכרים (ללא חניות): כ – 2,200,000 ₪.

6.4. <u>להלן ריכוז ממוצע דמי שכירות חודשיים למ"ר / מקום חניה לשימושים השונים כפי שעולה מהטבלה לעיל</u>:

- מחסנים כ - 65 ₪/מ"ר.
- חניות כ - 1,280 ₪ מקום חניה.
- קומת המסחר כ - 129 ₪/מ"ר.
- קומה 3 בלבד כ - 84 ₪/מ"ר.
- קומה 4 בלבד כ - 119 ₪/מ"ר.
- קומות משרדים עליונות (קומה 19 ומעלה, לא כולל דמ"ש גבוהים מראויים) כ - 139 ₪/מ"ר.

6.5. <u>חב' האחזקה - "נכסי אריאל"</u>

חוזה השכירות מול חברת הניהול מתחדש אוטומטית כל שנה במקביל להארכת מתן שרותי הניהול. בנוסף, משנת 2015 חברת הניהול שוכרת 3 מחסנים בקומת המרתף (אחד מהמחסנים מהווה בית כנסת לכלל דיירי הבניין והינו ללא תשלום).

6.6. <u>ניהול החניון (לא כולל מע"מ)</u>

ניהול החניון נעשה על ידי "מגדל לוינשטין בע"מ", שהינה חברת בת של לוינשטין נכסים.

בהתאם לריכוז נתוני הוצאות והכנסות לחניון שהוצג בפנינו לשנת 2025, **סה"כ רווח לשנת 2025**[17] **הינו: 4,144,882** ₪[18].

[17] לפני פחת.

[18] ההכנסות מהחניון מיוחסות ל- 458 מק' חניה, רווח למקום חניה בחודש בממוצע הינו <u>כ- 755 ₪.</u>

7. היסטוריה של הנכס

הבניין נבנה ע"י חב' "משולם לוינשטין" וחלקים בבנין נמכרו לרוכשים שונים בעת הבניה ולאחריה.
בתאריך 01.10.2024 חב' "לוינשטין נתיב"[19] רכשה 319 מ"ר ברוטו בקומה ה- 19 במגדל + 5 חניות + מחסן בתמורה ל- 7,600,000 ₪ בתוספת מע"מ (הנ"ל לא מהווה חלק מאומדן השווי).
נדגיש כי מדובר בתת חלקה שנרכשה מצדדים שלישיים ולא הייתה בעבר בבעלות לוינשטין נכסים ונרכשה מחברה צד שלישי.

חוות דעת קודמות

ב- 3 השנים האחרונות משרדנו ערך חוות דעת שמאיות לנכס הנדון לעניין שווי הזכויות בשוק החופשי, לצורך הכללתן בדוחות הכספיים של החברה, כמפורט להלן:

מועד	שווי הזכויות בשוק החופשי
31.12.2022	425,810,000 ₪
31.12.2023	424,950,000 ₪
31.12.2024	426,750,000 ₪

[19] חברת אחות של לוינשטין נכסים בע"מ.

8. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. מושא השומה:

שטחי משרדים, מסחר, מחסנים, ומקומות חניה ב"מגדל לוינשטין", בשטח ברוטו של 14,012 מ"ר משרדים, 466 מ"ר מסחר, 613 מ"ר מחסנים ו - 418 מקומות חניה, הממוקם בדרך מנחם בגין 23, תל אביב.

8.2. מיקום הנכס:

מרכז עסקים ראשי בדרום מרכז העיר תל אביב, אזור מתפתח המשנה את צביונו בשנים האחרונות מתעשיה ומלאכה ותיקה למע"ר ובו מגדלים רבי קומות חדשים בשימושים מעורבים למסחר/ תעסוקה/ מלונאות/ מגורים.

"מגדל לוינשטין" ממוקם בדרך מנחם בגין בו עובר בתת"ק הקו האדום של הרכבת הקלה, כשמצפון ובסמוך לו ממוקמת תחנת "קרליבך".

8.3. מצב פיזי ותחזוקתי:

"מגדל לוינשטין" במצב פיזי ותחזוקתי טוב מאוד. קומות המשרדים עברו שיפוץ ברמות גימור שונות, מרמת גמר רגילה ועד רמת גמר יוקרתית. קומה 26 בשלבי עבודות גמר - צפי לסיום 03.2026.

8.4. המצב התכנוני והרישוי:

על החלקה בה ממוקם מושא השומה חלות תכניות מפורטות תא/2671 ו - תא/2671 א'.

עפ"י תמ"א 70, הנכס ממוקם באזור שתכנית המטרו לא משפיעה עליו.

הבנין נבנה בהתאם להיתרי בניה.

נמצאו מס' אי התאמות להיתרי בניה ובניהם- לא נמצא היתר למחסנים בשטח של כ - 613 מ"ר בקומות המרתף, לא נמצא היתר להצבת סגירת חורף בתחום השפ"פ למסעדת "טאיזו" בשטח של כ- 94 מ"ר ולמסעדת "שומשום" בשטח של כ- 28 מ"ר.

מושא השומה כולל 418 מקומות חניה בהתאם להיתר. בפועל קיימים עוד 47 מקומות חניה הממוקמים בקומות המרתף, שאינם בהיתר ולכן לא הובאו בחשבון בתחשיב השווי.

לא נלקחו בחשבון זכויות נוספות מכח תכניות מתאר.

8.5. המצב המשפטי:

בעלות פרטית ע"ש לוינשטין נכסים בע"מ/מגדל לוינשטין בע"מ.

הנכס מושכר בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

החניון מופעל ע"י החברה.

חוות הדעת נערכה לנכס כפנוי ונקי מכל חוב, שיעבוד, עיקול ו/או זכויות לצד שלישי.

8.6. <u>גישות השומה:</u>

קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

<u>שיטת ההשוואה</u> - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

<u>שיטת היוון ההכנסות</u> - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית לפי שיעור היוון, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

<u>שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי)</u> - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

השטחים המושכרים מהווים נכס מניב התואם הגדרת "עסק חי ופעיל" ולפיכך הגישה המועדפת להערכת שווי הנכס הינה גישת היוון הכנסות, משמע היוון דמי השכירות המתקבלים/ ראויים מהשטחים המושכרים בשיעור היוון המגלם את רמת הסיכון ואי הוודאות הכרוכה בזרם הכנסות שוטף.

8.7. <u>שיעור היוון:</u>

בקביעת שיעורי ההיוון הובאה בחשבון סקירה מייצגת לעסקאות תשואה בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) וסקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי מיום 21.10.2025, למחצית השנייה לשנת 2024, ממנו עולה כי שיעורי התשואה הממוצעים הינם כדלקמן:

נכסי משרדים - 6.75%

נכסי מסחריים - 7%

בהתאם לסקר שערך השמאי הממשלתי המפורט לעיל ועפ"י סקירה מייצגת לעסקאות תשואה שבוצעו בשנים האחרונות (מצורף כנספח לדו"ח) **ובהתייחס למיקום הנכס ואופי השימושים והשוכרים בו, נקבעו שיעורי היוון, המגלמים את רמת הסיכון ואי הוודאות בקבלת זרם הכנסות שוטף, כדלקמן:**

הכנסות ממשרדים (שטחים מושכרים) -	6.75%
הכנסות ממסחר (שטחים מושכרים) -	6.75%
הכנסות מבנק הפועלים עד תום תק' ההסכם -	6%
שטחי משרדים המתפנים ביום 31.12.2026	
(שטח בנק הפועלים כיום המהווה כ- 30% מכלל הנכס הנישום) -	7.25%

8.8. <u>בהתייחס לנכס הנדון הבאנו באומדן השווי את הפרמטרים הבאים:</u>

- דמי שכירות המתקבלים בפועל עבור קומות המשרדים העליונות (קומות 15-32) הינם בסך של 130-150 ₪/מ"ר לחודש, תלוי רמת גמר.
- דמ"ש הראויים בתום תק' החוזים עבור קומות עליונות, נקבעו בסך של 135 ו -150 ₪/מ"ר/חודש, בהתאמה, כתלות של רמת הגמר.
- דמ"ש הראויים עבור השטחים המושכרים לשוכר מהותי בתום תק' השכירות, נקבעו בסך של 125 מ"ר/ חודש, המשקפים רמת גמר מעטפת.
- דמי שכירות המתקבלים בפועל לקומות המשרדים התחתונות (קומות 3-4) נקבעו כדמי שכירות ראויים (84 ₪/מ"ר ו- 119 ₪/ מ"ר/חודש, בהתאמה).
- דמי שכירות ראויים למחסנים, נקבעו בסך של 65 ₪/מ"ר/חודש, בהתבסס על דמ"ש המתקבלים בפועל. שטחי המחסנים בקומות המרתף המסווגים כשטחי שירות, הובאו בחשבון במקדם של 0.7.
- הובאה בחשבון הפחתה לתקופת גרייס לשוכרים של קומות 15 ו -26, כפי שנקבע בהסכמים.
- הובאו בחשבון הפחתה בגין שווי ציוד בקומות 19 ו- 28 עפ"י נתוני החברה, וזאת מאחר ודמ"ש המשולמים בגין קומות אלה מגלמים גם שימוש בציוד הקיים.
- הובאו בחשבון הפחתות בגין עלויות התאמה שעל החברה לבצע בקומה 26 וקומה 15, שדרוג חניון + שיפוץ לובי ראשי וחזית המגדל, בהתאם למידע שנמסר מהחברה, כמפורט להלן:

קומה 15 - יתרת תשלום של 100,000 ₪, עפ"י הקצב בהסכם השכירות.

קומה 26 - יתרת תשלום של 1,800,000 ₪ בתוספת מע"מ, עפ"י הקצב בהסכם השכירות.

עלויות שיפוץ לובי ראשי, חזית המגדל ושדרוג החניון – 4,800,000 ₪ בתוספת מע"מ.

8.9. הערכת השווי אינה כוללת מע"מ.

9. <u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

10. מסד נתונים ונתוני השוואה

10.1. עסקאות - משרדים

א. עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב (מקור: אתר רשות המיסים):

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר ברוטו (ללא חניות)	הערה
7101/19	10/03/2025	הארבעה 30	65	65	7		₪ 2,000,000	₪ 30,769	**מגדלי הארבעה** כוללים 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת מסחר, מעל 6.5 קומות חניה משותפות. סה"כ שטח עילי בפרויקט הינו כ - 81,000 מ"ר.
	17/02/2025	הארבעה 28	33	33	2		₪ 1,100,000	₪ 33,333	
	02/12/2024	הארבעה 28	42	42	27		₪ 1,445,000	₪ 34,405	
	27/11/2024	הארבעה 28	116	86	1		₪ 2,950,000	₪ 25,431	
	15/10/2024	הארבעה 28	282	177	10	2	₪ 9,150,000	₪ 30,319	
	26/03/2024	הארבעה 28	142	142	1		₪ 4,000,000	₪ 28,169	
7101/012	31/03/2024	הארבעה 21	133	105	8		₪ 2,950,000	₪ 22,180	**מגדל פלטינום** מגדל משרדים בן 23 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתפי חניה ואחסנה. סה"כ שטח עילי - 19,200 מ"ר
6941/171	01/10/2024	מנחם בגין 23	319	236	19	5	₪ 7,600,000	₪ 20,376	**מגדל לוינשטין** מגדל הכולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה, סה"כ שטח עילי ברוטו בפרויקט הינו כ - 34,000 מ"ר.
7077/050	25/11/2024	המסגר 35	299	299	19		₪ 7,100,000	₪ 23,746	**מגדל סקיי טאוור** ממוקם במתחם חסן ערפה ומהווה מגדל משרדים חדש שבנייתו הסתיימה בשנת 2022, הכולל 31 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתפי חניה. הפרויקט כולל שטח עילי של כ - 37,000 מ"ר.
	20/11/2024		150	150	18		₪ 3,600,000	₪ 24,000	
	30/10/2024		152	136	19		₪ 3,268,000	₪ 21,500	
	04/07/2024		173	173	19		₪ 4,850,000	₪ 28,035	
	23/05/2024		140	130	12		₪ 3,210,000	₪ 22,929	
6110/421	15/05/2025	דרך מנחם בגין 144	259	173	28	3	₪ 7,380,000	₪ 25,598	**מידטאון** 2 מגדלים הממוקמים בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר. מגדל אחד למשרדים ומגדל אחד למגורים. המגדלים הם חלק ממתחם הכולל 2 מגדלים נוספים, מרכז קניות ומבני ציבור.
	28/11/2024		220	162	19	3	₪ 7,000,000	₪ 28,409	
6110/425	28/03/2024		150	150	35	1	₪ 4,450,000	₪ 28,000	
6110/421	17/01/2024		157	157	36		₪ 3,550,000	₪ 22,611	
6110/418	07/11/2024	מנחם בגין 156	67	67	4	1	₪ 2,150,000	₪ 28,358	**מגדל רסיטל H-TOWER** מגדל הממוקם בציר מנחם בגין הצפוני, אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2020. המגדל כולל 31 קומות ומשתרע על פני 40,000 מ"ר משרדים.
	05/03/2024		97	97	4		₪ 2,590,000	₪ 26,701	
6110/404	11/02/2025	מנחם בגין 158	39	23	3		₪ 944,000	₪ 24,205	**מגדלי הצעירים** 2 מגדלים הממוקמים בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר, במגדל אחד 46 קומות ובשני 40 קומות. סה"כ שטח המבנה הוא 91,000 מ"ר והוא כולל 486 יח"ד, שטחי משרדים ומסחר.
	09/01/2025	מנחם בגין 160	53	37	5		₪ 1,438,420	₪ 27,140	
	22/07/2024	מנחם בגין 158	792	729	1		₪ 16,900,000	₪ 21,338	
	04/04/2024	מנחם בגין 158	30	29	3		₪ 965,000	₪ 32,167	
	07/02/2024	מנחם בגין 160	52	52	4		₪ 1,050,000	₪ 20,192	
6110/361	05/01/2025	מנחם בגין 150	108	70	5	1	₪ 2,375,000	₪ 19,676	**מגדל WE TLV** מגדל הממוקם בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר, הכולל 9 קומות מגורים מעל 18 קומות
	22/07/2024		49	33	6	1	₪ 1,575,000	₪ 27,041	

הערה: הובא בחשבון ניכוי שווי חניות ומחסנים בהתאם לאופי המגדל, מיקומו ומועד העסקה.

ב. <u>עסקאות מכר למשרדים בפרויקט "מתחם הרכבת 72".</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	מתוך קומה	שטח מחסן במ"ר	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר ברוטו
1	16.09.2025	6977-0018-082	הגר"א 35	2029	197	140	8	25		₪ 4,940,222	₪ 25,077
2	15.01.2025	6977-0018-023	הגר"א 35	2029	2100	1448	23	25	12	₪ 61,199,802	₪ 29,143

ג. <u>עסקאות מכר למשרדים – תל אביב (מקור: אתר מאי"ה ואתר 'כלכליסט')</u>

1. <u>עסקת מכר מהותית במתחם חסאן עראפה:</u>

בהתאם לדיווח מיידי לבורסה לניירות ערך של "קבוצת אקרו בע"מ" מיום 24.06.2025 ובהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מאותו מועד, עולה, בין היתר, כי החברה התקשרה בהסכם מכר עם חברת התעשיות הבטחוניות "רפאל" למכירת 6.5 קומות משרדים, בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו, ברמת גמר מלא למעט חצי קומה ברמת מעטפת וכן זכות שימוש ל- 120 מנויי חניה בחניות ספציפיות לתקופה של 25 שנים (+ אופציה לשימוש ל- 25 שנים נוספות) בפרויקט "קוסמופוליטן" המהווה פרויקט עירוב שימושים שצפוי לכלול 4 מגדלים למגורים, תעסוקה, מסחר וחינוך אשר בהליכי תכנון והוצאת היתר, ברח' יצחק שדה 1, מתחם חסאן עראפה, תל אביב. אכלוס הפרויקט מתוכנן לשנת 2030.

מחיר התמורה[20] הכולל הינו בסך של כ- 521 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ- 27 מיליון ₪ הינו תשלום בגין זכות השימוש במקומות החניה.

מניתוח העסקה עולה כי מחיר מ"ר משרדים, הינו בגבולות של כ- **31,400** ₪/**מ"ר ברמת גמר מלא**. שווי זכות השימוש למקום חניה לתקופה של 25 שנים הינו **כ- 225,000** ₪/**מקום חניה**.

2. בהתאם לכתבה <u>באתר 'כלכליסט'</u> מיום 25.06.2025, חב' ORC LAND המוחזקת ב- 80% בידי רז עודד המנכ"ל ובידי בנק הפועלים ב- 20%, רוכשת את מגדל "U BANK" בשד' רוטשילד, תמורת 150 מיליון ₪.

בהתאם לבדיקת היתרי הבניה, המגדל בן 9 קומות בשטח של כ- 2,600 מ"ר, מעל קומת כניסה עם גלריה בשטח של כ- 500 מ"ר ומעל 4 קומות תת"ק, אשר 3 מתוכן משמשות ל- 72 מקומות חניה וקומה בשטח של כ- 966 מ"ר למחסנים.

ניתוח העסקה בהתאם להנחה כי שווי מקום חניה הינו כ- 280,000 ₪ ובהפחתת שווי למחסנים וגלריות, משקף **כ- 33,300** ₪ **מ"ר משרדים ברוטו**. בכוונת הבעלים להסב את השימוש במגדל למלון.

3. בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך מיום 02.07.2025 ומידע הקיים במשרדנו, התקשרה חב' ויי-בוקס נדל"ן בהסכם למכירת 2 קומות משרדים בפרויקט "גת רימון". הממכר כלל שטח של כ- 2,314 מ"ר ברוטו (כולל העמסת שטחים משותפים) וכן 4 חניות, תמורת כ- 52,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

פרויקט "גת רימון", הממוקם ברח' דרך יפו וברח' גת רימון, ת"א-יפו, נמצא בעבודות חפירה ודיפון יכלול מגדל בשימושים מעורבים למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר.

התמורה משקפת מחיר של כ- **22,000** ₪/**מ"ר משרדים ברוטו** .

[20] עפ"י הדיווח צוין כי הממכר כולל בנוסף גם לובי בקומת הקרקע, שטחי מחסנים וחלק משטח הגג.

ד. <u>עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב (מקור: משרד תיווך פעיל באזור רח' הארבעה):</u>

1. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, ב"מגדלי הארבעה", ברח' הארבעה 28-30, נחתמה עסקה בחודש 06/2025 למכירת שטח משרדים של 1,202 מ"ר בקומה 22 + 12 חניות, תמורת 38,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.
   התמורה משקפת משקף **מחיר של כ- 28,500** ₪/**מ"ר וכ- 350,000** ₪/**מקום חניה.**
   בנוסף, בקומה 18 נמכר שטח משרדים של כ- 1,200 מ"ר, תמורת **כ- 27,000** ₪/**מ"ר.**

2. ב"מגדל התיכון", ברח' הארבעה 19, נחתמה עסקה למכירת שטח משרדים של 750 מ"ר בקומה 3, ללא חניות, תמורת כ- 18,750,000 ₪ בתוספת מע"מ.
   התמורה משקפת **מחיר של כ- 25,000** ₪/**מ"ר.**

10.2. <u>הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש לשטחי משרדים (מקור: מידע פנימי, מאגרי מידע וכתבות בעיתונות):</u>

א. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים בן 31 קומות מעל קומת מסחר כפולה ו- 6 קומות מרתף לחניה, הממוקם בדרום דרך מנחם בגין בתל אביב, נחתמו במהלך שנת 2025 חוזי שכירות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 3,500 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **כ- 130 ₪/מ"ר**, כתלות של מיקום במגדל, שטח היחידה ורמת הגמר.
בנוסף הושכרו חניות בקומות המרתף של המגדל בממוצע של **כ- 1,500 ₪/מקום חניה שמור וכ- 1,000 ₪/מקום חניה צף.**

ב. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים יוקרתי הממוקם באזור הסיטי של ת"א, הושכרו במהלך השנים 2024-2025, שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 1,000 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- **180 ₪/מ"ר**.
נציין כי החוזים נחתמו עם שוכר יחיד שהרחיב את השטח המושכר במהלך השנים ובסה"כ שוכר כ- 3,000 מ"ר במגדל.

ג. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים בן 23 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתף לחניה ואחסנה, הממוקם ברח' הארבעה בתל אביב, נחתמו בסוף שנת 2024 ובמהלך שנת 2025 חוזי שכירות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 2,500 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **כ- 110 ₪/מ"ר במצבם** (AS-IS) **(בזון התחתון של המגדל) וכ- 155 ₪/מ"ר בגמר מלא ומרפסות במקדם 0.5 (בזון העליון של המגדל).**

ד. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במהלך שנת 2025 הושכרו משרדים בבניין משרדים הסמוך ל"פארק המסילה" בשטח של כ- 3,000 מ"ר **בדמ"ש של כ- 150 ₪/מ"ר בגמר מלא.**

ה. בהתאם למידע פנימי הקיים במשרדנו, בשנת 2025 נחתמו במגדל משרדים יוקרתי באזור הבורסה ברמת גן, חוזי שכירות לשטחי משרדים בדמי שכירות ממוצעים של כ- **150 ₪/מ"ר, בגמר מלא**.

ו. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו- 3 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר שאול המלך ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, הושכרו בשנת 2025 שטחים כדלקמן:
- שטח של כ- 200 מ"ר בזון העליון במגדל, הושכר בדמ"ש של **115 ₪/מ"ר**, ברמת גמר AS-IS.
- שטח של כ- 150 מ"ר בזון האמצעי במגדל, הושכר בדמ"ש של **140 ₪/מ"ר**, ברמת גמר מלאה.

ז. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 21 קומות הכולל 2 קומות מסחר מעל 2 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר אבן גבירול מושכרים בזון האמצעי והגבוה במגדל כ- 5,500 מ"ר שטחי משרדים לשוכר ראשי וותיק, בדמ"ש ממוצעים של כ- **133 ₪/מ"ר**.

ח. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 18.09.2025, חברת רבוע כחול נדל"ן התקשרה עם חברת **Jfrog** בהסכמי שכירות עבור שטח של כ- 15,000 מ"ר משרדים עם אופציה להרחבה של כ- 5,000 מ"ר נוספים לתקופה ראשונה של 6.5 שנים עם שתי אופציות להארכה עד לתקופה מצטברת של 13 שנים, בפרויקט **east**& (אנד איסט) ברחוב תוצרת הארץ בשכונת נחלת יצחק, תל אביב - יפו.
הפרויקט כולל שני מגדלים בעירוב שימושים, המגדל הצפוני בן 40 קומות כולל דירות מגורים והמגדל הדרומי בן 33 הקומות משלב מגורים ותעסוקה: 25 קומות משרדים ומעליהן 8 קומות המיועדות למגורי יוקרה.
עפ"י הכתבה דמ"ש החודשיים ינועו סביב **150** ₪/**מ"ר לחודש בגמר מלא ברמה גבוהה (הקצב של כ- 4,000-5,000** ₪/**מ"ר)**, העסקה כוללת גם חניות ושטחים נוספים לשימושים שונים. דמ"ש אינם מגלמים חניה.

ט. בחוות דעת שנערכה למועד קובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי הזכויות של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, לפרויקט **"TLV LANDMARK"** הכולל שני מגדלים, מגדל **A** מבנה בנוי בן 41 קומות עם שני אגפים, בשימושים של מסחר, מבני ציבור ומשרדים ומגדל **B** מבנה בהקמה המתוכנן לכלול 42 קומות שיבנה באגף אחד, בשימושים של מסחר ומשרדים ומעליהם מגורים, הממוקמים במתחם שרונה, צוינו הנתונים הבאים:
סה"כ שטח לשיווק במגדל A הינו כ- 101,100 מ"ר, מתוכם נחתמו הסכמי שכירות בהיקף של כ- 97,029 מ"ר (המהווים כ- 96% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של **כ- 169** ₪/**מ"ר לחודש**.
<u>הערות</u>: החוזים שנחתמו הינם לתקופות של 5-10 שנים עם אופציות להארכה. דמי השכירות צמודים למדד ונקבע שיעור עלייה במימוש אופציה, למרבית השוכרים ניתן הקצב בינוי ונקבע מנגנון פיצוי במקרים בהם תקופת השכירות לא תמשך 120-131 חודשים לפחות, מרבית השוכרים קיבלו תקופת גרייס עד למועד תחילת תשלומי השכירות.
בנוסף צוין בחוות הדעת, כי סמוך למועד הקובע נחתמו 3 הסכמי שכירות במגדל **A** לשטחי משרדים הנעים בטווח של כ- 1,300-2,750 מ"ר, בהיקף כולל של כ- 5,500 מ"ר, בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **180-188** ₪/**מ"ר לחודש בגמר מלא**

י. בחוות דעת שנערכה, למועד קובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי הזכויות של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, לפרויקט הידוע כ"אדגר 360" הממוקם ברחוב השלושה 2 ת"א - יפו, עולה כי הנכס כולל שלושה שלבים המושכרים בדמי שכירות כדלקמן:
<u>משרדים שלב א'</u> - מלוא שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל תמורת כ- 89 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ - 52% מהשטחים לשיווק במתחם.
עבור כ - 17,160 מ"ר נחתם הסכם להארכת חוזה השכירות עד ליום 31.12.2030 עם אופציה להארכה ל- 5 תקופות נוספות של שנה כ"א, בדמ"ש דומים, בכפוף לביצוע עבודות התאמה בעלות של כ- 18 מש"ח.
<u>משרדים שלבים ב' ו- ג'</u> - דמי השכירות למשרדים נעים בגבולות שבטווח 92-147 ₪/מ"ר, ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, היקף השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 109 ₪/מ"ר.

<u>מחסנים</u> – בנכס קיימים 4,495 מ״ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,395 מ״ר מושכרים תמורת כ – 51 ₪/ מ״ר לחודש.

יא. בהתאם לדיווח מיידי לבורסה לניירות ערך של חברת ״מבנה נדל״ן״ מיום 22.09.2024 ובהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מאותו מועד, עולה, בין היתר, כי החברה התקשרה בהסכם שכירות עם חב' ״פתאל״ להשכרת כשליש מהשטחים בפרויקט ״**הסוללים**״ הממוקם בצומת השלום, שכונת ביצרון בת״א. בהתאם להסכם, החברות ROOMS ו– Switchup (מקבוצת פתאל שעוסקות בהשכרת חללי עבודה ושטחי משרדים לצדדים שלישיים) ישכרו מ'מבנה' את אחד משני מבני המשרדים הנבנים בפרויקט, שיכלול 13 קומות ובנוסף 8 קומות ראשונות במבנה השני שיכלול 37 קומות, סה״כ יכלול המושכר 24.5 אלף מ״ר משרדים **ברמת מעטפת** + 210 מקומות חניה, לתקופת שכירות בת כ- 11 שנים, שתחל בחודש ינואר 2026. דמ״ש הכוללים שישולמו הינם בסך של כ- 45 מיליון ₪ בשנה (כולל דמי ניהול).
בנטרול דמ״ש למקומות החניה בדמ״ש של 1,100 ₪/ מקום ודמי ניהול בסך של 20 ₪/ מ״ר, מתקבלים דמ״ש של כ- **124** ₪/ **מ״ר לחודש ברמת מעטפת** למשרדים.
בהמשך לכך, בהתאם לכתבה באתר ״גלובס״ מיום **06.11.2025**, סוויצ'אפ תשכיר שטחים לשתי חברות -חברת ההייטק פיירבלוקס תשכור 13,000 מ״ר משרדים וחברת הסייבר ארמיס תשכור 8,000 מ״ר. המשרדים יושכרו ברמת גמר מלאה, הכוללת ריהוט והוצ' נלוות אחרות. מהכתבה עולה כי דמ״ש למ״ר נעים בגבולות של **כ- 150** ₪/**מ״ר**.

10.3. <u>נתוני דרישה בפרויקטים במרכז ת״א</u>

<u>מחיר דרישה לפרויקט ״לבנדה״ של חב' ״מניבים״ - ממוקם בקרן הרחובות לבנדה/ הרכבת/הגר״א</u>

הפרויקט נמצא בשלבי בניה עם צפי לקבלת טופס 4 באמצע שנת 2026. המגדל כולל 12 קומות משרדים הממוקמות (קומות 12-23), 5 קומות מגורים ו- 10 קומות מלון מעל קומת מסחר ושימושים ציבוריים. משיחה שנערכה עם משווק הפרויקט, נמסר כי קומת משרדים בשטח של 1,100 מ״ר בפרויקט מוצעת להשכרה תמורת **140** ₪/**מ״ר** **<u>בגמר מלא</u>** וחניה מוצעת להשכרת תמורת **1,500** ₪/**מקום**.

10.4. נתוני סקרים לשטחי משרדים

א. בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2025 (גיליון מס' 55) הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים ומספק מדגם להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים בעיר תל אביב, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כדלקמן:

בנייני "Class A"[21]

מיקום	בניינים בסקר	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	דמי ניהול	דמ"ש למ"ר/חודש בממוצע	מחיר ממוצע לחניה
ציר מ.בגין	16	98.59%	21.3	₪ 141.25	₪ 1,167
סיטי	5	72.79%	22.1	₪ 136.00	₪ 1,160
יגאל אלון	6	98.90%	17.7	₪ 134.17	₪ 1,100
בית המשפט	4	97.28%	22.0	₪ 123.75	₪ 1,275
יצחק שדה, חסן ערפה	4	99.38%	17.0	₪ 145.00	₪ 1,425
בורסה ר"ג	9	83.89%	20.3	₪ 112.22	₪ 1,117

בהתאם לניתוח הנתונים, מפורט כדלקמן:

גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10, מצב גיאופוליטי מאתגר והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים.

עלייה ממוצעת של כ- 4.32 % במחירי השכירות המבוקשים- מכ- 120 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024 לכ- 124 ₪ למ"ר בחציון ראשון 2025 וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ- 95.45% ל- 93.94%.

בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ולהלן עיקריהם בסביבת הנכס מושא השומה:

- ציר מנחם בגין - המשיך להתחזק עם עלייה לכ - 141 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%, מוקד הביקוש המרכזי באזור.
- ציר יגאל אלון - עלייה בדמי השכירות לכ - 134 ₪ למ"ר ושיפור בשעורי האכלוס ל- 98.9%.
- אזור יצחק שדה / חסן ערפה - הציג את העלייה הבולטת ביותר 145 ₪ למ"ר ועלייה באכלוס ל- 99.4%.
- אזור בית המשפט - שמר על יציבות גבוהה, שיעור אכלוס של 97.3% ועליית מחירים לכ- 124 ₪.
- אזור הסיטי- ירידה בשיעורי האכלוס ל- 72.8% וירידה במחיר ל- 136 ₪.

[21] בנייני משרדים שנבנו ב – 15 השנים האחרונות ועומדים בסטנדרטים הבאים: שטח מבונה מעל קומת קרקע 10,000 מ"ר, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות, רמת גמר גבוהה בשטחים הציבוריים, חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין. מושא חוות הדעת שייך ל - class a.

ב. בהתאם לסקר שוק של חברת 'CBRE', לחציון הראשון לשנת 2025, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כי דמי השכירות החודשיים לפי אזורים הינם כדלקמן:

מתחם	דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים	שיעור תפוסה ממוצע
ציר מנחם בגין	₪ 145	98.0%
מתחם שרונה	₪ 150	97.0%
חסן עראפה	₪ 140	95.0%
יגאל אלון	₪ 130	95.0%
מתחם לב העיר - רוטשילד	₪ 80	93.0%

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת CUSHMAN & WAKEFIELD Inter Israel, לחציון הראשון של שנת 2025 הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כדלקמן:

מיקום	דמ"ש ממוצעים למ"ר
שד' רוטשילד (וציר החוף)	₪ 128
שד' שאול המלך	₪ 112
מנחם בגין	₪ 136
יגאל אלון	₪ 119
מתחם הבורסה	₪ 107

10.5. <u>נתוני השוואה למסחר ודמ"ש לשטחי מסחר (מקור: מידע פנימי ומאגרי מידע):</u>

א. בחוות דעת שנערכה למועד קובע 30.06.2025, לפרויקט "**TLV LANDMARK**" הכולל שני מגדלים, מגדל **A** מבנה בנוי בן 41 קומות עם שני אגפים, בשימושים של מסחר, מבני ציבור ומשרדים ומגדל **B** מבנה בהקמה המתוכנן לכלול 42 קומות שיבנה באגף אחד, בשימושים של מסחר ומשרדים ומעליהם מגורים, הממוקמים במתחם שרונה, צוינו הנתונים הבאים:

סה"כ שטח מסחרי לשיווק במגדל A הינו כ- 2,767 מ"ר, מתוכם נחתמו הסכמי שכירות עם ארבעה שוערים שונים בהיקף של כ- 2,012 מ"ר (המהווים כ- 73% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של כ- **162** ₪/**מ"ר** לחודש. הערות: בקומת הקרקע הושכרו שטחים בהיקף של כ- 660 מ"ר למסעדות וקומת המסחר הראשונה הושכרה בשלמותה לחד"כ. שטח השיווק כולל 15% העמסה, החוזים שנחתמו הינם לתקופות של 10-12 שנים עם אופציות להארכה. השוכרים ישלמו דמי שכירות כאחוז מהפדיון, אך בכל מקרה לא פחות מדמי השכירות הנקובים, לשוכרים ניתן תקציב בינוי ונקבע מנגנון פיצוי במקרים בהם תקופת השכירות לא תמשך 126-144 חודשים לפחות.

ב. עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו-3 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר שאול המלך ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, נכון לחודש 12.2025, מושכרים כ- 900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **174** ₪/**מ"ר**.

ג. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 21 קומות הכולל 2 קומות מסחר מעל 2 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר אבן גבירול מושכרים שטחים כדלקמן:

- כ- 875 מ"ר מושכרים לשוכר עוגן בדמ"ש ממוצעים של כ- **188** ₪/**מ"ר**.
- שטחים בטווח של כ- 65-95 מ"ר, מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ- **317** ₪/**מ"ר**.
- כ- 465 מ"ר מושכרים לשוכר עוגן נוסף בדמ"ש ממוצעים של כ- **160** ₪/**מ"ר**, בתוספת אחוז מהפדיון (קומת הגלריה בשטח של כ- 155 מ"ר, מושכרת בחצי המחיר).

ד. בחוות דעת שנערכה למתחם "אדגר 360", למועד הקובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 90 ₪ ל- 194 ₪ / מ"ר לחודש (תלוי מיקום חזיתי/עורפי, גודל, מועד תחילת השכירות וכיוצ"ב). דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בנכס הינם כ- **133** ₪/**מ"ר**.

ה. עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במתחם חדיש הכולל שימושי מסחר, משרדים ומגורים במע"ר הצפוני של דרך מנחם בגין, מושכרים כ- 2,900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **275** ₪/**מ"ר לחודש**.

בשנת 2025 הושכרו 2 חנויות במתחם, כדלקמן:

חנות בשטח של כ- 50 מ"ר הושכרה בדמ"ש של כ- **255** ₪/**מ"ר לחודש**.

חנות בשטח של כ- 25 מ"ר הושכרה בדמ"ש של כ- **435** ₪/**מ"ר לחודש.**

ו. בהתאם לדיווח רבעוני שנערך לקניון "**TLV Fashion Mall**", למועד הקובע 30.09.2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, עולה, בין היתר, כי דמ"ש ממוצעים לכלל שטחי המסחר[22] בהיקף של כ- 29,000 מ"ר, הינם כ – **238** ₪/**מ"ר** ושיעור התפוסה עומד על כ – 85%.

ז. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 26.05.2023 הושכרה יחידה מסחרית בשטח של 50 מ"ר + חצר צמודה בשטח של כ- 150 מ"ר + 5 חניות ברח' קינג ג'ורג' 46 לרשת המבורגרים תמורת דמ"ש חודשיים של 30,000 ₪ (בנטרול חניות לפי 1,000 ₪/מקום, מבטא **כ- 286** ₪/**מ"ר אקוי'**).

ח. עפ"י מידע הקיים במשרדינו ונכון למועד הקובע, בבניין לשימור בן 2 קומות ברחוב יהודה הלוי, מתקיים מו"מ לשטח מסחר של כ-**380 מ"ר בקומת קרקע וקומה ראשונה במחיר של 180** ₪/ **מ"ר ו-110 מ"ר מרפסות במחיר של כ-90** ₪/ **מ"ר מרפסת.**

[22] שטחים המושכרים קבוע, בהסכמות מסחריות, פדיונות, כולל הסכמים קצרי וארוכי טווח.

10.6. נתוני השוואה למקומות חניה

10.6.1. עסקאות מכר למקומות חניה במגדלים (מקור: רשות המיסים):

גו"ח	תאריך	כתובת	מגדל	מס' חניות	מחיר מכירה לחניה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח
6110/404	21/07/2025	דרך מנחם בגין 158	מגדלי הצעירים	1	₪ 275,000	
6110/418	02/02/2025	דרך מנחם בגין 156	מגדל רסיטל H-TOWER	1	₪ 345,000	
7101/008	09/12/2024	דה וינצ'י	מגדלי דה וינצ'י	1	₪ 350,000	
7101/019	15/10/2024	הארבעה 30-28	מגדלי הארבעה	1	₪ 350,000	
7101/019	15/10/2024	הארבעה 30	מגדלי הארבעה	1	₪ 350,000	
7101/013	18/09/2024	הארבעה 19	מגדל התיכון	87	₪ 258,067	₪ 22,451,800
6110/404	05/09/2024	דרך מנחם בגין 158	מגדלי הצעירים	1	₪ 390,000	

- בהתאם לכתבה באתר 'כלכליסט' מיום 05.01.2026, חב' קרן הריט מניבים התקשרה בעסקה לרכישת 174 מקומות חניה מחניון אקטרה סיטי, ברח' הרכבת בתל אביב, שבו 348 חניות, בתמורה ל- 56.6 מ' ₪. התמורה בעסקה משקפת מחיר של כ- 325,000 ₪/מקום חניה.
החניון ממוקם בסמוך למגדל "לבנדה" שמצוי בימים אלה בהקמה, שבו מניבים רכשה בשנת 2022 כ- 12,500 מ"ר משרדים שמתפרסים על פני 12 קומות ועתידים להימסר לה במהלך השנה.
רכישת החניות כעת בחניון אלקטרה סיטי ושיוך חלקן בהמשך לשטחי המשרדים ב"לבנדה" עשויים לסייע לה בשיווקם, שכן היא מחזיקה במגדל ב-67 חניות בלבד.

10.6.2. נתוני דמי שכירות למקומות חניה

א. 12/2025- בחניונים במגדלי משרדים ברחוב שאול המלך תל אביב דמי השכירות המשולמים לחניה ממנויים **בגבולות 1,400 - 1,200 ₪ לחודש.**

ב. 12/2025 – במגדל משרדים בדרום דרך מנחם בגין בתל אביב, הושכרו במהלך שנת 2025 חניות כדלקמן: 21 חניות צפות הושכרו תמורת **כ- 1,050-1,000 ₪ לחניה לחודש**. 3 חניות שמורות הושכרו תמורת **כ- 1,600-1,350 ₪ לחניה לחודש**, תלוי קומת מרתף.

ג. 12/2025- בבנין משרדים חדיש ברחוב לילינבלום תל אביב מושכרות כ- 93 חניות למנויים תמורת ממוצע **של כ- 1,400 ₪ לחניה.**

ד. 12/2025- במגדל משרדים ברחוב יהודה הלוי מושכרות כ- 90 חניות למנויים **לפי ממוצע של כ- 1,380 ₪ לחניה לחודש.**

ה. 12/2025- במגדל משרדים ברח' הארבעה הושכרו במהלך שנת 2025 ובסוף שנת 2024, 12 חניות לשוכרים חדשים לפי ממוצע של כ- 1,300 ₪ לחניה לחודש.

ו. 12/2025- במגדל משרדים בחלק הדרומי של מנחם בגין מושכרות כ- 180 חניות למנויים **לפי ממוצע של כ- 1,280 ₪ לחניה לחודש.**

ז. 12/2025 – במגדל "אקרו" ברח' יצחק שדה פינת המסגר בת"א, מושכרות 9 מקומות חניה, בדמ"ש של כ- 1,300 ₪ לחניה לחודש.

ח. 12/2025 – ב"מגדלי הארבעה", גני שרונה בת"א, מושכרות 12 מקומות חניה, בדמ"ש של כ- 1,600 ₪ לחניה לחודש.

ט. 12/2025- במתחם משרדים ומסחר בחלק הצפוני של רחוב מנחם בגין מושכר חניון הכולל כ- 655 חניות **תמורת כ- 1,200 ₪ לחניה לחודש**.

י. 12/2024- בחניון במתחם הבורסה רמת גן מושכר חלק מהחניון הכולל כ- 200 חניות למנויים **תמורת ממוצע של כ- 900 ₪ לחניה לחודש.**

יא. 06/2025- בחניון במתחם הבורסה רמת גן הכולל כ- 598 חניות **משולמים דמי שכירות למפעיל בסך של כ-820 ₪ לחניה לחודש (ללא תוספת מפדיון).**

יב. 12/2025- במגדל משרדים ברחוב הארבעה מושכרות כ- 200 חניות לשוכרים שונים **לפי ממוצע של כ- 1,380 ₪ לחניה לחודש.**

יג. 12/2024- בחניון רכבים הכולל כ- 1,000 מקומות חניה וממוקם במרכז תל אביב (בשכונת "גני שרונה"), עפ"י נתוני הכנסות ממנויים קבועים, נכון לסוף שנת 2024, דמי מנוי ממוצעים למקום חניה **הינם כ- 1,020 ₪ לחודש.**

יד. 12/2024- בחניון רכבים הכולל כ- 2,500 מקומות חניה וממוקם במרכז תל אביב (בשכונת "גני שרונה"), עפ"י נתוני הכנסות ממנויים קבועים, נכון לסוף שנת 2024, דמי מנוי ממוצעים למקום חניה **הינם כ-740 ₪ לחודש.**

טו. 12/2025 – בחניונים ברח' רוטשילד, יבנה, נחמני, יהודה הלוי ובסביבתם הקרובה, מחיר הדרישה למקום חניה בחניון תת"ק נע בגבולות של 1,200-1,500 ₪/ חניה צפה, בתוספת מע"מ, תלוי מיקום ספציפי וקרבה לחניונים נוספים.

טז. בהתאם ל"דו"ח נת"מ" לחציון הראשון של שנת 2025, הסוקר מבני תעשייה ומשרדים באזורים שונים ברחבי הארץ ומספק מדגם מייצג להשוואת מחירי שכירות ואחוזי אכלוס, עולה, בין היתר, כי דמ"ש חודשיים למקומות חניה במבני משרדים מסוג "Class A" בתל אביב-יפו הינם כדלקמן: **באזור "מנחם בגין" - דמ"ש ממוצעים של כ- 1,167 ₪/מקום חניה.**

10.7. נתוני עסקאות מכר למחסנים (מקור: אתר רשות המיסים):

מס"ד	גו"ח	תאריך	כתובת	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	קומה	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר ברוטו
1	7108-0051-344	24.07.2025	השלושה 1	2020	4	4	₪ 60,000	₪ 15,000
2	7108-0051-075	10.07.2025	השלושה 2	2020	4	1	₪ 60,000	₪ 15,000
3	7108-0051-068	03.07.2025	השלושה 1	2020	3	4	₪ 56,000	₪ 18,667
4	7108-0051-327	03.07.2025	השלושה 1	2020	4	3	₪ 58,000	₪ 14,500
5	7108-0051-238	01.07.2025	השלושה 1	2020	3	4	₪ 40,000	₪ 13,333
6	7104-0273-111	05.06.2025	החשמונאים 96	2018	8	2	₪ 154,000	₪ 19,250
7	7108-0051-317	05.06.2025	השלושה 1	2020	4	4	₪ 50,000	₪ 12,500
8	7052-0057-080	18.05.2025	דרך שלמה 46	2020	8	3	₪ 123,300	₪ 15,413
9	7421-0001-403	13.05.2025	פינס 39	2017	9	4	₪ 117,000	₪ 13,000
10	7052-0057-090	11.05.2025	דרך שלמה 46	2020	12	3	₪ 185,000	₪ 15,417
11	7108-0051-294	08.05.2025	השלושה 1	2020	4	4	₪ 57,000	₪ 14,250
12	7094-0123-115	05.05.2025	הסוללים 2	2025	7	1	₪ 76,450	₪ 10,921
מחיר ממוצע משוקלל למ"ר אחסנה								**₪ 14,800**

11. תחשיבים

11.1. תחשיב שווי הנכס:

תחשיב אומדן השווי מתבסס על היוון הכנסות מדמ"ש המתקבלים בפועל בשיעור היוון של 6.75% לשטחים המושכרים.

כאמור (ראה סעיף 6.3) דמי השכירות שהתקבלו בפועל בחודש דצמבר 2025 לשטחי מסחר, משרדים ומחסנים הינם כ- 2,200,000 ₪, בתוספת מע"מ.

באומדן השווי הובא בחשבון כי דמי השכירות הראויים לשטחי משרדים בקומות העליונות הינם בגבולות של 125-150 ₪/מ"ר.

דמי השכירות לקומות 3 ו - 4 נקבעו בהתאם לדמי השכירות הראויים/מתקבלים לקומות אלו בסך של 84 ₪/מ"ר לקומה 3 ובסך של כ- 119 ₪/מ"ר לקומה 4.

הובא בחשבון אומדן עלויות התאמה לשטחי המשרדים המושכרים ושיפוץ לובי ראשי, חניון וחזית המגדל כולל פיתוח בסכום כולל של כ- 6,700,000 ₪, בתוספת מע"מ.

עלות ההשקעה הינה בהתאם להערכת החברה והקצב בחוזים שנחתמו.

לפיכך, אומדן שווי שטחי המסחר, משרדים ומחסנים ולאחר הפחתת עלויות התאמה ושיפוץ

הינו בגבולות הסך של: **337,210,000 ₪.**

חניה

אומדן שווי 418 מק' חניה בקיזוז עלויות שיפוץ לובאי החניון

הינו בגבולות הסך של: **104,200,000 ₪.**

סה"כ אומדן שווי במעוגל: **441,410,000 ₪.**

11.2. טבלת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון

שינוי בשיעור ההיוון	סה"כ שווי
-0.50%	467,940,000 ₪
-0.25%	454,170,000 ₪
ללא שינוי	**441,410,000 ₪**
0.25%	429,540,000 ₪
0.50%	418,470,000 ₪

12. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי זכויות החברה בנכס הנדון במצבו בשוק החופשי, במכירה של מוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, וזכויות צד ג' כמפורט לעיל, למטרת חוות הדעת בגבולות של **<u>441,410,000 ₪ בתוספת מע"מ.</u>**

<u>הערות</u>:

- שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.09.2025 הינו בסכום של 430,457 א' ש"ח.
- חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתיקות.
- הננו מצהירים בזאת כי אין לנו כל ענין אישי בנכס מושא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חוות הדעת.
- חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.
- השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

<u>לוטה</u>:
נסח טאבו (2 עמודים ראשונים)
נספח עסקאות ושיעורי תשואה (1 עמוד)

בכבוד רב,

רון זרניצקי רותם אור
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספחים:

נסח טאבו:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך: 08/01/2026
י"ט טבת תשפ"ו
שעה: 15:17

נסח מס' 9614

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 6941 חלקה: 171

הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום/תיקון הסדר. נסח זה משקף את המצב בטרם רישום ההסדר וייתכן שינוי בשטח ויעוד החלקה ובזכויות הרשומות בה.

זיהויים נוספים
ספר תל אביב (דף/ספר) 107 דף 198

הנכס נוצר ע"י שטר:	11106/2006	מיום:	21/03/2006	סוג שטר:	צו רישום בית משותף

הרכוש המשותף

	רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		תיק בית משותף
	עיריית תל אביב -יפו	6,041			119	מוסכם	11106/2006		72/06
	הערות:	תיקון צו ב"מ 182/06							
	כתובת:	מנחם בגין 23 טיומקין 16, תל אביב - יפו							

זיקות הנאה

	זיקת הנאה	כפופה	השטח המסומן בתשריט באות A בצבע תכלת לשימוש הציבור (ש.פ.פ) בש טח של 1,215.10 מ"ר.				
		לטובת	עירית תל-אביב-יפו				11106/2006/1002

	זיקת הנאה	כפופה	זכות מעבר להולכי רגל המסומן בתשריט באות B בצבע אפור ובשטח ש ל 270.30 מ"ר.				
		לטובת	עירית תל-אביב-יפו				11106/2006/1003

תת חלקה 1

	שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
	2,742.80	מרתף 6			I	91/5771

בעלויות

	רישום בית משותף	מגדל לוינשטין בע"מ	51-2094426	חברה	בשלמות	11106/2006

משכנתאות

	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	520018078	חברה	בשלמות	19046/2010/1
	דרגה: ראשונה	הערות: יחד עם 6941/171/1-16 , 6941/171/18-26				

תת חלקה 2

	שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
	112.90	מרתף 6			I	4/5771

עמוד 1 מתוך 51

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 08/01/2026
י"ט טבת תשפ"ו
שעה: 15:17

נסח מס' 9614

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים

נסח זה אינו כולל את כל פרטי הרישום

גוש שומה: 6941 חלקה: 171

בעלויות

רישום בית משותף	מגדל לוימשטין בע"מ	חברה	51-2094426	בשלמות	11106/2006

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	19046/2010/1
דרגה: ראשונה	הערות: יחד עם 6941/171/1-16 , 6941/171/18-26				

תת חלקה 3

שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
46.76	מרתף 6			I	2/5771

בעלויות

רישום בית משותף	מגדל לוימשטין בע"מ	חברה	51-2094426	בשלמות	11106/2006

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	19046/2010/1
דרגה: ראשונה	הערות: יחד עם 6941/171/1-16 , 6941/171/18-26				

תת חלקה 4

שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
22.30	מרתף 6			I	1/5771

בעלויות

רישום בית משותף	מגדל לוימשטין בע"מ	חברה	51-2094426	בשלמות	11106/2006

משכנתאות

משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078	בשלמות	19046/2010/1
דרגה: ראשונה	הערות: יחד עם 6941/171/1-16 , 6941/171/18-26				

תת חלקה 5

שטח במ"ר	תיאור קומה			מבנה	החלק ברכוש המשותף
69.45	מרתף 6			I	2/5771

בעלויות

רישום בית משותף	מגדל לוימשטין בע"מ	חברה	51-2094426	בשלמות	11106/2006

סקירה מייצגת לעסקאות תשואה:

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	ישוב/איזור	מהות הנכס	מחיר	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/07/2025	תעשייה עתירת ידע (מסחר + משרדים)	שכונת הר חוצבים, ירושלים	מבנה משרדים בשטח של כ- 6,600 מ"ר בתוספת 2,400 מ"ר מסחר בקומת קרקע וכ- 200 מקומות חניה.	138,250,000 ₪	10,000,000 ₪	7.23%	בהתאם למידע פנימי הקיים במשרדנו, בחודש יולי 2025, נחתם הסכם מכר למכירת מקרקעין הממוקמים בשכונת הר חוצבים, בירושלים. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 4,100 מ"ר, הכולל מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וכ- 200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר. תמורה הנכס נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 10,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.23%.
10/07/2025	מסחר, תעשייה ומשרדים	אזור התעשייה ספיר, נתניה	מבנה מסחר תעשייה ומשרדים המושכר לשוכר יחיד	500,000,000 ₪	25,000,000 ₪	5.00%	עפ"י דיווח באתר Ynet מ- 10/07/2025 ולמידע הקיים במשדרנו, נחתם הסכם מכר למכירת המקרקעין, בין חברת איקאה ישראל לבין חברת הביטוח הראל הממוקמים באזור התעשייה ספיר, נתניה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 17,400 מ"ר, כולל מבנה המשמש למסחר בשטח של כ- 11,000 מ"ר + תעשייה בשטח של כ- 6,300 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 1,600 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 500,000,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 25,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 5%.
10/04/2025	משרדים	פתח תקווה	מבנה משרדים בשטח של כ- 10,000 מ"ר עם 219 מקומות חניה.	73,900,000 ₪	5,254,290 ₪	7.11%	בהתאם למידע פנימי הקיים במשדרנו, בתאריך 10/04/2025, נחתם הסכם מכר, למכירת המקרקעין הממוקמים באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ-5,075 מ"ר, כולל מבנה משרדים בן ארבע קומות מעל קומת קרקע וכן 219 מקומות חניה בשטח של כ- 10,00 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 73,900,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ-5,250,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.11%.
30/03/2025	תעסוקה	רחובות	פרויקט הכולל שטחי משרדים ומסחר.	97,000,000 ₪	6,400,000 ₪	6.60%	בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 30/03/2025 של חברת קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת פרשקובסקי מניבים בע"מ לרכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט "סנטרו" ברחובות, ובכך הגדילה את החזקתה בפרויקט ל-75%. הפרויקט כולל שטחי משרדים ומסחר בשטח כולל של כ- 28,200 מ"ר על מגרש של כ- 24 דונם, ונמצא בשלבי הקמה סופיים. התמורה הכוללת בעסקה עומדת על 97 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה 5 מיליון ש"ח שולמו כבר בנאמנות, והיתרה תשולם תוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם או במועד השלמת העסקה. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהממכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ש"ח, המגלם שיעור תשואה של כ- 6.6% ביחס לתמורה.
24/12/2024	מסחר	באר שבע, גליל ים וראשון לציון	(1). שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (2). שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (3). שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה.	203,500,000 ₪	12,000,000 ₪	5.90%	בהתאם לדיווח מיידי באתר מאיה מיום 25/12/2024 של חברת אזורים בניין (1965) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים בתמורה כוללת של 203,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. שלושת הנכסים הוערכו על ידי מעריך שווי למועד קובע 30/09/2024 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, על בסיס שיעור היוון ממוצע של כ-6.55%. לפיכך, בהתייחס לתמורה שנקבעה בהסכם, שיעור ההיוון בעסקה עומד על כ- 5.9%.
04/12/2024	מסחר + משרדים	ראשון לציון	מתחם "שבעת הכוכבים" כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,921 מ"ר נטו, וכן שטחי משרדים בשטח של כ- 2,603 מ"ר נטו.	112,000,000 ₪	8,266,667 ₪	7.38%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה מיום 04/12/2024, חברת הכשרת היישוב התקשרה בהסכם למכירת מחצית מהזכויות אשר החברה מחזיקה במתחם "שבעת הכוכבים" הממוקם בראשון לציון המתפרס על שטח של כ- 13,600 מ"ר בנוי. בהתאם לדיווח, התמורה בעיסקה הינה בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומות גג, קומת קרקע וקומת מרתף. משקף תשואה של כ-7.4%
02/09/2024	מסחר	מעלות תרשיחא	שטחי מסחר ומשרדים	115,000,000 ₪	8,750,000 ₪	7.61%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה ביום 02/09/2024 חברת דורסל החזקות בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון צים אורבן מעלות המתפרס על שטח של 14,300 מ"ר בנוי. בהתאם להזכם המכר, החברה תרכוש מהמוכרת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות בסך של 121 מליוני ש. במסגרת הסכם המכר נקבע מנגון לפיו הNOI השנתי של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסמכים ביחס לתוצאות קניון בשנים 2025 ו2026 וחלק מ2027. המנגנון קובע כי אם הNOI השנתי לא יגיע ל18,500,000 ש"ח צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם המכר מחיר הרכישה יהיה 115,000,000 ש"ח ולא 121,000,000 ש"ח. משקף תושאה של כ-7.6%.
23/05/2024	מסחר	צפון תל אביב	שטחי מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר + 74 חניות	46,000,000 ₪	3,400,000 ₪	7.39%	עפ"י כתבה באתר YNET מ05/24, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רוכשת שטח מסחרי ב"צומת הפיל" בתל אביב תמורת 46 מיליון שקל. מדובר בשטח של 1,500 מ"ר בנוי בשתי קומות לצד חצר בהיקף של כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 חניות. על פי הדיווח של אספן השטח המסחרי מאוכלס בשיעור של 91% תפוסה ב-10 שוכרים שונים ודמי השכירות השנתיים (לא כולל מע"מ) מוערכים בכ-3.4 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ-7.4% בהתאם לשיעור התפוסה הנוכחי של הנכס.
10/01/2024	משרדים ותעשיה	ראש העין - פארק אפק	משרדים ומחסני דנשר	90,000,000 ₪	5,850,000 ₪	6.50%	בהתאם לדיווח חברת מניבים קרן ריט לאתר מאי"ה ביום 10/01/2024 החברה התקשרה בחוזה מכר במסגרתו תרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות חכירה מהוונות במקרקעין המצוינים באזור התעשייה אפק בעיר ראשון העין, בשטח כולל של כ-8.4 דונם המייעדות לשימוש תעשייה אחסנה ומשרדים בשטח בנוי של 10,000 מ"ר הכוללים כ7,000 מ"ר שטחי לוגיסיקה, כ-3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-120 מקומות חניה. במקביל להתקשרות לחוזה מכר התקשרה חברת מניבים עם חברת דנשר בחוזה שכירות לטווח ארוך לפיו המוכר ישכור מחברת מניבים שטחי משרדים של כ-2,200 מ"ר הנמצאים בשימושו במועד ההתקשרות. דמי השכירות בפועל + החזויים הינם 5,850,000 ש"ח המשקפים שיעור תשואה של 6.5%.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים בלתי מסוימים במתחמים 3-1 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה

(עפ"י תכנית תא/4321 - 0520098-507),

חלקה 3 בגוש 8938, חלקות 1,6 בגוש 8939,

חלקות 20,21 בגוש 80152, חלקות 6,8 בגוש 8940

(לשעבר - חלקות 4 ו-9 בגוש 8938, חלקות 1, 2 ו-5 בגוש 8940)

<u>מתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונת נווה שאנן, תל אביב</u>

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

תוכן עניינים

1. מזמין חוות הדעת, מועד קובע, מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. מועד הביקור בנכס 5
3. פרטי זיהוי הנכס 6
4. תיאור הסביבה והנכס 7
5. המצב התכנוני 19
6. המצב המשפטי 54
7. היסטוריה של הנכס 62
8. עקרונות גורמים ושיקולים 66
9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 68
10. מסד נתונים ונתוני השוואה 69
12. תחשיבים 90
13. השומה 91

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03 5268268
office@sarnitzky.co.il

03 לפברואר, 2026

דו"ח 27503/25

לכבוד

חברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ

חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

חלקים בלתי מסוימים במתחמים 3-1 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה

(עפ"י תכנית תא/4321 - 0520098-507),

חלקה 3 בגוש 8938, חלקות 1,6 בגוש 8939,

חלקות 20,21 בגוש 80152, חלקות 6,8 בגוש 8940

(לשעבר - חלקות 4 ו-9 בגוש 8938, חלקות 1, 2 ו-5 בגוש 8940)

מתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונת נווה שאנן, תל אביב

1. מזמין חוות הדעת, מועד קובע, מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מזמין חוות הדעת, מטרתה ומועד קובע

לבקשת משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים של חברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, מר ערן עמרם, הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין שווי זכויות החברות[1] במקרקעין במועד הקובע, בהתאם למצבם "AS-IS" בכפוף לעיקרון ולשיקולי השימוש המיטבי, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברות לצורך קביעת השווי ההוגן של הנכס כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS 13) ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

חוות דעת זו נערכה על בסיס עקרונות תקן 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין.

מושא השומה מהווה את החלק הרשום ע"ש החברות: לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (50%) וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%).

המועד הקובע לשומה - 31/12/2025.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש (למעט היטל השבחה, לבקשת החברות) וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:

המחיר המשוער, אשר יושג בגין זכויות החברות בנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון, לאחר זמן סביר בשוק, כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

[1] לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (50%) וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (50%).

1.2. **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. <u>יחסי תלות ושכ"ט</u>- הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

1.2.2. <u>כתב שיפוי</u>- לצורך הכנת השומה התקבל בתאריך 08/01/2026 כתב שיפוי מהמזמין הקובע, בין היתר, כי החברה מתחייבת לשפות את השמאי או מי מטעמו (ממשרד אינג' יוסף זרניצקי), בגין כל נזק או הוצאה אשר תיגרם להם בשל תביעה שתוגש כנגדם כתוצאה ממידע שנמסר ע"י החברה ו/או כתוצאה ממניעת מידע ו/או מסמכים המצויים בידה. אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך.

1.2.3. <u>הסכמה לפרסום</u>- הנני נותן הסכמתי כי חוות דעתי זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה וכן הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.

1.2.4. <u>פרטי השמאים</u>

שם המומחה: זרניצקי יוסף

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

בשנת 1959 סיים את הטכניון בחיפה בפקולטה להנדסת בנין.

מתאריך 01/01/1960 עד לתאריך 15/09/1970 עבד כמהנדס בחברה לבניין ועבודות ציבוריות מיסודו של "סולל בונה".

הוסמך כשמאי מקרקעין בינואר 1970, רישיון מס' 0096.

החל מתאריך 15/09/1970 בעלים של משרד לשמאות מקרקעין והנדסה אזרחית.

בשנים 1983-1990 כהן כיו"ר אגודת שמאי המקרקעין.

החל משנת 2003 מכהן כיו"ר וממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל.

שם המומחה: זרניצקי רון

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

תואר ראשון ותואר שני במשפטים, אנגליה.

התמחות עד לקבלת רישיון עריכת דין, ש. הורוביץ ושות', עורכי-דין תל-אביב.

רישיון עריכת דין מס' 17882 חבר בלשכת עורכי-הדין משנת 1995.

לימודי תעודה בשמאות מקרקעין באוניברסיטת תל-אביב.

התמחות עד לקבלת רישיון כשמאי מקרקעין במשרד אינג' יוסף זרניצקי, מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין, תל-אביב.

רישיון שמאי מקרקעין מוסמך מס' 696 מיום 01/09/1998, חבר בלשכת שמאי המקרקעין בישראל.

שמאי מקרקעין ומנהל בפועל של משרד שמאי מקרקעין אינג' יוסף זרניצקי, תל-אביב.

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים שמאיים מדווחים- למעריך השווי ניסיון בעריכת חוות דעת לחברות ציבוריות שונות ולנכסים מגוונים, כגון: נכסים מסחריים, בנייני משרדים, בתי מלון, תחנות תדלוק, מגורים וכו'.

2. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 31/12/2025 ע"י קרן סודאי, שמאית מקרקעין.

הביקור נערך באופן עצמאי.

3. פרטי הנכס[2]

מהות הנכס מושא השומה	חלקים בלתי מסויימים במתחמים 1-3 לפי תכנית תא/4321 (507-0520098) המהווים חטיבת קרקע במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, הכוללת ייעודים שונים: מגורים, מסחר, משרדים מבני ציבור ומבנה המיועד לשימור. על הקרקע בנויים מספר מבנים ותיקים המיועדים להריסה (למעט מבנה לשימור).						
גושים	80152		8940		8939		8938
חלקות	21	20	8	6	6	1	3
שטח החלקה בשלמות (במ"ר)	2,846	8,885	1,132	1,053	4,279	1,321	1,920
תתי חלקות						102-116	
חלק ממתחם לפי תכנית תא/4321	1		2		3		
הזכויות המוערכות	100% מזכויות הבעלות של חברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, בכפוף לזכויות חוכרים במתחם 3, ראה פירוט בפרק המצב המשפטי						
מיקום	מתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונת נווה שאנן, דרום העיר תל אביב						
זיהוי	עפ"י תשריט תכנית תא/4321 ותצלום אוויר						

בשטח מושא השומה אושרה תכנית להתחדשות המתחם אשר קבעה 4[3] מתחמי איחוד וחלוקה, ביום 30.08.2022 פורסמו טבלאות איחוד וחלוקה לכלל המתחמים. נכון למועד הקובע אושרה תכנית איחוד וחלוקה למתחם 1 וכן אושרו שתי תוכניות עיצוב למתחם מס' 1[4] (מגרשים 100 ו-101).

כמו כן, בחודש 05/2025 פורסמו טבלאות הקצאות ואיזון (לאחר סעיף 106 ב') למתחמים 2 ו- 3, אשר שינו את חלקיהן היחסי של החברות במגרשים 201-200 וכן במגרשים 302-300, כמפורט בטבלה שלהלן וכן בסעיפים 5.3.2 ו- 5.3.3.

נציין כי, החברות הגישו התנגדות בחודש 09/2025, טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

להלן חלקן היחסי של החברות[5] במתחמים 1-3 עפ"י תכניות איחוד וחלוקה, המהוות את מושא השומה:

מתחם	1	2	3
חלקן היחסי של החברות במתחם	100%	28.4%	76%
הערות (5)	כולל חלקים שבבעלות רשות הפיתוח והקצאת שטח ציבורי לעיריית תל אביב-יפו.	כולל חלקים שבבעלות רשות הפיתוח	

הערה לתא שטח 100:

החלק היחסי של עיריית תל אביב בתא שטח 100 מהווה הקצאת שטח ציבורי בנוי בתחום תא השטח בהיקף של 750 מ"ר ברוטו (עיקרי + שירות) עילי. לשטחים אלו יתווספו מקומות חניה ציבוריות בקומת החניון העליונה אשר יירשמו בבעלות עיריית תל אביב-יפו.

[2] בשנת 2025 בוצעה פרצלציה בגושים והחלקות הכוללים חלקים ממתחמים 1 ו -2, המהווים חלק מהנכס מושא השומה.
[3] לחברות זכויות במתחמים 1-3 בלבד.
[4] תוכנית עיצוב למגרש 100 אושרה עפ"י פרוטוקול ועדה מיום 26/11/2025 נכון למועד הקובע טרם פורסמו המסמכים החתומים.
[5] לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ורשות הפיתוח, האמור כולל טבלאות הקצאה ואיזון לאחר סעיף 106 ב' שפורסמו בחודש 08/2025, כמפורט בסעיפים 5.3.2 ו- 5.3.3.

4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס מושא השומה מהווה חלקים בלתי מסוימים ב-3 מתחמים מתוך 4 במרחב שומרון (מתחמים 1-3 עפ"י תכנית תא/4321), המהווים חלק ממתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונת נווה שאנן, תל אביב.

שכונת נווה שאנן ממוקמת בדרום העיר תל אביב. גבולותיה: **מצפון** רחוב הרכבת, **מדרום** בדרך שלמה, **ממזרח** ברחוב החרש **וממערב** בדרך מנחם בגין ורחוב העלייה.

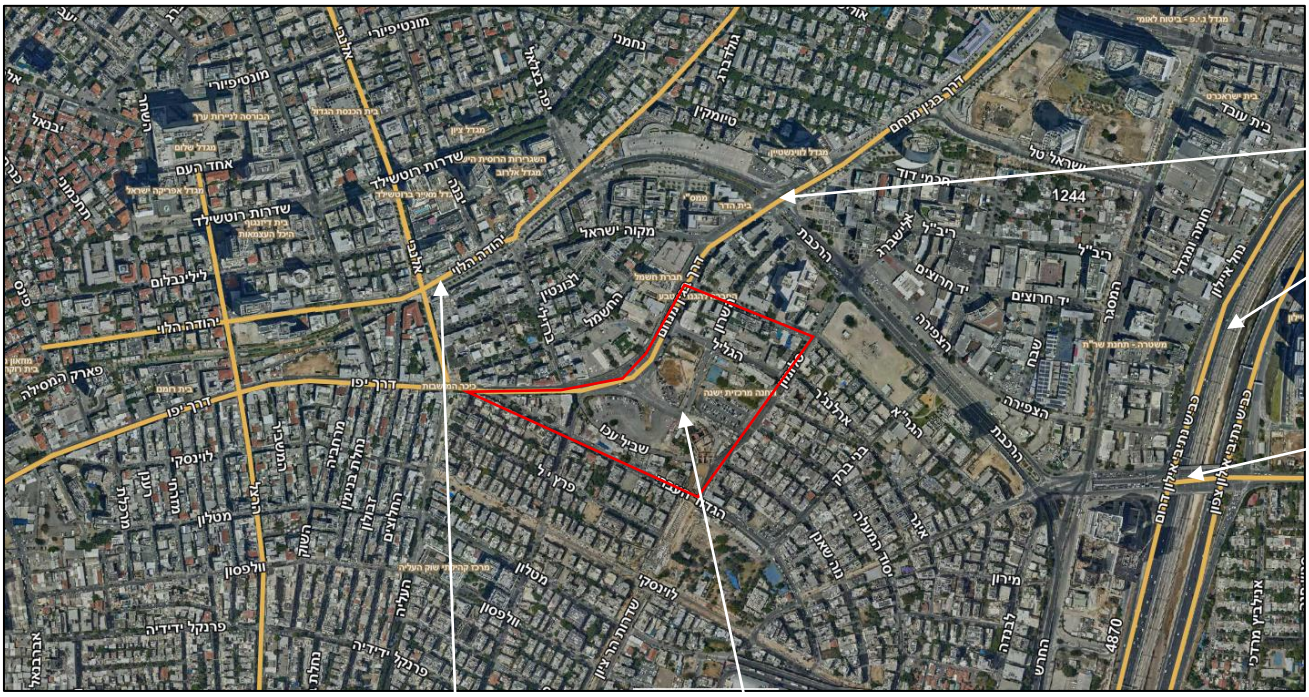
הסביבה מאופיינת בבנייה ותיקה הכוללת בניינים בני 1-4 קומות, בחלקם מעל ק"ק מסחרית, מגרשי חניה ושטחים ציבוריים בשימושים מעורבים הכוללים: מלאכה, תעשיה, מסחר ומגורים.

הסביבה מאופיינת בתושבים במצב סוציואקונומי נמוך, עובדים זרים ומבקשי מקלט.

השכונה נהנית מנגישות תחבורתית טובה בשל הקרבה לצירי תחבורה ראשיים ומרכזיים כגון: ציר דרך מנחם בגין, רח' הרכבת, מחלף לה גווארדיה, נתיבי איילון ועוד.

<u>כיום מבוצעות בשכונה (וכחלק גם במתחם 1 ו- 2 המהווים חלק ממושא השומה) עבודות הקו הירוק של הרכבת הקלה, צפי לפתיחת הקו עפ"י אתר נת"ע – שנת 2030.</u>

<u>להלן מיקום המתחם ע"ג מפת סביבה (מתוך אתר gis תל אביב):</u>

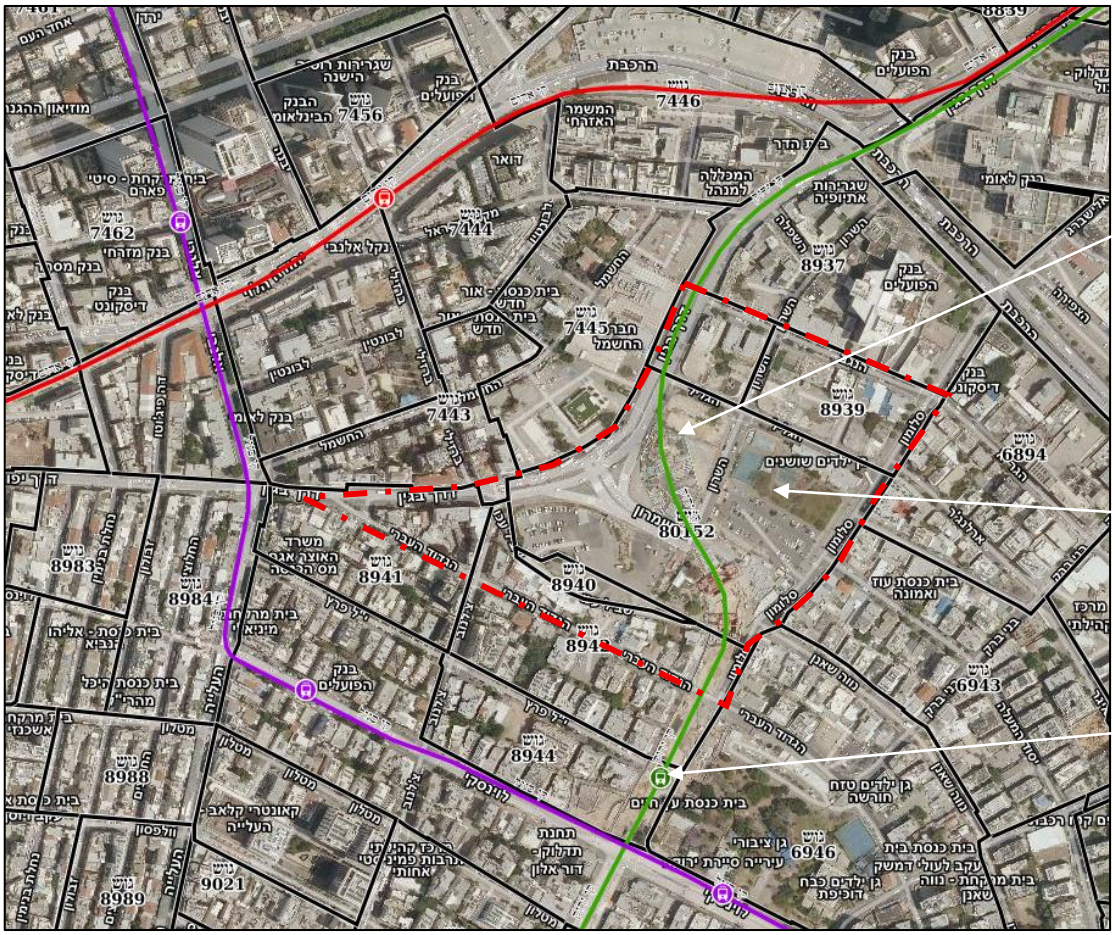


ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

להלן סימון תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה העובר בין המתחמים 1-3, סימון "תחנת לוינסקי" העתידה להיבנות בין הרחובות סלומון, שד' הר ציון ולוינסקי וסימון "פיר שילוח" במתחם 1 ו- 2:



ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

4.2. <u>תיאור מתחם התחנה המרכזית הישנה (מקור: אתר ויקיפדיה)</u>

התחנה המרכזית הישנה שימשה כתחנת האוטובוסים המרכזית של תל אביב, ממנה יצאו אוטובוסים לנסיעות עירוניות ובין-עירוניות. בשנת 1993 עברה פעילות האוטובוסים לתחנה המרכזית החדשה.

לאחר פתיחת התחנה המרכזית החדשה, רוב תנועת האוטובוסים עברה ממנה ובתחנה נשארו מספר קווים של אגד ודן, פעילות זו הצטמצמה בהדרגה ולאחר מכן הפך רובו של המתחם לחניון אוטובוסים ומכוניות. בשנת 2001 נהרסו שלושה רציפים של התחנה והאזור הפך למרכז שוקק חיים של העובדים הזרים. בשנת 2017 הוקם אשכול גנים ותחנת משטרה בבניין הישן ששימש בתור משרדי התחנה המרכזית, ובמקום שבו היו הרציפים הוקמה גינה ציבורית, מתקנים ומגרש כדורסל וכן מגרש חניה.

מתחם התחנה המרכזית הישנה נתחם **מצפון** ברחוב הנגב, **מדרום** ברחוב שביל עכו, **ממזרח** ברחוב סלומון **וממערב** בדרך מנחם בגין.

המתחם כלול בתחום תכנית תא/4321 (507-0520098) החלה על שטח של כ-80 דונם, המכונה "מרחב השומרון" ומטרתה התחדשות עירונית במתחם ופיתוחו כאזור מטרופוליטני מעורב שימושים, הכולל: מסחר, תעסוקה, מגורים, מבני ציבור ושטחים פתוחים (כמפורט בפרק המצב התכנוני).

כיום בנויים במתחם מספר מבנים ותיקים (המיועדים בתכנית להריסה) בייעוד מגורים, תעשיה מסחר ומלאכה, מבנה "בית נאבולסי" המיועד לשימור[6] וכן שטחים פתוחים בשימוש לחניה פתוחה, מגרש משחקים ועוד.

בעבר בחלקים השייכים לחברה המתחם היה תפוס ע"י פולשים, דיירים מוגנים ושוכרים, כיום המתחם פנוי למעט שוכר אחד השוכר בשכירות חופשית את שטחי הקרקע עבור חניון.

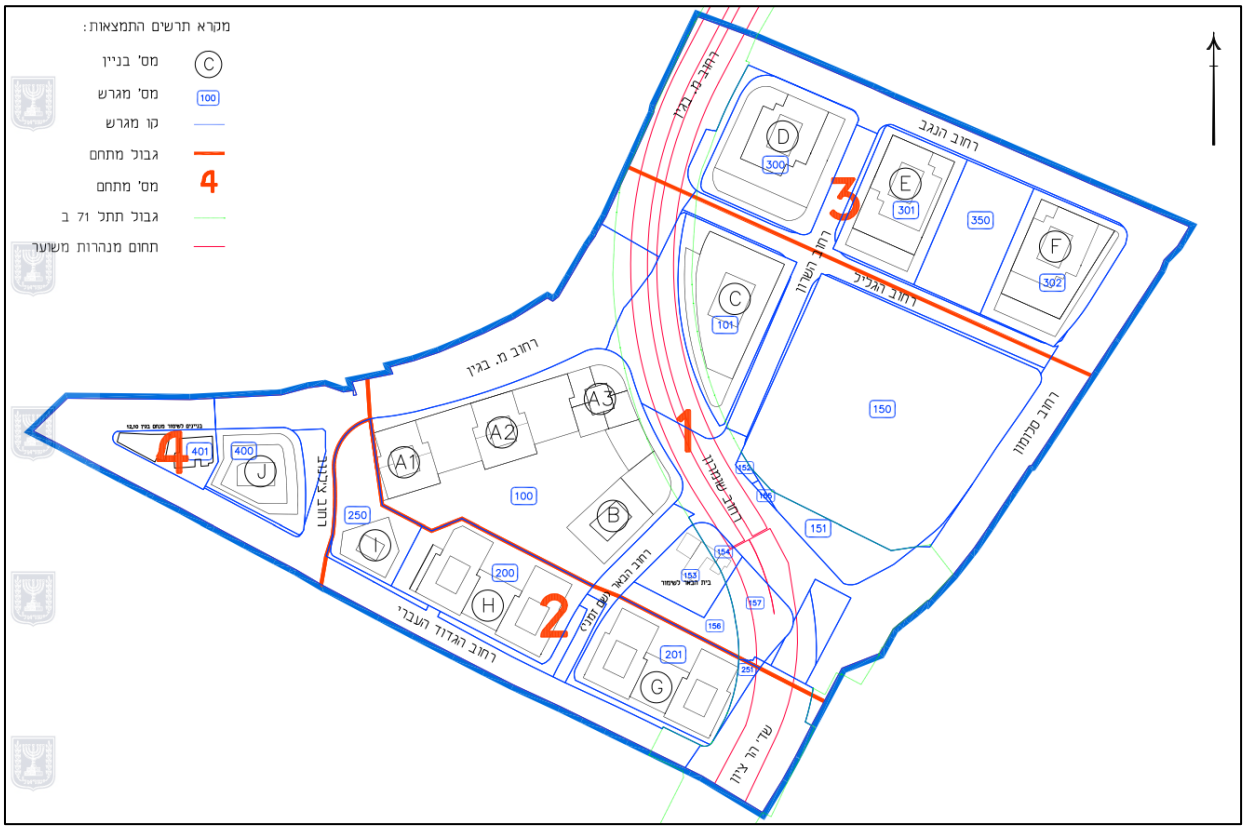
במרכז המתחם, מתחת לפני הקרקע, עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה ומעליו יוסט כביש השומרון.

<u>להלן סימון המתחם על רקע תצלום אוויר (הסימון באדום להמחשה בלבד)</u>:

[6] עפ"י תוכנית העיצוב של מגרש מס' 100 המבנה יוסב למבנה ציבורי לשימוש קהילתי והשלמת שימורו יהווה תנאי לאכלוס של המגדל שיבנה במגרש מס' 100.

4.3. מתחמים ותאי השטח לפי תכנית תא/4321 (507-0520098)

התכנית מחלקת את המתחם ל- 4 תאי שטח בייעודים שונים. הנכס מושא השומה מהווה חלקים בלתי מסויימים במתחמים 1-3. להלן תשריט בינוי (תרשים התמצאות) של התכנית:



4.4. <u>להלן תיאור מתחמים 1-4:</u>

4.4.1. <u>תיאור מתחם 1</u>:

מתחם 1 בשטח כולל של 41,368[7] מ"ר מורכב בתכנית ממספר מגרשים בייעודים שונים ומעורבים, ביניהם: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. בין המגרשים, שני מגרשים סחירים המהווים חלק מהנכס מושא השומה, מגרש 100 ומגרש 101.

מגרש 100- בשטח של 8,885 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור[8].

מגרש 101- בשטח של 2,846 מ"ר הינו בייעוד מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

במרכז המתחם עובר רחוב השומרון המחבר בין דרך מנחם בגין בצפון-מערב לשד' הר ציון בדרום-מזרח.

כיום במתחם בנוי מבנה ציבור בן 2 קומות (ברח' הגליל 6-8) המשמש כתחנת משטרה וגן ילדים, בצמידות לו מגרשי משחקים, גינה ציבורית ומגרש חניה פתוח, בשטח זה עתיד להיות מתחם האומנויות החדש. בתחום מגרש 101 ישנן תלוליות חול ובתחום מגרש 100, מגרש חניה פתוח בתשלום עם עמדת שומר, ממזרח למגרש ממוקם "בית הבאר" שהינו מבנה לשימור עפ"י הוראות התב"ע. ביתר שטח המתחם מתבצעות עבודות הקו הירוק של הרכבת הקלה.

<u>להלן סימון מתחם 1 על גבי תצלום אויר מתוך GIS של אתר עיריית ת"א (הסימון באדום להמחשה בלבד):</u>

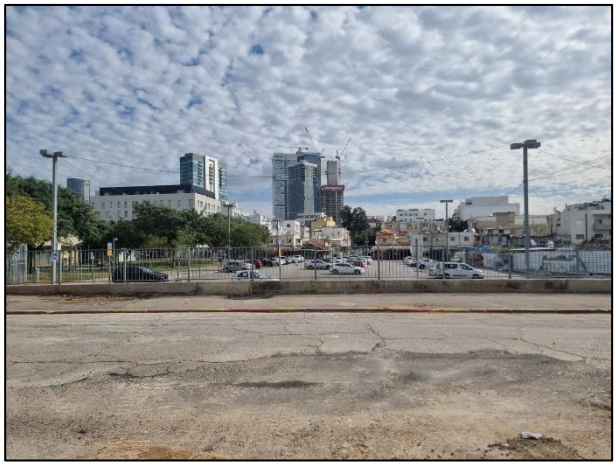
[7] עפ"י תכנית תא/מק/4321/1 (507-0909846).
[8] לאחר העברת מוסדות הציבור למגרש 100 עפ"י תכנית תא/מק/4321/1 (507-0909846).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן תמונות מייצגות של מתחם 1 ממועד הביקור:

מגרש 101:

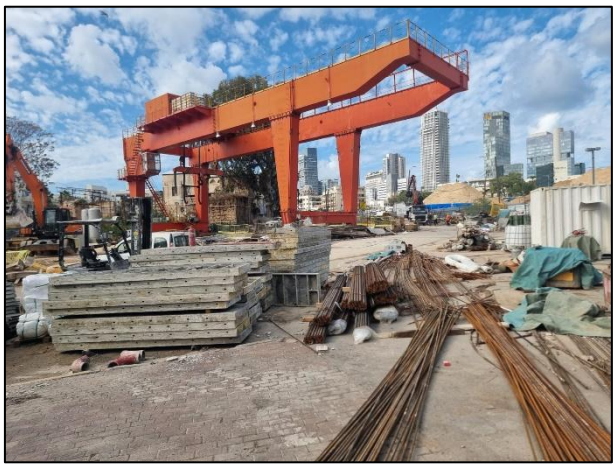
מגרש חניה פתוחה:



"בית הבאר" (מבנה לשימור):

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

מתחם עבודות הרכבת הקלה:



מגרש 100:

4.4.2. <u>תיאור מתחם 2</u>:

מתחם 2 בשטח כולל של 12,620 מ"ר[9] ממוקם בחלקה הדרומי של חטיבת הקרקע עליה חלה התכנית. מתחם 2 מורכב בתכנית ממספר מגרשים בייעודים שונים, ביניהם: מגורים, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים. בין המגרשים, שני מגרשים סחירים המהווים חלק מהנכס מושא השומה, מגרש 200 ומגרש 201.

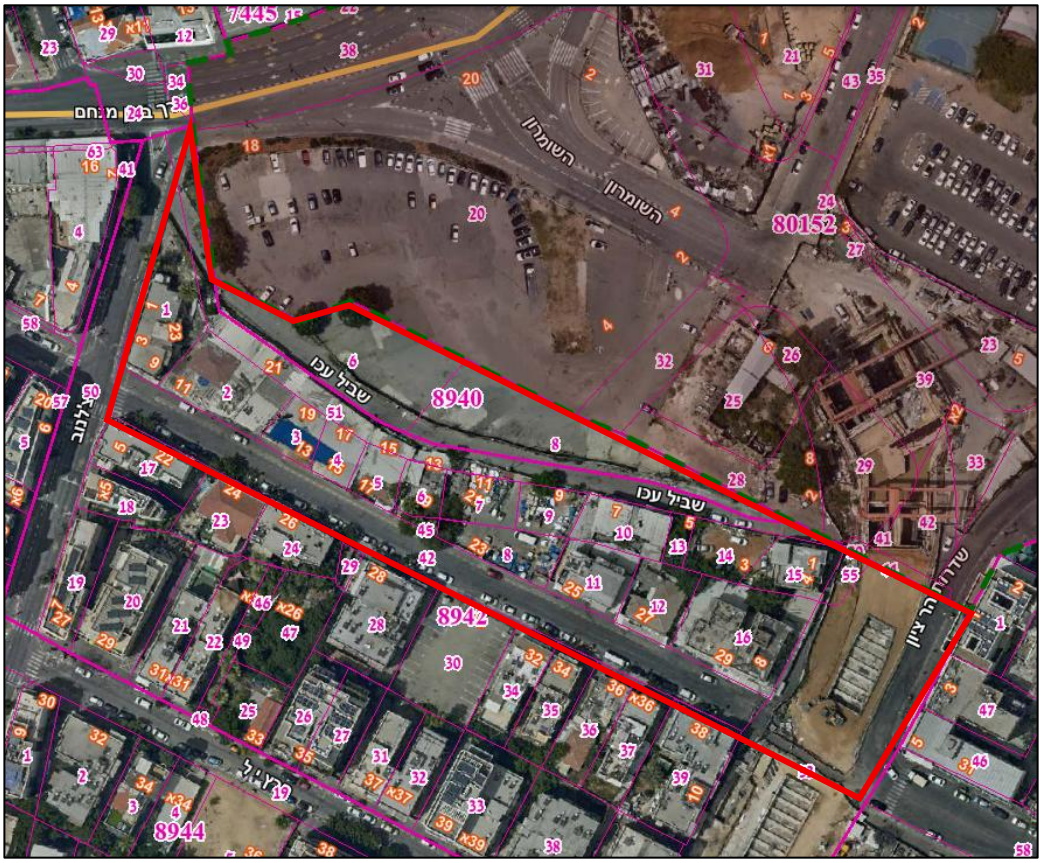
מגרש 200- בשטח של 3,096 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

מגרש 201- בשטח של 2,754 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

המתחם תחום מצפון במגרש חניה פתוח (המהווה בחלקו את מגרש 100 בתב"ע תא/4231) ו"בית הבאר" במתחם 1, מדרום רחוב הגדוד העברי, ממזרח שד' הר ציון בו מבוצעות עבודות הרכבת הקלה, וממערב רחוב צ'לנוב. לרוחב המתחם עובר רחוב "שביל עכו" המחבר בין דרך מנחם בגין במערב לשד' הר ציון במזרח.

כיום בנויים במתחם מספר מבני מגורים ותיקים בני 1-3 קומות, בחלקם כוללים חזית מסחרית בקומת הקרקע, וכן מבני מלאכה במבנים ארעיים.

<u>להלן סימון מתחם 2 על גבי תצלום אויר מתוך GIS של אתר עיריית ת"א (הסימון באדום להמחשה בלבד)</u>:



[9] עפ"י תכנית תא/מק/4321/2 (507-0909853).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן תמונות מייצגות של מתחם 2 ממועד הביקור:

רחוב "שביל עכו" (מסתעף שמאלה):

רחוב "הגדוד העברי":

רחוב "הגדוד העברי":

עבודות הרכבת הקלה בשד' הר ציון:

עבודות הרכבת הקלה בשד' הר ציון:

מבט משד' הר ציון למתחם 2:

4.4.3. <u>תיאור מתחם 3</u>:

מתחם 3 בשטח כולל של 17,703 מ"ר[10] ממוקם בחלקה הצפוני של חטיבת הקרקע עליה חלה התכנית.

מתחם 3 מורכב בתכנית ממספר מגרשים בייעודים שונים ומעורבים, ביניהם: מגורים, מסחר, תעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור. בין המגרשים, שלושה מגרשים סחירים המהווים חלק מהנכס מושא השומה, מגרשים 300, 301 ו-302.

מגרש 300- בשטח של 3,137 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

מגרש 301- בשטח של 2,365 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.

מגרש 302- בשטח של 2,621 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור.

המתחם תחום מצפון ברחוב הנגב, מדרום ברחוב הגליל ובמתחם 1, ממזרח רח' סלומון ובמערב דרך מנחם בגין.

כיום בנויים במתחם מספר מבנים ותיקים המשמשים למגורים, משרדים ומלאכה בני 1-5 קומות מעל קומת קרקע מסחרית אשר בחלקה פעילה. בין המבנים קיים מוסך ובניין משרדים של "החברה להגנת הטבע", רוב המבנים ריקים ומוזנחים, ביניהם נסגרו חצרות באופן "פיראטי". בנוסף, לחברות קיים הסכם מיום 18.12.2022 עם עמותת "כל אחד ממקומו בע"מ" להם ניתנה זכות שימוש זמנית במבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, במטרה לקיים פעילויות חברתיות, תרבותיות וקהילתיות, לתקופה של 60 חודשים (עם אפשרות לסיום מוקדם), ללא תמורה.

<u>להלן סימון מתחם 3 על גבי תצלום אויר מתוך GIS של אתר עיריית ת"א (הסימון באדום להמחשה בלבד)</u>:

[10] עפ"י תכנית תא/מק/4321/3 (507-0909861).

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>להלן תמונות מייצגות של מתחם 3 ממועד הביקור:</u>

4.4.4. <u>תיאור מתחם 4 - **אינו מהווה חלק** מהנכס מושא השומה</u>:

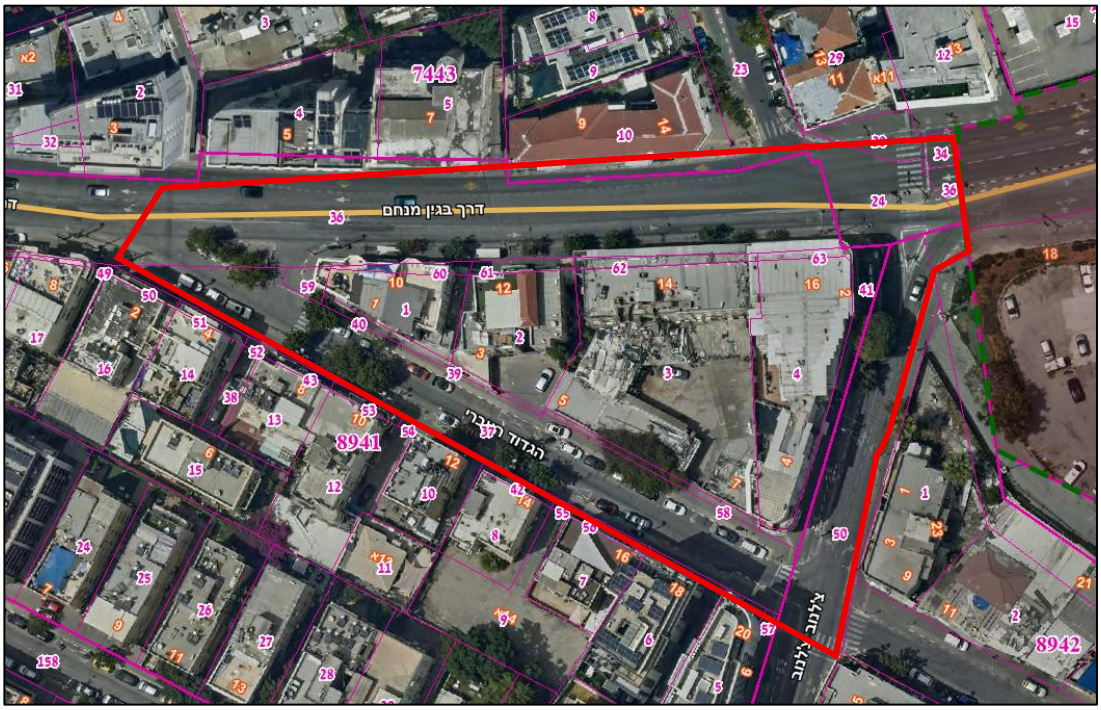
מתחם 4 בשטח כולל של 6,858 מ״ר[11] ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע עליה חלה התכנית. מתחם 4 מורכב משני מגרשים סחירים אשר אינם מהווים חלק מהנכס מושא השומה:

מגרש 400- בשטח של 1,498 מ״ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ותעסוקה.

מגרש 401- בשטח של 760 מ״ר הינו בייעוד למגורים ומסחר.

המתחם תחום מצפון וממערב בדרך מנחם בגין, מדרום ברחוב הגדוד העברי וממזרח רחוב צ׳לנוב. כיום בנויים במתחם מספר מבנים ותיקים בני 1-5 קומות המשמשים למגורים, משרדים ומלאכה מעל קומת קרקע מסחרית, ביניהם שני מבנים לשימור בני 2 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הממוקמים בכתובת דרך מנחם בגין 10 ו- 12.

<u>להלן סימון מתחם 4 על גבי תצלום אויר מתוך GIS של אתר עיריית ת״א (הסימון באדום להמחשה בלבד)</u>:



[11] עפ״י תכנית תא/מק/4321/1 (0909879-507).

5. המצב התכנוני

5.1. תכניות בניין עיר רלוונטיות:

5.1.1. תכנית ח'

תכנית ח', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4978 מיום 16/04/2021, קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קובעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

5.1.2. תכנית ע'1

תכנית ע'1, פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום בי.פ. 5167 מיום 18/03/2003, מתירה שתי קומות מרתף[12], עד גבולות המגרש (קו בניין "0") בתנאים. היתר בניה עפ"י תכנית זו יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש (היתר בניה למרתפים בתכסית הגדולה מ-80% משטח המגרש יינתן בתנאים). גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-4.0 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר.

5.1.3. תכנית ג'1

תכנית ג'1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5705 מיום 20/08/2007.

הוראות התכנית כוללות, בין היתר, כדלקמן:

הגדלת שטח יציאה לגג עד ל-40 מ"ר לדירה והגדלת תכסית הבניה על הגג לשיעור מירבי של65% משטחו, כולל שטח חדר המדרגות וחדרים טכניים, בתנאי של בנייה בו זמנית של כל השטחים האפשריים לבניה על הגג.

חדרי יציאה לגג לא יותרו בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ-80% משטח הקומה שמתחתיה.

בבניה בו זמנית תבוטל מגבלת השטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו. תותר חלוקה שונה של שטח הבניה על הגג לדירות גג. שטח כל דירת גג לא יפחת מ-80 מ"ר כולל כל שטחי השרות הבנויים בדירה.

5.1.4. תכנית תא/מק/צ' (מס' 507-0271700)

תכנית מס' 507-0271700, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7304 מיום 18/07/2016.

מטרות התכנית, עריכת תכנית מתאר עירונית מפורטת לכל השטחים למבנים ומוסדות ציבור בעיר אשר תתקן ותחליף תכניות אזוריות ונקודתיות החלות באזורים השונים בעיר, התכנית תאפשר הוצאת היתרי בניה, עדכון וקביעת הוראות ותנאים להקמת מבנים ומוסדות ציבור תוך ניצול אופטימלי של הקרקע, הכל בהתאם למטרות והוראות תכנית המתאר תא/5000 בנושא פיתוח מבנים ושירותי ציבור.

[12] בנוסף על שתי קומות מרתף אלה תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים (בתנאים). קומות אלה יותרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

5.1.5. **<u>תכנית תא/4321 (מס' 507-0520098) – "מרחב השומרון" (מתחם התחנה המרכזית הישנה)</u>**

תכנית מס' 507-0520098, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8674 מיום 03/02/2020.

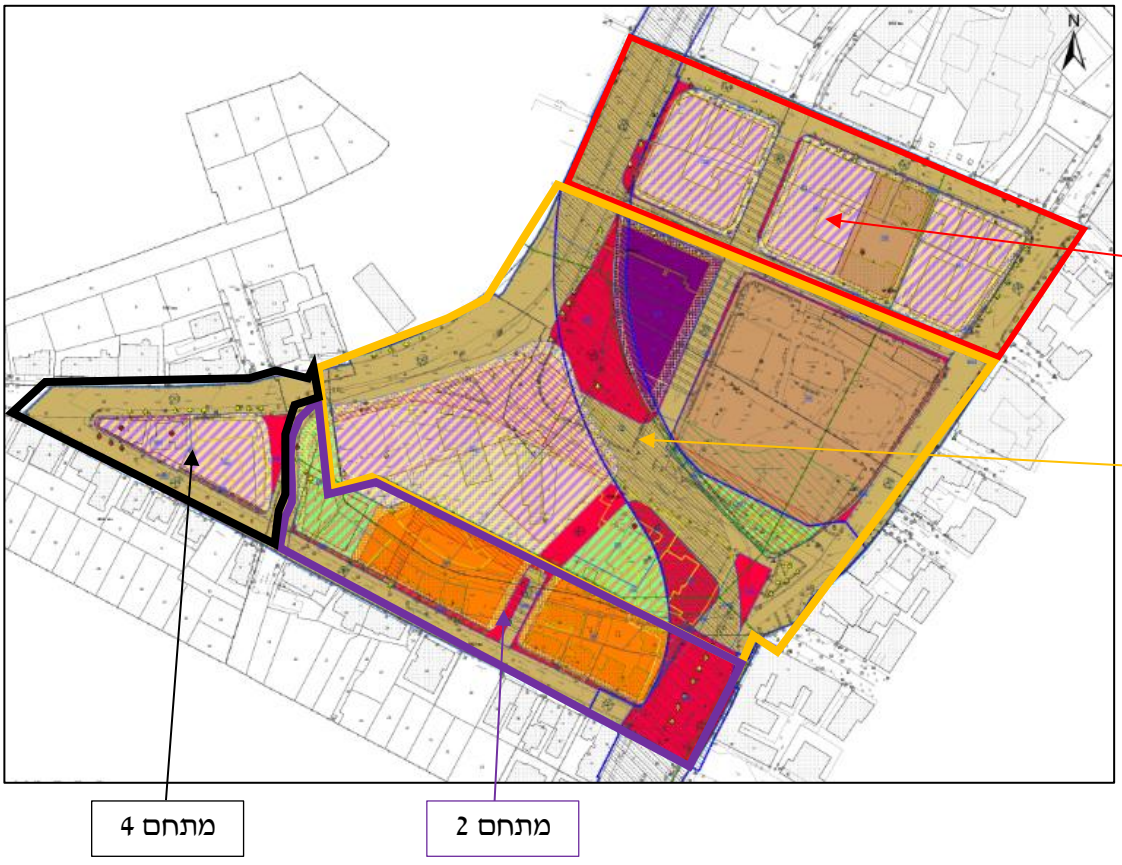
<u>התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחה כאזור מע"ר מטרופוליני מעורב שימושים.</u>

<u>מטרות התכנית:</u> קביעת ארבעה מתחמי תכנון לאיחוד וחלוקה, וקביעת הוראות להכנתן של תכניות לאיחוד וחלוקה מחדש לכל מתחם בין בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים, כתנאי להוצאת היתרי בניה בכל מתחם בנפרד. קביעת הוראות לשינוי יעוד הקרקע הקיימים לייעוד מגורים ד', מגורים ומשרדים, תעסוקה13, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור, דרכים ואזור עיצוב מיוחד עבור כיכר עירונית.

קביעת זכויות בניה כוללות מרביות לשימושים השונים. קביעת מס' יח"ד מרבי של כ-1,333 יח"ד וקביעת תמהיל דירות. בנוסף, קביעת אפשרות לתוספת 90 יח"ד נוספות לדיור בהישג יד על ידי המרת שטחי תעסוקה למגורים. קביעת גובה ומס' קומות בהתאם לאזורי היעוד, עד 35 קומות. קביעת קווי בניין והוראות בינוי אחרות, קביעת הוראות לביטול דרכים ויצירת דרכים חדשות, קביעת הוראות והנחיות מיוחדות לשימור מתחם בית הבאר וכן לשני מבנים נוספים. קביעת הוראות ליצירת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל במתחמי התכנון, ולזיקת הנאה למעבר כלי רכב בין תאי השטח שונים. קביעת הוראות לקומת קרקע מסחרית בהתאם למתחמי התכנון.

קביעת הוראות להריסת המבנים הקיימים, פינויים ושלביות למימוש וביצוע.

<u>להלן תשריט התכנית מתוך אתר המפות הממשלתי (סימוני המתחמים בוצענו על ידנו)</u>:



[13] ע"פ תקנון התכנית חלק משטחי התעסוקה יותר לשימוש מלונאות והשטחים הנלווים להם.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן טבלת זכויות הבניה מתוך הוראות התכנית:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ומשרדים	מגורים	100	8886	39131	17985	(1)	(2) 53316	(3) 559	(4) 135	(5) 34	7	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים ומשרדים	מסחר	100	8886	1867	653	(1)	(2) 53316		(4) 135	(5) 34	7	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים ומשרדים	תעסוקה	100	8886	9729	4391	(1)	(2) 53316	(7) 49	(4) 135	(5) 34	7	(6)	(6)	(6)	(6)
תעסוקה	מסחר	101	2845	1141	399	(1)	(2) 17070		155	35	7	(6)	(6)	(6)	(6)
תעסוקה	תעסוקה	101	2845	38507	15403	(1)	(2) 17070	(7)	155	35	7	(6)	(6)	(6)	(6)
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	101	2845	577	173	(1)	(2) 17070		155	35	7	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים ד'	מגורים	200	3095	9600	4670	(1)	(2) 18570	141	47	(8) 11	7	4	4	(9) 3	(6)
מגורים ד'	מסחר	200	3095	237	83	(1)	(2) 18570		47	(8) 11	7	4	4	(9) 3	(6)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	200	3095	170	50	(1)	(2) 18570		47	(8) 11	7	4	4	(9) 3	(6)
מגורים ד'	מגורים	201	2754	10400	4770	(1)	(2) 16524	153	(10) 78	(11) 19	7	(6)	4	4	(6)
מגורים ד'	מסחר	201	2754	1067	373	(1)	(2) 16524		(10) 78	(12) 19	7	(6)	4	4	(6)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	201	2754	170	50	(1)	(2) 16524		(13) 78	(11) 19	7	(6)	4	4	(6)
מגורים ומשרדים	מגורים	300	3132	10400	4808	(1)	(2) 18792	(14) 148	140	35	7	(15) 3	(16) 4	(17) 5	(18) 1
מגורים ומשרדים	מסחר	300	3132	1348	472	(1)	(2) 18792		140	35	7	(15) 3	(16) 4	(17) 5	(18) 1
מגורים ומשרדים	תעסוקה	300	3132	14236	5694	(1)	(2) 18792	(19) 11	140	35	7	(15) 3	(16) 4	(17) 5	(18) 1
מגורים ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	300	3132	577	173	(1)	(2) 18792		140	35	7	(15) 3	(16) 4	(17) 5	(18) 1
מגורים ומשרדים	מגורים	301	2361	8480	4067	(1)	14166	(20) 125	143	35	7	(21) 0	(17) 4	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	מסחר	301	2361	881	309	(1)	(2) 14166		143	35	7	(21) 0	(17) 4	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	תעסוקה	301	2361	14614	5846	(1)	14166	(22) 11	143	35	7	(21) 0	(17) 4	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	מגורים	302	2617	8480	4067	(1)	(2) 15702	(23) 125	143	35	7	(6)	(21) 0	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	מסחר	302	2617	1089	381	(1)	(2) 15702		143	35	7	(6)	(21) 0	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	תעסוקה	302	2617	15757	6303	(1)	(2) 15702	(24) 12	143	35	7	(6)	(21) 0	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	מבנים ומוסדות ציבור	302	2617	1154	346	(1)	(2) 15702		143	35	7	(6)	(21) 0	(6)	(15) 4
מגורים ומשרדים	מגורים	400	1497	5606	2722	(1)	(2) 8982	(25) 82	128	31	7	(6)	(18) 3	(26) 0	(27) 4
מגורים ומשרדים	מסחר	400	1497	342	120	(1)	(2) 8982		128	31	7	(6)	(18) 3	(26) 0	(27) 4
מגורים ומשרדים	תעסוקה	400	1497	8229	3291	(1)	(2) 8982	(28) 7	128	31	7	(6)	(18) 3	(26) 0	(27) 4
מגורים ומשרדים	מגורים	401	759	(29) 1077		(29)	(29)		(30)	(30)	7	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים ומשרדים	מסחר	401	759	(29) 346		(29)	(29)		(30)	(30)	7	(6)	(6)	(6)	(6)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	150	9752	40508	12152	(31)	(2) 58512		50	10	7	0	0	0	(6) 1
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	151	927	(32)	(32)	(32)	(32)		26	5	(33)	(34)	(35)	(35)	(35)
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	250	1604	2100	1100	(36)	(2) 9624		21	4	7	(37) 4	(6)	(38)	(27) 4
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	156 ,153	(39) 1512	(39) 580	(39) 170				16	(40) 3	(40) 1	(40)	(40)	(40)	(40)
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	350	1948	2000	600		) 11688 (41		31	6	7	4	3	(6)	4

הערות לטבלה מתוך הוראות התכנית:

א. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.
ב. בנוסף לשטחים העיקריים עבור מגורים בטבלה זו לעיל, יתווספו שטחים למרפסות בשטח של 12 מ״ר בממוצע ליח״ד.
ג. בתחום מגרש 150 תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לצרכי התכנון והשימושים המותרים.
ד. שטחי הבניה הרשומים במגרש 150 (40,508 מ״ר עיקרי ו- 12,152 מ״ר שירות) הינם סך השטחים המותרים במגרשים 150 ו- 151 יחד.
ה. ככל שיותקנו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים) במקום ממ״דים, תותר המרה של יתרת שטחי השירות העודפים (מתוך 12 מ״ר שהיו משמשים עבור שטחי ממ״ד) לשטחים עיקריים.
ו. מגרש 401 - שטחי הבניה המצוינים עבור מסחר ומגורים הינם סה״כ השטחים המותרים כולל שירות. ככל שמותרים מכוח תכניות קודמות שטחי בניה נוספים יחולו שטחים אלו במגרש 401 בהתאם להוראות תכנית השימור. מס׳ היח״ד המותרות במגרש זה עפ״י המותר במצב מאושר.
ז. קווי בניין (צד שמאל וימין) בתחום מגרש 350 - ניתן לבנות עד גבול המגרש בכפוף לאמור בסעיף 4.4.2 (א) 2 לעיל.
ח. ניתן יהיה בתחום כל מגרש להמיר בין שטחי תעסוקה ושטחי מסחר ולהיפך, ובכל מקרה בקומת הקרקע יחויבו שטחי מסחר כאמור בהוראות התכנית.
ט. בכל מגרש תותר המרת שטחי שירות בין השימושים השונים ובתחום אותו מגרש, בהיקף שלא יעלה על 20% בסה״כ לכל שימוש.
י. סעיפים בהוראות התכנית המתייחסים לזכויות הבניה יהוו השלמה לטבלה זו.
יא. מגרשים בהם הוגדרו זכויות בניה לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור מעל הקרקע - מתוך זכויות בניה אילו יתאפשר עד 10% שימוש מסחרי המשרת במישרין את השימוש הציבורי.
יב. מגרשים -101-100 בנוסף לשטחי הבניה המצוינים בטבלה 5, יתווספו 1,500 מ״ר שטח עיקרי עבור מצללות בלבד ולא ניתן להעביר זכויות אילו לשימוש אחר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

1. זכויות הבניה מתחת לכניסה הקובעת לעת הוצאת היתר הבניה ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בתת הקרקע לשטחים - עיקרים בהיקף שלא יעלה על 25% מסך כל השטחים הבנויים בשתי קומות המרתף העליונות .
2. שטח זה הינו סה״כ השטח המותר לכלל השימושים בתת הקרקע באותו מגרש .
3. מגרש 100 - 70 יח״ד מתוך 559 יח״ד יהיו יח״ד לדיור בהישג יד.
4. גובה בנייני A עד 135 מ׳ ממפלס כניסה. גובה בניין B עד 68 מ׳ ממפלס כניסה.
5. בהתאם להנחיות הבינוי (סעיף 4.2.2 א׳) .
6. כמסומן בתשריט .
7. מגרשים 100 ו- 101 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח״ד לדיור בהישג יד ובסה״כ בהיקף של עד - 49 יח״ד ל- 2 המגרשים יחד. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 69 מ״ר .
8. 11 קומות כולל קומת קרקע - מעל גג טכני.
9. לכיוון מגרש 100 .
10. גובה בניין מערבי לצד רחוב הבאר עד 47 מ׳ ממפלס כניסה. גובה בניין מזרחי לצד שדרות הר ציון עד 78 מ׳ ממפלס כניסה .
11. בהתאם להנחיות הבינוי (סעיף 4.1.2 א׳).
12. בהתאם להנחיות הבינוי (סעיף 4.1.2 א׳).
13. גובה בניין מערבי לצד רחוב הבאר עד 47 מ׳ ממפלס כניסה. גובה בניין מזרחי לצד שדרות הר ציון עד 78 מ׳ ממפלס כניסה.
14. מגרש 300 - 18 יח״ד מתוך 148 יח״ד יהיו יח״ד לדיור בהישג יד.
15. לכיוון רחוב הגליל.
16. לכיוון רחוב הנגב.
17. לכיוון רחוב השרון.
18. לכיוון רחוב מנחם בגין .
19. מגרש 300 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח״ד לדיור בהישג יד ובסה״כ בהיקף של עד - 11 יח״ד. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 69 מ״ר עיקרי.
20. מגרש 301 - 19 יח״ד מתוך 125 יח״ד יהיו יח״ד לדיור בהישג יד.
21. לכיוון מגרש 350 .
22. מגרש 301 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח״ד לדיור בהישג יד ובסה״כ בהיקף של עד - 11 יח״ד. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 69 מ״ר עיקרי.
23. מגרש 302 - 19 יח״ד מתוך 125 יח״ד יהיו יח״ד לדיור בהישג יד.
24. מגרש 302 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה (עיקרי ושירות) ליח״ד לדיור בהישג יד ובסה״כ בהיקף של עד - 12 יח״ד. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 69 מ״ר עיקרי.
25. מגרש 400 - 12 יח״ד מתוך 82 יח״ד יהיו יח״ד לדיור ב הישג יד.
26. לכיוון מגרש 401 .
27. לכיוון רחוב צ׳לנוב.
28. מגרש 400 ניתן יהיה להמיר שטחי תעסוקה)עיקרי ושירות(ליח״ד לדיור בהישג יד ובסה״כ בהיקף של עד - 7 יח״ד. שטח עיקרי ממוצע ליח״ד יהיה 69 מ״ר עיקרי.
29. שטח זה כולל שטחים עיקריים ושטחי שירות. שטחים בתת הקרקע בהתאם לתכניות מאושרות .
30. עפ״י המותר בתכניות מאושרות ועפ״י הנחיות מה״ע או מי מטעמו לעניין שימור .
31. ר׳ סעיף ג׳ בהערות ברמת הטבלה .
32. ר׳ סעיף ד׳ בהערות ברמת הטבלה.
33. בכפוף למגבלות תת״ל/71/ב׳.
34. לתיאום מול נת״ע בכפוף למגבלות תת״ל/71/ב׳.
35. לתיאום מול נת״ע בכפוף למגבלות תת״ל/71/ב׳.
36. שטחים עיקריים לפי תכנית צ׳.
37. לכיוון מגרש 200 .
38. 0-3 מ׳ לכיוון מגרש 100 כמסומן בתשריט .
39. הנתון מתייחס למגרשים 153 ו- 156 יחד.
40. בתחום בית הבאר ולתיאום עם מחלקת השימור.
41. בתחום המגרש תותר המרת שטחי שירות לשטחים עיקריים בתת הקרקע בהתאם לצרכי התכנון והשימושים המותרים.

תנאים למתן היתר בניה:

1. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה בכל מגרש, למעט מגרש 150:

א. אישור תכנית איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמה למתחם בו מצוי המגרש. התכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה לכל מתחם תוגשנה ככל הניתן במקביל לוועדה המקומית.

ב. אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי כאמור בסעיף 6.2 לתכנית.

ג. הבטחת הקמה של השטחים הציבוריים הבנויים בתחום המגרש הרלוונטי, במתחם הרלוונטי, ביעוד מגורים ד', מגורים ומשרדים ותעסוקה והבטחת רישומם בבעלות העירייה.

ד. הבטחת רישום זיקות הנאה שבתחום אותו מגרש.

ה. במגרשים הגובלים עם הרכבת הקלה תנאי להיתר בניה יהיה תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה.

ו. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה פינוי בפועל של המחזיקים במבנים המיועדים והמסומנים להריסה, הריסתם ופינויי ההריסות של המבנים הרלוונטיים המיועדים להריסה לאותו מגרש (מסומנים להריסה בתשריט).

ז. תנאי להוצאת היתר בניה (מלבד היתר הריסה) יהיה הבטחת פינוי כל השטחים הציבוריים בתחום אותו מתחם בו נמצא המגרש מושא ההיתר.

ח. תנאי להגשת היתר בניה לנושאי סביבה כמפורט בהוראות התכנית (ס' 6.13).

ט. תנאי להיתר בניה יהיה הבטחת התקשרות עם חברת אחזקה לאותו מגרש מושא ההיתר.

2. בנוסף למפורט לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה במגרש 100 (שבמתחם 1) יהיה:

א. תנאי לפתיחת בקשה להיתר בניה בתא שטח 100 יהיה תיאום מול מחלקת השימור של היתר הבניה לבית הבאר בהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר.

ב. הבטחת שימור של בית הבאר והבטחת הריסה ופינוי המבנים בתחום מגרש 153 שבמתחם 1.

3. בנוסף למפורט לעיל, תנאי להגשת הבקשה להיתר בניה במגרשים 200-201 (במתחם 2) יהיה:

א. מגרשים 200 ו-201 יהיה הבטחת הריסת ופינוי של המבנים בתחום רחוב הבאר (דרך 5) תנאי לקבלת היתר בניה במגרשים 200 ו-201 יהיה הריסה ופינוי בפועל של המבנה המסומן להריסה ברחוב הבאר (דרך 5).

ב. מגרש 200 הבטחת פינוי המבנים שבדופן הדרכים הגובלות עם מגרש 200 ומגרש 250.

ג. מגרש 201 הבטחת פינוי המבנים שבדופן הדרכים הגובלות עם מגרש 201.

תנאים למתן היתרי אכלוס:

תנאי למתן תעודת גמר (אכלוס) במגרש 100 השלמת שימורו בפועל של בית הבאר, בהתאם להוראות תכנית זו, בהתאם לתיק התיעוד המאושר ולפי תיאום היתר הבניה ורישומו בבעלות העירייה במסגרת תכנית איחוד וחלוקה. היה ולא הסתיים שימור המבנה (עקב עבודות הקמת הרכבת הקלה וכיו"ב), יינתן למהנדס העירייה שיקול דעת לאשר היתרי אכלוס בשלבים.

5.2. **<u>תכניות נוספות החלות על המתחם</u>:**

5.2.1. <u>תמ"א 4/א/23</u>

תמ"א 4/א/23, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6121 מיום 12/08/2010, בין מטרות התכנית פריסת רשת קווי מתע"ן במטרופולין ת"א בהתאמה לשימושי הקרקע הקיימים והמתוכננים. בהתאם לתשריט התכנית. תוואי הקו הירוק בין תחנות מס' 22 קרליבך ו-29 לוינסקי, עובר (בתת הקרקע) ברחוב סלומון ובמרכז מתחם התחנה המרכזית הישנה.

5.2.2. <u>החלטה מס' 12-0032 ב'</u>

החלטה מס' 12-0032 ב' מיום 19/12/2012, "בית הבאר" הממוקם בחלקה 1 בגוש 8940 נכלל ברשימת בתי הבאר לשימור.

5.2.3. <u>תכנית תא/5000</u>

תכנית תא/5000, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7407 מיום 22/12/2016, מהווה תכנית מתאר מקומית (כוללנית). התכנית אינה כוללת הוראות המאפשרות הוצאת היתרי בניה מכוחה. בהתאם למסמכי התכנית עולה כי המקרקעין שבנדון ממוקמים בתחום מתחם מס' 802 ד' - אזור תעסוקה מטרופוליני סמוך להסעת המונים, התחנה המרכזית הישנה.

שטחי הבניה באזור תעסוקה מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן הינם כדלקמן: במגרש ששטחו פחות מ-1.5 ד' רח"ק[14] בסיסי 4.2 ורח"ק מרבי 10.4, במגרש ששטחו 1.5 דונם ומעלה רח"ק בסיסי 4.2 ורח"ק מרבי 12.8, מספר הקומות המרבי 30, עד 40% משטחי הבניה יותרו למגורים, תכנית מפורטת תיערך לכל המתחם בהתאם לעקרונות הבאים:

קביעת תנאים סביבתיים לשילוב שימושי מגורים, קביעת הנחיות לשילוב מוסדות ציבוריים עירוניים חדשים במתחם, עד לאישור תכנית לכלל המתחם כאמור, תוכל הוועדה לאשר תכניות נקודתיות המאפשרות תוספת של עד 10% לשטחי הבניה הבנויים בפועל ובלבד שהשתכנעה כי התכנית הנקודתית אינה מונעת אפשרויות פיתוח עתידי של המתחם. לעניין זה תוגש חוו"ד של מה"ע, ניתן לעלות על הרח"ק הבסיסי בכפוף לקביעת הוראות שיבטיחו פינוי והסדרת השטחים הציבוריים ובעל מקרה לא מעל הרח"ק המרבי.

<u>להלן המתחם מתוך תשריט התכנית</u>:

[14] היחס שבין סך כל שטחי הבניה מעל למפלס הכניסה הקובעת במגרש מסוים חלקי שטח המגרש כהגדרתו להלן.

5.2.4. <u>תת"ל/71/ב'</u>

תת"ל/71/ב', אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7510 מיום 23/05/2017, מטרת התכנית התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת הקלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחום העיר תל אביב-יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א. התכנית מבטלת את רצועות לתכנון ומגבלותיהן עפ"י תמ"א 23/א/4.

בהתאם לתשריט התכנית (מס' 6), רצועת המתע"ן עוברת בתחום חטיבת הקרקע שבנדון בתת הקרקע, בתחום דרך מאושרת ו/או בתחום יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ו/או בתחום דרך מוצעת.

<u>להלן תשריט התכנית</u>

5.2.5. <u>תכנית מתאר תא/5500 (507-1123876) - פורסמה להתנגדויות הציבור ביום 31.12.2025</u>:

תכנית מתאר מקומית תא/5500 מהווה עדכון לתכנית המתאר תא/5000. העדכון הינו חלק מהפעולות שהעיר תל אביב מבצעת באופן אקטיבי כדי להתאים את עצמה לשינויים גלובליים, ארציים ועירוניים וכדי לשמור על תכנית חדשנית ומובילה. בשנת 2005 נכתבה התכנית האסטרטגית לעיר, ובעקבותיה - תכנית המתאר תא/5000. בשנת 2017 עודכנה התכנית האסטרטגית, וכעת תורה של תכנית המתאר להתעדכן כדי לשמור על הרלבנטיות והחדשנות שלה ככלי עבודה מרכזי וכמצפן תכנוני למימוש חזון העיר.

<u>עיקר הוראות התכנית</u>:

1. קביעת הוראות להכנת תכניות עתידיות.
2. קביעת אזורי הייעוד, הגדרת השימושים, עירוב השימושים ושטחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד, מעל ומתחת לקרקע.
3. קביעת אזורי הייעוד למגורים תוך יצירת מגוון סוגי מגורים, מתן הוראות בהתייחס לאזורי המגורים השונים והנחיות בדבר תהליכי התחדשות ושילוב דיור בהישג יד.
4. קביעת אזורי תעסוקה ומוקדי תעסוקה; הבחנה בין אזור תעסוקה מטרופוליני, עירוני ומקומי; ועידוד בניה אינטנסיבית באזורי תעסוקה הסמוכים למערכות תחבורה עתירת נוסעים (מתע"ן).
5. קביעת אזורים מעורבים וצירים מעורבים, שבהם יש לערב שימושים, באופן שישמר ויפתח את האופי העירוני המיוחד של אזורים אלה.
6. קביעת הוראות בנוגע למבני ציבור הנותנות מענה למוסדות הציבור המקומיים מחד, ולמוסדות הציבור הכלל עירוניים מאידך.
7. הגדרת המרחב הציבורי כשלד הציבורי המקשר ומאפשר את ייעודי הקרקע שסביבו.
8. קביעת הוראות לשימור ולפיתוח המרחב הציבורי באופן המחייב ראייה כוללת של כל חלקי המרחב הציבורי ובחינה של היחס בינם לבין עצמם, ובינם לבין ייעודי הקרקע שסביבם.
9. קביעת הוראות בנוגע לקידום מערכת תחבורה רב אמצעית כבסיס לתהליכי תכנון באופן שיוצר העדפה להליכה רגלית, תחבורה ציבורית ורכיבה על אופניים.
10. קביעת הוראות להכנת תכניות בנוגע להקצאת שטחי ציבור ומערך שטחי הציבור בעיר, דיור בהישג יד, עיצוב עירוני, שימור, טבע עירוני, תכנון בר קיימה, איכות הסביבה, תחבורה ותשתיות.
11. קביעת אזורי תכנון והוראות המאפשרות את פיתוחם בהתאם למאפייניהם הייחודיים.

<u>חישוב מסגרת שטחי הבניה המרביים:</u>

<u>מסגרת שטחי הבניה המרביים תחושב בהתאם לרח"ק המרבי הקבוע לאזור הייעוד כפול שטח הקרקע לחישוב זכויות:</u>

מאפייני התכנית	שטח קרקע לחישוב זכויות (אחוז משטח קרקע סחיר נכנס)	חישוב מסגרת שטחי בנייה מרביים
כללי - כל שטח העיר	70%	כפול(X)רח"ק
אזור ייעוד תעסוקה	80%	
אזור חוף הים (ממערב לרחוב הירקון באזורי תכנון 301, 501 ו-502)	80%	
מגרש בייעוד מעורב הכולל ייעודים סחירים ושאינם סחירים ("פיגי'מה" סחיר-ציבורי)	85%	
שטח בייעוד למבני ציבור	100%	
טווח שיקול דעת הוועדה		
תכניות להתחדשות עירונית, החלות במרחב התחדשות עירונית כמסומן בתכנית זו	70-85%	
שטח קרקע סחיר נכנס קטן מ-2 ד'	70%-100%	
תכנית הכוללת תוספת בנייה למבנים קיימים או הוראות למבנים קיימים		
תכנית הכוללת בתחומה מבנה / אתר לשימור		
בתכניות על קרקע פנויה* *שלא הוצא בשטחן היתר, או שתכסית הבינוי העל-קרקעית הקיימת אינה עולה על 20% משטח התכנית*	50%-70%	

- ככלל, 30% מהשטח הסחיר במצב התכנוני התקף ייועד כמענה לשטחי ציבור. יחד עם זאת, היקף ההקצאה בפועל ייקבע בהתאם לצרכי העיר ולתכנון המפורט.
- שטחי הבניה המרביים בתכנון המוצע יחולקו בין המגרשים באופן יחסי בהתאם לשטחם.

<u>מתחם תכנון:</u>

תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.

על-פי תשריט והוראות התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 802 ד' ומסומן כאזור תעסוקה מטרופוליני "התחנה המרכזית הישנה" עם סמיכות למתע"ן 3, הקובע, בין היתר (בסמיכות למתע"ן 3), לגודל מגרש של מעל 3 דונם ומעלה, רח"ק בסיסי של 4.2 ורח"ק מירבי של 12.8.

חלק מהמתחם מסומן כ"אזור למוסדות ציבור עירוניים".

בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני, המתחם מצפון לרחוב השומרון ממוקם בתחום בו הבניה הינה "עד 45 קומות" ומדרום לרחוב השומרון "עד 30 קומות", בנוסף במתחם "מוסד ציבורי עירוני חדש" והינו בסמיכות ל"כיכר עירונית".

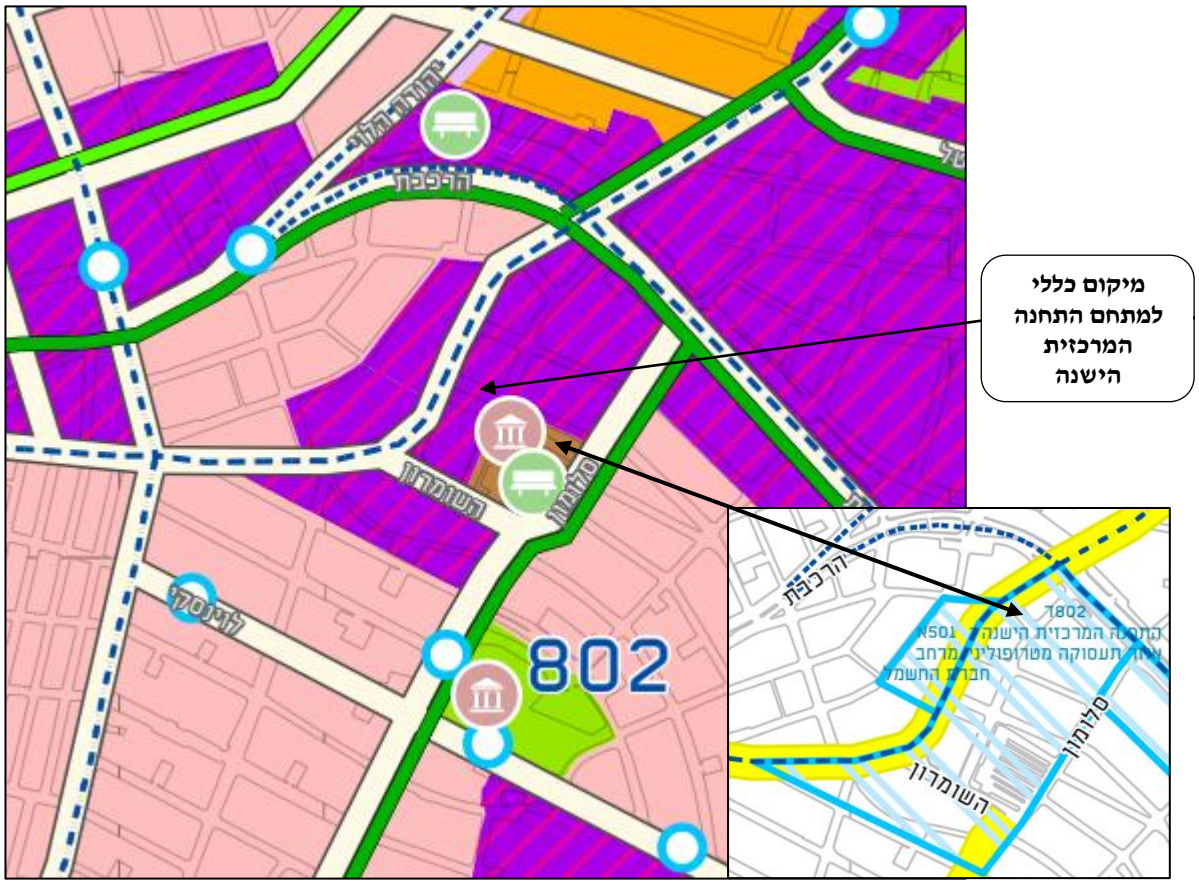
<u>שימושים (עפ"י טבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון):</u>

יותרו עד 40% משטחי הבניה למגורים ויתאפשרו שימושי תעסוקה 1, 2 ומסחר 1 ו-2.

הוראות נוספות:

- תכסית הבינוי העל קרקעית לא תעלה על 60% משטח המגרש. הוועדה רשאית לאשר אחוז תכסית גבוה יותר, במקרים חריגים ובתנאי שהתכסית המרבית לא תעלה על 80%, גם באזורים בהם קיימות מגבלות גובה, בכפוף להצגת פתרון בתחום התכנית לניהול מי הנגר.
- תכנית תכלול הוראות בנוגע לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב וככל הניתן גם בזיקה לחזיתות צדדיות ואחוריות.

תשריט מתחם אזורי יעוד ומתחמי תכנון:



הערה:

- בהתאם להחלטת הועדה המחוזית, ניתן להגיש התנגדויות לתכנית עד לתאריך 01.04.2026 (תקופה של 90 יום).

5.3. <u>תכניות איחוד וחלוקה</u>

<u>ביום 30/08/2022 (י.פ. 10770) הופקדו 4 תכניות לביצוע איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בהתאם לתכנית ראשית תא/4321 (507-0520098) להלן התכניות:</u>

1. תכנית מס' 507-0909846 (תא/מק/1/4321) המחלקת את מתחם 1 - **מאושרת**.
2. תכנית מס' 507-0909853 (תא/מק/2/4321) המחלקת את מתחם 2 – בהפקדה מיום 30.08.2022. **ביום 28.05.2025 פורסמו טבלאות הקצאה ותקנון לאחר סעיף 106ב' (נכון למועד 05.03.2025).**
3. תכנית מס' 507-0909861 (תא/מק/3/4321) המחלקת את מתחם 3 – בהפקדה מיום 30.08.2022. **ביום 28.05.2025 פורסמו טבלאות הקצאה ותקנון לאחר סעיף 106ב' (נכון למועד 05.03.2025).**
4. תכנית מס' 507-0909879 (תא/מק/4/4321) המחלקת את מתחם 4 - בהפקדה מיום 30.08.2022.

<u>להלן פירוט וסיכום של שטחי הבניה במתחמים השונים (מתוך תכנית תא/4321):</u>

מתחם		שימוש	תא שטח	גודל מגרש	עיקרי	שירות	מס יח"ד	יח"ד בהישג יד	חלק יחסי של החברה
1	מגורים ומשרדים	מגורים	100	8,886	39,131	17,985	559	המרה 70 +	100.00%
		מסחר			1,867	653			
		תעסוקה			9,152	4,218			
		מבני ציבור			577	173			
1	תעסוקה	מסחר	101	2,845	1,141	399	אפשרות המרה לעוד 49 יח"ד יחד עם מגרש 100		100%
		תעסוקה			39,084	15,576			
2	מגורים ד'	מגורים	200	3,095	9,600	4,670	141		43.09%
		מסחר			237	83			
		מבני ציבור			170	50			
2	מגורים ד'	מגורים	201	2,754	10,400	4,770	153		11.05%
		מסחר			1,067	373			
		מבני ציבור			170	50			
3	מגורים ומשרדים	מגורים	300	3,132	10,400	4,808	148	18 אפשרות המרה לעד יח"ד בהישג יד 11	100.00%
		מסחר			1,348	472			
		תעסוקה			14,236	5,694			
		מבני ציבור			577	173			
3	מגורים ומשרדים	מגורים	301	2,361	8,480	4,067	125	19 אפשרות המרה לעד יח"ד בהישג יד 11	17.16%
		מסחר			881	309			
		תעסוקה			14,614	5,846			
3	מגורים ומשרדים	מגורים	302	2,617	8,480	4,067	125	19 אפשרות המרה לעד יח"ד בהישג יד 12	100.00%
		מסחר			1,089	381			
		תעסוקה			15,757	6,303			
		מבני ציבור			1,154	346			
4	מגורים ומשרדים	מגורים	400	1,497	5,606	2,722	82	12 אפשרות המרה לעד יח"ד בהישג יד 7	
		מסחר			342	120			
		תעסוקה			8,229	3,291			
4	מגורים ומשרדים	מגורים	401	759	1,077				
		מסחר			346				
1	מבנים ומוסדות ציבור	מבני ציבור	150	9,752	40,508	12,152			
1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבני ציבור	151	927					
2	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבני ציבור	250	1,604	2,100	1,100			
1	שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	מבני ציבור	156,153	1,512	580	170			
3	מבנים ומוסדות ציבור	מבני ציבור	350	1,948	2,000	600			

5.3.1. **<u>תכנית תא/מק/4321/ 1 (מס' 507-0909846) - איחוד וחלוקה במתחם מס' 1</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 11133 מיום 22/02/2023.

<u>מטרת התכנית:</u>

איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים במתחם מס' 1 בהתאם להוראות התכנית הראשית תא/4321 (מס' 507-0520098) "מרחב שומרון" (מתחם תחנה מרכזית הישנה).

עוד קובעת התכנית על העברה של שטחי תעסוקה ושטחי ציבור בין מגרשים 100 ו-101, ללא שינוי בסך השטחים, אפשרות לחריגה בקו בניין במגרש 101 מהקבוע בתכנית 4321 ושינוי הוראות עיצוב.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
2. העברת שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 101 למגרש 100.
3. העברת שטחי תעסוקה בהיקף של 750 מ"ר ממגרש 100 למגרש 101.
4. מתן אפשרות לפיצול תכנית העיצוב לתכניות נפרדות באישור מהנדס העיר.
5. מתן אפשרות לחריגה מקו בניין במגרש 101.
6. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098).

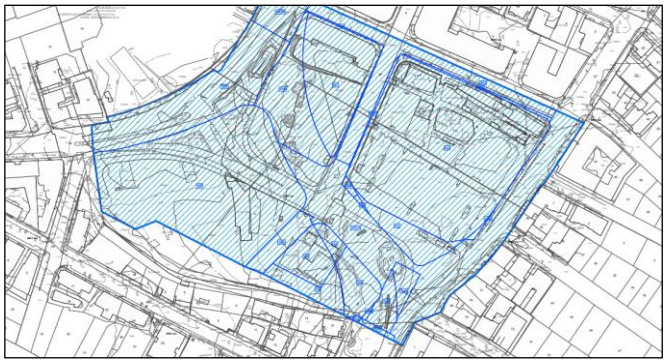
<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

שימושים: השימושים יהיו בהתאם לקבוע בהוראות התכנית הראשית. במגרש 100, בנוסף לשימושים המותרים כאמור בתכנית הראשית, יותרו שימוש מבנים ומוסדות ציבור כאמור בסעיף 4.2.1 א'5 בתכנית הראשית.

<u>הוראות:</u>

1. בתכנית יחולו כל ההוראות וההנחיות הקובעות בתכנית הראשית למעט המפורט להלן שיקבע ע"פ תכנית זו.
2. 750 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע) המיועדים לשימוש של מבנים ומוסדות ציבור יועברו ממגרש 101 למגרש 100. השימושים המותרים עבור זכויות אלו כאמור בסעיף 4.2.1 א'5 בתכנית הראשית יהיו מותרים במגרש 100 אליו יועברו הזכויות.
3. יועברו 750 מ"ר (עיקרי ושירות מעל הקרקע) שטחי תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101.
4. מבנה בתא שטח 101 יותרו בליטות של עד 30 ס"מ מקווי הבניין בתא שטח זה.

<u>להלן תשריט התכנית:</u>



5.3.2. **<u>תכנית עיצוב - מרחב שומרון מגרש מס' 101</u>**

הוצגה בפנינו תכנית עיצוב (תא/תעא/5185) שאושרה בתנאים מיום 14/06/2023[15].

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

מטרת התכנית הראשית הינה הקמת מע"ר מטרופוליני באזור נווה שאנן על ידי הקמת מבני מגורים ותעסוקה בשילוב מבנים לשימור ומבני ציבור, כל זאת תוך קידום תכנית עירונית לכלל הרחובות והשטחים הפתוחים.

במגרש מוצע הקמת מגדל תעסוקה בן 35 קומות בצומת הרחובות מנחם בגין והשומרון. המגרש נמצא בקרבה למספר אמצעים להסעת המונים: שלושת קווי הרק"ל, בסמיכות לתחנה מרכזית ולרכבת ישראל.

התכנית כוללת שינוי תוואי וחתך רחוב השומרון הקיים וקביעת דרך חדשה שתחפוף את תוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה באופן שיאפשר ניצול חסכני של הקרקע ותכנון מיטבי של הבינוי בתחום התכנית.

המגדל מחבר בין הלב הציבורי של התב"ע (קמפוס בת שבע העתידי) לדרך ראשית (דרך מנחם בגין). הן ע"י השארת פינת הבניין בקומת הקרקע פתוחה לציבור, גישור על הבדל המפלסים בין דרך בגין לרח' השרון ויצירת טרסה קונוזולית רחבה שמתקשרת עם השפה האדריכלית של קמפוס בת שבע.

התכנית מציגה חלופה נוספת למגדל בתוספת 3 קומות משרדים וזאת בתנאי פרסום ואישור הקלה במסגרת היתר הבניה.

<u>מצב תכנוני מוצע</u>:

במגרש 101 בתא שטח 1 בתחום תכנית השומרון מוצעת הקמת מגדל תעסוקה בן 38 קומות סה"כ כולל 2 קומות גג (3 קומות מתוכן תפורסמנה בהקלה כחלק מהיתר הבניה שהוגשה בפועל)

הבניין ממוקם על מגרש הגובל ברחובות: הגליל, השרון, דרך בגין והשומרון; לצד הקו הירוק העתידי של הרכבת הקלה.

התכנון כולל: 2 קומות מסחר, 38 קומות תעסוקה, וקומה טכנית כפולה. בנוסף, מתוכננים עד 7 מרתפים לחניה ותפעול כולל הקמת מרתפים מתחת לזכות הדרך ברחוב השרון והגליל. הבניין המוצע בגובה 153 מ', 180 מ' מעל פני הים.

התכנון כולל תוספת 3 קומות (2 קומות משרדים ופיצול של קומת טכנית גבוהה ל-2 קומות) ללא תוספת שטחים.

התב"ע מאפשרת בנייה עד גובה של 180 מ' מעל פני הים, על מנת להגיע למקסימום גובה ולקבל מגדל עם פרופורציות טמירות ונכונות, תפורסם במסגרת היתר בניה הקלה לתוספת של 3 קומות עליונות כך שהמגדל יכלול 38 קומות סה"כ מעל הקרקע (כולל 2 קומות גג).

המגדל משמש למשרדים ומסחר. המסחר מתפרש על פני 3 קומות: קומת קרקע תחתונה הפונה לרחובות הגליל והשומרון, קומת קרקע עליונה הפונה לרחוב מנחם בגין וקומה ראשונה. מקומה שניה ומעלה - משרדים.

מתוכננת חזית מסחרית רציפה לאורך רחוב בגין וחזיתות מסחריות חלקיות לאורך רחוב השומרון והגליל. החזית המסחרית הראשית לאורך רחוב מנחם בגין כוללת קולונדה לצד מדרכה רחבה ופיתוח נופי.

[15] כפי שנמסר לנו מחב' לוינשטין נכון למועד הקובע תכנית העיצוב למגרש 101 אושרה ונמצאת בחתימות.

בנוסף, מתוכננת כניסה ייחודית למבנה, המשולבת עם פיתוח הנוף וממוקמת על פינת הרחובות: השרון ודרך מנחם בגין. כניסה זו מגשרת על הבדלי טופוגרפיה בין הרחובות, וכוללת טריבונה ישיבה רחבה ומרפסת מקורה שדרכה ניתן להיכנס למבואת המשרדים ולמסחר. כמו כן, למבואת המשרדים כניסה נוספת מדרך בגין.

מתוכננים עד 7 מפלסי מרתף בתכסית של כ-82% משטח המגרש. המרתפים בנויים בחלקם מתחת לרחובות הגליל והשרון (בשטח של כ-1,400 מ"ר לקומה). וזאת בהתאם לתב"ע ובתיאום עם אגף הנכסים ותכנון הרחובות העירוניים.

כניסה ויציאת כלי רכב לכלל החניון, תהיה מרחוב השרון.

בנוסף, שליש מחניות האופניים המתוכננות ימוקמו במפלס הקרקע כחלק מפיתוח השטח. מערך הפסולת בפרויקט הינו פנאומטי ומתבסס על חיבור המגדל על כל ייעודיו אל אתר הקצה במגרש השכן (100) בשלב א' (עד שמגרש 100 יצא לפועל) פינוי אשפה ע"י דחסנית על רחוב השרון.

בחלקו המערבי של המגרש מתוכנן שטח לא מבונה לחלחול מי נגר כ-18.8% משטח המגרש.

בשטח זה יותרו עבודות גינון, פיתוח, ריהוט נוף, פרגולות וחניות אופניים.

<u>תנאים להיתר</u>:

- תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר כולל תאום סופי לטיפול בחזית לרחוב השומרון, חומרי הגמר בחזיתות.
- התייחסות אגרונום העיריה לבתי גידול ברחוב הגליל חלף עצים קיימים שנעקרים.
- סימון זיקות ההנאה למעבר ושהיית הציבור במפלס הרחוב בכל השטחים הפתוחים –בהתאם לתכנית העיצוב.
- סימון זיקת הנאה הדדית למעבר רכבים והולכי רגל במרתפים לטובת חיבור תת קרקעי למגרשים גובלים. יש להציג כחלק מהיתר הבניה אפשרות פיזית לחיבור ומעבר רכבים. זיקת ההנאה והחיבור ימומשו רק בשלב הקמת המרתפים במגרשים הגובלים.
- חתימה על הסכם מול גורמי העירייה בנוגע לאחזקת השטחים הפתוחים.
- אישור אגף הנכסים להקמת חניונים מתחת לזכות הדרך.
- אישור אגף שפע ואדריכל העיר לפיתוח ולחומרי הגמר בפיתוח.

החלטת הוועדה לאשר את התכנית עיצוב בתנאים הבאים:

1. תנועה ותחבורה: עדכון תקן החניה לתעסוקה ותקן חניה לאופניים בהתאם להמלצת מהנדס העיר ואגף התנועה המפורטת בדרפט.
2. להעביר את חניות האופנועים למרתף חניה עליון
3. קבלת אישור סופי של הגורמים הבאים:

- אדריכל העיר לפיתוח ועיצוב החזיתות וחומרי הגמר
- אגף הנכסים להקמת החניון מתחת לזכות הדרך והחיבור של המערכת הפנאומטית לשינוע פסולת ומחזור.
- אגף התנועה לנספח התנועה כולל פתרון מתואם לחניות האופניים, תיאום גישה ומיקום למעלית אופניים בקומות המרתף ותיאום חניות אופניים בפיתוח, סימון זיקות הנאה ברחובות ובמרתפים כולל אפשרות למעבר רכבים בתת הקרקע למגרשים גובלים.
- היחידה לתכנון בר קיימא בהתאם למדיניות המעודכנת.
- אגף תברואה כולל התייחסות לשלביות ולפינוי הפנאומטי.
- אישור צוות התכנון העירוני לפיתוח מרחב השומרון – לתאום התכנון המוצע במסגרת תכנית העיצוב עם התכנון העירוני לרחובות כולל קביעת פרט לנטיעת העצים ברחוב הגליל בבית גידול רציף לכל רוחב המדרכה וזאת חלף עצים שנעקרים לטובת הקמת המרתף מתחת לזכות הדרך.
- אישור נת"ע לתאום התכנון עם הרכבת הקלה כולל התייחסות לנושא המעבר הפניאומטי ברחוב השומרון.
- אגף ההכנסות לנושא תחזוקת השטחים הפתוחים בזיקות ההנאה.

5.3.3. **<u>תכנית העיצוב - מגרש מס' 100</u>**

<u>בישיבתה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת נושאים שונים (כמפורט בהמשך הסעיף).</u>

<u>להלן עיקרי פרטי התכנית מתוך פרוטוקול מס' 0022-25ב' מיום 26/11/2025</u> :

<u>שטח התכנית</u> :

מגרש 100- 8.9 דונם.

מגרש בית הבאר (בית נאבולסי) - 2.6 דונם.

<u>גושים וחלקות[16]:</u>

מגרש 100 :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8938	מוסדר	חלק מהגוש	8,9	4
8940	מוסדר	חלק מהגוש	5	1,2

בית הבאר (בית נאבולסי) :

מספר גוש	סוג גוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
8940	מוסדר	חלק מהגוש		2
8942	מוסדר	חלק מהגוש		41

<u>מצב תכנוני מוצע למגרש 100:</u>

<u>מס' מגדלים וקומות</u> : 2 מגדלי מגורים בני 34 קומות סך הכל (קומת קרקע, 32 קומות מגורים וקומה טכנית) בניין משרדים בן 10 קומות (8 קומות תעסוקה לרבות שטח ציבורי בנוי בקומה הראשונה, קומת קרקע וקומה טכנית). 3 הקומות הראשונות במגדלי המגורים תחוברנה ביניהן כקומות מסד ומעליהן גג המשמש גם לרווחת הדיירים. מתוכננות 5 קומות מרתף לחניה ותפעול בתכסית של כ- 85% משטח המגרש.

<u>גובה בניינים</u> : 135 מ', 163 מ' מעל פני הים לבנייני המגורים, 92 מ' לבניין המשרדים.

<u>שטחי מסחר (בקומת הקרקע של שלושת הבניינים)</u> : 2,520 מ"ר. (על דרך בגין תהיה ארקדה בעומק 4 מ').

<u>שטחי ציבור</u> : 750 מ"ר (בקומה 1 של בניין המשרדים).

<u>זיקת הנאה</u> : בכל השטח הפתוח בתחום המגרש תסומן זיקת הנאה למעבר ושהיית הציבור בכל שעות היממה ימי השבוע והשנה.

<u>יח"ד במגדלי המגורים</u> : 598 יח"ד, מתוכן 70 יח"ד לדב"י + 49 יח"ד לדב"י שנוידו משטחי תעסוקה, סה"כ 119 יח"ד לדב"י (הדירות ימוקמו במגדלים A ו-B בין קומות 1-11).

<u>גובה קומת כניסה</u> : 7 מ' ברוטו.

<u>גובה קומות</u> : קומת מגורים טיפוסית – עד 3.5 מ', קומת תעסוקה – עד 4.2 מ'. קומות ציבוריות – לפחות 4.5 מ'.

<u>מס' קומות מרתפים</u> : עד 7 קומות.

[16] עפ"י תצ"ר כיום מגרש 100 ממוקם בגוש 80152 חלקה 20. בית הבאר ממוקם בגוש 80152 חלקות 25-26.

טבלת נתונים מגרש 100:

	תא/4321	מוצע
שטחים עיקריים במ"ר	**50,727 מ"ר סך הכל מתוכם:** 39,131 מ"ר מגורים 1,867 מ"ר מסחר 9,729 מ"ר תעסוקה	**50,727 מ"ר סך הכל מתוכם:** 42,512 מ"ר מגורים. מ"ר כולל 3,381 מ"ר ניוד משטחי תעסוקה לטובת דיור בהישג יד). 1,867 מ"ר מסחר 5,771 מ"ר תעסוקה (לאחר ניוד 3,381 מ"ר למגורים ו577 מ"ר לתעסוקה במגרש 101). 577 מ"ר ציבור (ניוד ממגרש 101).
שטחי שרות במ"ר	**23,029 מ"ר סך הכל מתוכם:** 17,985 מ"ר מגורים 653 מ"ר מסחר 4,391 מ"ר תעסוקה	**23,029 מ"ר סך הכל מתוכם:** 19,540 מ"ר מגורים מ"ר כולל 1,555 מ"ר ניוד משטחי תעסוקה לטובת דיור בהישג יד). 653 מ"ר מסחר 2,663 מ"ר תעסוקה (לאחר ניוד 1,555 מ"ר למגורים ו173 מ"ר לתעסוקה במגרש 101). 173 מ"ר ציבור (ניוד ממגרש 101)
שטחי מרפסות במ"ר	608 יחידות 12 מ"ר לדירה 608*12=7,296	598 יחידות 12 מ"ר לדירה 58*12=,7
מספר קומות	33 קומות מגורים + קומה גג 15 קומות לתעסוקה + קומת גג	34 מגורים 10 תעסוקה
גובה בניין במטרים	135 מגורים 68 משרדים	135 מגורים 68 משרדים
תכסית הבניינים		48%
תכסית קומת מרתף חניה	85%	85%

טבלת נתונים מגרש בית הבאר (בית נאבולסי):

	תא/4321	מוצע
שטחים עיקריים במ"ר	580 מ"ר	580 מ"ר
שטחי שרות במ"ר	170 מ"ר	170 מ"ר
מספר קומות	עד 3	2
גובה המבנה במטרים	עד 16 מ'	12.23 מ'

תקן חניה עבור כלי רכב:

1:0.8 - עבור מגורים.

1:350 - עבור תעסוקה.

2 מקומות חניה עבור כל מעון ילדים (סה"כ 4).

0 - עבור מסחר.

100 מקומות חניה עבור חניון ציבורי (אחוזת חוף).

תקן חניה עבור אופניים:

1:2 - עבור מגורים.

1:75 - עבור תעסוקה.

1:100 - עבור מסחר.

תקן חניה עבור אופנועים:

1:5 - עבור מגורים.

1:100 - עבור תעסוקה ומסחר.

<u>תנאים להיתר בניה</u>:

1. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה יהיה אישור אדריכל העיר.
2. תנאי לקליטת בקשה להיתר אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
3. תנאי לקליטת בקשה להיתר בניה לבית הבאר יהיה אישור מחלקת השימור בהתאם לתיק התיעוד המלא המאושר.
4. התייחסות אגרונום העיריה לתכנון המוצע בקרבת העצים לשימור.
5. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של השטחים הפתוחים.
6. חתימה על הסכם הקמה ואחזקה מול גרמי העירייה של שטחי הציבור.
7. אישור יחידה אסטרטגית ואגף הנכסים לתכנון ומיקום יחידות הדב"י.
8. אישור מקדמי ממכון התעדה לעמידת התכנון בדרישות ת"י 5281 לבנייה ירוקה:
מגדלי מגורים: ברמת ארבעה כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה **A** לפחות לפי ת"י 5282 (באופן שדירוג כל יחידת דיור בפרויקט לא יפחת מדירוג **B**) ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
מבנה תעסוקה: ברמת שלושה כוכבים לפחות ודירוג אנרגטי ברמה **B** לפחות לפי ת"י 5282 ובדרישות מדיניות הועדה המקומית להיתרי בנייה בנושא בנייה ירוקה.
9. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא. גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר, וימציא תצהיר חתום.
10. הבטחת שימור של בית הבאר (הכל מסביב כבר הרוס).
11. מינוי ממונה אחראי על נושא בניה ירוקה ומערכות, כהגדרתו במסמך המדיניות העירונית לתכנון בר קיימא גורם זה יתכלל את כלל האישורים הנדרשים כתנאי לתעודת גמר וימציא תצהיר חתום.
12. הצגת **NFA** מהמשרד להגנת הסביבה לנושא זיהום קרקע, כולל שטח השצ"פ.
13. הצגת חו"ד אקוסטית, הטמעת פתרונות איכות אויר שיאושרו ע"י הרשות לאיכות הסביבה.
14. ביצוע אומדן שטף מגנטי (חיזוי קרינה) לכלל מקורות החשמל בתוכנית ואישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה לחדר שנאים.

<u>בישיבתה מספר 0022-25ב' מיום 26/11/2025 (החלטה מספר 5) דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר את תכנית העיצוב בכפוף להשלמת הנושאים הבאים:</u>

1. הוספת נספח לתכנית העיצוב שיציג את האפשרות לתכנן דירות הכוללות ממ"דים מורחבים לפי תיקון 163 לחוק התו"ב, בהתאמה להוראות התכנית הראשית. ככל שיסברו מה"ע / מי מטעמו כי התכנון המוצג בנספח מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב שהוצגה בפני הועדה, יידרש אישור הועדה לשינוי.
2. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו להתאמת המסמכים הסופיים של תכנית העיצוב להחלטת הועדה ולתכנית בנין עיר שבתוקף.
3. אישור אגף הנכסים ואגף מבני ציבור לתכנון השטחים הציבוריים.
4. הצגת מתווה לזמן העבודות תוך שמירה על מעברים להולכי רגל בהיקף המגרשים שלא ירדו מ- 2 מ', כמו כן אין לעקור ולהזיז עצים שיינטעו או קיימים לטובת הסדרי תנועה בזמן עבודות.
5. חתימה סופית על הסכם דב"י.
6. תיקונים טכניים בתאום עם מהנדס העיר ובהתאם להנחיות הגורמים העירוניים.

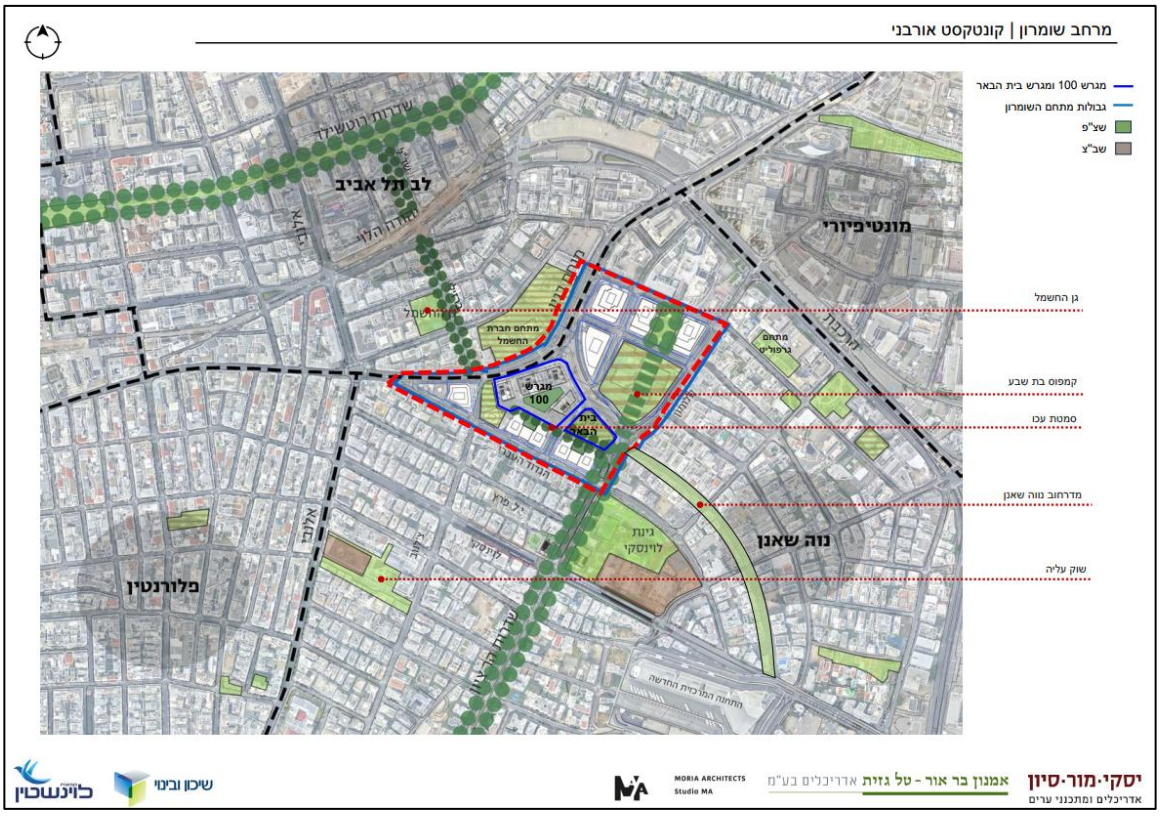
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

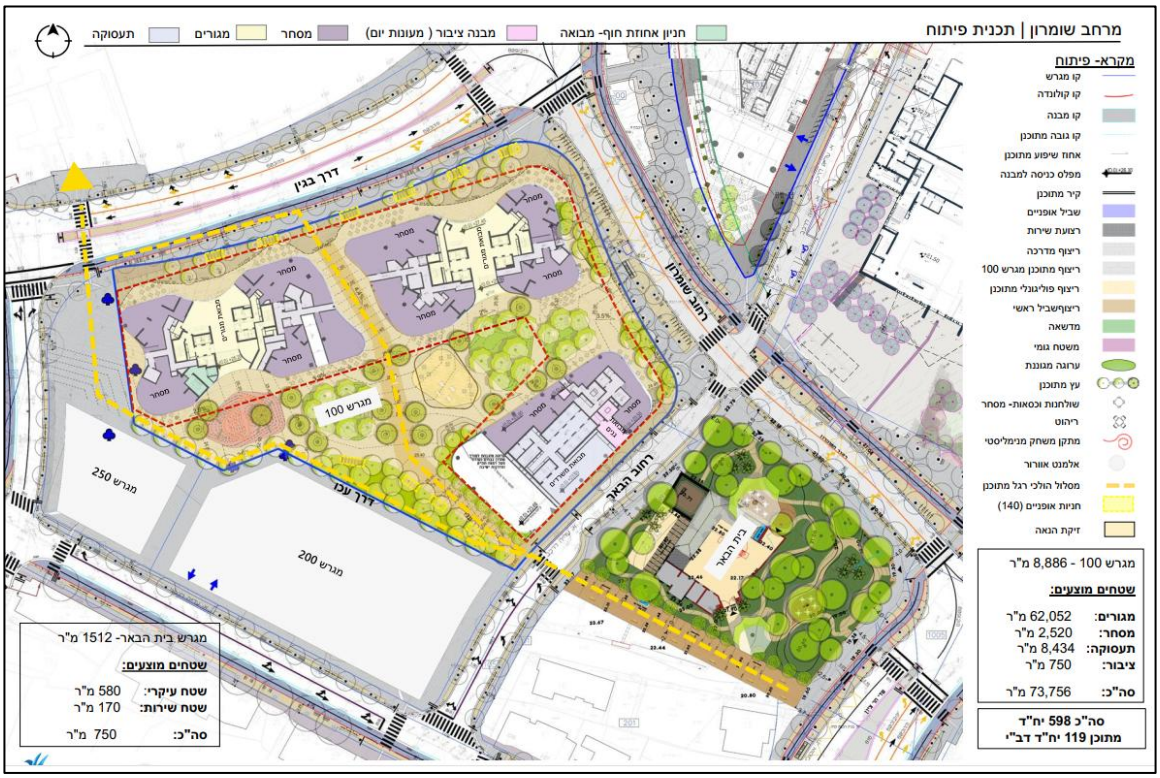
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

<u>להלן הדמיית הפרויקט וקטעים רלוונטיים מתוך מצגת סופית שהוצגה בפני הוועדה המקומית ומהנדס העיר</u>:

מרחב שומרון | תכנית מס' תא/4321 — מרחב תכנון מקומי תל אביב יפו- תכנית עיצוב



ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108



5.3.4. **<u>תכנית מס' 507-0909853 (תא/מק/2/4321) - מתחם 2, הופקדה להתנגדויות ביום 30/08/2022:</u>**

בישיבתה מספר 24-0010 מיום 03/07/2024 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר לאחר שמיעת ההתנגדויות, לשקול לקבל חלק מההתנגדויות ולשם כך לפרסם את מסמכי התכנית שבהם חלו שינויים לפי סעיף 106 ב' לחוק תו"ב.

ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון לפי סעיף 106ב' ומסמכי תכנית מעודכנים, עליהם הוגשו 21 התנגדויות במהלך חודשים 09-10/2025 (כפי שיפורט בהמשך).

כפי שנמסר לנו מחב' לוינשטין טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. ניוד שטחים ציבוריים מבונים בהיקף של 220 מ"ר ממגרש 200 למגרש 201 בהתאם לסעיף 4.1.2(ב)(3) בהוראות התכנית הראשית.
3. קביעת העברת שטחי מסחר בהיקף של 63 מ"ר ממגרש 201 למגרש 200 בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב)(3) בהוראות התוכנית הראשית.
4. מתן אפשרות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות עבור המסחר מעל הקרקע בקומת הקרקע.
5. קביעת תוספת זכויות במגרש 250 בייעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.
6. קביעת הוראות והנחיות לשטחי ציבור לעניין זכויות הבניה, שימושים, קווי בניין, תכסית ובינוי.
7. קביעת הנחיות לעניין זיקת הנאה.
8. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-052-0098) כמפורט בתכנית זו.

<u>טבלת זכויות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה
				שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים	200	3,096	
	מסחר			
	מבנים ומוסדות ציבור			
	מבנים ומוסדות ציבור	201	2,754	
	מגורים			
	מסחר			
	ומוסדות ציבור	250	1,604	6,416

<u>הערות לטבלה:</u>

- זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית הראשית.
- בתא שטח 250 שטחי הבינוי מעל הקרקע: א. 6416 מ"ר- שטחים אלו כוללים את כלל השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שירות). ב. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- בתא שטח 250, תותר תכסית בינוי מעל הקרקע של עד 75% משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה.
- במבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 200 ו- 201, א. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך. ב. ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב.

בתא שטח 250, ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב.

5.3.5. **<u>טבלת הקצאות ואיזון - מתחם 2 (מופקדת)</u>**

כאמור, ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון אשר נערכה ע"י השמאי אוהד דנוס ביום 05.03.2025 בהתאם להוראת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

<u>החלק היחסי שהוקצה לחברות לוינשטין נכסים בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (כולל החלק של רשות הפיתוח העתיד להירשם על שם החברות, כ- 033%), במתחם 2 - הינו **28.4%**.</u>

נציין כי לחב' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ הוקצו כ- 0.5% יותר מהחלקים שהוקצו לחב' לוינשטין נכסים בע"מ בכל מגרש.

יודגש כי מערכת ההסכמים בין החברות קובעת כי הזכויות יחולקו 50%-50% בין שתי השותפות, על כן, יקודם הליך לשם תיקון הפער (הזניח), התכנוני הנ"ל.

<u>להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בחוות דעתו של השמאי אוהד דנוס במתחם מס' 2:</u>

- שווי מגורים במגדל: 28,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקו' (מגלם חניה).
- שווי מגורים במבנה מרקמי: 24,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקו' (מגלם חניה).
- שווי מסחר: 15,000 ₪/מ"ר מבונה אקו'.
- שווי תעסוקה: 7,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה אקו'.
- שווי חניה תת"ק: 60,000 ₪ (עלות הקמת חניה במרתף כ- 170,000 ₪) במסחר ותעסוקה.

<u>התנגדויות לטבלת איחוד וחלוקה במתחם -</u>

עפ"י מידע המוצג באתר מנהל התכנון נכון לסוף חודש 09/2025 הוגשו 21 התנגדויות לתכנית.

כפי שנמסר לנו מחב' לוינשטין טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

בין ההתנגדויות, הוגשה התנגדות של חברות שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, מזמינות חוות הדעת, אשר צורפה אליה חוות דעת תכנונית של משרד האדריכלים "יסקי-מור-סיון" וחוות דעת שמאית.

5.3.6. **<u>תכנית מס' 507-0909861 (תא/מק/3/4321) - מתחם 3, הופקדה להתנגדויות ביום 30/08/2022:</u>**

בישיבתה מספר 24-0010 מיום 05/06/2024 דנה ועדת המשנה לתכנון ולבניה בתכנית והחליטה לאשר לאחר שמיעת ההתנגדויות, לשקול לקבל חלק מההתנגדויות ושלם כך לפרסם את מסמכי התכנית שבהם חלו שינויים לפי סעיף 106 ב' לחוק תו"ב.

ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון לפי סעיף 106ב' ומסמכי תכנית מעודכנים, עליהם הוגשו 19 התנגדויות במהלך חודשים 09-10/2025 (כפי שיפורט בהמשך).

כפי שנמסר לנו מחב' לוינשטין טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. איחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים במתחם אישור לוח הקצאות וטבלת איזון ללא הסכמת כל הבעלים במתחם.
2. קביעת תוספת זכויות במגרש 350 בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
3. קביעת הוראות והנחיות לשטחי ציבור לעניין זכויות הבניה, שימושים, קווי בניין, תכסית ובינוי.
4. קביעת הנחיות לעניין זיקת הנאה.
5. שאר הוראות התכנית יהיו עפ"י התכנית הראשית תא/4321 (507-0520098) כמפורט בתכנית זו.

<u>טבלת זכויות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	מגורים מסחר ותעסוקה	300	3,137	
	מבנים ומוסדות ציבור	300		
	מגורים מסחר ותעסוקה	301	2,365	
	מגורים מסחר ותעסוקה	302	2,621	
	מבנים ומוסדות ציבור	302		
	מבנים ומוסדות ציבור	350	1,951	7,804

<u>הערות לטבלה:</u>

- זכויות הבניה הינן בהתאם לתכנית הראשית.
- בתא שטח 350 שטחי הבינוי מעל הקרקע: א. 7,804 מ"ר- שטחים אלו כוללים את כלל השטחים המותרים לבניה מעל הקרקע (שטחים עיקריים ושטחי שירות). ב. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות.
- בתא שטח 350, תותר תכסית בינוי מעל הקרקע של עד 75% משטח המגרש תוך הבטחת זיקת ההנאה.
- במבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 300 ו- 302, א. תותר המרה מלאה בין שטחי השירות העיליים לשטחים עיקריים עיליים ולהיפך. ב. ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב.

בתא שטח 350, ניתן יהיה להעביר שטחי ציבור מבונים מעל הקרקע אל תת הקרקע ככל שיידרש בתכנית העיצוב.

5.3.7. **<u>טבלת הקצאות ואיזון - מתחם 3 (מופקדת)</u>**

כאמור, ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון אשר נערכה ע"י השמאי אוהד דנוס ביום 05.03.2025 בהתאם להוראת סעיף 106 ב' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965.

<u>החלק היחסי שהוקצה לחברות לוינשטין נכסים בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ במתחם 3 – הינו **76%.**</u>

<u>להלן ערכי שווי כפי שנקבעו בחוות דעתו של השמאי אוהד דנוס:</u>

- שווי מגורים במגדל: 28,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקו' (מגלם חניה).
- שווי מגורים במבנה מרקמי: 24,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי אקו' (מגלם חניה).
- שווי מסחר: 15,000 ₪/מ"ר מבונה אקו'.
- שווי תעסוקה: 7,000 ₪/מ"ר קרקע מבונה אקו'.
- שווי חניה תת"ק: 60,000 ₪ (עלות הקמת חניה במרתף כ- 170,000 ₪) במסחר ותעסוקה.

5.3.8. <u>התנגדויות לטבלת הקצאות ואיזון -</u>

עפ"י מידע המוצג באתר מנהל התכנון נכון לסוף חודש 09/2025 הוגשו 19 התנגדויות לתכנית.

כפי שנמסר לנו מחב' לוינשטין טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

בין ההתנגדויות, הוגשה התנגדות של חברות שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, מזמינות חוות הדעת, אשר צורפה אליה חוות דעת תכנונית של משרד האדריכלים "יסקי-מור-סיון" וחוות דעת שמאית.

6. רישוי

6.1. מעיון בתיק הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב – יפו, נמצאו למתחם מושא השומה היתרים שונים המובאים בפירוט כדלקמן:

מתחם 1:

מתחם	מס' גוש קודם	מס' חלקה קודמת	מס' היתר	שנה	תיאור
1	8938	4	20220909	2022	היתר להריסת מבנים
			3-115	1987	
			12-5116	2012	
			720	1951	
			624	1939	
			298	1938	
			1178		
			09-0709	2010	
	8940	1	595	1926	
			593	1926	
			615	1926	
			52	1929	
			707	1932	
			766	1933	
			1247	1933	
			928	1935	
			108	1945	
			641	1952	
			195	1953	
			339	1959	
			214	1963	
			658	1972	
	8940	5	12-5044	2011	

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

מתחם 2:

מתחם	גוש	חלקה	מס' היתר	שנה	תיאור המבנה
2	8942	1	402	1928	מבנה מגורים פינתי ותיק בן 2 קומות מעל קומת הקרקע המסחרית
			125	1930	
			1202	1933	
			539	1934	
			534	1934	
			1280	1939	
			443	1970	
		2	לא אותר תיק בניין		מבני מלאכה חד קומתיים
		3			
		4			
		5			מבנה מגורים צמוד קרקע חד קומתי
		6			
		10		1934	מבנה מגורים דו קומתי
		11	71	1930	מבנה מגורים ותיק, דו קומתי מעל קומה מסחרית + גג
			295	1934	
			291	1934	
			1017	1935	
		12	592	1932	מבנה דו קומתי ותיק למסחר ומגורים
			1162	1932	
			197	1933	
			1804	1935	
			147	1937	
			278	1942	
		15	219	1926	מבנה מגורים פינתי ותיק בן 3 קומות
			543	1933	
			837	1933	
			337	1934	
			1049	1934	
		16	1311	1932	מבנה מגורים ותיק, דו קומתי מעל קומת מסחר
			1214	1933	
			1663	1933	
			841	1933	
			970	1934	
			1551	1935	
			107	1936	
			164	1936	
			167	1936	
			197	1936	
			432	1936	
			1132	1936	
			499	1937	
			495	1946	
			1551	1955	

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

מתחם 3 :

מתחם	גוש	חלקה	מס' היתר	שנה	תיאור המבנה
3	8938	1	648	1930	מבנה משרדים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת מרתף
			16	1944	
			3-125	1983	
			3-126	1983	
			4-98	1987	
			4-110	1990	
		2	108	1937	מבנה מלאכה בן 3 קומות, קומת ביניים ו-2 קומות מרתף
			8	1947	
			227	1947	
			1307	1964	
		3	לא אותר תיק בניין		מבני מלאכה ומסחר וותיקים
	8939	1	1627	1935	מבנה מלאכה בן 3 קומות, קומת ביניים ו-2 קומות מרתף
			599	1965	
			20150231	2015	
		2	לא אותר תיק בניין		מבנה מגורים דו קומתי מעל קומת קרקע מסחרית
		3	לא אותר תיק בניין		מבנה מלאכה חד קומתי
		4	לא אותר תיק בניין		
		5	1748	1934	מבנה מלאכה חד קומתי
			1048	1935	
			3	1935	
		6	1177	1933	מבני מסחר ומלאכה דו קומתיים ותיקים
			180	1939	
			94	1941	
			6	1943	
			169	1944	
			345	1944	
			599	1951	
			906	1967	
			908	1967	

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

6.2. <u>בקשות להיתרי בניה</u>:

בשטח המתחמים בנויים מבנים וותיקים המיועדים עפ"י התכנית להריסה, מלבד מבנים המיועדים לשימור (בין היתר, "בית הבאר").

6.2.1. ביום 16.08.2022 ניתן היתר להריסת מבנה ותיק "בית להב".

6.2.2. ביום 04.03.2024 הוגשה בקשה להיתר דיפון וחפירה במגרש 101 .

6.2.3. ביום 16.03.2025 הוגשה בקשת הרשאה לבנייה בתת הקרקע מסביב למגרש 101 (מתחת לדרכים).

6.2.4. <u>בקשה להיתר לבניית מגדל משרדים ומסחר במגרש 101</u>[17]:

מעיון בתיק בניין מס' 03860010, קיימת בקשה מקוונת שמספרה 32696 להיתר בניה ברחוב השרון 1, הגליל 2, תל אביב.

עפ"י הבקשה להיתר שהועלתה לאתר הועדה המקומית בחודש 12/2024, מבוקשת בניה חדשה למגדל משרדים ומסחר בן 38 קומות + 6 קומות מרתף, קומת מרתף עליונה חשופה במפלס הנמוך של המגרש מתחת למפלס הכניסה הקובעת 1-/ קומת כניסה תחתונה כוללת חזית מסחרית לרחוב. הקלה: מבוקשת הקלה לתוספת 3 קומות מעל ל-35 הקומות המותרות. סה"כ 38 קומות כולל קומת קרקע ו-2 קומות גג טכני (הקלה בכמות הקומות ללא תוספת גובה מבנה על מנת לנצל זכויות בניה לפי תב"ע).

<u>להלן הדמיה של המגדל במגרש 101</u>:

[17] עפ"י מידע שהתקבל מהחברה, הבקשה המלאה עברה את התנאים המוקדמים.

6.3. <u>סטטוס תכנוני לפי מתחמים</u>:

- <u>מתחם 1</u>:

מגרש 100 - תכנית עיצוב מאושרת בכפוף להשלמת מס' נושאים, כמפורט בסעיף 5.3.3.

מגרש 101 - תכנית העיצוב למגרש אושרה ונמצאת בחתימות, כמפורט בסעיף 5.3.2.

החברה הגישה 3 בקשות להיתר למגרש 101, כדלקמן:

- בקשה לדיפון וחפירה.
- בקשה להיתר מלא עם הקלות (עברה את התנאים המוקדמים).
- היתר הרשאה לבנייה בתת הקרקע בתחום ה"כבישים" מסביב למגרש 101.

בגין בקשה זו הוגשה לחברות דרישה ע"י עיריית ת"א לתשלום דמי חכירה בסך של כ- 10.5 מש"ח עפ"י שמאות שנערכה עבור עיריית תל אביב. החברות הגישו מכתב התייחסות לשמאות זו לעיריית תל אביב.

כפי שנמסר לנו בימים אלה מתנהל מו"מ בין הצדדים על דמי החכירה הסופיים ותנאי הסכם החכירה.

- <u>מתחם 2</u>:

ביום 05/06/2024 נערך דיון בהתנגדויות לתכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות והורתה על תיקון מסמכי התכנית ופרסומם מחדש לפי סעיף 106 ב.

ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון מעודכנת + עדכון בהוראות התכנית לאחר סעיף 106 ב, כמפורט בסעיף 5.3.5.

מעיון בטבלה המעודכנת, נראה כי חל שינוי בחלקן היחסי של החברות במגרשים השונים (נותרו במושע). כאמור, החברות הגישו התנגדות לטבלת ההקצאות החדשה, כמו גם לעדכונים שנעשו בהוראות התכנית לגבי השטחים בייעוד מבנה ציבור.

- <u>מתחם 3</u>:

ביום 03/07/2024 נערך דיון בהתנגדויות לתכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית החליטה לקבל חלק מההתנגדויות והורתה על תיקון מסמכי התכנית ופרסומם מחדש לפי סעיף 106 ב.

ביום 28/05/2025 פורסמה טבלת הקצאות ואיזון מעודכנת לאחר סעיף 106 ב, כמפורט בסעיף 5.3.7.

מעיון בטבלה המעודכנת, נראה כי חלו שינויים בחלקן היחסי של החברות במגרשים השונים וכן שונה חלקן היחסי במגרשים 300 ו - 302 מ- 100% לחלקים שונים במושע.

כאמור לעיל, החברות הגישו התנגדות לטבלת ההקצאות החדשה, כמו גם לעדכונים שנעשו בהוראות התכנית לגבי השטחים בייעוד מבנה ציבור.

אומדן שווי הנכס נערך בהתבסס על טבלאות ההקצאה המעודכנות משנת 2025. נדגיש כי במידה ויבוצע תיקון נוסף יתכן ותהיה לכך השפעה על כלל המתחם ועל המגרשים המוקצים בפרט.

בנוסף, החברות נמצאות בהליכים משפטיים מול החוכרים במתחם. כפי שנמסר לנו ע"י חב' לוינשטין, קד"מ מסכם לאחר הגשת תצהירים יתקיים במרץ 2026.

סיכום שטחים לשיווק[18] :

מתחם 1, מגרשים 100-101:

מגרש 100 - מגורים				
סוג	יח"ד רגילות	דב"י	דב"י המרה	סה"כ
מס' יח"ד	479	70	49	598
עיקרי	34,301	4,830	3,381	42,512
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	5,748	840	588	7,176
סה"כ עיקרי + ממ"ד	**40,049**	**5,670**	**3,969**	**49,688**

מגרש 101-100 - מסחר			
מגרש	100	101	סה"כ
עיקרי	1,867	1,141	3,008
שירות - 15% מעיקרי	280	171	451
סה"כ	**2,147**	**1,312**	**3,459**

מגרש 101-100 - תעסוקה				
מגרש	100	101	סה"כ לאחר המרת דב"י	המרת 49 דב"י
עיקרי	5,771	39,084	44,855	-3,381
שירות	2,663	15,576	18,239	-1,470
סה"כ	**8,434**	**54,660**	**63,094**	**-4,851**

מתחם 2, מגרשים 200,201:

מגרש 200		
יעוד	מגורים	מסחר
מס' יח"ד	141	
עיקרי	9,600	237
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	1,692	36
סה"כ	**11,292**	**273**

מגרש 201		
יעוד	מגורים	מסחר
מס' יח"ד	153	
עיקרי	10,400	1,067
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	1,836	160
סה"כ	**12,236**	**1,227**

[18] מס' יח"ד ושטחי התעסוקה הינם בהנחה של המרת שטחי תעסוקה לדיור בהישג יד (דב"י) במתחמים 1 ו-3 וכן העברת 750 מ"ר תעסוקה ממגרש 100 למגרש 101 לפי הוראות תכנית תא/מק/4321/ 1 וזאת לפני אפשרות הגדלת שטחים לטובת ממ"דים עם חדרי רחצה.

מתחם 3[19]:

מגרש 300 - מגורים				
סוג	יח"ד רגילות	דב"י	דב"י המרה	סה"כ
מס' יח"ד	130	18	11	159
עיקרי	9,158	1,242	759	11,159
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	1,560	216	132	1,908
סה"כ	**10,718**	**1,458**	**891**	**13,067**

מגרש 300 - תעסוקה			
מגרש	300	המרת 11 יח"ד דב"י	סה"כ
עיקרי	14,236	-759	13,477
שירות	5,694	-330	5,364
סה"כ	**19,930**	**-1,089**	**18,841**

מגרש 300 - מסחר	
עיקרי	1,348
שירות - 15% מעיקרי	202
סה"כ	**1,550**

מגרש 301 - מגורים				
סוג	יח"ד רגילות	דב"י	דב"י המרה	סה"כ
מס' יח"ד	106	19	11	136
עיקרי	7,169	1,311	759	9239
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	1,272	228	132	1632
סה"כ	**8,441**	**1,539**	**891**	**10,871**

מגרש 301 - תעסוקה			
מגרש	301	המרת 11 יח"ד דב"י	סה"כ
עיקרי	14,614	-759	13,855
שירות	5,846	-330	5,516
סה"כ	**20,460**	**-1,089**	**19,371**

מגרש 301 - מסחר	
עיקרי	881
שירות - 15% מעיקרי	132
סה"כ	**1,013**

מגרש 302 - מגורים				
סוג	יח"ד רגילות	דב"י	דב"י המרה	סה"כ
מס' יח"ד	106	19	12	137
עיקרי	7,169	1,311	828	9,308
שירות (ממ"ד 12 מ"ר)	1,272	228	144	1,644
סה"כ	**8,441**	**1,539**	**972**	**10,952**

מגרש 302 - תעסוקה			
מגרש	302	המרת 12 יח"ד דב"י	סה"כ
עיקרי	15,757	-828	14,929
שירות	6,303	-360	5,943
סה"כ	**22,060**	**-1,188**	**20,872**

מגרש 302 - מסחר	
עיקרי	1,089
שירות - 15% מעיקרי	163
סה"כ	**1,252**

[19] במגרשים במתחם 3, נלקחו בחשבון המרות לדב"י לפי הוראות תכנית תא/4321, הנ"ל ייבחן בשנית במועד הוצאת היתר למגרשים או/ו בתכנית עיצוב.

6.4. **<u>סיכום המצב התכנוני</u>**

הנכס מושא השומה מהווה חלקים בלתי מסוימים במתחמים 1-3 לפי תכנית תא/4321 (507-0520098).
תכנית תא/4321 הינה תכנית (מאושרת) להתחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחו כאזור מע"ר מטרופוליני מעורב שימושים.
התכנית קובעת כי יש להכין 4 תכניות איחוד וחלוקה למתחמים השונים (1-4).
נכון למועד הקובע השומה, אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה למתחם 1 ותכניות לאיחוד וחלוקה למתחמים 2 ו-3 הופקדו אך טרם אושרו.
התכניות הקצו חלק יחסי בתאי השטח השונים לבעלי הזכויות כמפורט בטבלה.
בנוסף, אושרו תכניות עיצוב לתאי שטח 100 ו-101 הממוקמים במתחם 1.
החברה הגישה לאחרונה 3 בקשות להיתרים לבניה של מגדל משרדים ומסחר במגרש 101, כמפורט בסעיף הרישוי.

בגין תכנית תא/4321 התקבלה שומת ועדה לחיוב בהיטל השבחה.
בגין תכנית תא/מק/4321/ 1 התקבלו 5 שומות ועדה לחיוב בהיטל השבחה (כמפורט בסעיף 7.12.2).

<u>להלן חלקן היחסי של החברות לוינשטין נכסים בתחנה וחב' שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ במתחם ע"פ תכניות איחוד וחלוקה (במתחם 2 ו-3 התכניות טרם אושרו[20])</u>:

מתחם	1	2	3
חלקן היחסי של החברות במתחם	100%	28.4%	76%
הערות (5)	כולל חלקים שבבעלות רשות הפיתוח והקצאת שטח ציבורי לעיריית תל אביב-יפו.	כולל חלקים שבבעלות רשות הפיתוח	

[20] למעט מתחם 1. כאמור לעיל האמור מהווה עדכון לטבלאות הקצאה ואיזון מעודכנות שפורסמו בחודש 08/2025 לאחר סעיף 106ב' לטבלאות הוגשו התנגדויות בחודש 09/2025, טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

7. המצב המשפטי[21]

7.1. רקע

הנכס מושא השומה מהווה חטיבת קרקע עליה בנויים מספר מבנים ותיקים.

בשנת 2011 חברת לוינשטין נכסים בע"מ רכשה כ-23% מתוך 46 דונם במתחם.

בשנת 2015 רכשו במשותף חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ חלק במקרקעין מושא השומה (כמפורט בסעיף 7.4).

ביום 03/05/2022 רכשו חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, חלק נוסף במקרקעין (כמפורט בסעיף 7.5).

כיום, הבעלות במקרקעין מושא השומה רשומה ע"ש החברות (במשותף ובחלקים שווים), ע"ש רשות הפיתוח[22] ובכפוף לזכויות[23] של מספר חוכרים בגוש 8939/6, והכל כמפורט בסעיף 7.4.

7.2. נסחי טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות לגושים/חלקות שונים המהווים חלק מהנכס, המתנהלים בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופקו באינטרנט ביום 27.11.2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלות	החלק בנכס	משכנתאות / הערות
80152	20	8,885	רשות הפתוח	11612/1000000	רשומות משכנתאות מיום 28.08.2025 מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על החלקים של לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ורשות הפתוח.
			עיריית ת"א-יפו	10066/1000000	
			לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	483355/1000000	
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	494967/1000000	
	21	2,846	רשות הפתוח	11730/1000000	
			לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	488270/1000000	
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	500000/1000000	
גוש	**חלקה**	**שטח במ"ר**	**בעלות**	**החלק בנכס**	**משכנתאות / הערות**
8940	6	1,053	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	0.472271729	
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	0.5	
			רשות הפתוח	4543/163840	
	8	1132	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	0.490600586	
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	0.5	
			רשות הפתוח	77/8192	
גוש	**חלקה**	**שטח במ"ר**	**בעלות**	**החלק בנכס**	**משכנתאות / הערות**
8938	3	1,920	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	1/2	רשומות משכנתאות מיום 17.05.2017 מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום לטובת בנק דיסקונט לישראל בע"מ, על הבעלות של לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ. רשומה הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מיום 21.08.2024, לטובת מדינת ישראל / משרד התחבורה. הערות: פורסם בי.פ מס' 9048 מיום 17.08.2020 עמ' 8111-8110.
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	1/2	
גוש	**חלקה**	**שטח במ"ר**	**בעלות**	**החלק בנכס**	**חכירות**
8939	6	4,279	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	1/2	רשומה חכירה ראשית מיום 13.06.2017 לטובת חברת החשמל הארץ ישראלית, על חלק במקרקעין. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה. בנוסף, רשומות חכירות רבות ע"ש חוכרים שונים, על כל הבעלים.
			שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	1/2	

[21] השומה מבוססת על המידע המשפטי שהוצג בפני הח"מ כפי שפורט בשומה.

[22] לדברי מזמין חוות הדעת, חברת לוינשטין רכשה בשנת 2011 חלקים בקרקע לרבות שטחי רשות הפיתוח מבעלים שונים שזכויותיהן רשומות ע"ש רשות הפיתוח. על מנת להסדיר את הרישום על שם החברה, החברה נדרשת להציג את ההשתלשלות החוזית של הבעלויות/ שכירות עד למועד רכישתן ע"י החברה. נכון להיום הליך הרישום טרם הוסדר. לאור האמור, הבאנו בחשבון כי זכויות אלה שייכות לחב' לוינשטין.

[23] עפ"י תכנית איחוד וחלוקה (507-0909861).

בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים לגוש 8939 חלקה, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, אשר הופק באינטרנט ביום 27.11.2025, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה רשום	קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלות
8939	1	1,321	102	13.60	שלישית	3/956	לוינשטין נכסים בתחנה (1/2) שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (1/2)
			103	13.60		3/956	
			104	13.60		3/956	
			105	13.60		3/956	
			106	13.80		3/956	
			107	13.50		3/956	
			108	30.80		6/956	
			109	15.30		3/956	
			110	15.30		3/956	
			111	61.10		12/956	
			112	13.80		3/956	
			113	13.60		3/956	
			114	13.60		3/956	
			115	13.60		3/956	
			116	13.60		3/956	

7.3. <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 15.05.2011, בין: 1- אי. אר.אי.אז שרותי נדל"ן בישראל בע"מ, 2- מרדכי זלמן אורבך, 3- קירקהם הולדינגס לימיטד, 4- אפינג פארק הולדינגס (להלן: "המוכרים"), לבין לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "הרוכשת"), להלן עיקריו:

"<u>הממכר"-</u> ממכר איריס, מוטי, קירקהם ואפינג, יחדיו, עפ"י מלוא הזכויות הרשומות במקרקעין על שמם וכמפורט בחוזה.

"<u>התמורה"-</u> 20,178,075 ₪ בתוספת מע"מ.

7.4. <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 19.07.2015, בין: עו"ד מרדכי גלוסקה, עו"ד דורית לוי-טילר, שניהם ככונסי נכסים לצורך פירוק שיתוף במקרקעין (להלן: "המוכר" ו/או "הכונס" ו/או "כונס הנכסים"), לבין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "הרוכש"), להלן עיקריו:

הרוכש הציע הצעה לרכישת המקרקעין והצעתו זכתה לאחר תהליך התמחרות ואושרה ע"י בית משפט השלום בראשון לציון ביום 19.07.2015.

"הממכר"- חלקות 38(44), 45,69,72,86 בגוש 6942, המצויות במתחם תחנת האוטובוסים הישנה של תל אביב כולל כל זכויות הבעלות והחזקה.

<u>סכום ההצעה הזוכה המהווה את "התמורה": 560,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.</u>

כחלק מהוראות ההסכם: לוינשטין, אחת מיחידי הרוכש, הינה הבעלים הרשום והזכאית להירשם כבעלים של חלק מן המקרקעין, הרי שעפ"י החלטות ביהמ"ש היא אינה רוכשת את זכויותיה במקרקעין ולפיכך היא משלמת רק עבור יתרת הזכויות בממכר שאינן בבעלותה, יחד עם שו"ב, באופן

ששני יחידי הרוכש יחדיו משלמים, בהתאם לחלוקה פנימית ביניהן, את הסך הנקוב, וזאת מבלי לגרוע מהתחייבותם של שני יחידי הרוכש כלפי המוכר לשאת ביחד ולחוד במלוא הסכום הנקוב.

<u>הצהרות הרוכש, בין היתר:</u>

הוא רוכש את זכויות הבעלים בממכר בתנאים המפורטים בהסכם, במצב הזכויות ובמצב הממכר as-is.

ידוע לו שבממכר מחזיקים מחזיקים שונים חלקם כדין וחלקם שלא כדין והוא רוכש את הממכר במצבו as-is על המחזיקים בו מכל מין וסוג שהוא.

7.5. <u>הסכם רכישה</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 03.05.2022 בין מאג'יס (משואה) בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "הקונה"), למכירת זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כתתי חלקה 102-116 בחלקה 1 בגוש 8939 ברחוב הנגב 8 פינת רחוב השרון 6, תל אביב.

<u>התמורה</u>: 7,750,000 ₪ בתוספת מע"מ.

<u>היטל השבחה</u> בגין תכנית תא/4321 יחול על הקונה וישולם על ידה. היטל השבחה בגין תכנית מתאר תא/5500 (במידה ויחול) ובגין תכנית איחוד וחלוקה ישולם ע"י הקונה.

הערה שלנו: העסקה מהווה רכישה של כ-2% ממגרש 301 (זכויותיו של המוכר בתכנית איחוד וחלוקה שטרם אושרה ונכונה למועד הרכישה).

הוצג בפנינו הסכם שימוש במקרקעין שנרכשו לפיו הנכסים ישמשו עמותה (חל"צ) ללא תשלום דמי שכירות או דמי שימוש.

תקופת השימוש: החל מיום 01.01.2023 ולמשך 60 חודשים.

7.6. <u>הסכם שיתוף</u>

הוצג בפנינו הסכם שיתוף מיום 19.11.2015, שנחתם בין שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (שו"ב) לבין לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (לוינשטין), ולהלן עיקריו:

עפ"י הסכם השיתוף הואיל ולוינשטין ושו"ב הגישו הצעה משותפת לרכישת המקרקעין והצעתן המשותפת הוכרזה כזוכה במכרז ואושרה ע"י בית המשפט בתאריך 19.07.2015, הוסכם בין הצדדים לפעול במסגרת של עסקה משותפת, בחלקים שווים ביניהם, לתכנון שיאפשר הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים וכל ייעוד אחר/נוסף שייכלל בתכנית שתאושר.

המקרקעין: גוש[24] 6942 חלקות 72, 44 (38), 45, 86, 69.

הפרויקט: עסקה משותפת, בחלקים שווים בין הצדדים, להשכרת ניהול ותפעול הנכסים הקיימים נכון למועד הסכם זה, הפעלת חניונים, תכנון המקרקעין, פינוי פולשים ובעלי זכויות אחרות במקרקעין, וכל פעולה הנדרשת לצורך התפעול ולקידום הקמת פרויקט למגורים, מסחר ומשרדים במקרקעין וכל יעוד אחר/נוסף שייכלל בתכנית שתאושר ביחס למקרקעין.

הצדדים ישתפו פעולה ביניהם בביצוע העסקה המשותפת 50% שו"ב ו-50% לוינשטין, ויפעלו יחדיו למימושה.

הצדדים ישתפו פעולה על בסיס שוויון מלא לזכות ולחובה לכל דבר וענין, לרבות שותפות שווה בכל הנכסים, ההכנסות, הרווחים, ההפסדים, העלויות, ההוצאות ובין היתר, בעלויות התכנון, הפינוי ועוד. מימון רכישת הקרקע יעשה ע"י כל צד בנפרד, עבור חלקו. מימון הוצאות נוספות - תכנון, יועצים, פינוים וכיוצ"ב עד תחילת ההקמה יעשה ע"י העסקה המשותפת.

7.7. <u>חוכרים במתחם 3 - גוש 8939 חלקה 6</u>

הוצגו בפנינו מספר חוזי חכירה משנת 1970, מהחוזים השונים עולה כי קיימים מספר חוכרים לתקופה של 5,000 שנה.

<u>להלן תמצית החוזים</u>:

שטחים: עפ"י חוזי החכירה הינם 791 מ"ר בקומת המרתף ו-827 מ"ר בקומת הקרקע ובסה"כ 1,618 מ"ר. בפועל בחלק מהנכס נבנתה קומת גלריה בשטח של 738 מ"ר[25] ללא היתר.

תקופת החכירה: 5,000 שנה, החל מתאריך חתימת החוזה.

עפ"י החוזים, שטח הגג וכל יתר החנויות והמבנים אשר בנויים על החלקה וכל מה שייבנה על הגג, שייך לצד א' בלבד (הבעלים).

כל שטח הגג שמעל החנות וכל יתר החנויות והמבנים אשר בנויים על החלקה, וכל מה שייבנה על הגג, שייך לצד א' בלבד (הבעלים).

<u>הוסכם בין הצדדים לחוזה שצד א' בלבד זכאים לבנות, להשתמש ולנצל את כל אחוזי הבניה, וכל זכויות אחרות</u>.

<u>הערה שלנו</u>:

בתכנית איחוד וחלוקה למתחם 3, זכויות החוכרים נרשמו "תחת" זכויות החברות. קרי, זכויות החברות במתחם 3 **כולל** את חלקם של החוכרים.

[24] מספרי גו"ח ישנים.
[25] עפ"י מדידה שנערכה עבור החברות.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

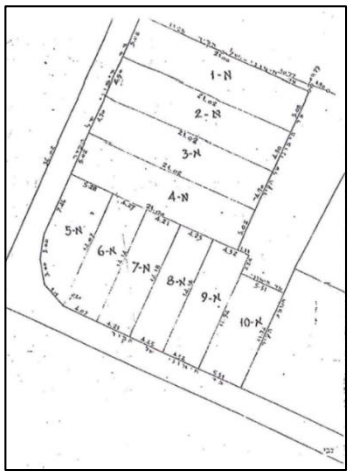
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

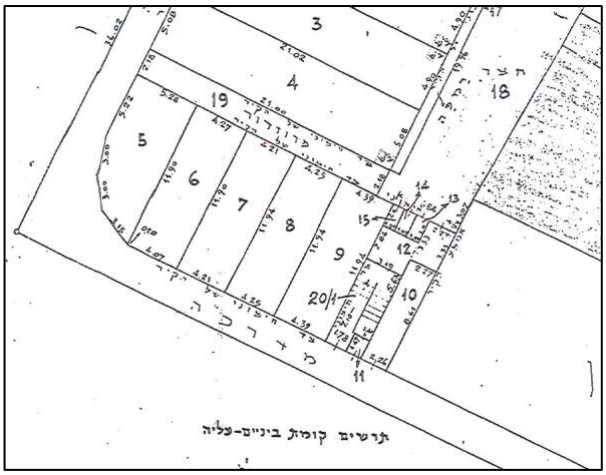
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

זכויות הבניה שייכות לבעלים ולא לחוכרים. התמורה שתימסר לחוכרים ייקבע במו"מ מול החברות או בבית המשפט.

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, החברה הגישה תביעה נגד החוכרים למתן סעד הצהרתי הקובע כי היקף הזכויות של הנתבעים שווה לשטח שהנתבעים חוכרים כיום, בהתאם להסכמי חכירה לדורות מיום 23/01/1970. הדיון עתיד להתקיים בחודש מרץ 2026 בנוגע להיקף זכויותיהם.
בשלב זה הבאנו בחשבון כי התמורה לחוכרים הינה שטח בנוי למסחר תמורת השטח הבנוי כיום, אותה הפחתנו בתחשיב שווי מתחם 3.

<u>להלן תשריטי החכירה</u>:



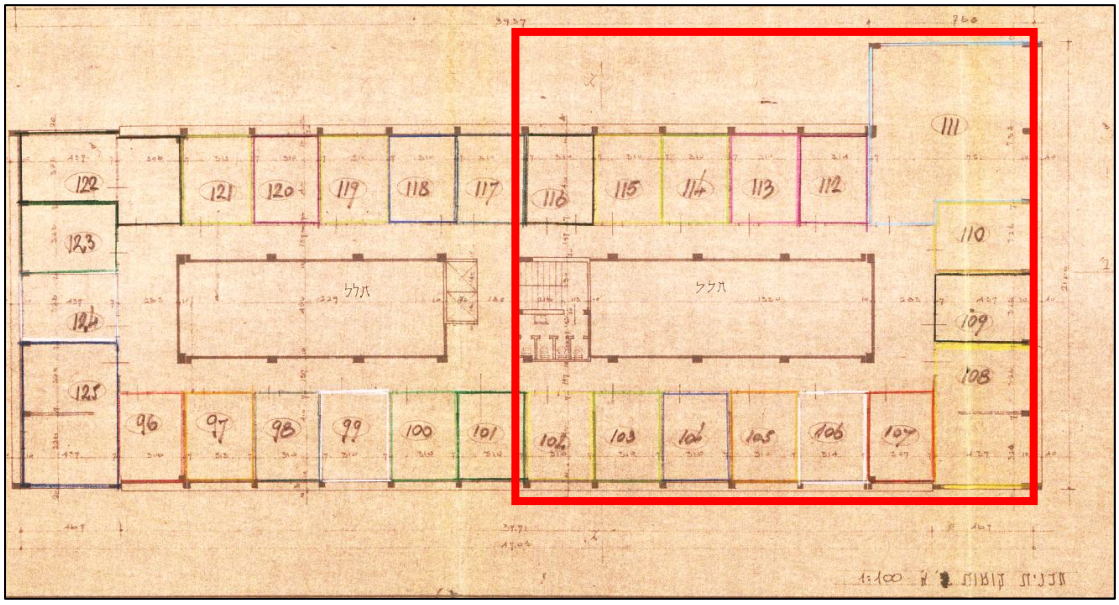


7.8. <u>מסמכי בית משותף - חלקה 1 בגוש 8939</u>

עפ"י מסמכי הבית המשותף הבניין כולל 132 תתי חלקות וכי עפ"י התקנון המוסכם רשומות הצמדות שונות בשטח הגגונים, הגג, המעבר לחניון, המסדרונות וחדרי השירות בקומת היציע.

השטחים הנ"ל מוצמדים ליחידות שונות ואינם מוצמדים ליחידות שנרכשו ע"י חב' לוינשטין (תתי חלקה 102-116).

<u>להלן תשריט קומה ג' מתוך תיק הבית המשותף (תתי החלקה שנרכשו מסומנות באדום):</u>



7.9. <u>תוספת לחוזה שכירות - יאיר השחר חניונים בע"מ</u>

הוצגה בפנינו תוספת לחוזה שכירות לא מוגנת מיום 29.12.2015 שנחתמה ביום 15.10.2021, בין לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (המשכיר) לבין יאיר השחר - חניונים בע"מ (המפעיל).

הואיל וביום 29.12.2015 נחתם בין המשכיר לבין המפעיל חוזה שכירות לא מוגנת לפיו המשכיר השכיר למפעיל שלושה שטחי קרקע המצויים במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב למטרת הפעלת חניונים 1, 2 ו-3.

ביום 28.02.2018 נחתמה תוספת להסכם בדבר השכרת שטחים נוספים והארכת תקופת השכירות וביום 27.07.2019 נחתמה תוספת נוספת להסכם לשטחי מוסך סמי, שטחי צ'רלי גבאי והשטחים החדשים.

ביום 04.05.2021 נחתמה תוספת נוספת להסכם ביחס לשטח מחסן ינוביץ בשטח של כ-538 מ"ר.

הצדדים מאשרים כי החל מיום 25.07.21 החזית המפעיל את חניון 1 ואת השטח בפינת הרחובות הר ציון פינת השומרון כך שהחל מיום 26.07.2021 שוכר השוכר את חניון 2 +3 לרבות השטחים הנלווים להם.

תקופת השכירות תוארך לתקופה נוספת שתחילתה ביום 26.07.2021 וסיומה 31.12.2022 + אופציה להארכת תקופת השכירות לתקופה אחת נוספת של שנה אחת.

דמי השכירות החודשיים בתקופת השכירות המוארכת יהיו 37,500 ₪ כשהם צמודים למדד. בתקופת האופציה דמי השכירות החודשיים יעמדו ע"ס דמי השכירות בחודש האחרון של תקופת השכירות המוארכת ובתוספת 2% ובתוספת מע"מ.

בנוסף, נחתמה הארכה נוספת לתקופת השכירות של 5 שנים מיום 01.01.2024 ועד 31.12.2028.

בהתאם להוראותיה המשכיר יהיה רשאי לקצר את תקופת השכירות המוארכת במקרים מסוימים (עפ"י סעיף 9 לחוזה) ודמי השכירות בשנתיים הראשונות של התקופה המאורכת יישארו כפי שהם בחודש האחרון של תקופת השכירות הקודמת כשהם מוצמדים למדד ובתוספת מע"מ. החל מהשנה השלישית של תקופת השכירות המאורכת, יתווספו לדמי השכירות מהחודש האחרון 5%, וימשיכו להיות מוצמדים למדד ובתוספת מע"מ.

הוצגה בפנינו הודעת חיוב עבור חודש 10/2025 לדמי שכירות בסך של 44,706 ₪ בתוספת מע"מ.

7.10. <u>הסכם עמותת "כל אחד במקומו"</u>

הוצג בפנינו הסכם בין לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (היזם) לבין עמותת "כל אחד במקומו" למתן רשות חינם זמנית לשימוש במקרקעין ברחוב הגליל 3-1. תקופת השימוש הינה ל-60 חודשים עם אפשרות פינוי בהודעה של 90 יום על ידי היזם. השימוש בנכס הינו ללא תשלום דמי שכירות וזאת כל עוד לא גובה העמותה דמי שכירות משוכרי המשנה שלה שהן מעבר לעלויות התפעול שלהן.

7.11. <u>הסכם דיור בר השגה</u>

הוצג בפנינו הסכם מיום 25.12.2025 בין עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") לבין לוינשטין נכסים בתחנה ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "היזם") <u>שנחתם על ידי החברות בלבד וטרם נחתם ע"י העירייה</u>.

היזם מצהיר כי הינו בעל זכויות הבעלות במקרקעין הידועים כחלקה 20 בגוש 80152, המצויים בשכונת נווה שאנן, אשר בהם עתיד לקום מתחם המשלב מגורים, מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור והכל בהתאם להוראות תכנית מס' 507-0520098 - תא/4321 - מרחב השומרון.

היזם הסכים לחתום על הסכם ולהתחייב כי כאשר ייבנה הפרויקט, ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ע"ח היזם, <u>בבניינים שיוקמו בתא שטח 100</u>, 119 יח"ד כדירות אשר תשמשנה לצרכי דיור בר השגה ואשר תושכרנה ע"י היזם ובאחריותו הבלעדית לגורמים פרטיים מקרב הציבור אשר ייבחרו ע"י העירייה. כל דירה תושכר ע"י היזם לשוכרים לתקופות שונות ולתקופה כוללת של 20 שנים ממועד השכרתה לראשונה בפועל.

עפ"י הוראות התכנית, תותר הקמה של עד 7 קומות מרתף, אשר בהן יוקמו מקומות חניה אשר יכללו בהם חניות לטובת כלל דיירי הבניינים, הכל בהתאם להוראות התכנית ותכנית העיצוב שתאושר.

היזם מסכים להקים ולנהל בעצמו או באמצעות מי מטעמו, על חשבונו ובאחריותו את הדירות בהישג יד, לרבות השכרתן לשוכרים זאת בנוסף לנשיאתו בכל התשלומים האחרים אשר חלים על היזם.

<u>דמי השכירות</u>: גובה דמי השכירות החודשיים אשר ישולמו ע"י דיירי הדירות בהישג יד ליזם ייקבעו ע"י העירייה בסמוך למועדי האכלוס ויעמדו ע"ס של 60% מערך השוק לאותו מועד.

<u>תקופת השכירות</u>: תקופה של 20 שנים ממועד תחילת השכרת בפועל.

7.12. <u>הסכם תועלת ציבורית</u>

הוצג בפנינו הסכם משנת 2018 בין עיריית תל אביב יפו (העירייה) לבין לוינשטין נכסים בתחנה ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (החברות).

הואיל והחברות הינן הבעלים של המקרקעין הידועים כגוש 8938 חלקות 3, 4 ו-9, גוש 8939 חלקות 6 וגוש 8940 חלקות 1, 2 ו-5.

הואיל והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יוזמת תכנית מפורטת חדשה מס' תא/4321 המכונה "תכנית מתחם השומרון", אשר תחל בין היתר על המקרקעין ואשר במסגרתה עתידות להיקבע בין היתר, הוראות לעניין הגדלת זכויות הבניה המותרות במתחמים 1-4.

והואיל וביום 26.12.2016 פורסמה למתן תוקף תא/5000 - "תכנית מתאר תל אביב יפו", במסגרתה נקבעו הוראות לעניין תועלות ציבוריות. בעקבות הגדלת זכויות הבניה במקרקעין במסגרת התכנית החדשה, בין היתר על החברות לשאת בתועלות ציבוריות בכפוף לאמור בתא/5000, כמפורט בהסכם ובכפוף להוראות תקנון התכנית החדשה שתאושר.

<u>תועלת ציבורית על חשבון החברות - מתחם 1</u>:

החברות מתחייבות לשמר, לשקם ולשפץ את מתחם בית הבאר והבריכה הצמודה לו בהתאם לתיק התיעוד הראשוני, המצויים הרחוב השומרון 6 תל אביב.

הצדדים מעריכים את השיפוץ בעלות סופית וכוללת של כ- 7,000,000 ₪, בתוספת מע"מ.

<u>הקמת שטחי ציבור בנויים והחניון הציבורי במתחמים 1, 2 ו-3 :</u>

א. 100 חניות במסגרת חניון ציבורי תת קרקעי במגרש 100 או 101.

ב. שטח בנוי לצורכי ציבור במתחם 1 מגרש 101 של 577 מ״ר עיקרי ובתוספת 173 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 750 מ״ר ברוטו.

ג. שטח בנוי לצורכי ציבור במתחם 2 מגרש 200 של 170 מ״ר עיקרי ובתוספת 50 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 220 מ״ר ברוטו.

ד. שטח בנוי לצורכי ציבור במתחם 2 מגרש 201 של 170 מ״ר עיקרי ובתוספת 50 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 220 מ״ר ברוטו.

ה. שטח בנוי לצורכי ציבור במתחם 3 מגרש 301 של 577 מ״ר עיקרי ובתוספת 173 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 750 מ״ר ברוטו.

ו. שטח בנוי לצורכי ציבור במתחם 3 מגרש 302 של 1,154 מ״ר עיקרי ובתוספת 346 מ״ר שטחי שירות ובסה״כ 1,500 מ״ר ברוטו.

החברות מתחייבות לפעול לרישום השטחים הציבוריים על שם העירייה ובבעלותה בלשכת רישום המקרקעין, על חשבונן.

7.13. <u>טיוטת הסכם חכירה עם עיריית ת״א - רצועה מתחת לדרכים</u>

הוצגה בפנינו טיוטה בין עיריית תל אביב יפו (העירייה) לבין לוינשטין נכסים בתחנה ושיכון ובינוי נדל״ן בע״מ (החברות) בנוגע לחכירת השטח שנמצא מתחת לרחוב השומרון והגליל לצורך חנייה ומסעות במגרש 101.

7.14. היטל השבחה

7.14.1. שומת היטל השבחה (שומה מקדמית) ושומה מכרעת[26] עבור תכנית ראשית תא/4321 - לכלל המתחם

נערכה שומת ועדה ע"י השמאית מלכה דור.

החברות הגישו שומה נגדית ופנו להליך של שמאי מכריע.

הוצגה בפנינו שומה מכרעת מיום 12/01/2022 של השמאי יעקב פז למקרקעין נשוא השומה.

החברות ערערו לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה - תל אביב.

7.14.2. **החלטת ועדת ערר מיום 07.01.2026[27]**

ביום 07.01.2026 ניתנה החלטת ועדת ערר מחוז תל אביב, ביחס לערר שהוגש ע"י מזמינות חוות הדעת, כנגד שומה מכרעת מיום 12.01.2022 שנערכה ע"י השמאי המכריע יעקב פז, שעניינה השבחה שנוצרה למקרקעין בגין תוכנית 4321 "מרחב השומרון".

להלן עיקרי השינויים שהתקבלו ע"י הועדה ביחס להחלטת השמאי המכריע :

- ניכוי עלות גמר המטלה הציבורית תעשה לפי רמת גמר מלאה ובתוספת מע"מ.
- גובה עלות המטלות הציבוריות יש להפחית מההשבחה (ולא מהיטל ההשבחה).

כמו כן, צוין בהחלטה כי לגבי עלות המטלות הציבוריות ברמת גמר קיימת מחלוקת בין הצדדים ביחס לעלותה של רמה זו - העוררות טוענות ל- 10,000 ₪/מ"ר כולל מע"מ, הוועדה המקומית טוענת ל- 7,650 ₪/מ"ר כולל מע"מ. לצדדים נתנה אפשרות להגיע להסכמות ביניהם ביחס לניכוי העלויות הנדרשות ברמת גמר מלאה ויוכלו להגיש בקשה בעניין זה בתוך 7 ימים מיום שתומצא החלטה זו לידם. ככל שתוצג הסכמה שלאחר שתבחן ע"י ועדת הערר ימצא כי היא עומדת בכללים שנקבעו בפסיקה לעניין הסכמות- היא תאומץ.

נדגיש כי באומדן השווי הובא בחשבון גובה היטל ההשבחה עפ"י קביעת השמאי המכריע (במידוד להיום), וזאת עד שהצדדים יגיעו להסכמות ויתקבל פס"ד בנושא.

7.14.3. שומות היטל השבחה עבור תכנית תא/מק/4321/ 1 לחלקים ממתחם 1

הוצגו בפנינו שומות ועדה ממועדים שונים, שנערכו ע"י השמאית מלכה דור עבור זכויות החברות במתחם 1. יודגש כי על שומות אלה לא הוגש ערעור ולכן הינן חלוטות.

בתחשיב אומדן השווי הופחת היטל השבחה עפ"י השומות הנ"ל (בהצמדה למועד הקובע בחוות הדעת).

[26] לבקשת החברות נערכה שומת מקדמית.
[27] לאחר המועד הקובע בחוות דעת זו.

7.15. **<u>סיכום המצב המשפטי</u>**

הנכס מושא השומה מהווה חלק במתחמים 1-3 לפי תכנית תא/4321.

7.15.1. <u>רכישות</u>

בשנת 2011 לוינשטין רכשה כ-23% מהנכס, בשנת 2015 נרכש הנכס במשותף ע"י חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ בסכום של 560.5 מיליון ₪ (לוינשטין השלימה את הרכישה ל-50%).

בשנת 2022 החברות רכשו 15 יחידות בבית משותף הרשום בגוש 8939/1 (ראה סעיף 7.5).

7.15.2. <u>החזקה בנכס</u>

המתחם פנוי מפולשים ודיירים מוגנים. כיום חלק מהמתחם מושכר בשכירות חופשית ומשמש לחניה פתוחה וכן חלק מהשטחים הבנויים מושכרים לעמותה ללא דמי שכירות. כמו כן, בחלקה 6 מחזיקים במבנים מס' חוכרים בשטח כולל של כ- 2,350 מ"ר[28]. עפ"י חוזי החכירה, זכויות הבניה אינן שייכות לחוכרים.

7.15.3. <u>היטל השבחה</u>

(א) התקבלה שומת ועדה בגין היטל השבחה לתכנית תא/4321, החברות הגישו שומה נגדית לשומת הועדה ופנו להליך של שמאי מכריע. השמאי המכריע יעקב פז קבע היטל השבחה והחברות עררו על השומה המכרעת לוועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה.
ביום 07.01.2026[29] התקבלה החלטת ועדת ערר אשר שינתה את החלטת השמאי המכריע ביחס למס' סעיפים הנוגעים להפחתת עלות המטלות הציבוריות, כמפורט בסעיף 7.14.3.
לצדדים נתנה אפשרות להגיע להסכמות ביניהם ביחס לניכוי העלויות הנדרשות ברמת גמר מלאה ויוכלו להגיש בקשה בעניין זה בתוך 7 ימים מיום שתומצא החלטה זו לידם. ככל שתוצג הסכמה שלאחר שתבחן ע"י ועדת הערר ימצא כי היא עומדת בכללים שנקבעו בפסיקה לעניין הסכמות- היא תאומץ.
כמו כן, הובא בחשבון כי צפוי לחול היטל השבחה בגין אישור הקלה לתוספת של 3 קומות במגדל המשרדים, עפ"י תכנית הבקשה להיתר שהוצגה במגרש 101, כמפורט בפרק הרישוי.

הוצגו בפנינו 5 שומות ועדה חלוטות בגין היטל השבחה עבור תכנית תא/מק/4321/1 לחלקים ממתחם 1, כמפורט בסעיף 7.14.2. בתחשיב השווי הופחת היטל השבחה עפ"י השומות במידוד למועד הקובע.

[28] בהתאם למידע שהתקבל מחב' לוינשטין.
[29] לאחר המועד הקובע בחוות דעת זו.

8. היסטוריה של הנכס

8.1. עסקאות ב - 3 שנים אחרונות

עפ"י הדיווחים באתר רשות המיסים וככל הידוע לנו, בשלוש שנים האחרונות, בוצעו עסקאות ליחידות מסוימות המהוות חלקים ממתחם התחנה המרכזית הישנה.
כמו כן, חברות שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ רכשו 15 יחידות במבנה הבנוי על גוש 8939 חלקה 1, בתמורה של 7,750,000 ₪ + מע"מ (כמפורט בפרק המצב המשפטי).
העסקה מהווה רכישה של כ-2% ממגרש 301, עפ"י תוכנית איחוד וחלוקה למתחם 3 הנכונה למועד ביצוע העסקה.

8.2. חוות דעת לנכס הנדון ב-3 שנים אחרונות

נערכה על ידנו חוות דעת שמאית לנכס למועד קובע 15.12.2024 לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים (IFRS) של החברות. שווי הזכויות של החברות הינו 1,483,500,000 ₪ לא כולל מע"מ (בניכוי היטל השבחה).

נערכה על ידנו חוות דעת שמאית לנכס למועד קובע 15.12.2024 למטרת בטוחה לצורך קבלת אשראי מגוף מממן. שווי הזכויות של החברות הינו 1,483,500,000 ₪ לא כולל מע"מ (בניכוי היטל השבחה).

נערכה על ידנו חוות דעת שמאית לנכס למועד קובע 31.12.2023 למטרת בטוחה לצורך קבלת אשראי מגוף מממן. שווי הזכויות של החברות הינו 1,502,500,000 ₪ לא כולל מע"מ (בניכוי היטל השבחה).

נערכה על ידנו חוות דעת שמאית לנכס למועד קובע 31.12.2023 לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים (IFRS) של החברות. שווי הזכויות של החברות הינו 1,502,500,000 ₪ לא כולל מע"מ (בניכוי היטל השבחה).

נערכה על ידנו חוות דעת שמאית לנכס למועד קובע 31.12.2022 לצורך הכללתה בדו"חות הכספיים (IFRS) של החברות. שווי הזכויות של החברות הינו 1,499,000,000 ₪ לא כולל מע"מ (בניכוי היטל השבחה).

הוצגו בפנינו 5 שומות היטל השבחה של השמאית מלכה דור, בגין אישור תכנית תא/4321/ 1 למועד קובע 12.03.2023, שווי הזכויות במתחם 1 בלבד הינו כ- 1,218,000,000 ₪ לא כולל מע"מ.

הוצגה בפנינו שומה מכרעת להיטל השבחה של השמאי יעקב פז למועד קובע 01.03.2020, לפיה שווי הזכויות של החברות הינו 1,224,524,223 ₪ לא כולל מע"מ.
הערה: השומה נערכה בטרם הוכנו תכניות איחוד וחלוקה למתחמים השונים.

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

<u>באומדן שווי הנכס מושא השומה הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים</u>:

9.1. מושא השומה - חלקים בלתי מסוימים במתחמים 1-3 לפי תכנית תא/4321 (507-0520098), המהווים חטיבת קרקע ועליה מספר מבנים ותיקים המיועדים בתכנית להריסה וכן מבנה לשימור, במתחם התחנה המרכזית הישנה, דרום העיר תל אביב.
הייעודים של המתחמים הינם מעורבים למגורים, מסחר ותעסוקה וכן מבני ציבור ומבנה לשימור.
אומדן השווי מבוסס על שווי זכויות הבעלות (100%) המוקנות לחברות[30] בתכניות[31] איחוד וחלוקה של המתחמים (1-4).

9.2. מיקום הנכס ואופי הסביבה - הנכס ממוקם במתחם התחנה המרכזית הישנה, שכונת נווה שאנן, דרום העיר תל אביב.
מטרת תכנית תא/4321 הינה התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחו כאזור מע"ר מטרופוליני מעורב שימושים. במרכז המתחם עתיד לעבור (מתחת לפני הקרקע) תוואי הרכבת הקלה (הקו הירוק).
סביבת המתחם הינה מוזנחת ותושבי השכונה הינם ממעמד סוציואקונומי נמוך, בעיקר עובדים זרים ומבקשי מקלט. לדברי המזמין, כיום, המתחם פנוי מפולשים.
סביבת הנכס נהנית מנגישות תחבורתית טובה בשל הקרבה לצירי תחבורה ראשיים כגון: רחוב הרכבת, דרך מנחם בגין ונתיבי איילון וכאמור, לקו הירוק של הרק"ל, אשר צפוי להיפתח בשנת 2030.

9.3. שטח המתחמים - המתחמים אשר מושא השומה מהווה חלקים מהם, מהווים חטיבת קרקע עליה בנויים מספר מבנים ותיקים המיועדים בתכנית להריסה וכן "בית הבאר" המהווה מבנה לשימור. שטחי המתחמים נקבעו עפ"י תכנית תא/4321 (507-0520098).
כיום, חלק מהמבנים מאוכלסים ומשמשים למגורים, מסחר ומשרדים.

9.4. המצב התכנוני - על המתחם חלה תכנית מפורטת תא/4321 (507-0520098) שמטרתה הינה התחדשות עירונית למתחם התחנה המרכזית הישנה. התכנית קבעה כי יש להכין (4) תכניות איחוד וחלוקה למתחמים.
אומדן השווי נערך לזכויות המוקצות לחברות עפ"י טבלאות הקצאה ואיזון שנערכו למתחמים השונים ע"י השמאי אוהד דנוס. יובהר כי מלבד מתחם 1 המאושר, עבור מתחמים 2 ו- 3, פורסמו טבלאות הקצאה ואיזון שפורסמו בחודש 05/2025 לאחר 106 ב', אשר הוגשו להם התנגדויות בסוף חודש 09/2025 וטרם נקבע דיון בעניינם.
אומדן השווי נערך עפ"י הזכויות המוקצות נכון למועד הקובע (טרם אישור כלל תכניות איחוד וחלוקה וטרם דיון בהתנגדויות שהוגשו לאחר 106 ב').

ביום 14/06/2023 אושרה תכנית עיצוב לתא שטח 101 במתחם 1 וביום 26/11/2025 אושרה ע"י ועדת המשנה לתכנון ולבניה, תכנית העיצוב לתא שטח 110, בכפוף להשלמת נושאים שונים.

[30] לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ.
[31] נכון למועד הקובע, אושרה רק תכנית למתחם 1 ושאר התכניות טרם אושרו. במידה וחלקן היחסי של החברות ישתנה יש לעדכן את השומה.

בתכנית קיימות הוראות והתניות רבות המשפיעות על שווי הנכס כתוצאה מזמינות (דחייה), שלביות, מטלות ציבוריות וכיוצ"ב. מרכיבים אלו באו לידי ביטוי בתחשיב השווי כמפורט בפרק התחשיבים. יצויין כי התכנית מאפשרת המרת שטחים מתעסוקה למלונאות. בשלב זה לא נלקח בחשבון המרה זו.

בשנת 2022 התקבל היתר להריסת מבנים במתחם 1, בתיק הבניין קיימות 3 בקשות להיתר: חפירה ודיפון, היתר מלא לבניית המגדל והיתר הרשאה לבנייה בתת הקרקע בכבישים הסובבים את מגרש 101, כמפורט בסעיף 6.3.

9.5. היטל השבחה - בהתאם לבקשת החברות, הועדה הוציאה שומת היטל השבחה בגין תכנית תא/4321. החברות המציאו שומה נגדית ופנו להליך של שמאי מכריע (תיקון 84).
הוצגה בפנינו שומה מכרעת של השמאי יעקב פז בה נקבע היטל השבחה, נכון למועד הקובע 01/03/2020. החברות השיגו לוועדת ערר על השומה המכרעת.
ביום 07/01/2026 התקבלה החלטת ועדת ערר אשר שינתה את החלטת השמאי המכריע ביחס למס' סעיפים הנוגעים להפחתת עלות המטלות הציבוריות, כמפורט בסעיף 7.14.2.
בהחלטה נקבע כי בשל מחלוקת על גובה עלות המטלות הציבוריות, לצדדים נתנה אפשרות להגיע להסכמות ביניהם ביחס לניכוי העלויות הנדרשות ברמת גמר מלאה ויוכלו להגיש בקשה בעניין זה בתוך 7 ימים מיום שתומצא החלטה זו לידם.
נדגיש כי באומדן השווי הובא בחשבון גובה היטל ההשבחה עפ"י קביעת השמאי המכריע (במידוד להיום), וזאת עד שהצדדים יגיעו להסכמות ויתקבל פס"ד בנושא.

בנוסף, התקבלו 5 שומות ועדה בגין היטל השבחה לתכנית תא/מק/1/4321 (מתחם 1), כמפורט בסעיף 7.14.3.

9.6. המצב המשפטי - זכויות הבעלות בנכס מושא השומה נרכשו בין היתר במסגרת הליך של כינוס נכסים (פירוק שיתוף) ע"י חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ וחברת לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ. בשנת 2022 רכשו החברות 15 יחידות בבניין הבנוי על חלק ממתחם 3.
במתחם 3 קיימים חוכרים אשר עפ"י טבלאות איחוד וחלוקה רשומים "תחת" החברות. כאמור, המתחם פנוי מפולשים וכיום חלק מהמתחם מושכר בשכירות חופשית לחניה פתוחה. כפי שנמסר לנו ע"י מזמין חוות הדעת, ישנם חלקים הרשומים עפ"י טבלת ההקצאות בבעלות רשות הפיתוח שיירשמו בעתיד ע"ש החברות ולכן בשלב זה אומדן השווי כולל חלקים אלו ואת זכויות החוכרים (בניכוי עלות בניית מבנה ציבור עבור העירייה ובניכוי שווי שטחי התמורה שעל החברות לבנות עבור החוכרים או לפצות אותם עבור הבנוי).
בתחשיב השווי הובא בחשבון חלקן היחסי של החברות במתחמים השונים, בהתאם לטבלאות איחוד וחלוקה (כולל למתחמים 2 ו- 3 לפי סעיף 106 ב' שטרם אושרו).

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, החברה הגישה תביעה נגד החוכרים בנוגע לזכויותיהם. הדיון עתיד להתקיים באפריל 2026.

9.7. קיימות שלוש שיטות עקרוניות להערכת שווים של נכסי מקרקעין:

שיטת ההשוואה - השיטה מבוססת על הערכת שווי השוק של הנכס בהסתמך על עסקאות, שנעשו בנכסים אחרים, הדומים לנכס המוערך במיקומם, אופיים ומידת סחירותם.

שיטת היוון ההכנסות - בשיטה זו שווי הנכס יקבע ע"י היוון ההכנסה המתקבלת, או עשויה להתקבל ממנו לאורך זמן.

פעולת ההיוון נעשית לפי שער ריבית, ששיעורו נקבע בהתאם לאופי ורמת הסיכון הגלומה בהכנסה השוטפת מהנכס.

שיטת ההוצאה - עלויות הקמה (השווי הפיזי) - שווי השוק בשיטה זו מוערך לפי העלויות הצפויות להקמת נכס הזהה לנכס הנדון (שווי קרקע כריקה ופנויה בתוספת עלויות פיתוח והקמת המבנים ובניכוי הפחת לסוגיו השונים - באם קיים).

אומדן השווי נערך עפ"י גישת ההשוואה בהתייחס לנתוני עסקאות מכר לקרקעות בשימושים השונים בסביבה הקרובה, בביצוע התאמות נדרשות. כמו גם בהתייחס לגישת השווי השיורי, קרי, חילוץ מרכיב שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי בשימושים השונים, בניכוי רווח יזמי ראוי ועלויות הקמה.

9.8. אומדן שווי הקרקע נערך על בסיס זכויות הבניה מכוח תכנית תא/4321 (507-0520098), תכניות העיצוב למגרשים 100 ו-101 שניידו חלק מהזכויות ממגרש למגרש ותכניות האיחוד וחלוקה למתחמים השונים, בניכוי היטל השבחה בגין זמינות ודחיה בהתאם להוראות התכנית הקובעות מטלות ציבוריות, דיור בהישג יד, בניית מבני ציבור, הוראות שימור, דחייה וכיוצ"ב (כמפורט בפרק התכנוני).

9.9. אומדן השווי אינו כולל מע"מ.

9.10. <u>גורמים ושיקולים ספציפיים לעניין השווי</u>:

9.10.1. הובא בחשבון כי התכנית חילקה את השטח ל- 4 מתחמים נפרדים בין כלל בעלי הזכויות. בחלק מתאי השטח מחזיקים מספר בעלים (מושע) וחלק מתאי השטח בבעלות אחת בשלמות (מתחם 1 הינו בבעלות החברות בשלמות). המתחמים הינם "עצמאיים" וניתנים לקידום הפרויקט כמעט ללא תלות במתחמים האחרים, דבר המשפיע על תקופת הדחייה של כל מתחם.

לפיכך, לאור ההקצאות בטבלאות איחוד והחלוקה, ערכנו תחשיב עבור כל מגרש בנפרד ביחס לזכויות החברות בו.

9.10.2. הובא בחשבון הפחתה בשל חוסר הוודאות התכנונית לעניין הזכויות המוקצות לחברות בגין השינויים שיתכן וידרשו בתכניות איחוד וחלוקה למתחמים 2 ו-3 בשל התנגדויות לטבלאות ההקצאה ואיזון שפורסמו לפי 106ב' (טרם נקבע מועד לדיון בעניינם).

9.10.3. זמינות - רכיב הזמינות ביחס לכל מתחם בפני עצמו והדחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכל מתחם (כמפורט בסעיף 5.4).

עפ"י הוראות התכנית, תנאי להיתר בניה בתא שטח 100 יהיה תיאום מול מחלקת השימור והבטחת השימור של בית הבאר והריסת המבנים בתחום מגרש 153. במרכז מתחם 1 מבוצעות עבודות תשתית לקו הירוק של הרק"ל. לדברי המזמין, בהתאם למידע שנמסר מחברת נת"ע, החברה נמצאת בשלבי סיום של הכנת התשתית התת קרקעית של הקו הירוק שעוברת

במתחם ולכן לא קיימת מגבלה להוצאת היתר בניה במגרש 101. עבודות לשימור בית הבאר יתחילו רק בגמר עבודות התשתית, בעוד כשנה, אך נכון למועד הקובע הוכן תיק תיעוד.

בנוסף, בהוראות התכנית קיימים תנאים נוספים לבניה במתחם 2, המשפיעים על זמינות המגרשים.

9.10.4. באומדן השווי הופחתו עלויות השימור והקמת השטחים ל"תועלות ציבור" הכוללים עפ"י הסכם תועלות ציבור שהוצג בפנינו, 100 חניות וכ- 3,440 מ"ר מבונים במתחמים השונים וכן, שימור בית הבאר (כמפורט בסעיף 7.12).

עלויות המטלות לתועלות ציבור הופחתו מאומדן שווי הנכס. העלויות כוללות מע"מ למעט מבנה לשימור.

9.10.5. דיור בהישג יד (דב"י) - בתכנית קיימות הוראות לבניית יח"ד עבור דיור בהישג יד. כמו כן עפ"י הוראות התכנית קיימת אפשרות להמרת שטחי תעסוקה ליח"ד דב"י. עפ"י תחשיבים שבצענו, קיימת כדאיות כלכלית בהמרת שטחי תעסוקה לדב"י. בהמרה של שטחי התעסוקה נלקח בחשבון המרה של 100 מ"ר תעסוקה (70 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר שירות) עבור כל יח"ד דב"י בשטח של 69 מ"ר עיקרי (+12 מ"ר שירות ובשטח כולל של 81 מ"ר פלדלת).

9.10.6. הוצג בפנינו הסכם עם עיריית תל אביב לדב"י וכי עפ"י ההסכם הדירות יושכרו לטווח של 20 שנה וכי דמ"ש יעמדו על 60% מדמ"ש המקובלים בשוק. לאור האמור הובא בחשבון בתחשיב מקדם 0.4 ביחס לשווי מ"ר מבונה מגורים.

9.10.7. מושע - במגרשים (תאי שטח) בהם קיימת בעלות במושע, הובא בחשבון מקדם הפחתה למושע של 0.9.

9.10.8. לאור היקף הפרויקט, מספר המתחמים, הרכבת הקלה בתת הקרקע והיקף השטחים, הובאה בחשבון מקדם הפחתה לגודל ומורכבות הבינוי.

9.10.9. הובאו בחשבון עלויות הריסה למבנים הבנויים כיום במתחמים והמסומנים בתכנית להריסה. העלויות שהובאו בחשבון בתחשיב הינן עפ"י אומדן שנמסר לנו ע"י המזמין.

9.10.10. הובא בחשבון כי התמורה לחוכרים הינה שטח מסחרי בנוי תמורת השטח הבנוי כיום, אותה הפחתנו בתחשיב שווי מגרש 301 (מאחר ורובם ממוקמים במגרש זה).

9.10.11. כאמור במרכז מתחם 1, בתת הקרקע, עתיד לעבור הקו הירוק של הרק"ל.

נלקח בחשבון (הפחתה בגין מורכבות הבינוי) כי מעבר של הרק"ל תגביל את תכנון המרתפים והצבת עוגנים. עם זאת, הובאה בחשבון התקדמות הפרויקט והתבהרות חלק מן המורכבות (גובשה טיוטת הסכם הקמה והסכם חניה מתחת לכבישים עם עיריית ת"א וכן נערכו דיונים עם נת"ע לגבי הסכם על שיטת הביסוס במתחם).

9.10.12. שטחים לשיווק - השטחים אשר הובאו בתחשיב הינם:

במגורים שטח פלדלת (עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד),

במסחר שטח עיקרי בתוספת (העמסת) 15% שטחי שירות,

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

בתעסוקה שטח עיקרי + שירות, כמפורט בסעיף 6.3.

בנוסף, עפ"י תיקון מס' 163 לחוק התו"ב (2025) קיימת אפשרות להגדיל ממ"דים עד ל- 15 מ"ר כדי להוסיף חדר רחצה ושירותים, הנ"ל לא הובא בחשבון בתחשיב השווי.

9.10.13. שווי מ"ר מבונה למגורים (שטח פלדלת) מגלם מרפסת בשטח של 12 מ"ר בקומה ממוצעת + מקום חניה.

9.10.14. שווי מ"ר מבונה למסחר ותעסוקה אינו מגלם שווי חניה.

9.10.15. לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי שכירות בגין השכרת מגרש החניה, מדובר בהסכם שכירות לטווח קצר (שנה) וכי דמ"ש המשולמים הינם זניחים ביחס לשווי המתחם.

10. <u>פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו</u>

חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

כאמור, אומדן השווי נערך לזכויות המוקצות לחברות עפ"י טבלאות הקצאה ואיזון שנערכו למתחמים השונים. יובהר כי מלבד מתחם 1, יתר תכניות איחוד וחלוקה טרם אושרו ואף הוגשו התנגדויות לטבלאות הקצאה ואיזון שפורסמו לאחר 106ב' במתחמים 2 ו - 3. טרם נקבע מועד לדיון בהתנגדויות.

אומדן השווי נערך עפ"י הזכויות המוקצות נכון למועד הקובע (טרם אישור כלל תכניות איחוד וחלוקה ולאחר פרסום הטבלאות המעודכנות). באומדן השווי הובא בחשבון בקביעת מקדם זמינות כי קיימת חוסר הוודאות התכנונית לעניין הקצאת הזכויות הסופית במתחמים 2 ו-3.

11. מסד נתונים ועסקאות השוואה

11.1 עסקאות מכר ונתונים לקרקעות (לשימושי מגורים, מסחר, מלונאות ומשרדים) בסביבה הקרובה, (מקור: עיתונות ודיווחי חברות ציבוריות):

11.1.1 עסקת קבוצת אקרו ברחוב החשמל בת"א

בהתאם לדיווח מיידי של קבוצת אקרו בע"מ מיום 01.01.2026, החברה זכתה במכרז רמ"י לרכישת זכויות חכירה לתק' של 98 שנים (עם אופציה לתק' נוספת) במקרקעין בשטח כולל של 5,878 מ"ר, המצויים ברח' החשמל בת"א. בהתאם לתב"ע תא/מק/5063 (507-0796045) החלה על המקרקעין, ניתן יהיה להקים פרויקט אשר יכלול 3 בניינים (בניין אחד קיים "בניין יסקי" שיעבור שיפוץ) אשר יכללו 120 יח"ד (18 מתוכם בייעוד דב"י) בשטח כולל של כ- 7,970 מ"ר עיקרי למגורים, כ- 1,720 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 26,050 מ"ר עיקרי לתעסוקה (בין יתר ההוראות, נקבעו מטלות שונו כגון שימור באר מים ומגדל מים, פיתוח כיכר עירוני והעתקת תשתיות).

התמורה: 255.26 מ' ₪ בתוספת מע"מ וכ- 4.6 מ' ₪ כולל מע"מ בגין הוצאות פיתוח.

להערכת החברה, עלויות הפרויקט הכוללות את הקרקע, בניה, עלויות מימון, תקורות ושיווק הינם כ- 970 מיליון ₪.

נציין כי לאור ריבוי הרכיבים קיים קושי בשלב זה לניתוח העסקה.

11.1.2 עסקת מתחם סיפולוקס

בהתאם לדיווח מיידי של חברת ריט 1 מתאריך 12.11.2025, החברה התקשרה בהסכם לרכישת 45% ממניות החברות המוכרות אשר מחזיקות במקרקעין המצויים ברחוב יגאל אלון וידועים כחלקה 111 בגוש 7094, תמורת כ- 126.7 מיליון ₪ (משקף כ- 281.5 מיליון ₪ לקרקע בשלמות). עפ"י הדיווח, על המקרקעין אושרה לאחרונה תכנית (טרם פורסמה למתן תוקף) להקמת מגדל עירוב שימושים הכולל מגורים, מסחר, משרדים, מבני ציבור וכיוצ"ב.

כמו כן, בכוונת החברה לחתום על חוזה חכירה חדש עם עיריית תל אביב ביחס למקרקעין בתמורה לתשלום של 324 מיליון ₪.

ניתוח העסקה, בהתייחס לעלויות חידוש חוזה החכירה, עלויות שימור נדרשות ועלויות הקמת מבני ציבור, משקף ערכי שווי למ"ר מבונה, בפירוט כדלקמן:

למגורים 26,000 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 18,000 ₪ למ"ר לשיווק, לתעסוקה 10,400 ₪ למ"ר ברוטו.

11.1.3. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בתאריך 09.01.2025 נרכשו כ- 20% חלקים בלתי מסוימים מחלקה הממוקמת בחלק הצפוני של רחוב יגאל אלון בתל אביב, בייעוד ל'אזור מע"ר מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן (עפ"י תכנית תא/5000). עפ"י מידע הקיים במשרדנו, ניתוח התמורה, בהתייחס לניכוי מטלה ציבורית, הפחתה למושעא וכו', מגלמת ערכי שווי, כדלקמן: **למגורים 25,000 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 15,000 ₪ למ"ר לשיווק, לתעסוקה (מגלם מלונאות) 8,500 ₪ למ"ר ברוטו.**

<u>הערה</u>: רכישת הקרקע התבצעה ע"י החברה אשר לה יתרת זכויות בקרקע ולפיכך מהווה קונה מיוחד.

11.1.4. ביום 02.12.2024 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י למגרשים מס' 301-303,305 (עפ"י תמ"ל 3001) הממוקם במתחם אשכול (שדה דב), תל אביב - יפו. עפ"י הוראות התב"ע החלה על המגרשים ניתן להקים שטחים בעירוב שימושים של מסחר, תעסוקה/ מסחר, תעסוקה ומלונאות.

עפ"י ניתוח שערכנו, מחיר הזכייה משקפים **ממוצע של כ-4,000 ₪ למ"ר מבונה משרדים ברוטו.** הערה שלנו: להערכתנו מחירי הזכייה משקפים את מצב הפיתוח בשכונה והאזור שמוטה מגורים בשונה ממושא השומה הממוקם בסמוך למע"ר ת"א.

11.1.5. בהתאם למכרז מס' 230/2023 מיום 27.05.2024, חברת שותפות מגדל דובנוב מגורים, שותפות מוגבלת ושותפות מגדל דובנוב תעסוקה, שותפות מוגבלת זכו במכרז לחכירת מגרש מס' 1 עפ"י תוכנית תא/4997 (חלקה 758 בגוש 6111), הממוקם ברחוב דובנוב 4-6 ת"א.

סכום התמורה הינו 436,999,777 ₪+ הוצ' פיתוח בסך של 6,194,808 ₪.

בהתאם לפרסום חוברת המכרז, בתחום המגרש ניתן להקים מגדל בעל שימושים מעורבים של 170 יח"ד ושטחי תעסוקה. מחיר התמורה, בהתחשב בעלויות העודפות של עלויות שימור ומטלה ציבורית, מגלם **כ- 28,500 ₪ למ"ר מבונה עיקרי, כ- 20,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר לשיווק וכ- 7,500 ₪ למ"ר מבונה משרדים ברוטו.**

11.1.6. בהתאם למידע הקיים במשרדנו, בחודש פברואר 2023, נרכשו כ-8.5% חלקים (עם אופציה לכ-11.5% נוספים) בלתי מסוימים בקרקע בחלק הצפוני של רחוב יגאל אלון בתל אביב, בייעוד ל'אזור מע"ר מטרופוליני סמוך לציר מתע"ן (עפ"י תכנית תא/5000). ניתוח התמורה, בהתייחס לניכוי מטלה ציבורית, הפחתה למושעא וכיוצ"ב, מגלמת ערכי שווי כדלקמן: **למגורים 27,500 ₪ למ"ר "פלדלת", למסחר 17,000 ₪ למ"ר לשיווק, לתעסוקה 11,000 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם פוטנציאל למלונאות).**

11.2. **<u>נתוני השוואה למגורים</u>**

11.2.1. <u>פרויקט "מתחם הרכבת 72" - גוש 6977 חלקות 18,19,198,215,221,245</u>

בתחום הרחובות: הרכבת מצפון, ראש פינה מדרום מזרח והגר"א מדרום מערב. נכון למועד הקובע נמצא בשלבי בניה פרויקט שיכלול מבנה מרקמי בן 4 קומות כולל קומת קרקע גבוהה וגלריה למסחר ומעליו 2 מגדלים שיבנו ב-2 אגפים נפרדים - מגדל למשרדים ותעסוקה באגף המזרחי בן 22 קומות ומגדל מגורים באגף המערבי בן 23 קומות.

הפרויקט יכלול עירוב שימושים למסחר, מבנה ציבור עבור מעון, משרדים, 137 יח"ד מהן 14 יחידות דב"י ו- 44 יחידות אירוח מלונאי.

כמו כן, יכלול הפרויקט 7 קומות מרתפי חנייה וירידה לחניון תת קרקעי בדופן הצפונית מערבית של המגרש מכיוון רחוב הרכבת.

בפרויקט 137 מקומות חניה למגורים, לכן הובא בחשבון כי כל דירה נמכרה עם מקום חניה 1.

הובא בחשבון ניכוי שווי מקום חניה לפי 300,000 ₪/מקום.

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	שטח פלדלת במ"ר	שטח נטו במ"ר	מס' חדרים	קומה	מקומות חניה	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	30.10.2025	6977-0018-053	53	53	2	14	1	3,426,810 ₪	64,657 ₪	58,996 ₪
2	30.09.2025	6977-0018-039	67	67	2	11	1	3,886,810 ₪	58,012 ₪	53,534 ₪
3	30.06.2025	6977-0018-049	88	88	3	13	1	5,099,000 ₪	57,943 ₪	54,534 ₪
4	16.04.2025	6977-0018-036	48	48	2	11	1	3,025,641 ₪	63,034 ₪	56,784 ₪
5	27.02.2025	6977-0018-009	48	48	2	7	1	2,813,846 ₪	58,622 ₪	52,372 ₪
6	30.12.2024	6977-0018-022	48	48	2	22	1	3,140,000 ₪	65,417 ₪	59,167 ₪
7	30.12.2024	6977-0018-037	74	74	3	11	1	3,921,000 ₪	52,986 ₪	48,932 ₪
8	29.12.2024	6977-0018-072	62	62	2	16	1	4,060,000 ₪	65,484 ₪	60,645 ₪
9	29.12.2024	6977-0018-064	61	61	2	15	1	3,720,000 ₪	60,984 ₪	56,066 ₪
10	23.12.2024	6977-0018-029	48	48	2	10	1	2,950,000 ₪	61,458 ₪	55,208 ₪
11	04.12.2024	6977-0018-044	77	77	3	12	1	4,060,000 ₪	52,727 ₪	48,831 ₪
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל									**59,500 ₪**	
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל										**54,600 ₪**

11.2.2. <u>פרויקט ויתניה – צומת לה גארדיה (גוש 6977, חלקה 282)</u>

פרויקט מגורים בן 42 קומות, הכולל 130 יח״ד ומהווה את המגדל השני בפרויקט ויתניה בצומת לה גארדיה, תל אביב. צפי סיום בניה בשנת 2028.

הובא בחשבון ניכוי שווי מקום חניה לפי 350,000 ₪/מקום.

מס״ד	תאריך עסקה	מס׳ חדרים	קומה	שטח פלדלת במ״ר (כולל ממ״ד)	שטח מרפסת במ״ר	שטח אקוי׳ במ״ר	מקומות חניה	מחיר תמורה בש״ח	תמורה בש״ח למ״ר פלדלת	תמורה בש״ח למ״ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	29.10.2025	3	24	82	9.7	86.85	1	₪ 4,060,000	₪ 49,512	₪ 50,123
2	21.09.2025	3	32	68.5	9.8	73.4	1	₪ 3,777,000	₪ 55,139	₪ 55,544
3	04.09.2025	2	23	46.2	9.8	51.1	1	₪ 2,835,245	₪ 61,369	₪ 61,636
4	28.08.2025	3	25	85.1	9.8	90	1	₪ 4,015,000	₪ 47,180	₪ 47,798
5	18.08.2025	3	30	68.5	9.8	73.4	1	₪ 3,675,000	₪ 53,650	₪ 54,044
6	14.08.2025	3	26	70.9	9.8	75.8	1	₪ 3,377,000	₪ 47,630	₪ 48,243
7	10.08.2025	3	27	69	26	82	1	₪ 3,302,778	₪ 47,866	₪ 48,570
8	07.08.2025	4	25	100.8	19.9	110.75	1	₪ 5,150,514	₪ 51,096	₪ 51,505
9	05.08.2025	3	30	70.9	9.8	75.8	1	₪ 3,490,740	₪ 49,235	₪ 49,868
10	05.08.2025	3	27	70.9	9.8	75.8	1	₪ 3,404,630	₪ 48,020	₪ 48,638
11	31.07.2025	3	34	70.9	9.8	75.8	1	₪ 3,574,000	₪ 50,409	₪ 51,057
12	30.07.2025	3	31	70.9	9.8	75.8	1	₪ 3,518,519	₪ 49,627	₪ 50,265
13	30.07.2025	3	23	94	9.4	98.7	1	₪ 4,821,296	₪ 51,290	₪ 51,842
14	28.07.2025	3	24	81.7	9.8	86.6	1	₪ 3,830,556	₪ 46,886	₪ 47,882
15	27.07.2025	3	24	91.5	19.4	101.2	1	₪ 4,126,852	₪ 45,102	₪ 45,854
16	23.07.2025	3	39	69	26	82	1	₪ 3,870,370	₪ 56,092	₪ 56,917
17	20.07.2025	3	38	69	26	82	1	₪ 3,687,000	₪ 53,435	₪ 54,221
18	17.07.2025	3	32	69	26	82	1	₪ 3,506,481	₪ 50,819	₪ 51,566
19	14.07.2025	3	29	68.5	9.8	73.4	1	₪ 3,406,481	₪ 49,730	₪ 50,095
20	08.07.2025	3	33	69	26	82	1	₪ 3,584,259	₪ 51,946	₪ 52,710
21	03.07.2025	3	27	62.9	16.4	71.1	1	₪ 3,161,500	₪ 50,262	₪ 50,992
22	02.07.2025	3	23	68.4	26.1	81.45	1	₪ 3,260,926	₪ 47,674	₪ 47,955
23	02.07.2025	3	26	72.9	9.8	77.8	1	₪ 3,656,481	₪ 50,157	₪ 50,784
ממוצע שווי מ״ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל									**₪ 50,300**	
ממוצע שווי מ״ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל										**₪ 45,600**

11.2.3. <u>פרויקט "מגדל מזא"ה" - דרך מנחם בגין 62/ישראל טל 1 (מגרש **A1**, חלקה 73 [32], גוש 7077)</u>

היזם - חב' "אקרו נדל"ן", אדריכל - משה צור. עפ"י תכנית העיצוב המאושרת, הפרויקט יכלול מגדל מסחר ומגורים בן 41 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 4 קומות מרתף, ויכלול בסה"כ 268 יח"ד בתמהיל מגוון, 1,884 מ"ר ברוטו למסחר ו- 9,500 מ"ר שטחים ציבוריים אשר יתפרסו על 5 קומות וישמשו כמבנה מסד לבית ספר יסודי רב תכליתי.

ביום 04.09.2024 התקבל היתר לחפירה ודיפון. עפ"י פרסומים בתקשורת, תחילת הבנייה מתוכננת לרבעון הראשון של 2026 וצפי לסיומה הינו בשנת 2030.

עפ"י תכנית העיצוב, תקן חניה למגורים הינו 1:1 ולכן הובא בחשבון כי לכל דירה תוצמד חניה. הובא בחשבון ניכוי שווי מקום חניה לפי 350,000 ₪/מקום.

א. <u>להלן נתוני השוואה לדירות בשטח של עד 50 מ"ר בפרויקט (מקור מידע: אתר רשות המיסים):</u>

מס"ד	תאריך עסקה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	מס' חדרים	קומה	מקומות חניה	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	28.03.2025	47	10	52	2	17	1	₪ 3,170,872	₪ 67,458	₪ 60,012
2	03.02.2025	44	9	48	2	14	1	₪ 2,976,496	₪ 67,910	₪ 59,925
3	26.01.2025	47	10	52	2	16	1	₪ 3,438,136	₪ 73,144	₪ 65,698
4	23.01.2025	50	9	54	2	23	1	₪ 3,745,000	₪ 75,505	₪ 68,449
5	31.12.2024	49	9	54	2	22	1	₪ 3,421,210	₪ 69,555	₪ 62,439
6	30.12.2024	44	9	48	2	6	1	₪ 3,180,000	₪ 72,553	₪ 64,568
7	10.12.2024	47	10	52	2	22	1	₪ 3,157,525	₪ 67,174	₪ 59,728
8	27.11.2024	48	9	52	2	18	1	₪ 3,297,129	₪ 69,399	₪ 62,032
9	11.11.2024	47	9	51	2	15	1	₪ 3,445,519	₪ 73,553	₪ 66,082
10	03.11.2024	44	9	48	2	15	1	₪ 3,100,000	₪ 70,728	₪ 62,742
11	28.10.2024	47	9	51	2	7	1	₪ 2,827,249	₪ 60,355	₪ 52,883
12	28.10.2024	48	9	52	2	19	1	₪ 3,257,100	₪ 67,959	₪ 60,656
13	28.10.2024	47	9	51	2	12	1	₪ 3,000,351	₪ 64,050	₪ 56,578
14	20.10.2024	44	9	48	2	13	1	₪ 3,126,000	₪ 71,321	₪ 63,335
15	30.09.2024	47	9	51	2	9	1	₪ 2,856,523	₪ 60,980	₪ 53,508
16	29.09.2024	47	10	52	2	10	1	₪ 3,027,656	₪ 64,411	₪ 56,965
17	24.09.2024	47	10	52	2	19	1	₪ 3,426,815	₪ 72,903	₪ 65,457
18	24.09.2024	47	10	52	2	30	1	₪ 3,706,704	₪ 78,858	₪ 71,412
19	19.09.2024	47	10	52	2	28	1	₪ 3,628,040	₪ 77,184	₪ 69,738
20	21.08.2024	47	9	51	2	8	1	₪ 2,920,000	₪ 62,335	₪ 54,863
21	18.08.2024	47	10	52	2	24	1	₪ 3,310,269	₪ 70,424	₪ 62,978
22	15.08.2024	44	9	48	2	11	1	₪ 2,928,026	₪ 66,804	₪ 58,819
23	14.08.2024	47	9	51	2	11	1	₪ 3,040,157	₪ 64,900	₪ 57,428
24	13.08.2024	47	9	51	2	14	1	₪ 3,298,199	₪ 70,408	₪ 62,937
25	07.08.2024	47	10	52	2	12	1	₪ 3,130,034	₪ 66,589	₪ 59,143
26	01.08.2024	47	10	52	2	11	1	₪ 3,300,000	₪ 70,205	₪ 62,759
27	25.07.2024	47	9	51	2	16	1	₪ 3,006,523	₪ 64,182	₪ 56,710
28	25.07.2024	47	10	52	2	25	1	₪ 3,577,213	₪ 76,103	₪ 68,657
29	23.07.2024	47	10	52	2	18	1	₪ 3,475,710	₪ 73,943	₪ 66,497
30	30.06.2024	47	10	52	2	23	1	₪ 3,396,323	₪ 72,255	₪ 64,808
31	30.06.2024	47	9	51	2	10	1	₪ 2,931,765	₪ 62,586	₪ 55,114
32	27.06.2024	47	10	52	2	9	1	₪ 3,010,964	₪ 64,056	₪ 56,610
33	27.06.2024	47	10	52	2	12	1	₪ 3,077,733	₪ 65,477	₪ 58,031
34	27.06.2024	47	10	52	2	14	1	₪ 3,094,425	₪ 65,832	₪ 58,386
35	27.06.2024	47	9	51	2	17	1	₪ 3,044,437	₪ 64,991	₪ 57,519
36	25.06.2024	47	10	52	2	15	1	₪ 3,431,133	₪ 72,995	₪ 65,549
37	13.06.2024	47	10	52	2	21	1	₪ 3,526,000	₪ 75,013	₪ 67,567
38	09.06.2024	47	9	51	2	13	1	₪ 2,788,000	₪ 59,517	₪ 52,045
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל									₪ **68,800**	
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל										₪ **61,300**

[32] חלקה 53 לשעבר.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

ב. <u>להלן נתוני השוואה לדירות בשטח מעל 50 מ"ר בפרויקט (מקור מידע: אתר רשות המיסים):</u>

מס"ד	תאריך עסקה	שטח פלדלת במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	מס' חדרים	קומה	מקומות חניה	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	28.03.2025	47	10	52	2	17	1	₪ 3,170,872	₪ 67,458	₪ 60,012
2	03.02.2025	44	9	48	2	14	1	₪ 2,976,496	₪ 67,910	₪ 59,925
3	26.01.2025	47	10	52	2	16	1	₪ 3,438,136	₪ 73,144	₪ 65,698
4	23.01.2025	50	9	54	2	23	1	₪ 3,745,000	₪ 75,505	₪ 68,449
5	31.12.2024	49	9	54	2	22	1	₪ 3,421,210	₪ 69,555	₪ 62,439
6	30.12.2024	44	9	48	2	6	1	₪ 3,180,000	₪ 72,553	₪ 64,568
7	10.12.2024	47	10	52	2	22	1	₪ 3,157,525	₪ 67,174	₪ 59,728
8	27.11.2024	48	9	52	2	18	1	₪ 3,297,129	₪ 69,399	₪ 62,032
9	11.11.2024	47	9	51	2	15	1	₪ 3,445,519	₪ 73,553	₪ 66,082
10	03.11.2024	44	9	48	2	15	1	₪ 3,100,000	₪ 70,728	₪ 62,742
11	28.10.2024	47	9	51	2	7	1	₪ 2,827,249	₪ 60,355	₪ 52,883
12	28.10.2024	48	9	52	2	19	1	₪ 3,257,100	₪ 67,959	₪ 60,656
13	28.10.2024	47	9	51	2	12	1	₪ 3,000,351	₪ 64,050	₪ 56,578
14	20.10.2024	44	9	48	2	13	1	₪ 3,126,000	₪ 71,321	₪ 63,335
15	30.09.2024	47	9	51	2	9	1	₪ 2,856,523	₪ 60,980	₪ 53,508
16	29.09.2024	47	10	52	2	10	1	₪ 3,027,656	₪ 64,411	₪ 56,965
17	24.09.2024	47	10	52	2	19	1	₪ 3,426,815	₪ 72,903	₪ 65,457
18	24.09.2024	47	10	52	2	30	1	₪ 3,706,704	₪ 78,858	₪ 71,412
19	19.09.2024	47	10	52	2	28	1	₪ 3,628,040	₪ 77,184	₪ 69,738
20	21.08.2024	47	9	51	2	8	1	₪ 2,920,000	₪ 62,335	₪ 54,863
21	18.08.2024	47	10	52	2	24	1	₪ 3,310,269	₪ 70,424	₪ 62,978
22	15.08.2024	44	9	48	2	11	1	₪ 2,928,026	₪ 66,804	₪ 58,819
23	14.08.2024	47	9	51	2	11	1	₪ 3,040,157	₪ 64,900	₪ 57,428
24	13.08.2024	47	9	51	2	14	1	₪ 3,298,199	₪ 70,408	₪ 62,937
25	07.08.2024	47	10	52	2	12	1	₪ 3,130,034	₪ 66,589	₪ 59,143
26	01.08.2024	47	10	52	2	11	1	₪ 3,300,000	₪ 70,205	₪ 62,759
27	25.07.2024	47	9	51	2	16	1	₪ 3,006,523	₪ 64,182	₪ 56,710
28	25.07.2024	47	10	52	2	25	1	₪ 3,577,213	₪ 76,103	₪ 68,657
29	23.07.2024	47	10	52	2	18	1	₪ 3,475,710	₪ 73,943	₪ 66,497
30	30.06.2024	47	10	52	2	23	1	₪ 3,396,323	₪ 72,255	₪ 64,808
31	30.06.2024	47	9	51	2	10	1	₪ 2,931,765	₪ 62,586	₪ 55,114
32	27.06.2024	47	10	52	2	9	1	₪ 3,010,964	₪ 64,056	₪ 56,610
33	27.06.2024	47	10	52	2	12	1	₪ 3,077,733	₪ 65,477	₪ 58,031
34	27.06.2024	47	10	52	2	14	1	₪ 3,094,425	₪ 65,832	₪ 58,386
35	27.06.2024	47	9	51	2	17	1	₪ 3,044,437	₪ 64,991	₪ 57,519
36	25.06.2024	47	10	52	2	15	1	₪ 3,431,133	₪ 72,995	₪ 65,549
37	13.06.2024	47	10	52	2	21	1	₪ 3,526,000	₪ 75,013	₪ 67,567
38	09.06.2024	47	9	51	2	13	1	₪ 2,788,000	₪ 59,517	₪ 52,045
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל									₪ 68,800	
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל										₪ 61,300

11.2.4. <u>מגדלי גינדי **TLV**</u>

הפרויקט ממוקם בגוש 7104, חלקה 289, בין הרחובות קרליבך והחשמונאים וכולל 4 מגדלים עם כ- 800 דירות, 10 בניינים בבניה מרקמית וקניון **TLV**. הובא בחשבון כי שווי מקום חניה הינו 350,000 ₪/מקום.

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	שטח פלדלת במ"ר	מס' חדרים	קומה	מקומות חניה	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	04.11.2025	קרליבך 10	93	4	14		₪ 5,450,000	₪ 58,602	₪ 58,602
2	19.10.2025	קרליבך 10	91	4	39		₪ 5,500,000	₪ 60,440	₪ 60,440
3	30.09.2025	קרליבך 10	91	4	38		₪ 5,555,555	₪ 61,050	₪ 61,050
4	30.09.2025	קרליבך 10	75	3	9		₪ 4,225,000	₪ 56,333	₪ 56,333
5	25.09.2025	קרליבך 10	95	3	44	1	₪ 4,734,285	₪ 49,835	₪ 46,150
6	18.09.2025	קרליבך 10	93	4	18		₪ 5,520,000	₪ 59,355	₪ 59,355
7	04.09.2025	קרליבך 10	93	4	17		₪ 5,375,000	₪ 57,796	₪ 57,796
8	01.09.2025	החשמונאים 8	70	3	13	1	₪ 3,800,000	₪ 54,286	₪ 49,286
9	28.08.2025	קרליבך 10	95	4	10		₪ 4,960,000	₪ 52,211	₪ 52,211
10	18.08.2025	קרליבך 10	75	3	6		₪ 4,150,000	₪ 55,333	₪ 55,333
11	13.08.2025	החשמונאים 96	75	3	15	1	₪ 4,200,000	₪ 56,000	₪ 51,333
12	05.08.2025	קרליבך 10	91	4	34		₪ 5,425,000	₪ 59,615	₪ 59,615
13	31.07.2025	קרליבך 10	91	4	37		₪ 5,385,000	₪ 59,176	₪ 59,176
14	31.07.2025	קרליבך 10	120	5	24		₪ 7,750,000	₪ 64,583	₪ 64,583
15	30.07.2025	קרליבך 10	91	4	33		₪ 5,400,000	₪ 59,341	₪ 59,341
16	30.07.2025	קרליבך 4	50	2	5	1	₪ 2,800,000	₪ 56,000	₪ 49,000
17	15.07.2025	קרליבך 10	95	4	8		₪ 4,870,000	₪ 51,263	₪ 51,263
18	04.07.2025	קרליבך 10	91	4	36		₪ 5,320,000	₪ 58,462	₪ 58,462
19	02.07.2025	קרליבך 10	95	4	7		₪ 4,830,000	₪ 50,842	₪ 50,842
20	01.07.2025	קרליבך 10	95	4	11		₪ 4,900,000	₪ 51,579	₪ 51,579
21	01.07.2025		120	5	34	1	₪ 7,325,000	₪ 61,042	₪ 58,125
22	29.05.2025	קרליבך 10	91	4	35		₪ 5,250,000	₪ 57,692	₪ 57,692
23	28.05.2025	קרליבך 8	120	3	26	1	₪ 6,271,500	₪ 52,263	₪ 49,346
24	07.05.2025	קרליבך 10	120	5	25		₪ 7,600,000	₪ 63,333	₪ 63,333
25	29.04.2025	החשמונאים 4	153	5	44	3	₪ 9,600,000	₪ 62,745	₪ 55,882
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל								₪ **57,500**	
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל									₪ **56,200**

11.2.5. <u>פרויקט צ'לנוב 13 (גוש 6948, חלקה 158)</u>

פרויקט מגורים של היזם INHOUSE, כולל 6 קומות מעל ק"ק מסחרית וקומת מרתף לחניית אופנועים (ללא רכבים), הפרויקט כולל 20 יח"ד בתכנון אדריכלי בסגנון באוהאוס.

מס"ד	תאריך עסקה	כתובת	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת במ"ר (כולל ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת
1	04.11.2025	צ'לנוב 13 א'	2	4	57	11.6	62.8	₪ 3,408,226	₪ 59,793
2	11.06.2025	צ'לנוב 13	2	2	43	18.5	52.25	₪ 2,738,226	₪ 63,680
3	08.06.2025	צ'לנוב 13	2	2	43	18.5	52.25	₪ 2,708,226	₪ 62,982
4	09.04.2025	צ'לנוב 13 א'	2	6	51	60	69	₪ 4,308,222	₪ 84,475
5	06.01.2025	צ'לנוב 13	2	2	44	6.6	47.3	₪ 2,637,995	₪ 59,954
6	23.12.2024	צ'לנוב 13 א'	2	1	57	11.6	62.8	₪ 3,547,927	₪ 62,244
7	17.12.2024	צ'לנוב 13	2	1	44	6.6	47.3	₪ 2,507,927	₪ 56,998
8	11.12.2024	צ'לנוב 13	2	1	43	18.5	52.25	₪ 2,727,927	₪ 63,440
9	09.12.2024	צ'לנוב 13	2	3	45	6.6	48.3	₪ 2,591,200	₪ 57,582
ממוצע שווי מ"ר פלדלת, במעוגל									**₪ 63,640**

11.2.6. <u>פרויקט וולפסון 55 -57 (גוש 9029, חלקה 15)</u>

פרויקט מגורים הכולל 54 יח"ד בעיצובו של בר אוריין אדריכלים. הבניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע ו-3 קומות מרתף לשימוש חניה. בנייתו הסתיימה בשנת 2023.

מס"ד	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח פלדלת במ"ר (כולל ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	שטח אקוי' במ"ר	מקומות חניה	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת	תמורה בש"ח למ"ר פלדלת (בניכוי שווי מקום חניה)
1	27.06.2025	2	5	46	4.5	48.25	1	₪ 3,000,000	₪ 65,217	₪ 58,696
2	03.04.2025	2	1	51.5	5.1	54.05	1	₪ 2,605,000	₪ 50,583	₪ 44,757
3	15.08.2024	2	4	46	5	48.5	1	₪ 2,775,000	₪ 60,326	₪ 53,804
4	09.05.2024	2	5	46	5	48.5	1	₪ 2,700,000	₪ 58,696	₪ 52,174
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (מגלם מקום חניה), במעוגל									**₪ 58,500**	
ממוצע שווי מ"ר פלדלת (בהפחתת שווי מקום חניה), במעוגל										**₪ 52,100**

11.3. מסד נתונים ונתוני השוואה למשרדים (תעסוקה)

11.3.1. עסקאות מכר לשטחי משרדים

א. עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב (מקור: אתר רשות המיסים):

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח למ"ר ברוטו (ללא חניות)	הערה
7101/19	10/03/2025	הארבעה 30	65	65	7		₪ 2,000,000	₪ 30,769	**מגדלי הארבעה** כוללים 2 מגדלים בני 34 ו- 38 קומות מעל קומת מסחר, מעל 6.5 קומות חניה משותפות. סה"כ שטח עילי בפרויקט הינו כ - 81,000 מ"ר.
	17/02/2025	הארבעה 28	33	33	2		₪ 1,100,000	₪ 33,333	
	02/12/2024	הארבעה 28	42	42	27		₪ 1,445,000	₪ 34,405	
	27/11/2024	הארבעה 28	116	86	1		₪ 2,950,000	₪ 25,431	
	15/10/2024	הארבעה 28	282	177	10	2	₪ 9,150,000	₪ 30,319	
	26/03/2024	הארבעה 28	142	142	1		₪ 4,000,000	₪ 28,169	
7101/012	31/03/2024	הארבעה 21	133	105	8		₪ 2,950,000	₪ 22,180	**מגדל פלטינום** מגדל משרדים בן 23 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתפי חניה ואחסנה. סה"כ שטח עילי - 19,200 מ"ר
6941/171	01/10/2024	מנחם בגין 23	319	236	19	5	₪ 7,600,000	₪ 20,376	**מגדל ליינשטין** מגדל הכולל 33 קומות משרדים מעל קומת לובי כפולה, סה"כ שטח עילי ברוטו בפרויקט הינו כ - 34,000 מ"ר.
7077/050	25/11/2024	המסגר 35	299	299	19		₪ 7,100,000	₪ 23,746	**מגדל סקיי טאוור** ממוקם במתחם חסן ערפה ומהווה מגדל משרדים חדש שבנייתו הסתיימה בשנת 2022, הכולל 31 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתפי חניה. הפרויקט כולל שטח עילי של כ - 37,000 מ"ר.
	20/11/2024		150	150	18		₪ 3,600,000	₪ 24,000	
	30/10/2024		152	136	19		₪ 3,268,000	₪ 21,500	
	04/07/2024		173	173	19		₪ 4,850,000	₪ 28,035	
	23/05/2024		140	130	12		₪ 3,210,000	₪ 22,929	
6110/421	15/05/2025	דרך מנחם בגין 144	259	173	28	3	₪ 7,380,000	₪ 25,598	**מידטאון** 2 מגדלים הממוקמים בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר. מגדל אחד למשרדים ומגדל אחד למגורים. המגדלים הם חלק ממתחם הכולל 2 מגדלים נוספים, מרכז קניות ומבני ציבור.
	28/11/2024		220	162	19	3	₪ 7,000,000	₪ 28,409	
6110/425	28/03/2024		150	150	35	1	₪ 4,450,000	₪ 28,000	
6110/421	17/01/2024		157	157	36		₪ 3,550,000	₪ 22,611	
6110/418	07/11/2024	מנחם בגין 156	67	67	4	1	₪ 2,150,000	₪ 28,358	**מגדל רסיטל H-TOWER** מגדל הממוקם בציר מנחם בגין הצפוני, אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2020. המגדל כולל 31 קומות ומשתרע על פני 40,000 מ"ר משרדים.
	05/03/2024		97	97	4		₪ 2,590,000	₪ 26,701	
6110/404	11/02/2025	מנחם בגין 158	39	23	3		₪ 944,000	₪ 24,205	**מגדלי הצעירים** 2 מגדלים הממוקמים בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר, במגדל אחד 46 קומות ובשני 40 קומות. סה"כ שטח המבנה הוא 91,000 מ"ר והוא כולל 486 יח"ד, שטחי משרדים ומסחר.
	09/01/2025	מנחם בגין 160	53	37	5		₪ 1,438,420	₪ 27,140	
	22/07/2024	מנחם בגין 158	792	729	1		₪ 16,900,000	₪ 21,338	
	04/04/2024	מנחם בגין 158	30	29	3		₪ 965,000	₪ 32,167	
	07/02/2024	מנחם בגין 160	52	52	4		₪ 1,050,000	₪ 20,192	
6110/361	05/01/2025	מנחם בגין 150	108	70	5	1	₪ 2,375,000	₪ 19,676	**מגדל WE TLV** מגדל הממוקם בחלקה הצפוני של תכנית המע"ר, הכולל 9 קומות מגורים מעל 18 קומות
	22/07/2024		49	33	6	1	₪ 1,575,000	₪ 27,041	

הערה: הובא בחשבון ניכוי שווי חניות ומחסנים בהתאם לאופי המגדל, מיקומו ומועד העסקה.

ב. <u>עסקאות מכר למשרדים בפרויקט "מתחם הרכבת 72", כמפורט בסעיף 11.2.1.</u>

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	מתוך קומה	שטח מחסן במ"ר	מחיר תמורה בש"ח	תמורה בש"ח למ"ר ברוטו
1	16.09.2025	6977-0018-082	הגר"א 35	2029	197	140	8	25		₪ 4,940,222	₪ 25,077
2	15.01.2025	6977-0018-023	הגר"א 35	2029	2100	1448	23	25	12	₪ 61,199,802	₪ 29,143

ג. <u>עסקאות מכר למשרדים – תל אביב (מקור: אתר מאי"ה ואתר 'כלכליסט')</u>

1. <u>עסקת מכר מהותית במתחם חסאן עראפה:</u>

בהתאם לדיווח מיידי לבורסה לניירות ערך של "קבוצת אקרו בע"מ" מיום 24.06.2025 ובהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מאותו מועד, עולה, בין היתר, כי החברה התקשרה בהסכם מכר עם חברת התעשיות הבטחוניות "רפאל" למכירת 6.5 קומות משרדים, בשטח כולל של כ- 16,000 מ"ר ברוטו, ברמת גמר מלא למעט חצי קומה ברמת מעטפת וכן זכות שימוש ל- 120 מנויי חניה בחניות ספציפיות לתקופה של 25 שנים (+ אופציה לשימוש ל- 25 שנים נוספות) בפרויקט "קוסמופוליטן" המהווה פרויקט עירוב שימושים שצפוי לכלול 4 מגדלים למגורים, תעסוקה, מסחר וחינוך אשר בהליכי תכנון והוצאת היתר, ברח' יצחק שדה 1, מתחם חסאן עראפה, תל אביב. אכלוס הפרויקט מתוכנן לשנת 2030.

מחיר התמורה[33] הכולל הינו בסך של כ- 521 מיליון ₪ בתוספת מע"מ, מתוכם סך של כ- 27 מיליון ₪ הינו תשלום בגין זכות השימוש במקומות החניה.

מניתוח העסקה עולה כי מחיר מ"ר משרדים, הינו בגבולות של כ- **31,400** ₪/**מ"ר ברמת גמר מלא**.

שווי זכות השימוש למקום חניה לתקופה של 25 שנים הינו **כ- 225,000** ₪/**מקום חניה**.

2. בהתאם לכתבה <u>באתר 'כלכליסט'</u> מיום 25.06.2025, חב' ORC LAND המוחזקת ב- 80% בידי רז עודד המנכ"ל ובידי בנק הפועלים ב- 20%, רוכשת את מגדל "U BANK" בשד' רוטשילד, תמורת 150 מיליון ₪.

בהתאם לבדיקת היתרי הבניה, המגדל בן 9 קומות בשטח של כ- 2,600 מ"ר, מעל קומת כניסה עם גלריה בשטח של כ- 500 מ"ר ומעל 4 קומות תת"ק, אשר 3 מתוכן משמשות ל- 72 מקומות חניה וקומה בשטח של כ- 966 מ"ר למחסנים.

ניתוח העסקה בהתאם להנחה כי שווי מקום חניה הינו כ- 280,000 ₪ ובהפחתת שווי למחסנים וגלריות, משקף **כ- 33,300** ₪ **מ"ר משרדים ברוטו**. בכוונת הבעלים להסב את השימוש במגדל למלון.

3. בהתאם לדיווח לרשות ניירות ערך מיום 02.07.2025 ומידע הקיים במשרדנו, התקשרה חב' ויי-בוקס נדל"ן בהסכם למכירת 2 קומות משרדים בפרויקט "גת רימון". הממכר כלל שטח של כ- 2,314 מ"ר ברוטו (כולל העמסת שטחים משותפים) וכן 4 חניות, תמורת כ- 52,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

פרויקט "גת רימון", הממוקם ברח' דרך יפו וברח' גת רימון, ת"א-יפו, נמצא בעבודות חפירה ודיפון יכלול מגדל בשימושים מעורבים למגורים, משרדים, מלונאות ומסחר.

התמורה משקפת מחיר של **כ- 22,000** ₪/**מ"ר משרדים ברוטו** .

[33] עפ"י הדיווח צוין כי הממכר כולל בנוסף גם לובי בקומת הקרקע, שטחי מחסנים וחלק משטח הגג.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

ד. <u>עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב (מקור: משרד תיווך פעיל באזור רח' הארבעה):</u>

1. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, ב"מגדלי הארבעה", ברח' הארבעה 30-28, נחתמה עסקה בחודש 06/2025 למכירת שטח משרדים של 1,202 מ"ר בקומה 22 + 12 חניות, תמורת 38,500,000 ₪ בתוספת מע"מ.
   התמורה משקפת משקף **מחיר של כ- 28,500** ₪/**מ"ר וכ- 350,000** ₪/**מקום חניה.**
   בנוסף, בקומה 18 נמכר שטח משרדים של כ- 1,200 מ"ר, תמורת **כ- 27,000** ₪/**מ"ר.**

2. ב"מגדל התיכון", ברח' הארבעה 19, נחתמה עסקה למכירת שטח משרדים של 750 מ"ר בקומה 3, ללא חניות, תמורת כ- 18,750,000 ₪ בתוספת מע"מ.
   התמורה משקפת **מחיר של כ- 25,000** ₪/**מ"ר.**

11.4. <u>הסכמי שכירות ונתוני דמ"ש לשטחי משרדים (מקור: מידע פנימי, מאגרי מידע וכתבות בעיתונות)</u>:

א. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים בן 31 קומות מעל קומת מסחר כפולה ו- 6 קומות מרתף לחניה, הממוקם בדרום דרך מנחם בגין בתל אביב, נחתמו במהלך שנת 2025 חוזי שכירות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 3,500 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **כ- 130 ₪/מ"ר,** כתלות של מיקום במגדל, שטח היחידה ורמת הגמר.
בנוסף הושכרו חניות בקומות המרתף של המגדל בממוצע של **כ- 1,500 ₪/מקום חניה שמור וכ- 1,000 ₪/מקום חניה צף.**

ב. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים יוקרתי הממוקם באזור הסיטי של ת"א, הושכרו במהלך השנים 2024-2025, שטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 1,000 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- **180 ₪/מ"ר**.
נציין כי החוזים נחתמו עם שוכר יחיד שהרחיב את השטח המושכר במהלך השנים ובסה"כ שוכר כ- 3,000 מ"ר במגדל.

ג. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במגדל משרדים בן 23 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ו- 5 קומות מרתף לחניה ואחסנה, הממוקם ברח' הארבעה בתל אביב, נחתמו בסוף שנת 2024 ובמהלך שנת 2025 חוזי שכירות לשטחי משרדים בהיקף כולל של כ- 2,500 מ"ר בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **כ- 110 ₪/מ"ר במצבם** (AS-IS) **(בזון התחתון של המגדל) וכ- 155 ₪/מ"ר בגמר מלא ומרפסות במקדם 0.5 (בזון העליון של המגדל).**

ד. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, במהלך שנת 2025 הושכרו משרדים בבניין משרדים הסמוך ל"פארק המסילה" בשטח של כ- 3,000 מ"ר **בדמ"ש של כ- 150 ₪/מ"ר בגמר מלא.**

ה. בהתאם למידע פנימי הקיים במשרדנו, בשנת 2025 נחתמו במגדל משרדים יוקרתי באזור הבורסה ברמת גן, חוזי שכירות לשטחי משרדים בדמי שכירות ממוצעים של כ- **150 ₪/מ"ר, בגמר מלא**.

ו. בהתאם למידע פנימי הקיים במשרדנו, בשנת 2025 נחתמו במגדל משרדים יוקרתי באזור הבורסה ברמת גן, חוזי שכירות לשטחי משרדים בדמי שכירות ממוצעים של כ- 150 ₪/מ"ר, בגמר מלא.

ז. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו- 3 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר שאול המלך ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, הושכרו בשנת 2025 שטחים כדלקמן:
- שטח של כ- 200 מ"ר בזון העליון במגדל, הושכר בדמ"ש של **115 ₪/מ"ר**, ברמת גמר AS-IS.
- שטח של כ- 150 מ"ר בזון האמצעי במגדל, הושכר בדמ"ש של **140 ₪/מ"ר**, ברמת גמר מלאה.

ח. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 21 קומות הכולל 2 קומות מסחר מעל 2 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר אבן גבירול מושכרים בזון האמצעי והגבוה במגדל כ- 5,500 מ"ר שטחי משרדים לשוכר ראשי וותיק, בדמ"ש ממוצעים של כ- **133 ₪/מ"ר**.

ט. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 18.09.2025, חברת רבוע כחול נדל"ן התקשרה עם חברת **Jfrog** בהסכמי שכירות עבור שטח של כ- 15,000 מ"ר משרדים עם אופציה להרחבה של כ- 5,000 מ"ר נוספים לתקופה ראשונה של 6.5 שנים עם שתי אופציות להארכה עד לתקופה מצטברת של 13 שנים, בפרויקט **east**& (אנד איסט) ברחוב תוצרת הארץ בשכונת נחלת יצחק, תל אביב - יפו.
הפרויקט כולל שני מגדלים בעירוב שימושים, המגדל הצפוני בן 40 קומות כולל דירות מגורים והמגדל הדרומי בן 33 הקומות משלב מגורים ותעסוקה: 25 קומות משרדים ומעליהן 8 קומות המיועדות למגורי יוקרה.
עפ"י הכתבה דמ"ש החודשיים ינועו סביב **150** ₪/**מ"ר לחודש בגמר מלא ברמה גבוהה (הקצב של כ- 4,000-5,000** ₪/**מ"ר)**, העסקה כוללת גם חניות ושטחים נוספים לשימושים שונים. דמ"ש אינם מגלמים חניה.

י. בחוות דעת שנערכה למועד קובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי הזכויות של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, לפרויקט "**TLV LANDMARK**" הכולל שני מגדלים, מגדל **A** מבנה בנוי בן 41 קומות עם שני אגפים, בשימושים של מסחר, מבני ציבור ומשרדים ומגדל **B** מבנה בהקמה המתוכנן לכלול 42 קומות שיבנה באגף אחד, בשימושים של מסחר ומשרדים ומעליהם מגורים, הממוקמים במתחם שרונה, צוינו הנתונים הבאים:
סה"כ שטח לשיווק במגדל A הינו כ- 101,100 מ"ר, מתוכם נחתמו הסכמי שכירות בהיקף של כ- 97,029 מ"ר (המהווים כ- 96% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של **כ- 169** ₪/**מ"ר לחודש**.
<u>הערות</u>: החוזים שנחתמו הינם לתקופות של 5-10 שנים עם אופציות להארכה. דמי השכירות צמודים למדד ונקבע שיעור עלייה במימוש אופציה, למרבית השוכרים ניתן הקצב בינוי ונקבע מנגנון פיצוי במקרים בהם תקופת השכירות לא תמשך 120-131 חודשים לפחות, מרבית השוכרים קיבלו תקופת גרייס עד למועד תחילת תשלומי השכירות.
בנוסף צוין בחוות הדעת, כי סמוך למועד הקובע נחתמו 3 הסכמי שכירות במגדל **A** לשטחי משרדים הנעים בטווח של כ- 1,300-2,750 מ"ר, בהיקף כולל של כ- 5,500 מ"ר, בדמ"ש חודשיים ממוצעים של **180-188** ₪/**מ"ר לחודש בגמר מלא**.

יא. בחוות דעת שנערכה, למועד קובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי הזכויות של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, לפרויקט הידוע כ"אדגר 360" הממוקם ברחוב השלושה 2 ת"א - יפו, עולה כי הנכס כולל שלושה שלבים המושכרים בדמי שכירות כדלקמן:
<u>משרדים שלב א'</u> - מלוא שטחי המשרדים בשלב א' מושכרים למדינת ישראל תמורת כ- 89 ₪ למ"ר לחודש. מדינת ישראל מהווה שוכר מהותי המאכלס כ - 52% מהשטחים לשיווק במתחם.
עבור כ - 17,160 מ"ר נחתם הסכם להארכת חוזה השכירות עד ליום 31.12.2030 עם אופציה להארכה ל- 5 תקופות נוספות של שנה כ"א, בדמ"ש דומים, בכפוף לביצוע עבודות התאמה בעלות של כ- 18 מש"ח.
<u>משרדים שלבים ב' ו- ג'</u> - דמי השכירות למשרדים נעים בגבולות שבטווח 92-147 ₪/מ"ר, ההבדלים נובעים, בין היתר, מסטנדרט הגמר, קומה, היקף השטח המושכר, מועד תחילת ההתקשרות וכיו"ב. דמי השכירות הממוצעים לשטחי המשרדים הינם כ- 109 ₪/מ"ר.
<u>מחסנים</u> – בנכס קיימים 4,495 מ"ר שטחי אחסנה, מתוכם 3,395 מ"ר מושכרים תמורת כ – 51 ₪/מ"ר לחודש.

יב. בהתאם לדיווח מיידי לבורסה לניירות ערך של חברת "מבנה נדל"ן" מיום 22.09.2024 ובהתאם לפרסום באתר 'כלכליסט' מאותו מועד, עולה, בין היתר, כי החברה התקשרה בהסכם שכירות עם חב' "פתאל" להשכרת כשליש מהשטחים בפרויקט "**הסוללים**" הממוקם בצומת השלום, שכונת ביצרון בת"א. בהתאם להסכם, החברות ROOMS ו– Switchup (מקבוצת פתאל שעוסקות בהשכרת חללי עבודה ושטחי משרדים לצדדים שלישיים) ישכרו מ'מבנה' את אחד משני מבני המשרדים הנבנים בפרויקט, שיכלול 13 קומות ובנוסף 8 קומות ראשונות במבנה השני שיכלול 37 קומות, סה"כ יכלול המושכר 24.5 אלף מ"ר משרדים **ברמת מעטפת** + 210 מקומות חניה, לתקופת שכירות בת כ- 11 שנים, שתחל בחודש ינואר 2026. דמ"ש הכוללים שישולמו הינם בסך של כ- 45 מיליון ₪ בשנה (כולל דמי ניהול).

בנטרול דמ"ש למקומות החניה בדמ"ש של 1,100 ₪/ מקום ודמי ניהול בסך של 20 ₪/ מ"ר, מתקבלים דמ"ש של כ- **124** ₪/ **מ"ר לחודש ברמת מעטפת** למשרדים.

בהמשך לכך, בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום **06.11.2025**, סוויצ'אפ תשכיר שטחים לשתי חברות -חברת ההייטק פיירבלוקס תשכור 13,000 מ"ר משרדים וחברת הסייבר ארמיס תשכור 8,000 מ"ר. המשרדים יושכרו ברמת גמר מלאה, הכוללת ריהוט והוצ' נלוות אחרות. מהכתבה עולה כי דמ"ש למ"ר נעים בגבולות של **כ- 150** ₪/**מ"ר**.

11.5. <u>נתוני דרישה בפרויקטים במרכז ת"א</u>

<u>מחיר דרישה לפרויקט "לבנדה" של חב' "מניבים" - ממוקם בקרן הרחובות לבנדה/ הרכבת/הגר"א</u>

הפרויקט נמצא בשלבי בניה עם צפי לקבלת טופס 4 באמצע שנת 2026. המגדל כולל 12 קומות משרדים הממוקמות (קומות 12-23), 5 קומות מגורים ו- 10 קומות מלון מעל קומת מסחר ושימושים ציבוריים. משיחה שנערכה עם משווק הפרויקט, נמסר כי קומת משרדים בשטח של 1,100 מ"ר בפרויקט מוצעת להשכרה תמורת **140** ₪/**מ"ר** **<u>בגמר מלא</u>** וחניה מוצעת להשכרת תמורת **1,500** ₪/**מקום**.

11.6. נתוני סקרים לשטחי משרדים

א. בהתאם לדו"ח נת"מ לחציון הראשון של שנת 2025 (גיליון מס' 55) הסוקר מבני משרדים ותעשייה באזורים שונים ומספק מדגם להשוואת מחירי שכירות ומחירי מכירה מייצג ובהתייחס לסקירת שוק המשרדים בעיר תל אביב, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כדלקמן:

בנייני "Class A"[34]

מיקום	בניינים בסקר	שיעור אכלוס חציון ראשון 2025	דמי ניהול	דמ"ש למ"ר/חודש בממוצע	מחיר ממוצע לחניה
ציר מ.בגין	16	98.59%	21.3	₪ 141.25	₪ 1,167
סיטי	5	72.79%	22.1	₪ 136.00	₪ 1,160
יגאל אלון	6	98.90%	17.7	₪ 134.17	₪ 1,100
בית המשפט	4	97.28%	22.0	₪ 123.75	₪ 1,275
יצחק שדה, חסן ערפה	4	99.38%	17.0	₪ 145.00	₪ 1,425
בורסה ר"ג	9	83.89%	20.3	₪ 112.22	₪ 1,117

בהתאם לניתוח הנתונים, מפורט כדלקמן:

גם בחציון זה נראה, כי קיימת יציבות יחסית על אף הרקע הכלכלי והביטחוני המאתגר (המשך רציף של לחימה החל ממלחמת 7.10, מצב גיאופוליטי מאתגר והמשך סביבת ריבית גבוהה), שוק מגדלי המשרדים בתל אביב שומר על ביקוש גבוה ברוב האזורים.

עלייה ממוצעת של כ- 4.32 % במחירי השכירות המבוקשים- מכ- 120 ₪ למ"ר בחציון השני של 2024 לכ- 124 ₪ למ"ר בחציון ראשון 2025 וירידה קלה בשיעור האכלוס הממוצע, מ- 95.45% ל- 93.94%.

בחלק מהאזורים ישנה ירידה בדמי השכירות המבוקשים ובחלקם שמירה על יציבות ואף עלייה ולהלן עיקריהם בסביבת הנכס מושא השומה:

- ציר מנחם בגין - המשיך להתחזק עם עלייה לכ - 141 ₪ למ"ר ושיעור אכלוס של 98.6%, מוקד הביקוש המרכזי באזור.
- ציר יגאל אלון - עלייה בדמי השכירות לכ - 134 ₪ למ"ר ושיפור בשעורי האכלוס ל- 98.9%.
- אזור יצחק שדה / חסן ערפה - הציג את העלייה הבולטת ביותר 145 ₪ למ"ר ועלייה באכלוס ל- 99.4%.
- אזור בית המשפט - שמר על יציבות גבוהה, שיעור אכלוס של 97.3% ועליית מחירים לכ- 124 ₪.
- אזור הסיטי- ירידה בשיעורי האכלוס ל- 72.8% וירידה במחיר ל- 136 ₪.

[34] בנייני משרדים שנבנו ב – 15 השנים האחרונות ועומדים בסטנדרטים הבאים: שטח מבונה מעל קומת קרקע 10,000 מ"ר, מערכות מלאות של מיזוג אוויר מרכזי ומספר מעליות, רמת גמר גבוהה בשטחים הציבוריים, חברת ניהול מקצועית אשר מתחזקת את הבניין, מחירי שכירות מבוקשים למשרדים חדשים הכוללים גימור סטנדרטי של 3,000 ₪ למ"ר ברוטו.

ב. בהתאם לסקר שוק של חברת 'CBRE', לחציון הראשון לשנת 2025, בהתייחס לשימוש משרדים בעיר תל אביב-יפו, עולה כי דמי השכירות החודשיים לפי אזורים הינם כדלקמן:

מתחם	דמ"ש ממוצעים למ"ר משרדים	שיעור תפוסה ממוצע
ציר מנחם בגין	₪ 145	98.0%
מתחם שרונה	₪ 150	97.0%
חסן עראפה	₪ 140	95.0%
יגאל אלון	₪ 130	95.0%
מתחם לב העיר - רוטשילד	₪ 80	93.0%

ג. בהתאם לסקר שוק שנערך ע"י חברת CUSHMAN & WAKEFIELD Inter Israel, לחציון הראשון של שנת 2025 הסוקר את שוק המשרדים ברחבי הארץ, עולה, בין היתר, כי דמי השכירות החודשיים הממוצעים הינם כדלקמן:

מיקום	דמ"ש ממוצעים למ"ר
שד' רוטשילד (וציר החוף)	₪ 128
שד' שאול המלך	₪ 112
מנחם בגין	₪ 136
יגאל אלון	₪ 119
מתחם הבורסה	₪ 107

11.7. <u>נתוני השוואה למסחר ודמ"ש לשטחי מסחר (מקור: מידע פנימי ומאגרי מידע):</u>

א. בחוות דעת שנערכה למועד קובע 30.06.2025, לפרויקט "**TLV LANDMARK**" הכולל שני מגדלים, מגדל **A** מבנה בנוי בן 41 קומות עם שני אגפים, בשימושים של מסחר, מבני ציבור ומשרדים ומגדל **B** מבנה בהקמה המתוכנן לכלול 42 קומות שיבנה באגף אחד, בשימושים של מסחר ומשרדים ומעליהם מגורים, הממוקמים במתחם שרונה, צוינו הנתונים הבאים:
סה"כ שטח מסחרי לשיווק במגדל A הינו כ- 2,767 מ"ר, מתוכם נחתמו הסכמי שכירות עם ארבעה שוערים שונים בהיקף של כ- 2,012 מ"ר (המהווים כ- 73% משטחי השיווק) בדמ"ש ממוצעים של כ- **162** ₪/**מ"ר** לחודש. הערות: בקומת הקרקע הושכרו שטחים בהיקף של כ- 660 מ"ר למסעדות וקומת המסחר הראשונה הושכרה בשלמותה לחד"כ. שטח השיווק כולל 15% העמסה, החוזים שנחתמו הינם לתקופות של 10-12 שנים עם אופציות להארכה. השוכרים ישלמו דמי שכירות כאחוז מהפדיון, אך בכל מקרה לא פחות מדמי השכירות הנקובים, לשוכרים ניתן תקציב בינוי ונקבע מנגנון פיצוי במקרים בהם תקופת השכירות לא תמשך 126-144 חודשים לפחות.

ב. עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במגדל בן 20 קומות מעל קומות מסחר ו-3 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר שאול המלך ובקרבת בית המשפט המחוזי בתל אביב, נכון לחודש 12.2025, מושכרים כ- 900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **174** ₪/**מ"ר**.

ג. עפ"י מידע פנימי הקיים במשרדנו, נכון למועד 31.12.2025, במגדל בן 21 קומות הכולל 2 קומות מסחר מעל 2 קומות מרתף לחניה, הממוקם על ציר אבן גבירול מושכרים שטחים כדלקמן:

- כ- 875 מ"ר מושכרים לשוכר עוגן בדמ"ש ממוצעים של כ- **188** ₪/**מ"ר**.
- שטחים בטווח של כ- 65-95 מ"ר, מושכרים בדמ"ש ממוצעים של כ- **317** ₪/**מ"ר**.
- כ- 465 מ"ר מושכרים לשוכר עוגן נוסף בדמ"ש ממוצעים של כ- **160** ₪/**מ"ר**, בתוספת אחוז מהפדיון (קומת הגלריה בשטח של כ- 155 מ"ר, מושכרת בחצי המחיר).

ד. בחוות דעת שנערכה למתחם "אדגר 360", למועד הקובע 30.06.2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, צוין כי דמי השכירות בגין שטחי המסחר נעים בטווח שבין 90 ₪ ל- 194 ₪ / מ"ר לחודש (תלוי מיקום חזיתי/עורפי, גודל, מועד תחילת השכירות וכיוצ"ב). דמ"ש החודשיים הממוצעים לשטחי המסחר בנכס הינם כ- **133** ₪/**מ"ר**.

ה. עפ"י מידע הקיים במשרדנו, במתחם חדיש הכולל שימושי מסחר, משרדים ומגורים במע"ר הצפוני של דרך מנחם בגין, הושכרו מסוף שנת 2020 ועד שנת 2024 כ- 2,900 מ"ר שטחי מסחר לשוכרים שונים, בדמ"ש ממוצעים של כ- **267** ₪/**מ"ר לחודש**.
מתוכם כ- 600 מ"ר הושכרו בשנים 2023-2024 בדמ"ש ממוצעים של כ- **247** ₪/**מ"ר לחודש**.

ו. בהתאם לדיווח רבעוני שנערך לקניון "**TLV Fashion Mall**", למועד הקובע 30.09.2025, לצורך אומדן שווי השוק של הנכס לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, עולה, בין היתר, כי דמ"ש ממוצעים לכלל שטחי המסחר[35] בהיקף של כ- 29,000 מ"ר, הינם כ – **238** ₪/**מ"ר** ושיעור התפוסה עומד על כ – 85%.

ז. בהתאם לכתבה באתר "גלובס" מיום 26.05.2023 הושכרה יחידה מסחרית בשטח של 50 מ"ר + חצר צמודה בשטח של כ- 150 מ"ר + 5 חניות ברח' קינג ג'ורג' 46 לרשת המבורגרים תמורת דמ"ש חודשיים של 30,000 ₪ (בנטרול חניות לפי 1,000 ₪/מקום, מבטא **כ- 286** ₪/**מ"ר אקוי'**).

ח. עפ"י מידע הקיים במשרדינו ונכון למועד הקובע, בבניין לשימור בן 2 קומות ברחוב יהודה הלוי, מתקיים מו"מ לשטח מסחר של כ-**380 מ"ר בקומת קרקע וקומה ראשונה במחיר של 180** ₪/ **מ"ר ו-110 מ"ר מרפסות במחיר של כ-90** ₪/ **מ"ר מרפסת.**

11.8. **<u>סיכום נתוני השוואה</u>**

בהתייחס לנתוני עסקאות מכר ומכרזי קרקע מהתקופה האחרונה, בהתייחס לחילוץ שווי מ"ר מבונה משווי כגמור ומושלם, בהתייחס לשימושים השונים, תוך ביצוע התאמות נדרשות, בין היתר, למיקום הפרויקט בסמיכות לציר הרכבת הקלה, באזור עם נגישות תחבורתית נוחה ומהירה נוכח הקרבה לצירי תנועה ראשיים, חשיפה לצירים ראשיים ולמועד הקובע נקבעו על ידנו ערכי שווי למ"ר מבונה בפירוט כדלקמן:

מגורים	- 21,000 ₪ למ"ר
מגורים דיור בהישג יד	- 8,400 ₪ למ"ר[36]
מסחר	- 12,500 ₪ למ"ר
תעסוקה	- 6,500 ₪ למ"ר (מגלם חניה)

[35] שטחים המושכרים קבוע, בהסכמות מסחריות, פדיונות, כולל הסכמים קצרי וארוכי טווח.
[36] כנגזרת משווי מגורים בשוק החופשי במקדם של 0.4.

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

12. <u>תחשיב</u>

ליום 31/12/2025						
	שטח במ"ר				שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי במיליוני ₪
	מתחם 1	מתחם 2	מתחם 3	סה"כ		
חלק יחסי של החברות בזכויות במתחמים (בממוצע)	100%	28.4%	76.0%	80.0%		
מגורים רגיל (פלדלת)	40,049	23,528	27,600	91,177	21,000	1,915
מגורים דב"י (פלדלת)	9,639	-	7,290	16,929	8,400	142
מסחר	3,459	1,500	3,816	8,775	12,500	110
משרדים ותעסוקה	63,094	-	59,084	122,178	6,500	794
סה"כ	116,241	25,028	97,790	239,059		2,961
הפחתה לגודל ומורכבות הבינוי (ממוצע משוקלל)						(6.0%)
שווי למתחמים כזמינים <u>לפני</u> ניכוי מטלות ציבוריות והיטלי השבחה						2,783
מטלות ציבור+הריסה+ היטלי השבחה + הפחתה למושע לרבות חוכרים						(601)
שווי <u>לאחר</u> ניכוי מטלות ציבוריות והיטלי השבחה						2,182
דחיה (0-5 שנים בהתאם למתחם) (בשיעור היוון של 5.5%)						(310)
שווי לאחר דחייה						1,872
חלק יחסי של החברות במתחמים (בממוצע משוקלל)						80.0%
סה"כ שווי הזכויות של לוינשטין נכסים ושו"ב						1,498.3
סה"כ שווי הזכויות במתחם - 50% חלק כל חברה						749.15

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החברות במקרקעין מושא השומה, נכון ליום 31.12.2025, המשקף "שווי שוק" בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' (ובניכוי היטל השבחה בגין תכנית 4321 עפ"י שומה מכרעת), הינו בגבולות של **<u>1,498,300,000 ₪ + מע"מ.</u>**

<u>הערות:</u>

13.1. שווי הנכס בדו"חות הכספיים של החברות, נכון ליום 31.12.2024 הינו בסכום של 1,483,500,000 ₪.

13.2. חוות הדעת אינה מביאה בחשבון עלות טיפול בזיהום קרקע ו/או מי תהום ו/או עתיקות.

13.3. הננו מצהירים בזאת כי אין לנו כל ענין אישי בנכס מושא חוות הדעת, בבעלי הזכויות בו או במזמין חוות הדעת.

13.4. חוות דעת זו נערכה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

13.5. השימוש בחוות הדעת נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

<u>לוטה</u>:
נספח טאבו (5 עמודים נבחרים)
נספח עסקאות ושיעורי תשואה (עמוד אחד)

בכבוד רב,

רון זרניצקי רותם אור
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספחים :

נסח טאבו גוש 80152 חלקה 20 :

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 390769

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 80152 חלקה: 20

הנכס נוצר ע"י שטר:	469/2025 לשכת פרצלציה	מיום:	28/08/2025	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו		8,885				

המספרים הישנים של החלקה
80152/19

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
469/2025/51 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				11612 / 1000000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
469/2025/51 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	עירית תל-אביב-יפו		
				החלק בנכס	
				10066 / 1000000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/51 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	ת.ז	514575364
				החלק בנכס	
				483355 / 1000000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/51 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
				החלק בנכס	
				494967 / 1000000	

עמוד 1 מתוך 3

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 390769

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 80152 חלקה: 20

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/36 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה		**סכום**		**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
ראשונה		ללא הגבלת סכום		47280/2015/1	120839 / 500000
על הבעלות של:		**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/37 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה		**סכום**		**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
ראשונה		ללא הגבלת סכום		47280/2015/2	120839 / 500000
על הבעלות של:		**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/38 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה		**סכום**		**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
ראשונה		ללא הגבלת סכום		47280/2015/4	120839 / 500000
על הבעלות של:		**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/39 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה		**סכום**		**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
ראשונה		ללא הגבלת סכום		47280/2015/6	2903 / 250000
שטרי תיקון:		40718/2016			
על הבעלות של:		**רשות הפתוח**			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/40 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
דרגה		**סכום**		**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
ראשונה		ללא הגבלת סכום		47280/2015/7	500773 / 1000000
שטרי תיקון:		40715/2016			
על הבעלות של:		**רשות הפתוח**			
		לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ			

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 390769

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 80152 חלקה: 20

על הבעלות של:	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/41 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/9	489161 / 1000000
		שטרי תיקון:	40722/2016		
על הבעלות של:		לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ			
		שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ			

סוף נתונים

נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001

שולמה אגרה בסך 17.00 ש"ח

נסח טאבו גוש 80152 חלקה 21 :

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 390770

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 80152 חלקה: 21

הנכס נוצר ע"י שטר:	469/2025 לשכת פרצלציה	מיום:	28/08/2025	סוג שטר:	פרצלציה לא רצונית

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר
עיריית תל אביב -יפו		2,846

המספרים הישנים של החלקה
80152/19

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים		
469/2025/52 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	רשות הפתוח		
				החלק בנכס	
				11730 / 1000000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/52 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	חברה	520021171
				החלק בנכס	
				500000 / 1000000	

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/52 לשכת פרצלציה	28/08/2025	צירוף חלקים	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	חברה	514575364
				החלק בנכס	
				488270 / 1000000	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/36 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	סכום	בתנאי שטר מקורי	החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/1	חלק במקרקעין
	על הבעלות של:	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ			

עמוד 1 מתוך 3

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 27/11/2025
ז' כסלו תשפ"ו
שעה: 13:43

נסח מס' 390770

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 80152 חלקה: 21

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/37 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/2	חלק במקרקעין
		על הבעלות של:	**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/38 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/4	חלק במקרקעין
		על הבעלות של:	**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**		

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/39 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/6	חלק במקרקעין
		שטרי תיקון:	40718/2016		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/40 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/7	חלק במקרקעין
		שטרי תיקון:	40715/2016		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
469/2025/41 לשכת פרצלציה	28/08/2025	משכנתה	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
		דרגה	**סכום**	**בתנאי שטר מקורי**	**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום	47280/2015/9	40689 / 250000
		שטרי תיקון:	40722/2016		
		על הבעלות של:	**לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ**		

סוף נתונים

ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

עסקאות תשואה :

מסחר ומשרדים							
תאריך	ייעוד	ישוב/איזור	מהות הנכס	מחיר	הכנסה שנתית (ש"ח)	שיעור תשואה	הערות
24/07/2025	תעשייה עתירת ידע (מסחר + משרדים)	שכונת הר חוצבים, ירושלים	מבנה משרדים בשטח של כ- 6,600 מ"ר בתוספת 2,400 מ"ר מסחר בקומת קרקע וכ- 200 מקומות חניה.	138,250,000 ₪	10,000,000 ₪	7.23%	בהתאם למידע פנימי הקיים במשרדנו, בחודש יולי 2025, נחתם הסכם מכר למכירת מקרקעין הממוקמים בשכונת הר חוצבים, בירושלים. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 4,100 מ"ר, הכולל מבנה משרדים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וכ- 200 מקומות חניה בשטח כולל של כ- 9,000 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 10,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.23%.
10/07/2025	מסחר, תעשייה ומשרדים	אזור התעשייה ספיר, נתניה	מבנה מסחר תעשייה ומשרדים המושכר לשוכר יחיד	500,000,000 ₪	25,000,000 ₪	5.00%	עפ"י דיווח באתר Ynet מ- 10/07/2025 ולמידע הקיים במשדרנו, נחתם הסכם מכר למכירת המקרקעין, בין חברת איקאה ישראל לבין חברת הביטוח הראל. הממוקמים באזור התעשייה ספיר, נתניה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ- 17,400 מ"ר, כולל מבנה המשמש למסחר בשטח של כ- 11,000 מ"ר + תעשייה בשטח של כ- 6,300 מ"ר ומשרדים בשטח של כ- 1,600 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 500,000,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ- 25,000,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 5%.
10/04/2025	משרדים	פתח תקווה	מבנה משרדים בשטח של כ- 10,000 מ"ר עם 219 מקומות חניה.	73,900,000 ₪	5,254,290 ₪	7.11%	בהתאם למידע פנימי הקיים במשדרנו, בתאריך 10/04/2025, נחתם הסכם מכר, למכירת המקרקעין הממוקמים באזור התעשייה קריית אריה, פתח תקווה. הנכס משתרע על שטח רשום של כ-5,075 מ"ר, כולל מבנה משרדים בן ארבע קומות מעל קומת קרקע וכן 219 מקומות חניה בשטח של כ- 10,00 מ"ר. תמורת הנכס נקבעה לסך של 73,900,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתית המופקת ממנו עומדת על כ-5,250,000 ש"ח בשנה. שיעור התשואה בעסקה עומד על כ- 7.11%.
30/03/2025	תעסוקה	רחובות	פרויקט הכולל שטחי משרדים ומסחר.	97,000,000 ₪	6,400,000 ₪	6.60%	בהתאם לדיווח באתר מאיה מיום 30/03/2025 של חברת קרן הריט החדשה בע"מ, התקשרה החברה בהסכם מכר עם חברת פרשקובסקי מניבים בע"מ לרכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט "סנטרו" ברחובות, ובכך הגדילה את החזקתה בפרויקט ל-75%. הפרויקט כולל שטחי משרדים ומסחר בשטח כולל של כ- 28,200 מ"ר על מגרש של כ- 24 דונם, ונמצא בשלבי הקמה סופיים. התמורה הכוללת בעסקה עומדת על 97 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, מתוכה 5 מיליון ש"ח שולמו כבר בנאמנות, והיתרה תשולם תוך 14 ימים ממועד חתימת ההסכם או במועד השלמת העסקה. ה- NOI השנתי הצפוי לחברה מהמכר מוערך בכ- 6.4 מיליון ש"ח, המגלם שיעור תשואה של כ- 6.6% ביחס לתמורה.
24/12/2024	מסחר	באר שבע, גליל ים וראשון לציון	(1). שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בשטח של 1,720 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (2). שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בגליל ים בשטח של 2,220 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה. (3). שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בשטח של 2,650 מ"ר וכן מחסנים ומקומות חניה.	203,500,000 ₪	12,000,000 ₪	5.90%	בהתאם לדיווח מיידי באתר מאיה מיום 25/12/2024 של חברת אזורים בניין (1965) בע"מ, חברה בת בבעלות מלאה של החברה, התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים בתמורה כוללת של 203,500,000 ש"ח בתוספת מע"מ. שלושת הנכסים הועברו על ידי מערך שווי למועד קובע 30/09/2024 בסך של כ- 184 מיליון ש"ח, על בסיס שיעור היוון ממוצע של כ-6.55%. לפיכך, בהתייחס לתמורה שנקבעה בהסכם, שיעור ההיוון בעסקה עומד על כ- 5.9%.
04/12/2024	מסחר + משרדים	ראשון לציון	מתחם "שבעת הכוכבים" כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 2,921 מ"ר נטו, וכן שטחי משרדים בשטח של כ- 2,603 מ"ר נטו.	112,000,000 ₪	8,266,667 ₪	7.38%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה מיום 04/12/2024, חברת הכשרת היישוב התקשרה בהסכם למכירת מחצית מהזכויות אשר החברה מחזיקה במתחם "שבעת הכוכבים" הממוקם בראשון לציון המתפרס על שטח של כ- 13,600 מ"ר בנוי. בהתאם לדיווח, התמורה בעיסקה היגה בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומות גג, קומת קרקע וקומת מרתף. משקף תשואה של כ-7.4%
02/09/2024	מסחר	מעלות תרשיחא	שטחי מסחר ומשרדים	115,000,000 ₪	8,750,000 ₪	7.61%	עפ"י דיווח מיידי באתר מאיה ביום 02/09/2024 חברת דורסל החזקות בע"מ התקשרה בהסכם לרכישת מחצית מהזכויות בקניון צים אורבן מעלות המתפרס על שטח של 14,300 מ"ר בנוי. בהתאם להזכם המכר, החברה תרכוש מהמוכרת 50% מהזכויות בקניון אורבן מעלות בסך של 121 מליוני ש. במסגרת הסכם המכר נקבע מנגון לפיו הNOI השנתי של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסמכים ביחס לתוצאות קניון בשנים 2025 ו2026 וחלק מ2027. המנגנון קובע כי אם הNOI השנתי לא יגיע לסך של18,500,000 ש"ח צמוד למדד כפי שנקבע בהסכם המכר מחיר הרכישה יהיה 115,000,000 ש"ח ולא 121,000,000 ש"ח. משקף תושאה של כ-7.6%.
23/05/2024	מסחר	צפון תל אביב	שטחי מסחר בשטח של כ-1,500 מ"ר + 74 חניות	46,000,000 ₪	3,400,000 ₪	7.39%	עפ"י כתבה באתר YNET מ05/24, חברת הנדל"ן המניב אספן גרופ רוכשת שטח מסחרי ב"צומת הפיל" בתל אביב תמורת 46 מיליון שקל. מדובר בשטח של 1,500 מ"ר בנוי בשתי קומות לצד חצר בהיקף של כ-500 מ"ר חצר, מחסנים ו-74 חניות. על פי הדיווח של אספן השטח המסחרי מאוכלס בשיעור של 91% תפוסה ב-10 שוכרים שונים ודמי השכירות השנתיים (לא כולל מע"מ) מוערכים בכ-3.4 מיליון ש"ח, המשקפים תשואה של כ-7.4% בהתאם לשיעור התפוסה הנוכחי של הנכס.
10/01/2024	משרדים ותעשיה	ראש העין - פארק אפק	משרדים ומחסני דנשר	90,000,000 ₪	5,850,000 ₪	6.50%	בהתאם לדיווח חברת מניבים קרן ריט לאתר מאי"ה ביום 10/01/2024 החברה התקשרה בחוזה מכר במסגרתו תרכוש מהמוכר את מלוא הזכויות חכירה מהוונות במקרקעין המצוים באזור התעשייה אפק בעיר ראשן העין, בשטח כולל של כ-8.4 דונם המייעדות לשימוש תעשייה אחסנה ומשרדים בשטח בנוי של 10,000 מ"ר הכוללים כ7,000 מ"ר שטחי לוגיסיקה, כ-3,000 מ"ר שטחי משרדים וכ-120 מקומות חניה. במקביל להתקשרות לחוזה מכר התקשרה חברת מניבים עם חברת דנשר בחוזה שכירות לטווח ארוך לפיו המוכר ישכור מחברת מניבים שטחי משרדים של כ-2,200 מ"ר הנמצאים בשימושו במועד ההתקשרות. דמי השכירות בפועל + החזויים הינם 5,850,000 ש"ח המשקפים שיעור תשואה של 6.5%.