לוינשטין נכסים בע"מ

(להלן: "החברה")

דוח תקופתי לשנת 2025

לוינשטין נכסים בע"מ

תוכן עניינים

חלק א: תיאור עסקי החברה לשנת 2025

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

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

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה ליום 31 בדצמבר 2025

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 החברה לשנת 2025

חלק א: תיאור עסקי החברה לשנת 2025

תוכן עניינים

סעיף		עמוד
פרק 1 - מבוא		2
פרק 2 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה		
2.1	מידע כללי	3
2.2	מבנה ההחזקות של החברה	4
2.3	רכישות בהיקף מהותי	4
2.4	תחומי פעילות	5
2.5	השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו	5
2.6	חלוקת דיבידנדים	6
2.7	צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד	6
2.8	גילוי לגבי מעריכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד	7
פרק 3 - מידע אחר		
3.1	מידע כספי לגבי תחום הפעילות	8
3.2	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה	8
פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות		
4.1	מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית	13
4.2	נכסים מהותיים	29
4.3	נכסים מהותיים מאוד	32
פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה		
5.1	שיווק	48
5.2	תחרות	48
5.3	הון אנושי	49
5.4	הון חוזר	49
5.5	השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות	50
5.6	מימון	50
5.7	מסוי	58
5.8	סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם	58
5.9	מגבלות ופיקוח על פעילות החברה	60
5.10	הסכמים מהותיים	60
5.11	הליכים משפטיים מהותיים	60
5.12	יעדים ואסטרטגיה עסקית	60
5.13	צפי להתפתחות לשנה הקרובה	61
5.14	מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד	61
5.15	אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים	61
5.16	מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים	61
5.17	דיון בגורמי סיכון	61

פרק 1 - מבוא

להלן תיאור עסקי התאגיד ליום 31 בדצמבר 2025 (להלן: "**דוח זה**" או "**דוח תאור עסקי התאגיד**"), הסוקר את התאגיד והתפתחות עסקיו, כפי שחלו בשנת 2025 (להלן: "**תקופת הדוח**"). הדוח 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"), גם מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע כאמור, כולל, בין היתר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים המתייחסים לאירועים או עניינים עתידיים, אשר התממשותם אינה וודאית ואינה בשליטתה של החברה (להלן :"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 בהערכותיה, 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 - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

2.1. מידע כללי

החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 22 ביולי 1986 בהתאם לפקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג- 1983 כחברה פרטית מוגבלת במניות תחת השם משולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ, כאשר 100% ממניותיה הוחזקו על ידי משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ, שהינה חברת האם של החברה (להלן: "**לוינשטין הנדסה**" או "**חברת האם**"). בחודש פברואר 2010 שונה שמה של החברה לשמה הנוכחי.

ביום 11 במאי 2010 הנפיקה החברה לראשונה לציבור ניירות ערך של החברה על פי תשקיף, לאחר שבוצע הליך ארגון מחדש בקבוצת לוינשטין הנדסה, והחל מאותו מועד הפכה לחברה ציבורית.

ביום 19 בפברואר 2014 הנפיקה החברה 1,664,800 מניות נוספות בתמורה לכ- 48.8 מיליוני ש"ח.

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה 125,629,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א.

ביום 2 באוקטובר 2017 ביצעה החברה הנפקה פרטית של 900,000 מניות רגילות בתמורה כוללת של כ- 56.2 מיליוני ש"ח.

ביום 24 במאי 2020 הנפיקה החברה, בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, 50,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א בדרך של הרחבת סדרה.

ביום 20 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 220,000,0000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א.

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה החברה, בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, 128,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א בדרך של הרחבת סדרה.

לתנאי אגרות חוב סדרה ב' וסדרה ג' ראה סעיפים 5.6.3.2 ו- 5.6.3.3 להלן וביאור 13 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה לשנת 2025.

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה החברה 40,000,000 ש"ח ע.נ. ניירות ערך מסחריים (סדרה 1) (להלן: "**נע"מ**") תמורת 40 מיליוני ש"ח

ביום 29 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה 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 החברה 20,000,000 ש"ח ע.נ נע"מ תמורת 20 מיליוני ש"ח, בדרך של הרחבת סדרה 1, באותם תנאים.

לפרטים נוספים אודות הנע"מ ראה סעיף 5.6.3.8 להלן.

ביום 14 בינואר 2025 הושלמה הצעת רכש מלאה למניות החברה, במסגרתה רכשה לוינשטין הנדסה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה, שלא הוחזק על ידה. מיום 21 בינואר 2025 חדלה החברה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית, המוחזקת בשיעור של 100% על ידי חברת האם, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך. לפרטים נוספים אודות הצעות הרכש ראה סעיף 2.5 להלן.

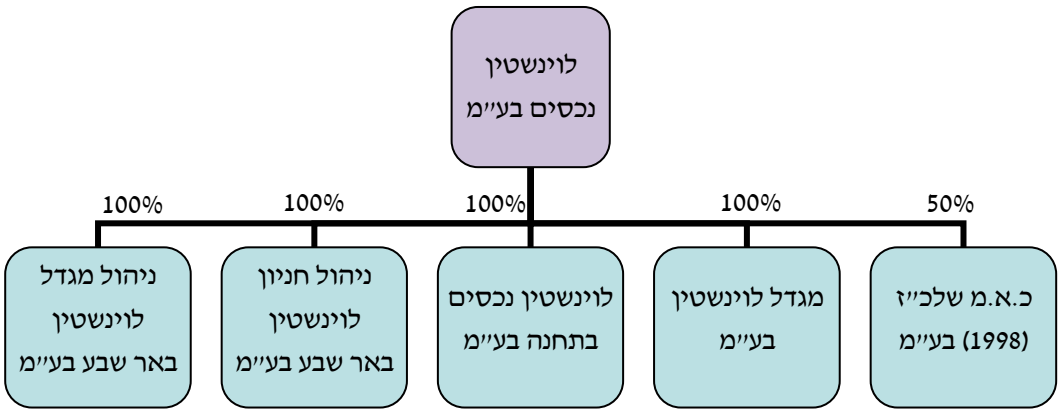
החברה מרכזת את מרבית פעילות הנדל"ן המניב בקבוצת החברות המוחזקות על ידי לוינשטין הנדסה. החברה פעילה בעיקר בתחום הנדל"ן המניב, וכן בפרויקטים המשלבים נדל"ן למגורים, לרבות השכרתם. לחברה נכסים המשמשים בעיקר למשרדים, מסחר, תעשייה, לוגיסטיקה ואחסנה ברחבי הארץ. בנוסף, בחלק מנכסי החברה, בעיקר באלו המשמשים לתעשייה ואחסנה, קיימות זכויות בניה שטרם נוצלו. במספר נכסים של החברה בתל אביב, לא הובאו בחשבון תוספות זכויות המחושבות לפי תכנית מתאר תא 5000, אשר בשלב זה אין ודאות ביחס לקבלת זכויות כאמור ו/או תמהיל היעודים ו/או יכולת מימושן.

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 גבול הצפון, סוריה ולבנון, החות'ים בתימן ועימות ישיר מול איראן. לפרטים והשפעת המלחמה על פעילות החברה ראה סעיף 3.2.1. להלן.

יצוין, כי עד לפרוץ המלחמה, התקיימה במשק הישראלי מחלוקת ביחס להשלכות הצפויות (כלכליות ואחרות) של שינויי החקיקה שקידמה ממשלת ישראל ביחס למערכת המשפט. למועד הדוח, 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. מבנה ההחזקות של החברה

להלן מבנה ההחזקות בחברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולמועד פרסום הדוח:



2.3. רכישות בהיקף מהותי

לא בוצעו במהלך תקופת הדוח.

2.4. תחומי פעילות

למועד הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב. בתחום פעילות זה, מתמקדת החברה בייזום, הקמה, רכישה של מבנים, חלקם ייעודיים וחלקם כלליים, לצרכי השכרה לשוכרים שונים, בעיקר למשרדים, מסחר ותעשייה ובהתקיים התנאים המתאימים, אף מכירתם של מבנים אלה לקונים, לרבות גם בפרויקטים המשלבים נדל"ן למגורים. פעילות החברה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים, תוך ניסיון להתאים את הבניה מראש לביקושים הקיימים בשוק במועד הבניה.
בחלק מהפרויקטים אותם מקימה החברה או בהם הינה שותפה, נוהגת החברה להשאיר בבעלותה חלק מהשטחים שהקימה לצורכי השכרה. נכסים אלה, מושכרים לאחר השלמתם ויוצרים לחברה מקור הכנסה ותזרים קבוע של דמי שכירות.

יצוין כי במסגרת פרויקט התחנה המרכזית הישנה בתל אביב החברה (יחד עם שותפתה לפרויקט) הינה גם בעלת הזכויות להקמת מאות יחידות דיור (כולל זכויות להקמת יחידות דיור בהישג יד). לפרטים אודות פרויקט התחנה המרכזית ראה סעיף 4.3.4 להלן.

2.5. השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו

2.5.1. ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, שאינה מותנית, לרכישת 4,351,250 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק הנפרע של החברה (להלן: "**הצעת הרכש הראשונה**") (אסמכתא מס' 2024-01-623347 בדיווחי לוינשטין הנדסה). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות החברה, להם הקצתה לוינשטין הנדסה סך של 46,289 מניות של לוינשטין הנדסה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (אסמכתא מס' 2024-01-627963 בדיווחי לוינשטין הנדסה). בהצעת הרכש הראשונה לא התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), ולפיכך פרסמה לוינשטין הנדסה הצעת רכש חליפין מלאה נוספת כמפורט בסעיף 2.5.2 להלן.

2.5.2. ביום 30 בדצמבר 2024 פרסמה לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, לרכישת 4,125,481 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק הנפרע של החברה, 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 החברה, שהיוו כ- 25.24% ממניות החברה, ומשכך התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך, רכשה לוינשטין הנדסה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה שלא הוחזק על ידה, לרבות 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 בדווחי לוינשטין הנדסה).
החל מיום 21 בינואר 2025, החברה הפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של לוינשטין הנדסה, אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך.

2.5.3. למועד הדוח, הון המניות המונפק והנפרע של החברה הינו 14,401,750 מניות בנות 0.01 ש"ח ע"נ כ"א.

2.6. חלוקת דיבידנדים

2.6.1. <u>דיבידנדים שחולקו</u>

ראה ביאור 17 בדוחות הכספיים.

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

ביום 11 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 באפריל 2026, וזאת בהתאם למדיניות החברה (כמפורט בסעיף 2.6.3 להלן).

2.6.3. <u>מדיניות חלוקת דיבידנד</u>

ביום 11 בפברואר 2026 אישרר דירקטוריון החברה את מדיניות חלוקת הדיבידנד של החברה, לפיה פעמיים בשנה תחלק החברה לפחות שליש מרווחיה השנתיים בסך הכל, בכפוף להוראות כל דין, ובלבד שלא תגרם פגיעה משמעותית בתזרים המזומנים של החברה או בתוכניות העסקיות ובתוכניות ההשקעה של החברה, כפי שיאושרו ויוגדרו על ידי דירקטוריון החברה, מעת לעת. לעניין זה יראו את רווחיה השנתיים של החברה כרווח נקי בגין אותה שנה בניכוי רווחי שערוך והשפעות המיסים הנדחים בגינם.

2.7. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

לצורך קביעת שוויים ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה בדוחות הכספיים, ביצעה החברה הערכות שווי מלאות ע"י מעריכי שווי (שמאי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים לנכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה.

דירקטוריון החברה הגדיר את הערכות השווי של "**התחנה המרכזית הישנה בתל אביב**", "**מגדל לוינשטין**" ו- "**מגדל דיסקונט**" כהערכות שווי מהותיות מאוד (לפירוט לגבי נכסים אלה ראה פרק 4 להלן). הערכות השווי המהותיות מאוד מצורפות בחלק ו' לדוח התקופתי.

2.8. גילוי לגבי מעריכי שווי שהערכותיהם מהותיות מאוד לתאגיד

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

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

- זהות: בראש המשרד עומדים אינג' יוסף זרניצקי ורון זרניצקי. החל משנת 1999 אינג' רון זרניציקי מנהל בפועל את המשרד.
- הערכות השווי ליום 31 בדצמבר 2025 הוזמנו על ידי החברה, מגדל לוינשטין בע"מ, כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ ולוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "**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 אינג' 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- 2,383 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- 20.7 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 תחום הפעילות

נכון לתקופת הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב. לפירוט המידע הכספי של החברה ראה הדוחות הכספיים של החברה (חלק ג' לדוח זה).

3.2. סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות החברה

כחברה אשר עיקר עסקיה מתמקדים בעיקר בתחום הנדל"ן המניב 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 השונים, 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" בעקבות מתקפת טרור חסרת תקדים מרצועת עזה</u>

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 גבול הצפון, סוריה ולבנון, החות'ים בתימן ועימות ישיר מול איראן.

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 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.

מתחילת המלחמה ובמהלך השנים 2024 ו- 2025 צה"ל גייס כוחות מילואים בהיקף גדול מאוד, ופעל ברחבי רצועת עזה, לבנון, סוריה וכנגד החות'ים ואיראן. כחלק מפעולות ממשלת ישראל לשם שמירה על בטחון 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.

למועד פרסום הדוחות הכספים קיימת עדיין אי ודאות באשר למצב הביטחוני ולהימשכות הפסקת האש בחזיתות השונות כאמור לרבות, כניסה לשלב ב' של הסכם הפסקת האש בעזה, הסלמה בגיזרת לבנון ואי ודאות בקשר לפעולות ממשלת לבנון בקשר עם פירוק חיזבאללה מנשקו ועימות נוסף מול איראן בין היתר, בעקבות איומי ארצות הברית לביצוע תקיפות בעקבות המחאה העממית באיראן כנגד המשטר. כמו כן, קיימת חוסר יציבות בטחונית בגזרות השונות, ביהודה ושומרון ולפיכך קיים גם חוסר ודאות בקשר עם גיוסים לסבבים חוזרים של יחידות המילואים השונות, הנטל הכלכלי של הלחימה ועוד.

המלחמה לוותה בהשפעות 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 Baa1 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.

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. בחודש דצמבר 2025 אישרה ממשלת ישראל את תקציב המדינה לשנת 2026 אשר הוגש לאישור הכנסת בחודש ינואר 2026. למועד פרסום דוח זה אין ודאות כי התקציב יאושר ומה יהיו השינויים שייערכו בתקציב ובסדרי העדיפויות בו.

הדרדרות מחודשת במצב הביטחוני, עשויה להוביל לפגיעה במשק ובכלל זה לפגיעה נוספת 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 ביקוש לשטחי שכירות ובהתאם על פעילות החברה.

על אף האינפלציה וההאטה המסתמנת בצמיחה כתוצאה מהמלחמה, לאורך תקופת הדוח ולאחריה נכסי החברה שומרים על תפוסה גבוהה. ביחס לפרויקטים בכפר סבא ובבאר שבע שהקמתם הושלמה בשנת 2025 ואשר נמצאים בשלבי אכלוס, ראה סעיף 4.2.2. להלן.

בשלב זה לא ניתן לצפות את ההשפעות המלאות על הציבור בישראל ועל המשק הישראלי של התרחישים השונים של העימותים הבטחוניים והשינויים הגיאופוליטים, 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, לרבות ביחס למחירי השכירות, 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 מהותית על פעילות החברה.

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

שיעורי הריבית בארץ ובעולם נותרו ברמות גבוהות ביחס לשנים קודמות. בחודש נובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל ברבע אחוז לשיעור שנתי של 4.25%, ובחודש בינואר 2026 הפחית בנק ישראל את ריבית בנק ישראל 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 החברה מושפעת, בין היתר, ממצב הריבית במשק. שינויים בריבית במשק, עשויים להשפיע על הוצאות מימון של החברה בקשר עם מימון נכסים מניבים, 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, 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 הפסקת האש, התפתחות המלחמה בגזרות השונות, אישור תקציב המדינה, הפחתת דירוג האשראי של המדינה, עליית המע"מ, הבחירות הצפויות וגורמים נוספים.

בשנת 2025 עלה מדד המחירים לצרכן בישראל בשיעור של כ- 2.6%. הכנסותיה של החברה 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 בניה עקב מלחמת חרבות ברזל והאיומים על נתיבי השייט לישראל, שירות מילואים של עובדים, בעלי מקצוע וכד׳ 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 החברה בפרויקט שבהקמה ובעבודות נוספות אותן מבצעת החברה.

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 החברה.

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.

החברה מעריכה כי איתנותה הפיננסית ומצב נכסיה יאפשרו לה להתמודד בצורה נאותה עם תנאי השוק הקיימים, וכן כי יתרת המזומנים שלה ותזרים המזומנים השוטף יאפשרו לה להמשיך ולממן את פעילותה ולעמוד בהתחייבויותיה.

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 החברה, 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 החברה ובהתאמה גם על הכנסות החברה. בשלב זה אין ביכולתה של החברה לאמוד את ההשפעות של מגמות אלה ככל שקיימות על תנאי השוק ו/או על החברה.

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.

למועד הדוח ניכר כי קיימות עדיין מחלוקות משמעותיות בקשר עם קידום שינויים 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.

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

פעילותה של החברה מושפעת וכפופה להליכים רגולטריים ולדרישות החוק בתחום התכנון והבנייה והמיסוי ולשינויים החלים בהם, כך למשל, להתארכות הליכי תכנון ואישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד להוצאתו לפועל, עשויה להיות השפעה על התשואות הצפויות מנכסים מניבים, על זמינות מקורות מימון ועלותם וזאת בין היתר הואיל ולרוב נדרש הון משמעותי לפיתוח הנכסים. למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את מלוא היקפם של גורמים כאמור על פעילותה בעתיד.

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.

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.

נכון למועד אישור הדוחות הכספיים לשינויים בחומרי הגלם וזמינות כוח האדם אין השפעה מהותית על פעילות החברה.

3.2.7. <u>גורמי סיכון</u>

לפרטים אודות גורמי הסיכון של החברה, ראה סעיף 5.17 לחלק זה בדוח.

פרק 4 - תיאור עסקי התאגיד לפי תחומי פעילות

4.1. מידע כללי על תחום הפעילות - רמה מצרפית

4.1.1. כללי

נכון לתקופת הדוח, לחברה תחום פעילות עיקרי אחד בו היא עוסקת שהינו נדל"ן מניב - שטחי משרדים ומסחר, הייטק, תעשייה קלה, לוגיסטיקה ואחסון המיועדים להשכרה לרבות פרויקטים המשלבים גם נדל"ן למגורים (להלן: "**תחום הפעילות**"). בתחום הפעילות, החברה 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 החברה בתחום זה כוללת איתור שטחים ו/או צרכים של גופים שונים בתחום הנדל"ן וניסיון להתאים את הבניה לביקוש.

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

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 החברה.

4.1.2. פריסה גיאוגרפית

נכון לתקופת הדוח, תחום הפעילות של החברה הינו בישראל בלבד, בעיקר באזור המרכז וכן בבאר שבע, בפרדסיה, ביקנעם ובחיפה.

לפירוט נוסף לגבי הפריסה הגיאוגרפית של הנכסים המהותיים והנכסים המהותיים מאוד של החברה ראה סעיפים 4.2 ו- 4.3 להלן.

4.1.3. שוכרים

לחברה מעל ל- 160 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 החברה 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, והכול בהתאם להסכמה שבין החברה ובין כל שוכר ושוכר.

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

לחברה 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 החברה 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, החברה שואפת להיכנס לפרויקטים בשלב רכישת הקרקע ומשביחה את ערכה בדרך של ייזום, לרבות שינוי תב"ע. במקרים רבים פועלת החברה למיצוי זכויות נוספות בנכסים קיימים. כמו כן, נוהגת החברה לנהל את ביצוע עבודות הבניה בפרויקטים אותם היא יוזמת, באמצעות חברת האם או מי מחברות הקבוצה תוך שהיא נעזרת בניסיון הרב שנצבר להן בתחום.

יחד עם זאת, לחברה 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 החברה חשיבות רבה לגורמים כפי שפורטו בסעיף 4.1.1 לעיל.

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 משותפים;

(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 חברת האם, מעניקה חברת האם שירותי ניהול, ייעוץ וליווי לחברה. בעניין זה ראה ביאורים 18ד'1 ו- 18 ד'5 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 החברה אינה מתקשרת בהסכמי ליווי סגור, המקורות לקידום והקמת הפרויקטים הינם ממקורותיה העצמאיים של החברה 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.

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

בתקופת הדוח השלימה החברה 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). למידע נוסף אודות נכסים אלה ראה סעיף 4.2.2. להלן.

בנוסף בשנת 2026 צופה החברה כי תשלים את הקמתו של הנכס הלוגיסטי בפרדסיה אשר יביא לגידול של כ- 8 אלפי מ״ר (חלק החברה) במצבת השטחים להשכרה של הקבוצה.

עם אכלוסם המלא של הנכסים כאמור צפוי גידול ב-NOI של החברה בשיעור של כ-30%.

האמור לעיל אינו מביא בחשבון את פיתוח פרויקט התחנה המרכזית כמפורט בסעיף 4.3.4. 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 לקבלני 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 הנם 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, פעילותה בביצוע עבודות קבלניות עבור שוכרים בנכסי החברה 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 פעילותה של החברה:

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

לפרטים אודות מבנה התחרות בתחום הפעילות ראה את סעיף 5.2 לחלק זה.

4.1.12. <u>תמצית התוצאות</u>

תמצית התוצאות שלהלן כוללת את חלק החברה בהכנסות ובהוצאות מהפעלת נכס מניב בחברה מוחזקת (בשיעור של 50%), אשר אינה מאוחדת באיחוד יחסי בדוחות הכספיים.

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

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	באלפי ש"ח		
סך כל הכנסות הפעילות	95,105	91,761	89,868
רווחים משערוכים	26,719	15,361	5,276
רווחי הפעילות	96,835	79,124	73,157
סה"כ NOI [1] [2]	[4] 86,029	[5] 82,990	81,211
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) [2] [3]	[4] 85,864	82,990	

(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 אינם כוללים את תרומתה השולית של התחנה המרכזית. לפרטים ראה 4.3.4 להלן.

(3) בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, **NOI מנכסים זהים** הינו סכום NOI מנכסים שהחזיקה החברה 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** לשנים 2025-2024 הכנסות אלה נוטרלו.

(4) העלייה בהכנסות וב- NOI ו- 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.

(5) העלייה בהכנסות וב- 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.

4.1.13. <u>אזורים גיאוגרפים</u>

להלן טבלה הכוללת את הפרמטרים הכלכליים בישראל שנכון למועד הדוח הינה אזור הפעילות היחידי של החברה:

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 לטווח ארוך	Moody's [4]	Baa1 /Stable	Baa1 /Negetive	A2 /Negetive
	Fitch [5]	A /Negetive	A /Negetive	A+ /Negetive (Credit watch)
	Standard & Poor's [6]	A /Stable	A /Negetive	AA- /Negetive (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 2025.

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

(4) **בהתאם להודעת 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.

4.1.14. <u>פילוחים ברמת תחום הפעילות</u>

לצורך ביצוע הפילוחים המובאים להלן, הקבוצה סווגה 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 ותעסוקה	-	-	-
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	-

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

ליום	שימושים	משרדים/ תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה [2]	מסחר [3]	סה"כ	חניונים
		במ"ר				מספר חניות [4]
ליום 31.12.2025 [1]	שטח במ"ר	80,184 [1]	17,476	7,515 [1]	105,175	1,158 [1]
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	76.3%	16.6%	7.1%	100%	-
ליום 31.12.2024	שטח במ"ר	55,784	17,476	6,242	79,502	651
	אחוזים מסך כל שטח הנכסים	70.1%	22%	7.9%	100%	-

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

(2) בנוסף, לחברה כ- 9.5 דונם המהווים שטחי חצר וחניות בנכס ברמת אליהו.

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

(4) מספר החניות בפועל הינו 1,158 כאשר לפי היתר מספר הינו 1,113.

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

ליום	משרדים	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר
	באלפי מ"ר		
לימים 31.12.2025 ו- 31.12.2024	1	26	1

(1) לזכויות הבניה בנדל"ן להשקעה בהקמה ובקרקע בתחנה המרכזית הישנה בתל אביב ראה סעיפים 4.2.2 ו- 4.3.4 להלן, בהתאמה.

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 [2]	שווי באלפי ש"ח	1,132,660	205,700	136,523	158,680	1,633,563
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	69.3%	12.6%	8.4%	9.7%	100%
31.12.2024	שווי באלפי ש"ח	923,485	206,000	99,172	103,170	1,331,827
	אחוזים מסך כל שווי הנכסים	69.4%	15.5%	7.4%	7.7%	100%

(1) ראה סעיף 4.1.20 להלן לגבי התאמת שווי הנדל"ן המניב לשווי הוגן של 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	63,790	9,928	7,419	4,892	86,029
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	74.2%	11.5%	8.6%	5.7%	100%
2024	NOI באלפי ש"ח	61,812	9,179	6,786	5,213	82,990
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	74.4%	11.1%	8.2%	6.3%	100%
2023	NOI באלפי ש"ח	61,096	7,582	6,520	6,013	81,211
	אחוזים מסך כל NOI של הנכסים	75.3%	9.3%	8%	7.4%	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.
- העליה ב- NOI בתעשיה בשנת 2024 בהשוואה לשנת 2023 נבעה בעיקר מהכנסות נוספות משטח קרקע שנרכש ברמת אליהו בחודש דצמבר 2023.

(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 בתפוסה.

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

שנה	שימושים	משרדים/ תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים	סה"כ
2025	רווחי (הפסדי) שערוך, נטו, באלפי ש"ח	(2,538) [2]	(300)	2,501	12,642 [3]	12,305
	אחוזים מסך כל רווחי (הפסדי) השערוך, נטו	(20.6%)	(2.4%)	20.3%	102.7%	100%
2024	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	7,864	19,937 [4]	5,086	1,450	34,337
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	22.9%	58.1%	14.8%	4.2%	100%
2023	רווחי שערוך, נטו, באלפי ש"ח	17,639	13,651 [5]	6,320	1,240	38,850
	אחוזים מסך כל רווחי השערוך, נטו	45.4%	35.1%	16.3%	3.2%	100%

(1) הנתונים אינם כוללים שערוך נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה כמפורט בסעיף 4.2.2 ומקרקעין בתחנה המרכזית הישנה בת"א המסווגים כנדל"ן להשקעה כמפורט בסעיף 4.3.4.

(2) הפסדי השערוך ממשרדים בשנת 2025 נבעו בעיקר מירידה בדמי השכירות הנגבים בפועל בנכס ביקנעם בעקבות ירידה בשער החליפין של הדולר.

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

(4) רווחי השערוך בשטחי התעשיה בשנת 2024 נבעו מעליית ערך הנכס ברמת אליהו. עדכון השווי מבוסס על קביעת שווי לדונם בתוספת שווי למבנים הקיימים על המקרקעין.

(5) רווחי השערוך בשטחי התעשיה בשנת 2023 נבעו מעליית ערך הנכס ברמת אליהו. עדכון השווי מבוסס על קביעת שווי לדונם בניכוי הפחתות בגין מושע ועלויות הריסה ופינוי של המבנים הקיימים על המקרקעין.

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

שנה	דמי שכירות חודשיים בפועל	משרדים/ תעשיית הייטק [1]	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים [2]
		בש"ח למ"ר			בש"ח לחניה
2025	ממוצע	104	53	110	1,140
	טווח	32-217	28-69	35-360	400-1,750
2024	ממוצע	100	50	105	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 4.3 להלן לגבי נתוני דמי השכירות בנכסים מהותיים מאוד.

(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 בחניונים השונים שבבעלות החברה. השונות נובעת בעיקר 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%	100%	96%	98%	100%	100%
לשנת 2025 [2]	95%	100%	98%	95%	100%	100%
לשנת 2024 [2]	96%	100%	98%	96%	100%	98%

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

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

ח. להלן פילוח **<u>מספר נכסים מניבים</u>**[1] של תחום הפעילות לפי שימוש עיקרי של הנכסים:

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

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

(2) העליה בשנת 2025 נבעה מסיום הקמתם של הנכסים בכפר סבא ובאר שבע.

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

	כולל נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]				ללא נכסים שהקמתם הסתיימה בשנת 2025 [1]			
שנה	משרדים/ תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים	משרדים/ תעשיית הייטק	תעשיה ולוגיסטיקה	מסחר	חניונים
	באחוזים				באחוזים			
2025	5.9%	4.8%	7%	3.7%	6.9%	4.8%	7.2%	4.2%
2024	6.7%	4.5%	6.8%	5.1%	6.7%	4.5%	6.8%	5.1%

(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.

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

		בהנחת אי מימוש תקופת אופציות שוכרים			בהנחת מימוש תקופות אופציות שוכרים		
תקופת ההכרה בהכנסה		**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	22,168	3	0.2	22,168	3	0.2
	רבעון 2	22,146	11	4.4	22,333	5	2.8
	רבעון 3	22,128	13	3.9	22,698	7	3.1
	רבעון 4	21,706	24	11.6	22,505	15	8.7
שנת 2027		70,388	36	11.1	78,316	26	5.6
שנת 2028		48,246	34	19.2	70,990	21	5.7
שנת 2029		31,532	22	11.0	62,660	25	9.7
שנת 2030 ואילך		90,260	21	22.9	289,545	62	48.6
סה"כ		328,574	164	84.3	591,215	164	84.3

(1) ההכנסות הצפויות אינן כוללות הכנסות בגין אחזקה ואחרות והכנסות מהחניונים הפועלים כיחידות עצמאיות.

4.1.15. <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.

4.1.16. <u>חשיפה לענף ספציפי</u>

לקבוצה קיימת חשיפה מהותית לענף ההייטק הנובעת מכך שלמעלה מ- 20% מהכנסות הקבוצה משכ"ד נובעות משוכרים ששיוכם הענפי הינו הייטק, כמפורט להלן:

ענף	שיעור מתוך סך הכנסות תחום הפעילות (באחוזים)		
	2025	2024	2023
תעשיית היי-טק	42%	43%	45%

4.1.17. <u>נכסים בהקמה</u>

להלן פירוט בנוגע לנכסים בהקמה של תחום הפעילות:

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	22,500
		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 (שטחים להשכרה) (חלק החברה)		כ- 7,400 מ"ר	כ- 7,400 מ"ר	כ- 7,400 מ"ר
	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)		9,000	65,500	15,000-20,000
	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)		כ- 95% [2]	כ- 95% [2]	כ- 95% [2]

(1) <u>משרדים ומסחר</u> - למועד הדוח החברה השלימה את הקמתם של שני פרויקטי נדל"ן להשקעה לשימוש משרדים, מסחר וחניונים:

(א) פרויקט "**לוינטק**" - מבנה משרדים, מסחר וחניון בכפר סבא (ראה סעיף 4.2.2.1 להלן).

(ב) פרויקט "**מגדל לוינשטין-כלל**" - מגדל משרדים ומבנה חניון בבאר שבע (ראה סעיף 4.2.2.2 להלן).

(2) <u>לוגיסטיקה ואחסנה</u> - לחברה פרויקט אחד בהקמה בתחום זה שהינו הקמת מבנה לוגיסטי **בפרדסיה**.

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

4.1.18. <u>קרקעות</u>

לענין הקרקע בתחנה המרכזית הישנה ראה סעיף 4.3.4 להלן.

4.1.19. <u>רכישת ומכירת נכסים:</u>

	פרמטרים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
נכסים שנרכשו	מספר נכסים שנרכשו בתקופה	-	-	1 (1)
	עלות נכסים שנרכשו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	42,240 (1)
	NOI של נכסים שנרכשו (באלפי ש"ח)	-	-	129
	שטח נכסים שנרכשו בתקופה (חלק החברה)	-	-	4,290 מ"ר (1)
נכסים שנמכרו	מספר נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	תמורה ממימוש נכסים שנמכרו בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-
	שטח נכסים שנמכרו בתקופה	-	-	-
	NOI של נכסים שנמכרו (באלפי ש"ח)	-	-	-
	רווח שנבע ממימוש הנכסים (באלפי ש"ח)	-	-	-

(1) החל מיום 1 בדצמבר 2023 החברה מחזיקה בשטחים 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.

4.1.20. <u>התאמה לדוח על המצב הכספי:</u>

להלן פירוט בנוגע להתאמת שווי הוגן לערכים בדוח 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	1,633,563	1,331,827
	סה"כ שווי נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	75,200	241,753
	סה"כ קרקעות שסווגו כנדל"ן להשקעה	749,150	741,750
	סה"כ	**2,457,913**	**2,315,330**
התאמות	נדל"ן להשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(112,550)	(119,000)
	ביטול ניכוי חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה	6,345	6,080
	סה"כ התאמות	**(106,205)**	**(112,920)**
סה"כ אחרי התאמות		**2,351,708**	**2,202,410**
הצגה בדוחות על המצב הכספי	סעיף נדל"ן להשקעה	2,276,508	1,960,657
	סעיף נדל"ן להשקעה בהקמה	75,200	241,753
	סה"כ	**2,351,708**	**2,202,410**

4.1.21. <u>התאמה ל- FFO</u>

בהתאם להנחיית הגילוי בנוגע לפעילות נדל"ן להשקעה, **Funds from Operations (FFO)** הינו מדד רווח מקובל לבחינת תוצאותיהן של חברות נכסים מניבים, המבוסס על רווח נקי בנטרול פחת והפחתות, רווחי שערוך ועוד. המדד משמש במקרים רבים כאינדיקאטור כלכלי ליכולת ייצור דיבידנדים פוטנציאליים.

החברה מבצעת התאמות בהתאם **לכללים המנחים בנושא חישוב והצגת מדד ה- FFO** כפי שפורסמו על ידי הרשות לניירות ערך.

להלן פירוט בנוגע להתאמות לרווח הנקי לשנים 2023-2025 לפי גישת הרשות ולפי גישת ההנהלה:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
רווח נקי לתקופה	**62,800**	**52,586**	**46,257**
<u>התאמות</u>:			
רווחי שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(33,169)	(11,293)	(564)
ביטול הפסד (רווח) מפעילות משנית [1]	(953)	1,324	780
ביטול הוצאות חד פעמיות	-	560	-
התאמות לרווחי חברה מוחזקת הנובעים מרווח (הפסד) שערוך נכס נדל"ן להשקעה ומסים נדחים, נטו	5,450	(2,774)	(3,289)
ביטול הכנסת מס שוטף חד פעמית	(2,766)	-	-
מסים נדחים, מסים בגין שנים קודמות והתאמות מסים כתוצאה מההתאמות לעיל	10,523	(1,739)	(2,662)
FFO - לפי גישת הרשות	**41,885**	**38,664**	**40,522**
FFO למניה - לפי גישת הרשות (ש"ח)	**2.91**	**2.68**	**2.81**
<u>התאמות ל- FFO לפי גישת ההנהלה</u>:			
הוצאות שיווק של נדל"ן להשקעה בהקמה שנזקפו לרווח"פ [2]	308	565	93
הפרשי הצמדה התחייבויות פיננסיות [3]	1,552	3,030	3,641
התאמות מסים כתוצאה מההתאמות לעיל	(428)	(827)	(859)
FFO - לפי גישת ההנהלה	**43,317**	**41,432**	**43,397**
FFO למניה - לפי גישת ההנהלה (ש"ח)	**3.01**	**2.88**	**3.01**

(1) נוטרלה השפעת מתן שירותי הבניה ושירותי הבניה בקומבינציה בבאר שבע. למידע אודות העבודות אותן החברה מבצעת עבור עיריית באר שבע ראה סעיף 4.2.2.2 להלן.

(2) הוצאות שיווק של נדל"ן להשקעה בהקמה נזקפות לרווח והפסד בעת התהוותם לפי כללי חשבונאות בינלאומיים (IFRS). הוצאות אלה מהוות חלק אינטגרלי מעלויות הפרויקטים שבהקמה.

(3) ההתאמה בגין הפרשי הצמדה להתחייבויות פיננסיות מהווה הפרשי הצמדה (נטו ממס) בגין אגרות החוב של החברה (סדרה ב') והלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי הצמודות למדד.

4.2. נכסים מהותיים

4.2.1. נכסים מניבים מהותיים

נכסים מניבים מהותיים - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח																		
שם הנכס ומאפייניו			שנה	פריט מידע											נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה		
				ערך בספרים ושווי הוגן בסוף השנה	הכנסות בשנה	NOI בפועל בשנה	שיעור התשואה	שיעור התשואה המותאם	שיעור תשואה על העלות	יחס החוב לשווי הנכס (LTV)	רווחי (הפסדי) שערוך	שיעור התפוסה לסוף שנה	דמי שכירות ממוצעים למ"ר/חניה לחודש	זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות 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%	15.1%	-	(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	58,025	2024	119,000	8,830	8,742	7.3%	7.2%	15.1%	-	4,068	100%	75 (כולל חניות)			
	חלק התאגיד (%)	50% [1]														
	שטח בר השכרה (חלק התאגיד)	9,763 מ"ר ו- 175 חניות	2023	114,755	8,360	8,353	7.3%	7.3%	14.4%	-	4,712	100%	71 (כולל חניות)			
בית סולוג	מיקום	באר שבע. יהודה הנחתום 9-5.	2025	68,400	4,692	4,183	6.1%	6.8%	9%	-	1,890	100%	34	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות	שיעור היוון עיקרי 6.75%-7% ו- 7.5% לשטח פנוי (אם יש)
	שימוש עיקרי	משרדים														
	עלות הנכס	46,541	2024	66,500	4,304	3,793	5.7%	6.4%	8.1%	-	1,785	94%	33			
	חלק התאגיד (%)	100%														
	שטח בר השכרה	שטח עיקרי: 11,933 מ"ר רמפת חניה: כ- 6700 מ"ר	2023	63,500	4,478	4,142	6.5%	6.5%	8.9%	-	1,700	91%	32			
לב הסיטי	מיקום	באר שבע. גוש: 38015, חלקה: חלק מחלקה 9	2025	96,600	8,548	6,374	6.6%	6.6%	9.7%	-	1,400	96%	משרדים: 73 מסחר: 182 חניון: 498	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה	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, משרדים וחניון														
	עלות הנכס	65,720	2024	95,200	8,417	6,217	6.5%	6.7%	9.5%	-	3,331	100%	משרדים: 72 מסחר: 178 חניון: 456			
	חלק התאגיד (%)	100%														
	שטח בר השכרה	משרדים - 2,856 מסחר - 2,322 חניות - 186	2023	91,900	8,109	6,049	6.6%	6.5%	9.2%	-	3,720	99%	משרדים: 73 מסחר: 166 חניון: 446			

(1)החברה מחזיקה בשיעור של 50% בחברת כ.א.מ שלכ"ז (1998) בע"מ המחזיקה בנכס ביקנעם. הנתונים בטבלה לעיל מהווים את חלקה של החברה.

4.2.2. נכסים מהותיים שהקמתם הושלמה בסוף שנת 2025

4.2.2.1. "לוינטק" - מבנה משרדים ומסחר בכפר סבא

נכסים מהותיים בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח										
שם הנכס ומאפייניו		שנה	נתונים כספיים (1) (2) (3)				שיעור השלמה 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 (הפסדי) שערוך לשנה			זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	**"לוינטק"**	2025	148,528	123,500	123,500	(991) (4)	100%	מסחר - 100% משרדים - 14% כולל - 23%	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה	שיעור היוון עיקרי לשטחים המושכרים כ- 6.5%-7.25% ולשטחים הפנויים כ- 7.25%-7.5% הפחתה לגודל וחשיפה לזמן נדרש לשיווק לשטחי המשרדים הפנויים בשיעור של 10%
מידע נוסף	**הבניין נבנה בתקן בנייה ירוקה של כוכב אחד עם ציון אנרטי A למבנה.**										
ציון מיקום הנכס	כפר סבא גוש: 6430 חלקה: 275										
מועד רכישת הקרקע	אוגוסט 2013	2024	115,814	88,100	88,100	(4,740) (4)	73%	10%		אומדן שווי הנכס כבנוי (בהתאם לגישת היוון ההכנסות) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס בניכוי עלויות חזויות להשלמה ובניכוי רווח יזמי	שווי כגמור בהיוון הכנסות לפי 6.5%-7.25% לשטחי המסחר ו- 6.75%-7.25% לשטחי המשרדים ואחסנה. בניכוי רווח יזמי בשיעור של כ- 4% הפחתה לגודל וחשיפה לזמן נדרש לשיווק לשטחי המשרדים הפנויים בשיעור של 10%
חלק התאגיד (%)	100%										
שיטת הצגה בדוח המאוחד	איחוד										
מועד סיום בניה	סוף שנת 2025	2023	84,874	61,900	61,900	(19,014) (5)	55%	4%			שווי כגמור בהיוון הכנסות לפי 6.5%-7.25% לשטחי המסחר ו- 7.25%-7.75% לשטחי המשרדים ואחסנה. בניכוי רווח יזמי בשיעור של כ- 7% הפחתה לגודל וחשיפה לזמן נדרש לשיווק לשטחי המשרדים בשיעור של 10%
יעוד שטחי הנכס (5)	קומת מסחר - כ- 1,000 מ"ר 6 קומות משרדים - כ- 8,800 מ"ר 2 קומות מרתפי חניה - כ- 8,000 מ"ר (195 חניות)										
סך כל ההשקעה הצפויה	כ- 149 מיליוני ש"ח										

(1) סך ההכנסות וה- NOI מהפעלת הנכס בשנת 2025 הסתכמו לסך של כ- 230 אלפי ש"ח וכ- 65 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(2) ה- NOI המותאם ושיעור התשואה המותאם (בהתאם לשיעורי התפוסה למועד הדוח) הינם כ- 3,400 אלפי ש"ח וכ- 2.7%, בהתאמה.

(3) דמי השכירות הממוצעים למ"ר לחודש למסחר ולמשרדים (בשטחים המושכרים) הינם כ- 180 ש"ח וכ- 75 ש"ח, בהתאמה.

(4) הפסדי השערוך בשנים 2024-2025 נבעו בעיקר מעליה באומדן עלויות ההשלמה עקב עלייה במחירי התשומות, לרבות עלייה במחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם.

(5) הפסדי השערוך בשנת 2023 נבעו בעיקר מעליה באומדן עלויות ההשלמה עקב עלייה במחירי התשומות, לרבות עלייה במחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם. כמו כן, חלה ירידה באומדן שווי השטחים כבנויים הנובעת ממדידת שווי הנכס כגמור על פי דמי שכירות חזויים בשונה ממדידת ההכנסות לפי שיטת ההשוואה בשנת 2022.

4.2.2 נכסים מהותיים שהקמתם הושלמה בסוף שנת 2025 (המשך)

4.2.2.2. "מגדל לוינשטין-כלל" בבאר שבע

נכסים מהותיים בהקמה - הנתונים הכספיים ניתנים באלפי ש"ח										
שם הנכס ומאפייניו		שנה	נתונים כספיים (חלק החברה) (5) (6) (7)				שיעור השלמה 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 (הפסדי) שערוך לשנה			זיהוי מעריך השווי	מודל ההערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה
ציון שם הנכס	"מגדל לוינשטין-כלל" באר שבע (1)	2025	170,195 (2)	160,200	160,200	3,618	100%	כ- 23% (4)	אינג' יוסף זרניצקי	גישת היוון ההכנסות + גישת ההשוואה	שיעור היוון עיקרי לשטחים המושכרים כ- 6.25%-7.5% ולשטחים הפנויים כ- 7.25%-7.5% הפחתה לגודל וחשיפה לזמן נדרש לשיווק לשטחים הפנויים בשיעור של 10%
מידע נוסף	הבניין נבנה בתקן בנייה ירוקה LEED certified										
ציון מיקום הנכס	באר שבע גוש : 38018, חלקה : 59 (1)										
מועד רכישת הקרקע	שנת 2019 (1)	2024	109,038 (2)	95,425	95,425	(922)	74%	כ- 5%		אומדן שווי הנכס כבנוי (בהתאם לגישת היוון ההכנסות) תוך עריכת התאמות ייחודיות למאפייני הנכס בניכוי עלויות חזויות להשלמה ובניכוי רווח יזמי	שווי כגמור בהיוון הכנסות לפי 7.5% בניכוי רווח יזמי בשיעור של 7%
חלק התאגיד (%)	50% (3)										
שיטת הצגה בדוח המאוחד	איחוד										
מועד סיום בניה	סוף שנת 2025	2023	58,746 (2)	46,054	46,054	(10,902)	33%	-			שווי כגמור בהיוון הכנסות לפי 7.5% בניכוי רווח יזמי בשיעור של 7%
יעוד שטחי הנכס (הנתונים הינם ל- 100% מהנכס וחלק החברה הינו 50%) (3)	כ- 550 מ"ר מסחר כ- 31,200 מ"ר משרדים כ- 21,000 מ"ר מבנה חניון (623 חניות)										
סך כל ההשקעה הצפויה	כ- 170 מיליוני ש"ח (חלק החברה)										

(1) בחודש יולי 2019 התקשרה החברה במסגרת עסקת קומבינציה לרכישת חלק במקרקעין המיועדים להקמת בנייני משרדים בבאר שבע בהיקף של כ- 32 אלף מ"ר, בתמורה למתן שירותי בניה להקמת כ- 5,100 מ"ר משרדים וחניות שיימסרו לשימוש עיריית באר שבע. זכויות העיריה במקרקעין נבנות בבניין נפרד מהבניין שיבנו לוינשטין וכלל וכן נבנה מבנה חניה אשר יהיה משותף לשני הבניינים. במסגרת הליכי התכנון, בשלב ראשון התקבל היתר בניה למבנה לוינשטין וכלל לשטח של כ-22,000 מ"ר (חלק החברה כ-11,000 מ"ר), וכן למבנה העירייה בשטח של כ- 5,000 מ"ר כאשר במקביל אושרה למתן תוקף תוכנית בסמכות ועדה מקומית, אשר מאפשרת תוספת קומות ותוספת שטחי שירות להוצאת היתר לעוד כ- 9,000 מ"ר נוספים. החברות הוציאו היתר לתוספת חמש קומות למבנה לוינשטין. בהתאם לתוספת להסכם עם עיריית באר שבע שאושרה במועצת העיר בחודש פברואר 2022, שכרה העירייה את שירותיהן של לוינשטין וכלל על מנת לקדם עבורה תוכנית 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, בהיקף כספי של כ- 30 מיליוני ש"ח. כן נקבעו בתוספת להסכם הוראות לעניין שינויים שונים במבנה העירייה המקורי בתמורה לכ- 1.9 מיליוני ש"ח. החברות אישרו את התוכנית ביחס לתוספת הקומות במבנה העירייה והוציאו היתר לתוספת חמש קומות למבנה העירייה. כמו כן, בהתאם לתוספת נוספת להסכם עם עיריית באר שבע שנחתמה בחודש נובמבר 2023, ובהתאם להוראות הסכם הקומבינציה, רכשו לוינשטין וכלל מעיריית באר שבע זכויות בניה ל - 5,059 מ"ר נוספים לצורך בניית חמש הקומות הנוספות במגדל לוינשטין, תמורת סך של כ- 2.6 מיליוני ש"ח.

(2) העלות המצטברת למועד הדוח כוללת רישום מקרקעין בסך של כ- 21 מיליוני ש"ח (חלק החברה) כנגד התחייבות למתן שירותי בניה בהתאם להסכם הקומבינציה עם עיריית באר שבע. למועד הדוח עם גמר ביצוע העבודות ההתחייבות האמורה הופחתה במלואה.

(3) בחודש דצמבר 2020 מכרה החברה מחצית מהפרויקט לקבוצת כלל בתמורה להחזר מחצית מהוצאות החברה שנצברו עד לאותו מועד בתוספת 1.8 מיליוני ש"ח שהוכרו כהכנסות אחרות בשנת 2020. בין החברה לבין כלל נחתם הסכם מכירה וכן הסכם עסקה משותפת ביחס לנשיאה משותפת בהוצאות, הטיפול, בהקמת הפרויקט ולאחר מכן ניהולו כנכס מניב ועוד. העסקה הותנתה בקבלת הסכמת עיריית באר שבע להסבת מחצית מהזכויות וההתחייבויות כאמור, אשר התקבלה ביום 22 בדצמבר 2020.

(4) בחודש מאי 2025 קיבלו החברה ושותפתה בנכס 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 החברה כ- 4.6 מיליוני ש"ח). החברה ושותפתה יבצעו את עבודות הגמר.

(5) בשנת 2025 לא נרשמו הכנסות והוצאות מהפעלת הנכס.

(6) ה- NOI המותאם ושיעור התשואה המותאם (בהתאם לשיעורי התפוסה על בסיס ההסכם עם מנהל הדיור הממשלתי שטרם אוכלס למועד הדוח) הינם כ- 2,100 אלפי ש"ח וכ- 1.3%, בהתאמה.

(7)דמי השכירות הממוצעים לחודש למשרדים (בשטחים המושכרים) הינם 75 ש"ח למ"ר.

4.3. נכסים מהותיים מאוד

4.3.1. מגדל דיסקונט

4.3.1.1. הצגת הנכס

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 החברה 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 החברה מתוך 242 מקומות חניה.

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

4.3.1.2. נתונים עיקריים:

		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 לשנה (%)		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.

4.3.1.3. <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות:</u>

	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**

4.3.1.4. <u>שוכרים עיקריים בנכס:</u>

	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

4.3.1.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:</u>

	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.

4.3.1.6. <u>השבחות ושינויים בנכס</u>

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

4.3.1.7. <u>מימון</u>

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.1.8 כנגד קבלת מסגרות והלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי.

4.3.1.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין 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. על זכויות הבעלות של החברה 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.	

4.3.1.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

		2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		246,960	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)

4.3.2. מגדל לוינשטין[1]

4.3.2.1. הצגת הנכס

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 החברה וחברה בת (מגדל לוינשטין בע״מ):

- שטחי משרדים בקומות 3, 4, 15, 19, 21-23, 25-32 בשטח כולל של 14,009 מ״ר 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 465 מקומות חניה[2]. 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:		ת״א, דרך מנחם בגין 23. גוש: 6941. חלקה: 171. תתי חלקות: 1-16 (למעט תת חלקה 6), 18-21, 22, 23-27, 29, 34, 39, 64, 71, 78-80, 82-89.
שטחי הנכס:	משרדים (במ״ר)	14,012
	מסחר (מ״ר)	466
	מקומות חניה	465
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:		100%
מבנה האחזקה בנכס:	קומות משרדים	אחזקה ישירה.
	קומת מסחר וחניון	אחזקה ישירה ובאמצעות חברה בת בבעלות מלאה, מגדל לוינשטין בע״מ.
מועד רכישת הנכס:		31 בדצמבר 2009 (למעט קומה 15 שנרכשה ביום 17 ביולי 2013).
פירוט זכויות משפטיות בנכס:		בעלות.
מצב רישום זכויות משפטיות:		נרשם כבית משותף.
נושאים מיוחדים:		-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:		איחוד

[1] מובהר כי קומה 33 המשמשת את קבוצת לוינשטין, הינה בבעלות חברת האם. כמו כן, שטח של 317 מ״ר בקומה 19 הינו בבעלות חברת לוינשטין נתיב הנדסה ובנין בע״מ המוחזקת על ידי חברת האם בשיעור של 60%.

[2] לחברה היתר ל- 418 מקומות חניה, אולם כתוצאה מביצוע חלוקה מחודשת בשטח החניות נוספו כ- 47 מקומות חניה.

4.3.2.2. נתונים עיקריים:

		2025	2024	2023
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	קומות משרדים	326,492	324,931	324,886
	קומת מסחר	10,718	10,459	10,104
	חניון	104,200	91,360	89,960
	סה"כ שווי	441,410	426,750	424,950
רווחי שערוך (אלפי ש"ח)		9,241	(3,788)	459
שיעור תפוסה ממוצע לשנה (%)	משרדים	90%	91%	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 [1]	112-181	109-176	126-195
	מסחר	126-151	122-146	118-141
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	משרדים	131	154	164
	מסחר	-	-	140
טווח דמי שכירות למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש) (ש"ח)	משרדים [1]	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	28,874	27,831
שיעור תשואה בפועל (%)		6.2%	6.2%	6.6%
שיעור תשואה מתואם (%)		6.9%	6.8%	6.5%
מספר שוכרים לתום שנת דיווח [2]		13	13	13

		במועד רכישת הנכס	
מועד רכישת הנכס		31/12/2009	17/7/2013
עלות רכישת הנכס		234,653	15,540
שיעור תפוסה ממוצע (%)	משרדים	99%	-
	מסחר	100%	לא רלבנטי
NOI (באלפי ש"ח)		17,928	-

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

(2) לא כולל שוכרי חניות.

4.3.2.3. פילוח מבנה הכנסות ועלויות:

	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**

4.3.2.4. 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 ממן במסגרת העסקים הרגילה של החברה ושל חברת האם
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.

4.3.2.5. הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:

	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.

4.3.2.6. השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה פועלת לשיפורים ושיפוצים בלובי הראשי וכן בשטחים המשותפים בקומות חניון המגדל.

4.3.2.7. מימון

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.2.8 כנגד קבלת מסגרות והלוואות כלליות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי הזה.

4.3.2.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה - המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין 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 שנרכשו בשנת 2013 אינן משועבדות.

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 החברה מכוח הסכמי שכירות בפרויקט לטובת בנק 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	

4.3.2.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי</u>

		2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)	משרדים	376,492	324,931	324,886
	קומת מסחר	10,718	10,459	10,104
	חניון	104,200	91,360	89,960
	סה"כ שווי	441,410	426,750	424,950
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)	14,012	14,012	14,012
	מסחר (מ"ר)	466	466	466
	מקומות חניה בהיתר	418	418	418
שיעור תפוסה לסוף השנה	משרדים	100%	89%	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	23,820	22,845	22,864
	מסחר	723	706	682
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		6.2%	6.2%	6.6%
ניתוחי רגישות לשווי:		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שיעורי תפוסה	עליה של 5%	-	1,588	1,504
	ירידה של 5%	(1,762)	(1,588)	(1,504)
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	(12,700)	(12,180)	(12,190)
	ירידה של 0.25%	12,840	13,120	13,110
דמי שכירות ממוצעים למ"ר/ לחניה	עליה של 5%	22,040	21,790	21,790
	ירידה של 5%	(22,040)	(21,790)	(21,790)

4.3.3. רמת אליהו

4.3.3.1. הצגת הנכס

החברה הינה בעלת הזכות להירשם כחוכרת של כ- 36 דונם במושע מתוך 50 דונם במתחם הממוקם באזור התעשיה רמת אליהו בראשון לציון. לחברה הסכם שיתוף עם החוכר הנוסף בחלקה הכולל הוראות ביחס לחלוקת הזכויות במקרקעין וכן הוראות ביחס לקידום תוכנית חדשה על המקרקעין לתוספת זכויות.
המקרקעין מושכרים כיום לשוכרים שונים.

	פירוט ליום 31 בדצמבר 2025
שם הנכס:	רמת אליהו
מיקום הנכס:	ראשון לציון, מערב. גוש: 6095, חלקה 77 (כ- 73% משטח החלקה)
שטחי הנכס:	17,476 מ״ר שטח בנוי על שטח קרקע של כ- 36 דונם
חלק התאגיד האפקטיבי בנכס:	100%
מבנה האחזקה בנכס:	אחזקה ישירה
מועד רכישת הנכס:	31 בדצמבר 2009 ו- 29 באוגוסט 2023
פירוט זכויות משפטיות בנכס:	לחברה זכות להרשם כחוכרת
מצב רישום זכויות משפטיות:	החברה פועלת להסדרת רישום זכויות חכירה על שמה
נושאים מיוחדים:	-
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד

4.3.3.2. נתונים עיקריים:

		2025	**2024**	**2023**
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש״ח)		205,700 [1]	206,000 [1]	186,000 [1]
רווחי (הפסדי) שערוך (באלפי ש״ח)		(300)	19,937	13,651
שיעור תפוסה ממוצע (%)		100%	100%	100%
שטחים מושכרים לסוף שנה (מ״ר)		17,476	17,476	17,476
סה״כ הכנסות (באלפי ש״ח)		11,164	10,426	8,893
דמי שכירות למטר[2] (לחודש) (ש״ח)	ממוצע	53	50	55
	טווח	28-69	28-65	29-63
דמי שכירות למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש״ח)	ממוצע	-	38	-
	טווח	-	37-46	-
NOI (אלפי ש״ח)		9,928	9,179	7,582
NOI מותאם (אלפי ש״ח)		10,194	9,581	9,361
שיעור תשואה בפועל (%)		4.8% [3]	4.5% [3]	4.8% [3]
שיעור תשואה מותאם (%)		5% [3]	4.7% [3]	5% [3]
מספר שוכרים לתום שנת הדיווח		19	19	18

	במועד רכישת הנכס	
עלות רכישת הנכס (באלפי ש״ח)	42,400	44,160
מועד רכישת הנכס	29.8.2023	31.12.2009
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%
NOI שנתי (אלפי ש״ח)	1,548	3,741

(1) בדוחות הכספיים מוצג בתוספת התחייבויות לרמ״י בגין הסכם חכירה תפעולית.
(2) כולל דמי ניהול וחצרות.
(3) יצויין כי שיעור התשואה בתחום התעשיה נמוך באופן יחסי הואיל ושווי הנכס מבטא בין היתר זכויות בניה בלתי מנוצלות ושווי ייעודי קרקע נוספים. דמי השכירות הינם שימוש לתקופות הביניים עד למיצוי הזכויות בנכס.

4.3.3.3. <u>פילוח מבנה הכנסות ועלויות:</u>

	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח		
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה	11,164 [1]	10,426 [1]	8,893 [1]
עלויות ניהול, אחזקה ותפעול	(1,236)	(1,247)	(1,311)
	=======	=======	=======
NOI	**9,928**	**9,179**	**7,582**

(1) ההכנסות מנכס זה כוללות גם הכנסות מהפעלתו (חשמל, ניקיון וכד').

4.3.3.4. <u>אין שוכרים עיקריים בנכס</u>

4.3.3.5. <u>הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים:</u>

	לשנה שתסתיים ביום 31 בדצמבר				
	2026	2027	2028	2029	2030 ואילך
	אלפי ש"ח				
הכנסה צפויה מחוזי שכירות חתומים [1][2]	9,382	6,601	4,718	2,981	7,876

(1) לא כולל הכנסות מהפעלת הנכס (חשמל, ניקיון וכד').
(2) בהנחת מימוש אופציות על ידי השוכרים.

4.3.3.6. <u>השבחות ושינויים מתוכננים בנכס</u>

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 החברה בשטחים שהופקעו מכוח תמ"א 70. החברה 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.

לאחר מועד הדוח, התקבלה הודעה מטעם נת"ע בדבר כוונה לרכוש זכויות ולקנות חזקה בשטח של 356 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 החברה ביחד עם השותפה במקרקעין תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

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

4.3.3.7. <u>מימון</u>

החברה שיעבדה את הנכס כמפורט להלן בסעיף 4.3.3.8 להלן כנגד קבלת מסגרות והלוואות שלא נועדו לשרת רק את הנכס הספציפי.

4.3.3.8. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>

השעבודים והמגבלות המפורטים להלן אינם חלים על הנכס הנוסף שנרכש ברמת אליהו בחודש אוגוסט 2023.

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים, נקבע כי להבטחת עמידת החברה בהתחייבויותיה כלפי המלווים, ישועבדו בשעבוד מדרגה ראשונה; המקרקעין וכן הזכויות במקרקעין, המבנים והמיטלטלין 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.

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד ליום 31 בדצמבר 2025
דרגה ראשונה	שיעבוד זכויות החברה בפרויקט מכוח הסכם המכר שנחתם בקשר לרה הארגון שנערך בחברה בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	ללא הגבלה
	משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ	
	משכון הסכמי שכירות בקשר לפרויקט לטובת בנק פועלים בע"מ.	

4.3.3.9. <u>פרטים אודות הערכת השווי:</u>

		2025	2024	2023
השווי שנקבע (אלפי ש"ח)		205,700 [1]	206,000 [2]	186,000 [3]
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 [1][2]		
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי:				
שטח קרקע (בדונם)		36	36	36
שווי דונם לקרקע לפני הפחתות (באלפי ש"ח) [1]		6,000	5,500	5,500
הפחתה בגין מושע ועלויות הריסה ופינוי		(6,500)	(6,000)	(8,600)
בניכוי - חבויות עתידיות בדמי חכירה והיטל השבחה		(4,300)	(4,100)	(3,900)
תוספת שווי למבנים קיימים (באלפי ש"ח)		-	17,600	ל.ר.
שיעור תשואה נטו המשתקף מה- NOI הנוכחי של הנכס		4.8%	4.5%	4.8%
ניתוחי רגישות לשווי:		**שינוי בשווי באלפי ש"ח**		
שווי לדונם קרקע כריק ופנוי	עליה של 5%	10,500	9,600	9,600
	ירידה של 5%	(10,500)	(9,600)	(9,600)

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

(2) 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.

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

4.3.4. קרקע מהותית מאוד - מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב

4.3.4.1. הצגת הנכס

במהלך שנת 2011 ובהמשך בשנת 2015 רכשה החברה, באמצעות חברה בת ייעודית בבעלות מלאה - לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן: "**לוינשטין נכסים בתחנה**"), 50% במושע (בעלות משותפת בלתי מסוימת) כאשר השותפה השניה הינה שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן: "**שיכון ובינוי**"), שטחים 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 תבע 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 תוכנית שומרון 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 ומכוח תוכנית זו ולצורך מימוש זכויות הבניה מכוחה, העירייה תידרש להוציא תכניות 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 לחברה ולשותפתה מוקנות מלוא הזכויות במתחם מס' 1 וכן זכויות במתחמים 2 ו-3 ביחד עם צדדי ג' אחרים (מושע). תוכניות אלו פורסמו להתנגדויות בחודש ספטמבר 2022 והחברה 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.

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. החברה משכירה חלק מהשטחים בשלב הביניים.

בהתאם לאישור התוכניות המפורטות. החברה ושיכון ובינוי בשיתוף עיריית תל אביב אישרו ביחס למגדל המשרדים והמסחר במגרש 101 במתחם 1 תכנית עיצוב אדריכלי והן הגישו בקשות להיתרי בניה. תוכנית העיצוב עבור מגרש 100, הכוללת מבני מגורים, משרדים ומסחר, אושרה אף היא והחברה ושיכון ובינוי החלו בהכנת היתרי הבניה למגרש.

	פירוט ליום 31 בדצמבר 2025	
מיקום הנכס:	מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב. גוש 8398 חלקות: 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 החברה). לאחר תכניות איחוד וחלוקה תעודכן חלוקת המגרשים בין בעלי הזכויות במקרקעין.	
ייעוד הקרקע:	מסחר, מגורים, משרדים ועוד	
זכויות בניה קיימות בקרקע	ייעוד השטח	שטח במ"ר
	מסחר	8,775
	מגורים	91,177
	מגורים דב"י	16,929
	משרדים ותעסוקה	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 בת בבעלות מלאה)	
חלק התאגיד בפועל בקרקע:	החברה (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	
מצב רישום זכויות משפטיות:	מקרקעין מוסדרים	
ציון עניינים מיוחדים:	החברה ושותפתה 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 מונגנים במתחם.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים:	איחוד	

4.3.4.2. נתונים עיקריים

	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 (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.

4.3.4.3. השבחות שבוצעו בקרקע:

לפרטים אודות השבחות שבוצעות במקרקעין ראו סעיף 4.3.4.1 לעיל.

4.3.4.4. מימון מסויים הקשור לקרקע:

לפרטים אודות אשראי בקשר עם מימון הקרקע ראה את סעיף 5.6.3.1 לחלק זה.

4.3.4.5. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בקרקע:

בהסכמי הלוואה עם תאגידים בנקאיים נקבע, כי להבטחת עמידת החברה 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 החברה 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 החברה כלפי בנק דיסקונט לישראל בע"מ לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח.	

4.3.4.6. <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		קונפורטי רביב
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					(6%)	(177,500)
מטלות ציבור, הריסה, היטלי השבחה, הפחתה למושע והפחתה לזכויות חוכרים						(601,300)
דחיה (0-4 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 כמתאפשר בתב"ע. 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 (4-0 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 כמתאפשר בתב"ע. 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%	בממוצע	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 כמתאפשר בתב"ע. יחידות דיור בהישג יד כהגדרתן בתוספת השישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965.

פרק 5 - מידע נוסף ברמת החברה

5.1. שיווק

שיווק כל השטחים בין אם שטחים של פרויקטים בהקמה ובין אם הם שטחים אשר מתפנים מתוך נכסי החברה, מתבצע באמצעות מערך השיווק של חברת האם, אשר נעזר במשרדי תיווך מובילים ובאמצעים נוספים, לרבות קמפינים פרסומיים במדיות השונות. לפרטים אודות הסכם הניהול בין החברה לבין החברה האם במסגרתו מעניקה האחרונה שירותי ניהול, ייעוץ וליווי לחברה, ראה ביאור 18ד'1 לדוחות הכספיים.

5.2. תחרות

5.2.1. כללי

שוק הנדל"ן המניב בישראל מתאפיין בתחרות רבה והחברה 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 חלקם אינם פועלים מתוך שיקולים כלכליים מקובלים.

כמו כן, פועלת החברה 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 החזקה של שטחים ריקים. מצב דומה עלול להתרחש גם כאשר שוכרים מכניסים שוכרי משנה במחירים נמוכים במטרה למזער נזקים כאשר מצב הדברים המתואר עלול לגרום למתחרים שלא להרחיב את היקף פעילותם.

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

5.2.2. דרכי ההתמודדות העיקריות של החברה עם התחרות

להערכת הנהלת החברה, 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 ותוך יצירה ושמירה על המוניטין של החברה 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.

להערכת החברה, הגורמים החיוביים העיקריים המשפיעים על מעמדה התחרותי של החברה הינם: אחזקתם השוטפת של המבנים **שבבעלותה ברמת תחזוקה גבוהה ובסטנדטים גבוהים** ביחס לשוק, היותה של החברה חלק מקבוצת לוינשטין, הפועלת ישירות ובאמצעות חברות מוחזקות (בין היתר החברה) בשוק הנדל"ן עשרות שנים ונהנית **ממוניטין חיובי** המקנה לחברה יתרון יחסי, שכן הקבוצה נתפסת בתחום פעילות זה כאמינה, עומדת בכל התחייבויותיה, בעלת ניסיון ואיכותית; **ניסיון רב שנים** של חברת האם, 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.

5.3. הון אנושי

החברה מקבלת שרותי ניהול מחברת האם שבמסגרתם עומדים לרשותה נושאי המשרה של לוינשטין הנדסה ועובדיה, אשר מעניקים שרותים לחברה, בתחומים שונים, בהתאם לצרכי ופעילות החברה.
בנוסף, נכון למועד פרסום הדוח בחברה 5 עובדים המועסקים בחברה ובחברה בת שלה במתן שירותי ניהול ואחזקה.
נושאי המשרה ועובדי החברה משתתפים מעת לעת בהדרכות מקצועיות, כנסים והרצאות, על מנת להעמיק ולשמר רמה מקצועית גבוהה ולהדק את הקשרים של החברה עם גופים בתחומי פעילותה.
לפרטים אודות הסכם שירותי הניהול ראה ביאור 18 לדוחות הכספיים ותקנות 21 ו- 22 לדוח פרטים נוספים.

5.4. הון חוזר

החברה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות ואשראים שנוטלת מהמערכת הבנקאית, משוק ההון באמצעות אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה, מתזרימי מזומנים מפעילות שוטפת ומהון עצמי. החברה שואפת להתאים את האשראים שלה לסוגי הפעילות להם היא חשופה תוך מתן דגש למשך תקופת החזר ההלוואות ולבסיסי ההצמדה של חוזי השכירות. החברה בוחנת את מצבה בתחום זה, לרבות בחינת שוק המטבע הזר, הריביות בעולם וכן הריבית המקובלת בארץ. מרבית נכסי הקבוצה משועבדים להבטחת החזר אשראי שהיא נטלה.

כמו כן, לקבוצה תזרים NOI שוטף מנדל"ן מניב, אשר להערכת החברה צפוי להסתכם בשנת 2026 בכ- 95 מיליוני ש"ח לשנה (כולל חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה מוחזקת בשיעור של 50% המטופלת לפי שיטת השווי המאזני בסך של כ- 8.1 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 - 116 מיליוני ש"ח (כולל חלק החברה בתזרים ההכנסות של חברה מוחזקת) עם השלמת הקמת הנכס בפרדסיה והגעה לתפוסה מלאה בנכסים בבאר שבע וכפר סבא.

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

אשראי לקוחות

החברה אינה נוהגת לתת אשראי ללקוחותיה בגין הנכסים המניבים. בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה, משלמים השוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

אשראי ספקים

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

5.5. השקעות מהותיות ואחרות בחברות מוחזקות ושותפויות

בשנת הדוח לא ביצעה החברה השקעות בחברות מוחזקות או בשותפויות.

5.6. מימון

5.6.1. כללי

החברה מממנת את מרבית פעילותה מהונה העצמי, מאשראי מתאגידים בנקאיים, מאגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה. עיקר האשראי העומד לרשות החברה מיועד בעיקרו למימון רכישה ו/או הקמה ו/או מימון מחדש של נכסי נדל"ן להשקעה. בנוסף, לחברה מסגרות אשראי מתאגידים בנקאיים אשר אינן מיועדות לשימוש ספציפי. החברה נוטלת את האשראי כשחלקו נושא ריבית קבועה עם או ללא הצמדה למדד המחירים לצרכן וחלקו צמוד לריבית הפריים בתוספת מרווח בשיעור משתנה.

5.6.2. מקורות המימון

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 374 מיליוני ש"ח. סכום זה משקף יחס חוב נמוך בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לתאגידים בנקאיים.
יתרת אגרות החוב (סדרות ב' וג' בניכוי הוצאות הנפקה), שהנפיקה החברה, הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 254 מיליוני ש"ח (לפני ניכוי הוצאות הנפקה ונכיון). לפרטים אודות סדרות אגרות החוב כאמור ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וסעיפים 5.6.3.2 ו- 5.6.3.3 להלן.

יתרת ניירות הערך המסחרים (נע"מ - סדרה 1), שהנפיקה החברה, הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 110 מיליוני ש"ח.

לחברה 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 הסתכמה לסך של כ- 298 מיליוני ש"ח. לפרטים נוספים אודות מסגרת אשראי זו ראה סעיף 5.6.3.4 להלן.

בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה על הסכם מסגרת נוסף עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 5.6.3.5. להלן). למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

ליום 31 בדצמבר 2025 לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 555 מיליוני ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

5.6.3. מידע לגבי אשראי מהותי

5.6.3.1. הלוואות שהתקבלו למימון רכישת מתחם התחנה המרכזית

ביום 14 בדצמבר 2023 הוסדרה בין החברה הבת 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 4.3.4 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 ההלוואה שהינו 15 בדצמבר 2026. הריבית תשולם באופן שוטף בתשלומים רבעוניים	ראה סעיף 5.6.4.1 להלן	שיעבוד חלקה של לוינשטין נכסים בתחנה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, וכן ערבות של החברה לטובת לוינשטין נכסים בתחנה בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח כולל תניית הפרה צולבת מול אשראים אחרים של החברה

5.6.3.2. אגרות חוב (סדרה ב')

בחודש דצמבר 2016 הנפיקה החברה 125,629,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ב'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 123.7 מיליוני ש"ח.

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

פרעון קרן אגרות החוב מתבצע ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018 ופרעון ריבית מתבצע בתום כל חודש יוני ודצמבר בשנים 2017-2027.

ביום 24 במאי 2020 הנפיקה החברה בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים 50,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א בדרך של הרחבת סדרה. התמורה, נטו, שהתקבלה בגין הרחבת הסדרה כאמור (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ- 50.7 מיליוני ש"ח.

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.6.4.2 ו- 5.6.4.3 להלן. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי אגרות חוב סדרה ב' ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וביאור 13ג' לדוחות הכספיים.

ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת סדרת האג"ח על סך כולל של 37,625,800 ש"ח ע.נ. (כ- 44,781 אלפי ש"ח בהצמדה למדד המחירים לצרכן ולאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

5.6.3.3. <u>אגרות חוב (סדרה ג')</u>

ביום 20 דצמבר 2021 הנפיקה החברה 220,000,000 ע.נ. אגרות חוב (סדרה ג'). התמורה, נטו, שהתקבלה בגין אגרות חוב אלו (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה) הסתכמה לסך של כ-217.6 מיליוני ש"ח.

אגרות חוב (סדרה ג') אינן צמודות ונושאות ריבית שנתית בשיעור של 1.9% שתשולם על בסיס חציוני.

פרעון קרן אגרות החוב מתבצע בשבעה (7) תשלומים שנתיים שאינם שווים כמפורט להלן: תשלום (1) אחד בשיעור של 10% מהערך הנקוב של אגרות החוב ביום 31 בדצמבר 2023; ושישה (6) תשלומים בשיעור של 15% (כל אחד) מהערך הנקוב של אגרות החוב, אשר ישולמו ביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024 עד 2029 (כולל).

הריבית בגין קרן אגרות החוב (סדרה ג') משולמת בשישה עשר (16) תשלומים חצי שנתיים, החל מיום 30 לחודש יוני וביום 31 לחודש דצמבר של כל אחת מהשנים 2022 עד 2029 (כולל).

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה החברה, בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים, 128,000,000 ע.נ אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א בדרך של הרחבת סדרה בתמורה לסך של כ-109.6 מיליוני ש"ח (לאחר ניכוי הוצאות הנפקה). ליום ההנפקה הערך המותאם של אגרות החוב סדרה ג' של החברה 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. לאחר ביצוע ההנפקה הפרטית, אגרות החוב סדרה ג', עמדה על סך כולל של 348,000,000 ש"ח ע.נ.. ליום 31 בדצמבר 2025 עומדת סדרת האג"ח סך כולל של 208,800,000 ש"ח ע.נ. (כ-200,210 אלפי ש"ח לאחר ניכוי הוצאות הנפקה).

להתניות הפיננסיות החלות על החברה בהתאם לשטר הנאמנות ראה סעיפים 5.6.4.4 ו-5.6.4.5 להלן. לפרטים נוספים בקשר עם תנאי אגרות חוב סדרה ג' ראה סעיף 5 לדוח הדירקטוריון וביאור 13ד' לדוחות הכספיים.

5.6.3.4. <u>מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי</u>

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 5.6.4.6 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.

5.6.3.5. מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי

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 החברה 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 החברה לא העמידה שעבודים כלשהם. למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

5.6.3.6. אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי

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

5.6.3.7. אשראי שהתקבל מתאגיד בנקאי

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 החברה בפרויקט שבהקמה בכפ"ס (ראה סעיף 4.2.2.1 לעיל) ותניית הפרה צולבת

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

5.6.3.8. <u>ניירות ערך מסחריים (סדרה 1)</u>

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה החברה 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, החברה מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

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

ביום 16 בספטמבר 2025, הנפיקה החברה 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 לסך של כ- 110 מיליוני ש"ח.

5.6.4. אמות מידה פיננסיות

5.6.4.1. התניות פיננסיות במסגרת הסכם ההלוואה של לוינשטין נכסים בתחנה עם תאגיד בנקאי:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של החברה 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 החברה ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

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

5.6.4.2. התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב'):

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 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 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') 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 400 מיליוני ש"ח	**1,374 מיליוני ש"ח**
(2) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	**35%**

5.6.4.3. <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב')</u>:

החברה התחייבה כי כל עוד אגרות החוב (סדרה ב') 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 החברה, לפי העניין, בהפחתת סכום החלוקה יהיה מתחת ל- 450 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 65%.

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

5.6.4.4. <u>התניות פיננסיות במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')</u>:

(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%**

5.6.4.5. <u>מגבלות בחלוקה במסגרת שטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ג')</u>:

החברה 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 החברה, 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 החברה סולו ומאוחד בגין השנה הקלנדרית שקדמה למועד החלוקה.

5.6.4.6. <u>התניות פיננסיות במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי שהתקבלה מתאגיד בנקאי:</u>

במסגרת הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי ובהתאם להסכם להארכת תוקפו של הסכם המסגרת כאמור, כמפורט בסעיף 5.6.3.4 לעיל. התחייבה החברה 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 החברה לעמוד במספר מגבלות ותנאים לגבי שלושה נכסי נדל"ן להשקעה (מגדל דיסקונט, מגדל לוינשטין (למעט קומה 15 ו- 10 חניות) ואויה ביזנס סנטר) (להלן: "**הנכסים המשועבדים**"), שהפרתם תהווה עילה לפירעון מיידי, שעיקריהם כדלקמן[3]:

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 יירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח;

3) החברה 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 עמדה החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו כמפורט להלן:

התניות פיננסיות	ליום 31.12.2025 בפועל
(1) ההון העצמי של החברה לא יפחת מ- 27% מסך המאזן	**56%**
(2) ההון העצמי לא יפחת מסך של 400 מיליוני ש"ח	**1,374 מיליוני ש"ח**
(3) יחס חוב ל- CAP לא יעלה על 70%	**35%**
(4) NOI בחישוב שנתי של הנכסים המשועבדים לא ירד אל מתחת לסך של 37 מיליוני ש"ח	**50 מיליוני ש"ח**
(5) שווי הנכסים המשועבדים לא יירד אל מתחת לסך של 600 מיליוני ש"ח	**737 מיליוני ש"ח**
(6) יחס DSCR שלא יפחת מיחס של 1.25	**ל.ר.**

5.6.5. <u>שעבודים ובטחונות</u>

התאגידים המממנים דורשים בטוחות הכוללות שעבודים על הזכויות במקרקעין וכן על זכויות לפי ההסכמים עם השוכרים. באשר לשעבודים וערבויות - ראה ביאור 15ב' ו- 15ג' לדוחות הכספיים.

[3] בהסכם מול התאגיד הבנקאי נקבעו מנגנונים לפיהם בחלק ממקרי ההפרה תקטן מסגרת האשראי באופן יחסי עד לגובה בו תהא עמידה בהתניות כאמור ו/או שהחברה תהייה רשאית לשעבד נכסים נוספים ו/או שהחברה תהא רשאית להפקיד פקדונות כספיים באופן שבו תישמר לחברה מסגרת האשראי.

5.6.6. להלן טבלה המפרטת את שיעור הריבית הממוצעת והאפקטיבית על יתרות האשראי של החברה:

	סך האשראי ליום 31/12/2025	ממוצע יתרות האשראי לשנת 2025	שיעור ריבית הממוצעת לשנת 2025 [1]	שיעור ריבית האקפטיבית לשנת 2025 [1]
	אלפי ש"ח		%	
זמן קצר:				
מקורות בנקאיים	210,161	105,675	6.4%	6.4%
נע"מ (סדרה 1)	110,042	95,833	5%	5%
זמן ארוך: [2]				
מקורות בנקאיים	164,048	166,437	6.4%	6.4%
אגרות חוב (סדרה ב')	208,800	261,000	1.9%	3.5%
אגרות חוב (סדרה ג')	44,913	65,817	4.7%	4.9%
סך הכל	**737,964**	**694,762**	**4.3%**	**4.9%**

(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.

5.6.7. אשראי שהתקבל בין תאריך הדוחות הכספיים לפרסום דוח זה

לא חל שינוי ביתרות האשראי של החברה למעט שימוש בהסכם במסגרת המאושרת בסכומים שאינם מהותיים ובהתאם לצרכי החברה.

5.6.8. פרוט אשראי בריבית משתנה

ראה ביאורים 9 ו- 12 לדוחות הכספיים.

5.6.9. דירוג אשראי

ראה פירוט בביאור 17ד' לדוחות הכספיים.

5.7. מסוי

לפירוט היבטי המיסוי הנוגעים לחברה ראה ביאור 16 לדוחות הכספיים.

5.8. סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם

5.8.1. סיכונים סביבתיים אשר יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התאגיד

במסגרת היתרים ו/או התאמות נדרשות להקמת ותפעול פרויקטים ונכסים, מחויבת החברה לעמוד בדרישות ותנאים שונים הנוגעים לאיכות הסביבה, כגון רעש, זיהום אוויר, זיהום קרקע ומקורות מים ועוד. תנאים אלה מוסדרים בין היתר, במסגרת תב"ע ו/או היתרי בנייה ו/או דרישות רגולטוריות שונות. במסגרת זו, עשויה החברה 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 לחברה והיא עומדת בהן. יובהר כי להחמרה ברגולציה ו/או בדרישות בקשר עם שינויים כאמור יכול שתהיה השלכה מהותית על תוצאותיה העסקיות של החברה והיקף ההוצאות שיידרש בשל כך. נכון למועד הדוח, לא נפסקו סכומים או הוכרו הפרשות מהותיות בדוחות הכספיים ולא היו עלויות סביבתיות אחרות החלות על החברה.

נכון למועד זה, החברה סבורה כי לנכסיה אין סיכונים סביבתיים שיש להם או עלולה להיות להם השפעה מהותית על החברה. החברה מקפידה, בפרויקטים אותם היא מבצעת להכין תסקירי השפעה על הסביבה המהווים חלק מפעילות מערכת התכנון והבניה ומטרתם לשלב היבטים סביבתיים בהליך קבלת ההחלטות במוסדות התכנון והבניה. עריכת התסקיר מבוצעת על ידי החברה היוזמת בהתאם לדרישת הרשויות כאמור. ככלל, החברה 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.

החברה מכירה בחשיבות הקריטית של זיהוי, הערכה וניהול סיכוני סביבה ואקלים מהותיים, ככל וקיימים, כחלק מתהליך ניהול הסיכונים הכולל של החברה. בהמשך ישיר לפעילות החברה בתחום זה עד כה וכחלק מהתמודדות המגזר העסקי בישראל עם משבר האקלים והצורך הגובר בפיתוח ממשק ניהול משוכלל לניהול סיכוני סביבה ואקלים, ביצעה החברה סקר סיכונים בתחום של הערכה וזיהוי סיכוני אקלים. לאור תוצאות הסקר, פועלת החברה 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.
למועד הדוח החברה אינה צד להליך משפטי או מינהלי מהותי הקשור עם איכות הסביבה, אשר החברה או נושא משרה בכירה בה צד לו. כמו כן, להערכת החברה, למועד הדוח לא קיים אירוע או עניין הקשור בפעילות בחברה ואשר גרם או צפוי לגרום לפגיעה בסביבה ובשל כך היה לו או צפויה להיות לו השפעה או השלכה מהותית על החברה.

5.8.2. <u>מדיניות התאגיד בניהול סיכונים סביבתיים</u>

במסגרת ההיתרים להקמת פרויקטים החברה נדרשת לעמוד בתנאים סביבתיים שונים הקשורים לאיכות הסביבה כגון רעש, זיהום, פגיעה בקרקע ועוד. העלויות הכרוכות בפעולות אלה אינן מהותיות לחברה והיא עומדת בדרישות אלה. בנוסף נוקטת החברה פעולות שונות לצמצום הפגיעה בסביבה ולפעולות מיחזור בקרב עובדיה ופרויקטיה.

החברה בונה את המבנים בכפוף להוראות המחלקות לאיכות הסביבה הרלוונטיות בכל רשות בה בונה החברה ובהתאם לדין. בנוסף, בחלק מנכסי החברה 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 חלה עליה בפעילות בתחום איכות הסביבה בארץ ובעולם, הבאה לידי ביטוי בין היתר בפיקוח ואכיפה על ידי גופים ממשלתיים ורשויות מקומיות. מגמה זו צפויה להימשך בשנים הבאות. מדיניות החברה הינה לעמוד בהוראות ובדרישות הדין, בכלל זה הדינים הסביבתיים וכן בדרישות הגופים המפקחים השונים. לשם כך, החברה מסתייעת ביועצים סביבתיים מקצועיים המלווים אותה ומסייעים בהן בתהליכי הבניה בפרויקטים והן בניהול נכסים קיימים. החברה מבצעת מעת לעת סקר מערכות בכל אחד מנכסי החברה, הכולל התייחסות לנושאי הגנת הסביבה, כגון יעילות אנרגטית וכדומה.

יצויין כי לגבי פרויקטים בייזום של החברה, החברה מיישמת תקנים לניהול הגנת הסביבה, בכלל זה יישום תקני בניה מחמירים, כגון LEED.

5.9. מגבלות ופיקוח על פעילות החברה

5.9.1. כללי

פעילותה של החברה בתחום פעילות זה כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, דיני התכנון והבנייה, חוקים ותקנות שעניינם פיקוח מוניציפאלי, החלטות רמ"י והסכמי התקשרות עם רמ"י, מגבלות בגין חוק השכירות והשאילה, התשל"א-1971 (ביחס להסדרת מערכת היחסים בין שוכר למשכיר ותרופות הניתנות לצדדים במקרים של הפרת חוזה), מגבלות בגין חוק רישוי עסקים, התשכ"ח-1682 (ביחס לחובת הפעלת רישיון עסק לצורך הפעלת שטחים), בגין חוק הגנת הדייר (נוסח משולב), התשל"ב-1972 ובגין חוקי תברואה שונים וצווים מכוחם.

5.9.2. דיני חברות וניירות ערך

החברה מקפידה וממלאת אחר הוראות החוקים והתקנות הרלוונטיים במועדים המתחייבים לפיהם.

5.10. הסכמים מהותיים

להסכמים מהותיים שאינם במהלך העסקים הרגיל של החברה, בהם התקשרה החברה ראה את ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

5.11. הליכים משפטיים מהותיים

למועד הדוח החברה אינה צד להליכים משפטיים מהותיים.

5.12. יעדים ואסטרטגיה עסקית

5.12.1. החברה שואפת למצות את ניסיונה בייזום והקמת פרויקטים למסחר, משרדים והייטק, בעיקר לצרכי השכרתם, אך לא תמנע ממכירתם. בפיתוח העסקי שואפת החברה לשים דגש על יצירת תיק נכסים איכותי ומגוון, הן מבחינת ייעוד הנכס והן מבחינת מיקומו הגיאוגרפי, וזאת על מנת לגוון את תיק הנכסים שלה ולפזר סיכונים בנדל"ן המניב.

5.12.2. החברה תמשיך גם לבחון ולשקול רכישת נכסים מניבים או אחרים אשר עשויים להתאים לפעילותה מבחינת מיקומם, רמת הבניה, וטיב השוכרים. בהתקיים תנאי שוק מתאימים תשקול החברה מימוש נכסים מסוימים.

5.12.3. החברה מקפידה לפעול בפרויקטים בהם היא מעורבת תוך שמירה על מערכת יחסים עם שותפיה העסקיים המושתתת על הגינות, אמינות ומחויבות משותפת להצלחה, עמידה בהתחייבויות הביצוע והשירות למגוון לקוחותיה.

5.12.4. בכוונת החברה לפעול להרחבת תשתית הנכסים המניבים שלה ושיפור מתמיד של איכות הפרויקטים.

5.12.5. החברה משקיעה משאבים באיתור הזדמנויות עסקיות במטרה להשיא תשואות על השקעותיה ונכסיה.

5.12.6. חלוקת דיבידנדים בהתאם למדיניות חלוקת הדיבידנדים אותה מאשררת החברה מעת לעת והשגת ערך מרבי לבעלי המניות.

5.12.7. החברה עשויה לבחון פעילות מחוץ לישראל. למועד פרסום הדוח טרם התקשרה החברה בהתקשרויות מחייבות מחוץ לישראל.

5.12.8. פריסות גיאוגרפיות - החברה פועלת באיזורים גאוגרפיים כמפורט בסעיף 4.1.2 לעיל. פעילויות חדשות תיבחנה לגופן.

5.12.9. רכישות, מיזוגים ושיתופי פעולה - החברה בוחנת באופן תדיר את האפשרויות לשיתופי פעולה ו/או מיזוגים אחרים ובחלק מהפרויקטים מבצעת שיתופי פעולה עם צדדים שלישיים להם זכויות בקרקע הרלוונטית לביצוע פרויקטים בתחום הנדל"ן המניב.

5.13. צפי להתפתחות לשנה הקרובה

החברה צופה כי תפעל בשנה הקרובה להתקשר בעסקאות ביחס למספר פרויקטים נוספים בתחום הנדל"ן המניב באיזורים שונים בארץ ובחו"ל. החברה תפעל לאכלוס השטחים הפנויים בנכסים שבנייתם הסתיימה בשנת 2025 ובנכסים הקיימים וכן למיצוי זכויות בניה נוספות בנכסים הקיימים.
מידע זה הינו מידע צופה פני עתיד ויתכן כי יתממש באופן שונה מן הצפוי.

5.14. מידע בדבר שינוי חריג בעסקי התאגיד

בתקופת הדוח אין שינוי חריג בעסקי התאגיד.

5.15. אירוע או ענין החורגים מעסקי התאגיד הרגילים

בתקופת הדוח אין עניין החורג מעסקי התאגיד.

5.16. מידע כספי לגבי מגזרים גיאוגרפיים

לחברה אין פעילות לפי מגזרים גיאוגרפיים.

5.17. דיון בגורמי סיכון

<u>גורמי סיכון מאקרו</u>
לפרטים אודות השפעה אפשרית של הסביבה הכלכלית ואירועים גיאופוליטיים ראה סעיף 3.2 לעיל.

שינויים ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני/האטה בשוק המקומי - ככלל, שינוי ו/או החמרה במצב ביטחוני מדיני בישראל ובמדיניות הסובבת אותה ו/או שינוי ו/או האטה בשוק הישראלי, הרחבה משמעותית של היצע שטחי משרדים אשר מסתמן בתל אביב רבתי, כל אלה, עלולים ליצור, בין היתר, עודף היצע ולחץ על מחירי השכירות במהלך השנים הקרובות ולפגיעה בכושר התשלום של שוכרי שטחים מסחריים ושטחי משרדים.
לפרטים אודות מלחמת 7 באוקטובר ראה סעיף 3.2.1.
סיכונים פיננסיים - החברה חשופה לסיכוני ריבית, המשפיעים באופן ישיר או עקיף על תוצאותיה הכספיות ושווי התחייבויותיה, שכן החברה מממנת את פעילותה העסקית, בין היתר באמצעות הלוואות בריבית צמודת פריים והכנסותיה משוכרים צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים אודות חשיפה לסיכונים פיננסיים ראה ביאור 20 לדוחות הכספיים.
חשיפה לנזקי רעידות אדמה - על פי פוליסות ביטוח מקובלות החברה מחויבת בהשתתפות עצמית במקרה של נזקי רעידת אדמה. במידה וייגרם נזק נרחב לנכסי החברה עקב רעידת אדמה, עלולה להיגרם לחברה חשיפה מסוימת.
סיכוני סייבר - בשנים האחרונות, נרשמו בעולם הטכנולוגי התקפות סייבר אשר הולכות ומשתכללות מעת לעת. התקפות מסוג זה עלולות להסב נזק לבסיסי הנתונים של החברה ולגרום לנזקים שונים, לרבות אובדן או גניבת מידע. החברה עושה במסגרת פעילותה שימוש במערכות מחשוב ובמאגרי מידע ממוחשבים. יצויין כי מערכות המידע של החברה הנן מערכות אשר עושות שימוש בתוכנות מדף ובנוסף קיים מערך של שמירה והגנה על המידע ושמירה על הגנה מפני חדירת גורמים בלתי מורשים והגנת הפרטיות.

השימוש במערכות המידע בחברה מתבצע בעיקר על ידי עובדי ומנהלי חברת האם במסגרת השירותים שניתנים לחברה.

החברה פועלת באופן שוטף למיפוי כלל מערכות המחשוב שלה לרבות בחינת פערים, ככל וקיים, בנושא אבטחת מידע ומיגון מפני חדירות בלתי מורשות. החברה מעדכנת מעת לעת את המערכות ככל שנדרש, בעצמה ובאמצעות מומחים מטעמה. 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.

יצויין כי לחברה נוהל התאוששות מאסון מאירועי סייבר.

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.ח. לדוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום (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.

יצויין כי בשנת 2025 לא אירעו אירועי אבטחת מידע ו/או סייבר בחברה.

<u>גורמי סיכון ענפיים</u>

שטחי משרדים הצפויים להווסף באזור תל אביב - באזור תל אביב בו ממוקמים שני נכסים מהותיים מאוד של החברה צפוי גידול בשטחי משרדים וזאת בשל התחלות בניה קיימות ו/או מתוכננות בהיקף של מאות אלפי מ"ר. עקב כך, עם התחדשותם של חוזי שכירות קיימים בנכסי החברה, עלולים לחול שינויים בדמי השכירות אותם תגבה החברה.

סיכוני הפסקת שכירות והפרת הסכמי שכירות - לחברה חשיפה למקרים בהם שוכרים יחדלו לשכור נכסים מהחברה ו/או ייפרו הסכמי שכירות ויחדלו לשלם דמי שכירות.

שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של החברה - שיעור הצמיחה והיקפי הפעילות באזורים בהם פועלת החברה משפיעים על היקף הביקושים לשטחי השכרה.

איכות הסביבה - 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 הנכסים. 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 השפעוליה הסביבותיות והחברתיות.

להלן הערכת החברה, בהתייחס לסוגם ומידת השפעתם של גורמי הסיכון האמורים על החברה, נכון למועד דוח זה:

גורמי סיכון	מידת ההשפעה		
	השפעה גדולה	**השפעה בינונית**	**השפעה קטנה**
גורמי מאקרו	• האטה בשוק הישראלי	• חשיפה לנזקי רעידות אדמה • סיכוני ריבית ומטבע • לפרטים אודות הסיכון מהסביבה הכלכלית והאירועים הגיאופוליטיים, ראו סעיף 3.2 לעיל • סיכוני סייבר • מצב ביטחוני מדיני בישראל	-
גורמים ענפיים	-	• שיעורי צמיחה באזורי פעילותה של החברה • איכות הסביבה	• סיכוני הפסקת שכירות והפרת הסכמי שכירות
סיכונים מיוחדים לחברה:	• היצע שטחים להשכרה	• הערכת חסר בחישוב עלויות פרויקט • עיכובים מנהלתיים מול רשויות	-

חלק ב'

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה
ליום 31 בדצמבר 2025

דוח הדירקטוריון על מצב עניניי החברה ליום 31 בדצמבר 2025

בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("תקנות הדוחות"), מתכבד דירקטוריון לוינשטין נכסים 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 עניניי החברה בתקופת הדוח ויש לעיין בה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025.

החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**חברת האם**" או "**לוינשטין הנדסה**") שהיא חברה ציבורית.

להלן פירוט אודות הרווח לתקופות הדיווח:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	מיליוני ש"ח		
רווח לפני מסים על הכנסה	**75.8**	**56.9**	**51.3**
רווח לפני מסים על הכנסה - ללא השפעת שיערוכים	**47.6**	**42.5**	**47.1**
רווח נקי	**62.8**	**52.6**	**46.3**
רווח נקי - ללא השפעת שיערוכים	**42.2**	**40.8**	**42.2**

1. הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

1.א. התאגיד - תחומי פעילות וסביבה עסקית

1.א.1. כללי

פעילותה של הקבוצה הינה בייזום פרויקטים של נדל"ן מניב, הקמה והשכרה של מבנים להשכרה למשרדים, למסחר ולתעשייה.

לתיאור נרחב יותר של פעילויות התאגיד והסביבה העסקית בו הוא פועל, ראה בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

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

לפרטים אודות המצב הבטחוני בישראל לרבות ההשפעות האפשריות על המשק, על החברה ועל הסביבה בה היא פועלת ראה סעיף 3.2.1. בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד).

2.א.1 הצעת רכש למניות החברה של לוינשטין הנדסה

ביום 21 בינואר 2025 הודיעה החברה כי חדלה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית אך תמשיך להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, לאור העובדה שניירות הערך שלה (אגרות החוב סדרות ב' ו-ג') מוחזקים עדיין בידי הציבור, וזאת בעקבות השלמת הצעת רכש מלאה שבוצעה על ידי לוינשטין הנדסה למניות החברה ביום 14 בינואר 2025. החל ממועד זה 100% ממניות החברה מוחזקות על ידי לוינשטין הנדסה.

לפרטים נוספים לגבי הצעת הרכש ראה סעיף 1.א.4. להלן.

3.א.1. דירוג החברה

לחברה דירוג ilA (Stable) של מעלות. לסדרות האג"ח ב' ו- ג' של החברה דירוג +ilA ולסדרת הנע"מ (סדרה 1) הלא מובטחות של החברה דירוג ilA-1. תחזית הדירוג יציבה (ראה סעיף 8.א.4. להלן).

ב.1. המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2025

להלן התייחסות למרכיבי הדוח על המצב הכספי:

	הסברים	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2024
		מיליוני ש"ח	
מזומנים ושווי מזומנים		3	12
נכסים שוטפים אחרים		11	6
סה"כ נכסים שוטפים		**14**	**18**
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(2)	90	95
נדל"ן להשקעה	(3)	2,277	1,961
נדל"ן להשקעה בהקמה	(4)	75	242
סה"כ נכסים שאינם שוטפים		**2,442**	**2,298**
סה"כ נכסים		**2,456**	**2,316**
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(5)	554	230
התחייבויות שוטפות אחרות		67	69
סה"כ התחייבויות שוטפות		**621**	**299**
הלוואות מתאגידים בנקאיים	(6)	5	164
אגרות חוב	(7)	170	240
התחייבויות שאינן שוטפות אחרות		12	11
מסים נדחים		274	266
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות		**461**	**681**
סה"כ הון	(8)	**1,374**	**1,336**
סה"כ התחייבויות והון		**2,456**	**2,316**
יחסים פיננסיים:			
יחס שוטף	(1)	**2%**	**6%**
LTV (חוב, נטו, לשווי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה)		**30%**	**27%**
יחס הון למאזן	(5)	**56%**	**58%**

הסברי החברה ליתרות ולשינויים המהותיים:

(1) להסבר נוסף לגבי ההון החוזר ראה גם סעיף 2.ד.1. להלן.

(2) הירידה בהשקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני נבעה בעיקר מדיבידנד שחולק בסך של כ- 6 מיליוני ש"ח (חלק החברה). למידע נוסף אודות פעילות החברה המוחזקת בשנת 2025 ראה סעיף 1.ג.(7) להלן.

(3) 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 החברה רווחי שערוך, נטו, בסך של כ- 24.5 מיליוני ש"ח (לא כולל רווח משערוך נדל"ן להשקעה בהקמה), למידע נוסף ראה סעיף 1.ג.(2) להלן.
כמו כן, בתקופת הדוח ביצעה החברה השקעות נוספות בנדל"ן להשקעה בסך של כ- 7.7 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף אודות הפרויקטים בכפר סבא ובבאר שבע ראה סעיף 4.2.2. לחלק א' בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

(4) הירידה בסעיף נדל"ן להשקעה בהקמה בתקופת הדוח נבעה כאמור בסעיף (3) 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- 108.5 מיליוני ש"ח בנדל"ן להשקעה בהקמה בהתאם לקצב התקדמות ההקמה של הפרויקטים.

כמו כן, בתקופת הדוח רשמה החברה רווחי שערוך בגין נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה, נטו, בסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח וזאת בהתאם להערכות שווי שנערכו לנכסים אלה על ידי מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים. למידע נוסף ראה סעיף 1.ג.(2) להלן.

(5) העלייה באשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים בתקופת הדוח נבעה בעיקר מגידול ביתרות ההלוואות לזמן קצר שהתקבלו מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 149 מיליוני ש"ח, וכן מהרחבה לסדרת הנע"מ שהנפיקה החברה בסך של 20 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 4.א.10. להלן). הכספים שהתקבלו מהתאגידים הבנקאיים ומהרחבת סדרת הנע"מ כאמור שימשו בעיקר למימון השקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה ופירעון אגרות חוב של החברה.

בנוסף, בתקופת הדוח חל גידול בחלויות השוטפות בגין הלוואות לזמן ארוך בסך של 156 מיליוני ש"ח בגין הלוואות לזמן ארוך שהתקבלו 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 החברה הלוואות אלה יחודשו.

(6) הירידה בהלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים בתקופת הדוח נבעה מסיווגן להתחייבויות השוטפות כאמור בסעיף (5) לעיל.

(7) הירידה ביתרות אגרות החוב בתקופת הדוח נבעה מפירעונות קרן של אג"ח סדרה ב' ו- ג' בסך כולל של כ- 75 מיליוני ש"ח בחודש דצמבר 2025.

(8) בהקשר ליחס ההון למאזן יצוין כי במסגרת ההתחייבויות המהוות כ- 44% מסך המאזן כלולה גם יתרה בסך של כ- 274 מיליוני ש"ח בגין עתודה למסים נדחים שעשויה להיות משולמת רק במימוש נכסים (לשיעורין בהתאם למימוש הנכסים, ככל שימומשו). תחת ההנחה שהעתודה למסים נדחים אינה התחייבות לפירעון, יעמוד יחס ההון העצמי בתוספת העתודה למסים נדחים מסך הנכסים על כ- 67% למועד הדוח.

להערכת דירקטוריון החברה, ביכולתה של החברה ללוות סכומים נוספים מתאגידים בנקאיים או מנותני אשראי אחרים וזאת בהתבסס על נכסיה הלא משועבדים, מסגרות אשראי פנויות ויחסי המינוף של החברה (ראה גם סעיפים 1.ד. ו- 1.ה. להלן).

1.ג. ניתוח התוצאות העסקיות בתקופת הדוח

להלן התייחסות למרכיבי דוח הרווח וההפסד:

	הסברים	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		מיליוני ש"ח		
דמי שכירות ואחזקה	(1)	86.3	82.9	81.5
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(2)	33.2	11.3	0.6
הכנסות אחרות	(3)	0.9	-	-
סה"כ הכנסות		**120.4**	**94.2**	**82.1**
אחזקת נדל"ן להשקעה	(4)	(9.8)	(12)	(9.5)
מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות	(5)	(14.7)	(13.4)	(11.2)
הוצאות אחרות	(3)	-	(1.9)	(0.8)
סה"כ הוצאות		**(24.5)**	**(27.3)**	**(21.5)**
רווח תפעולי		**95.9**	**66.9**	**60.6**
הכנסות מימון		0.1	0.3	1.8
הוצאות מימון		(21.1)	(19.9)	(20.9)
הוצאות מימון, נטו	(6)	**(21)**	**(19.6)**	**(19.1)**
רווח לאחר מימון		**74.9**	**47.3**	**41.5**
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת	(7)	0.9	9.6	9.8
רווח לפני מסים על הכנסה		**75.8**	**56.9**	**51.3**
הוצאות מסים על הכנסה	(8)	(13)	(4.3)	(5)
רווח נקי לתקופה		**62.8**	**52.6**	**46.3**

מידע נוסף:

סך הכנסות השכירות בקבוצה (כולל נכסים בבעלות משותפת)	**(1)**	**95.1**	**91.8**	**89.9**
NOI (כולל נכסים בבעלות משותפת)	**(1)**	**86**	**83**	**81.4**
FFO – לפי גישת הרשות	**(9)**	**41.9**	**38.7**	**40.5**
FFO – לפי גישת ההנהלה	**(9)**	**43.3**	**41.4**	**43.4**

הסברי החברה לסעיפים ולשינויים המהותיים:

(1) העליה בהכנסות מדמי שכירות ואחזקה וב- NOI בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מהשכרת שטחים שהיו פנויים במגדל לוינשטין.

בשאר נכסי החברה נשמרה יציבות בהכנסות וב- NOI 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.

(2) הנהלת החברה בוחנת את האומדנים בקשר לשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהתאם לתהליכי העבודה המפורטים בביאור 8ב'(3) לדוחות הכספיים לשנת 2025.

לצורך קביעת השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה והנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ביצעה החברה הערכות שווי מלאות על ידי מעריכי שווי (שמאיי מקרקעין) חיצוניים ובלתי תלויים לכל 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-26.7 מיליוני ש"ח (כולל חלק החברה בהפסד משערוך בחברה כלולה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני), כמפורט להלן:

א) בגין הערכת השווי המהותית מאוד של המקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב, החברה הכירה 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 למתחם 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 4.3.4. בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ב) בגין הערכת השווי המהותית מאוד של מגדל לוינשטין הכירה החברה 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 4.3.2. בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ג) בגין הערכת השווי המהותית מאוד של מגדל דיסקונט הכירה החברה ברווח שערוך בסך של כ- 4.6 מיליוני ש"ח, שנבע בעיקר מעליה בשווי לחניה בחניון המגדל.

הערכת השווי של מגדל דיסקונט מצורפת לדוח זה - ראה סעיף 4.ד. להלן.
למידע נוסף אודות מגדל דיסקונט והערכת השווי שלו ראה סעיף 4.3.1. בחלק א' לדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

ד) בגין הערכות השווי של שאר נכסי הנדל"ן להשקעה הכירה החברה ברווחי שערוך, נטו, בסך של כ- 5 מיליוני ש"ח. רווחי השיערוך, נטו, בשאר נכסי הנדל"ן להשקעה נבעו בעיקר מעלייה בשכר הדירה בפועל וכן מעדכון מצבת השוכרים בנכסים.

ה) בגין הערכות השווי של נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה של החברה רשמה החברה רווחי שערוך, נטו, בסך של כ- 8.7 מיליוני ש"ח, כמפורט להלן (ליום 31 בדצמבר 2025 הנכס בכפר סבא והנכס בבאר שבע מוינו לנדל"ן להשקעה):

1. בגין הערכת השווי של "לוינטק" בכפר סבא רשמה החברה 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 החברה 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.5. להלן).

3. בגין הערכת השווי של הפרויקט בפרדסיה רשמה החברה רווח שערוך בסך של כ- 6.1 מיליוני ש"ח אשר נבע בעיקר מהכרה ברווח היזמי בהקמת הפרויקט, בהתאם להתקדמות העבודות בפרויקט, ובהתאם למטודולוגית הערכת השווי בנכס הנתמכת בעובדה ששיעור התפוסה בנכס הינו כ- 95%.

ו) 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 (5) להלן).

לפרטים נוספים לגבי פעילות הנדל"ן להשקעה של החברה ראה פרק 4 לדוח תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח התקופתי).

(3) ההכנסות וההוצאות האחרות כוללות רווח או הפסד מביצוע עבודות בניה מכוח הסכם קומבינציה והסכם ביצוע עבודות שנחתם עם עיריית באר שבע (לפרטים אודות פרויקט מגדל לוינשטין בבאר שבע ראה סעיף 4.2.2.2 בדוח המתאר את עסקי התאגיד בדוח התקופתי לשנת 2025).
כמו כן, בשנת 2024 הוצאות אחרות כוללות הפרשה בסך של כ- 0.6 מיליוני ש"ח בגין תשלום פסק בוררות.

(4) הירידה בהוצאות אחזקת נדל"ן להשקעה בתקופת הדוח בהשוואה לתקופה המקבילה אשתקד נבעה בעיקר מעבודות שיפוץ שביצעה החברה בנכסיה, בעיקר במגדל לוינשטין ובמגדל דיסקונט בשנת 2024.

(5) העליה בהוצאות ההנהלה וכלליות נובעת בעיקר משינוי בהוצאות דמי הניהול המשולמים לחברה האם.
עד ליום 16 במאי 2024 הוצאות דמי הניהול ששולמו לחברה האם, הכלולים בסעיף זה, חושבו לפי סך של 7.7 מיליוני ש"ח לשנה (סך של כ- 8.5 מיליוני ש"ח לשנה כולל הצמדה למדד).

עם חתימה על תוספת להסכם שירותי הניהול ביום 16 במאי 2024, החל מיום 16 במאי 2024 משלמת החברה לחברה האם דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 11.5 מיליוני ש"ח (בתוספת הצמדה למדד מחירים לצרכן הידוע במועד אישור התוספת להסכם הנ"ל על ידי האסיפה הכללית של החברה). בשנת 2025 הסתכמו דמי ניהול לסך של כ- 11.8 מיליוני ש"ח.

למידע נוסף אודות הסכמי הניהול ראה ביאורים 18ד'1 ו- 18ד'5 לדוחות הכספיים לשנת 2025.

(6) הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 3.2 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ב' בלבד) בהשוואה לסך של כ- 5.1 מיליוני ש"ח בשנת 2024. 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.

כמו כן, הוצאות המימון בתקופת הדוח כוללות סך של כ- 9 מיליוני ש"ח בגין אגרות החוב (סדרה ג' בלבד) בהשוואה לסך של כ- 10.7 מיליוני ש"ח בשנת 2024. הירידה נובעת בעיקר מקיטון בקרן אגרות החוב.

בתקופת הדוח, הוצאות המימון כוללות הוצאות מימון בסך של כ- 4.8 מיליוני ש"ח בגין הנע"מ (סדרה 1) בהשוואה לסך של כ- 1.2 מיליון ש"ח בשנת 2024. יתרת הנע"מ למועד הדוח מסתכמת לסך של כ- 110 מיליוני ש"ח מתוכו סך של כ- 90 מיליוני ש"ח הנפיקה החברה במחצית השניה של שנת 2024 וסך של כ- 20 מיליוני ש"ח הנפיקה החברה בחודש ספטמבר 2025 (ראה סעיף 10.א.4. להלן).

כמו כן, בתקופת הדוח חלה עליה בהוצאות המימון בגין אשראי בנקאי בסך של כ- 4.7 מיליוני ש"ח בהשוואה לשנת 2024. העליה נובעת בעיקר מעליה ביתרות האשראי לזמן קצר המשמש בין היתר למימון ההשקעות בנדל"ן להשקעה בהקמה.

מנגד חל גידול בהוצאות המימון שהוונו על נכסי הנדל"ן להשקעה בהקמה - סך של כ- 14.8 מיליוני ש"ח בתקופת הדוח בהשוואה לסך של כ- 11.5 מיליוני ש"ח בשנת 2024. הגידול כאמור נובע מעלייה ביתרות האשראי כתוצאה מהתקדמות בהקמת נכסי הנדל"ן להשקעה.

(7) הרווחים הכלולים בסעיף זה נובעים מחלקה של החברה בתוצאות חברת כ.א.מ שלכז (1998) בע"מ המוחזקת בשיעור של 50% (להלן: "**כ.א.מ**"), המחזיקה בנכס ביקנעם, "יוקנעם הייטק פארק". כאמור בסעיף 2(ה) לעיל, בתקופת הדוח רשמה כ.א.מ הפסד משערוך נכס נדל"ן בסך של כ- 6.5 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בהשוואה לרווחי שערוך בסך של כ- 4.1 מיליוני ש"ח (חלק החברה) בשנת 2024 וכ- 4.7 מיליוני ש"ח בשנת 2023. ראה גם סעיף 1.ג.(2).ז. לעיל.

(8) הוצאות המסים על הכנסה בתקופת הדוח כללו הוצאות מסים נדחים בסך של כ- 8.6 מיליוני ש"ח שנבעו בעיקר מהפרשים בין שווי נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לבין עלותם המתואמת לצרכי מס הכנסה, בהשוואה להכנסות מסים נדחים בסך של כ- 1.5 מיליוני ש"ח בשנת 2024 ובסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח בשנת 2023.

בנוסף, בתקופת הדוח רשמה החברה הוצאות מסים בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח בגין דיבידנדים שחולקו מהכנסות פטורות ממפעל מאושר.

(9) **פרוט אודות חישובי ה- FFO לפי גישת הרשות וגישת ההנהלה** - ראה סעיף 4.1.21 לדוח תיאור עסקי התאגיד.

(10) **התפלגות התוצאות העסקיות בתקופת הדוח עפ"י רבעונים** - ראה תקנה 10.א. בדוח על הפרטים הנוספים (פרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025).

1.ד. נזילות

1.ד.1. <u>תזרים המזומנים</u>

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	הסברים	מיליוני ש"ח		
פעילות שוטפת	(1)	34	42.9	47.9
פעילות השקעה	(2)	(113)	(94.1)	(100.3)
פעילות מימון	(3)	70.1	48.9	56.9
הפרשי שער		-	-	0.1
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		**(8.9)**	**(2.3)**	**4.6**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		12.1	14.4	9.8
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		**3.2**	**12.1**	**14.4**

הסברי החברה לתזרימי המזומנים:

(1) הירידה בתזרים המזומנים מפעילות שוטפת בתקופת הדוח בהשוואה לשנת 2024 נבעה בעיקר מתשלומים בגין שכירות שהתקבלו בסוף שנת 2024 על חשבון שנת 2025.

(2) תזרים המזומנים לפעילות השקעה בתקופת הדוח שימש בעיקר להשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה בסך של כ- 9.3 מיליוני ש"ח וכ- 105 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

(2) תזרים המזומנים מפעילות מימון בתקופת הדוח נבע בעיקר מגידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים בסך של כ- 149 מיליוני ש"ח, וכן מנפקת נע"מ בסך של כ- 20 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 4.א.10. להלן).
מנגד, בתקופת הדוח החברה פרעה אגרות חוב בסך של כ- 74.7 מיליוני ש"ח וחילקה דיבידנדים בסך של כ- 25.3 מיליוני ש"ח (ראה סעיפים 4.א.2. ו- 4.א.7. להלן).

2.ד.1. <u>גילוי בהתאם לסעיף 10(ב)(14) לתקנות הדוחות</u>

למועד הדוח לחברה תזרים מזומנים חיובי מפעילות שוטפת. בנוסף לחברה גירעון בהון החוזר בדוחות המאוחדים ובדוחות הכספיים המיוחסים לחברה עצמה (סולו) בסך של כ- 607 מיליוני ש"ח וכ-504 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

ההון החוזר של החברה מושפע מכך שהשקעותיה של החברה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה מוצגות בסעיף הנכסים שאינם שוטפים בעוד שחלק מההתחייבויות בגין אותו נדל"ן להשקעה (אשראי לזמן קצר, חלויות שוטפות וריבית לשלם על הלוואות לזמן ארוך, נע"מ ואגרות חוב) מוצגות בהתחייבויות השוטפות. דירקטוריון החברה דן ביתרות המזומנים ושווי המזומנים בחברה ובחברות הבנות ובתחזית המזומנים הצפויים של החברה והחברות הבנות לרבות בקשר עם ההכנסות הצפויות של הקבוצה, הנגישות של החברה למזומנים בחברות הבנות, מסגרות האשראי המובטחות ובחינת התחייבויותיה של החברה, וקבע כי אין בגירעון בהון החוזר כאמור כדי להצביע על בעיית נזילות בחברה ו/או כדי להצביע על קיומם של סימני אזהרה, וכי אין חשש סביר שהתאגיד לא יעמוד בהתחייבויותיו הקיימות והצפויות בהגיע מועד פירעונן.

1.ה. מקורות המימון ואמות מידה פיננסיות

1.ה.1. <u>מקורות המימון</u>

מלבד אמצעיה העצמיים, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים שהנפיקה, ממנת החברה את פעילותה בעיקר באמצעות הלוואות מתאגידים בנקאיים, חלקן באמצעות הלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך וחלקן במסגרת הסכמי מימון המקובלים כיום בענף הבניה המכונים "ליווי פיננסי סגור לפרויקטים" (ככל שממומנים פרויקטים בהקמה). בפרויקטים אותם מקימה החברה, לאחר תום הבניה וכאשר הנכס מתחיל להניב, בדרך כלל ממירה החברה את ההלוואות למימון הבניה בהלוואות לזמן ארוך. למועד הדוח החברה התקשרה בהסכם אשראי בליווי סגור להקמת הפרויקט בפרדסיה.כמו כן נטלה החברה אשראי בקשר עם הנכס בכפר סבא שאינו "ליווי בניה סגור" והחברה לא נטלה אשראי בנקאי במסגרת ליווי סגור בפרויקט בבאר שבע והיא מימנה את הקמתו ממקורותיה הכספיים ומאשראי החברה ("סולו").

יתרת האשראי אשר התקבל מתאגידים בנקאיים הסתכמה למועד הדוח לסך של כ- 374 מיליוני ש"ח. סכום זה משקף יחס חוב נמוך בהשוואה לשווי הנכסים המשועבדים לתאגידים בנקאיים. יתרת אגרות החוב (סדרות ב' ו-ג') והנע"מ (סדרה 1) שהנפיקה החברה הסתכמו למועד הדוח לסך של כ- 245 מיליוני ש"ח וכ- 110 מיליוני ש"ח, בהתאמה.

לחברה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 370 מיליוני ש"ח כנגד נכסים בשווי הוגן של כ- 737 מיליוני ש"ח המשועבדים להבטחת מסגרת זו. למועד הדוח היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת זו הינה כ- 298 מיליוני ש"ח. ביום 10 באוגוסט 2025 הוארכה מסגרת האשראי עד ליום 31 באוגוסט 2026 (לפרטים נוספים ראה סעיף 4.א.6. להלן).

בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה על הסכם מסגרת נוסף עם תאגיד בנקאי בסך של 100 מיליוני ש"ח (ראה סעיף 4.א.14. להלן). למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

בנוסף, לחברה מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בלתי מנוצלת (בלתי מובטחת) בסך של 100 מיליוני ש"ח, המובטחת במקרקעין בתחנה המרכזית בתל אביב.

למועד הדוח לקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה שאינם משועבדים בשווי כולל של כ- 555 מיליוני ש"ח והמימון שהתקבל מתאגידים בנקאיים בגין נכסיה המשועבדים נמוך משמעותית משוויים ההוגן.

2.ה.1. <u>מידע לגבי אשראי מהותי</u>

ראה סעיף 4.א.4.להלן וסעיף 5.6.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

3.ה.1. <u>אמות מידה פיננסיות ומגבלות אחרות החלות על התאגיד</u>

למועד הדוח עמדה הקבוצה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות החלות עליה כמפורט בסעיף 5.6.4 בדוח תיאור עסקי התאגיד.

4.ה.1. <u>שיעורי הריבית על מקורות המימון ליום 31 בדצמבר 2025</u>

ראה סעיף 5.6.6 בדוח 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 עניני הכספים. לפרטים בדבר השכלתו כישוריו וניסיונו העסקי ראה תקנה 26א' בחלק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025 (פרטים נוספים על התאגיד).

לפרטים אודות השפעות מלחמת חרבות ברזל ראה סעיף 1 לעיל וסעיף 3.2.1 בחלק א' (דוח תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי לשנת 2025.

להלן סיכוני השוק אליהם חשופה החברה:

2.א. מחירי נכסים מניבים

למחירי ההשכרה עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של החברה. 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 ותעשיה להשכרה. כל אלה מושפעים גם מהמצב הביטחוני והמדיני באזורנו.

2.ב. סיכוני מטבע

על פי המקובל בשוק הנדל"ן בארץ, החוזים בקשר למכירת והשכרת שטחי משרדים ושטחים מסחריים נקובים בש"ח. בחברה ישנו מספר קטן של שוכרים אשר דמי השכירות המשולמים על ידם נקובים בדולרים של ארה"ב.

2.ג. סיכוני ריבית

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך לא צמוד, הנושא ריבית בשיעור משתנה, בסך של כ- 156 מיליוני ש"ח (לפירעון בשנת 2026). כמו כן, לחברה הלוואות לזמן קצר בסך של כ- 210 מיליוני ש"ח ונע"מ בסך של כ- 110 מיליוני ש"ח, הנושאים ריבית בשיעור משתנה.

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.

2.ד. שינוי במדד המחירים לצרכן

למועד הדוח לחברה אשראי בנקאי לזמן ארוך הצמוד למדד והנושא ריבית קבועה בסך של כ- 0.7 מיליון ש"ח (לפירעון בינואר 2026).

כמו כן, לחברה אגרות חוב (סדרה ב') בסך של כ- 44.9 מיליוני ש"ח צמודות למדד ונושאות ריבית קבועה (כולל חלויות שוטפות בסך של כ- 22.5 מיליוני ש"ח).

שינויים במדד המחירים לצרכן משפיעים על שיעור הריבית הריאלית של הנכסים הכספיים הצמודים וההתחייבויות הכספיות הצמודות בחברה, ועקב כך על הוצאות המימון והרווח. מנגד, הכנסות החברה מדמי שכירות צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בהתאם, לחברה יש "הגנה מובנית" חלקית בגין החשיפה כאמור.

2.ה. מדיניות החברה בניהול סיכוני שוק

דירקטוריון החברה מפקח על מדיניות ניהול סיכוני השוק ומנחה את ההנהלה. לצורך קבלת החלטות, מעת לעת, נעזרת החברה ביועץ פיננסי חיצוני שהינו מומחה לתחום חשיפות מטבע ומימון. דירקטוריון החברה לא קבע מגבלות וקריטריונים כמותיים להיקפי החשיפה השונים, ומעת לעת מתקיים דיון בנושא זה בישיבות הדירקטוריון.

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 וכן הצמדת ההכנסות הצפויות להתקבל מדמי שכירות לבסיסים להם הוצאותיהן חשופות.

ככלל, משתדלת החברה לחלק את סך האשראי שהיא נוטלת בין המסלולים השונים (הלוואות צמודות למדד המחירים לצרכן, הלוואות בריבית קבועה שאינן צמודות למדד והלוואות בריבית משתנה) כאשר תמהיל האשראי נקבע בהתאם לתנאי השוק.

2.1. דוח בסיסי הצמדה ליום 31 בדצמבר 2025

לפרטים בדבר הצמדה של יתרות כספיות במאזן המאוחד ליום 31 בדצמבר 2025 - ראה ביאור 20ד' לדוחות הכספיים. מאזן ההצמדה בדוחות הכספיים נערך בהתאם להוראות IFRS 7, ולפיכך נכסים והתחייבות הקשורים למוסדות ממשלתיים כגון מסים לקבל או לשלם אינם נכללים בו כנכסים פיננסיים או כהתחייבויות פיננסיות.

2.2. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים ליום 31 בדצמבר 2025

להלן מבחני רגישות בהתאם לשינויים בגורמי השוק הרלוונטיים (באלפי ש"ח):

רגישות לשינויים בשיעורי ריבית

מכשיר רגיש	רווח מהשינויים		שווי הוגן	הפסד מהשינויים	
	עלייה של 10%	עלייה של 5%	מיליוני ש"ח	ירידה של 5%	ירידה של 10%
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות)	0.1	-	(7.6)	-	(0.1)
אגרות חוב (סדרה ב')	0.3	0.1	(44.6)	(0.1)	(0.3)
אגרות חוב (סדרה ג')	2.1	1	(195.9)	(1)	(2.1)
סה"כ	2.5	1.1	(248.1)	(1.1)	(2.5)

רגישות לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל

מכשיר רגיש	הפסד מהשינויים		שווי הוגן	רווח מהשינויים	
	עלייה של 2%	עלייה של 1%	מיליוני ש"ח	ירידה של 1%	ירידה של 2%
נכסים שוטפים	0.1	-	3.9	-	(0.1)
התחייבויות שאינן שוטפות (ללא הלוואות ואגרות חוב)	(0.1)	(0.1)	(6.6)	0.1	0.1
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם)	-	-	(0.7)	-	-
אגרות חוב (סדרה ב' - כולל חלות שוטפת)	(0.9)	(0.4)	(44.8)	0.4	0.9
סה"כ	(0.9)	(0.5)	(48.2)	0.5	0.9

3. היבטי ממשל תאגידי

3.א. תרומות

היקף התרומות שהעניקה החברה בתקופת הדוח הינו כ- 127 אלפי ש"ח.

לחברה אין מדיניות קבועה 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 מיומנות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד. בחברה מכהנים 6 דירקטורים מהם 5 בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית.

בדבר הדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית - ראה תקנה 26 בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ג. דירקטורים בלתי תלויים

בדבר דירקטורים בלתי תלויים - ראה תקנה 26 בדוח פרטים נוספים המצורף בחלק ד' לדוח התקופתי.

3.ד. פרטים בדבר המבקר הפנימי של החברה

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.

3.ד.2. <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 וועדת הביקורת של החברה מעת לעת, בדרך כלל לתקופה של שנה והגורמים המעורבים בקביעתה הינם הנהלת החברה ומבקר הפנים המביאים המלצתם בפני חברי וועדת הביקורת.

ב) תוכנית העבודה לשנת 2025 והנושאים העומדים לביקורת, גובשו על ידי דירקטוריון החברה, בהתבסס בין היתר על והצעתו של המבקר הפנימי ולאחר קבלת המלצתה של וועדת הביקורת. השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם הפעלת ביקורת על ליבת העסקים של החברה ו/או נקודות חשיפה אפשריות 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.

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 הוקצו כ- 150 שעות לביצוע עבודות הביקורת.

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 לרשומות החברה ולמערכות 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, מנכ"ל החברה ולוועדת הביקורת של החברה.

10.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.

11.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 הביקורת הפנימית בחברה.

3.ה. פרטים בדבר רואה החשבון המבקר החיצוני של החברה

3.ה.1. שם משרד המבקר: משרד רואי חשבון פאהן קנה ושות'.

3.ה.2. שכר טרחת רואה החשבון המבקר הינו כדלקמן:

להלן טבלה המפרטת 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]	285	-	285
רואי חשבון אחרים [2]	41	-	41
סה"כ	**325**	**-**	**325**
בשנת 2024:			
רואי החשבון של החברה [1]	282	-	282
רואי חשבון אחרים [2]	41	-	41
סה"כ	**323**	**-**	**323**

(1) כולל את חלק החברה בשכ"ט ששולם לרואה החשבון המבקר בעסקאות משותפות.
(2) מהווה את חלק החברה בשכ"ט ששולם לרואי החשבון המבקרים של עסקה משותפת ושל חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

3.ה.3. היקף עבודתו ושכרו של רואה החשבון של החברה לשנת 2025 נבחנו על-ידי וועדת הביקורת של החברה, אשר קיבלה מהנהלת החברה פירוט לגבי היקף העבודה והתאמתה לצרכיה של החברה. וועדת 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. ישיבות דירקטוריון

במהלך שנת 2025 נערכו 7 ישיבות דירקטוריון.

3.ז. אכיפה מינהלית

בהתאם להנחיית רשות ניירות ערך מחודש אוגוסט 2011, אישר דירקטוריון החברה ביום 8 במרס 2012 אימוץ 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. ביום 12 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת המלצת וועדת הביקורת של החברה, תוכנית אכיפה פנימית מעודכנת לחברה ואת הנהלים הנובעים ממנה. במהלך השנה מקיימת החברה ישיבות וועדת ציות בנוכחות האחראי על האכיפה המינהלית בחברה וחברי וועדת הציות.

3.ח. 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 הסביבותיות 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 נקטה בפעולות למיסוד נהלים, עדכון מערכות עבודה והטמעת אמצעים הנדרשים להבטיח עמידה מלאה בדרישות הדין. במהלך שנת 2025 החברה פעלה לשדרוג תהליכים קיימים וליישום שיטות עבודה חדשות, והכל במטרה לשמור על הגנת הפרטיות של לקוחותיה, עובדיה ושותפיה ולמנוע סיכונים משפטיים ורגולטורים. לפרטים אודות פעולות החברה בקשר עם אבטחת המידע של החברה ראה סעיף 5.17. לדוח תיאור עסקי התאגיד (חלק א' לדוח התקופתי).

4. הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של התאגיד

4.א. אירועים מהותיים בתקופת הדוח

4.א.1. ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, שאינה מותנית לרכישת 4,351,250 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק הנפרע של החברה (להלן: "**הצעת הרכש הראשונה**") (אסמכתא מס' 2024-01-623347 בדיווחי לוינשטין הנדסה). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות החברה, להם הקצתה לוינשטין הנדסה סך של 46,289 מניות של לוינשטין הנדסה בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת (אסמכתא מס' 2024-01-627963 בדיווחי לוינשטין הנדסה). 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 לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, הכולל תנאי מתלה בדבר שיעור היענות מזערי, לרכישת 4,125,481 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק הנפרע של החברה (להלן: "**הצעת הרכש השניה**") (אסמכתא מס' 2024-01-628459 בדיווחי לוינשטין הנדסה). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש השניה, נענו להצעה זו ניצעים שהחזיקו ב- 3,634,842 מניות החברה, שהיוו כ- 25.24% ממניות החברה, ומשכך התקיים התנאי בדבר שיעור היענות מזערי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך, רכשה לוינשטין הנדסה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה שלא הוחזק על ידה, לרבות 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 בדיווחי לוינשטין הנדסה).

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

4.א.2. ביום 11 בפברואר 2025 החליט דירקטוריון החברה 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.3. ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תוספת להסכם ניהול הבניה שבין החברה והחברה האם, לפיה יוארך תוקפו של הסכם זה לתקופה של 5 שנים נוספות החל מיום 12 במאי 2025 והינו בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים בחברה האם. אישור חברת האם התקבל ביום 27 במאי 2025. לפרטים נוספים אודות הסכם ניהול הבניה ראה ביאור 18ד5' לדוחות הכספיים המאוחדים לשנת 2024 אשר פורסמו ביום 12 בפברואר 2025 (אסמכתא מס' 2025-01-010152).

4.א.4. ביום 13 במאי 2025 אישרה אסיפת בעלי המניות (לאחר אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה ודירקטוריון החברה) את הנושאים שעל סדר יומה: א. דיון בדוח הכספי השנתי לשנת 2024, ב. חידוש מינויו של משרד רו"ח פאהן קנה כרו"ח מבקר של החברה, ג. אישור לתיקון תקנון החברה, ד. הארכת תקופת כהונתם של הדירקטורים בחברה (לרבות הדירקטור הבלתי תלוי והדירקטורים החיצוניים): מר אליעזר אלקון, מר שאול לוטן, הגברת יעל לוטן, מר שמעון גל, מר שאול גליקסברג והגברת סיגל גרינבוים (אסמכתא: 2025-01-033441).

5.א.4. בחודש מאי 2025 קיבלו החברה ושותפתה בנכס (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 החברה כ- 4.6 מיליוני ש"ח). החברה ושותפתה יבצעו את עבודות הגמר.

6.א.4. ביום 28 במאי 2025 הוארך תוקפו של הסכם לקבלת מסגרת אשראי מתאגיד בנקאי בסך של 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 הפירעון הסופי של ההלוואות מהתאגיד הבנקאי הינו 31 באוגוסט 2027.
למועד הדוח היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת אשראי זו הינה בסך של כ- 298 מיליוני ש"ח.
למידע נוסף אודות מסגרת האשראי כאמור ראה בסעיף 5.6.3.4. לחלק א' בדוח תיאור עסקי התאגיד לשנת 2025.

7.א.4. ביום 11 באוגוסט 2025 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10,801 אלפי ש"ח), אשר שולם ביום 5 בספטמבר 2025.

8.א.4. ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" את הדירוג ilA של החברה, את דירוג ilA+ של אגרות החוב (סדרות ב' וג') שלה ואת דירוג ilA1 של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

9.א.4. ביום 16 בספטמבר 2025 קבעה חברת הדירוג "מעלות" דירוג זמן קצר ilA-1 לחברה להנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של עד 20 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1.

10.א.4. ביום 16 בספטמבר 2025 הנפיקה החברה 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.

11.א.4. בחודש אוקטובר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה בכפר סבא.

12.א.4. בחודש נובמבר 2025 התקבל אישור אכלוס לפרויקט נדל"ן להשקעה בהקמה "מגדל לוינשטין-כלל" בבאר שבע.

13.א.4. ביום 27 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף. תשקיף המדף קיבל אישור עקרוני של מנכ"ל הבורסה ביום 26 בנובמבר 2025.

14.א.4. בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה 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 החברה לא העמידה שעבודים כלשהם. למועד הדוח המסגרת נוצלה במלואה.

4.ב. אירועים לאחר תאריך המאזן

4.ב.1. ביום 11 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 באפריל 2026.

4.ג. אומדנים חשבונאיים משמעותיים

בעת הכנת הדוחות הכספיים בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל, 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 11 בפברואר 2026 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה הערכות השווי של "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב", "מגדל לוינשטין" ו- "מגדל דיסקונט" כהערכות שווי מהותיות מאוד. הערכות שווי אלה מצורפות כחלק ו' לדוח התקופתי.

4.ה. גילוי בדבר מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

ראה דוח 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 ב'	סדרה ג'
מועד הנפקה	הנפקה לראשונה ביום 22 בדצמבר 2016 הרחבת סדרה ביום 24 במאי 2020	הנפקה לראשונה ביום 21 בדצמבר 2021 הרחבת סדרה ביום 23 באפריל 2023
שווי נקוב במועד ההנפקה	175,629	348,000
קרן שנפרעה (ערך נקוב)	(138,003)	(139,200)
יתרת שווי נקוב	37,626	208,800
שווי נקוב לפי תנאי הצמדה	44,912	208,800
סכום הריבית שנצברה	-	-
הוצאות הנפקה בניכוי פרמיה/נכיון שטרם הופחתו	(130)	(8,590)
שווי הוגן כפי שנכלל בדוחות הכספיים	44,782	200,210
שווי הוגן לתאריך הדוח	44,560	195,938
סוג הריבית	קבועה	קבועה
שיעור הריבית השנתית	2.3%	1.9%
מועדי תשלום הקרן	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2018 ועד 2027	בכל 31 בדצמבר, החל מ-2023 ועד 2029
מועדי תשלום הריבית	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2017-2027	בכל סוף חודש יוני ודצמבר בשנים 2022-2029
תנאי הצמדה קרן וריבית	קרן וריבית צמודות למדד המחירים לצרכן בגין חודש נובמבר 2016	ללא הצמדה
זכות התאגיד לבצע פדיון מוקדם	החל מיום 1 בפברואר 2017 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 ראשונה לשטר הנאמנות, והכל בכפוף להנחיות רשות ניירות ערך ולהוראות תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו, כפי שיהיו במועד הרלוונטי.	בחלוף 60 ימים ממועד רישומן למסחר בבורסה 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 ראשונה 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	רמי סבטי	רמי סבטי
האופן שבו ניתן להתקשר עם הנאמן	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344	טל: 03-6374354 פקס: 03-6374344
כתובת הנאמן למשלוח מסמכים	מנחם בגין 48-46, תל אביב	מנחם בגין 48-46, תל אביב
שם חברה מדרגת	מעלות (S&P) Maalot	מעלות (S&P) Maalot
הדרוג שנקבע במועד הנפקת הסידרה	במועד ההנפקה הראשונה ILA במועד ההרחבה +ILA	+ILA
הדרוג שנקבע למועד הדוח	+ILA	+ILA
האם למיטב ידיעת החברה היא עמדה בכל התנאים וההתחייבויות לפי שטר הנאמנות	כן	כן
האם למיטב ידיעת החברה 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	אין הגבלות	אין הגבלות

שאול לוטן
מנכ"ל, חבר הדירקטוריון

אליעזר אלקון
יו"ר הדירקטוריון

תל אביב, 11 בפברואר 2026.

סימוכין: 1119-0226

חלק ג'

דוחות כספיים ליום 31 בדצמבר 2025

לוינשטין נכסים בע"מ

דוחות כספיים מאוחדים

ליום 31 בדצמבר 2025

לוינשטין נכסים 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	3-6
הסכמה מראש להכללה של דוחות רואה החשבון המבקר בתשקיף מדף מיום 28 בנובמבר 2025	7
דוחות כספיים	
דוחות מאוחדים על המצב הכספי	8
דוחות מאוחדים על הרווח הכולל	9
דוחות מאוחדים על השינויים בהון	10
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים	11-13
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים	14-68
נספח א' - רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025	69

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: 2796
תאריך: כ"ד בשבט תשפ"ו
11 בפברואר 2026

<u>דוח רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ</u>
<u>בדבר ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי</u>
<u>בהתאם לסעיף 9ב(ג) בתקנות ניירות ערך</u>
<u>(דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970</u>

ביקרנו רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של לוינשטין נכסים בע"מ והחברות המאוחדות שלה (להלן ביחד- "החברה") ליום 31 בדצמבר 2025. רכיבי בקרה אלה נקבעו כמוסבר בפיסקה הבאה. הדירקטוריון וההנהלה של החברה אחראים לקיום בקרה פנימית אפקטיבית על דיווח כספי ולהערכתם את האפקטיביות של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי המצורפת לדוח התקופתי לתאריך הנ"ל. אחריותנו היא לחוות 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 יתרות נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) (4) בקרות על אגרות חוב והלוואות מתאגידים בנקאיים (כל אלה יחד מכונים להלן "רכיבי הבקרה המבוקרים").

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקן ביקורת (ישראל) 911. על-פי תקן זה נדרש מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה לזהות את רכיבי הבקרה המבוקרים ולהשיג מידה סבירה של ביטחון אם רכיבי בקרה אלה קויימו באופן אפקטיבי מכל הבחינות המהותיות. ביקורתנו כללה השגת הבנה לגבי בקרה פנימית על דיווח כספי, זיהוי רכיבי הבקרה המבוקרים, הערכת הסיכון שקיימת חולשה מהותית ברכיבי הבקרה המבוקרים, וכן בחינה והערכה של אפקטיביות התכנון והתפעול של אותם רכיבי בקרה בהתבסס על הסיכון שהוערך. ביקורתנו, לגבי אותם רכיבי בקרה, כללה גם ביצוע נהלים אחרים כאלה שחשבנו כנחוצים בהתאם לנסיבות. ביקורתנו התייחסה רק לרכיבי הבקרה המבוקרים, להבדיל מבקרה פנימית על כלל התהליכים המהותיים בקשר עם הדיווח הכספי, ולפיכך חוות דעתנו מתייחסת לרכיבי הבקרה המבוקרים בלבד. כמו כן, ביקורתנו לא התייחסה להשפעות הדדיות בין רכיבי הבקרה המבוקרים לבין כאלה שאינם מבוקרים ולפיכך, חוות דעתנו אינה מביאה בחשבון השפעות אפשריות כאלה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו בהקשר המתואר לעיל.

בשל מגבלות מובנות, בקרה פנימית על דיווח כספי בכלל, ורכיבים מתוכה בפרט, עשויים שלא למנוע או לגלות הצגה מוטעית. כמו כן, הסקת מסקנות לגבי העתיד על בסיס הערכת אפקטיביות נוכחית כלשהי חשופה לסיכון שבקרות תהפוכנה לבלתי מתאימות בגלל שינויים בנסיבות או שמידת הקיום של המדיניות או הנהלים תשתנה לרעה.

לדעתנו, 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 11 בפברואר 2026, כלל חוות דעת בלתי מסויגת על אותם דוחות כספיים בהתבסס על ביקורתנו ועל דוחות רואי החשבון המבקרים האחרים.

פאהן קנה ושות'
רואי חשבון

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: 2796
תאריך: כ"ד בשבט תשפ"ו
11 בפברואר 2026

דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי לבעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים המאוחדים של לוינשטין נכסים 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 החברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 90,102 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 892 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקה משותפת אשר נכסיה הכלולים בדוחות המאוחדים מהווים 1.8% מכלל נכסי הנכסים המאוחדים. הדוחות הכספיים של אותה חברה ושל אותה עסקה משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה ואותה עסקה משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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.

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 2ח', 3ב' ו-8 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 בתקופות עוקבות 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- 2,351,708 אלפי ש"ח וההכנסה (נטו, לפני מיסים) משערוך של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 33,169 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 על ידי החברה 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 הוגן.

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 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, לכלל 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.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים המאוחדים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים המאוחדים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (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.

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 11 בפברואר 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

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
לוינשטין נכסים בע"מ

מספר: 2796
תאריך: כ"ד בשבט תשפ"ו
11 בפברואר 2026

הנדון: תשקיף מדף של לוינשטין נכסים בע"מ (להלן - "החברה") שפורסם ביום 28 בנובמבר 2025

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 11 בפברואר 2026 על ביקורת של רכיבי בקרה פנימית על דיווח כספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025.

2. דוח של רואה החשבון המבקר מיום 11 בפברואר 2026 על הדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

3. דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר מיום 11 בפברואר 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

דוחות מאוחדים על המצב הכספי

	ביאור	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	4	3,218	12,123
פיקדונות		41	1,273
לקוחות	5	2,056	1,868
חייבים ויתרות חובה	6	5,384	1,665
מסים לקבל	16ח'	3,870	1,677
		14,569	18,606
נכסים שאינם שוטפים			
השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	7ב'	90,102	95,210
נדל"ן להשקעה	8	2,276,508	1,960,657
נדל"ן להשקעה בהקמה	8ג'	75,200	241,753
רכוש קבוע, נטו		88	134
		2,441,898	2,297,754
סה"כ נכסים		2,456,467	2,316,360
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	9	553,512	229,645
ספקים ונותני שירותים	10	4,686	5,909
זכאים ויתרות זכות	11	61,912	62,162
צד קשור	18ב'	1,151	1,686
		621,261	299,402
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	12	5,395	163,719
אגרות חוב	13	170,336	239,771
התחייבויות אחרות	14	11,129	11,355
מסים נדחים	16	274,496	265,860
		461,356	680,705
הון			
הון מניות	17	144	144
פרמיה על מניות		376,590	376,590
עודפים		997,116	959,519
		1,373,850	1,336,253
סה"כ התחייבויות והון		2,456,467	2,316,360

אליעזר אלקון **יו"ר הדירקטוריון**	**שאול לוטן** **מנכ"ל ודירקטור**	**ערן עמרם** **משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 בפברואר 2026.

דוחות מאוחדים על הרווח הכולל

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות				
מדמי שכירות ואחזקה	19א'	86,335	82,931	81,508
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	8א', 8ג'	33,169	11,293	564
הכנסות אחרות	19ג'1	953	-	-
		120,457	94,224	82,072
עלויות				
אחזקת נדל"ן להשקעה		9,829	11,983	9,466
הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות	19ב'	14,674	13,362	11,179
הוצאות אחרות	19ג'2	-	1,884	780
		24,503	27,229	21,425
רווח תפעולי		95,954	66,995	60,647
הכנסות מימון	19ד'1	141	305	1,749
הוצאות מימון	19ד'2	(21,156)	(19,939)	(20,874)
הוצאות מימון, נטו		(21,015)	(19,634)	(19,125)
רווח לאחר מימון		74,939	47,361	41,522
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	7ב'3	892	9,550	9,773
רווח לפני מסים על הכנסה		75,831	56,911	51,295
מסים על הכנסה	16ו'	(13,031)	(4,325)	(5,038)
רווח נקי וכולל לשנה		62,800	52,586	46,257

דוחות מאוחדים על השינויים בהון

	ביאור	הון מניות אלפי ש"ח	פרמיה על מניות אלפי ש"ח	עודפים אלפי ש"ח	סך ההון אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2023		144	376,590	911,082	1,287,816
רווח כולל לשנה		-	-	46,257	46,257
דיבידנד ששולם	17ג'	-	-	(25,203)	(25,203)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023		144	376,590	932,136	1,308,870
רווח כולל לשנה		-	-	52,586	52,586
דיבידנד ששולם	17ג'	-	-	(25,203)	(25,203)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024		144	376,590	959,519	1,336,253
רווח כולל לשנה		-	-	62,800	62,800
דיבידנד ששולם	17ג'	-	-	(25,203)	(25,203)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025		144	376,590	997,116	1,373,850

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 מפעילות שוטפת				
רווח נקי לשנה		62,800	52,586	46,257
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')		(28,842)	(9,664)	1,623
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת		33,958	42,922	47,880
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה				
השקעה ברכוש קבוע		-	(65)	(19)
השקעות ותוספות לנדל"ן להשקעה	8א'	(9,272)	(10,436)	(38,335)
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה	8ג'	(104,958)	(87,472)	(62,753)
תקבול ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה		-	3,910	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו		-	-	847
שינוי בפיקדונות, נטו		1,232	(89)	(48)
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה		(112,998)	(94,152)	(100,308)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון				
דיבידנד ששולם	17ג'	(25,203)	(25,203)	(25,203)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	13ד'	-	-	109,625
פירעון אגרות חוב		(74,656)	(74,138)	(56,012)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	9ב'(3)	20,000	90,000	-
קבלת הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	12ב'(4), 12ב'(5)	-	56,000	12,000
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		(4,293)	(4,012)	(3,752)
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	7ב'4	11,000	8,500	5,600
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	7ב'4	(6,000)	(2,300)	(6,303)
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו		149,289	90	20,924
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון		70,137	48,937	56,879
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ		(2)	23	172
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים		(8,905)	(2,270)	4,623
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה		12,123	14,393	9,770
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה		3,218	12,123	14,393

		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 מזומנים:				
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני		(892)	(9,550)	(5,773)
בניכוי דיבידנד שנתקבל, נטו		46	41	26
פחת				
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	8א', 8ג'	(33,169)	(11,293)	(564)
שערוך הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני, נטו		465	574	261
שערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך, נטו		-	-	(36)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ		2	(23)	(172)
ריבית לשלם ושערוך הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו		5,768	7,975	6,879
מסים נדחים, נטו		8,636	(1,571)	(3,482)
		(19,144)	(13,847)	(2,861)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:				
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה		(3,903)	2,129	(4,341)
קיטון (גידול) ביתרות מסים לקבל		(2,193)	(2,172)	2,112
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים		(1,223)	3,000	779
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות		(1,887)	(26)	7,172
שינוי ביתרות צד קשור, נטו		(535)	1,086	200
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות		43	166	(1,438)
		(9,698)	4,183	4,484
		(28,842)	(9,664)	1,623

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	ביאור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נספח ב' - פעולות שלא במזומן				
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים, ויתרות זכות		44,785	35,315	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	7ב'2	6,000	6,000	4,000
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט נדל"ן	8א'(3)	-	-	1,792
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים				
מזומנים ששולמו במהלך השנה עבור:				
דיבידנד		25,203	25,203	25,203
ריבית		26,291	19,598	16,435
מסים על הכנסה		7,692	8,083	8,015
מזומנים שהתקבלו במהלך השנה עבור:				
דיבידנד		-	-	4,000
ריבית		73	153	385
מסים על ההכנסה		1,102	13	1,575

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים

ביאור 1 - כללי

א. **לוינשטין נכסים בע"מ** (להלן - "**החברה**" או "**הקבוצה**") הינה חברה ציבורית אשר התאגדה בישראל ביום 22 ביולי 1986 והחלה את פעילותה העסקית בחודש אוגוסט 2002. משרדה הרשום של החברה נמצא ברחוב מנחם בגין 23, בתל-אביב. אגרות החוב של החברה רשומות למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. נכון ליום 21 בינואר 2025 החברה הפכה לחברה פרטית (לפרטים ראה סעיף ו' להלן).

ב. החברה עוסקת בייזום, הקמה והשכרה של שטחים מסחריים.

ג. לחברה השקעות בחברות מאוחדות, עסקה משותפת ופעילויות משותפות. רשימת החברות המוחזקות על ידי החברה נכון ליום 31 בדצמבר 2025 מפורטת בנספח א' לדוחות הכספיים.

ד. החברה הינה חברה בת של חברת משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "**חברת האם**" או "**לוינשטין הנדסה**").

ה. ביום 28 בנובמבר 2025 פרסמה החברה תשקיף מדף בתוקף לתקופה של שנתיים, אשר קיבל את האישור העקרוני של מנהל הבורסה באותו מועד.

ו. ביום 10 בדצמבר 2024 פרסמה לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, שאינה מותנית לרכישת 4,351,250 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 30.21% מהונה המונפק הנפרע של החברה (להלן - "הצעת הרכש הראשונה"). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש הראשונה, נענו להצעה ניצעים שהחזיקו ב- 225,769 מניות החברה, להם הקצתה לוינשטין הנדסה סך של 46,289 מניות של לוינשטין הנדסה 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 לוינשטין הנדסה הצעת רכש חליפין מלאה נוספת כמפורט להלן.

ביום 30 בדצמבר 2024 פרסמה לוינשטין הנדסה דוח הצעת מדף אשר היווה גם מפרט הצעת רכש מלאה בדרך של הצעת רכש חליפין למניות החברה, לרכישת 4,125,481 מניות החברה אשר היוו לאותו מועד כ- 28.65% מהונה המונפק הנפרע של החברה (להלן - "הצעת הרכש השניה"). בהתאם לתוצאות הצעת הרכש השניה, נענו להצעה זו ניצעים שהחזיקו ב- 3,634,842 מניות החברה, שהיוו כ- 25.24% ממניות החברה, ומשכך התקיים התנאי לביצוע מכירה כפויה לפי סעיף 337(א) לחוק החברות. לפיכך, רכשה לוינשטין הנדסה את מלוא הון המניות המונפק והנפרע של החברה שלא הוחזק על ידה, לרבות הקצאת נוספת של 1,402 מניות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת לכלל הנענים להצעת הרכש הראשונה, הכל כמפורט בתוצאות הצעת הרכש השניה כפי שפורסמו ביום 14 בינואר 2025.
ביום 21 בינואר 2025, הודיעה החברה כי חדלה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית בבעלות ובשליטה מלאה של לוינשטין הנדסה, 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.

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.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 1 - כללי (המשך)

ז. (המשך)

בחודש אוקטובר 2025 נחתם הסכם בחסות מדינות מתווכות, שעיקרו שחרור החטופים והגעה להפסקת אש בעזה.

מתחילת המלחמה ובמהלך השנים 2024 ו- 2025 צה"ל גייס כוחות מילואים בהיקף גדול מאוד, ופעל ברחבי רצועת עזה, לבנון, סוריה וכנגד החות'ים ואיראן. כחלק מפעולות ממשלת ישראל לשם שמירה על בטחון 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.

למועד פרסום הדוחות הכספים קיימת עדיין אי ודאות באשר למצב הביטחוני בחזיתות השונות כאמור לרבות, כניסה לשלב ב' של הסכם הפסקת האש בעזה, הסלמה בגיזרת לבנון ואי ודאות בקשר לפעולות ממשלת לבנון בקשר עם פירוק חיזבאללה מנשקו ועימות נוסף מול איראן בין היתר, בעקבות איומי ארצות הברית לביצוע תקיפות בעקבות המחאה העממית באיראן כנגד המשטר. כמו כן, קיימת חוסר יציבות בטחונית בגזרות השונות, ביהודה ושומרון ולפיכך קיים גם חוסר ודאות בקשר עם גיוסים לסבבים חוזרים של יחידות המילואים השונות, הנטל הכלכלי של הלחימה ועוד.

המלחמה לוותה בהשפעות 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 מאוחדים אלה.

בקביעת הגילוי אודות מדיניות חשבונאית מהותית התבססה ההנהלה על היבטי מדיניות אשר ניתן לצפות באופן סביר שגילוי בגינם, בשילוב עם המידע הנוסף אשר כלול בדוחות הכספיים, ישפיע על ההחלטות שהמשתמשים העיקריים בדוחות הכספיים מקבלים על בסיס הדוחות הכספיים.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים נערכו בהתאם למוסכמת העלות ההיסטורית, למעט:

- השקעה בחברה מוחזקת לפי שיטת שווי מאזני - ראה סעיף ו' להלן.
- נדל"ן להשקעה (לרבות נדל"ן להשקעה בהקמה) - ראה סעיף ח' להלן.
- התחייבות למתן שירותי בניה – ראה סעיף ח' להלן.
- התחייבויות ונכסי מסים נדחים - ראה סעיף ט' להלן.

הדוחות על הרווח הכולל מוצגים בהתאם לשיטת מהות ההוצאות לאור העובדה שהחברה פועלת בענף הנדל"ן המניב.

דוחות כספיים אלו ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - "תקני IFRS"). כמו כן, הדוחות הכספיים כוללים את הגילוי הנדרש בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

ב. שימוש באומדנים חשבונאיים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים

הכנת דוחות כספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים 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 ושיקולי הדעת אשר בגינם גלומה רגישות ניכרת לאירועים עתידיים.

ג. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה מוצגים בש"ח המהווה את מטבע הפעילות של הקבוצה ומטבע ההצגה של הקבוצה.

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ

1. נכסים והתחייבויות במטבע חוץ או הצמודים אליו מוצגים לפי שער החליפין היציג ליום הדיווח.

2. עסקאות הנקובות במטבע חוץ נרשמות עם ההכרה הראשונית בהן לפי שער החליפין היציג במועד העסקה. הפרשי שער הנובעים מסילוק פריטים כספיים, לפי שערי חליפין שונים מאלה ששימשו לרישום הראשוני במהלך התקופה, 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).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. נכסים, התחייבויות ועסקאות צמודים או במטבע חוץ (המשך)

4. הפרשי הצמדה ושער מוכרים בעת התהוותם, במסגרת הסעיף הוצאות מימון או הכנסות מימון, לפי העניין.

5. להלן נתונים לגבי מדד המחירים לצרכן (בסיס של שנת 1993) ושער חליפין:

	ליום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
מדד המחירים לצרכן	263.42	257.35	248.82
שער החליפין היציג של 1 דולר ארה"ב / ש"ח	3.19	3.65	3.63

6. להלן נתונים בדבר שיעור השינוי במדד המחירים לצרכן ושער חליפין 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 / ש"ח	(12.6)	0.6	3.1

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 במועד השגת שליטה ועד למועד בו שליטה אינה מתקיימת עוד.

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.

- **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.

- **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).

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ו. השקעה בחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני

בהתאם לשיטת השווי המאזני, ההשקעה מוכרת במועד ההכרה הראשונית לפי עלות הכוללת עלויות עסקה.
עודף עלות ההשקעה בעסקה משותפת על חלק החברה בשווי המאזני במועד הרכישה הניתן לייחוס לנכסים מזוהים, מופחת בהתאם לתקופת ההפחתה של הנכסים להם הוא יוחס.

חלק החברה ברווחים או בהפסדים של העסקה המשותפת מוצג ברווח או הפסד במסגרת הסעיף "חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני".

המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברה המטופלת בשיטת 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. 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 בבעלות הקבוצה 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.

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, ההתחייבות 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ח. נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

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.

ט. מסים על הכנסה

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.

בגין חלוקת דיבידנד שמקורו בהכנסה שחל לגביה פטור ממס (שנבעו מ"מפעל מאושר"), תחול חבות מס בגין סכום הדיבידנד שיחולק בהתאם לשיעור המס שהחברה היתה חייבת בתשלומו אלמלא הפטור. במקרה של חלוקה כאמור ייזקף סכום המס כהוצאה ברווח או הפסד.

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 על הרווח הכולל נובע משינויים שחלו ביתרות הנ"ל בשנה השוטפת. מסים נדחים בחובה מוכרים במגבלת הסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה יהיה ניתן לנצלם.

התחייבויות מסים נדחים מוצגות בדוח על המצב הכספי כהתחייבויות לזמן ארוך.

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.

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 לממשן בעתיד הנראה לעין.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

י. 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.

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.

להלן פירוט תנאי ההכרה בהכנסה מפעילויות 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.

2. **הכנסות מדמי ניהול ואחזקה**
הכנסות מדמי ניהול ואחזקה מוכרות לאורך זמן, לפי שיטת הקו הישר באופן יחסי על פני תקופת השירות.

3. **הכנסות מריבית**
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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. 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.

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.

יב. התחייבויות פיננסיות

התחייבויות פיננסיות מסווגות כהתחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד או כהתחייבויות פיננסיות בעלות מופחתת.

<u>התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת</u>
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת כוללות אשראי לזמן קצר שנתקבל מתאגידים בנקאיים, ספקים ונותני שירותים, סכומים מסויימים בגין זכאים ויתרות זכות, יתרות בגין צדדים קשורים, הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים, ניירות ערך סחירים ואגרות חוב.

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.
יתרות לזמן קצר, כגון זכאים ויתרות זכות אשר האשראי בגינם לא חורג מהמקובל בענף מוצגות בערכים נומינליים.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יג. 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.

יד. קיזוז מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מוצגים בדוחות 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.

טו. 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 יד' לעיל).

טז. מגזרי פעילות

לחברה יש תחום פעילות אחד שהינו השכרת נכסי נדל"ן בישראל בלבד ואין לה תחומי פעילות נוספים. לחברה יש פעילויות נלוות לתחום הפעילות של השכרת נכסי נדל"ן, שהינן ביצוע עבודות בניה לצורך השכרה לשוכרים, ומתן שירותי בניה לבעלי מקרקעין כחלק מהקמת נכס נדל"ן להשקעה.

יז. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה הינה 12 חודשים. בהתחשב בכך, כוללים את הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות כפריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יח. דיבידנד

התחייבות לתשלום דיבידנד בגין חלוקת דיבידנד מוכרת במועד בו הדיבידנד אושר לחלוקה על ידי דירקטוריון החברה.

יט. 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.

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כ. 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 משמעותיים

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.

בהתייחס למדידת שווי הוגן של נכס לא פיננסי (נכס נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה) מדידת השווי ההוגן מביאה בחשבון את יכולת משתתף שוק להפיק הטבות כלכליות מהנכס בשימוש המיטבי של הנכס.

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, ככל שהמצב יהיה רלוונטי, 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 לרבות קביעת השימוש המיטבי בנכס לא פיננסי ובסיווג מדידת השווי ההוגן במידרג השווי ההוגן.

למידע נוסף בנוגע לטכניקות ולנתונים בהם נעשה שימוש במדידת שווי הוגן של נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, ראה גם ביאור 8ב' להלן.

ביאור 3 - אומדנים ושיקולי דעת חשבונאיים משמעותיים (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 ביאור 8 להלן).

ניתוח רגישות לשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה

להלן ניתוח רגישות של השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה של החברה לשינויים אפשריים באופן סביר בשיעורי ההיוון של תזרימי המזומנים הצפויים:

ליום 31 בדצמבר 2025:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון		
ריבית היוון						
(0.75%)	(0.5%)	(0.25%)	6.9% (*)	0.25%	0.5%	0.75%
מיליוני ש"ח						
144	92	44	2,277 (**)	(41)	(80)	(116)

ליום 31 בדצמבר 2024:

עלייה בשווי ההוגן כתוצאה מירידה בשיעור ההיוון			שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	ירידה בשווי ההוגן כתוצאה מעלייה בשיעורי ההיוון		
ריבית היוון						
(0.75%)	(0.5%)	(0.25%)	6.9% (*)	0.25%	0.5%	0.75%
מיליוני ש"ח						
109	70	34	1,961 (**)	(31)	(60)	(88)

(*) זהו שיעור ההיוון ששימש להיוון תזרימי המזומנים של מרבית נכסי הנדל"ן להשקעה בדוחות הכספיים המאוחדים.

(**) כולל נכסי נדל"ן להשקעה ששוויים ההוגן הוערך לפי גישת ההשוואה (ו/או בשלוב גישת ההשוואה), ואשר אין להם השפעה ישירה על ניתוח הרגישות לשווי ההוגן.

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	214	676
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	2,988	11,429
	3,202	12,105
במטבע חוץ		
מזומנים בתאגידים בנקאיים	16	18
	3,218	12,123

ב. פרטים נוספים:

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים, ונושאים ריבית שוטפת בשיעור ממוצע של 3.7% המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית וחודשית.

(2) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 5 - לקוחות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים (*)	695	777
המחאות לגבייה	81	228
חברות כרטיסי אשראי	137	130
הכנסות לקבל	1,143	733
	2,056	1,868
(*) צדדים קשורים ובעלי ענין	35	22

ב. פרטים נוספים:

(1) החברה אינה נותנת אשראי חורג מהמקובל ללקוחות בגין הנכסים המניבים.

(2) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(3) ראה גם ביאור 18 בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 6 - חייבים ויתרות חובה

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	1,425	446
הוצאות מראש	514	809
הכנסות לקבל	314	402
חייבים בגין עבודות בביצוע (1)	2,818	-
אחרים	313	8
	5,384	1,665

ב. פרטים נוספים:

(1) ראה ביאורים 8ג'(2)(ד) ו- 11א'.

(2) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות

א. חברות בנות

1. להלן רשימת חברות בנות:

		סך היקף ההשקעה במוחזקת		חלק החברה בדיבידנדים שהתקבלו	
		2025	2024	2025	2024
שם החברה	פעילות עיקרית	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מגדל לוינשטין בע"מ	אחזקה והפעלת חניון	88,881	82,383	6,000	-
לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	ייזום נכסי נדל"ן	351,967	356,287	-	-

ההחזקה בחברות הבנות הינה בשיעור של 100%, המקנה לחברה זכות מלאה בבעלות וברווחים. מדינת ההתאגדות של חברות הבנות היא ישראל.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

א. חברות בנות (המשך)

2. תנאי הלוואות שניתנו (שהתקבלו):

	שיעור הריבית השנתית 2025	31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מגדל לוינשטין בע"מ (חו"ז שוטף)	5.02	(1,618)	(3,890)
לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (1)	5.02	123,042	111,056
לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (חו"ז שוטף)	5.02	3,251	2,200
לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (2)	2.1	76,386	74,583

פרטים נוספים:

(1) ההלוואות אינן צמודות למדד ונושאות ריבית שנתית בשיעור 5.02% ליום 31 בדצמבר 2025 (ליום 31 בדצמבר 2024, 5.18%). לא נקבע מועד פירעון להלוואות.

(2) בחודש דצמבר 2021 נתנה החברה הלוואה לחברת לוינשטין נכסים בתחנה בסך של 70,000 אלפי ש"ח. לא נקבע מועד פירעון להלוואה. ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של 2.1%.

3. ערבות לחברה מוחזקת:

למידע נוסף בדבר ערבות שהעניקה החברה לתאגיד בנקאי בגין חוב של חברה בת, ראה ביאור 15ב'2.

ב. זכויות בהסדרים משותפים

1. להלן מידע לגבי השקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

שם החברה	מהות היחסים	שיעור זכויות בעלות וזכויות לרווחים	סכומי הלוואות שהתקבלו מחברה מוחזקת		סך היקף ההשקעה במוחזקת	
			2025	2024	2025	2024
		%	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	עסקה משותפת	50	(2,084)	(2,619)	90,102	95,210

2. הרכב ההשקעה בחברה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות המניות	18,666	18,666
חלק החברה ברווחים שנצברו ממועד הרכישה	93,036	92,144
דיבידנדים שהתקבלו (*)	(21,600)	(15,600)
	90,102	95,210

(*) בשנים 2025 ו-2024 דיבידנדים בסך של 6,000 אלפי ש"ח לכל שנה התקבלו בדרך של פירעון הלוואה.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים (המשך)

3. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של חברה שההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

מידע פיננסי מתומצת על המצב הכספי

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים	4,645	4,162
נכסים שאינם שוטפים	227,187	240,621
התחייבויות שוטפות	(3,520)	(3,992)
התחייבויות שאינן שוטפות	(48,108)	(50,371)
סך נכסים, נטו (100%)	180,204	190,420
שיעור הבעלות	50%	50%
חלק החברה בנכסים, נטו	90,102	95,210

מידע פיננסי מתומצת על תוצאות הפעילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ואחזקה	17,539	17,659	16,719
רווח משערוך נכס נדל"ן להשקעה (*)	-	8,136	9,423
	17,539	25,795	26,142
הוצאות אחזקה, שיווק, הנהלה וכלליות	(2,877)	(1,538)	(1,123)
הפסד משערוך נכס נדל"ן להשקעה (*)	(12,900)	-	-
	(15,777)	(1,538)	(1,123)
רווח תפעולי	1,762	24,257	25,019
הכנסות מימון	815	580	399
הוצאות מימון	(5)	(92)	(153)
מסים על הכנסה	(788)	(5,645)	(5,719)
רווח כולל	1,784	19,100	19,546
חלק החברה ברווח הכולל כפי שהוצג בספרים (50%)	892	9,550	9,773

(*) חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני הכירה בשנת 2025 בהפסד שערוך בגין ירידת ערך הנכס נדל"ן להשקעה בבעלותה, "יוקנעם הייטק פארק", אשר נבע בעיקר מירידה בדמי השכירות הנגבים בפועל אשר נבעה בעיקר מירידה בשער החליפין של הדולר.

בשנים 2024 ו- 2023 הכירה החברה ברווחי שערוך בגין עליית ערך הנכס נדל"ן להשקעה אשר נבע מעלייה בתזרים המזומנים הצפויים מהנכס.

ביאור 7 - השקעות בחברות מוחזקות (המשך)

ב. זכויות בהסדרים משותפים (המשך)

4. תנאי הלוואה שהתקבלו מחברה שההשקעה בה מטופלת לפי שיטת השווי המאזני:

	שיעור הריבית ליום 31 בדצמבר	31 בדצמבר	
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה שקלית ללא הצמדה (1)	5.95	(2,084)	(2,619)

פרטים נוספים:

(1) ההלוואה נושאת ריבית שנתית בשיעור של פריים+0.2% ותיפרע ביום 31 בדצמבר 2027.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	1,960,657	1,930,875
תוספות במהלך השנה:		
תוספות נוספות בשנת החשבון	7,651	11,206
מיון מנדל"ן להשקעה בהקמה (ראה ביאור 8ג')	283,700	-
עלייה בשווי הוגן בשנת החשבון	24,500	18,576
יתרה לסוף השנה	2,276,508	1,960,657

פרטים נוספים:

(1) לחברה נכסי נדל"ן להשקעה מושכרים בישראל שעיקרם מורכב ממשרדים וקרקעות להשבחה.

(2) ביום 19 ביולי 2015 אישר בית משפט השלום בראשון לציון את זכייתן של לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ (להלן - "לוינשטין נכסים בתחנה") וקבוצת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ (להלן - "**שיכון ובינוי**") במכרז לרכישת מתחם התחנה המרכזית הישנה בתל אביב (להלן - "**המקרקעין**") בסכום של 560.5 מיליוני ש"ח. עד למועד הזכייה החזיקה החברה באמצעות חברה בת בשיעור של 23% במושע במתחם. הקבוצה מימנה את חלקה ברכישה על ידי מימון בנקאי (ראה גם ביאור 12ב"(4) להלן).

לוינשטין נכסים בתחנה סיכמה עם שיכון ובינוי על שיתוף פעולה מלא וניהול משותף של הפרויקט באמצעות עסקה משותפת.

החברה ייעדה את המקרקעין המוחזקים על ידה לשם עליית ערך הונית בטווח ארוך. החברה משכירה חלק מהשטחים בשלב הביניים.

בדצמבר 2016 אושרה תוכנית מתאר מקומית חדשה לתל אביב - "תוכנית מתאר 5000" המאפשרת להגדיל את אחוזי הבנייה בקרקע בהגשת תבע 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").

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(2) (המשך)

ביום 4 בפברואר 2020 תכנית שומרון אושרה למתן תוקף. התכנית 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 ומכוח תוכנית זו ולצורך מימוש זכויות הבניה מכוחה, העירייה תידרש להוציא תכניות 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 לחברה 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 והחברה הגישה בחודש דצמבר 2022 התנגדות ביחס לתוכניות במתחמים 2 ו-3.

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 תוכנית עיצוב של מגרש 100 במתחם 1 (אשר בו זכויות מגורים של כ- 600 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 החברה 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 החברה 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 החברה בהפסד משערוך של המקרקעין בסך של כ- 0.3 מיליון ש"ח, שנבע בעיקר מעדכון ההפרשה להיטלי השבחה ושינוי בתקופת הדחיה לחלק מהמגרשים.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

א. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה (המשך):

פרטים נוספים (המשך):

(3) ביום 29 באוגוסט 2023 התקשרה החברה 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 החברה בכ- 72% מהחלקה במושע ובסה"כ בכ- 36 דונמים. שווי הרכישה כ- 40 מיליוני ש"ח בתוספת מס רכישה.

ליום 31 בדצמבר 2023 שילמה החברה 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 החברה 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 2024 - 4%). כמו כן שילמה החברה בשנת 2023 מס רכישה בסך של 2.4 מיליוני ש"ח.

המקרקעין הנרכשים מושכרים לצדדים שלישיים ובמסגרת הסכם המכר הוסבו לטובת החברה הסכמי שכירות אלה.

על המתחם חלה תכנית תמא/70 הכוללת הוראות המאפשרות העצמת זכויות בשל סמיכות תחנת המטרו העתידית למתחם. לאור האמור, החברה 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 החברה ברווח משיערוך של המקרקעין בסך של כ- 19.9 מיליוני ש"ח, הנובע מעלייה בחישוב שווי לדונם בתוספת שווי למבנים הקיימים על המקרקעין.

בחודש פברואר 2026 קיבלה החברה 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 הציבור). ביחס להפקעה זו הוגשה על ידי החברה, ביחד עם השותפה במקרקעין, תביעה לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.

ב. אופן יישום מודל השווי ההוגן

החברה מיישמת את מודל השווי ההוגן בהתייחס לנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה שבבעלותה. השווי ההוגן של נכסי הנדל"ן להשקעה ונכס 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	749,150	741,750
מבנים להשכרה	1,527,358	1,218,907
נדל"ן להשקעה בהקמה	75,200	241,753
	2,351,708	2,202,410

ביאור 8 - 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

				נתונים משמעותיים שאינם ניתנים לצפייה				
	שווי הוגן ליום 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	441,410	1)	6.75%-7.25%	משרדים -	150		100%	
				מסחר -	148		100%	
				מקום חניה -	1,396			
מגדל דיסקונט	246,960	1)	6.75%	משרדים -	185	(*)	100%	
מבנים אחרים להשכרה	838,988	2)	6.5%-7.25%	משרדים -	61	(*)	95%	(**)
				תעשיה -	53		100%	
			משוקלל 7%	מסחר -	107		100%	(**)
מקרקעין בתחנה המרכזית הישנה	749,150	3)						
נדל"ן להשקעה בהקמה	75,200	4)						
סה"כ	**2,351,708**							

(*) כולל תשלום על חניות.

(**) הנתון בטבלה אינו מביא בחשבון את השטחים במבנים שבנייתם הסתיימה בסוף שנת 2025. שיעור התפוסה ליום 31 בדצמבר 2025 כולל הנכסים שבנייתם הסתיימה בסוף 2025 הינו כ- 57% וכ- 96% למשרדים ומסחר, בהתאמה.

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.

בנכס אחד 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 8 - 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)

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 את החברה 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 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 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה לתחילת השנה	241,753	155,908
תנועה במהלך השנה:		
תוספות בשנת החשבון (1) (2) (3)	108,478	93,128
עליה (ירידה) בשווי הוגן בשנת החשבון	8,669	(7,283)
מיון לנדל"ן להשקעה (1) (2)	(283,700)	-
יתרה לסוף השנה	75,200	241,753

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 והחברה החלה בביצוע העבודות. בנית הפרויקט הסתיימה בחודש אוקטובר 2025 והתקבל אישור אכלוס לנכס. בשנים 2025 ו-2024 קבעה החברה, 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 מעלייה באומדן עלויות ההשלמה עקב עליית מחירי תשומות, לרבות עלייה במחירי חומרי גלם ועלויות כח אדם.

מאחר ועבודות ההקמה הסתיימו והחברה קיבלה טופס אכלוס, ליום 31 בדצמבר 2025 מיינה החברה 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 החברה הודעה מאת ועדת המכרזים של עיריית באר שבע, לפיה זכתה החברה במכרז שפרסמה עיריית באר שבע בהסכם קומבינציה (להלן- "**ההסכם**") 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 2019 התקבל בחברה אישור מועצת עיריית באר שבע.

כמו כן, קיימת אפשרות לרכישת זכויות בניה נוספות במקרקעין ככל שיהיו ובכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.

(ב) בחודש דצמבר 2020 התקשרה החברה בהסכם למכירת מחצית מזכויותיה והתחייבויותיה על פי הסכם הקומבינציה ל- 3 חברות מקבוצת "כלל ביטוח" (להלן - "**כלל**") בתמורה להחזר מחצית מהוצאות החברה שנצברו עד לאותו מועד בסך של כ- 2.9 מיליוני ש"ח בתוספת 1.8 מיליוני ש"ח. בין החברה לבין כלל נחתם הסכם מכירה וכן הסכם שיתוף ביחס לנשיאה משותפת בהוצאות הטיפול בהקמת הפרויקט ולאחר מכן ניהולו כנכס מניב.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

פרטים נוספים (המשך):

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע (המשך)

(ג) בחודש אפריל 2021 נתקבלה חזקה במקרקעין וכתוצאה מכך החברה רשמה במסגרת סעיף "נדל"ן להשקעה בהקמה" מקרקעין בסך של כ- 11 מיליוני ש"ח (חלק החברה), כנגד רישום התחייבות למתן שירותי בניה בהתאם להסכם הקומבינציה עם עיריית באר שבע. ההתחייבות האמורה מבוססת על אומדן השווי ההוגן, למועד קבלת החזקה במקרקעין, של שירותי הבניה אשר מחויבת החברה לספק במסגרת ההתקשרות.

לאחר ביצוע התאמה לא מהותית בשנת 2023 ההתחייבות הועמדה על סך של כ-21 מיליוני ש"ח.

הרווח (הפסד) בגין עסקת הקומבינציה נרשם בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות.

(ד) ביום 9 בפברואר 2022 אישרה עיריית באר שבע תוספת להסכם לפיו תשכור את שירותי החברה וכלל על מנת לקדם עבורה תכנית בסמכות ועדה מחוזית לצורך תוספת 5 קומות בהיקף של כ- 5,500 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. החברה וכלל אישרו את התכנית ביחס לתוספת הקומה במבנה העיריה ומקדמות בימים אלה היתר לתוספת השטחים האמורים. רווח (הפסד) מעבודות בנייה של 5 קומות נוספות של העירייה נרשם בדוח רווח והפסד בסעיף הכנסות (הוצאות) אחרות.

(ה) בחודש אוקטובר 2022 התקבל היתר בניה לפרויקט והחברה 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 החברה 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 החברה, 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.

(ח) בחודש מאי 2025 קיבלו החברה 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). החברה ושותפתה יבצעו את עבודות הגמר.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ג. הרכב נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה:

פרטים נוספים (המשך):

(2) עסקת קומבינציה בבאר שבע (המשך)

(ט) מאחר ועבודות ההקמה הסתיימו והתקבל אישור אכלוס בחודש נובמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2025 מיינה החברה 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 החברה מחצית מזכויות בקרקע באיזור פרדסיה מצד שלישי, המחזיק ביתרת הזכויות בקרקע (להלן - "השותף") בתמורה לסך של כ- 24 מיליוני ש"ח ובתוספת מס רכישה. החברה והשותף (להלן - "השותפות") מתכוונות להקים מבנה בשטח של כ- 14,000 מ"ר (חלק החברה 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 החברה, 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 למתודולגיית 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).

ד. צירוף הערכות שווי מהותיות מאוד

ביום 11 בפברואר 2026 הוגדרו על ידי דירקטוריון החברה הערכות השווי בקשר עם שלושה נכסים, כהערכות שווי מהותיות מאוד. הנכסים הינם "התחנה המרכזית הישנה בתל אביב", "מגדל לוינשטין" ו- "מגדל דיסקונט". הערכות שווי אלה מצורפות בחלק ו' לדוח התקופתי.

ה. פרטים בדבר חכירות בהן הקבוצה היא הצד החוכר והמשמשות את הקבוצה כנדל"ן להשקעה

החברה והחברות המאוחדות שלה 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 ולחברות המאוחדות שלה אופציות להארכת תקופות החכירה בתנאים מסוימים לתקופות נוספות.

ביאור 8 - נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה (המשך)

ו. 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 מדמי שכירות ואחזקה שערוך נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	86,335	82,931	81,508
	33,169	11,293	564
הוצאות תפעוליות ישירות הנובעות מנדל"ן להשקעה שהפיק הכנסות שכירות	9,829	11,983	9,466

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 ללא אופציות.

להלן ניתוח מועדי הפירעון של תשלומי החכירה בגין חכירות תפעוליות:

התשלומים שלהלן אינם כוללים הכנסות מהחניונים במגדל לוינשטין ובלב הסיטי והכנסות בגין אחזקה ואחרות.

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה	88,148
שנה שניה	70,388
שנה שלישית	48,246
שנה רביעית	31,532
שנה חמישית	19,890
שנה שישית ואילך	70,370
סה"כ תשלומי חכירה בלתי מהוונים	328,574

ח. לעניין ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 15 ב' ו-ג'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

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 (2) (4)	5.99 (1)	-	210,161	210,161
ניירות ערך מסחריים (3)	4.6	-	110,042	110,042
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		713	157,627	158,340
חלויות שוטפות של אגרות חוב		22,456	52,200	74,656
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך		9	304	313
		23,178	530,334	553,512
ליום 31 בדצמבר 2024:				
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים (4)	6.46 (1)	-	60,872	60,872
ניירות ערך מסחריים (3)	4.85	-	90,019	90,019
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2,710	1,551	4,261
חלויות שוטפות של אגרות חוב		21,939	52,200	74,139
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך		40	314	354
		24,689	204,956	229,645

ב. פרטים נוספים:

(1) על בסיס ריבית הפריים.

(2) בחודש דצמבר 2025 חתמה החברה 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 החברה לא העמידה שעבודים כלשהם. ליום 31 בדצמבר 2025 המסגרת נוצלה במלואה.

(3) ביום 1 ביולי 2024 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' לחברה להנפקת ניירות ערך מסחריים חדשים (סדרה 1) בהיקף של עד 40 מיליוני ש"ח.

ביום 3 ביולי 2024 הנפיקה החברה 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, החברה מחדשת את הנע"מ בסיום כל תקופה.

ביום 26 בדצמבר 2024 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' לחברה להנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של עד 50 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1.

ביאור 9 - אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

ב. פרטים נוספים (המשך):

(3) (המשך)

ביום 29 בדצמבר 2024 הנפיקה החברה 50,000,000 ע.נ. ניירות ערך מסחריים תמורת 50 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1, ללא שינוי בתנאי ניירות הערך המסחריים שהונפקו בחודש יולי 2024, כמפורט לעיל.

ביום 16 בספטמבר 2025 קבעה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) דירוג זמן קצר 'ilA-1' לחברה להנפקת ניירות ערך מסחריים בהיקף של עד 20 מיליוני ש"ח באמצעות הרחבת סדרה 1.

ביום 16 בספטמבר 2025 הנפיקה החברה 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) בחודש דצמבר 2017 חתמה החברה 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 החברה 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. מועד הפירעון הסופי של ההלוואות מהתאגיד הבנקאי הינו 31 באוגוסט 2027. ליום 31 בדצמבר 2025 היתרה הבלתי מנוצלת של המסגרת המורחבת הינה כ- 298 מיליוני ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות</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 החברה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

(5) לגבי ערבויות ושעבודים - ראה ביאור 15ב' ו-ג'.

(6) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 10 - ספקים ונותני שירותים

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חשבונות פתוחים	3,200	1,699
שטרות לפירעון	1,486	4,210
	4,686	5,909

ב. פרטים נוספים:

(1) התחייבויות לספקים אינן צמודות ואינן נושאות ריבית.

(2) תקופת האשראי הינה 60-30 ימים בממוצע.

(3) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 11 - זכאים ויתרות זכות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות	125	444
הכנסות מראש (1)	9,531	13,348
עובדים	135	125
הוצאות לשלם (2)	46,580	32,350
זכאים בגין רכישת קרקע (3)	4,816	4,816
התחייבות למתן שירותי בניה (4)	-	6,207
זכאים בגין ביצוע עבודות בניה (5)	-	2,140
התחייבות בגין היטלי פיתוח (6)	-	1,215
פקדון משוכר	-	1,234
מקדמות מלקוחות	108	108
אחרים	617	175
	61,912	62,162

ב. פרטים נוספים:

(1) בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים חלק מהשוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

(2) ראה גם ביאור 18 בדבר עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים.

(3) ראה ביאור 8א(3).

(4) ראה ביאור 8ג(2)(ג).

(5) ראה ביאורים 8ג'(2)(ד) ו-6א'.

(6) ליום 31 בדצמבר 2024 התחייבות בגין היטלי פיתוח בנכס נדל"ן להשקעה בבאר שבע. בשנת 2025, במסגרת הליך גישור שילמה החברה סך 1,100 אלפי ש"ח לעיריית באר שבע.

(7) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד	4.70	722	3,447
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה	4.97	7,025	8,575
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה (4) (5)	6.21 (1)	156,301	156,312
		164,048	168,334
בניכוי - חלויות שוטפות		(158,340)	(4,261)
בניכוי - ריבית לשלם		(313)	(354)
		5,395	163,719

ב. פרטים נוספים:

(1) על בסיס ריבית הפריים.

(2) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

(3) ראה גם ביאור 15ג'1.

(4) ביום 17 בנובמבר 2015 לוינשטין נכסים בתחנה חתמה על הסכם עם תאגיד בנקאי לקבלת הלוואות למימון רכישת הזכויות במקרקעין בתחנה המרכזית הישנה (ראה ביאור 8א'(2)) 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 ההלוואה שיעבדה לוינשטין נכסים בתחנה לתאגיד המלווה את מלוא זכויותיה במקרקעין וכן ניתנה על ידי החברה לתאגיד הבנקאי ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

במסגרת הסכם ההלוואות כמפורט לעיל התחייבו החברה ולוינשטין נכסים בתחנה כדלהלן:

(א) ההון העצמי המוחשי המינימאלי של החברה 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 החברה ולוינשטין נכסים בתחנה בכל ההתניות הפיננסיות והמגבלות שנקבעו.

ביאור 12 - הלוואות מתאגידים בנקאיים (המשך)

ב. פרטים נוספים (המשך):

(5) ביום 30 בספטמבר 2024 חתמה החברה על הסכם לקבלת הלוואה מתאגיד בנקאי בסך של 56 מיליוני ש"ח. ההלוואה אינה צמודה ונושאת ריבית שנתית בשיעור הפריים בתוספת 0.4% (ליום 31 בדצמבר 2025 - 6.15%), אשר משולמת מידי רבעון, החל מיום 31 בדצמבר 2024. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד ביום 30 בספטמבר 2026.

כנגד קבלת ההלוואה שיעבדה החברה את זכויותיה בנכס נדל"ן להשקעה בכפר סבא.

ג. מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם (*)	158,653
שנה שניה	1,711
שנה שלישית	1,796
שנה רביעית	1,888
	164,048

(*) ראה גם ביאור 9א'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 13 - אגרות חוב

א. ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.3	44,912	65,817
ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') בריבית קבועה ללא הצמדה	1.9	208,800	261,000
		253,712	326,817
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות ונכיון שטרם הופחתו		(8,720)	(12,907)
בניכוי - חלויות שוטפות		(74,656)	(74,139)
		170,336	239,771

ב. מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות (*)	74,656
שנה שניה	74,656
שנה שלישית	52,200
שנה רביעית	52,200
	253,712

(*) ראה גם ביאור 9א'.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ג. הנפקת אגרות חוב (סדרה ב')

ביום 22 בדצמבר 2016 הנפיקה החברה 125,629,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח כ"א. אגרות החוב (סדרה ב') צמודות למדד המחירים לצרכן ונושאות ריבית שנתית קבועה בשיעור של 2.3% המשולמת על בסיס חציוני.

אגרות החוב (סדרה ב') נפרעות ב- 10 תשלומים שנתיים שווים החל מיום 31 בדצמבר 2018.

ביום 20 במאי 2020 אישר דירקטוריון החברה הנפקת 50,000,000 אגרות חוב (סדרה ב') בנות 1 ש"ח ע.נ כ"א וזאת בהנפקה פרטית למשקיעים מסווגים בדרך של הרחבת סדרה.

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 החברה באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ב' כאמור.

ביום 24 במאי 2020 הנפיקה החברה 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 החברה היה 1.023 ש"ח לכל 1 ש"ח ע.נ.. הואיל ומחיר ההנפקה הפרטית הינו נמוך מערכן המתואם, הרי שאגרות החוב הנוספות הונפקו בניכיון.

<u>אמות מידה פיננסיות</u>

החברה התחייבה כי עד לפירעון מלא של כל התחייבויות החברה על פי שטר הנאמנות, התוספת לשטר ועל פי אגרות החוב, תעמוד החברה בהתניות הפיננסיות שלהלן:

(א) ההון העצמי המתואם של החברה לא יפחת מ- 400 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 65%, שיעור הריבית אותו נושאות אגרות החוב (סדרה ב') יעודכן בהתאם לתנאים שנקבעו בשטר הנאמנות.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ד. הנפקת אגרות חוב (סדרה ג')

ביום 25 בנובמבר 2021 אישר דירקטוריון החברה פרסום דוח הצעת מדף על פיו יוצעו לציבור אגרות חוב (סדרה ג'), שאינן המירות למניות, וזאת על פי תשקיף מדף של החברה מיום 28 בנובמבר 2019.

ביום 20 בדצמבר 2021 הנפיקה החברה 220,000,000 אגרות חוב (סדרה ג') בנות 1 ש"ח ע.נ. כ"א, בהתבסס על דוח הצעת המדף של החברה 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 החברה 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 27 בנובמבר 2019, ואשר התקופה להצעת ניירות הערך של החברה 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 מיליון ש"ח ע.נ., שיונפקו על ידי החברה באמצעות הרחבת סדרת אג"ח ג' כאמור.

ביום 23 באפריל 2023 הנפיקה החברה 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 החברה 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>

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 המתואם של החברה 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.

נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 החברה עומדת בהתניות הפיננסיות כאמור.

ה. ראה ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 13 - אגרות חוב (המשך)

ו. להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של החברה בבורסה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
1 ע.נ. אג"ח (סדרה ב') של החברה	1.1843	1.151
1 ע.נ. אג"ח (סדרה ג') של החברה	0.9384	0.9182

ז. ראה גם ביאור 17ד' בדבר דירוג האשראי של אגרות החוב של החברה.

ביאור 14 - התחייבויות אחרות

א. ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פיקדונות משוכרים (1)	2,700	2,645
התחייבויות למינהל בגין הסכמי חכירה	6,345	6,080
הלוואה מחברה מוחזקת (2)	2,084	2,619
אחרות	-	11
	11,129	11,355

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) ראה ביאור 7ב'(4).

(3) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ביאור 15 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים

א. התקשרויות

1. באשר להסכמי הלוואות ומסגרות אשראי מול תאגידים בנקאיים, ראה ביאורים 9ב'(2), 9ב'(4), 12ב'(4) ו- 12ב'(5).

2. בנוגע לזכויות של החברה במקרקעין במתחם התחנה המרכזית הישנה, ראה ביאור 8א'(2).

3. ראה ביאור 18ד' בדבר התקשרויות עם צדדים קשורים.

4. ראה ביאור 8ג'(2) בקשר לעסקת קומבינציה עם עיריית באר שבע משנת 2019, ומכירת מחצית מהעסקה לחברת כלל בחודש דצמבר 2020.

5. ראה ביאור 8ג'(3) בדבר רכישת זכויות בקרקע בפרדסיה.

6. ראה ביאור 8א'(3) בקשר לרכישת קרקע ברמת אליהו.

ביאור 15 - התקשרויות, ערבויות ושעבודים (המשך)

ב. ערבויות

1. לבקשת החברה, ניתנו ערבויות ביצוע בנקאיות ואחרות בסך של כ- 0.5 מיליון ש"ח, זאת בנוסף לערבויות המפורטות להלן.

2. להבטחת התחייבויותיה של חברה מאוחדת לתאגיד בנקאי, חתמה החברה על ערבות מוגבלת בסכום מוגבל של עד 800 מיליוני ש"ח. ראה גם ביאור 12ב'(4).

3. להבטחת התחייבות החברה וכלל בקשר עם עסקת קומבינציה בבאר שבע (ראה גם ביאור 8ג'(2)) ניתנו ערבויות ביצוע בנקאית בסך של כ- 3.1 מיליוני ש"ח (חלק החברה).

4. להבטחת התחייבויות החברה בקשר להסכם שכירות עם הדיור הממשלתי (ראה ביאור 8ג'2(ח)) ניתנה ערבות ביצוע בנקאית בסך של כ- 2.1 מיליוני ש"ח.

ג. שעבודים

1. להבטחת התחייבויותיהן של החברה והחברות המאוחדות לתאגידים בנקאיים, כולל ערבויות ביצוע, שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת לסך של כ- 490 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 323 מיליוני ש"ח), שיעבדה הקבוצה נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר שווים ההוגן לאותו תאריך מסתכם לסך של כ- 1,903 מיליוני ש"ח (ליום 31 בדצמבר 2024 סך של כ- 1,810 מיליוני ש"ח). כמו כן שועבדו חלק מהכספים המגיעים ושיגיעו לקבוצה מאת שוכרים בחלק ממקרקעין אלה.

2. החברה התחייבה כלפי תאגיד בנקאי לא ליצור שעבוד צף על כל נכסיה לטובת אדם או גוף אחר ללא קבלת הסכמת התאגיד הבנקאי.

3. חברה 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 12ב'(4).

ביאור 16 - מסים על הכנסה

א. מיסוי החברה בישראל

כללי

החברה נישומה בישראל בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א - 1961 (להלן - "הפקודה").

להלן שיעורי המס החלים על הכנסות החברה:

2018 ואילך	23%

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 חושבו בהתאם לשיעור המס הצפוי לחול במועד ההיפוך.

במסגרת החוק לשינוי סדרי עדיפויות (שנחקק בכנסת ביום 30 ביולי 2013) נקבע כי החל מיום 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 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ב. 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 החברה חייבת במס בגין השבח הריאלי, לפי שיעורי מס החברות, בהתאם לתיקונים האמורים, בשיעורים כמפורט בסעיף א' לעיל.

ג. שומות סופיות

1. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020.

2. לחברות מאוחדות ולחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020.

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לחברה וחברות מאוחדות אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 לחברה הפסדי הון מועברים בסך של כ- 3.4 מיליוני ש"ח.

ה. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים בדוח על המצב הכספי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות	274,496	265,860

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2025-2024:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים להעברה לצרכי מס	הוצאות נדחות בגין הסכם מתן שירותי בניה	בגין הוצאות הנהלה וכלליות ומימון	בגין הפרשים זמניים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(279,709)	786	-	11,490	2	(267,431)
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד	(2,998)	-	1,722	2,845	2	1,571
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(282,707)	786	1,722	14,335	4	(265,860)
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד	(9,877)	(73)	(1,722)	3,036	-	(8,636)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(292,584)	713	-	17,371	4	(274,496)

יתרות המסים הנדחים לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 חושבו לפי שיעור מס חברות בשיעור של 23%.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ו. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין השנה:			
מסים שוטפים	(4,299)	(5,633)	(7,700)
מסים נדחים	(8,636)	1,541	3,140
	(12,935)	(4,092)	(4,560)
בגין שנים קודמות:			
מסים שוטפים	(96)	(263)	(820)
מסים נדחים	-	30	342
	(96)	(233)	(478)
	(13,031)	(4,325)	(5,038)

ז. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח או ההפסד:

	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 או הפסד לפני חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	74,939	47,361	41,522
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	23%	23%	23%
הוצאות מס תיאורטיות	17,236	10,893	9,550
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
הוצאות לא מוכרות	-	3	3
הכנסות פטורות	-	-	-
מסים בגין שנים קודמות (*)	96	233	478
תיאומי אינפלציה ושונות	(4,301)	(6,804)	(4,993)
מסים על הכנסה בשנת הדיווח	13,031	4,325	5,038

(*) בשנים 2025 ו- 2024 כולל כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ- 0.6 מיליון ש"ח מיסים בגין דיבידנדים שחולקו מרווחים כלואים, בהתאמה, וזאת בהתאם לתיקון מספר 74 של הוראות החוק לעידוד השקעות הון.

ח. הצמדה של מסים על הכנסה

יתרת הנכסים בגין מסים לקבל מרשות המס בישראל, אשר הסתכמה ליום 31 בדצמבר 2025 בכ- 3,870 אלפי ש"ח (סך של 1,677 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024), היתה צמודה למדד.

ביאור 16 - מסים על הכנסה (המשך)

ט. שינוי מבנה

בהמשך לביאור 1ו' בדבר הצעות רכש למניות החברה, נעשה שינוי מבנה בדרך של החלפת מניות, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודה (להלן - "שינוי מבנה"). החלפת המניות נעשתה באופן שבו העבירו בעלי מניותיה של החברה (לא כולל לוינשטין הנדסה), בהתאם לעניין, את אחזקותיהם במניות של לוינשטין נכסים ובתמורה קיבלו מניות של לוינשטין הנדסה, בהתאם להוראות סעיף 103כ לפקודת מס הכנסה.
ביום 19 בדצמבר 2024 התקבלה החלטת המיסוי בהסכם מרשות המסים. החלטת המסוי כללה מספר תנאים מתלים אשר התקיימו בתחילת שנת 2025. בהתאם להחלטת המיסוי שינוי המבנה אינו חייב במס.

ביאור 17 - הון מניות

א. ההרכב לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024:

	מספר מניות	
	רשום	מונפק ונפרע
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ע.נ. כ"א	10,000,000,000	14,401,750

ב. זכויות הנלוות למניות

המניות הרגילות של החברה מעניקות למחזיק בהן זכות השתתפות והצבעה באסיפת בעלי המניות, זכות לקבלת דיבידנדים כפי שיוכרז, זכות השתתפות בחלוקת מניות הטבה וזכות השתתפות בחלוקת נכסי החברה במקרה של פירוק.

ג. להלן פירוט לגבי דיבידנדים שחילקה החברה בשנים 2025-2023:

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	11/2/2025	14,402	1	12/2/2025
	11/8/2025	10,801	0.75	5/9/2025
		25,203		
בשנת 2024	14/2/2024	14,402	1	4/3/2024
	11/8/2024	10,801	0.75	28/8/2024
		25,203		
בשנת 2023:	16/2/2023	14,402	1	6/3/2023
	9/8/2023	10,801	0.75	24/8/2023
		25,203		

ד. דירוג

ביום 18 באוגוסט 2025 אשררה חברת הדירוג "מעלות" (Maalot Standard & Poor's) את הדירוג 'ilA' של החברה, דירוג 'ilA+' של אגרות החוב (סדרות ב' וג') שלה ואת דירוג 'ilA-1' של סדרת הנע"מ (סדרה 1) שלה. תחזית הדירוג נותרה יציבה.

ה. בקשר עם הצעת רכש חליפין למניות החברה ראה ביאור 1ו'.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 18 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "חברת האם"), חברה ציבורית המאוגדת בישראל (ראה גם ביאור 1ו').

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
חברה קשורה בסעיף לקוחות	8	8
חברת האם בסעיף לקוחות	27	14
חברת האם בסעיף צד קשור	(1,151)	(1,686)
חברת האם בסעיף זכאים ויתרות זכות	(4,322)	(3,986)
הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	(2,084)	(2,619)

פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאור 20 בדבר מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים.

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עסקאות עם חברת האם:			
הוצאות דמי ניהול לחברת האם, כולל השתתפות בהוצאות בהתאם להסכמי הניהול (1)	(26,197)	(22,581)	(18,155)
הכנסות דמי שכירות ואחזקה (2)	266	296	267
עסקאות עם חברות קשורות:			
הוצאות מימון, נטו	(465)	(455)	(246)
הכנסות דמי ניהול	762	873	744
הכנסות דמי שכירות ואחזקה	283	303	166
עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:			
גמול עבור 4 דירקטורים	(696)	(798)	(661)

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל ובתנאי שוק.

פרטים נוספים:

(1) ראה גם ביאורים 18ד'1- ו- 18ד'5.

(2) ראה גם ביאור 18ד'2.

ביאור 18 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים

1. הסכם שירותי ניהול

א. ביום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם חברת האם בהסכם ניהול לפיו חברת האם 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 החברה לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם חברת האם וזאת בתוקף מיום 16 במאי 2021, וזאת למשך תקופה של שלוש שנים. בהסכם הניהול עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי חברת האם, תשלם החברה לבעלת השליטה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 7.7 מיליוני ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע למועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, בתוספת מע"מ כדין.

(2) בתמורה לשירותי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים, כאמור לעיל ובהתאם להגדרתם בהסכם תשלם החברה לחברת האם, דמי ניהול בשיעור של COST (עלות ביצוע האחזקה בפועל) + 10% (להלן - "**דמי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים**").

ג. בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות מיום 17 ביוני 2021 תוקפו של הסכם הניהול היה עד ליום 16 במאי 2024.

ד. (1) ביום 23 במאי 2024 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה לאחר שהתקבלו אישורי ועדת הביקורת/תגמול ודירקטוריון החברה, להתקשר בתוספת להסכם הניהול עם חברת האם וזאת בתוקף מיום 16 במאי 2024, וזאת למשך תקופה של שלוש שנים. בהסכם הניהול עודכן מנגנון התמורה להסכם שירותי הניהול לפיו בגין העמדת שירותי הניהול לחברה על ידי חברת האם, תשלם החברה לבעלת השליטה דמי ניהול שנתיים קבועים בסך של 11.5 מיליוני ש"ח, צמודים למדד המחירים לצרכן הידוע למועד אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות, בתוספת מע"מ כדין.

(2) בתמורה לשירותי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים, כאמור לעיל ובהתאם להגדרתם בהסכם תשלם החברה לחברת האם, דמי ניהול בשיעור של COST (עלות ביצוע האחזקה בפועל) + 10% (להלן - "**דמי ניהול תחזוקת הנכסים המנוהלים**").

ה. בהתאם להחלטת אסיפת בעלי המניות מיום 23 במאי 2024 תוקפו של הסכם הניהול יהא עד ליום 15 במאי 2027.

2. הסכם שכירות חניות

ביום 5 במאי 2010 התקשרה חברה מאוחדת בהסכם עם חברת האם לפיו חברת האם תשכור עד 30 חניות במגדל לוינשטין וזאת לתקופה של ארבע שנים (להלן - "תקופת השכירות"). השכירות מוארכת באופן אוטומטי בחמש תקופות נוספות של ארבע שנים כל אחת.
תמורת שכירות מקומות החניה במהלך תקופת השכירות תשלם חברת האם לחברה המאוחדת 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 שנערכו בימים 8 בפברואר 2026 ו- 11 בפברואר 2026, בהתאמה.

ביאור 18 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

3. אי תחרות

חברת האם התחייבה, כי במשך כל תקופת העמדת שירותי הניהול על-פי הסכם הניהול כאמור בסעיף ד'(1) לעיל, חברת האם והמנהלים מטעמה, שיעמידו את שירותי הניהול לחברה: (1) לא יתחרו בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה 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 בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה, וכן (3) לא ייצרו בדרך כלשהי ולא יסייעו, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילותה של החברה עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות שהתקיימה בעת חתימת הסכם הניהול לגבי נכסים השייכים חברת האם ו/או חברת בנות שלה וכן למעט פעילות לגבי פרויקטים כאמור בהסכם אי התחרות.

4. התחייבות לתיחום פעילות

א. חברת האם התחייבה לחברה לתיחום פעילות, בין במישרין ובין באמצעות חברות בת בבעלות מלאה, בתחומי מדינת ישראל ולא תחזיק בדבוקת שליטה בתאגיד אחר העוסק בפעילות החברה בשטחי מדינת ישראל. על אף האמור לעיל, ההגבלה לא תחול במקרים מסוימים שפורטו בכתב ההתחייבות לתיחום הפעילות.
תיחום הפעילות כולל בין היתר העברת הזדמנות עסקית בתחומי פעילות החברה.
חברת האם התחייבה כי ההגבלה כוללת, בין היתר, כי במשך כל תקופת ההתחייבות, חברת האם: 1) לא תתחרה בחברה ו/או בעסקי ו/או בפעילות החברה 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 בחברה ו/או בעסקיה ו/או בפעילות החברה וכן - 3) לא תיצור בדרך כלשהי ולא תסייע, ביצירת קשרים עסקיים בעלי אופי חופף, דומה או זהה לתחום פעילות החברה, בין במישרין ובין בעקיפין, בין בתמורה ובין שלא בתמורה, עם מי שהם ו/או שהיו ו/או שיהיו באותה עת לקוחות החברה. הכל למעט פעילות המתקיימת בעת חתימת ההתחייבות.

"פעילות החברה" - 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 בינהם החברה והחברה האם אפשרות של שיתוף פעולה לרכישת זכויות במקרקעין ובנכסים ולהקמת נכסים מניבים ו/או נכסים המיועדים בנוסף גם למגורים והכל בתנאים כפי שנקבעו בכתב ההתחייבות.

ב. כתב התחייבות זה היה בתוקף עד 12 במאי 2025 ולא חודש.

במסגרת כתב ההתחייבות הוגדרה והוסדרה גם אפשרות של שיתוף פעולה בין החברה האם לחברה 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.

ביאור 18 - עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים (המשך)

ד. התקשרויות עם צדדים קשורים (המשך)

5. הסכם ניהול הבניה

א. כללי

(1) ביום 5 במאי 2010 התקשרה החברה עם חברת האם בהסכם לפיו חברת האם תעניק לקבוצה את שירותי ניהול הבניה, כהגדרתם בהסכם, לנכסי הנדל"ן שבבעלות ו/או יהיו בבעלות הקבוצה, מעת לעת (להלן - "הסכם ניהול הבניה" ו/או "ההסכם"). ההסכם הוארך בשנית בשנת 2015 לתקופה של 5 שנים. ההסכם הוארך בשלישית בשנת 2020.

(2) ביום 11 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה, לאחר קבלת אישור ועדת הביקורת, תוספת להסכם ניהול הבניה שבין החברה והחברה האם, לפיה יוארך תוקפו של הסכם זה לתקופה של 5 שנים נוספות החל מיום 13 במאי 2025 וזאת בכפוף לקבלת אישור האורגנים המוסמכים בחברה האם. ביום 27 במאי 2025 אישר דירקטוריון החברה האם, לאחר אישור ועדת הביקורת, את התוספת להסכם ניהול הבניה כאמור.

ב. שירותי ניהול הבניה

לאחר רכישת מקרקעין לצורכי הקמת פרויקט בניה ובהמשך גם לאחר קבלת החלטה על תחילת הקמתו של פרויקט בניה, תספק חברת האם לחברה את שירותי ניהול הבניה המפורטים בהסכם ניהול הבניה.

ג. זכות להעמדת שירותי ניהול באתר הפרויקט

הוסכם בין הצדדים, כי לחברה האם 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.

ד. התמורה

בתמורה לשירותי הניהול, תהא חברת האם 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 החברה לפרויקט, כמפורט בסעיף ב' לעיל. במקרה של ריבוי קבלנים וספקים (יותר מ-5 קבלנים) תהא חברת האם 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 החברה ביותר מאשר ב- 10% ללא שינוי מקביל בהיקפו של הפרויקט או מבלי שניתן לכך אישור דירקטוריון החברה, לא תהיה חברת ניהול הבניה זכאית לדמי ניהול בגין הסכום החורג. ועדת הביקורת של החברה תבחן אחת לחצי שנה האם התקיימה חריגה כאמור לעיל. במידה ואכן התגלתה חריגה כאמור אזי תשיב חברת הניהול סכומים עודפים ששולמו בתוך 14 ימי עסקים לחברה.

בנוסף נקבע כי במקרה שהחברה תבצע את הפרויקט בשותפות עם צד ג' יחושב גובה דמי הניהול לפי חלקה בפועל של החברה בפרויקט, במסגרת אותה שותפות וכן ככל שהחברה 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 חברת הניהול ובלבד שסכום דמי הניהול הכולל שישולם לחברת הניהול לא יעלה במצטבר על הסכום המירבי לפני התיקון כאמור.

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל

א. הכנסות מדמי שכירות ואחזקה

1. ההרכב

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות	78,591	75,147	73,559
הכנסות אחזקה ודמי ניהול	7,744	7,784	7,949
	86,335	82,931	81,508

2. הכנסות דמי שכירות מלקוחות עיקריים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי שכירות - לקוח א'	8,928	-	-
דמי שכירות - לקוח ב'	8,854	8,218	8,874

ב. הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
דמי ניהול לחברה האם (*)	11,834	10,424	8,612
שכר דירקטורים	696	798	661
פחת	43	42	23
שירותים מקצועיים	1,302	1,436	1,256
מכירה ושיווק	973	883	636
אחרות	457	507	591
בניכוי השתתפות בהוצאות הנהלה וכלליות	(631)	(728)	(600)
	14,674	13,362	11,179

(*) ראה ביאור 18ד'1.

ג. הכנסות (הוצאות) אחרות

1. פירוט הכנסות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח מביצוע עבודות בניה (1)	953	-	-

(1) ראה ביאור 8ג'(2)(ג) ו- 8ג'(2)(ד).

2. פירוט הוצאות אחרות:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד מביצוע עבודות בניה (1)	-	1,324	780
הפרשה לתשלום פסק בוררות	-	560	-
	-	1,884	780

(1) ראה ביאור 8ג'(2)(ג) ו- 8ג'(2)(ד).

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 19 - פירוטים לדוחות על הרווח הכולל (המשך)

ד. 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 בגין פיקדונות בבנקים	141	254	1,473
הפרשי שער	-	23	173
הכנסות מימון אחרות	-	28	103
	141	305	1,749

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	775	1,058	878
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6,790	3,644	1,033
הוצאות מימון בגין ניירות ערך מסחריים	4,770	1,181	-
הוצאות מימון בגין אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	10,577	8,708	6,842
הוצאות מימון בגין אגרות חוב	12,241	15,790	15,620
הוצאות מימון מהלוואה שנתקבלה מחברה מוחזקת לפי שיטת שווי מאזני, נטו	465	455	246
הפרשי שער	2	-	-
הוצאות מימון אחרות	304	649	554
	35,924	31,485	25,173
בניכוי עלויות אשראי שהוונו על נכסי נדל"ן להשקעה בהקמה	(14,768)	(11,546)	(4,299)
	21,156	19,939	20,874

3. להלן פירוט סך הפרשי השער שהוכרו ברווח או הפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפרשי שער, נטו	(2)	23	173

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים

א. ניהול סיכונים פיננסיים

1. כללי

פעילותה של החברה בענף הנדל"ן מעמידה לעתים בפני ההנהלה צורך ליטול סיכונים הכרוכים במכשירים פיננסיים, כגון שינויים בשיעורי הריבית והאינפלציה ושינויים בשער החליפין של השח לדולר.

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 השכירות של נכסי נדל"ן מניב, עלויות בנייה, לרבות עלויות מקרקעין, שינויים בשער החליפין, בשיעורי הריבית והאינפלציה.

2. חשיפה לאינפלציה

לשינויים ברמת האינפלציה במשק השפעה על התוצאות העסקיות של החברה, לאור העובדה שהכנסות החברה מדמי שכירות ואחזקה צמודות ברובן למדד המחירים לצרכן. בנוסף לזאת, חלק מהתחיבויות החברה לזמן ארוך צמודות למדד המחירים לצרכן. לפרטים נוספים ראה ביאור 20(ד) להלן.

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית

סיכון תזרימי מזומנים

לחברה אשראי לזמן קצר וחלות שוטפת (כולל ריבית לשלם) של הלוואה לזמן ארוך ללא הצמדה שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 366,462 אלפי ש"ח הנושאות ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית הפריים (ראה ביאור 9 לעיל).

כמו כן, לחברה ניירות ערך מסחריים שיתרתם ליום 31 בדצמבר 2025 הינה בסך של כ- 110,042 אלפי ש"ח הנושאים ריבית בשיעור משתנה התלוי בגובה ריבית בנק ישראל (ראה ביאור 9ב'(3) לעיל).

לאור האמור, בתקופות המדווחות לחברה חשיפה לסיכון תזרימי מזומנים בגין שינויים בשיעורי הריבית.

סיכון שווי הוגן

לחברה הלוואות לזמן ארוך שיתרתן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 7,747 אלפי ש"ח (כולל חלויות שוטפות וריבית לשלם בסך של כ- 2,352 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה, החושפות את החברה לסיכון בגין שינויים בשוויין ההוגן, כתוצאה משינויים אפשריים בשיעורי ריבית השוק. התחייבויות פיננסיות אלה אינן נמדדות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד ולפיכך לשינויים בשיעורי הריבית אין השפעה על רווח או הפסד. החברה אינה נוהגת לבצע הגנה בגין חשיפה כלכלית זאת.

לחברה אגרות חוב צמודות למדד שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 44,912 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 22,456 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה.

כמו כן, לחברה אגרות חוב לא צמודות שיתרת ההתחייבות בגינן ליום 31 בדצמבר 2025 מסתכמת בכ- 208,800 אלפי ש"ח (כולל חלות שוטפת בסך של כ- 52,200 אלפי ש"ח) הנושאות ריבית קבועה.

כמפורט לעיל, לקבוצה מכשירים פיננסיים לזמן קצר וארוך הנושאים ריבית בשיעור קבוע והחושפים מחד את הקבוצה לסיכונים בגין שווי הוגן כתוצאה משינויים בשיעורי הריבית ומנגד מאפשרים בקרה על תזרימי המזומנים שהחברה תידרש לשאת בהם בגין תשלומי ריבית.

נכון ליום 31 בדצמבר 2025, בשים לב לשיעור הריבית הקבועה הנמוך באופן יחסי ביחס לריבית השוק, השווי ההוגן של ההתחייבויות האמורה נמוך מערכה בספרים.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2025 החשופים לסיכוני תזרים מזומנים ולסיכוני שווי הוגן כאמור לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

	ריבית אפקטיבית	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע מועד פירעון
	%	אלפי ש"ח						
פריטים החשופים לסיכוני תזרים מזומנים								
נכסים פיננסיים:								
פיקדונות בתאגידים בנקאיים (מתוך יתרת המזומנים ושווי מזומנים)	3.70	2,988	-	-	-	-	-	-
פיקדונות	4.35	41	-	-	-	-	-	-
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים	6.08	366,462	-	-	-	-	-	-
ניירות ערך מסחריים	4.60	110,042	-	-	-	-	-	-
הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	5.95	-	2,084	-	-	-	-	-
זכאים בגין רכישת קרקע	3.75	4,816	-	-	-	-	-	-
פריטים החשופים לסיכוני שווי הוגן								
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל ריבית לשלם):								
- בהצמדה למדד	4.70	722	-	-	-	-	-	-
- ללא הצמדה	4.97	1,630	1,711	1,796	1,888	-	-	-
אגרות חוב בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.30	22,456	22,456	-	-	-	-	-
אגרות חוב בריבית קבועה ללא הצמדה למדד	1.90	52,200	52,200	52,200	52,200	-	-	-

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

3. חשיפה לשינוי שיעור הריבית (המשך)

סיכון תזרימי מזומנים וסיכון שווי הוגן (המשך)

הטבלה להלן מציגה את ערך הספרים של המכשירים הפיננסיים ליום 31 בדצמבר 2024 החשופים לסיכוני תזרים מזומנים ולסיכוני שווי הוגן כאמור לעיל, בהתאם למועדי הפירעון החוזיים או מועדי קביעת הריבית, כמוקדם:

	ריבית אפקטיבית	עד שנה	1-2 שנים	2-3 שנים	3-4 שנים	4-5 שנים	מעל 5 שנים	טרם נקבע מועד פירעון
	%	אלפי ש"ח						
פריטים החשופים לסיכוני תזרים מזומנים								
נכסים פיננסיים:								
פיקדונות בתאגידים בנקאיים (מתוך יתרת המזומנים ושווי מזומנים)	3.88	11,429	-	-	-	-	-	-
פיקדונות	4.11	1,273	-	-	-	-	-	-
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית משתנה מתאגידים בנקאיים	6.46	61,184	156,000	-	-	-	-	-
ניירות ערך מסחריים	4.85	90,019	-	-	-	-	-	-
הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	6.20	-	-	2,619	-	-	-	-
זכאים בגין רכישת קרקע	4.00	4,816	-	-	-	-	-	-
פריטים החשופים לסיכוני שווי הוגן								
התחייבויות פיננסיות:								
הלוואות שקליות בריבית קבועה מתאגידים בנקאיים ואחרים (כולל ריבית לשלם):								
- בהצמדה למדד	4.70	2,749	697	-	-	-	-	-
- ללא הצמדה	4.97	1,553	1,627	1,711	1,796	1,888	-	-
אגרות חוב בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.30	21,939	21,939	21,939	-	-	-	-
אגרות חוב בריבית קבועה ללא הצמדה למדד	1.90	52,200	52,200	52,200	52,200	52,200	-	-

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

4. סיכוני נזילות

החברה מממנת את צרכי הפעילות השוטפת באמצעות אשראי בנקאי לזמן קצר וארוך ונותני אשראי אחרים, בהתאם להחלטת ההנהלה. היקפי המימון לזמן קצר מותאמים לצרכים המשתנים של החברה.

ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה יתרות אשראי לזמן קצר בהיקף של כ- 553,512 אלפי ש"ח (לפירעון בשנת 2026) ואשראי לזמן ארוך (הלוואות מתאגידים בנקאיים ואגרות חוב) בהיקף של 175,731 אלפי ש"ח.

מדיניות החברה לנהל את נזילותה על ידי פיקוח ותכנון התשלומים לספקים ונותני שירותים. מעקב אחר נזילות לזמן קצר נמדד על בסיס יומי, שבועי ורבעוני.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כולל אומדן תשלומי ריבית (תזרימי מזומנים בלתי מהוונים):

	1-12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	337,942	-	-	337,942
ספקים ונותני שירותים	4,686	-	-	4,686
זכאים ויתרות זכות	52,341	-	-	52,341
צד קשור	1,151	-	-	1,151
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	167,495	5,841	-	173,336
אגרות חוב	79,657	185,523	-	265,180
התחייבויות אחרות	-	4,784	-	4,784
	643,272	196,148	-	839,420
ליום 31 בדצמבר 2024:				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	159,191	-	-	159,191
ספקים ונותני שירותים	5,909	-	-	5,909
זכאים ויתרות זכות	38,893	-	-	38,893
צד קשור	1,686	-	-	1,686
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	14,854	173,674		188,528
אגרות חוב	80,612	264,110	-	344,722
התחייבויות אחרות	-	5,264	-	5,264
	301,145	443,048	-	744,193

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

א. ניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

5. סיכוני אשראי

ליום 31 בדצמבר 2025 יתרות המזומנים ושווי המזומנים של החברה מופקדים בתאגידים בנקאיים בישראל. ההנהלה מבצעת באופן שוטף הערכה בדבר איתנותם הפיננסית של המוסדות הפיננסיים עימם החברה מתקשרת. בהתאם, להערכת הנהלת החברה סיכון האשראי בגין יתרות אלה הינו נמוך.

ההנהלה מבצעת מעקב באופן שוטף על איכות חובות הלקוחות ובוחנת את סיכון האשראי של יתרת לקוחות על בסיס רבעוני על ידי הנפקת דוח גיול ייעודי לצורך ניתוח יתרת הלקוחות באופן פרטני, ברמת הלקוח.
בחינה פרטנית נערכת בהתייחס לחובות הנושאים מאפיינים ייחודיים ובמסגרת זאת מובאים בחשבון שיקולים כגון היסטוריית הפעילות, היכרות החברה עם הלקוח ומידע זמין בנוגע למצבו הפיננסי של הלקוח נכון למועד הבחינה.

רוב הכנסות הקבוצה נובעות ממספר רב של לקוחות. אי-לכך, יתרות הלקוחות של הקבוצה שאינן מהותיות אינן מייצגות ריכוז משמעותי של סיכון אשראי לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024.

בחוזי השכירות בהם מתקשרת החברה משלמים חלק מהשוכרים דמי שכירות מראש לתקופות שונות.

לפיכך, בדוחות הכספיים נכון לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לא הוכרה הפרשה להפסדי אשראי בגין יתרות הלקוחות וזאת בהתבסס על ניסיון העבר.

להלן פירוט הנכסים הפיננסיים בגינם חשופה החברה לסיכוני אשראי:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מזומנים ושווי מזומנים	3,218	12,123
פיקדונות	41	1,273
לקוחות (1)	2,056	1,868
חייבים ויתרות חובה אחרים	3,445	410
סה"כ	8,760	15,674

(1) להלן הרכב סעיף הלקוחות (*):

לקוחות בגינם קיימים ביטחונות	845	771
לקוחות בגינם לא קיימים ביטחונות	1,211	1,097
סה"כ	2,056	1,868

(*) חובות הלקוחות אינם בפיגור.

6. חשיפה לשינוי בשער החליפין

כחלק מפעילותה בתחום השכרת נכסי נדל"ן, חוזי שכירות מסויימים נקובים בדולרים או בהצמדה לדולר. בנוסף, לחברה סכומי מזומנים ושווי מזומנים הנקובים במטבע חוץ בסך של 16 אלפי ש"ח (סך של 18 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). מסיבות אלה לחברה חשיפה מסוימת לסיכונים הנובעים משינויים בשער החליפין של הש"ח לדולר.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ב. תמצית המכשירים הפיננסיים לפי חלוקה לקבוצות:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים		
נכסים פיננסיים הנמדדים בעלות מופחתת:		
מזומנים ושווי מזומנים	3,218	12,123
פיקדונות	41	1,273
לקוחות	2,056	1,868
חייבים ויתרות חובה	3,445	410
סה"כ נכסים פיננסיים	8,760	15,674
התחייבויות		
התחייבויות פיננסיות הנמדדות בעלות מופחתת:		
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	553,512	229,645
ספקים ונותני שירותים	4,686	5,909
זכאים ויתרות זכות	52,148	38,701
צד קשור	1,151	1,686
הלוואה מחברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת שווי מאזני	2,084	2,619
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	5,395	163,719
אגרות חוב	170,336	239,771
התחייבויות אחרות	2,700	2,645
סה"כ התחייבויות פיננסיות	792,012	684,695

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי

1. גילוי שווי הוגן בהשוואה לערך בספרים

פריטים אשר ערך הספרים שלהם מהווה קירוב לשווי ההוגן:

הערך בספרים של יתרות מזומנים, פיקדונות ונכסים פיננסיים הנמנים על ההון החוזר (מזומנים ושווי מזומנים, לקוחות, חייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר, זכאים ויתרות זכות, ספקים ונותני שירותים), אשר הינם בעלי אופי שוטף, תואם או מהווה קירוב לשוויים ההוגן.

הערך בספרים של הלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים שיתרת הקרן שטרם נפרעה בגינן נושאת ריבית משתנה, ובהתאם היתרה בדוחות על המצב הכספי של החברה ליום 31 בדצמבר 2025, מהווה קירוב לשוויין ההוגן.

הטבלה שלהלן מפרטת את הערך בספרים והשווי ההוגן של קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן (או קירוב לשוויים ההוגן):

	31 בדצמבר			
	2025		2024	
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה) כולל ריבית לשלם:				
- בהצמדה למדד	(722)	(707)	(3,447)	(3,411)
- ללא הצמדה	(7,025)	(6,843)	(8,575)	(8,167)
אגרות חוב (סדרה ב') בהצמדה למדד בריבית קבועה (*)	(44,782)	(44,560)	(65,556)	(64,961)
אגרות חוב (סדרה ג') ללא הצמדה בריבית קבועה (*)	(200,210)	(195,938)	(248,354)	(239,650)

(*) השווי ההוגן נקבע בהתאם לציטוט מחיר אגרות חוב סחירות מהבורסה לניירות ערך. הערך בספרים הוא בניכוי הוצאות הנפקה ונכיון.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ג. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים (המשך)

מכשירים פיננסיים הנמדדים בשווי הוגן לצורכי גילוי (המשך)

2. מדרג שווי הוגן

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2025 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):				
- בהצמדה למדד	-	(707)	-	(707)
- ללא הצמדה	-	(6,843)	-	(6,843)
אגרות חוב (סדרה ב') בהצמדה למדד בריבית קבועה	(44,560)	-	-	(44,560)
אגרות חוב (סדרה ג') ללא הצמדה בריבית קבועה	(195,938)	-	-	(195,938)

הטבלה שלהלן מפרטת את קבוצות המכשירים הפיננסיים, המוצגים בדוחות הכספיים שלא על פי שוויים ההוגן בהתאם למדרג השווי ההוגן ליום 31 בדצמבר 2024 (ראה גם ביאור 3 לעיל לעניין אומדנים ושיקולי דעת משמעותיים):

	רמה 1	רמה 2	רמה 3	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות פיננסיות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה):				
- בהצמדה למדד	-	(3,411)	-	(3,411)
- ללא הצמדה	-	(8,167)	-	(8,167)
אגרות חוב (סדרה ב') בהצמדה למדד בריבית קבועה	(64,961)	-	-	(64,961)
אגרות חוב (סדרה ג') ללא הצמדה בריבית קבועה	(239,650)	-	-	(239,650)

3. מידע נוסף בדבר מדידות שווי הוגן המסווגות ברמה 2

מכשירים פיננסיים	טכניקות הערכה	נתונים בהם נעשה שימוש במדידת השווי ההוגן	
הלוואות מתאגידים בנקאיים לזמן ארוך (בריבית קבועה)	היוון תזרימי מזומנים - ערך נוכחי של תזרימי המזומנים העתידיים כשהם מהוונים על בסיס שיעור הריבית המקובל להלוואות בתנאים דומים במועד המדידה.	שיעורי היוון להלוואות בריבית קבועה:	
		בהצמדה למדד -	4.9%
		ללא הצמדה -	6.4%

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים (המשך)

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ד. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2025			
	צמוד מדד	לא צמוד	מטבע חוץ	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	3,202	16	3,218
פיקדונות	-	41	-	41
לקוחות	-	2,056	-	2,056
חייבים ויתרות חובה	-	3,445	-	3,445
	-	8,744	16	8,760
התחייבויות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	(23,178)	(530,334)	-	(553,512)
ספקים ונותני שירותים	-	(4,686)	-	(4,686)
זכאים ויתרות זכות	-	(52,148)	-	(52,148)
צד קשור	-	(1,151)	-	(1,151)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	(5,395)	-	(5,395)
אגרות חוב	(22,326)	(148,010)	-	(170,336)
התחייבויות אחרות	(195)	(4,589)	-	(4,784)
	(45,699)	(746,313)	-	(792,012)
עודף התחייבויות על נכסים	(45,699)	(737,569)	16	(783,252)

	31 בדצמבר 2024			
	צמוד מדד	לא צמוד	מטבע חוץ	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	12,105	18	12,123
פיקדונות	-	1,273	-	1,273
לקוחות	-	1,868	-	1,868
חייבים ויתרות חובה	-	410	-	410
	-	15,656	18	15,674
התחייבויות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	(24,689)	(204,956)	-	(229,645)
ספקים ונותני שירותים	-	(5,909)	-	(5,909)
זכאים ויתרות זכות	-	(38,701)	-	(38,701)
צד קשור	-	(1,686)	-	(1,686)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(697)	(163,022)	-	(163,719)
אגרות חוב	(43,618)	(196,153)	-	(239,771)
התחייבויות אחרות	(191)	(5,073)		(5,264)
	(69,195)	(615,500)	-	(684,695)
עודף התחייבויות על נכסים	(69,195)	(599,844)	18	(669,021)

(*) החברה לא כללה ניתוחי רגישות לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 בגין שינויים בגורמי שוק עיקריים מאחר ובין היתר השינוי הקיצוני ביותר אשר היה על החברה לנתח במסגרת ניתוח הרגישות אינו חושף את החברה לסיכון מהותי.

ביאור 20 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים (המשך)

ה. ביטחונות

ביטחונות שניתנו

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לא קיימים נכסים פיננסיים כלשהם המשמשים כביטחונות להתחייבויות החברה. באשר לנכסי נדל"ן להשקעה ששועבדו לטובת הבטחת ההתחייבויות לתאגידים בנקאיים ראה ביאור 15ג'.

ביטחונות שהתקבלו

באשר לביטחונות שהתקבלו בגין חובות לקוחות ראה סעיף א'(5) לעיל באשר לריכוז סיכוני אשראי.

ו. ערבויות שניתנו

ראה ביאור 15ב'.

ז. 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 שיאפשרו לחברה לשמור על מיצובה העסקי הנוכחי.
ד. עמידה באמות מידה פיננסיות שנקבעו על ידי תאגידים בנקאיים.

החברה פועלת להשגת יעדים אלה באמצעות שימור יחס הון מיטבי כמקובל בענף ובשווקים בהם היא פעילה. החברה מחשיבה כהון את מרכיבי ההון החשבונאי כפי שמופיעים בדוחותיה הכספיים. החברה בוחנת את ההון באמצעות יחס ההון (כהגדרתו לעיל) לחוב המותאם בתוספת ההון, כאשר החוב המותאם כולל את כלל ההתחייבויות למוסדות פיננסיים בניכוי מזומנים ושווי המזומנים. הנהלת החברה מנהלת את מבנה ההון ומבצעת בו התאמות מפעם לפעם ונוקטת באמצעים שונים בכדי לשמר את מבנה ההון הדרוש לה ולצורך העמידה ביחס ההון לחוב המותאם בטווחים שהוגדרו.

להלן יחס ההון לחוב מותאם בשנים 2025 ו- 2024:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פריטי ההון:		
הון כמדווח בדוחות הכספיים	1,373,850	1,336,253
פריטי החוב המותאם:		
הלוואות מתאגידים בנקאיים	374,209	229,206
ניירות ערך מסחריים	110,042	90,019
אגרות חוב	244,992	313,910
בניכוי - מזומנים ושווי מזומנים	(3,218)	(12,123)
סה"כ החוב המותאם	726,025	621,012
יחס הון לחוב מותאם בתוספת הון	65.4%	68.3%

ביאור 21 - אירועים לאחר תקופת הדיווח

ביום 11 בפברואר 2026 החליט דירקטוריון החברה על חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14,402 אלפי ש"ח), אשר ישולם ביום 9 באפריל 2026.

נספח א'

רשימת חברות מוחזקות ליום 31 בדצמבר 2025

		שיעור בעלות במישרין ועקיפין %
א.	**חברות מאוחדות**	
	מגדל לוינשטין בע"מ	100
	לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	100
	ניהול מגדל לוינשטין באר שבע בע"מ (*)	100
	ניהול חניון לוינשטין באר שבע בע"מ (*)	100
ב.	**חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני ופעילויות משותפות**	
	כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	50
	לילינבלום 28 עסקה משותפת	50
	לוינשטין - טורקיז עסקה משותפת לניהול מקרקעין	50
	אטריום 1, לוינשטין CPM - עסקה משותפת	50
	לוינשטין שו"ב עסקה משותפת בתחנה	50
	לסר לוינשטין עסקה משותפת	50
	לוינשטין כלל עסקה משותפת	50

(*) הוקמה בסוף שנת 2025, ללא פעילות בתקופת הדוח.

לוינשטין נכסים בע"מ

נתונים כספיים מתוך הדוחות הכספיים המאוחדים המיוחסים לחברה עצמה

ליום 31 בדצמבר 2025

לוינשטין נכסים 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
נתונים כספיים על הרווח הכולל	5
נתונים כספיים על תזרימי המזומנים	6-7
מידע מהותי נוסף	8-16

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: 2796
תאריך: כ"ד בשבט תשפ"ו
11 בפברואר 2026

לכבוד

בעלי המניות של לוינשטין נכסים בע"מ

א.נ,

הנדון: דוח מיוחד של רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי 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 לוינשטין נכסים 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 הדוחות הכספיים של חברה שנכללה על בסיס שיטת השווי המאזני, אשר ההשקעה בה הסתכמה לסך של 90,102 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025 ואשר חלק החברה ברווחי החברה הנ"ל הסתכם לסך של 892 אלפי ש"ח בשנה שהסתיימה באותו תאריך. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של עסקה משותפת אשר נכסיה הכלולים במידע הכספי הנפרד מהווים 1.9% מכלל נכסי המידע הכספי הנפרד. הדוחות הכספיים של אותה חברה ושל אותה עסקה משותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שהדוחות שלהם הומצאו לנו וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותה חברה ואותה עסקה משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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.

נתונים כספיים על המצב הכספי

	מידע נוסף	31 בדצמבר 2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	3	2,726	11,696
פיקדונות		41	1,273
לקוחות		1,668	1,458
חייבים ויתרות חובה		5,242	1,395
יתרות חובה עם חברות מוחזקות	6	4,625	3,364
מסים לקבל		3,719	1,572
		18,021	20,758
נכסים שאינם שוטפים			
הלוואות לחברות מוחזקות	6	199,428	185,639
השקעות בחברות מוחזקות		530,950	533,880
נדל"ן להשקעה		1,419,584	1,123,064
נדל"ן להשקעה בהקמה		75,200	241,753
רכוש קבוע, נטו		22	30
		2,225,184	2,084,366
סה"כ נכסים		2,243,205	2,105,124
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	4א'	453,221	229,343
ספקים ונותני שירותים		4,577	5,753
זכאים ויתרות זכות		61,476	61,718
צד קשור		1,151	1,667
יתרות זכות עם חברות מוחזקות		1,618	3,890
		522,043	302,371
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	4ב'	5,395	63,719
אגרות חוב	4ג'	170,336	239,771
הלוואה מחברה מוחזקת		-	-
התחייבויות אחרות		11,127	11,342
מסים נדחים	5	160,454	151,668
		347,312	466,500
הון			
הון מניות		144	144
פרמיה על מניות		376,590	376,590
עודפים		997,116	959,519
		1,373,850	1,336,253
סה"כ התחייבויות והון		2,243,205	2,105,124

אליעזר אלקון	**שאול לוטן**	**ערן עמרם**
יו"ר הדירקטוריון	**מנכ"ל ודירקטור**	**משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 11 בפברואר 2026.

נתונים כספיים על הרווח הכולל

	מידע נוסף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות				
מדמי שכירות ואחזקה		77,811	74,214	71,918
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו		15,761	20,771	-
הכנסות אחרות		953	-	-
		94,525	94,985	71,918
עלויות				
אחזקת נדל"ן להשקעה		6,303	8,488	5,881
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו		-	-	811
הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות		14,157	12,801	10,697
הוצאות אחרות		-	1,884	780
		20,460	23,173	18,169
רווח תפעולי		74,065	71,812	53,749
הכנסות מימון		6,897	6,125	5,213
הוצאות מימון		(14,787)	(13,517)	(15,318)
הוצאות מימון, נטו		(7,890)	(7,392)	(10,105)
רווח לאחר מימון		66,175	64,420	43,644
חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות, נטו		9,070	(1,575)	10,052
רווח לפני מסים על הכנסה		75,245	62,845	53,696
מסים על הכנסה	5	(12,445)	(10,259)	(7,439)
רווח נקי וכולל לשנה		62,800	52,586	46,257

נתונים כספיים על תזרימי המזומנים

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
רווח נקי לשנה	62,800	52,586	46,257
התאמות הדרושות כדי להציג את תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(27,673)	(7,727)	1,842
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות שוטפת	35,127	44,859	48,099
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה			
השקעה ותוספות לנדל"ן להשקעה	(7,248)	(8,269)	(36,213)
תקבול ממוסדות בגין נדל"ן להשקעה	-	3,910	-
תוספות לנדל"ן להשקעה בהקמה	(104,958)	(87,472)	(62,753)
מתן הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת	(7,025)	(7,670)	(5,415)
פירעון הלוואה לזמן ארוך לחברה מוחזקת	-	-	10,500
פירעון הלוואות לזמן ארוך, נטו	-	-	847
שינוי בפיקדונות, נטו	1,232	(89)	(48)
מזומנים, נטו, ששימשו לפעילות השקעה	(117,999)	(99,590)	(93,082)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
דיבידנד ששולם	(25,203)	(25,203)	(25,203)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי הוצאות הנפקה)	-	128,000	109,625
פירעון אגרות חוב	(74,656)	(202,138)	(56,012)
הנפקת ניירות ערך מסחריים	20,000	90,000	-
קבלת הלוואה לזמן ארוך מתאגיד בנקאי	-	56,000	-
פירעון הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(4,293)	(4,012)	(3,752)
תנועות ביתרות זכות עם חברות מוחזקות	3,767	3,480	4,930
קבלת הלוואה מחברה מוחזקת	11,000	8,500	5,600
פרעון הלוואה מחברה מוחזקת	(6,000)	(2,300)	(6,303)
גידול באשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים, נטו	149,289	90	20,924
מזומנים, נטו, שנבעו מפעילות מימון	73,904	52,417	49,809
הפרשי תרגום בגין יתרות מזומנים ושווי מזומנים הנקובות במטבע חוץ	(2)	23	172
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	(8,970)	(2,291)	4,998
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	11,696	13,987	8,989
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	2,726	11,696	13,987

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 מפעילות שוטפת:			
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות בניכוי דיבידנד שנתקבל, נטו	(9,070)	1,575	(6,052)
פחת	8	10	8
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	(15,761)	(20,771)	811
שערוך הלוואות שניתנו לחברות מוחזקות	(6,299)	(5,266)	(3,234)
שערוך הלוואות שניתנו לזמן ארוך, נטו	-	-	(36)
הפרשי שער בגין יתרות מזומנים במטבע חוץ	2	(23)	(172)
ריבית לשלם ושערוך הלוואות לזמן ארוך, אגרות חוב וניירות ערך מסחריים, נטו	5,779	7,987	6,780
מסים נדחים, נטו	8,786	5,025	(182)
	(16,555)	(11,463)	(2,077)
שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:			
קיטון (גידול) בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	(4,057)	2,282	(4,474)
קיטון (גידול) ביתרות מסים לקבל	(2,147)	(2,019)	2,315
גידול (קיטון) בספקים ונותני שירותים	(1,176)	3,008	884
גידול (קיטון) בזכאים ויתרות זכות	(1,976)	36	7,095
שינוי ביתרות שוטפות עם חברות מוחזקות, נטו	(1,300)	(815)	(642)
שינוי ביתרות צד קשור, נטו	(516)	1,078	189
גידול (קיטון) בהתחייבויות אחרות	54	166	(1,448)
	(11,118)	3,736	3,919
	(27,673)	(7,727)	1,842
נספח ב' - פעולות שלא במזומן			
השקעה בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה כנגד ספקים, זכאים ויתרות זכות	44,483	34,897	14,740
קבלת דיבידנד כנגד פרעון הלוואה מחברה מוחזקת	6,000	6,000	4,000
קבלת דיבידנד כנגד פרעון יתרת זכות של חברה מוחזקת	6,000	-	14,500
השקעה בנדל"ן להשקעה כנגד הלוואה שניתנה לשותף בפרויקט נדל"ן מניב	-	-	1,792
נספח ג' - מידע נוסף על תזרימי המזומנים			
מזומנים ששולמו במהלך התקופה עבור:			
דיבידנד	25,203	25,203	25,203
ריבית	19,804	13,083	10,755
מסים על הכנסה	6,910	7,257	6,912
מזומנים שהתקבלו במהלך התקופה עבור:			
דיבידנד	-	-	4,000
ריבית	40	124	298
מסים על הכנסה	1,102	-	1,575

לוינשטין נכסים 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, עסקה משותפת ופעילויות משותפות) 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 הדוחות על הרווח הכולל, נכלל סכום נטו, המיוחס לבעלי המניות של החברה, של סך ההכנסות בניכוי סך ההוצאות בגין חברות מוחזקות. יתרות בין חברתיות, לרבות הלוואות שניתנו לחברות 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

ההרכב:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
במטבע ישראלי		
מזומנים בקופה ובתאגידים בנקאיים	32	609
פיקדונות לזמן קצר בתאגידים בנקאיים (1)	2,678	11,069
	2,710	11,678
במטבע חוץ		
מזומנים בתאגידים בנקאיים	16	18
	2,726	11,696

(1) הפיקדונות לזמן קצר הינם לתקופות של עד שלושה חודשים, ונושאים ריבית שוטפת בשיעור ממוצע של 3.78% המבוססת על שיעור הריבית בגין הפקדה יומית וחודשית.

4. מידע בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה האם

א. אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים

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	5.99 (1)	-	210,161	210,161
ניירות ערך מסחריים	4.60	-	110,042	110,042
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		713	57,627	58,340
חלויות שוטפות של אגרות חוב		22,456	52,200	74,656
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך		9	13	22
		23,178	430,043	453,221
ליום 31 בדצמבר 2024:				
הלוואות לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	6.46 (1)	-	60,872	60,872
ניירות ערך מסחריים	4.85	-	90,019	90,019
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים		2,710	1,551	4,261
חלויות שוטפות של אגרות חוב		21,939	52,200	74,139
ריבית לשלם בגין הלוואות לזמן ארוך		40	12	52
		24,689	204,654	229,343

(1) על בסיס ריבית הפריים.

ב. הלוואות מתאגידים בנקאיים

(1) ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
		2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה בהצמדה למדד	4.70	722	3,447
הלוואה לזמן ארוך בריבית קבועה ללא הצמדה	4.97	7,025	8,575
הלוואות לזמן ארוך בריבית משתנה ללא הצמדה	6.15 (1)	56,010	56,010
		63,757	68,032
בניכוי - חלויות שוטפות		(58,340)	(4,261)
בניכוי - ריבית לשלם		(22)	(52)
		5,395	63,719

(1) על בסיס ריבית הפריים.

(2) מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות וריבית לשלם	58,362
שנה שניה	1,711
שנה שלישית	1,796
שנה רביעית	1,888
	63,757

4. מידע בדבר התחייבויות פיננסיות המיוחסות לחברה האם (המשך)

ג. אגרות חוב

(1) ההרכב:

	שיעור ריבית משוקלל ליום 31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר	
	2025	2025	2024
	%	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ב') בריבית קבועה בהצמדה למדד	2.3	44,912	65,817
ערך נקוב של אגרות חוב (סדרה ג') בריבית קבועה ללא הצמדה למדד	1.9	208,800	261,000
		253,712	326,817
בניכוי - הוצאות הנפקה נדחות שטרם הופחתו וניכיון		(8,720)	(12,907)
בניכוי - חלויות שוטפות		(74,656)	(74,139)
		170,336	239,771

(2) מועדי פירעון:

	31 בדצמבר 2025
	אלפי ש"ח
שנה ראשונה - חלויות שוטפות	74,656
שנה שניה	74,656
שנה שלישית	52,200
שנה רביעית	52,200
	253,712

(3) להלן נתונים לגבי שערי אגרות החוב של החברה בבורסה:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	ש"ח	ש"ח
1 ע.נ. אג"ח (סדרה ב') של החברה	1.1843	1.151
1 ע.נ. אג"ח (סדרה ג') של החברה	0.9384	0.9182

מידע מהותי נוסף (המשך)

5. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם

א. מסים נדחים

המסים הנדחים מוצגים בסעיפים הבאים במאזן:

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוצג בהתחייבויות שאינן שוטפות	160,454	151,668

להלן ההרכב והתנועה בסעיף מסים נדחים במהלך השנים 2024-2025:

	בגין נדל"ן להשקעה	בגין הפסדים להעברה לצרכי מס	הוצאות נדחות בגין הסכם מתן שירותי בניה	בגין הפרשים זמניים אחרים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2024	(147,467)	786	-	38	(146,643)
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד	(6,748)	-	1,722	1	(5,025)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	(154,215)	786	1,722	39	(151,668)
סכומים שנזקפו לרווח או הפסד	(6,991)	(73)	(1,722)	-	(8,786)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	(161,206)	713	-	39	(160,454)

ב. הרכב המסים על הכנסה הכלולים בדוחות על הרווח הכולל

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
בגין השנה:			
מסים שוטפים	(3,563)	(4,975)	(6,801)
מסים נדחים	(8,786)	(5,055)	(160)
	(12,349)	(10,030)	(6,961)
בגין שנים קודמות:			
מסים שוטפים	(96)	(259)	(820)
מסים נדחים	-	30	342
	(96)	(229)	(478)
	(12,445)	(10,259)	(7,439)

5. מידע בדבר מסים על הכנסה המיוחסים לחברה האם (המשך)

ג. להלן התאמה בין סכום המס "התיאורטי" שהיה חל ובין סכום המס על הרווח מפעולות רגילות כפי שנזקף בדוחות הרווח או ההפסד:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
רווח לפני חלק החברה ברווחי חברות מוחזקות, נטו, ולפני מסים על הכנסה	66,175	64,420	43,644
כמדווח בדוח רווח או הפסד			
שיעור המס הסטטוטורי החל על החברה	23%	23%	23%
הוצאות מס תיאורטיות	15,220	14,817	10,038
תוספת (חיסכון) במס בגין:			
הוצאות לא מוכרות	-	-	2
הכנסות לא מוכרות	-	-	-
מסים בגין שנים קודמות (*)	96	229	478
תיאומי אינפלציה ושונות	(2,871)	(4,784)	(3,079)
מסים על הכנסה בשנת הדיווח	12,445	10,259	7,439

(*) בשנים 2025 ו- 2024 כולל כ- 0.4 מיליון ש"ח וכ- 0.6 מיליון ש"ח מיסים בגין דיבידנדים שחולקו מרווחים כלואים, בהתאמה, וזאת בהתאם לתיקון מספר 74 של הוראות החוק לעידוד השקעות הון.

ד. הפסדים וניכויים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות

לימים 31 בדצמבר 2025 ו- 2024 לחברה אין הפסדים עסקיים לצורכי מס להעברה לשנים הבאות. לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 לחברה הפסדי הון מועברים בסך של כ- 3.4 מיליוני ש"ח.

ה. לחברה שומות מס הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2020.

6. עסקאות ויתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. בעלת השליטה בחברה וחברות הקבוצה

בעלת השליטה בחברה החל ממועד הקמתה הינה משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן - "החברה האם"), חברה ציבורית המאוגדת בישראל.

ב. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

	31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
החברה האם:		
בסעיף צד קשור	(1,151)	(1,667)
בסעיף זכאים ויתרות זכות	(4,322)	(3,986)
חברות מוחזקות:		
בסעיף יתרות חובה עם חברות מוחזקות	4,625	3,364
בסעיף הלוואות לחברות מוחזקות (נכסים)	199,428	185,639
בסעיף יתרת זכות עם חברה מוחזקת	(1,618)	(3,890)
בסעיף הלוואה מחברה מוחזקת (התחייבויות)	(2,084)	(2,619)

פרטים נוספים:

(1) להערכת ההנהלה, תנאי היתרות הפיננסיות משקפות מחירי ותנאי שוק.
(2) ראה גם ביאור 7 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

ג. עסקאות עם בעלי עניין

הכנסות (הוצאות)

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עסקאות עם חברת האם:			
הוצאות דמי ניהול לחברה האם, כולל החזר הוצאות בהתאם להסכמי הניהול	(26,197)	(22,851)	(18,155)
עסקאות עם חברות קשורות:			
הכנסות ריבית, נטו	5,947	5,280	2,944
הכנסות דמי ניהול	1,342	1,453	1,324
עסקאות עם איש מפתח ניהולי - דירקטור:			
גמול עבור 4 דירקטורים	(696)	(798)	(661)

עסקאות עם בעלי עניין נעשו במהלך העסקים הרגיל.

ד. הסכם ניהול עם חברת האם

באשר להסכם דמי ניהול, ראה ביאור 18ד'1 ו- 18ד'5 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

7. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם

א. ניהול סיכונים פיננסיים

סיכוני נזילות

להלן מועדי הפירעון החוזיים של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה כולל אומדן תשלומי ריבית (תזרימי מזומנים בלתי מהוונים):

	1-12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2025				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	337,942	-	-	337,942
ספקים ונותני שירותים	4,577	-	-	4,577
זכאים ויתרות זכות	51,720	-	-	51,720
צד קשור	1,151	-	-	1,151
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	61,245	5,841	-	67,086
אגרות חוב	79,657	185,523	-	265,180
התחייבויות אחרות	-	4,782	-	4,782
	536,292	196,146	-	732,438

	1-12 חודשים	1-5 שנים	מעל 5 שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ואחרים	159,191	-	-	159,191
ספקים ונותני שירותים	5,753	-	-	5,753
זכאים ויתרות זכות	39,798	-	-	39,798
צד קשור	1,667	-	-	1,667
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	8,354	67,174	-	75,528
אגרות חוב	80,612	264,110	-	344,722
התחייבויות אחרות	-	5,262	-	5,262
	295,375	336,546	-	631,921

7. מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים המיוחסים לחברה האם (המשך)

ב. תנאי הצמדה של יתרות כספיות

	31 בדצמבר 2025			
	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	2,710	16	2,726
פיקדונות	-	41	-	41
לקוחות	-	1,668	-	1,668
חייבים ויתרות חובה	-	3,375	-	3,375
יתרות חובה עם חברות מוחזקות	-	4,625	-	4,625
הלוואות לחברות מוחזקות	-	199,428	-	199,428
	-	211,847	16	211,863
התחייבויות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(23,178)	(430,043)	-	(453,221)
ספקים ונותני שירותים	-	(4,577)	-	(4,577)
זכאים ויתרות זכות	-	(51,720)	-	(51,720)
יתרות זכות עם חברות מוחזקות	-	(1,618)	-	(1,618)
צד קשור	-	(1,151)	-	(1,151)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	-	(5,395)	-	(5,395)
אגרות חוב	(22,326)	(148,010)	-	(170,336)
התחייבויות אחרות	(191)	(4,591)	-	(4,782)
	(45,695)	(647,105)	-	(692,800)
עודף התחייבויות על נכסים	(45,695)	(435,258)	16	(480,937)

	31 בדצמבר 2024			
	צמוד מדד	לא צמוד	צמוד לדולר	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	-	11,678	18	11,696
פיקדונות	-	1,273	-	1,273
לקוחות	-	1,458	-	1,458
חייבים ויתרות חובה	-	254	-	254
יתרות חובה עם חברות מוחזקות	-	3,364	-	3,364
הלוואות לחברות מוחזקות	-	185,639	-	185,639
	-	203,666	18	203,684
התחייבויות				
אשראי מתאגידים בנקאיים ואחרים	(24,689)	(204,654)	-	(229,343)
ספקים ונותני שירותים	-	(5,753)	-	(5,753)
זכאים ויתרות זכות	-	(39,798)	-	(39,798)
יתרות זכות עם חברות מוחזקות	-	(3,890)	-	(3,890)
צד קשור	-	(1,667)		(1,667)
הלוואות לזמן ארוך מתאגידים בנקאיים	(697)	(63,022)	-	(63,719)
אגרות חוב	(43,618)	(196,153)	-	(239,771)
התחייבויות אחרות	(191)	(5,071)	-	(5,262)
	(69,195)	(520,008)	-	(589,203)
עודף התחייבויות על נכסים	(69,195)	(316,342)	18	(385,519)

8. שעבודים וערבויות

סה"כ התחייבויות החברה לתאגידים בנקאים, כולל ערבויות ביצוע, הסתכמו ליום 31 בדצמבר 2025 לסך של כ- 390 מיליוני ש"ח (סך של כ- 222 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024). להבטחת התחייבויותיה של החברה, שיעבדה החברה ליום 31 בדצמבר 2025 נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה אשר שווים ההוגן לאותו התאריך מסתכם לסך של כ- 1,046 מיליוני ש"ח (סך של כ- 973 מיליוני ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024).

9. אירועים לאחר תקופת הדיווח

ראה ביאור 21 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

חלק ד'

פרטים נוספים על התאגיד

לוינשטין נכסים בע"מ

("החברה")

פרטים נוספים על התאגיד (חלק ד')

שם החברה:	לוינשטין נכסים בע"מ[1]
מס' חברה:	511134298
כתובת:	מגדל לוינשטין, דרך מנחם בגין 23 תל אביב
טלפון:	03-7100200
פקס:	03-7100222
תאריך המאזן:	31 דצמבר 2025
תאריך הדוח:	11 בפברואר 2026

[1] בכל מקום במסמך זה שנכתב "החברה" הכוונה לחברה ולחברות הבנות שלה.

תקנה 10 א' - <u>תמצית דוחות מאוחדים רווח והפסד רבעוניים (באלפי ש"ח):</u>

	רבעון 1	רבעון 2	רבעון 3	רבעון 4	סה"כ שנתי
הכנסות					
מדמי שכירות ואחזקה	21,211	21,449	21,717	21,958	86,335
שערוך נכסי נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה, נטו	-	-	-	33,169	33,169
הכנסות אחרות	101	(486)	30	1,308	953
	21,312	20,963	21,747	56,435	120,457
עלויות					
אחזקת נדל"ן להשקעה	2,388	2,473	2,448	2,520	9,829
הוצאות מכירה, שיווק, הנהלה וכלליות	3,552	3,421	3,811	3,890	14,674
	5,940	5,894	6,259	6,410	24,503
רווח תפעולי	15,372	15,069	15,488	50,025	95,954
הוצאות מימון, נטו	(4,423)	(5,426)	(5,516)	(5,650)	(21,015)
רווח לאחר מימון	10,949	9,643	9,972	44,375	74,939
חלק החברה ברווחי חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני	904	1,730	1,705	(3,447)	892
רווח לפני מסים על הכנסה	11,853	11,373	11,677	40,928	75,831
מסים על הכנסה	(1,788)	94	237	(11,574)	(13,031)
רווח נקי וכולל לתקופה	10,065	11,467	11,914	29,354	62,800

תקנה 11 - רשימת השקעות בחברות בת ובחברות קשורות (פרטיות) לתאריך המאזן

1. מגדל לוינשטין בע"מ

1.	הון נפרע:	100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, סה"כ 100 ש"ח.
2.	החזקה במניות:	100 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	31,784 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	88,881 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	1,618 אלפי ש"ח (זכות). היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.02% וללא זמן פרעון קבוע.

2. כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ (חברה מוחזקת המטופלת לפי שיטת השווי המאזני)

1.	הון נפרע:	602,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, סה"כ 602,000 ש"ח.
2.	החזקה במניות:	301,000 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	50% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	16,739 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	90,102 אלפי ש"ח.
6.	הלוואה מחברה מוחזקת:	הלוואה שנתקבלה בסך של 2,084 אלפי ש"ח. הלוואה ללא הצמדה בריבית משתנה בשיעור שנתי של פריים בתוספת 0.2%. ההלוואה לפירעון ביום 31 בדצמבר 2027.

3. לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ

1.	הון נפרע:	5,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע.נ. כל אחת, סה"כ 5,000 ש"ח.
2.	החזקה במניות:	5,000 מניות רגילות.
3.	שיעורי החזקה:	100% בהון, בהצבעה ובסמכות למינוי דירקטורים.
4.	עלות מותאמת:	5 אלפי ש"ח.
5.	שווי מאזני:	351,967 אלפי ש"ח.
6.	יתרת חו"ז:	3,251 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.02% וללא מועד פירעון מוגדר.
7.	הלוואת בעלים:	123,042 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 5.02% וללא מועד פירעון מוגדר.
8.	הלוואת בעלים:	76,386 אלפי ש"ח. היתרה נושאת ריבית קבועה בשיעור שנתי של 2.1% וללא מועד פירעון מוגדר.

תקנה 13 - הרווח הכולל של חברות בנות וקשורות והכנסות התאגיד מהן לתאריך המאזן (אלפי ש"ח)

שם החברה	רווח לפני מס	רווח אחרי מס	דמי ניהול	הכנסות (הוצאות) ריבית	דיבידנד
1. מגדל לוינשטין בע"מ	16,223	12,498	420	(129)	6,000
2. כ.א.מ. שלכ"ז (1998) בע"מ	1,286	892	602	(465)	6,000
3. לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ	(7,459)	(4,320)	320	6,541	-

תקנה 21 - תשלומים לבעלי עניין ולנושאי משרה בכירה

פרטי מקבל התגמולים				תגמולים בעבור שירותים (באלפי ש"ח)					סה"כ (באלפי ש"ח)
שם	תפקיד	היקף משרה	שיעור החזקה בהון	שכר	מענק שנתי	דמי ניהול	דמי ייעוץ	אחר	
שאול לוטן [1]	מנכ"ל ודירקטור	ראה הערת שוליים 2	-	-	-	2,704	-	-	2,704
ערן עמרם [1] [4]	משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	ראה הערת שוליים 2	-	-	-	3,297	-	-	3,297
סוניה קשאני [5]	סמנכ"לית יועצת משפטית	ראה הערת שוליים 2	-	-	-	869	-	-	869

(1) נושאי המשרה האמורים אינם מקבלים שכר מהחברה והסכום המוצג לעיל הינו מלוא התגמול אותו מקבלים נושאי המשרה בחברה האם עבור כהונתם בחברה האם, משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ (להלן: "**בעלת השליטה**" או "**לוינשטין הנדסה**") ובכלל זה, גם בקשר עם מתן מלוא השירותים המוענקים לחברה על-ידם, כחלק מהסכם הניהול בין בעלת השליטה לחברה (ראה הערה 2 להלן). החברה אינה קובעת את התגמול המוענק לנושא המשרה, וזה נקבע, מאושר ומשולם על-ידי בעלת השליטה. להערכת החברה השירות המועמד על-ידי נושאי המשרה האמורים נותן מענה מלא ומקיף לצרכי החברה בתפקידם.

על פי עמדת החברה נושאי המשרה המכהנים בתאגיד הינם כמפורט בתקנה 26 ותקנה 26א להלן, ונותני שירותים נוספים לחברה על-פי הסכם הניהול אינם בגדר נושאי משרה בחברה.

(2) יובהר כי השירותים של נושאי המשרה לחברה ניתנים במסגרת הסכם ניהול כולל (להלן: "**הסכם הניהול**") בין החברה לבין לוינשטין הנדסה וכי לא משולמים על-ידי החברה כל תגמולים באופן ישיר לנושאי המשרה. פרטים נוספים אודות הסכם הניהול מפורטים בביאור 18ד' לדוחות הכספיים. לעניין אומדן עלויות נושאי משרה ראה בנוסף דוח עסקה מיום 17 באפריל 2024 (מספר אסמכתא 2024-01-043623) אליו צורפה עבודה כלכלית בה המתודולוגיה היא בחינת העלות האלטרנטיבית לרבות תמחור מבנה ארגוני ובשימת לב לנספח ג' אומדן הוצאות.

בשים לב למבנה ומהות הסכם הניהול, כפי שאושר על-ידי האורגנים של החברה, לא מתקיימת אצל החברה ובעלת השליטה מדיקת מדידה ונפרדת של רכיבי העלות הפרטנית של נושאי המשרה מתוך הסך הכולל המשולם במסגרת הסכם הניהול ו/או בחינה של אומדן ההוצאות בפועל ביחס לעבודה הכלכלית כאמור (לרבות אומדן ההוצאות בנספח ג'). עם זאת להערכת החברה (על בסיס ההערכות בבסיס הסכם הניהול) נושאי המשרה מכהנים באחוזי משרה של כ- 35%-50% בחברה (ביחס ליועצת המשפטית אחוזי המשרה הינם כ- 75%-85%) ורכיב העלות בגין שירותי נושאי המשרה האמורים, מתוך עלות דמי הניהול הכוללת הקבועה בהסכם הניהול והמשולמת על-ידי החברה, אינה עולה על תקרות התגמול הקבועות במדיניות התגמול של החברה ביחס לאותם נושאי משרה.

(3) מר שאול לוטן הינו בעל השליטה בלוינשטין הנדסה בה הוא מחזיק ביחד עם רעייתו כ-45.66% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה (כ- 44.98% בדילול מלא).

(4) התגמולים כוללים תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 628 אלפי ש"ח.

(5) התגמולים כוללים תשלום מבוסס מניות בסך של כ- 155 אלפי ש"ח.

תקנה 21 - המשך

א. <u>שכר שקיבלו בעלי עניין</u>

אין.

ב. <u>דמי ניהול וטובות הנאה שקיבלו בעלי עניין</u>

החברה משלמת דמי ניהול ללוינשטין הנדסה מכוח הסכם הניהול והסכם שירותי הבניה על תוספותיהם, לפרטים נוספים ראה ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

ג. <u>גמול דירקטורים</u>

1.1.2025 - 31.12.2025 - 696 אלפי ש"ח.
1.1.2026 - 11.2.2026 - טרם שולם.

תקנה 21א - השליטה בתאגיד

משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ הינה בעלת השליטה בתאגיד.

תקנה 22 - עסקאות עם בעל שליטה או שלבעל שליטה יש בהן עניין אישי

להלן פרטים, למיטב ידיעת החברה, בדבר כל עסקה עם בעלת השליטה בחברה, לוינשטין הנדסה או שלבעלת השליטה יש עניין אישי באישורה ("**עסקה עם בעל שליטה**") אשר החברה, חברות בשליטתה וחברות בנות שלה התקשרו בה בתקופת הדוח או במועד מאוחר לתקופת הדוח ועד מועד הגשת דוח זה או שהיא עדיין בתוקף במועד הדוח:

א. <u>עסקאות זניחות</u>

ביום 1 במרס 2010 החליט דירקטוריון החברה לאמץ קווים מנחים וכללים לסיווגה של עסקה של החברה או של חברה מאוחדת שלה, עם בעל עניין בה ("**עסקאות בעלי עניין**") כעסקה זניחה כקבוע בתקנה 64(3)(ד)(1) לתקנות ניירות ערך (עריכת דוחות כספיים שנתיים), תשנ"ג- 1993 (להלן: "**תקנות דוחות כספיים**") וביום 8 בפברואר 2026 אישררה ועדת הביקורת נוהל זה. 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 בתקנה 22 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 8.2.2026 וביום 11.2.2026 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, את סוגי העסקאות שבוצעו בשנת הדיווח מכוח נוהל העסקאות הזניחות.

עסקה תחשב כעסקה זניחה אם יתקיימו בה כל התנאים הבאים:

(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.

(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 לבעלת השליטה ו/או לחברות בנות של בעלת השליטה; קבלת שירותים מקצועיים מנושא משרה בבעלת השליטה.

ב. <u>עסקאות לפי סעיף 270 (4) לחוק החברות</u>

1. הסכמים עם בעלת השליטה

לחברה מספר הסכמים עם בעלת השליטה בחברה, לוינשטין הנדסה. לפרטים בדבר ההסכמים ראה ביאור 18ד' לדוחות הכספיים.

2. ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה

ביום 26 ביוני 2025 אישר דירקטוריון החברה, בהתאם למדיניות התגמול של החברה לאחר שקיבל את אישור ועדת הביקורת/תגמול של החברה ובכפוף לאישור דירקטוריון בעלת השליטה בחברה שהתקבל ביום 26 ביוני 2025, 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 החברה 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 לרבות דירקטורים ונושאי משרה מטעם לוינשטין הנדסה 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: 2025-01-045994).

3. הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי

ביום 5 במאי 2010, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מספר החלטות הנוגעות לפטור, שיפוי וביטוח, כדלקמן:

1. אישור התקשרות החברה בכתב למתן שיפוי מראש ובדיעבד לדירקטורים ולנושאי המשרה בחברה.

2. אישור התקשרות החברה בכתב לפטור מראש מהפרה של חובת הזהירות כלפי החברה לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים בחברה ואשר יכהנו בחברה. יצוין כי הפטורים כאמור, כולם או חלקם, לא חודשו במועדים מאוחרים יותר עת נדרשה החברה לחדש תוקפם.

ביום 15 בנובמבר 2011 אישרה אסיפת בעלי המניות החלטות הנוגעות לשיפוי וביטוח כדלקמן:

1. תיקון סעיפי הביטוח והשיפוי בתקנון החברה לאור כניסתו לתוקף של חוק ייעול הליכי האכיפה ברשות ניירות ערך (תיקוני חקיקה), התשע"א, 2011 (להלן: "**חוק ייעול הליכי אכיפה**") ובהתאמה תיקון כתבי השיפוי של החברה אשר הוענקו בעבר לנושאי משרה בחברה (לרבות דירקטורים ונושאי משרה שהינם מטעם לוינשטין הנדסה), ולהתאימם להוראות החדשות שנכנסו לתוקף במסגרת חוק ייעול הליכי האכיפה ולאשר הענקת כתבי שיפוי בנוסח המתוקן לכלל נושאי המשרה בחברה (לרבות לנושאי המשרה שהינם מטעם לוינשטין הנדסה), לרבות לדירקטורים ולנושאי המשרה המכהנים היום וכפי שיכהנו בחברה מעת לעת וכן לנושאי המשרה והדירקטורים המכהנים בחברות הבנות שלה ו/או בחברות קשורות.

ביום 17 ביוני 2020 אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה מספר תיקונים לתקנון החברה, הנוגעים לפטור, שיפוי וביטוח של נושאי המשרה בחברה, לצורך התאמתם לדין הרלוונטי, למגמות המקובלות ולסיכונים הקיימים לדירקטורים ונושאי משרה בכירה בקרב חברות ציבוריות במשק הישראלי. נוסח הסעיפים מכוחם יינתן לנושאי המשרה של החברה כיסוי ביטוחי ויוענקו להם כתבי שיפוי ופטור (ככל שיוענקו), זהה ביחס לכלל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, ביניהם, נושאי משרה מטעם בעלת השליטה בחברה.

ביום 17 ביוני 2021, אישרה אסיפת בעלי המניות של החברה, הענקת כתבי פטור לכל הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה, לרבות נושאי משרה שהינם בעלי השליטה בחברה ו/או קרוביהם ו/או מטעם בעלי השליטה.

תקנה 24 - <u>מניות וני"ע אחרים המוחזקים ע"י בעלי ענין ונושאי משרה בכירה בתאגיד, בחברה בת או בחברה קשורה בתאריך הדוח</u>

ראה דיווח מיידי של החברה מיום 21 בינואר 2025 (אסמכתא 2025-01-005719). החל מיום 21 בינואר 2025 חדלה החברה להיות חברה ציבורית והפכה לחברה פרטית כהגדרת מונחים אלה בחוק החברות, התשנ"ט – 1999 אך ממשיכה להיות תאגיד מדווח כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

למועד הדוח מחזיקה בעלת השליטה ב- 100% ממניות החברה.

תקנה 24א - <u>הון רשום, הון מונפק וניירות ערך המירים</u>

ראה ביאור 17א' לדוחות הכספיים.

תקנה 24ב - <u>מרשם בעלי מניות</u>

מניות החברה רשומות על שם משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ בספרי החברה באמצעות תעודות מניה.

תקנה 25א - <u>מען רשום</u>

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	אליעזר אלקון	סיגל גרינבוים	שאול גליקסברג	שמעון גל	שאול לוטן	יעל לוטן
1	**סוג**	יו"ר הדירקטוריון	דח"צית	דח"צ	דירקטור בלתי תלוי	דירקטור	דירקטורית
2	**מס. ת.ז.**	007350531	059139154	057082539	054903869	007660764	033345125
3	**שנת לידה**	1946	1964	1961	1957	1946	1977
4	**מען להמצאת כתבי בי- דין**	פנקס 64, תל אביב	ברזאני משה 7, תל אביב	רח' מרזוק עזר 17, קרית אונו	הזית 13, עשרת	דרך מנחם בגין 23, תל אביב	דרך מנחם בגין 23, תל אביב
5	**נתינות**	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית ופורטוגלית	ישראלית	ישראלית
6	**חברות בועדות דירקטוריון**	אינו חבר בועדות דירקטוריון	מכהנת כיו"ר ועדת ביקורת/תגמול וועדת ציות, חברה בועדה לבחינת הדוחות הכספיים	מכהן כיו"ר הועדה לבחינת דוחות כספיים, חבר בועדת הביקורת/תגמול ובועדת הציות.	מכהן כחבר בועדת ביקורת/תגמול, בועדה לבחינת הדוחות הכספיים ובועדת ציות.	אינו חבר בועדות הדירקטוריון	אינה חברה בועדות הדירקטוריון
7	**האם בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית [2]**	לא רלבנטי	בעלת מומחיות חשבונאית	בעל מומחיות חשבונאית	בעל מומחיות חשבונאית	לא רלבנטי	לא רלבנטי
8	**האם עובד של התאגיד, של חברה בת ו/או קשורה שלו או של בעל עניין בו**	אינו עובד החברה	אינה עובדת החברה	אינו עובד החברה	אינו עובד החברה	משמש כמנכ"ל החברה וכמנכ"ל לוינשטין הנדסה וכן דירקטור בחברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	משמשת כסמנכ"לית, יועצת משפטית בחברת לוינשטין הנדסה. מכהנת כדירקטורית במרבית מחברות הבנות של החברה.
9	**מועד תחילת כהונה כדירקטור**	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 2019	בשנת 1986	בשנת 2006
10	**השכלה**	• בעל תואר BS בכלכלה, אוניברסיטת ניו יורק, ארה"ב. • בעל תואר BA ו - MA במוסיקולוגיה, אוניברסיטת תל אביב.	• בעלת תואר B.S.C במדעים מדויקים, אוניברסיטת תל אביב. • בעלת תואר B.A. במנהל עסקים וחשבונאות, מגמת מימון, המכללה למנהל. • רואת חשבון מוסמכת.	• בעל תואר ראשון BA בכלכלה וחשבונאות, אוניברסיטת בר אילן. • בעל תואר שני MBA במנהל עסקים, אוניברסיטת תל אביב. • רואה חשבון מוסמך.	• בעל תואר ראשון תואר BA בכלכלה וסטטיסטיקה, האוניברסיטה העברית בירושלים.	• מהנדס אזרחי תואר BSC מהטכניון בחיפה.	• בעלת תואר ראשון במשפטים (LL.B) ותואר ראשון במנהל עסקים (BA) מהמרכז הבינתחומי בהרצליה. • עורכת דין מוסמכת.

[2] רק אם מדובר בדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני

	שם הדירקטור	אליעזר אלקון	סיגל גרינבוים	שאול גליקסברג	שמעון גל	שאול לוטן	יעל לוטן
11	**התעסקות בחמש השנים האחרונות**	• יו"ר דירקטוריון משולם לוינשטין הנדסה וקבלנות בע"מ. • יו"ר דירקטוריון דלתה אלקון מוצרים מכניים בע"מ. • דירקטור בד.ל.מ-חברה לבניין והשקעות בע"מ. • דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו.	• דירקטורית חיצונית בהורייזן שוקי הון בע"מ. • דירקטורית בלתי תלויה בקבוצת עמוס לוזון יזמות ואנרגיה בע"מ. • דירקטורית בלתי תלויה בפתאל נכסים (אירופה) בע"מ.	• דירקטור ומנהל בחברה פרטית בבעלותו המבצעת עבודות בתחומי הפיננסים והתעופה. • מנכ"ל סונוביה בע"מ. • דירקטור בלתי תלוי בדלק תמלוגים (2012) בע"מ. • מנכ"ל חברת עמידר. • סמנכ"ל כספים בחברת עמידר. • סמנכ"ל כספים וסמנכ"ל פיתוח עסקי בקבוצת נייר חדרה בע"מ. • דירקטור בפרזות בע"מ. • מנכ"ל ELG בית השקעות לנדל"ן.	• דירקטור חיצוני בנקסטקום בע"מ. • דירקטור בבית זיקוק אשדוד בע"מ. • דירקטור בלתי תלוי בתומר אנרגיה (לשעבר דלק תמלוגים (2012) בע"מ). • יועץ פיננסי עצמאי. • עצמאי – יזום נדל"ן בחברה פרטית בבעלותו. • דירקטור בחברות פרטיות בבעלותו המלאה. • דירקטור חיצוני באקסלנס נ"ע והשקעות בע"מ.	• מנכ"ל החברה ומנכ"ל לוינשטין הנדסה. • דירקטור בחברות הבנות והחברות הקשורות של החברה. • דירקטור בקבוצת חברות פרטיות שבבעלותו.	• סמנכ"לית, יועצת משפטית ראשית בלוינשטין הנדסה. • דירקטורית במרבית מחברות הבנות והקשורות של החברה.
12	**האם הינו בן משפחה של בעל עניין אחר בתאגיד**[3]	לא	לא	לא	לא	אביה של הגברת יעל לוטן, דירקטורית בחברה.	בתו של מר שאול לוטן, דירקטור ומנכ"ל בחברה ובלוינשטין הנדסה.
13	**האם הוא דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון**	כן	כן	כן	כן	כן	לא

[3] הנ"ל למיטב ידיעת התאגיד והדירקטורים שלו

תקנה 26א - נושאי משרה בכירה של התאגיד

	שם נושא המשרה	עדי ירימי	שאול לוטן	ערן עמרם	סוניה קשאני
1	**מס. ת.ז.**	025758152	ראה תקנה 26 לעיל	027247535	040972655
2	**שנת לידה**	1974		1974	1981
3	**תחילת כהונה**	2022		1.1.2018	2024
4	**תפקיד שממלא בתאגיד**	מבקר פנים		משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים	סמנכ"לית, יועצת משפטית
5	**האם מורשה חתימה עצמאי**	לא	כן	לא	לא
6	**האם הוא בעל ענין בתאגיד או בן משפחה של נושא משרה בכירה אחר או של בעל ענין התאגיד**	לא	ראה תקנה 26 לעיל	לא	לא
7	**השכלה**	• BA במנהל עסקים המכללה למינהל. רואה חשבון מוסמך		• BA במנהל עסקים בהתמחות במימון המכללה למינהל. • בעל תואר שני MBA במנהל עסקים (בהצטיינות) (התמחות במימון נדל"ן ושמאות מקרקעין), האוניברסיטה העברית. • רואה חשבון מוסמך	• בעלת תואר ראשון במשפטים (LL.B) מאוניברסיטת תל אביב. • בעלת תואר שני במשפטים (LL.M) מאוניברסיטת תל אביב. • עורכת דין מוסמכת.
8	**ניסיון בחמש השנים האחרונות**	מנהל מחלקת ביקורת פנים בח.ב.ר ניהול (1998) בע"מ		• משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים בחברה האם. • דירקטור בחברות הבנות והחברות הקשורות של החברה.	• יועצת משפטית בחברה ובחברה האם.

תקנה 26ב - מספר מורשי החתימה העצמאיים כפי שנקבעו ע"י התאגיד - אחד.

תקנה 27 - רואה חשבון התאגיד

משרד רו"ח פאהן קנה ושות', המסגר 32, תל אביב.

תקנה 28 - שינוי בתזכיר או בתקנון

בשנת 2025 שונה תקנון החברה כאשר מהות השינוי הייתה ביצוע התאמות לחברה פרטית שהינה תאגיד מדווח. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 13 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033443).

תקנה 29 - <u>המלצות והחלטות הדירקטוריון ואסיפה כללית מיוחדת של החברה</u>

1. ביום 11 בפברואר 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14.4 מיליוני ש"ח), אשר שולמו ביום 12 בפברואר 2025.

2. ביום 11 באוגוסט 2025 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 0.75 ש"ח למניה (סך של כ- 10.8 מיליוני ש"ח), אשר שולמו ביום 5 בספטמבר 2025.

3. ביום 11 בפברואר 2026 אישר דירקטוריון החברה חלוקת דיבידנד בסך של 1 ש"ח למניה (סך של כ- 14.4 מיליוני ש"ח), אשר ישולם ביום 9 באפריל 2026.

תקנה 29א - <u>החלטות חברה</u>

29א1. <u>עסקאות המנויות בתקנה 22 לעיל.</u>

29א2. <u>הסדרי פטור, ביטוח ושיפוי</u> - ראה תקנות 22 לעיל.

בכבוד רב,

שאול לוטן **מנכ"ל, דירקטור**	**ערן עמרם** **משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספי**

תאריך: 11 בפברואר 2026
מספרנו: 1139-0226

חלק ה'

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

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 לוינשטין נכסים 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. סוניה קשאני, סמנכל"ית יועצת משפטית

בקרה פנימית על הדיווח הכספי ועל הגילוי כוללת בקרות ונהלים הקיימים בתאגיד, אשר תוכננו בידי המנכ"ל 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 בטחון 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 למנכ"ל ולנושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים או למי שמבצע בפועל את התפקידים האמורים, וזאת כדי לאפשר קבלת החלטות במועד המתאים, בהתייחס לדרישות 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.

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.

הצהרות מנהלים:

הצהרת מנכ"ל על פי תקנה 9 ב(ד)(1) לתקנות דוחות תקופתיים ומיידיים:

הצהרת מנכ"ל

אני, שאול לוטן, מצהיר כי:

1. בחנתי את הדוח התקופתי של לוינשטין נכסים 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 ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, בהתבסס על הערכתי העדכנית ביותר לגבי הבקרה הפנימית של 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 המנכ"ל 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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 תחת פיקוחי של בקרות ונהלים, 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: 11 בפברואר 2026

_____

שאול לוטן, מנכ"ל

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים 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 ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של לוינשטין נכסים 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 והמידע הכספי האחר 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 העדכניות 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 המנכ"ל 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 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, 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: 11 בפברואר 2026

_____

ערן עמרם, משנה למנכ"ל ואחראי על ענייני הכספים

חלק ו'

הערכות שווי מהותיות מאוד

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>

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 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. תיאור הסביבה והנכס

4.1. תיאור הסביבה

"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.

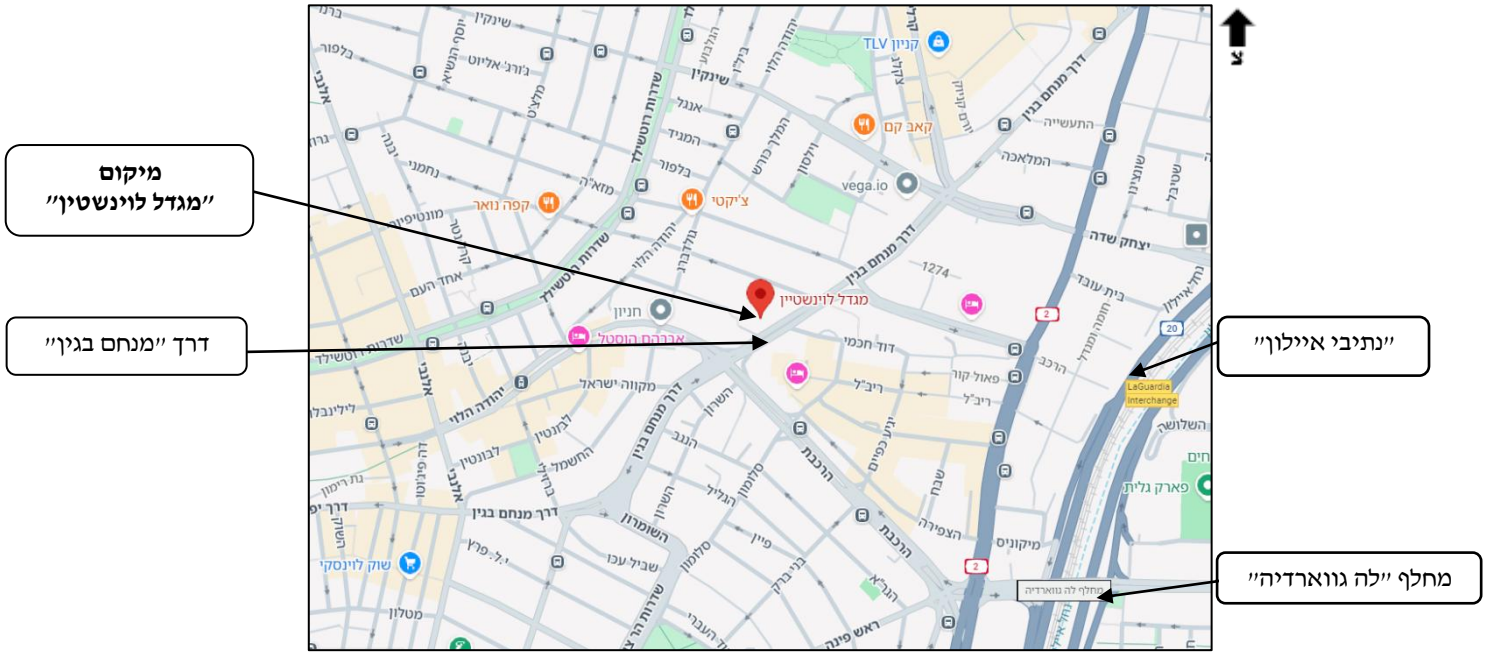
באוגוסט 2023 נפתח הקו האדום של הרכבת הקלה אשר יוצא מהתחנה המרכזית בפ"ת, עובר דרך בני ברק, ר"ג, ת"א – יפו, בין היתר גם בתוואי דרך מנחם בגין ומסתיים בדרום העיר בת ים. תוואי הרכבת ברחוב הינו תת קרקעי כשבצומת הרחובות יצחק שדה ודרך מנחם בגין, מצפון למושא השומה, ממוקמת תחנת "קרליבך" (אחת מבין 10 תחנות הקו 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.

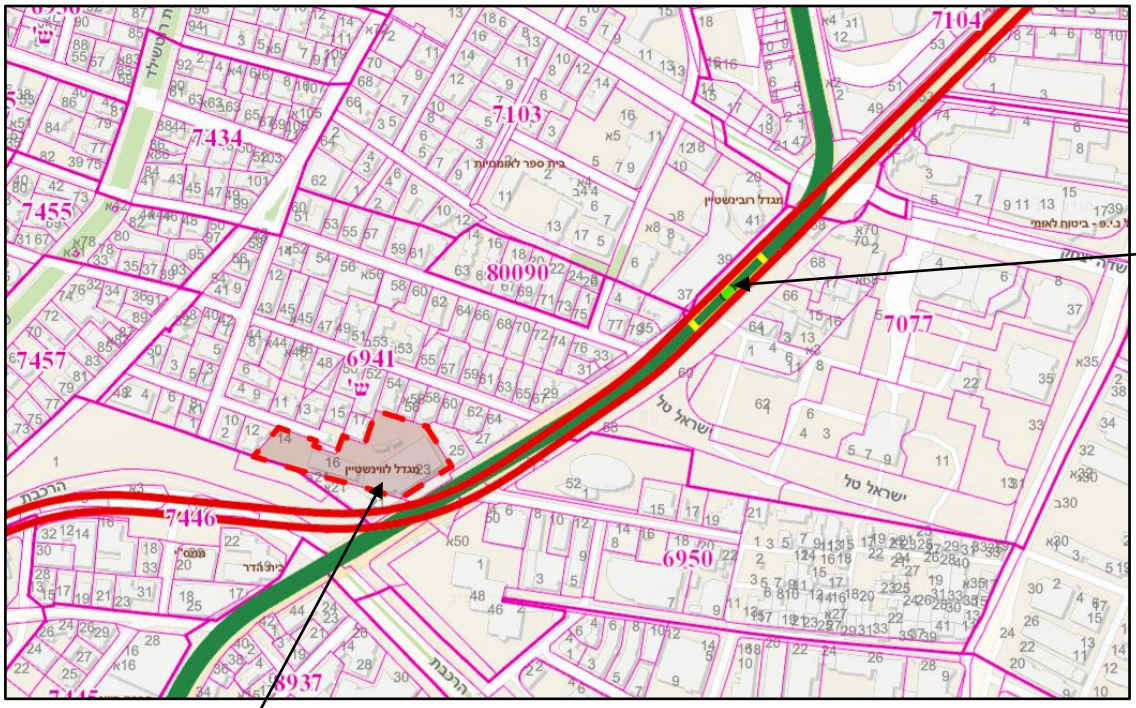
האזור המערבי למגדל, שכונת "לב תל אביב", מאופיינת ברחובות פנימיים ומרכזיים בשימושים מעורבים של מגורים, משרדים, מלונאות, בהם מוקדי בילוי רבים. מדרום למגדל, בין הרחובות הרכבת/הגר"א/בני ברק/סלומון, בוצע פינוי מבנים לטובת יישום תכנית מתאר מקומית 507-0336123 "מתחם הגר"א" המקנה זכויות בניה של כ- 86,600 מ"ר 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'.

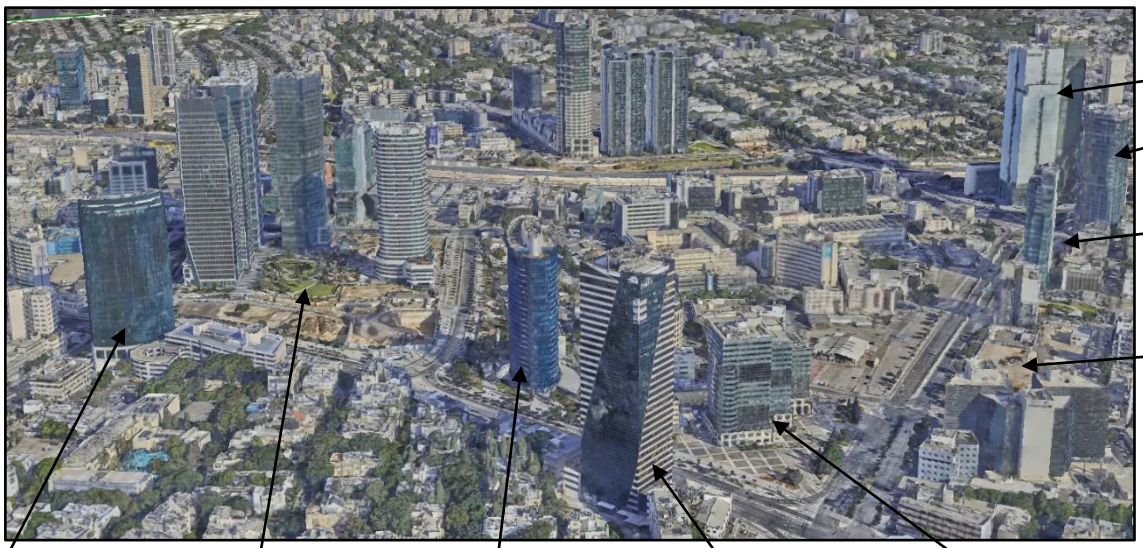
להלן סימון מיקום מושא השומה על רקע תשריט הסביבה:



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:



תמונת הדמיית הסביבה הקרובה:



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>

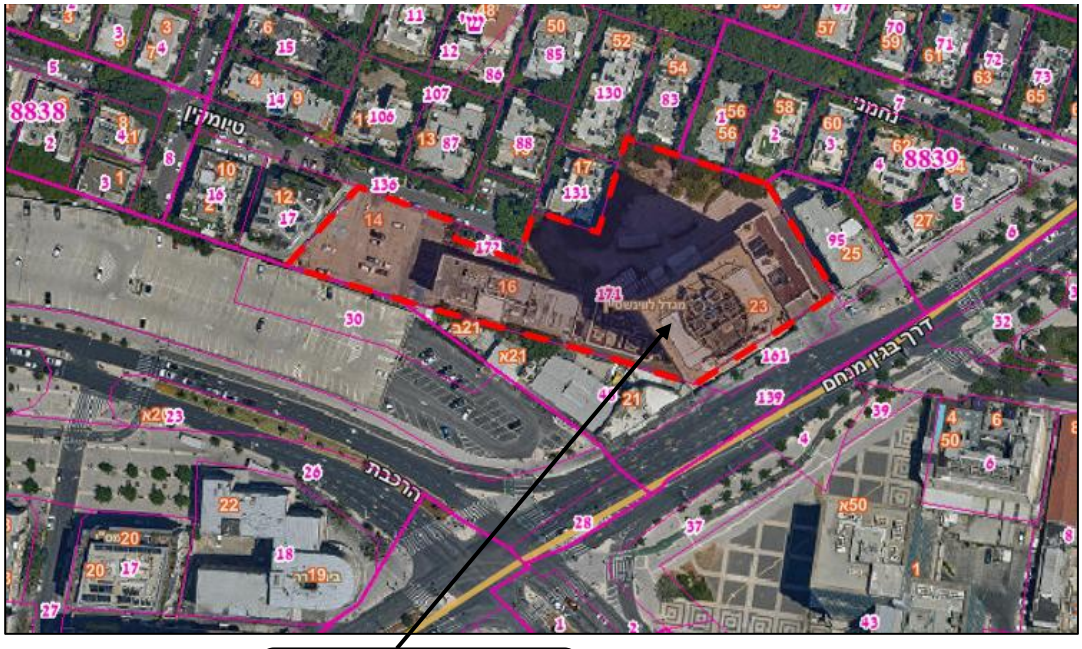
מצפון: בנייני משרדים ומגורים ותיקים בני 3 -5 קומות ומעברם רח' נחמני.

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 ₪/למקום[2] 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. <u>מושא השומה</u>

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.

<u>להלן טבלת ריכוז השטחים לשיווק:</u>

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**			

<u>להלן פירוט השטחים וסטנדרט הגמר:</u>

<u>קומות מרתף:</u>

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, <u>מושא השומה כולל 418 מקומות חניה בהתאם להיתר</u>.
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".

<u>רמת גימור</u>:
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.

<u>קומת קרקע - שטחי מסחר</u>:
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.
<u>יחידה צפון מערבית</u>- 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".
<u>רמת הגימור</u>: בחזיתות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף אריחי שיש, בפנים היחידה רמת גימור גבוהה המותאמת למסעדות.
<u>יחידה צפון מזרחית</u>- 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.
<u>רמת הגימור</u>: היחידה ברמת גמר טובה, הכוללת ריצוף באריחי שיש, חיפוי קירות באריחים קרמיים, תאורה דקורטיבית תלויה, מע' מיזוג וכדומה.

<u>קומות עליונות – משרדים</u>:
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.

<u>להלן פירוט רמת הגמר בחלק מן הקומות</u>:
<u>קומה 4</u> – 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.
<u>קומה 15</u> – 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.

קומה 21 – בשטח חלל המשרדים ישנו גרם מדרגות המקשר לקומה 22, בכך שלוש הקומות (21-23) ששוכרת חברת ההייטק מקושרות ביניהן במדרגות פנימיות.

קומה 26 – 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.

קומה 29 – 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.

כללי:

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.

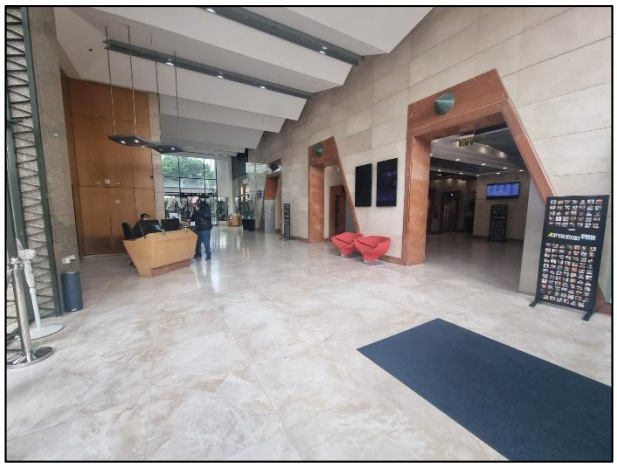
סטנדרט הגימור ברוב הקומות גבוה וכולל: ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/שטיחים מקיר לקיר (משתנה). הנמכות תקרה עם תאורה שקועה/תקרה חשופה עם מערכות גלויות, מיזוג אויר מרכזי ומערכות נוספות.

משרדי בנק הפועלים הינם ברמת גימור פשוטה יותר, ישנן מחיצות זכוכית ואלומיניום בין המשרדים, ריצוף קרמיקה, תאורה פלורסנטית, מטבחים עם ארונות ושיש ותיקים וכד'.

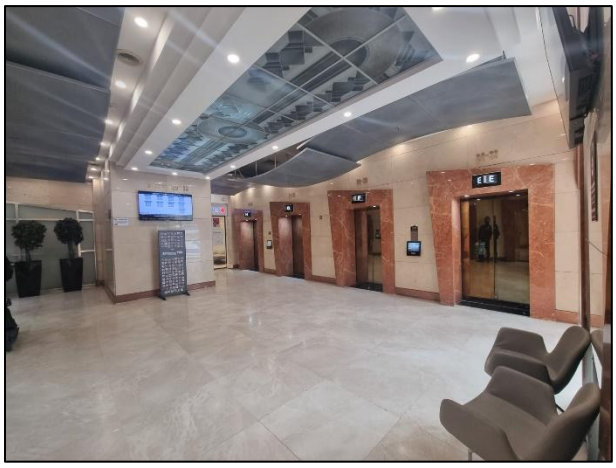
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

להלן צילומי "מגדל לוינשטין" מיום הביקור בנכס בתאריך 31.12.2025:

לובי כניסה ראשית:



לובי מעליות:



מסעדת "שומשום":



שפ"פ בעורף המגדל:

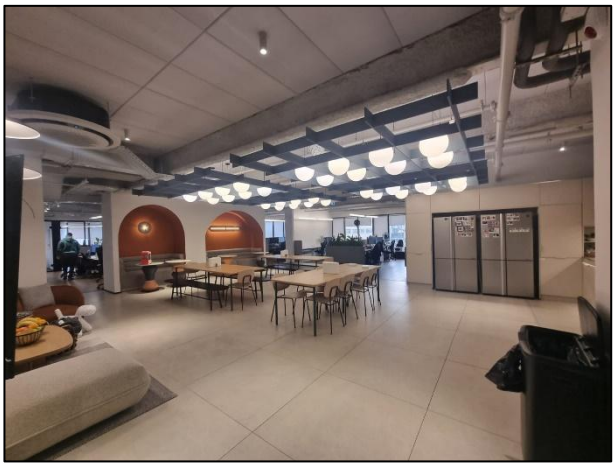


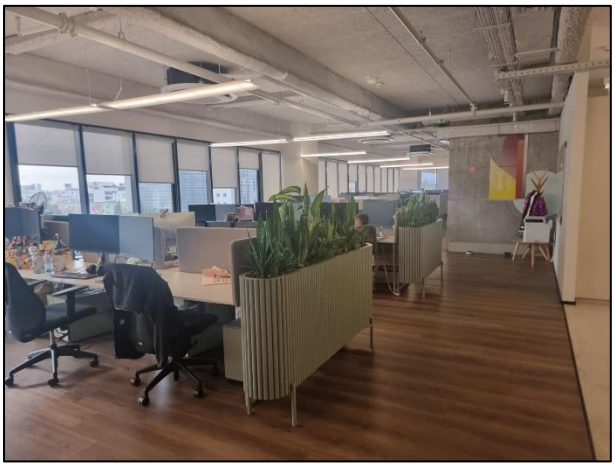
מסעדת "טאיזו":





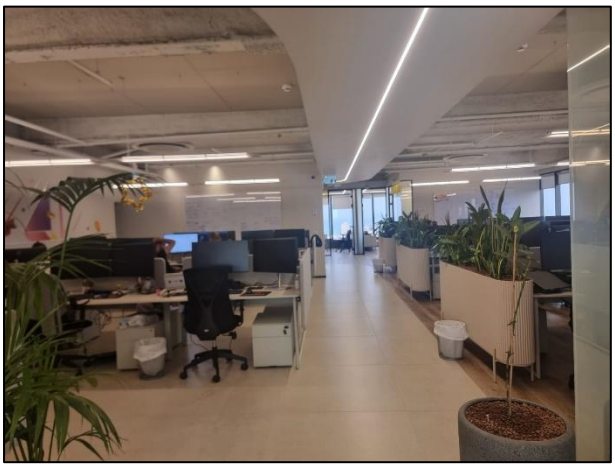
קומה 4 - משרדים לאחר שיפוץ:



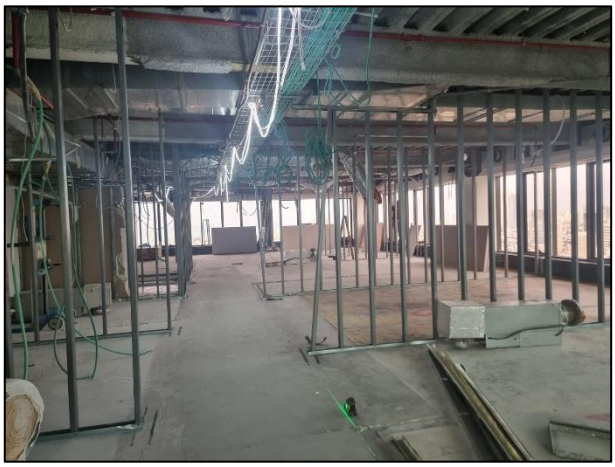


קומה 29 :





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.

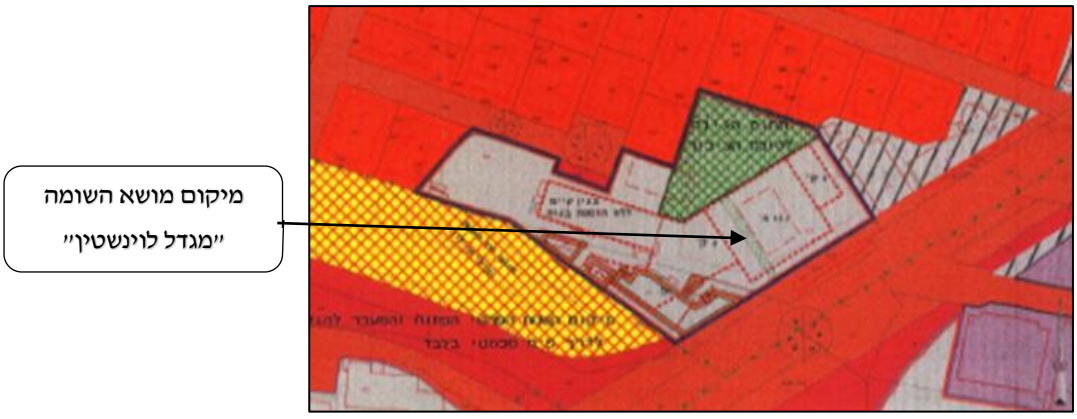
גובה המגדל: 153 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

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>

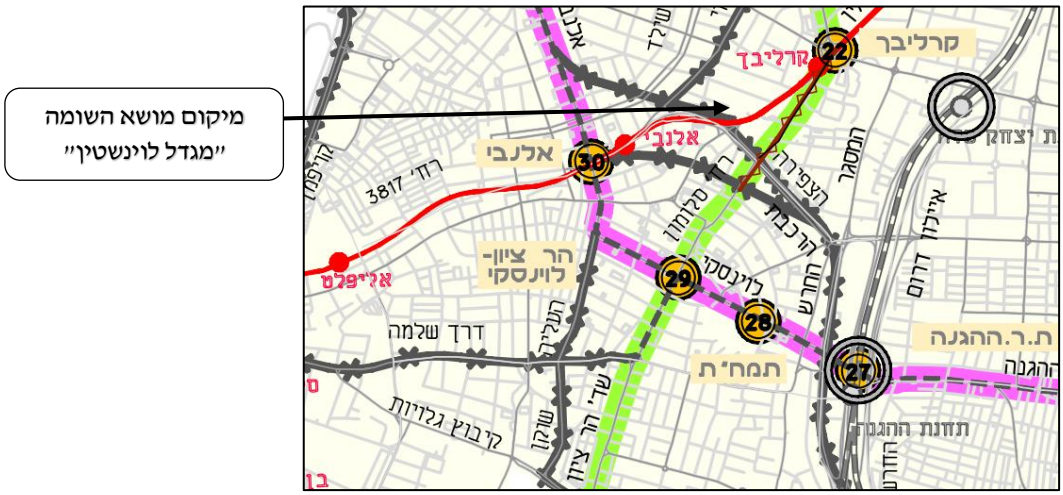
5.2.1. <u>תכנית מתאר ארצית 4/10/23 א'</u>

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:

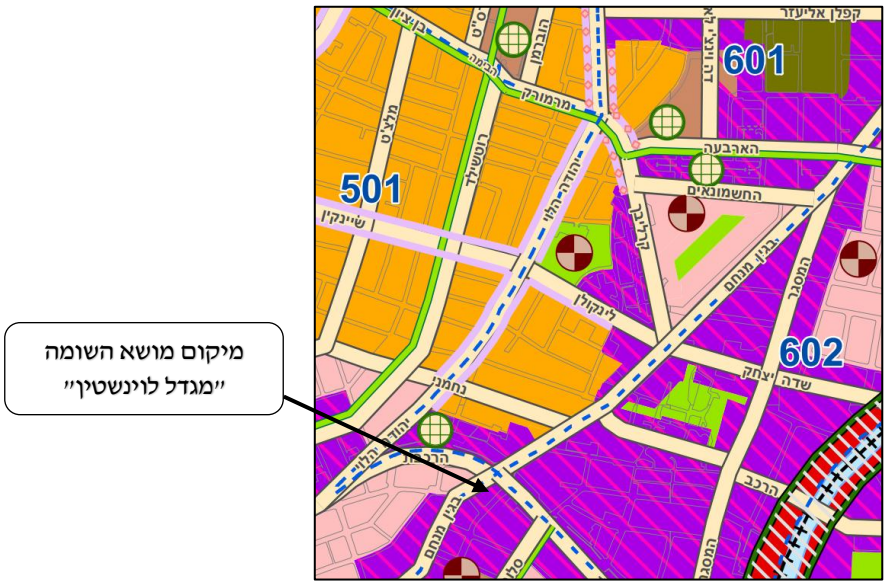
תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.

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.


39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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>

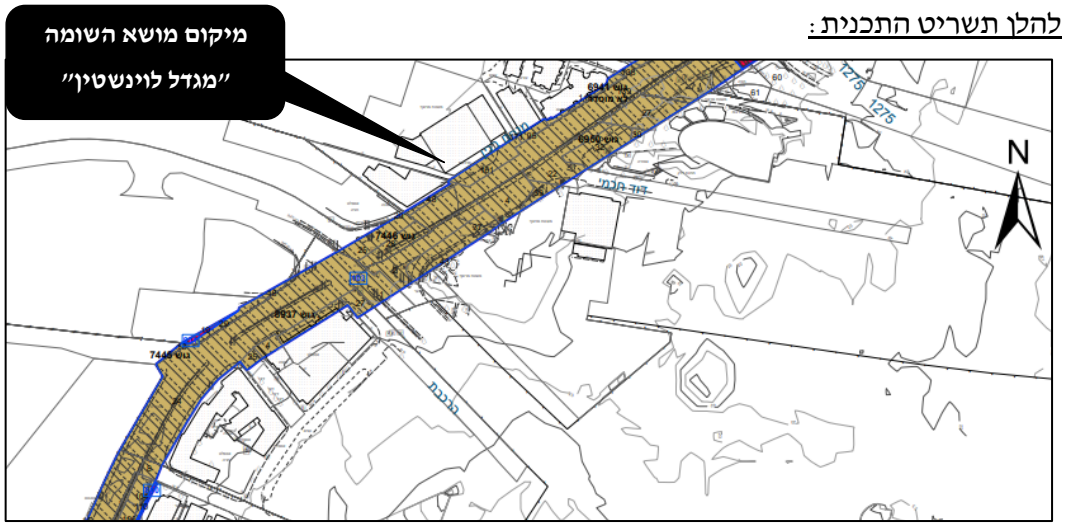
תתל/71/ב - "רכבת קלה במטרופולין ת"א- ה"קו הירוק"- מקטע מרכזי", פורסמה למתן תוקף בי.פ 7510 מיום 23.05.2017.

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. רישוי והיתרים[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. היתרי בניה

- 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	מגדל לוינשטין בע"מ
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	
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	מגדל לוינשטין בע"מ
24	21.55	מרתף 1	מחסן	חניה	11.75	1/5771	
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	לוינשטין נכסים בע"מ
37	67.5	2	אולם			6/5771	
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	לוינשטין נכסים בע"מ
				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		
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.



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 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. 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 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 שח. 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 המיועדות 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

שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 ומקומות חניה ב"מגדל דיסקונט"

גוש 6924, חלקות 4,8,9

<u>רח' יהודה הלוי 23 פינת רח' הרצל, 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 15
6. המצב המשפטי 24
7. היסטוריה של הנכס 29
8. עקרונות גורמים ושיקולים 30
9. פירוט חוות דעת מומחים בהם נעזר השמאי בשומתו 32
10. מסד נתונים ונתוני השוואה 33
11. תחשיבים 43
12. השומה 44

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

01 לפברואר, 2026
דו"ח 27522/25

לכבוד
חב' לוינשטין נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 ומקומות חניה ב"מגדל דיסקונט"

גוש 6924, חלקות 4,8,9

רח' יהודה הלוי 23 פינת רח' הרצל, תל-אביב

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.

1.2. <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>

<u>שם המומחה: זרניצקי יוסף</u>

פרטי השכלה וניסיון מקצועי:

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 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.

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. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך בתאריך 31.12.2025 ע"י קרן סודאי - שמאית מקרקעין.

הנכס הוצג ע"י גב' לנה ינובסקי, עובדת אחזקה.

3. פרטי זיהוי הנכס

מהות הנכס מושא חוות הדעת	חלקים מסוימים ב"מגדל דיסקונט" המהווים שטחי משרדים, חניות ומחסנים, בפירוט כדלקמן : 8,419 מ"ר משרדים בקומות שונות, 249 מ"ר מחסנים ו- 97 מקומות חניה במרתפים.
גוש	6924
חלקות	4 ,8 ,9
שטח חלקות	572 מ"ר, 556 מ"ר, 2,478 מ"ר (בהתאמה)
הזכויות המוערכות	בעלות פרטית, כמפורט בפרק "המצב המשפטי".
כתובת	רח' יהודה הלוי 23 פינת רח' הרצל, תל- אביב.
זיהוי הנכס	הנכס זוהה באמצעות תשריטים וכתובת עירונית.

להלן תמונת "מגדל דיסקונט", מתוך אתר simplex-3d:



4. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

4.1. <u>תיאור הסביבה</u>

"מגדל דיסקונט" ממוקם בצומת הרחובות המרכזיים יהודה הלוי ורחוב הרצל, במע"ר הוותיק של דרום העיר תל אביב.

הגבול הדרומי של המע"ר של תל אביב מאופיין בבניינים בבניה נמוכה של 3-4 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, אשר חלקם מיועדים לשימור, לצד מגדלי משרדים רבי קומות חדשים ויוקרתיים המשתרעים על חטיבות קרקע בגודל של 2-4 דונם, בשימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלונאות ומגורים.

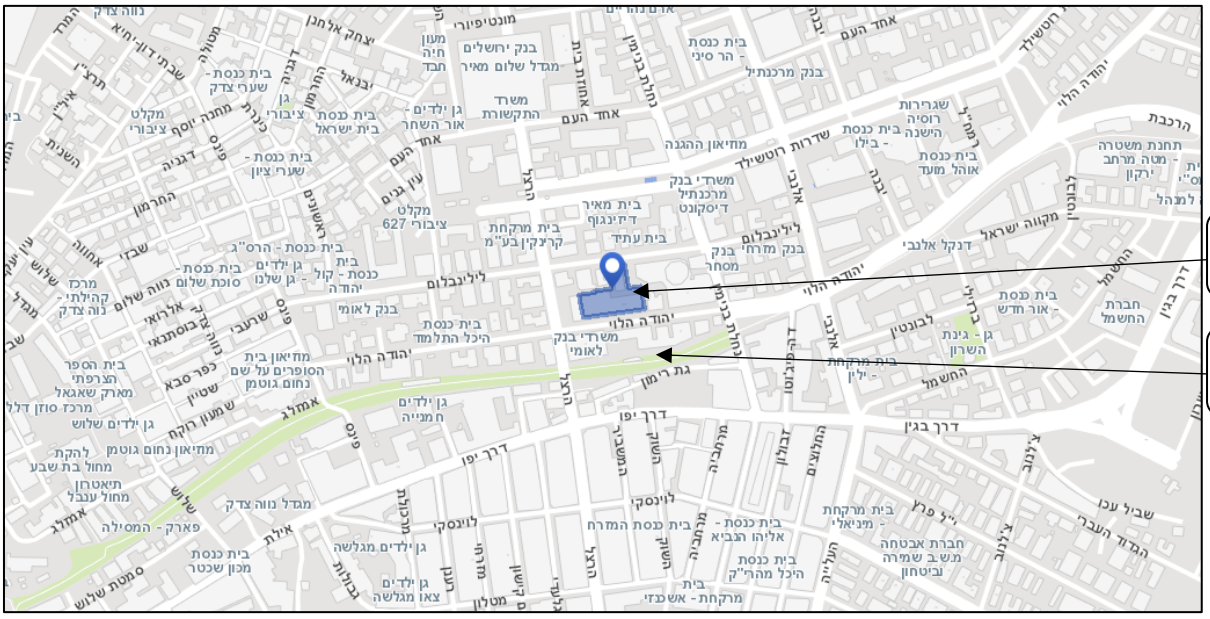
באזור הנכס ריכוז של חברות ביטוח ומשרדים של בעלי מקצועות חופשיים.

הבינוי בסביבת הנכס כולל בניינים בבניה נמוכה כאמור, לצד מגדלי משרדים ומגורים, דוגמת מגדל "reit 1 - פסגות", מגדל "כל בו שלום", מגדל "ליבר", מגדל "אלרוב", מגדל רוטשילד 1 למגורים, מגדל רוטשילד 17 למגורים ומשרדים, "מגדל מאייר", מגדל רוטשילד 22 למשרדים ומלונאות. בנוסף מדרום, ממול למגדל, נמצא בשלבי בנייה התחלתיים מגדל "SHE" היוקרתי אשר יכלול 41 קומות מעל 5 קומות מרתף וישמש למגורים ותעסוקה. בסמיכות לנכס ממוקם "פארק המסילה", פארק ציבורי על תוואי מסילת הברזל העות'מאנית, המשתרע בין רחוב נחלת בנימין במזרח ועד למתחם התחנה ורחוב קויפמן במערב. הפארק באורך של כ- 1.3 ק"מ ובשטח של כ – 26 דונם וכולל שבילי אופניים, מסלולי הליכה, עצים וצמחייה מרובה. במפלס התת קרקעי של הפארק עובר ה"קו האדום" של הרכבת הקלה, בשטח הפארק ממוקמת תחנת "אליפלט" ובסמוך לקצהו המזרחי ממוקמת תחנת "אלנבי". בנוסף, ממזרח על ציר רחוב אלנבי מתוכנן לעבור "הקו הסגול" של הרכבת הקלה.

האזור נהנה מתדמית יוקרתית ולו ביקוש גבוה לשטחי מגורים ומשרדים.

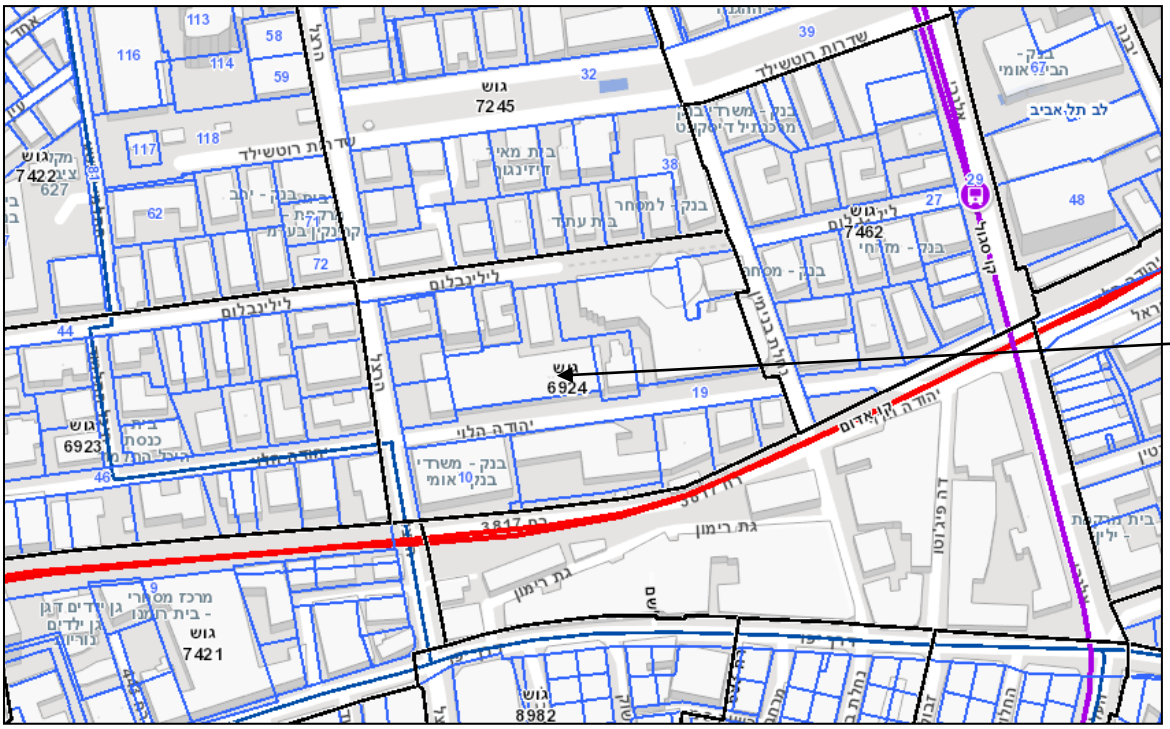
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים ומדרכות, תשתיות חשמל, מים, ביוב, תקשורת וכו'.

<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

להלן סימון תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה הממוקם בתת הקרקע של "פארק המסילה" וחלק מציר הקו הסגול של הרכבת הקלה העובר ברח' אלנבי בסמיכות למושא השומה:



4.2. <u>תיאור החלקות</u>

"מגדל דיסקונט" ממוקם בתחום חטיבת קרקע המורכבת משלוש חלקות, בפירוט כדלקמן:
חלקה 4, בעלת צורה אי רגולרית, בשטח רשום של 2,478 מ"ר, חלקה 8 דמוית ריבוע, בשטח רשום של 556 מ"ר וחלקה 9, דמוית ריבוע, בשטח רשום של 572 מ"ר, ובסה"כ 3,606 מ"ר, כולן בגוש 6924.

<u>להלן גבולות חטיבת הקרקע</u>:

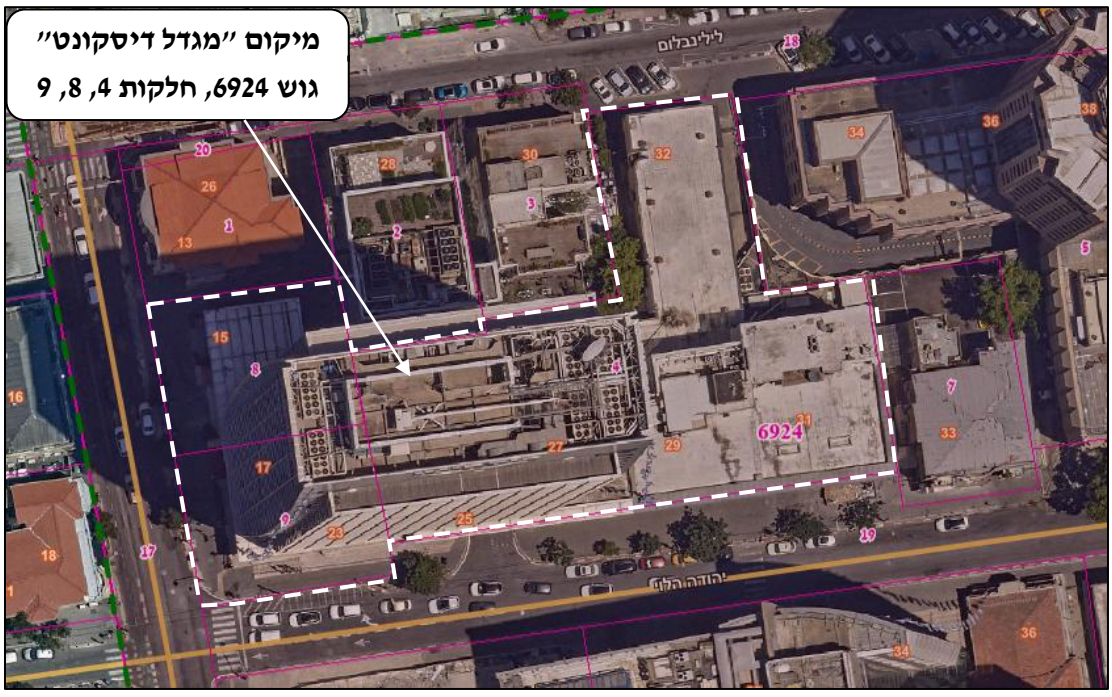
מצפון - חזית לחלקות סמוכות עליהן בנויים מבנים בבניה ותיקה, באחד מהמבנים הגובלים בוצעו עבודות לשימור, ובחלקה גובלת נוספת מבנה משרדים עם חזית לרחוב לילינבלום, בן 6 קומות מעל 5 קומות מרתפים[1].

מדרום - חזית לרחוב יהודה הלוי שהינו רחוב חד סטרי בקטע זה, בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון מערב ומעברו מגדל "SHE" הנמצא בשלבי בנייה התחלתיים.

ממזרח - קיר משותף עם בנין משרדים בן 4 קומות מעל ק"ק אשר משמש כסניף אזורי של בנק דיסקונט. חזית המבנה הנ"ל שופצה במהלך הקמת בנין המשרדים מושא חוות דעת זו.

ממערב - חזית לרחוב הרצל, מצפון לדרך יפו, שהינו ציר תנועה ראשי, חד סטרי בו תנועת כלי רכב המותרת לכיוון צפון. מצדו השני של הרחוב בנינים בני 2-4 קומות בבניה ותיקה.

<u>סימון החלקות על גבי תצ"א מתוך אתר GIS – תל אביב (להמחשה בלבד)</u>:



[1] הגישה למרתפים בבנין הגובל הינה דרך קומות המרתף במגדל דיסקונט בתחומו ממוקם מושא השומה.

4.3. <u>תיאור הבניין - מגדל "דיסקונט"</u>:

"מגדל דיסקונט" הינו מגדל משרדים מודרני בן 31 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל 7 קומות מרתפי חניה ואחסנה. המגדל פינתי ופונה בחזית דרומית בת כ – 97 מ' לרחוב יהודה הלוי ובחזית מערבית בת כ – 41 מ' לרחוב הרצל, בכתובת יהודה הלוי 23 פינת רח' הרצל, תל אביב.
המגדל תוכנן ע"י משרד "מור אדריכלים" ומהווה מגדל משרדים מודרני, המשלב מסחר בקומת הקרקע, משרדים בקומות עליונות ושטחי מחסנים וחניות בקומות המרתף.

הבניין אשר בנייתו הסתיימה בשנת 2008, נבנה בעיצוב אדריכלי ובמפרט גבוה וכולל שלד בטון קונבנציונאלי עם מעטפת קירות מסך בחזיתות הבניין. הכניסה הראשית לבניין ולחניון הינה מרחוב יהודה הלוי.

<u>קומות המגדל בפירוט כדלקמן</u>:

7 קומות מרתף:	בשטח כולל של 11,548 מ"ר בחלוקה לשטחי אחסון, ו- 242 מקומות חניה.
קומות קרקע וקומות 2-5:	מהוות קומות רחבות בבניין המופרדות ממבנה בנק דיסקונט הישן. חזית קומת הקרקע הפונה לרח' הרצל משמשת למסחר.
קומות 6-30[2]:	קומות משרדים טיפוסיות.
קומה 31:	קומת משרדים, בחלקה עם מרפסות גג בלתי מקורות.
בגגות הבנין בקומות 32-33:	מתקנים טכניים בשטח כולל של 285 מ"ר.

<u>למגדל 9 מעליות המשרתות את הקומות בפירוט כדלקמן</u>:
2 מעליות המובילות ממפלס הכניסה למרתפי החניה.
3 מעליות המובילות ממפלס הכניסה לקומה 18.
4 מעליות המובילות ממפלס הכניסה לקומות 19-31.
מעלית משא.

<u>סטנדרט גימור</u>
סטנדרט רמת התחזוקה בבנין טוב מאוד וכולל, בין היתר, קירות מסך מאלומיניום וזכוכית, לובי כניסה כפול עם תקרה גבוהה מעוצב ומרוצף שיש וגרניט, חיפוי קירות באריחי שיש ועץ, תקרות גבס עם תאורה שקועה וגופי תאורה תלויים, 2 דלפקי קבלה ומודיעין מאוישים.
בקומות המרתף רצפת בטון מוחלק, סימון מקומות חניה ושילוט רב. במגדל קיימות מערכות מגוונות, ביניהן: מערכת מיזוג אוויר, ספרינקלרים, גלאי עשן, מצלמות וכו'.
הנכס מושא השומה מהווה חלקים מסוימים בשטחי המשרדים (8 קומות) וחלקים בקומות המרתף, כמפורט בסעיף 4.4.

[2] בחודש אוגוסט 2023 "בנק דיסקונט", אשר אכלס 18 קומות בבעלותו במגדל, פינה את השטח.

4.4. <u>מושא השומה</u>

מושא חוות הדעת מהווה שטחי משרדים בקומות 19-23 ו- 28-30 במגדל ושטחי חניות ומחסנים בקומות המרתף. השטחים המפורטים בחוות הדעת הינם שטחי ברוטו בהתאם לשטחים המפורטים בחוזי השכירות.

<u>להלן ריכוז שטחים לשיווק בחלוקה לקומות</u>:

קומה	שימוש	שטח סחיר במ"ר/ מקומות חניה		
		שטח מושכר במ"ר	שטח פנוי במ"ר	סה"כ במ"ר / מס' מקומות חניה
מרתפים	**מחסנים**	136	113	**249**
	מקומות חניה	91	3 פנויות + 3 שמורות לחב' לוינשטין	**97**
19	**משרדים**	396		**8,419**
		664		
20		1,065		
21		1,042		
22 + 23		2,116		
28		415		
28 + 29		1,678		
30		741		
		302		

<u>להלן תיאור הקומות וסטנדרט הגימור</u>:

<u>קומות מרתף</u>:

7 קומות מרתף תחתונות משמשות כחניון להם כניסה לרכבים מרח' יהודה הלוי, בכניסה שערים חשמליים. ישנן 2 מעליות המובילות ממפלס הכניסה למרתפי החניה.

מתוך 242 החניות ושטחי המחסנים שנבנו במגדל, בבעלות חברת "לוינשטין נכסים בע"מ" השטחים הבאים:

97 מקומות חניה - מתוכם 91 מושכרות[3], 3 חניות שמורות לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ" ו- 3 חניות פנויות. חלק מאזור החניות בקומה 2- מתוחם בשער כניסה חשמלי נוסף.

249 מ"ר מחסנים - מתוכם 136 מ"ר מושכרים ו- 113 מ"ר פנויים.

<u>רמת גמר</u>:

בכניסה לחניון שערים חשמליים, רצפת בטון מוחלקת וציפוי אפוקסי, תאורה פלורסנטית, ספרינקלרים, סימון מקומות חניה ושילוט רב, בין היתר גם למקומות שמורים.

<u>קומות 19-23, 28-30</u>:

בכל קומה גרעין מרכזי סביבו ממוקמים שטחי המשרדים, הגרעין כולל חדר מדרגות, 4 מעליות, מרחב מוגן קומתי, תאי שירותים קומתיים (לגברים ונשים).

[3] נציין כי שוכרת "טריפל A" לא משלמת על 2 חניות.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

כללי:

שטחי המשרדים הינם בחלוקה בהתאם לצרכי השוכר, באמצעות קירות גבס, ובאמצעות ויטרינות זכוכית, חלק מהשטח בקומות הינו בסגנון "open space" וחלק מחולק לחדרי משרדים/ישיבות / בוטים, ברוב המשרדים מטבחים רחבים ופתוחים המותאמים להייטק ובחלקם חדרי מטבחים קטנים. גישה נוספת בין קומות 22 ל - 23 מתבצעת באמצעות גרם מדרגות מזכוכית הבנוי בשטח המשרדים.

רמת הגמר בקומות טובה מאוד, בחלקן יוקרתית אשר תואמת בנייני משרדים ברמה גבוהה.

עבודות הגמר, בוצעו ברובן ע"י השוכרים וכוללים, בין היתר, ריצוף אריחי שיש/פרקט/קרמיקה/ שטיחים מקיר לקיר/בטון עם הדבקת PVC מיוחד (משתנה). תקרה אקוסטית או חיפוי אריחי בידוד בתקרות/תקרה חשופה עם מע' צינורות גלויה, הנמכות תקרה עם תאורה שקועה/תלויה, דלתות מעץ/זכוכית, מיזוג אויר מרכזי ומערכות נוספות, תאי שירותים משופצים.

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 דיסקונט" מיום הביקור בנכס בתאריך 31.12.2025:

כניסה למגדל:



כניסה לחניון:



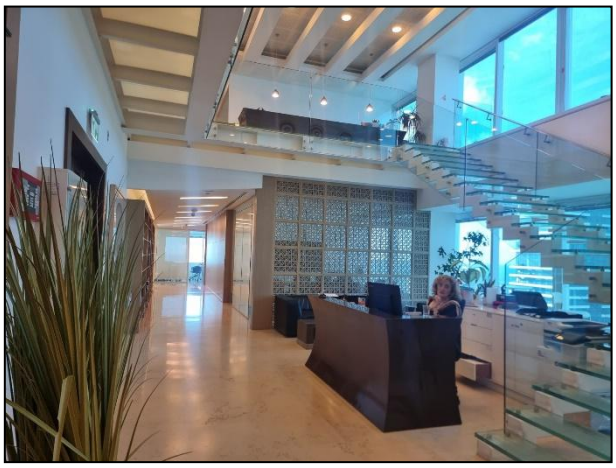
לובי כניסה:



משרדים:

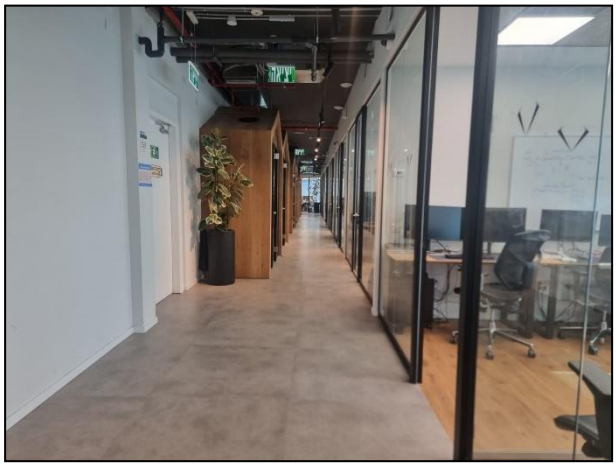
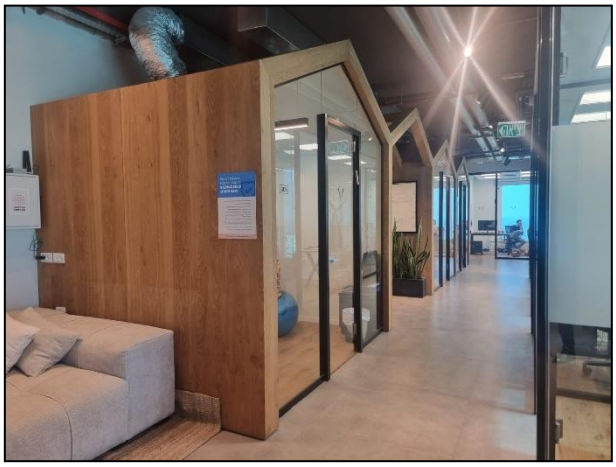
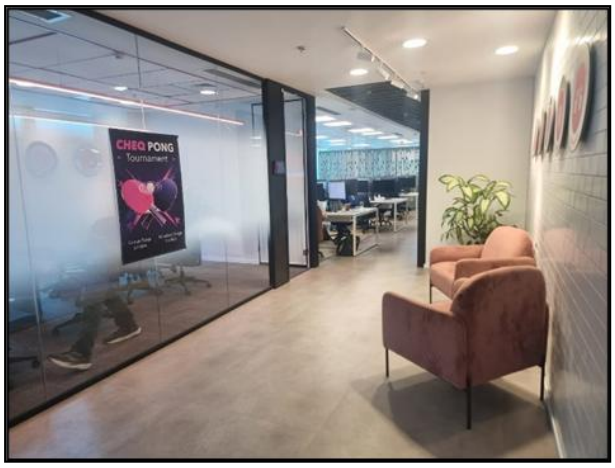


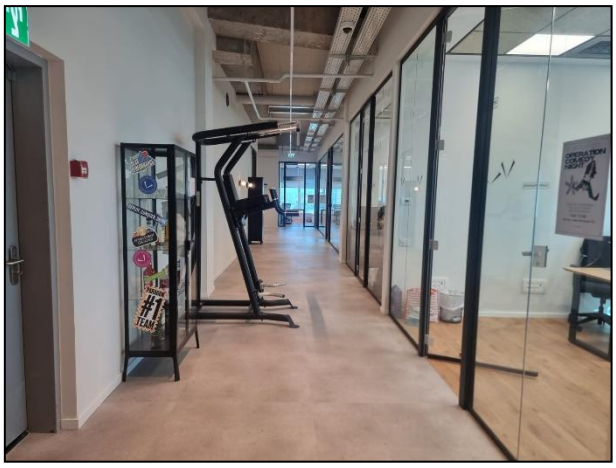
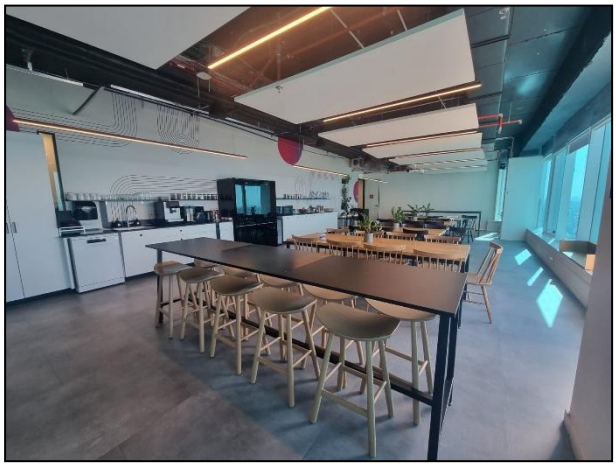
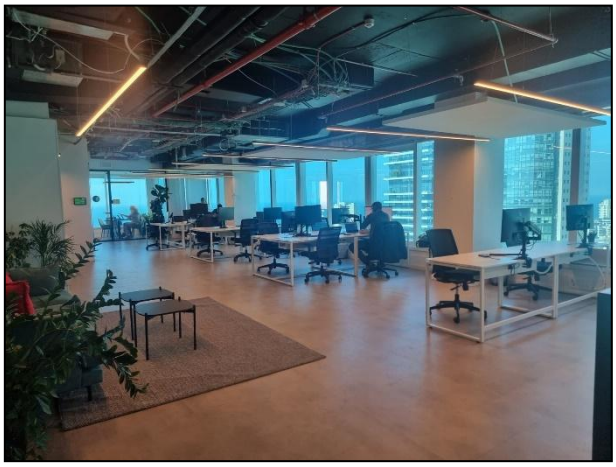
משרדים:





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. המצב התכנוני

להלן מידע בדבר תכניות החלות, בין היתר, על החלקות בתחומן בנוי מושא השומה[4].

5.1. תכנית תא/ע1 - מרתפים

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5167 ביום 18.03.2003.

מטרות התכנית:

קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים ולשימוש בהם והחלפת תכנית מתאר מקומית "ע" - מרתפים. מתן אפשרות הגדלת השטחים המותרים לבנייה במרתפים וקביעת הוראות בניה לגביהם.

הוראות התכנית:

תותר בניית שתי קומות מרתף בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע בהם תותר בניית קומת מרתף אחת.

בנוסף לשתי קומות מרתף אלה, תותר בניית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע ובלבד ששוכנעה הוועדה כי שטחים אלו דרושים לתפקוד הבניין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל התקן התקף לעת הוצאת היתר הבניה ו/או מעל לתקן החניה כפי שנקבע בתוכנית הראשית. קומות אלו יוכרו מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה.

חישוב שטחי הבניה:

שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים על פי תכנית זו יהיו בנוסף לזכויות הבניה ולשטחי השירות המותרים עפ"י התכנית הראשית, למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זו ובין התכנית הראשית, אשר יהיו על חשבון השטחים המותרים בתוכנית הראשית.

התכליות המותרות במרתפים:

בקומת מרתף בבתים צמודי קרקע ובקומות המרתף העליונה והקומה שמתחתיה בשאר הבניינים יותרו שטחים לשימושים עיקריים מתוך השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכנית הראשית, שטחים נלווים ושטחי שירות כלליים. לא יותרו מגורים בקומת מרתף.

בבנייני מגורים קיימים, בהם המרתפים לא נכללו בזכויות הבניה המותרות עפ"י התכנית הראשית או נבנו ללא היתר או נבנו בהיתר לשמש כשטחי שירות, הכל לפני תכנית "ע" מרתפים (28/11/1985) רשאית הוועדה לאשר במרתף היתר הכולל שימוש למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מטרד למגורים, גם אם המרתף אינו בבעלות כלל הדיירים אלא בבעלות פרטית.

היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה כחוק. מאחר ולא ידוע לפני הוצאת ההיתר מס' קומות מרתף מעבר ל- 2 קומות מרתף בבניינים שאינם צמודי קרקע, ולא ידועה תכסית קומת המרתף מעבר לתכסית קומת הקרקע בבתים צמודי קרקע, ישולם היטל ההשבחה בעת מכירה לפי הידוע באותה העת.

[4] המידע התכנוני המובא בחוות הדעת הינו תמציתי ומובא כהנחה לצורך הערכת השווי בלבד.

5.2. <u>תכנית תא /3217 – "בנק דיסקונט", חיזוק המע"ר ההיסטורי של תל אביב.</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5379 מיום 15.03.2005.

<u>מטרת התכנית:</u>

(*) חיזוק המע"ר ההיסטורי של ת"א תוך שימור מבנים בעלי ערך ארכיטקטוני והיסטורי עירוני.

(*) איחוד בהסכמה של חלקות 1,3,4,8,9 (וחלקי חלקות 17,18,19) בגוש 6924 למגרש בניה אחד.

(*) שינוי יעוד הקרקע למרכז עסקים ראשי וקביעת תכליות בניה.

(*) קביעת 2 מבנים לשימור ברחוב לילינבלום 26 ולילינבלום 30.

(*) קביעת זכויות בניה של עד 26,000 מ"ר שטחים עיקריים וגובה של עד 35 קומות (165 מ' גובה מעל פני הים).

<u>יעוד:</u> מרכז עסקים ראשי.

<u>תכליות מותרות:</u>

בקומות המרתף - חניה, מתקנים הנדסיים וטכניים, מועדון ספא, אחסנה, שטחי שרות נלווים עפ"י תכנית ע1 ו – ע למרתפים.

בקומת הכניסה - מסחר, בתי אוכל, גלריות לאומנות, שטחי תצוגה, משרדים.

בקומות שמעל - משרדים ושטחי שרות נלווים, קומות טכניות, קומות גג – חדרי מכונות ומתקנים טכניים.

<u>זכויות הבניה:</u>

סה"כ שטחים עיקריים (ללא איחוד עם חלקה מס' 2) מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין לא יעלו על 24,700 מ"ר[5] כולל השטחים העיקריים הבנויים במבנים לשימור.

סה"כ שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת לא יעלו על 9,880 מ"ר.

<u>גובה בנין:</u>

(*) תותר הקמת מבנה בגובה עד 35 קומות.

(*) תותר קומת כניסה גבוהה עד 15 מ'.

(*) גובה מפלס הגג העליון לא יעלה על 160 מ'.

(*) במרתף יותרו עד 7 קומות מרתף.

<u>הוראות נוספות:</u>

(*) מספר מקומות החניה יהיה עד 300.

(*) המבנים בלילינבלום 26 ו- 30 מיועדים לשימור.

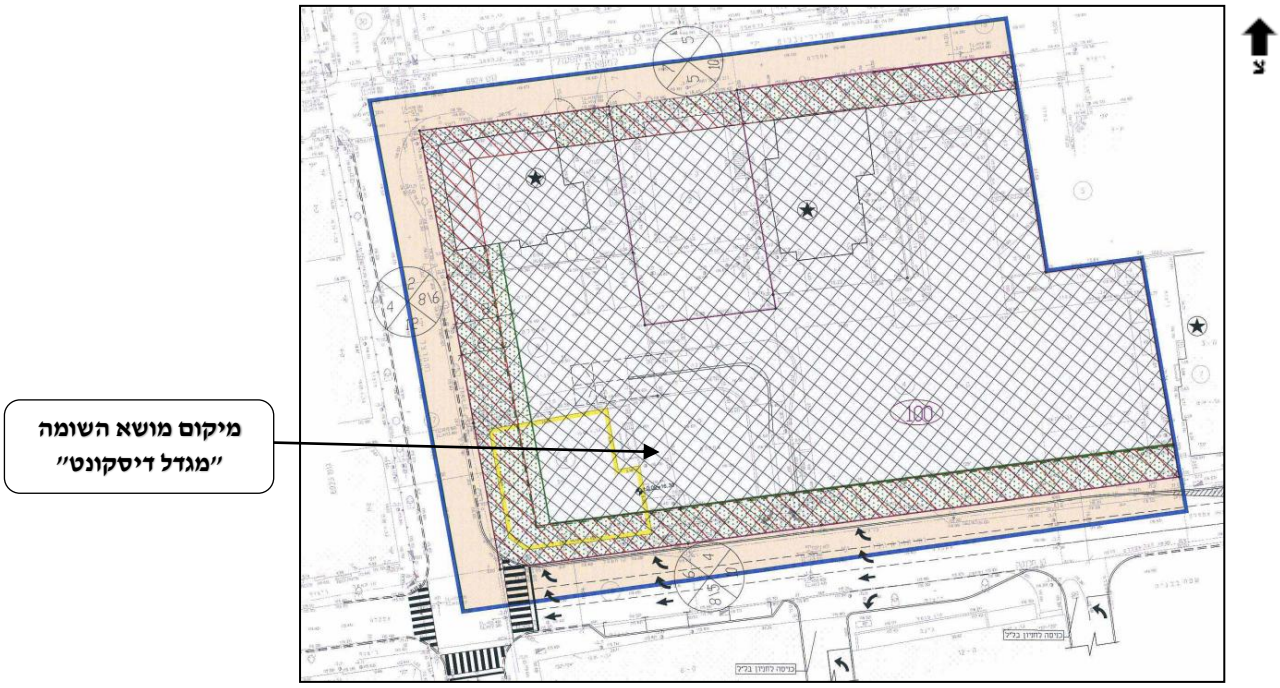
(*) תנאי להיתר בין היתר- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח ע"י הועדה המקומית, אישור מסמך תיעוד ושימור הכולל את המבנים לשימור, הבטחת איחוד וחלוקה לפי הוראות פרק ג' סעיף ז' לחוק התכנון והבניה.

(*) תנאים לאכלוס- ביצוע שימור במבנים (לילינבלום 26 ו- 30) תנאי לקבלת תעודת אכלוס.

---

[5] עד כה נבנו במסגרת התב"ע 24,444 מ"ר, בפירוט כדלקמן:
22,918 מ"ר במגדל דיסקונט.
789 מ"ר בנין לשימור בחלקה 1
737 מ"ר בנין לשימור בחלקה 3.

להלן תשריט התכנית:



5.3. <u>תכנית כוללנית תא/5000</u>

התכנית 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 כוללות 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.

<u>מתחם תכנון</u>:

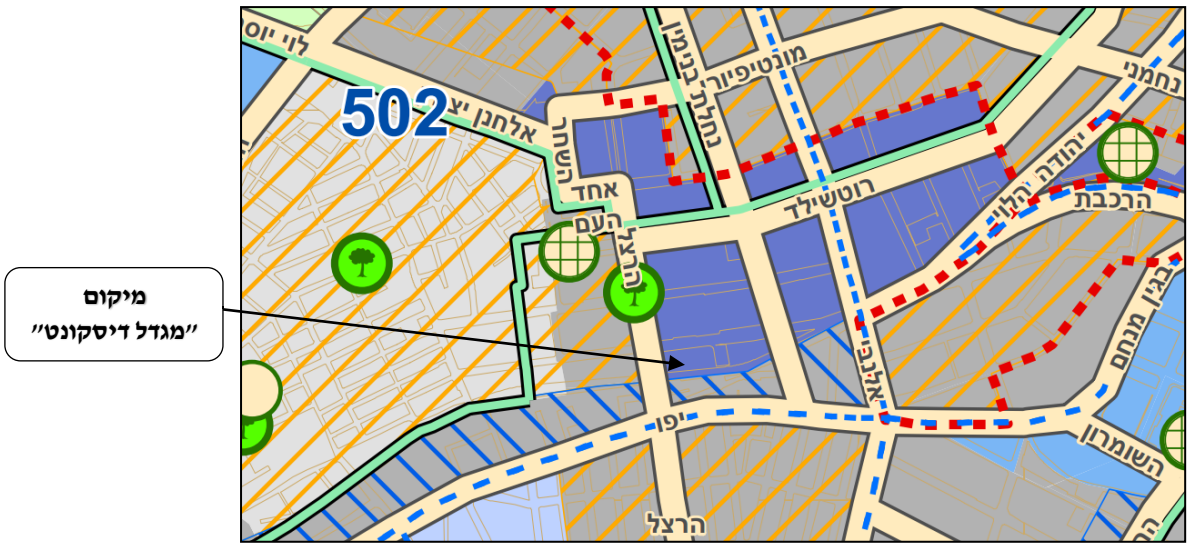
תשריט התכנית מחלק את שטח העיר למתחמי תכנון.

על-פי תשריט התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 502 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 + מרקם בינוי לשימור.

הנושא והישימות התכנונית יבחנו בהמשך ולכן לא נלקח בשווי.

<u>להלן תשריט התכנית (נספח עיצוב עירוני)</u>:



5.4. **<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* *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 התכנית, מושא חוות הדעת שייך למתחם תכנון מס' 502 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.

<u>שימושים:</u>

<u>ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת ייעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים הבאים:</u>

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2.

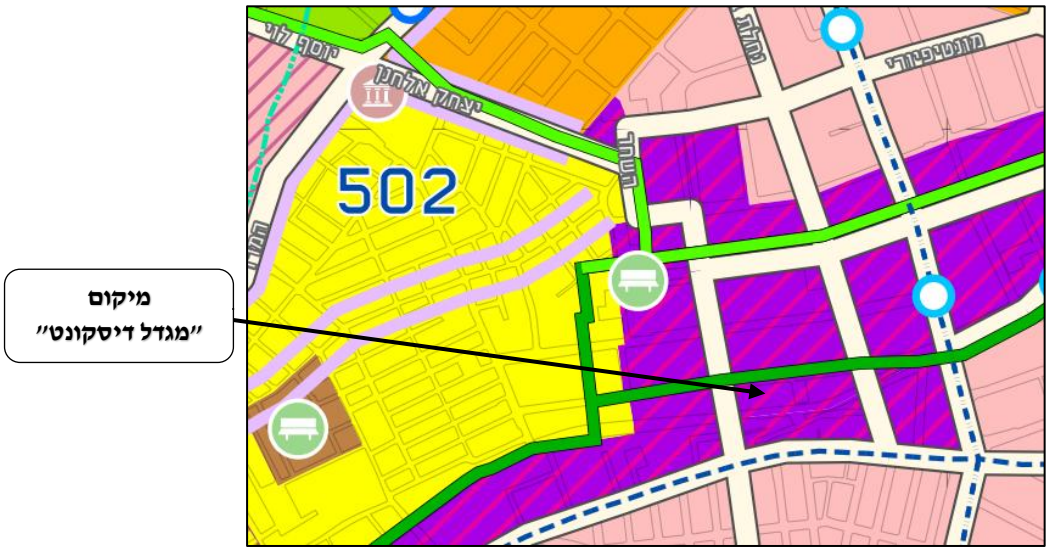
שימושים נוספים: מגורים, תעסוקה 3.

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).
- תכניות תא/5000 ותא/5500 לא נלקחו בחשבון בחוות דעת זו.

5.5. רישוי והיתרים:

להלן פירוט היתרי בניה, טפסי 4 ותעודות גמר שאותרו בתיק הבנין של "מגדל דיסקונט" הבנוי בגוש 6924, חלקות 4, 8, 9:

5.5.1. היתרי בניה

- היתר מס' 230368 מיום 23.06.2003 התיר הריסת המבנים הקיימים על המגרש, דיפון וחפירות בגבולות המגרש בעומק השווה ל- 6 מרתפים.
- היתר מס' 240375 מיום 17.06.2004 התיר הקמת 7 קומות מרתף חניה עבור 242 מקומות חניה.
- היתר מס' 250096 מחודש 02.2005 התיר הקמת בנין חדש למשרדים בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפים צמוד למבנה בנק דיסקונט הקיים.
- היתר בניה מס' 250521 מתאריך 18.07.2005 התיר תוספת 17 קומות של הגרעין המרכזי של הבנין (עד סה"כ 32 קומות) וביטול חלק מהבניה המאושרת לפי היתר המקורי.
  ההיתר התייחס להשלמת גרעין בלבד.
- היתר בניה מס' 250855 מתאריך 15.12.2005 התיר תוספת בניה להשלמת מגדל "בנק דיסקונט" בן 14 קומות וקומה טכנית מעל 7 מרתפי חניה, סביב הגרעין המרכזי של חדר המדרגות ע"י בניית 16 הקומות העליונות של הבנין - (מקומה 15 ועד קומה 30) למשרדים ובניית גרעין חדר מדרגות נוסף כולל חדרי שירותים. בקומה 20 (מפלס 69.14+) שהיא קומת משרדים חלקית שטח טכני וחדר חברת חשמל.
  היתר בניה מס' 1017- 07 מיום 31.12.2007 התיר:
  שינויים ותוספות בניה בקומות מגדל המשרדים של בנק דיסקונט, בן 32 קומות, הכוללים:
  בקומת הקרקע:
  שינויים והגדלת לובי כניסה, שינוי במיקום המדרגות הפנימיות, הקטנת מחסן, שינויים בפירי המעליות.
  שינויים בגרעין הבנין, בחדרי השירותים ובגודל ומיקום העמודים לכל גובה הבנין.
  שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.
  קומת הביניים (קומה שניה):
  שינוי בגרעין הבנין, במיקום ובצורת המדרגות הפנימיות והחדרים הטכניים.
  תוספת בניה עבור משרד וחדר גנרטור ע"י ביטול חלל אטום.
  בגלריה ביטול משרדים וסידור מסחר במקומם.
  שימוש חורג להיתר ממשרדים למסחר.
  בכל הקומות מקומה 3 עד 30:
  שינויים בגרעין הבנין, בחדרים טכניים ובפירי המעליות.
  שינוי עובי עמודים.
  בקומה 20: הגדלת משרדים ע"י ביטול חדר טכני באותה קומה.
  בקומה 31: סידור משרדים וחדרי שירותים ע"י ביטול הקומה הטכנית.

להלן פירוט שטחי הבניה בהיתר הנ"ל:

קומה	סה"כ שטח עיקרי במ"ר	סה"כ שטח שירות במ"ר	סה"כ שטח עיקרי + שירות במ"ר	בעלות עפ"י הסכם שיתוף מיום 18.07.2005 (*)
קרקע	1,334.10	627.16	1,961.26	
2	903.03	334.49	1,237.52	
3	1,221.28	234.00	1,455.28	
4	1,403.29	248.38	1,651.67	
5	1,498.89	253.33	1,752.22	
6	570.63	253.33	823.96	
7	629.09	279.96	909.05	
8	631.21	279.96	911.17	
9	636.20	276.99	913.19	
10	634.97	279.96	914.93	דיסקונט
11	636.50	279.96	916.46	
12	636.71	279.96	916.67	
13	637.80	279.96	917.76	
14	641.57	276.99	918.56	
15	634.22	284.80	919.02	
16	634.89	284.80	919.69	
17	635.12	284.80	919.92	
18	635.12	284.80	919.92	
19	**637.86**	**284.80**	**922.66**	**לוינשטין נכסים בע"מ**
20	**612.41**	**326.57**	**938.98**	
21	**639.38**	**302.10**	**941.48**	
22	**664.58**	**268.25**	**932.83**	
23	**671.80**	**260.82**	**932.62**	
24	674.42	257.04	931.46	
25	669.16	260.82	929.98	פנדום
26	667.40	260.82	928.22	
27	665.41	260.82	926.23	ישראלום
28	**663.23**	**260.82**	**924.05**	**לוינשטין נכסים בע"מ**
29	**664.61**	**257.04**	**921.65**	
30	**658.23**	**260.82**	**919.05**	
31	475.25	249.72	724.97	
32	-	134.77	134.77	משותף
33	-	149.78	149.78	
34	-	-	-	
סה"כ	**22,918.36**	**9,118.62**	**32,036.98**	

5.5.2. <u>טפסי 4 ותעודות גמר</u>

- טופס 4 מתאריך 05/06/2006 ותעודות גמר מתאריך 25/9/2011 לקומות המרתף.
- טופס 4 מתאריך 27/07/2006 בגין 14 קומות וקומה טכנית.
- טופס 4 מיום 14/08/2006 ותעודות גמר מיום 25/09/2011 למבנה עפ"י היתר בניה מס' 20050096 מיום 10/02/2005.
- טופס 4 מיום 01/05/2007 עפ"י היתר מס' 20050855 מיום 22/12/2005 והיתר בניה מס' 20050521 מיום 19/07/2005.
- טופס 4 מיום 28/04/2011 ותעודת גמר לתוספת הקומות עפ"י היתר מס' 20071017 מיום 01/01/2008.
- תעודת גמר מיום 25/09/2011 לתוספת קומות עפ"י היתרים מס' 20050521 מיום 19/07/2005, מס' 20050855 מיום 22/12/2005 והיתר מס' 20071017 מיום 01/01/2008.

6. <u>המצב המשפטי</u>[6]

6.1. <u>העתק רישום מקרקעין (נסח טאבו)</u>

בהתאם למידע מהעתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 12.01.2026 המתנהלים בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, לגוש - 6924, חלקות – 4 , 8 , 9, עולים הפרטים הבאים כדלקמן:

<u>בעלויות</u> : בנק דיסקונט לישראל בע"מ, בשלמות.

<u>משכנתאות</u> : <u>חלקה 4</u> - בתאריך 05.01.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, על חלק בנכס של 6117/10722.
הערות: יחד עם 6924/8,9,4. על כל הבעלים.

<u>חלקות 8 ו -9</u> - בתאריך 05.01.2003 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, בשלמות.
הערות: יחד עם 6924/8,9,4. על כל הבעלים.

<u>הערות משותפות לכל החלקות</u>[7]:

- בתאריך 07/08/2002 נרשמה הערת אזהרה עפ"י סעיף 126 לחוק לטובת "משולם לוינשטין מבנים (1986) בע"מ"[8].
- בתאריך 27/03/2003 נרשמה הערת אזהרה לטובת עיריית ת"א על הימנעות מלבצע עסקה.
- בתאריך 24/12/2007 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת ישראלום נכסים בע"מ.
- בתאריך 14/07/2009 נרשמה הערה לפי סעיף 126, לטובת "ד.א.ש.א בע"מ" על יחידה במגדל, לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה.
- בתאריך 05/07/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת "איימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ", על הקומה 31 במגדל (שטח ברוטו של כ- 800 מ"ר וכן 213 מ"ר ברוטו מרפסות) וכן כ- 15 מק' חניה ומחסן במרתף חניה 4- בשטח ברוטו של 16.5 מ"ר.
- בתאריך 07/12/2010 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק של איימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ.
- בתאריך 22/03/2012 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת אורי ברגמן - חברת עו"ד על כל קומה 27 במגדל בשטח של 1,052 מ"ר וכן - 8 מק' חניה במפלס 3-.
- בתאריך 16/04/2012 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק של אורי ברגמן - חברת עו"ד.
- בתאריך 25/11/2025 נרשמה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על החלק של אורי ברגמן - חברת עו"ד. תיאור הנכס: קומה 27, שטח 1,052 מ"ר, 8 מק' חניה בקומה 3-.

[6] השומה מבוססת על המידע המשפטי שהוצג בפני החו"מ כפי שפורט בשומה.
[7] הערות אזהרה בנסחים אלו אינן גורעות מזכויות חב' לוינשטין נכסים בע"מ בנכס מושא חוות הדעת ויוסדרו במסגרת רישום הבית המשותף.
[8] שם החברה שונה ל"לוינשטין נכסים".

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>הערות נוספות בחלקה 4 :</u>

- בתאריך 27/09/1995 נרשמה הערה לפיה "יתר הזכויות טרם הוסדרו".
- בתאריך 22/10/1998 נרשמה הערה על זיקת הנאה בחלקה כפופה בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העירייה או מטעמה בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60 ס"מ.
- בתאריך 19/06/2003 נרשמה הערה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ.

6.2. <u>הסכם שיתוף מיום 18.07.2005 בין בנק דיסקונט לישראל בע"מ, "לוינשטין נכסים בע"מ" (לשעבר: "משולם לוינשטין מבנים (1986) בע"מ") ופנדום בע"מ:</u>

הצדדים מסכימים לחלק ביניהם את המקרקעין (חלקות 8, 4, 3, 1, ו - 9 בגוש 6924) ואת זכויותיהם בבניין:

לדיסקונט מוקנה באופן מלא, ייחודי ובלעדי חלקים מסוימים בחלקה 4 בגוש 6924.

לפנדום מוקנית חזקה מלאה, ייחודית ובלעדית בחלקה 3 וכן בזכויות הבניה הבלתי מנוצלות המיוחסות לחלקה 3 בגוש 6924.

ללוינשטין מוקנה באופן מלא ייחודי ובלעדי יתרת הבנין וכן זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות על פי התב"ע עבור חלקות 9, 8, 4, 1 בגוש 6924.

בהתאם לתשריט שצורף לחוזה חולקו קומות הבניין כדלקמן:

בנק דיסקונט	:	קומות 1-18
לוינשטין נכסים בע"מ	:	קומות 19-23, 27-31[9]
פנדום	:	קומות 24-26

6.3. <u>איחוד וחלוקה</u>

<u>הוצג בפנינו חוזה שנערך ביום 23.06.2010 בין עיריית ת"א (להלן "העירייה") לבין "לוינשטין נכסים בע"מ" (להלן: "לוינשטין") הקובע, בין היתר, כדלקמן:</u>

- חלקות 1-3, 4, 8, 9, 20 וחלקי חלקות 17-19 בגוש 6924, תל-אביב-יפו מהוות בצוותא חטיבת קרקע המהווה את מתחם בנק דיסקונט, למעט השטחים המיועדים לדרכים.
- מתחם בנק דיסקונט כולל, בין היתר, את חלקה 20 הרשומה בבעלות העירייה.
- 49 מ"ר המהווים את חלקה 20 במתחם בנק דיסקונט, מקנים לעירייה זכויות בניה של כ- 308 מ"ר במגרש המיועד למרכז עסקים ראשי בתב"ע החדשה והמצוי במתחם בנק דיסקונט.
- אפשרות הניצול של זכויות הבניה בחלקה 20 ניתנת למימוש אך ורק במתחם בנק דיסקונט.
- העירייה מצהירה, כי אין כל מניעה על פי דין ו/או הסכם, **<u>בכפוף לאישור מוסדותיה המוסמכים של העירייה ואישור שר הפנים את תנאי הסכם זה</u>**, להעברת הבעלות והחזקה הבלעדית בחלקה 20 ל"לוינשטין".
- "לוינשטין" מתחייב לבצע פרצלציה במתחם בנק דיסקונט, על אחריותו ועל חשבונו.
- "לוינשטין" מתחייב לרשום את הפרצלציה האמורה תוך 24 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.
- בתמורה לרכישת זכויות העירייה בחלקה 20 ישלם "לוינשטין" לעירייה ביום חתימת הסכם זה סכום של 865,000 ₪ בהתאם לשומה מוסכמת של אינג' שמואל פן.
- הסכם זה מותלה באישורו של שר הפנים, שיומצא ל"לוינשטין" על ידי העירייה לא יאוחר מ- 12 חודשים ממועד חתימת הסכם זה.

[9] בהתאם למידע מהחברה, קומה 27 נמכרה לחב' "ישראלום נכסים בע"מ" וקומה 31 נמכרה לחב' "אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ".



הערה שלנו -

להלן התייחסות חב' לוינשטין לנושא הרישום :

- החברה החלה בביצוע הליך איחוד של החלקה המתחייב.
- כל האישורים הנדרשים מעיריית תל-אביב, המרכז למיפוי ישראל, ושר הפנים לצורך רישום הפרצלציה נתקבלו.
- איחוד החלקות טרם קיבל תוקף רשמי, מכיוון שבנק דיסקונט מעכב חתימתו עד להגעה לנוסח מוסכם של תקנון בית משותף.
- נוסח התקנון הועבר לאישור בעלי הזכויות ע"י חב' לוינשטין.
- לאחר איחוד החלקות תפעל חב' לוינשטין לקידום רישום בית משותף.

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, נכון לחודש 01/2026 לא חלה התקדמות בהליך רישום בית משותף.

6.4. הוצגו בפנינו כלל הסכמי השכירות/תוספות להסכמי השכירות במגדל "דיסקונט".

6.5. חוזי שכירות – שכירות חופשית, לא מוגנת :

מהנתונים בטבלת השוכרים שהוצגה בפנינו לחודש 12/2025 עולים הנתונים הבאים :

- סה"כ שטחי משרדים מושכרים : 8,419 מ"ר.
- סה"כ מקומות חניה מושכרים : 91.
- סה"כ מקומות חניה בשימוש עצמי : 3.
- סה"כ מקומות חניה פנויים : 3.
- סה"כ שטחי מחסנים מושכרים : 136 מ"ר.
- סה"כ שטחי מחסנים פנויים : 113 מ"ר.
- סה"כ הכנסה מכלל השטחים המושכרים, כולל חניות : כ- 1,500,000 ₪.

6.6. דמי שכירות ממוצעים בבנין והתייחסות לדמי שכירות גבוהים / נמוכים מראויים :

חלק מהשוכרים משלמים דמ"ש הגבוהים מדמ"ש ראויים. בתחשיב השווי הובא בחשבון יתרון וחיסרון כלכלי בתקופת השכירות/האופציה עבור שוכרים אלה.

להלן ריכוז ממוצע של דמי השכירות החודשיים למ"ר / מקום חניה לשימושים השונים כפי שעולה מהטבלה לעיל, לפני מע"מ :

משרדים (כלל השטחים) - כ- 159 ₪/מ"ר.

מחסנים - כ- 82 ₪/מ"ר.

חניות - כ- 1,380 ₪/מקום חניה.

6.7. <u>שיעור תפוסה:</u>

נכון למועד הקובע, שיעור התפוסה הינו 100% (8,419 מ״ר שטחי משרדים מושכרים).

6.8. <u>תוספות לחוזים שנחתמו בשנה האחרונה</u>

בשנת 2025 נחתמו תוספות לחוזי שכירות למשרדים בשטח כולל של כ- 300 מ״ר.

6.9. <u>רווח מחשמל</u>

לחברה קיים הסכם התקשרות לאספקת חשמל עם חברת 'דליה אנרגיות כח בע״מ' אשר נחתם בתאריך 27.04.2023 ובתוקף ל- 10 שנים החל מיום 01.06.2023, אשר הקטין את עלויות החשמל והתפעול.

בשנת 2024 הרווח מחשמל עמד על כ- 670,000 ₪ (היווה ירידה בשיעור של כ- 24% ביחס לרווח בשנת 2023). כפי שנמסר לנו מהחברה, הירידה נובעת מהעובדה כי הנהלת בנק דיסקונט פינתה את קומות 1-19 במהלך שנת 2023.

נראה כי גם בשנת 2025 הרווח מחשמל נותר סביב כ- 670,000 ₪ וזאת לאור העובדה כי רוב שטחי בנק דיסקונט טרם אוכלסו.

בתחשיב השווי הובא בחשבון רווח ממכירת חשמל בגילום שנתי בסך של כ – 880,000 ₪, לפי ממוצע שנת 2023. כמו כן הובא בחשבון קיטון ברווח ממכירת חשמל (כ- 220 אש״ח/שנה) לתקופה של 3 שנים עד לאכלוס השטחים שהתפנו.

6.10. <u>ניהול הבנין</u>

ניהול הבנין מתבצע ע״י חברת נכסי אריאל, החוזה מולה התחדש לתקופה של 5 שנים, עד ליום 31.12.2030.

7. היסטוריה של הנכס

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 במעוגל	הכנסה מרווח הנובע מצובר חשמל במעוגל
31.12.2022	₪ 220,846,000	₪ 6,153,000
31.12.2023	₪ 229,472,000	₪ 8,808,000
31.12.2024	₪ 234,090,000	₪ 8,280,000

8. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

8.1. מושא השומה:

שווי זכויות בעלות בשטחי משרדים, מחסנים ומקומות חניה ב"מגדל דיסקונט", בשטח ברוטו של 8,419 מ"ר משרדים, 249 מ"ר מחסנים ו - 97 מקומות חניה, הממוקם ברחוב יהודה הלוי 32 פינת רח' הרצל, תל- אביב.

8.2. מיקום הנכס:

הנכס ממוקם ברח' יהודה הלוי פינת רח' הרצל, בסמוך לשד' רוטשילד, באזור המע"ר הישן של העיר תל אביב יפו ובסמוך לאזור "לב העיר". אזורים אלו נהנים ממגמת התחדשות ופיתוח המתבטאת בחידוש ושימור מבנים ותיקים לצד הקמת מבנים חדשים ומודרניים רבי קומות. בקרבת מושא השומה, ממוקם "פארק המסילה" בו עובר בתת הקרקע הקו האדום של הרכבת הקלה כמפורט ב"תיאור הסביבה".

8.3. מצב פיזי ותחזוקתי:

שטחי המשרדים ב"מגדל דיסקונט" במצב פיזי ותחזוקתי טוב מאוד.

שטח של 302 מ"ר בקומה 30 ושטח של 664 מ"ר בקומה 19 עברו שיפוץ מהותי בשנת 2025 לרמת גמר יוקרתית.

8.4. המצב התכנוני והרישוי:

על החלקה בה ממוקם מושא השומה חלה תכנית מפורטת תא/3217.

עפ"י תמ"א 70, הנכס ממוקם באזור שאינו מושפע מתכנית המטרו. לאור הבינוי הקיים ולאור העובדה כי קיים חוסר בהירות לעניין זכויות הבניה שיוקנו למושא השומה, לא הובאו בחשבון זכויות בניה פוטנציאליות מתכנית תא/5000. הבניין נבנה בהתאם להיתרי בניה, כמפורט בסעיף 5.5.

8.5. המצב המשפטי:

בעלות פרטית לחברת "לוינשטין נכסים בע"מ". חלוקת הזכויות בנכס הינה לפי הסכם השיתוף שנחתם בין "בנק דיסקונט" לחב' "פנדום".

שטחי המשרדים, המחסנים והחניות מושכרים בשכירות חופשית לשוכרים שונים.

8.6. גישות השומה:

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 שיעור היוון, 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).

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 מושכרים	6.75% -
מחסנים פנויים	7.25% -
רווח ממכירת חשמל	10% -

8.8. <u>בהתייחס לנכס הנדון הובאו בחשבון באומדן השווי את הפרמטרים הבאים:</u>

- יתרון כלכלי לחלק מהשוכרים המשלמים דמי שכירות גבוהים מראויים לתקופת החוזה.
- רווח ממכירת חשמל בצובר - הובא בחשבון רווח ממכירת חשמל בגילום שנתי בסך של כ- 880 אש"ח, לפי ממוצע שנת 2023. כמו כן הובאה בחשבון הפחתה בגובה הקיטון ברווח ממכירת חשמל (כ- 220 אש"ח/שנה) לתקופה של 3 שנים עד לאכלוס השטחים שהתפנו, כמפורט בסעיף 6.9.
- 97 מקומות חניה בבעלות "לוינשטין נכסים בע"מ". הובא בחשבון שווי מקום חניה עפ"י נתוני השוואה בסביבה הקרובה. כבקרה נבחנו דמי השכירות ל- 91 מקומות חניה המושכרים לשוכרים שונים במגדל, כמפורט בפרק המשפטי.
- דמי שכירות ראויים לקומות המשרדים נקבעו עפ"י נתוני דמ"ש מחוזים חדשים שנחתמו בשנה האחרונה במגדלים בסביבה הקרובה, על סך של 135-140 ₪/מ"ר, תלוי קומה ורמת גמר.

8.9. שווי הנכס הנקוב בשומה אינו כולל 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 הצפונית 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 הצפונית 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[10] 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** .

[10] 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.**

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"[11]

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 ₪.

[11] 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. נתוני השוואה למקומות חניה

10.5.1. 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.

10.5.2. 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.**

10.6. <u>נתוני עסקאות מכר למחסנים (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

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 דמי השכירות שהתקבלו בפועל בחודש דצמבר 2025 לשטחי משרדים, מחסנים וחניות הינם כ - 1,500,000 ₪.

באומדן השווי הובא בחשבון כי דמי השכירות הממוצעים עבור שטחי המשרדים המושכרים הינם בגבולות של 140 ₪/מ"ר, המגלם יתרון וחסרון כלכלי עבור שוכרים בנכס.

לפיכך, אומדן שווי שטחי המשרדים ומחסנים הינו בגבולות של: 214,167,000 ₪.

אומדן שווי 97 מק' חניה, רווח מצובר חשמל ואנטנה הינו בגבולות של: 32,793,000 ₪.

סה"כ אומדן שווי במעוגל: 246,960,000 ₪.

11.2 טבלת רגישות לשינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בשיעור ההיוון	סה"כ שווי
-0.50%	₪ 263,620,000
-0.25%	₪ 254,970,000
ללא שינוי	**₪ 246,960,000**
0.25%	₪ 239,530,000
0.50%	₪ 232,600,000

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>246,960,000 ₪ בתוספת מע"מ.</u>**

<u>הערות</u>:

- שווי הנכס בדו"חות הכספיים האחרונים ליום 30.09.2025 הינו בסכום של 242,370 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 (9 עמודים)
נספח עסקאות ושיעורי תשואה (1 עמוד)

בכבוד רב,

רון זרניצקי רותם אור
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין

נספחים:

נסח טאבו - חלקה 4:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13369

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 4

הנכס נוצר ע"י שטר:	37480/1995	מיום:	27/09/1995	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית תל אביב -יפו		2,478			

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6924 חלקה 94, ספר תל אביב (דף/ספר) 103 דף 119

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37480/1995/7	27/09/1995	רישום בעלות לאחר הסדר	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
427/2003/1	05/01/2003	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		6117 / 10722
		הערות: יחד עם 6924/8,9,4			
		על כל הבעלים			

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה			
37480/1995/9	27/09/1995	הערה			
		הערות: יתר הזכויות טרם הוסדרו			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
26665/2002/1	07/08/2002	הערת אזהרה	משולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ		
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9515/2003/1	27/03/2003	הערת אזהרה	עירית תל-אביב יפו		
		הערות: על הימנעות מעשות עסקה			

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 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13369

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 4

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
16479/2003/1	19/06/2003	הערת אזהרה	חברת החשמל לישראל בע"מ		

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
52282/2007/1	24/12/2007	הערת אזהרה	ישראלום נכסים בע"מ		

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29279/2009/1	14/07/2009	הערת אזהרה	ד.א.ש.א. בע"מ	חברה	512499575
	הערות:	יחידה במגדל לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה			

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26570/2010/1	05/07/2010	הערת אזהרה	אימן י.ב נכסים 2010 בע"מ	חברה	514435593
	הערות:	תיאור הנכס הקומה ה 31 במגדל הבנוי על המקרקעין (שטח ברוטו כ - 800 מ"ר וכן 213 מ"ר ברוטו של מרפסות) וכן כ- 15מקומות חניה(2 במפלס מינוס אחד(-1)ו- 13במפלס מינוס ארבע -4 וכן מחסן במרתף חניה מינוס ארבע (-4) שטח ברוטו של 16.5 מ"ר מהות ההתחייבות הסכם מכר			

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48050/2010/1	07/12/2010	הערת אזהרה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ			

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11248/2012/1	22/03/2012	הערת אזהרה	אורי ברגמן -חברת עורכי דין	חברה	513272021
	הערות:	כל קומה 27 במגדל הבנוי על המקרקעין בשטח של 1052 מ"ר וכן-8 מקומות חניה במפלס 3 - במגדל כמפורט בהסכם			

על כל הבעלים

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13498/2012/1	16/04/2012	הערת אזהרה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13369

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 4

סכום			
ללא הגבלת סכום			
הערות: אורי ברגמן -חברת עורכי דין			
על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64098/2025/1	25/11/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118
		שם הלווה	**סוג זיהוי**		**מס' זיהוי**
		אורי ברגמן חברת עורכי דין	חברה		513272021
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: תיאור הנכס: קומה 27 שטח 1052 מ"ר, 8 מקומות חניה, קומה 3-			
		על כל הבעלים			

זיקות הנאה

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	מהות הזיקה	תיאור הזיקה
30864/1998	22/10/1998	זיקת הנאה	חלקה כפופה	בזכות מעבר להולכי רגל ולשם ביצוע עבודות ציבוריות המבוצעות ע"י העיריה או מטעמה, המסומן בתשריט במס' 1, צבוע בפסים אלכסוניים באדום, בשטח של 19.53 מ"ר מעל פני הקרקע ובעומק 60.00 מ"מ.
		לטובת	**שם המוטב**	
			עירית תל-אביב יפו	

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 18.00 ש"ח

נסח טאבו – חלקה 8:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13370

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 8

הנכס נוצר ע"י שטר:	37480/1995	מיום:	27/09/1995	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר				
עיריית תל אביב -יפו		556				

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6924 חלקה 49, ספר תל אביב (דף/ספר) 79 דף 75

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37480/1995/15	27/09/1995	רישום בעלות לאחר הסדר	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
427/2003/1	05/01/2003	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	סכום		החלק בנכס
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות: יחד עם 6924/8,9,4			
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
26665/2002/1	07/08/2002	הערת אזהרה	משולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9515/2003/1	27/03/2003	הערת אזהרה	עירית תל-אביב יפו		
		הערות: על הימנעות מעשות עסקה			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
52282/2007/1	24/12/2007	הערת אזהרה	ישראלום נכסים בע"מ		
על כל הבעלים					

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 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13370

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 8

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29279/2009/1	14/07/2009	הערת אזהרה	ד.א.ש.א. בע"מ	חברה	512499575
	הערות:	יחידה במגדל לרבות הרחבה מוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26570/2010/1	05/07/2010	הערת אזהרה	אימן י.ב נכסים 2010 בע"מ	חברה	514435593
	הערות:	תיאור הנכס הקומה ה 31 במגדל הבנוי על המקרקעין (שטח ברוטו כ - 800 מ"ר וכן 213 מ"ר ברוטו של מרפסות) וכן כ- 15מקומות חניה(2 במפלס מינוס אחד(-1)ו- 13במפלס מינוס ארבע -4 וכן מחסן במרתף חניה מינוס ארבע (-4) שטח ברוטו של 16.5 מ"ר מהות ההתחייבות הסכם מכר			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48050/2010/1	07/12/2010	הערת אזהרה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11248/2012/1	22/03/2012	הערת אזהרה	אורי ברגמן -חברת עורכי דין	חברה	513272021
	הערות:	כל קומה 27 במגדל הבנוי על המקרקעין בשטח של 1052 מ"ר וכן-8 מקומות חניה במפלס 3 - במגדל כמפורט בהסכם			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13498/2012/1	16/04/2012	הערת אזהרה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
	הערות:	אורי ברגמן -חברת עורכי דין			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64098/2025/1	25/11/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118



משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13370

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 8

שם הלווה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
אורי ברגמן חברת עורכי דין	חברה	513272021
סכום		
ללא הגבלת סכום		
הערות: תיאור הנכס: קומה 27 שטח 1052 מ"ר, 8 מקומות חניה, קומה 3-		
על כל הבעלים		

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 18.00 ש"ח

עמוד 3 מתוך 3

נסח טאבו - חלקה 9:

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13371

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 9

הנכס נוצר ע"י שטר:	37480/1995	מיום:	27/09/1995	סוג שטר:	הסדר משיטה ישנה

תיאור הנכס

רשויות		שטח במ"ר			
עיריית תל אביב -יפו		572			

המספרים הישנים של החלקה

גוש שומה 6924 חלקה 48, ספר תל אביב (דף/ספר) 107 דף 113

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	סוג זיהוי	מס' זיהוי
37480/1995/16	27/09/1995	רישום בעלות לאחר הסדר	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	חברה	520007030
				החלק בנכס	
				בשלמות	

משכנתאות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
427/2003/1	05/01/2003	משכנתה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
		ראשונה	ללא הגבלת סכום		בשלמות
		הערות: יחד עם 6924/8,9,4			
על כל הבעלים					

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
26665/2002/1	07/08/2002	הערת אזהרה	משולם לוינשטיין מבנים (1986) בע"מ		
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
9515/2003/1	27/03/2003	הערת אזהרה	עירית תל-אביב יפו		
		הערות: על הימנעות מעשות עסקה			
על כל הבעלים					

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב		
52282/2007/1	24/12/2007	הערת אזהרה	ישראלום נכסים בע"מ		
על כל הבעלים					

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13371

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 9

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
29279/2009/1	14/07/2009	הערת אזהרה	ד.א.ש.א. בע"מ	חברה	512499575
		הערות: יחידה במגדל לרבות הרחבה המוצמדת לממכר וכן זכות שימוש בגלריה			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
26570/2010/1	05/07/2010	הערת אזהרה	אימן י.ב נכסים 2010 בע"מ	חברה	514435593
		הערות: תיאור הנכס הקומה ה 31 במגדל הבנוי על המקרקעין (שטח ברוטו כ - 800 מ"ר וכן 213 מ"ר ברוטו של מרפסות) וכן כ- 15מקומות חניה(2 במפלס מינוס אחד(-1)ו- 13במפלס מינוס ארבע -4 וכן מחסן במרתף חניה מינוס ארבע (-4) שטח ברוטו של 16.5 מ"ר מהות ההתחייבות הסכם מכר			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
48050/2010/1	07/12/2010	הערת אזהרה	בנק לאומי לישראל בע"מ	חברה	520018078
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: אימן י.ב. נכסים 2010 בע"מ			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
11248/2012/1	22/03/2012	הערת אזהרה	אורי ברגמן -חברת עורכי דין	חברה	513272021
		הערות: כל קומה 27 במגדל הבנוי על המקרקעין בשטח של 1052 מ"ר וכן-8 מקומות חניה במפלס 3 - במגדל כמפורט בהסכם			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
13498/2012/1	16/04/2012	הערת אזהרה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
		סכום			
		ללא הגבלת סכום			
		הערות: אורי ברגמן -חברת עורכי דין			
		על כל הבעלים			

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב	סוג זיהוי	מס' זיהוי
64098/2025/1	25/11/2025	הערת אזהרה לרישום משכנתה	בנק הפועלים בע"מ	חברה	520000118

משרד המשפטים
MINISTRY OF JUSTICE | وزارة العدل

הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין
LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS
سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية

תאריך 12/01/2026
כ"ג טבת תשפ"ו
שעה: 12:37

נסח מס' 13371

לשכת רישום מקרקעין: תל אביב - יפו

העתק רישום מפנקס הזכויות

גוש: 6924 חלקה: 9

שם הלוזה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
אורי ברגמן חברת עורכי דין	חברה	513272021
סכום		
ללא הגבלת סכום		
הערות: תיאור הנכס: קומה 27 שטח 1052 מ"ר, 8 מקומות חניה, קומה 3-		
על כל הבעלים		

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 18.00 ש"ח

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

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. תמורת הנכס נקבעה לסך של 138,250,000 ש"ח, כאשר ההכנסה השנתנית 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 השנתנית 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 היא בסך של 112 מיליון ש"ח. המתחם כולל שלוש קומות, קומת 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 מיליוני ₪. 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"יצוות 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 מחוונות 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 + החזוייים 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 1-3 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



אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

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%).

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

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	8938	8939		8940		80152	
חלקות	3	1	6	6	8	20	21
שטח החלקה בשלמות (במ"ר)	1,920	1,321	4,279	1,053	1,132	8,885	2,846
תתי חלקות		102-116					
חלק ממתחם לפי תכנית תא/4321	3			2		1	
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.

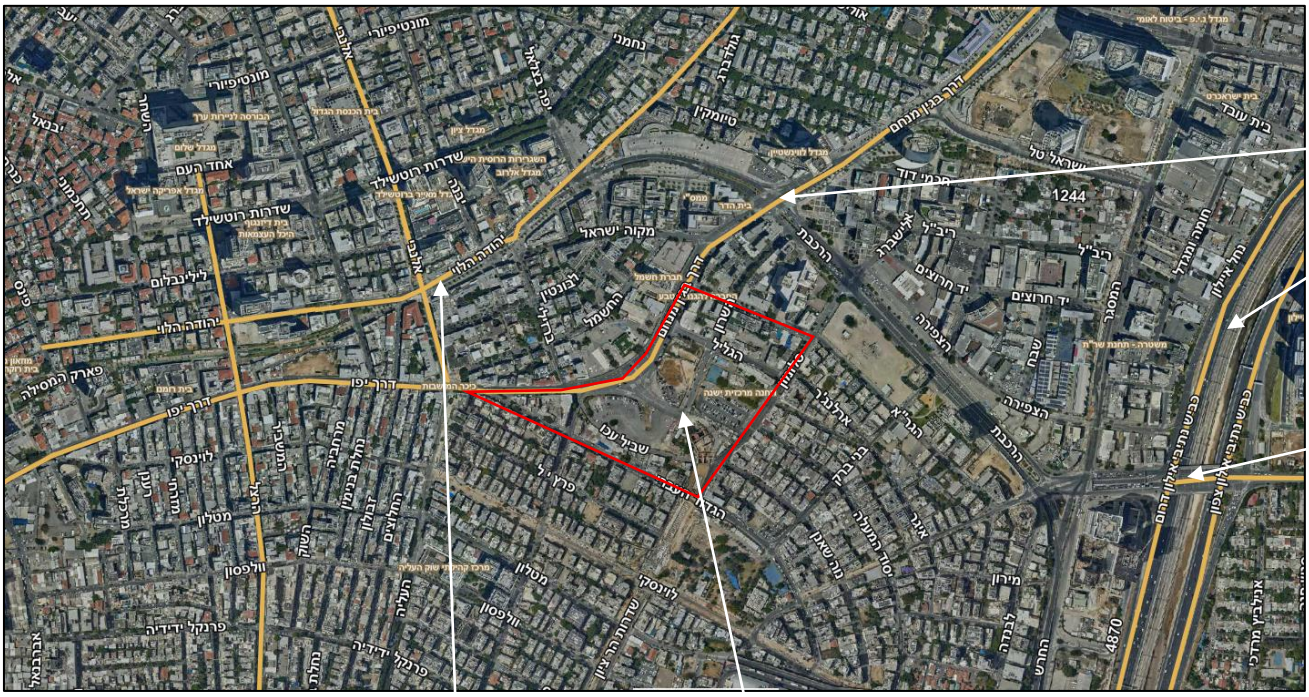
[2] בשנת 2025 בוצעה פרצלציה בגושים והחלקות הכוללים חלקים ממתחמים 1 ו -2, המהווים חלק מהנכס מושא השומה.
[3] לחברות זכויות במתחמים 1-3 בלבד.
[4] תוכנית עיצוב למגרש 100 אושרה עפ"י פרוטוקול ועדה מיום 26/11/2025 נכון למועד הקובע טרם פורסמו המסמכים החתומים.
[5] לוינשטין נכסים בתחנה בע"מ, חברת שיכון ובינוי 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 3-1 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 4-1 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>

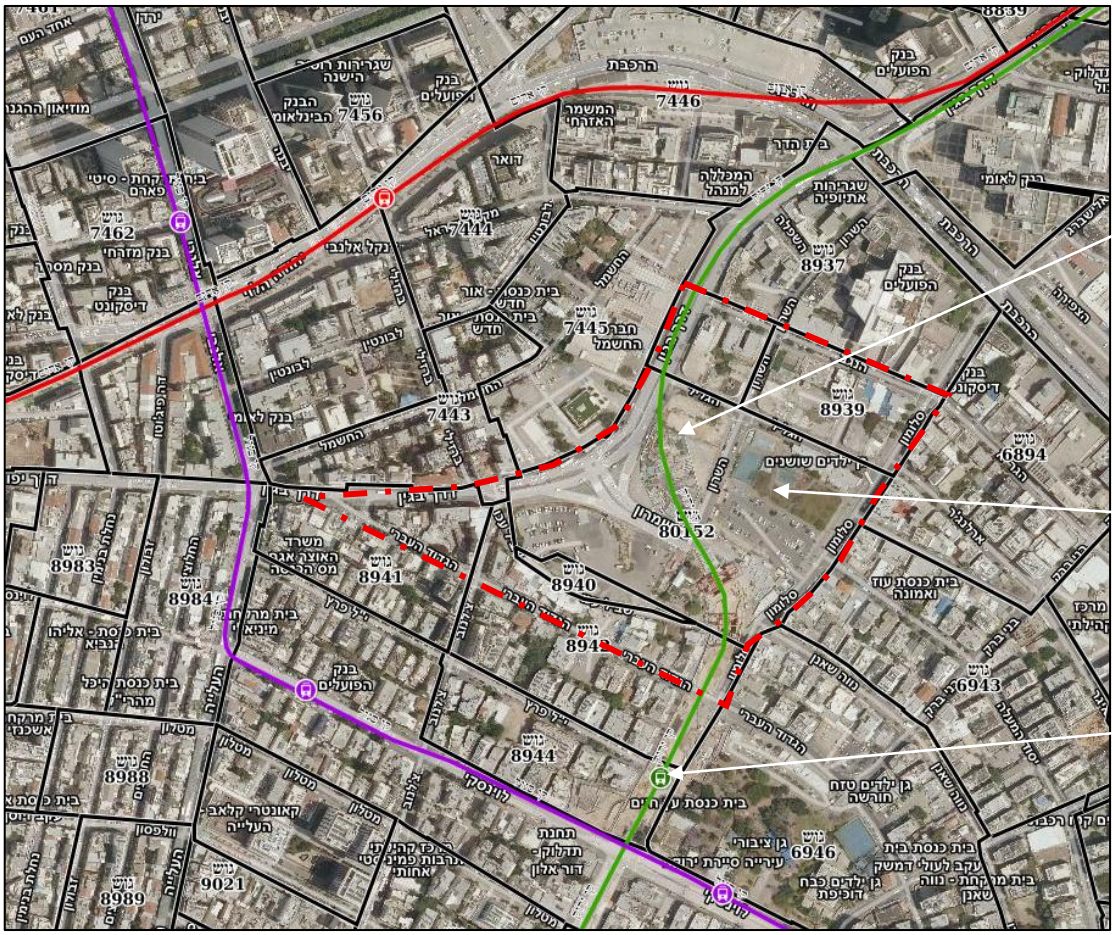
<u>להלן מיקום המתחם ע"ג מפת סביבה (מתוך אתר gis תל אביב):</u>



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

<u>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:</u>



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.

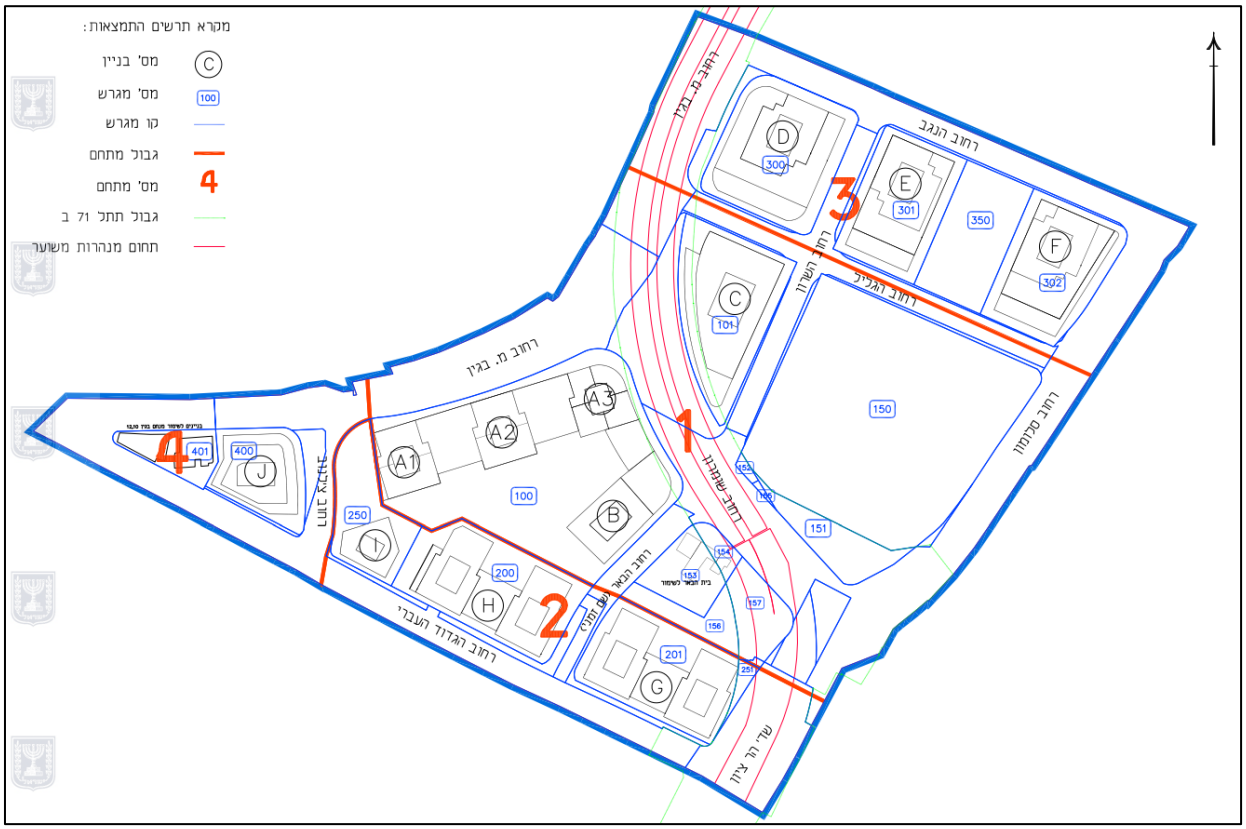
<u>להלן סימון המתחם על רקע תצלום אוויר (הסימון באדום להמחשה בלבד)</u>:



[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. להלן תיאור מתחמים 1-4:

4.4.1. תיאור מתחם 1:

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.

להלן סימון מתחם 1 על גבי תצלום אויר מתוך GIS של אתר עיריית ת"א (הסימון באדום להמחשה בלבד):



[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

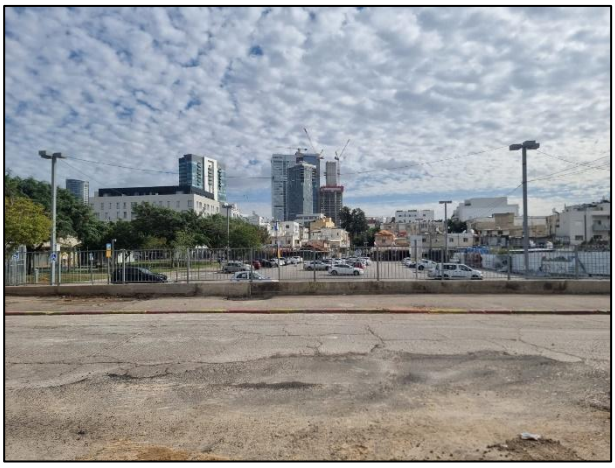
להלן תמונות מייצגות של מתחם 1 ממועד הביקור:




מגרש 101:




מגרש חניה פתוחה:

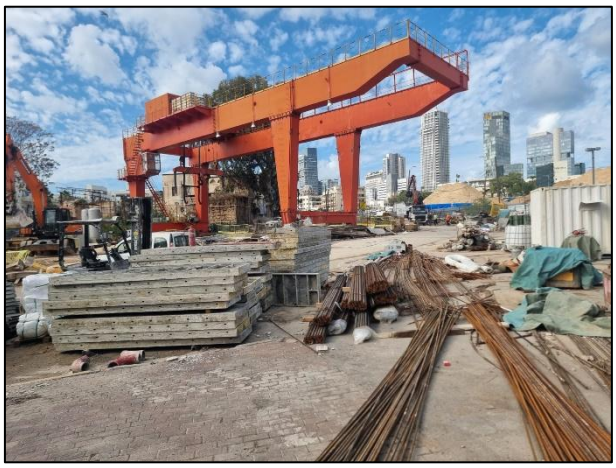


"בית הבאר" (מבנה לשימור):



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.

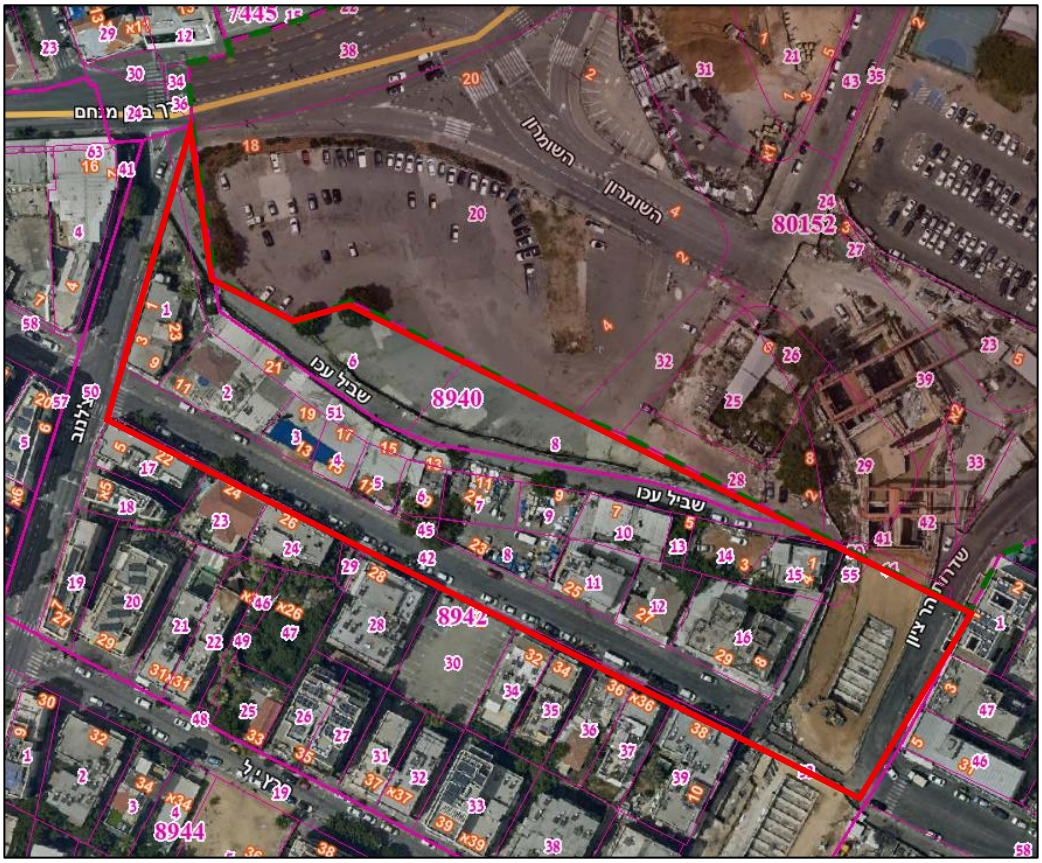
מגרש 200- בשטח של 3,096 מ"ר הינו בייעוד למגורים, מסחר ומבנים ומוסדות ציבור.

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>:

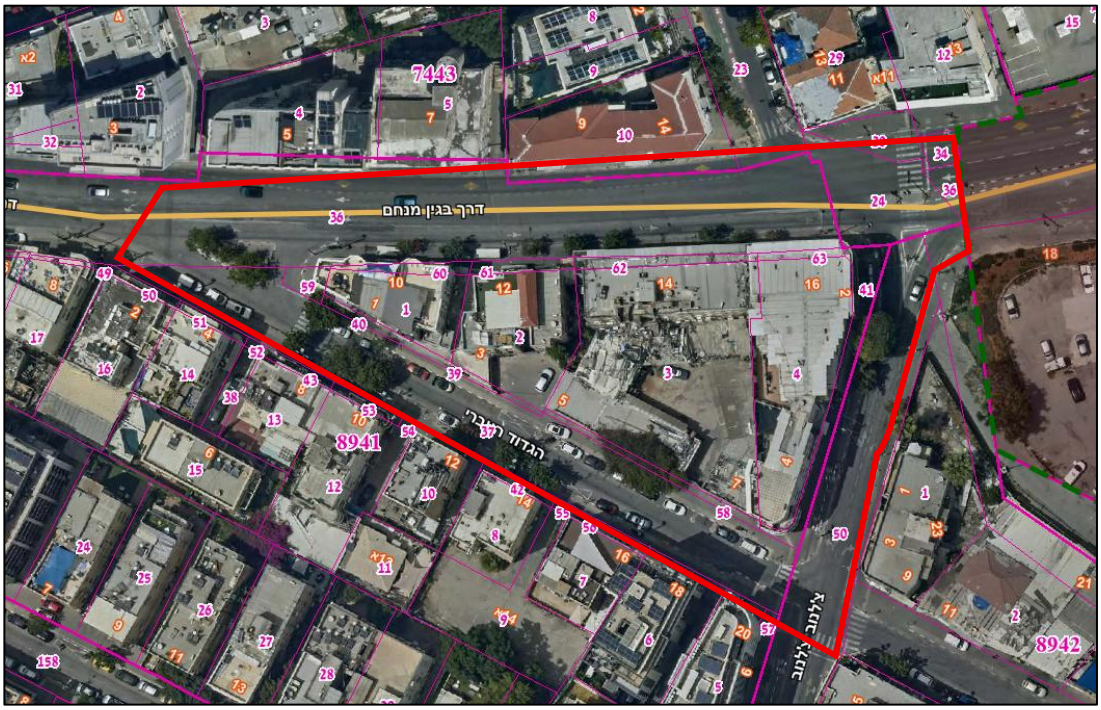
מתחם 4 בשטח כולל של 6,858 מ״ר[11] ממוקם בחלקה הדרום-מערבי של חטיבת הקרקע עליה חלה התכנית. מתחם 4 מורכב משני מגרשים סחירים אשר אינם מהווים חלק מהנכס מושא השומה:

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.

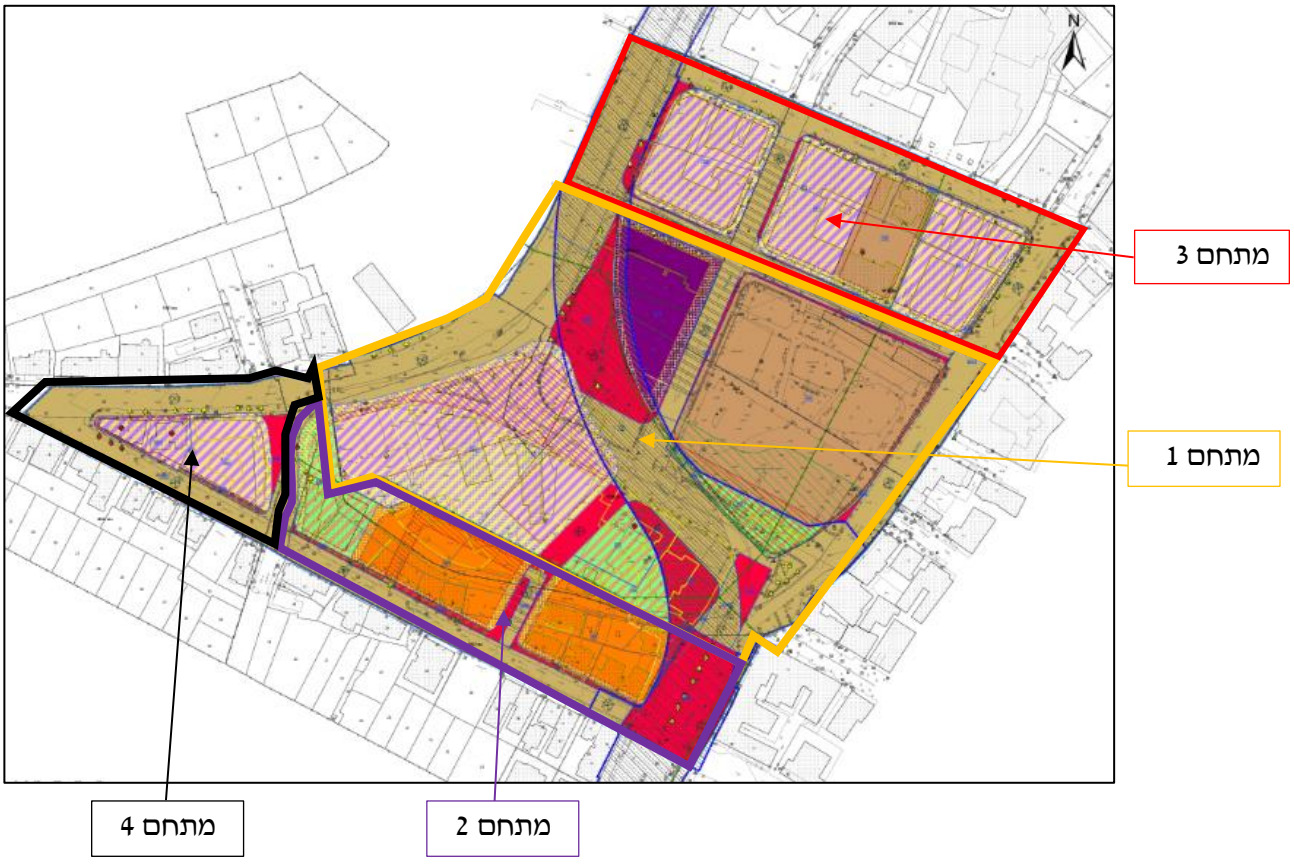
<u>התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם התחנה המרכזית הישנה ופיתוחה כאזור מע"ר מטרופוליני מעורב שימושים.</u>

<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, תעסוקה[13], 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

אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108
03.5268268
office@sarnitzky.co.il

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

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

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.

39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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".

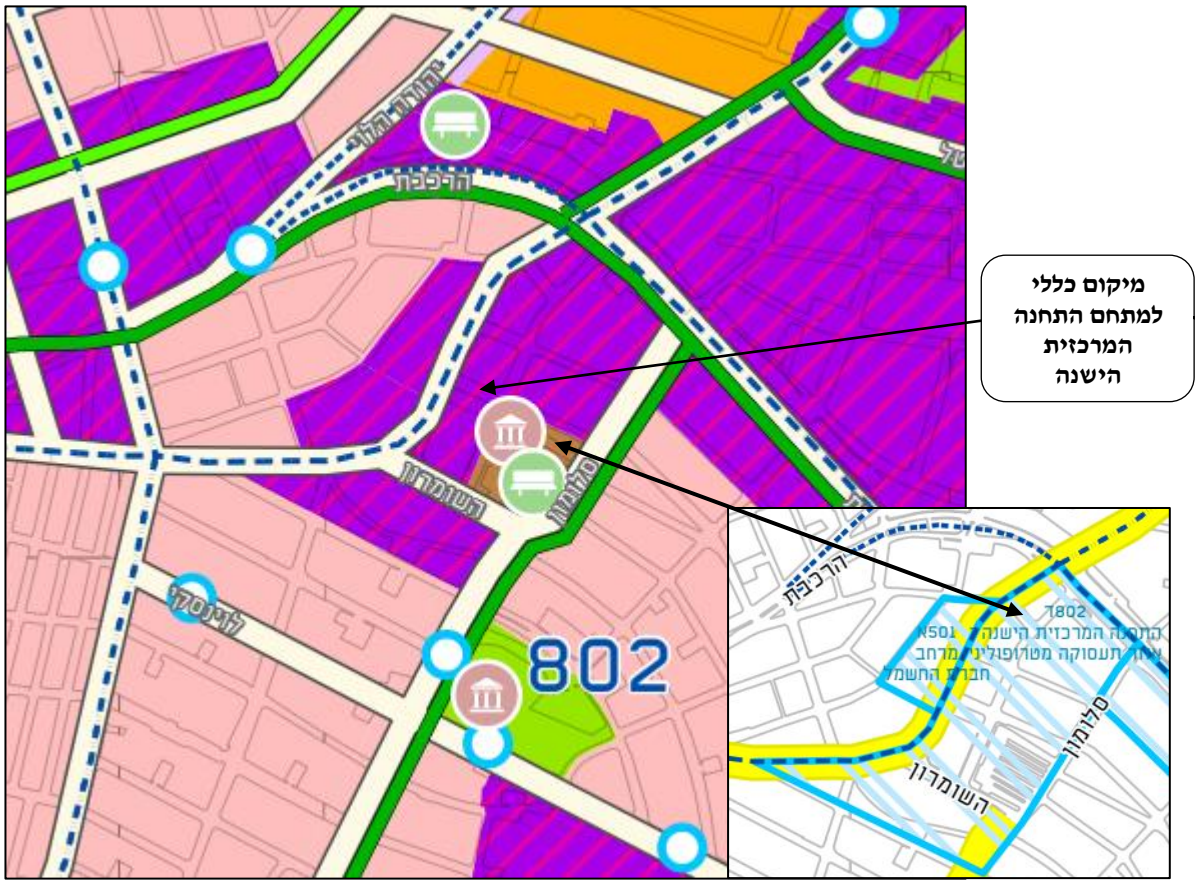
<u>שימושים (עפ"י טבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון"):</u>

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).

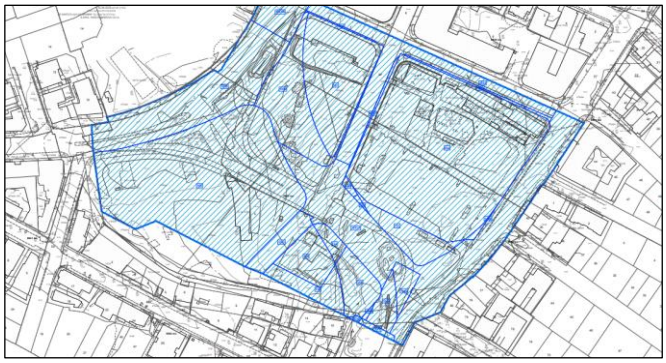
<u>יעודי קרקע ושימושים:</u>

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.


39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

<u>החלטת הוועדה לאשר את התכנית עיצוב בתנאים הבאים</u>:

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.

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

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

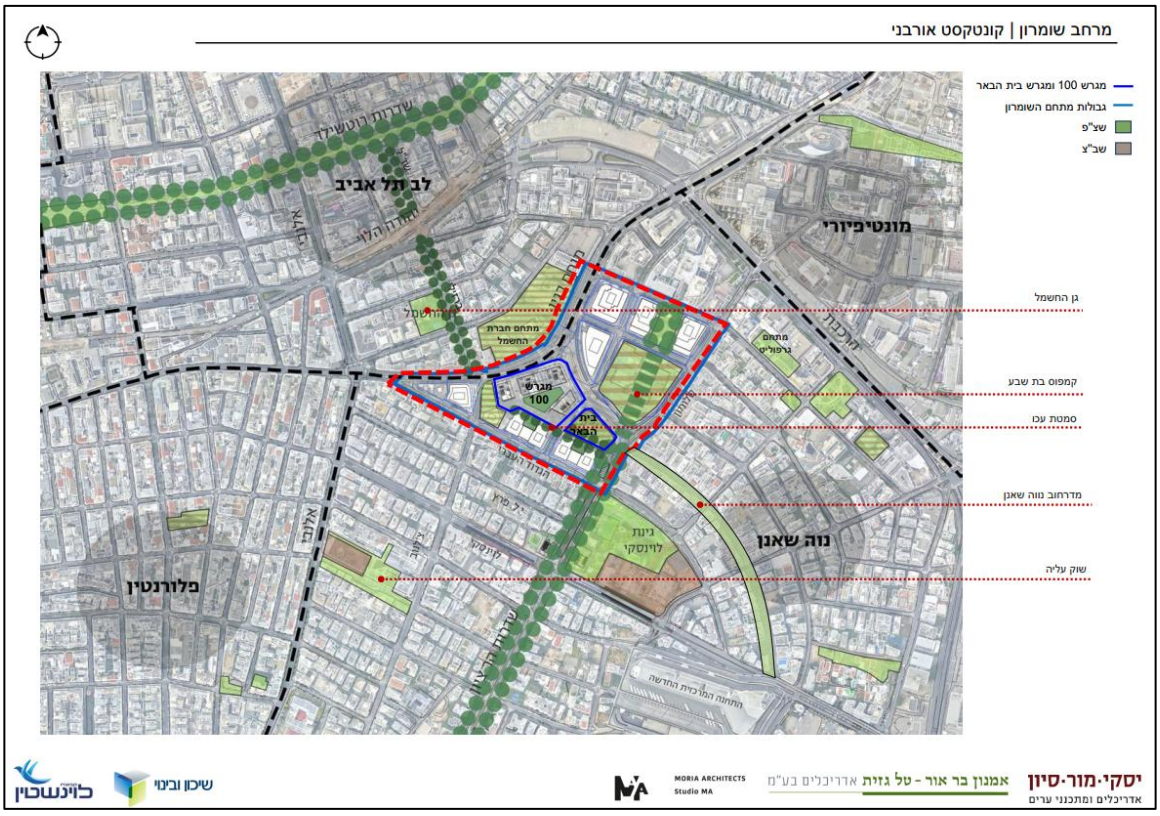
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

03.5268268
office@sarnitzky.co.il

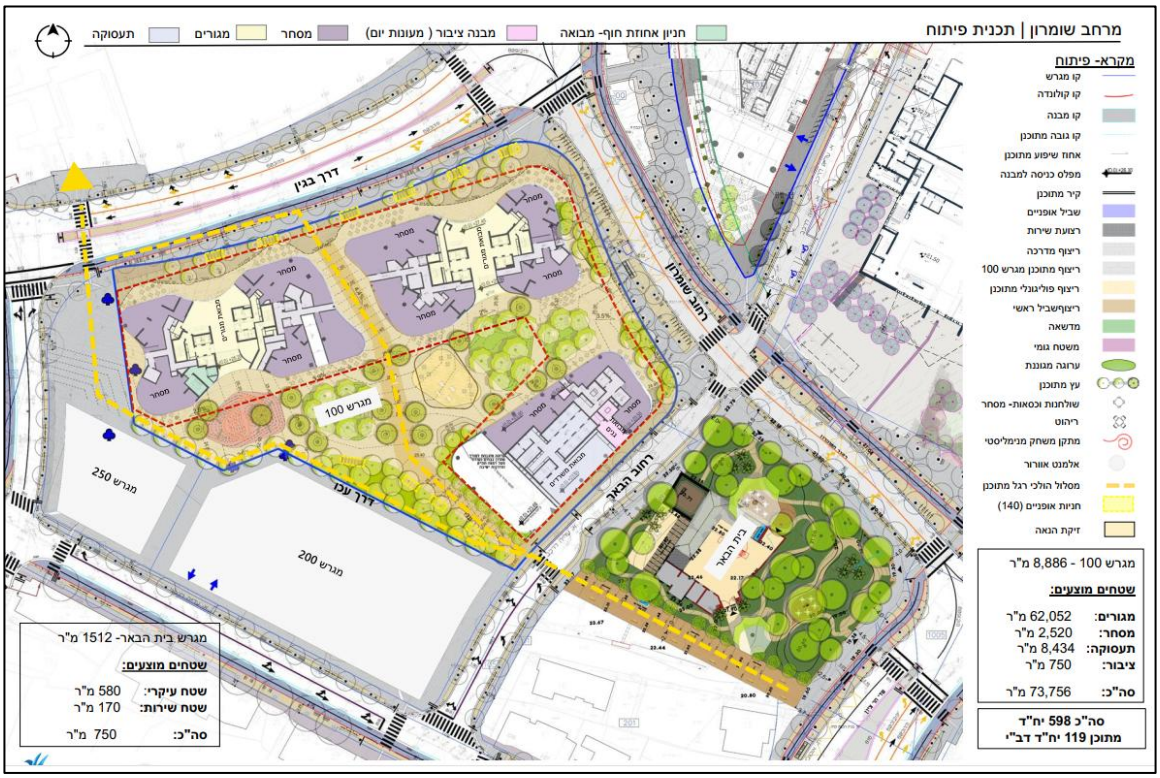
<u>להלן הדמיית הפרויקט וקטעים רלוונטיים מתוך מצגת סופית שהוצגה בפני הוועדה המקומית ומהנדס העיר</u>:



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.


39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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.



39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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.

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

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.

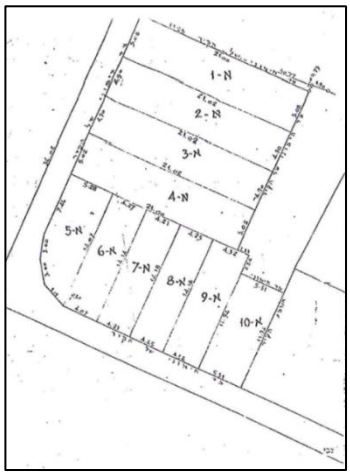
[24] מספרי גו"ח ישנים.
[25] עפ"י מדידה שנערכה עבור החברות.

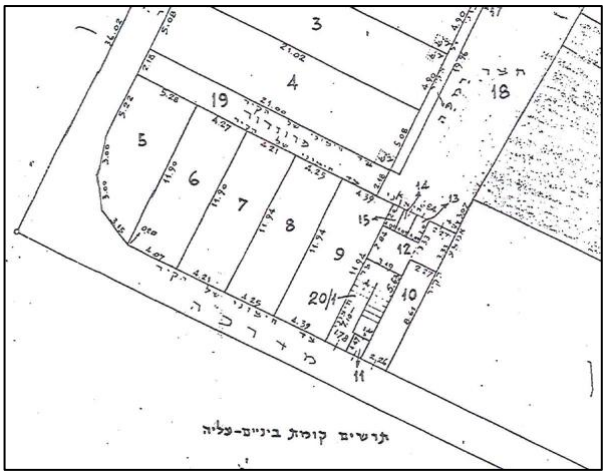
ENG. JOSEPH SARNITZKY
CIVIL ENGINEERS & REAL ESTATE APPRAISERS
39 MONTEFIORY STREET
TEL AVIV 6520108 ISRAEL
03.5268268
office@sarnitzky.co.il
אינג' יוסף זרניצקי
מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין
רחוב מונטיפיורי 39
תל אביב 6520108

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>:

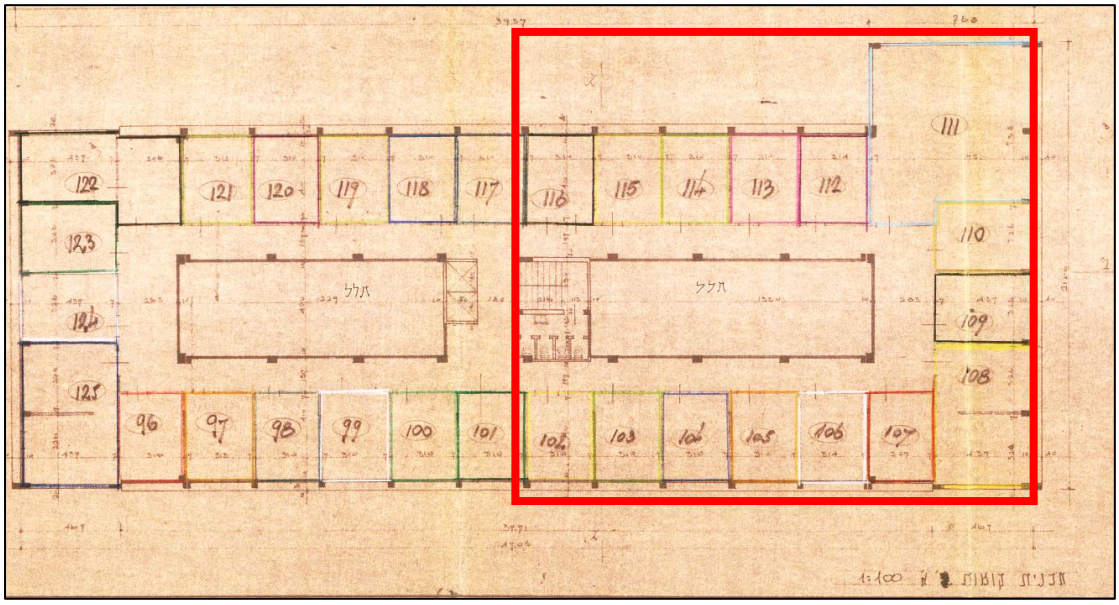




7.8. <u>מסמכי בית משותף - חלקה 1 בגוש 8939</u>

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. עקרונות גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס מושא השומה הבאנו בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1. מושא השומה - חלקים בלתי מסוימים במתחמים 3-1 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 (4-1).

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,

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. מגדלי גינדי TLV

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. <u>מסד נתונים ונתוני השוואה למשרדים (תעסוקה)</u>

11.3.1. <u>עסקאות מכר לשטחי משרדים</u>

א. <u>עסקאות מכר לשטחי משרדים במגדלים ברחבי העיר תל אביב (מקור: אתר רשות המיסים):</u>

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	שטח נטו במ"ר	קומה	חניות	מחיר מכירה בש"ח	מחיר מכירה בש"ח ברוטו (ללא חניות)	הערה
7101/19	10/03/2025	הארבעה 30	65	65	7		₪ 2,000,000	₪ 30,769	**<u>מגדלי הארבעה</u>** 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	**<u>מגדל פלטינום</u>** 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	**<u>מגדל ליינשטין</u>** 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	**<u>מגדל סקיי טאוור</u>** 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	**<u>מידטאון</u>** 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	**<u>מגדל רסיטל H-TOWER</u>** 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	**<u>מגדלי הצעירים</u>** 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	**<u>מגדל WE TLV</u>** 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	

<u>הערה</u>: 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 במצב** (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. תחשיב

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 לפני ניכוי מטלות ציבוריות והיטלי השבחה						2,783
מטלות ציבור+הריסה+ היטלי השבחה + הפחתה למושע לרבות חוכרים						(601)
שווי לאחר 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

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:	מיום:	סוג שטר:
469/2025 לשכת פרצלציה	28/08/2025	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 במשרדנו, 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 במשרדנו, 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 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 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 המצוים באזור התעשייה אפק בעיר ראש 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%.