

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

דו"ח תקופתי לשנת 2023

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דווחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 (להלן "תקנות הדיווח").
דירקטוריון החברה החליט כי החברה תדווח על פי כל ההוראות החלות על תאגיד קטן וקבועות בתקנה 5ד לתקנות הדיווח, החל מן הדו"חות התקופתיים לשנת 2013.

תוכן עניינים

עמודים	
1 - 100	תיאור עסקיו החברה
101 - 112	דוח דירקטוריון
113 - 206	דווחות כספיים
207 - 241	פרטיים נוספים
242 - 243	הצהרות המנהלים

פרק 1 - תיאור עסקית התאגיד

תוכן עניינים

עמוד	סעיף
3	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקית התאגיד
3	כללי
3	מבנה האחזקות של החברה
4	רכישות מהותית, רכישה, מכירה או העברת של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגילים
4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה
4	חלוקת דיבידנדים
5	מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של הקבוצה
5	סביבה כלכלית והשפעות גורמיים חיצוניים על פעילות הקבוצה
11	פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היומי
57	כושר ייצור
57	פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן להשקעה
71	נושאים משותפים לשני תחומי הפעולות
72	הון חוזר
72	השקעות
74	מימון
84	مיסוי
84	סיכום סביבתיים
84	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות
89	הסכם מהותי
90	הליכים משפטיים
91	יעדים ואסטרטגיית עסקית
91	גורמי סיכון
93	מידע אודות אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי לויינסקי-עוופר
נספח א	

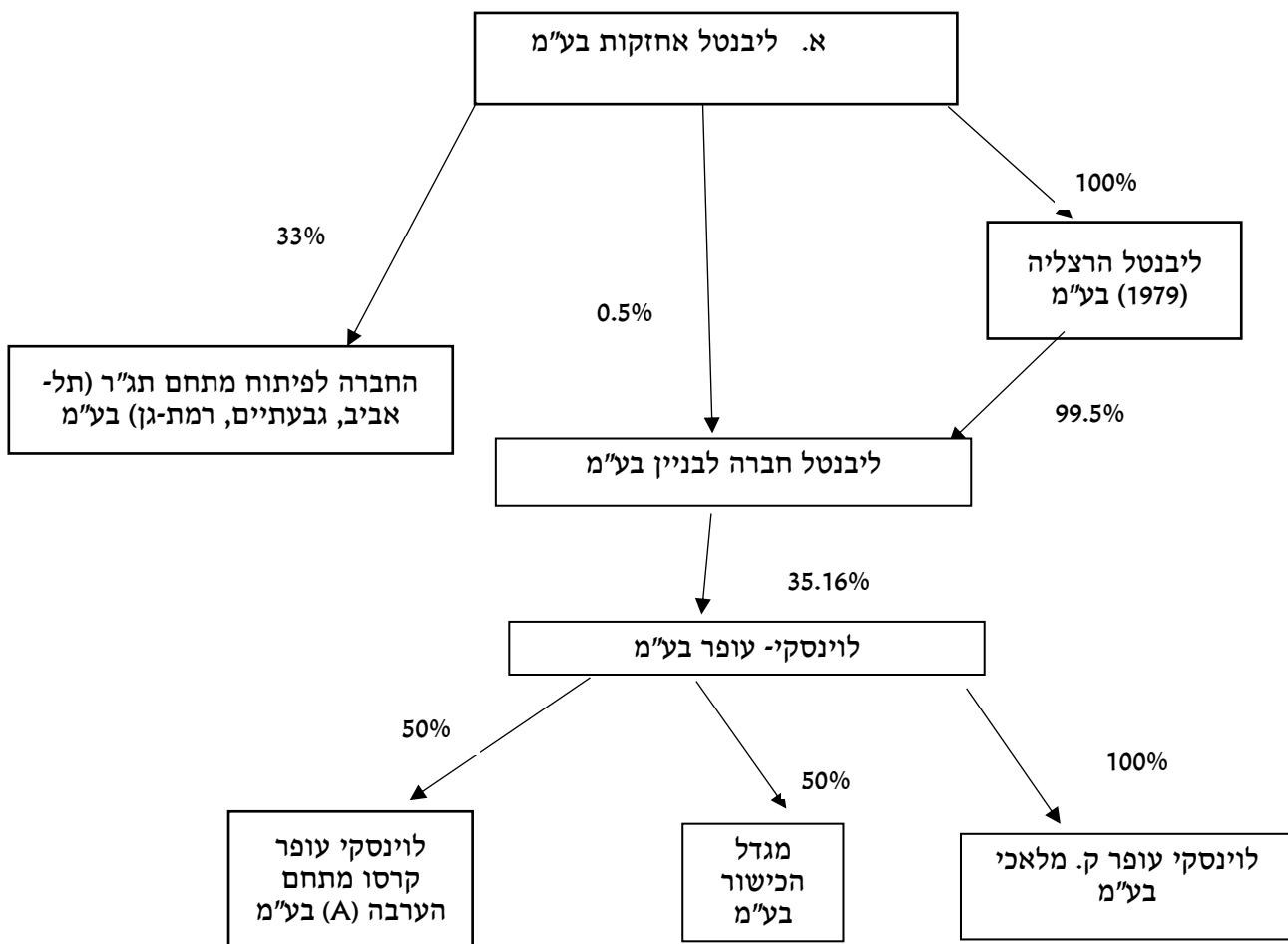
1. תיאור ההתפתחות הכלכלית של עסקיו התאגיד

1.1. כללי

החברה התאגיד בשנת 1982 בשם לומיר אחזקות בע"מ, והחל מאותה שנה נסחרים ניירות הערך שלה בבורסה לנירות ערך בתל אביב בע"מ. בחודש נובמבר 2007 שינתה החברה את שמה מלומיר אחזקות בע"מ ל- "א. לבנטל אחזקות בע"מ".
מאז שנת 2007 החברה נשלטה ע"י מר ברוך אופיר אדריב. החל משנת 2013 החברה היא בעלת שליטה בחברת לוינסקי עופר בע"מ, שהיא חברה ציבורית.
החברה והחברות המוחזק על ידיה (להלן ייחדו: "הקבוצה") עוסקות בייזמות ובניה בענף הנדלין וכן בהחזקה והשכרה של נכסים מקרקעין. לוינסקי עופר בע"מ פועלת בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית.

1.2. מבנה האחזקות של החברה

במועד הדוח מבנה האחזקות של החברה הוא כדלהלן:



בנוסף, הקבוצה מחזיקה במספר חברות שאיןן פעילות. חלקן מיועדות להיות חברות פרויקט בפרויקטים של לוינסקי-עופר.

רכישה, מכירה או העברת נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגילים
בתוקופת הדוח ו בשלוש השנים שקדמו לדוח, הקבוצה לא רכשה, מכירה או העבירה נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגילים.

תחום פעילות הקבוצה
תחום פעילותה של הקבוצה הינו יזמות נדל"ן ובניה, הכולל בניה ופיתוח בעסקות התחרדות עירונית, וכן בניה ופיתוח של מקרקעין פנוים, בעסקות רגילוט או בעסקאות קומביינציה. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה, בייזום פרויקטי בניה של מסחר ומשרדים המיועדים להשכלה.

2. השקעות בהון החברה ועסקאות במניות החברה מוחוץ לבורסה שביצעו בעלי עניין בשנתיים האחרונות

להלן פרטים על עסקאות מוחוץ לבורסה שביצעו בעלי עניין בחברה בשנתיים האחרונות.

תאריך	עסקה / השקעה	מחיר המניה בעסקה בגיןות	דיוחוי החברה
25.12.2022	העברת 262,556 מניות בין יורשי יחזקאל אלעניב במסגרת חלוקת עזבון; 7500 מניות הוועבו לרווחמה ארביב, רعيתו של מר ברוך אופיר ארביב, בעל השיליטה בחברה	במסגרת חלוקת עזבון	,12.4.2023 דיווח מיום ; אסמכתא 2023-01-040377 ,12.4.2023 דיווח מיום 2023-01-940371 אסמכתא
21.2.2023	העברה מירשי יחזקאל אלעניב של 100,000 מניות אל בעל השיליטה בחברה, ברוך אופיר ארביב	-	,22.2.2023 דיווח מיום 2023-01-016828 אסמכתא
27.3.2023	העברה של 464,600 מניות מתוך החזקותיו של מר יוסף לינסקי בחברה	העברה על פי פסק דין	2.4.2023 דיווח מיום 2023-01-036951 אסמכתא

3. חלוקת דיבידנדים
3.1. החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות ולא אימצה כל מדיניות לעניין חלוקת דיבידנדים.
3.2. ביום 31.12.2023 אין לחברה רווחים הניתנים לחלוקת.

מידע כספי לגבי תחומי הפעולות של הקבוצה

.4

תחום – נדל"ן יזמי:

2021	2022	2023	
99,200	146,748	41,662	הכנסות מחייצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
99,200	146,748	41,662	סך הכל הכנסות
			עלות הכנסות
-	-	-	עלויות קבועות המוחסנות לתוךם הפעולות
96,729	139,104	46,791	עלויות משתנות המוחסנות לתוךם פעילות
-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
96,729	139,104	46,791	סך הכל עלויות
			סה"כ הנכסים המוחסנים לתוךם הפעולות
328,240	283,165	274,130	סה"כ ההתחייבות המוחסנת לתוךם הפעולות
312,834	278,875	282,133	

תחום – נדל"ן להשקעה:

2021	2022	2023	
-	-	-	הכנסות מחייצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
-	-	-	סך הכל הכנסות
			עלות הכנסות
-	-	-	עלויות קבועות המוחסנות לתוךם הפעולות
-	-	--	עלויות משתנות המוחסנות לתוךם פעילות
-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
			סך הכל עלויות
			חלק החברה ברוחוי (הפסדי) חברה כלולה
5,041	2,302	(3,231)	
20,692	23,980	20,917	סה"כ הנכסים המוחסנים לתוךם הפעולות
-	-	-	סה"כ ההתחייבות המוחסנת לתוךם הפעולות

סבירה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

.5

תחומי הפעולות בהם עוסקת הקבוצה - יזמות ובנייה בענף הנדל"ן, והחזקה והשכרה של נכסים מקרקעין - מושפעים מגורמים ענפים כמתואר להלן.

פעולות הקבוצה אינה מושפעת באופן מהותי מגורמים חיצוניים "יהודים" לה, אלא מגורמים חיצוניים ענפים, המאפיינים בדרך כלל את הפעולות בנדל"ן. תוצאות הקבוצה עשויות להיות מושפעות ממדיניות הממשלה והרשות המקומיות ומשינויים רגולטוריים, שינוי בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית במשק, מהיקף הפעולות הכלכלית במשק, ומהמצב הביטחוני והמדיני. להלן יובאו נתוני ועריכות של הקבוצה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים וההתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר לרוב ידעת הקבוצה והערכתה, הייתה להם או צפואה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקית או ההתפתחויות בתחום הפעולות של הקבוצה.

ازהרת מידע צופה פנוי עתיד :

הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, Standard & Poor's Maalot ווגפים נוספים. תחזיות והערכות החברה, אשר בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכללית שבה פועלת החברה, אשר מתחבשות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פנוי עתיד" כמשמעותו בסעיף 2א' לחוק ניירות ערך, שה坦משותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא לה坦מש, או לה坦מש באופן שונה מהציפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכללן שינויים במצע השוק, וכן הת坦משותם של איזה מגורמי הסיכון (לולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19 להלן.

מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצൂעת עזה כללה ירי טילים וחדרת אלפי מחללים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ- 1,200 בני אדם, ועוד כ- 240 בני אדם נחתפו לעזה.

בעקבות המתקפה הירזחה ממשלה ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גיסה למעלה מ- 300 אלף חיילי מילואים והחללה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פנו מבתייהם. במקביל, גברה המתיחות בגבול הצפון של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פנו מבתייהם. בנוסף, ארגון המורדים החותמים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגותבים האדום ובמפרץ עדן, וגורם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזוריים אלה.

המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת הארץ כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק, אשר נגרמה, בין היתר, מסגירה זמנית של עסקים, הפסקה לסירוגין של לימודים במערכות החינוך, גיוס מספר גדול של כוחות מילואים, הוצאה לחלי"ת ועוד. בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סగירות אטריה בניה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתיחהם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשויות מקומיות, סגירה של משרדי ממשלה, ומהסורה בכוח אדם בענף הבניה, הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועליה בניה פלסטינאים שנאסרו כניסה לארץ. כל אלה פגעו במשק ובכלכלה הישראלית והובילו, בין היתר, לצמצום הצריכה והירידה בפעילויות הכלכלית, והשפיעו לרעה על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

ביום 9 בפברואר 2024 החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מוד'יס" על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2+ ועל אופק דירוג שלילי. מוד'יס מצינית בהודעתה כי הסיבה להפחחת הדירוג היא חוסר הוודאות לגבי מועד ואופן סיום מלחמת "חרבות ברזל", השפעת המלחמה על פניות הממשלה והכנסת לעסוק בסוגיות ליבת כלכליות וחברתיות, והינוי במצב הפיסקל.

חברות הדירוג האחירות טרם עדכנו את הדירוג. באוקטובר 2023, בשל המלחמה, הצבא פיע' הצבא את דירוג האשראי על מעקב שלילי, ו-P & S הורידה את תחזית הדירוג מרמה יציבה לשילילית.

דו"ח היציבות הפיננסית של המחזית השנייה של שנת 2023 שפורסם בנק ישראל ביום² 31/1/2024 ה证实 בניתוח ההשלכות והסכנות הנובעים ממלחמה על כלכלת ישראל. חברי הדוח מצינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחdot, אך זו התואשה לקראת סוף חדש דצember. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודותם בפועל של העובדים הפלסטיינים ושיבושים בעקבותם של מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקום העבודה שאינם מוגנים. הכותבים מצינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודות גבוהות יחסית בשוקי המט"ח, עליה בפרקית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעולות הכלכלית, הן

בשל ירידת בצד הביקוש (אי וידאות גדולות, ירידת אפשרות בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד היצע (המחסור בעובדים). משקי הבית והעסקים התמודדו ערב המלחמה עם גידול בהוצאות המימון שהתבטא בעלייה מסוימת של שיעורי האשראי שבפיגור בתשלומים. המלחמה והשלכותיה מציבות אתגר גם מצד הכנסות: האתת הפעולות הכלכליות פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשק הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היקף האשראי שניתן לדירוג נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפהה החל מאמצע שנת 2022.

¹ הودעה לעיתונות, התייחסות נגד בנק ישראל, פרופ' אמריר ירון, להחלטת הדירוג של חברת מוד'יס מיום 11.2.2024
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/31-01-2024-2>

בהתיכון לענף הבניה, הכותבים מצינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבניה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שהקלם גבוה ומרכזי במיווח בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבניה הראשוניים, שם חסرون של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, וכןון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מתאזרי הבניה פעילים. הקיפאון בבניה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלון להמשיך ולשרת את חובותיהן למרכז הפיננסית.

הכותבים מתיחסים בענף הבנייה שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023 לפיו כרבע מהחברות בענף הבניי דיווחו על הפחתה של מעלה מ- 80% מהפעולות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייתה. הירידה בפעולות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במוגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבניה (בעיקר את הקבועות שבנהן). מלבד זאת, בעקבות עצרת התקדמות הבניה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרכשים שכבר חתמו על חוזה רכישת דירות להיגע (אולי גם בעקבות הארכות חוזה הרכישה). לבסוף, בהתיכון לתறוכות הסיכון העיקריים, כתובי דוח היציבות הפיננסית מצינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זרתי משמעותי, אשר אם יתמשח עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והמשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זרתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלת העולמית דרך מחיי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הוצאות בכלל ערוצי הסיכון, ואך גורר השפעות לא ליניאריות על הכלכלת.

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Maalot Standard & Poor's ("מעלות") מדצמבר 2023, המלחמה העיצמה את האטה שהיא ענף הדיור.

בחודש אוקטובר 2023 שבו פרצה מלחמת "חרבות ברזל", נמכרו 930 דירות חדשות, ירידה של 59.2% לעומת המכריות בספטמבר 2023.³ להערכת מילוט, קצב העסקאות "ישאר נמוך בשנת 2024. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו יישאר גדול וועלויות המימון יכידו מאוד על היוזם, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. גורמים אלה צפויים להגבר את הלחץ על המחיירים.⁴

עיקרי השפעות המלחמה על הקבוצה

עם פרוץ המלחמה הושבתו אתרי הבניה רחבי הארץ עקב הנחויות פיקוד העורף והרשויות המקומיות. הפעולות באתרי הבניה של הקבוצה – פרויקט "סוקולוב" בהרצליה ופרויקט "שינקין" בגבעתיים- הופסקה ממשח חדש וחצי. נכון לתאריך אישור הדוחות, מרדי החברה עובדים באופן מלא, פרויקט "סוקולוב" הסתים, ואטר הבניה של לינסקי-עופר בפרויקט "שינקין" פועל ואין מחסור בפועלים וחומרី גלים.

להערכת החברה לא צפויים להיות יעוביים מהותיים במועד סיום הביצוע של פרויקט "שינקין", אך הדבר תלוי בין היתר בהתשכחות המלחמה ובכך שלא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה. מאז פרוץ המלחמה חלה עכירה במכירות השטחים שהקובוצה משוקת.

נכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתחייבותה הפיננסיות. לאור חוסר הוודאות בנוגע להימשכות הלחימה ורחבתה גם לחזית הצפון, ובנוגע להשלכות הכלכליות של המלחמה, אין יכולת החברה להעריך את מלאה ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט. הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או חזרפת העימות בחזית גבול הצפון ו/או חזרפת האיים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא להתארכות הלכית התכנון, הירושוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומרី גלים), לפגיעה בזמןנות ובאספקה של כח אדם וחומרី גלים, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירות יחידות לרוכשים, לדרישות להגדלת הון עצמי בפרויקטים של הקבוצה, לדחיה במועדם המ imminent הנדרש לקבוצה לפעילותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיוך בפרויקטים), לירידה בחוסנס הפיננסי של קבלני הביצוע,פגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאליים, המשך ירידה בביטחוןם ליחידות המשוקות על ידי הקבוצה, לירידת מחירי המכירה, לאו עמידת רוכשים בהתחייבותיהם וככ', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדי הכנסות, עלויות ורווחיות החברה ומיעדים החזויים למשיכת עודפים.

יובחר כי הערכות החברה בדבר השלכות הפטונצייאליות של המלחמה על פעילותה הינו מידע צופה פנוי עתיד, כמשמעותו של מונח זה בחוק ניירות ערך, התשל"ח 1968 והינו בגדר הערכה בלבד, המתבסס על המבוסס על הערכותיה של הנהלת החברה והבנתה את הגורמים המשפיעים על פעילותה העסקית בהתאם למידע הקיים בידי החברה, שהתאממשו איתה ודאית היותר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, שהתחממו או התרחשו, בין מותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עשוור הדילוחות. מידע זה כולל, בין או להתחמש באופן שונה, לרבות באופן מהותי בין היתר, כחוצאה, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19.

השפעות עלית הריבית והאינפלציה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. שינויים בשער ריבית מושפעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבנייה. שינויים בלתי צפויים בשער ריבית העשויים להשפיע על רווחיות הפעולות ועל תזרים המזומנים של הקבוצה. הعلاות ריבית משמעותית מפחיתה את הביקוש לדירות, ומגדילות את עלות הבניה. בשל פרק הזמן הארוך שהולך מזמן פרויקט בנייה ועד להשלמתו, מועצתם ההשפעה של שינויים כאלה על סקטור הבניה.

בשנת 2022 הייתה שיעור האינפלציה בישראל כ- 5.3%, לעומת יעד של 3% שהציב בנק ישראל. כדי להתמודד עם האינפלציה נקט בנק ישראל במדיניות של העלאת שיעור הריבית מאז אפריל 2022. בשנת 2023 הואט קצב האינפלציה, לרמה שנתית של 3%. במהלך שנת 2023 בנק ישראל המשיך להעלות את הריבית, במספר פעימות. ריבית בנק ישראל עלה משיעור של 3.25% בסוף שנת 2022 עד לשיעור של 4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה הפחת בנק ישראל ב-1 בינואר 2024 את הריבית ב- 0.25%, לרמה של 4.5%⁵.

בשנת 2023 חלה גם התמתנות בעליית תשומות הבניה, משיעור של 5.05% ב-2022 לשיעור של 2% ב-2023. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2023 נמכרו 27,930 דירות חדשות, ירידה של 31.7% לעומת שנת 2022. ברבעון הרבעי של שנת 2023 נמכרו 5,210 דירות חדשות, ירידה של 33.1% לעומת דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עלייה של 44.5% לעומת נובמבר 2023⁶.

בנוסף להשפעת המלחמה, הירידה במספר העסקות נובעת, להערכת החברה, גם מגובה הריבית על המשכנתאות, והקשה התנאים לקבלת ממשכנתאות. העלייה בריבית מייצרת את מקורות האשראי הזמינים לקבוצה. בשנת 2023 פרעה הקבוצה אשראי שהועמד לה בשנים 2019 עד 2022 בריבית ממוצעת של 7.2%, וגיסה אשראי בריבית ממוצעת של פריים + 5.3%.

החברה מעריכה כי גובה הריבית ימשיך להשפיע לרעה על ענף הנדל"ן ושוק הדיור בכלל וישפיע לרעה על פעילות החברה ותוצאותיה העסקיות.

בהסכם למכירת דירות של חברות הקבוצה הוזכר מחיר הדירות לממד תשומות הבניה למגורים. מנגנון זה הגן על החברה מהתייקרות אינפלציונית בתשומות הבניה. בחודש يول'י 2022 בוצע שינוי בחוק המכר (דירות, התשל"ג-1973), שוגבל את האפשרות של שימוש בהצמדה לממד כדי להציגו מפני חשיפה אינפלציונית. במסגרת השינוי נקבע כי עד 20% מחair הדירה לא יצמדו לממד בכלל ומיתרת ה- 80% ניתן יהיה להצמיד לממד רק מחצית. למועד הדוח, לקבוצה אין הגנות מפני חשיפה אינפלציונית.

³ הודהה לתקשורת, עסקאות נדלין - דירות חדשות, אוגוסט-אוקטובר 2023 שפורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מיום 14 בדצמבר, 2023.

⁴ פרסום מחודש דצמבר 2023, בקישור <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>.

⁵ פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24/>.

⁶ פרסום מ-14.2.2024, בקישור https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04_24_047b.pdf.

סך האשראי שהיה לקבוצה ב- 31.12.2023 הינו כ- 222 מ' ש"ח. כ- 57% מסך האשראי, שהם כ- 157 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית משתנה מבוסט ריבית פרימיום. ברמת האשראי האמורה, כל עלייה של 1% בריבית פרימיום תביא לתוספת שנתית של כ- 1.6 מיליון ש"ח בהוצאות המימון של הקבוצה.

יתר האשראי שהיה לקבוצה ב- 31.12.2023, המסתכם בכ- 95 מיליון ש"ח, הינו אשראי לא צמוד בריבית קבועה, במח"מ של 2.65. אינפלציה מפחיתה את הריבית הריאלית המשולמת על החוב. ההשפעה אינה מובטאת בדיווח הכספי, שהינו נומינלי.

המלאי הזמין למכריה של הקבוצה הוא קטן, ולהערכת החברה גם בתנאי השוק הנוכחיים ניתן יהיה למכרו במחירים ובطוויה הזמן המוערכיים בדוחות המעקב שנערכים במסגרת הליווי הבנקאי לפROYיקטים.

מלחמות רוסיה-אוקראינה

החל משלחי חודש פברואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, מתקיים עימות צבאי בין מדינות רוסיה לאוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מוגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירים האנרגיה והסחרות, ובשילובים נMSCים בשירות האספקה. החברה אינה חשופה בפועלות העסקיות לשוק הרוסי. יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאו-פוליטיות, בהתקנות המשחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחזרת הסנקציות המוטלות על רוסיה, יתכונו התיקיות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטייםביבא חומי גלים לישראל המשמשים בענף הבנייה.

שינויים בשיטת המשפט בישראל

בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 השיגה קואליציה המורכבת ממפלגת "הליכוד" ומספר מפלגות דתיות רוב של 64 חברי כנסת מתוך 120. מפלגות הקואליציה יズמו שינויים מהותיים בשיטת המשפט בישראל, באמצעות סדרת חוקים שקידמו. השינויים עוררו ביקורות נרחבות בצדבור, כולל הפגנות ומחאות המוניות. לפי ההערכות הכלכליות המקובלות החדשניות צפויים לגורם לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאה כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראלית לחוץ, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.

בחודש يولי 2023 אישרה הכנסת בקראה שלישית תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון- עילת הסבירות), במסגרתו רשות שיפוטית לא תוכל לדון בעניין סבירות ההחלטה של הממשלה במיליאת, של ראש הממשלה או של שר אחר וכן של כל נבחר ציבור אחר כפי שיקבע בחוק, או להוציא צו כלפי דרג נבחר בעניין סבירות החלטתו. הליני החקיקה לביצוע שינויים חדשים במערכת המשפט הובילו להורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל, כפי שפורסם על ידי חברת הדירוג מודיעס.

ביום 1 בינואר 2024 פסל בית המשפט הגבוה לצדק את תיקון חוק היסוד, וקבע כי בית המשפט יוכל להעביר ביקורת שיפוטית על החלטות הממשלה מכוח עילת הסבירות ולתת בגינה סעדים.

מלחמת חרבונות ברזיל, וצירוף מפלגת "המחנה הממלכתי" לממשלה שבא בעקבותיה, הביאו לעצירת יוזמות החקירה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן להעריך אם הליני החקירה יהודשו, באיזו מתוכנות ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו. לפיכך אין ביכולת החברה לאמוד את המידה וההיקף של השלכות המשך קידום החדשניים בחקירה על המשק בישראל או על תוכנותיה של החברה.

מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות התקנון

ענף הנדל"ן מתאפיין ביחסור משמעותי ומתרחש בקשר מוחות זמינים לבנייה למגורים, ורמה נמוכה יחסית של התחלות בנייה, דבר שגרם לעלייה מהותית ברמת המחיירים בענף בשנים האחרונות.

מדיניות הממשלה והמקפקידים על הבנקים בנק ישראל ביחס לנדל"ן, ובפרט בנושא הבניה למגורים, משפיעה על הענף, וכתוצאה לכך על עסקי החברה. למדיניות השפעה על צד ההיצע, בין היתר דרך מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקראי ישראל, קצב הליני תכנון וירושי של פרויקטים, מדיניות לגבי כוח האדם בענף הבניה, מסים ומכסים על תשומות בענף הבניה, הגבלות על מתן אשראי בנקאי לקבוצים, והتنנית התקשרויות עם רוכשים בערבותיות להבטחת התchieיביות החברות הקבלניות.

למדיניות השפעה על צד הביקוש, בין היתר דרך מדיניות מסויים, מדיניות מונטראיט, התערבות בשיעורי הריבית על ריבית משכנתאות, הגבלות על חסיפה כוללת לענף של בנקים ומוסדות פיננסיים, הגבלות על השיעור המרבי מהחר ייח"ד שלגביו ניתן להעמיד אשראי, ועל תמהיל ריבית האשראי, ומדיניות מטבח המשפיעה על כדאות השקעות חולפות מחוץ לישראל.

ענף הבנייה מתאפיין במחסור מתמשך בעובדים, הנובע בעיקר מהגבלות ביחסנות על העסקת עובדים פלשתינאים. המחסור בעובדים גורם לגידול בעליות העסקת עובדים ולהתארכות משך הבניה.

לנכונות רשות מקומית לקדם ולאשר פרויקטים של התחדשות עירונית השפעה מכרעת על היקף הפעולות בתחום זה.

היקף הפעולות במשק

להיקף הפעולות במשק השפעה על זמינות ועלות כוח האדם העומד לרשות ענף הבנייה, ועל עלויות הקרקע ותשומות הבנייה האחרות. כן יש להיקף הפעולות במשק השפעה על הביקושים, רמת מחירי המכירה, זמינות האשראי ומחרינו.

המצב הביטחוני והכלכלי

משברים ביחסנותים ומדיניות באים לידי ביטוי במחסור כוח אדם בענף הבנייה שמקורו בשטחים וכן בהתייקרות עלות הבנייה.

הכלכלה הישראלית בשנת 2023

על פי התחזית המקורו כלכלית החטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2024⁷ ("התחזית") במהלך שנת 2023 חלה צמיחה בתוצרת המקומיי בישראל בשיעור של 2%, זאת לעומת צמיחה של כ-6.5% בשנת 2022. על פי התחזית, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של כ-2% בשנת 2024. בשנת 2023 חלה התמתנות באינפלציה אשר עומדת על 3% לעומת 5.3% בשנת 2022. על פי התחזית, התמתנות האינפלציה, בהשוואה לאינפלציה של 2022, משקפת מגמה שהחלתה עוד טרם המלחמה, בהשפעת התפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, והיא מושפעת גם מהיסוף שהחל לאחרונה. בנוסף, בעקבות המלחמה, היא מושפעת גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקורת לצרכיה. על פי התחזית, שיעור האינפלציה בשנת 2024 צפוי לעמוד על 2.4%. במהלך שנת 2023 המשיך בנק ישראל להעלות את הריבית, במספר פעימות. שיעור הריבית עלה משיעור מ-3.25% בסוף שנת 2022 עד ל-4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה, ולאחר שיקולים נוספים, בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ל-4.5%. בחודשים פברואר ומרץ 2024 החליט בנק ישראל להותיר את הריבית בשיעור 4.5%.

ענף הבנייה

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") מדצמבר 2023⁸ היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-55 מיליארד ש"ח, לעומת 96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביבע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף.

ההאטה בצד הביקוש, הגידול במלאי הדירות החדשות שלא נמכרו והתייקרות ההלואות לילוי בנייה הובילו לירידות מחירים.

במקביל, ההלואות שנטו יזמים התיקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפריים. התיקרות ההלואות שוחרת את תזרים המזומנים, והיזמים מנסים להביע מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבניותם הושלה. כתוצאה לכך, חלה ירידת במידה מחירי הדירות.

⁷ פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://boi.org.il/publications/pressreleases/b01-01-24>, ב-2024, ב-

⁸ פרסום מיום 1 בינואר 2024, בקישור <https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/01-01-24>, ב-2024, ב-

⁹ פרסום בחודש דצמבר 2023, בקישור <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>, ב-

6. פועלות הקבוצה בתחום הנדלין היזמי

כללי

הקבוצה עוסקת בפעולות יזמית של פרויקטים למגורים, מסחר ומשרדים. החברה המוחזקת לוינסקי-עופר פועלת בבניה למגורים בפרויקטים של התאחדות עירונית וכן בניה ופיתוח של מקרקעין פנויים, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה.

מבנה השוק

.6.1

שוק הבניה הוא שוק תחרותי, המתאפיין במספר רב של חברות שהיקפי הפעולות שלהם גדולים בהרבה מאשר המקרקעין, ומספר רב מאוד של חברות שהיקפי פעילותם דומים, או עולים, על היקף הפעולות של הקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, חלקה בשוק הינו זנית.

תחום ההתאחדות העירונית מאופיין על ידי פעילות של מספר רב של חברות קטנות/בינוניות, כאשר התחום מושך בשנים האחרונות בעקבות הצלחה של פרויקטים שבוצעו והיכולת של התחום לייצר הצע של דירות באזורי ביקוש שאין בהם קרע פנויה. התחרות בשוק המגורים לבניה מתוחמת בלבד לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכיור. בכל אזור מתנהלת התחרות בשני מישורים: תחרות על רכישת יחידות קרע לבניה או התקשרות עם דיירים קיימים לביצוע פרויקט ההתאחדות עירונית, ותחרות על מכירת דירות ללקוח.

מאפייני הפעולות בתחום ההתאחדות עירונית

.6.2

לוינסקי-עופר, שיעיר פעילותה בתחום ההתאחדות עירונית, פועלת בעיקר בגוש דן. הפרויקטים שלה בתחום ההתאחדות העירונית הינם פרויקטי בנייה שבמה לוינסקי-עופר היא החברה היזמית. הפרויקטים שבוצעו בשנת 2023 הם ברמת-גן ובגבעתיים. הפרויקטים העתידיים שלה בתחום ההתאחדות עירונית הם בעיקר בגוש דן - בחולון, רמת גן, גבעתיים ובת ים, וכן בקריית מלאכי. מרבית הפרויקטים של לוינסקי עופר בתחום ההתאחדות עירונית הינם למגורים, וחלקם מיועדים לשימושים מעורבים (בaprincipal למגורים עם מסחר ומשרדים).

הקבוצה מתקשרת בהסכמה ליווי פיננסי לפרויקט הבניה שלא, שבמסגרת מפוקחים הפרויקטים על ידי שמאי מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון ליווי "יעודי".

הפרויקטים של לוינסקי עופר יהיו ביצוע בשנת 2023 הינם פרויקטי ההתאחדות עירונית של הריסה ובניה במסלול תם"א 38. פרויקטים עתידיים של ההתאחדות עירונית של לוינסקי עופר מקדמת מתוכננים להתבצע כפרויקטי הריסה ובניה, בחלוקת במסלול תם"א 38 ובחלוקת כפרויקטי פינוי ובינוי.

מסלול תם"א 38 - תם"א 38 היא תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי החלטות מישבות מס' 634 ומס' 669 של הוועדה הארצית לתוכנון ובניה מיום 5.11.2019 ומיום 5.4.2022, התוכנית תהיה בתוקף עד לאוקטובר 2023, בכפוף לחריגים שנקבעו בהחלטה מיום 5.4.2022 (ר' סעיף 4 טו' להלן). התוכנית נועדה לאפשר את חיזוקם של מבנים שאינם בנויים על פי תקן ישראלי 413 ואשר הוצאה להם היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980, באופן שייתר כל הוצאה כספית לבני ערים הדירות במבנים, ע"י מתן זכויות בנייה נוספת במרקען.

זכויות הבניה הנוספות ניתנות לניצול כתוספת יחידות דירות לבנייה קיימן (תמ"א 1/38), או ע"י הריסת המבנה הקיים ובניתו בנין חדש במקוםו (תמ"א 38/2).

במהותן, עסקות תם"א 38, בכל מסלוליהם, הן עסקות קומבינציה שבהן מספק הקובלן היוזם שירותים לבני ערים זכויות במרקען, מקבל זכויות במרקען בתמורה לשירותי הבניה, בונה על המקרקעין, ומוכר שטחים מבונים בזכויות המקרקעין שרכש.

עסקות תם"א 38 נבדלות מעסקות קומבינציה על קרע פנויה בכך שהמרקען בהם מבוצעות העסקות הם מקרקעין בניויים ומואכלסים. בעסקות תם"א 38 המבנים הקיימים נהרסים, דבר היוצר צורך בטיפול ביפוי בעלי הדירות מהמבנים, והעמדת מימון ע"ח הקובלן לשכירת דירות חלופי ולהוצאות מעבר דירה עבור בעלי הזכויות במבנים שהרסו ("הדיירים").

מבחן רישומית, בפנקס המקרקעין שבו רשותות זכויות הדיירים יתווסף הערות אזהרה לטובה הקובלן, ובתום הבניה גם לטובה רוכשי השטחים המבוגנים מהקובלן. כן נרשם משכנתא ראשונה על כל המקרקעין לטובה הבנק המלאוה ו/או חברת הביטוח עם מתקשר הקובלן בהסכם ליווי פיננסי. רוכשי הדיירים מובטחים בערבות לפ"ח המכר (דיירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דיירות), תש"ה-1974 ("חוק המכר - ערביות"). במרקם בהם מימון "הון העצם" בפרויקט מתובל מ-"משלימי הון" נרשם על המקרקעין שעבוד/משכנתא שנייה ו/או שלישית בדרגה לצכויות הבנק המלאוה וחברת הביטוח לטובה "משלים ההון". במהלך או לאחר הבניה, במקרקעין עליהם רשום בית משותף שבו מבוצעת עסקת תם"א 38 הכוללת הרישה ובניה, ימחק רישום הבית המשותף המשקף את המצב לפני ההריסה, ויבוצע רישום בית משותף חדש, המשקף את מצב הזכויות לאחר הבניה החדשה, או, לחופין, יתוקן צו הבתים המשותפים כך שייתווסף תתי חלות חדשות עבור הדיירות החדשות.

בפרויקטים מורכבים הבנויים על מספר חלות עשויה להדרש איחוד ו/או חלוקה מחדש של חלות בטרם רישום הבתים המשותפים.

הבטוחות הנิตנות לדירות בעסקות תם"א הן ערביות בנקאות או פוליסות ביטוח הערכות לפי חוק המכר - ערביות, וכן ערביות אוטונומיות להבטחת משכנתא שנייתה בעבר על הנכס, תשלום דמי השכירות, ותשולם מיסים, ולעיתים גם ערביות להבטחת רישום הבית המשותף החדש, ואחריות בדק.

האישורים הנדרשים לביצוע פרויקט תם"א 38 הם אישור ועדה מקומית לתכנון ובניה בתנאים לבקשת החברה להיתר בניה, והיתר בניה, המוצא לאחר אישור הוועדה ומילוי התנאים בהם הותנה האישור. לעתים עשוי להיות צורך בפנייה לוועדה מחוזית לתכנון ובניה. פרק הזמן להשגת האישורים אינם קבוע, והוא משתנה בין ערים שונות ואזורים שונים.

חוקי המס מכנים הטבות מס שונות לדירות המתקשרים בעסקת תם"א 38, שהעיקריות בהן הינה הפקתה בהיטל השבחה, פטור מס מס שבך (מוגבל בתקרה) על התמורה הנובעת מהזכויות לפי תם"א 38, ומע"מ בשיעור אפס על שירות הבניה לדירות.

שלבים עיקריים בתמ"א 38:

- א. איתור פרויקטים פוטנציאליים.
- ב. בחינה ראשונית ע"י החברה לעניין כDAOות הפרויקט.
- ג. בחירת נציגות דיירים.
- ד. מפגש של נציגי החברה עם נציגות הדיירים.
- ה. מינוי עורך דין על ידי הדיירים כבא כוחם, ואישור החברה ע"י הדיירים כחברה היוזמת.
- ו. חתימת הסכם בין החברה לבין ב"כ הדיירים לפיו ב"כ הדיירים יספק שירותים משפטיים לדירות והחברה תמן את עלות השירותים, במחair מוסכם.
- ז. חתימת הסכמים עם דיירים.
- ח. ערכית תכנון לפרויקט.
- ט. קבלת הסכמה עקרונית של גופי התכנון ברשות המקומית לעקרונות התכנון.
- י. הגשת בקשה לשינויי/אישור תב"ע, ככל שנדרש.
- יא. הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יב. אישור ועדה מקומית לממן היתר בניה, בכפוף לתנאים.
- יג. חתימת הסכם ל寥וי פיננסי בין היוזם ומוסד פיננסי.
- יד. ביצוע התנאים בהם מותנה היתר הבניה, תשלום היטלי השבחה ואגרות בניה, קבלת היתר בניה וצו התחלה עבודה.
- טו. פינוי הדיירים ומעבר הדיירים לדיר חלופי.
- טו. הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובבנייה הפרויקט.

סדר השלבים עשוי להיות שונה מהסדר המובא לעיל.

לדוגמה - לעתים דירות ממנים ע"ד באה כוחם ובוחרים נציגות לפני שהם בחברה היזמית; לעתים נחתם הסכם עם ע"ד לפני מינויו ע"י הדירות; תכנון ראשון לפרויקט יכול להיעשות גם לפני שנחתמים הסכמים עם השיעור הנדרש מקרוב הדירות לצורך ביצוע פרויקט (על פי חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), תשס"ח-2008, המפקח על רישום מקרקעין רשאי לאשר ביצוע עבודות הריסה של בנין והקמתו מחדש במסגרת תוכנית חיזוק גם על פי דרישת של בעלי דירות אשר בעלותם 80% מהדירות ומהרכוש המשותף); הסכם עם בנק מלואה יכול להיחתמו לאחר הוצאה היתר בניה; לעתים פינוי הדירות מהמקרקעין נעשהטרם הוצאה היתר הבניה, ועוד.

מהות התchieビיות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לשגת מהפרויקט:
בשלבים שפורטו בס"ק א'-ה' לעיל אין לחברת מחויבות חזית כלפי הדירות או בא כוחם, ואין לדירות או בא כוחם מחויבות חזית כלפי החברה.

בשלב ז', לאחר חתימת הסכם בין החברה לב'כ הדירות, נקבעות מחויבות הצדדים אשר יחולו אם החברה תשמש לחברת היזמית בפרויקט. ב'כ הדירות מתחייב כלפי החברה לטפל במלות הנוגעות למשק של הדירות עם החברה - לטפל בהחמת הדירות על ההסכמים עם החברה, על המסמכים שיש להמציא לרשותו התכנון, לבנק המלווה, ועל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בפנסיה המקרקעין. החברה מתחייבת לשלם לב'כ הדירות שכר טרחה מסוים עבור ייצור הדירות בעסקה, וביצוע השירותים הכרוכים בכך.

בשלב ז' שבו נחתמים חוזים בין החברה לדירות ישן התchieビיות הצדדים בין הצדדים להסכם. בחוזים עם הדירות נקבעות במפורט התמורות שיסופקו לכל דיר, ונקבע מגנון להעברת זכויות הבניה במקרקעין, למעט הזכויות בשטחי הבניין המיוודים לדירות. בחוזים נקבע, בין היתר, כי לצורך הבטחת הליווי הבנאי לפרויקט ירשמו שעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין לטובת הגורם הממן בעסקת הליווי הבנאי, לרבות על זכויות הדיר במקרקעין, וכי העמדת שירות הבניה תובטח בערביות בשווי הדירה החדשה לפי חוק המכר - ערביות.

בחוזים נקבע גם מגנון להערכת התמורה העתידית שיקבל הדיר, לביצוע התאמות כספיות כאשר שווי הדירה שתסופק לדיר נמור או גבוה מהערך הנגור מזכויתו במקרקעין, ולהסדרת מחלוקת במקרה של חילוקי דעתות בין הדירות לבין עצםם בנוגע לחלוקת הדירות בפרויקט. החברה מתחייבת בחוזים לשלם לדירות דמי שכירות לתקופה בה יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט ולשאת בחוותה המערב.

ה חוזים עשויים לכלול תנאים מתלים, המשקפים סיכונים בשל של חתימת החוזים, ואשר במרק שאינם מתקיימים ניתן לבטל את ההתקשרות. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, קבלת ליווי בגין תקופה שנקבעת בחוזה, הוצאה היתר בניה תוך תקופה שנקבעת בחוזה, חתימת חוזים עם כל הדירות, שייתוף פעולה של הדירות בקידום הפרויקט, ופינוי דירות על ידי הדירות כנדשת לביצוע הפרויקט.

לאחר התקיימות התנאים המתלים, התקשרות בהסכם הליווי, קבלת היתר בניה, ופינוי הדירות, החסופה החברה לסיכונים הרגילים שיש בפרויקטים של בניית יזמית, כגון עיכובים בבניה עקב מחסור בכוח אדם, קשיי שיווק, התיקרות עלות המימון, ועוד.

מסלול פינוי בגין

מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניה מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שלוננה חדשה, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבניה. פינוי בגין מעוגן במספר חוקים ותקנות, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות יירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות יירונית"), חוק פינוי ובינוי (עדוד מיזמי פינוי ובינוי), התש"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ("חוק פיצויים") חוק מסויי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה-1965, חוק בגין ופינוי של אזרוי שיקום, התשכ"ה-1965, תקנות פינוי ובינוי (עדוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("תקנות הכנים") ועוד. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי היא לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

לפי חוק פינוי בגין, הרוב הנדרש לאישור פרויקט פינוי בגין הינו רוב של בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבבעלותם 66% לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ וכן מתקיימים בהם שני אלה:

- (1) בבעלותם שלוש חמשיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקט, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמיש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר שני בעלי דירות;
- (2) יותר מחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקט צמוד לדירותיהם.
(להלן: "רובה מיוחס מבין בעלי הדירות").

בחישוב הרוב המיויחס בבית משותף שבו שיש דירות או יותר, ייחסב מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות כבעליים של 30% מהדירות, בתוספת שליש מיתרת חלקו בדירות שמעל 30%.

בחוק פינוי ובינוי נקבע כי בעל דירה המסרב באופן בלתי סביר לעסקת פינוי-בינוי, למרות קיומו של רוב מיוחס כאמור, יש באחריותו לנקי שאר הדירות בתוצאה מעיקוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק פיצויים. כמו כן רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה, ולמנוט עורך דין או רואה חשבון, שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. בנוסף, בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיויחס מבין בעלי הדירות לא יobao בחשבון זכויותיו או חלק זכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכՐתת עסקת פינוי ובינוי, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבניה או שימושו שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות לפחות שלein, בלבד שבתביעה הוגש ראה לבניה או שימוש כאמור לעיל וראיה לכך שייתר מחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה שמתנגד, שיש בבעלותם יותר מחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי. לעניין זה "כל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתחף בכינוס כאמור, שבו יציג את סוג העסקה המוצע על ידו. לא יותר מאשר משבועיים לפני חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, ימסור היזם לכל בעלי הדירות בבית המשותף מסמך עיקרי הצעה, שבו יפורטו, בין השאר, העקרונות לקביעת התמורה המוצעת על ידו, הבטוחות שהוא מציע לבניי הדירות, וכן פרטיים על אודות ניסיונו המקצועית. מסמך עיקרי ההצעה יכלול את כל המידע הנדרש לפי תקנות הכינוס.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי לפני שנערך כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או לפני שנמסר מסמך "עיקרי הצעה", רשאים רובה בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבניי הדירות בבית המשותף.

התשרות בין יוזם לבין בעל דירה בתחום פינוי, כולל, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה.
- המועדים המרביים לאישור תוכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדש לבעל הדירה.
- פרטיים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבניה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.
- התCarthyות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התachineryותיו של היזם לפי החוזה.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יカリ על שיטה ועל מתחם לפינוי לפי אחד מהמלולמים הבאים:

- (1) לבקשת רשות מקומית, או מיוזמתו בהסכמה רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ולגביה השטח תכנית לפינוי לשם בניין או לשם עיבוי הבניה, شامل לכל הפחות מכלה של מספר היחידות הקיימות או 72 יחידות, לפי הגובה מביניהם ("תיכון ראשון פינוי ובינוי"); שר הבינוי והשיכון, בהסכמה שר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;
- (2) לבקשת יוזם, בהסכמה הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות להתיעצות עם שר הבינוי והשיכון – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תיכון ראשון פינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התיעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי פסקה זו.

על אף האמור בס"ק (2) לעיל, רשאי מנהל הרשות להכריז באופן האמור באותה פסקה ועל פי הכללים שנקבעו מכוחה על שטח שיש בו 12 יחידות לפחות כעל מתחם פינוי ובינוי, בלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות ("השטח המתוכנן"), ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרזו עליהם כמתחם פינוי ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

המסלול המפורט בס"ק (2) - הכרזת מנהל הרשות להתחדשות עירונית מקנה הטבות במס שבח, במס רכישה, במעט"מ על שירות הבנייה לדירות המפונים, וכן בדחית המועד הקובע את חבות המס. היטל ההשבחה בשל אישורה של תכנית פינוי-בנייה הוא 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזרורים ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום ששיעורה מחצית או רביע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל.

שלבי הפרויקט, התchiebioiyot הצדדים, תנאים מתיים, סיכונים וכיולת כל צד לסגת מהפרויקט: השלבים ביצוע פרויקט "פינוי בניוי" דומים לאלה שתוארו לפרויקט תמ"א 38. קידום פרויקט פינוי ובינוי כרוך בדרך כלל גם בשינוי Tab"u, בדרך כלל בסמכות ועדה מחוזית ולעתים בסמכות וועדה מקומית.

הסיכום פינוי בניוי בין החברה לבניי הזכיות במרקען דומים בעיקרם להסכם תמ"א 38. התנאים המתלימים יכללו התקיחות לשינוי הנדרש במצב הבניוני, שהינו בדרך כלל, גם שינוי Tab"u בנוסף להוצאת היתרי בניה שבHAM מותנים הסכמי תמ"א 38. ההסכם מנקים לחברה את מלא זכויות הבניה במתחם, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לבניי הזכיות במרקען.

החברה עשויה להחליט שלאקדם פרויקט משיקולים של כדאות כלכליות ו/או כתוצאה משינוי מדיניות ארציתים או מקומיים ו/או מסיבות אחרות המשפיעות על הנחות הבסיס לפיהן החלטה החברה לקדם את הפרויקט מלכתחילה.

לאחר שנחתמה עסקת פינוי ובינוי, רשאים רוב בעלי הדירות בבית המשותף, לרבות מי שאינו צד לעסקה, להחליט באסיפה כללית כי בעלי הדירות בבית המשותף שתתකשו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף דד להוק פינוי ובינוי, אם התקיים אחד מהלאה:
(1) היזם לא תקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות בעלי הדירות בבית המשותף בתוך שניםים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, או שהיזם לא תקשר בעסקה כאמור עם שלוש חמישיות לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך ארבע שנים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה;

(2) לא הוגשה תכנית מפורטת בידי היזם בהתאם להוראות סעיף 83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתחום ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית המשותף הנמצא במתחם שהוכרזו לפי סעיף 14(א)(1) לחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינוי ובינוי או במתחם שקיבל אישור מוקדם לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממלכתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות לעיל.
היו לכל היותר 40% מהדירות בית המשותף דירות ציב/oriot, ימנו השיעורים האמורים בס"ק (1) מהדירות שאין דירות ציב/oriot בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציב/orit" - כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכם לארגון עסקים), התשע"ז-2017.
שר המשפטים, בהסכמה שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם עסקה עימיו בוטלה לפי ההוראות לעיל.

בחלק מההסכם התחדשות העירונית של ליאנסקי-עופר נקבע כי התקשרות היזם עם קבלן מבצע תהיה עם חברת יוסף ליאנסקי ושות' בעמ' [שהיא חברה בעלות מר יוסף ליאנסקי, בעל שליטה בליאנסקי עופר (להלן: "חברת ליאנסקי")] ואו חברה או קבלן בעל רישיון עם ניסיון קודם בתחום הבניה, בעל ניסיון מוכח בפרויקטים שהושלמו בסדר גודל ובאיכות דומה לפרויקט, רשום בפנקס הקבלניים המתנהל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובבעל סיוג מתאים לביצוע הפרויקט.

לייאנסקי-עופר לא תבצע את הפרויקטים באמצעות חברת ליאנסקי אם לא יתקבל לכך אישור באופן הנדרש לאישור התקשרות עם בעל שליטה.

חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, הנשלטות על ידי מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה, מנכ"ל וديرקטורי בלוינסקי-עופר, ובעל מניות בחברה, מעמידות לטובת לביטול הרצליה ולטובת לוינסקי-עופר את הסיווג הקבוצני שלהן, ללא עלות ולא נטילת אחירות מצד החברות בעלות הסיווג הקבוצני. לפרטים בדבר ההתקשרות ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעולות .6.3
ר' סעיף 15 להלן.

גורם הצלחה קרייטיים .6.4

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלשה גורמים עיקריים: רמת מינוף גובהה; תקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים, משלב רכישת קרקע דרך שלב התכנון ועד למגר ביצוע; וחוסר ודאות באשר לתזרים מזומנים בפרויקט. להערכת הנהלת הקבוצה, גורמי הצלחה הקרייטיים בענף הייזום והבנייה הינם:

- יכולת פיננסית המאפשרת מימון עצמי וחיצוני לביצוע פרויקטים.
- יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, ותמהור, ניתוח ותוכנו נכונים של פרויקטים עתידיים.
- יכולת להנהל מול דיררים בתחוםי התחדשות עירונית, ולהביא לבחירתם בחברה ולהתחילה על הסכם עמה.
- ביצוע פרויקטים בפרק זמן קצר יחסית, בקרה תקציבית ובקרה בתהליך על כל אחד מהפרויקטים.
- יכולת לשוק ולמכור פרויקטים במהירות.
- מיצوب ומיתוג נכונים של הקבוצה והפרויקטים ושמירה על מוניטין.

חסמי הכנסה והיציאה העיקריים של תחום הפעולות ושינויים החלים בהם .6.5

להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי הכנסה העיקריים בתחום הפעולות הינם:

- צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.
- צורך במידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהנהלות מול רשותות התכנון.

להערכת הנהלת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעולות הם:

- תקופה ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- התחריות חוזיות ארכוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשותות ורוכשים.

מבנה התחרות בתחום הפעולות ושינויים החלים בו .6.6

תחומי הייזום והבנייה מאופיין בתחרות בעוצמות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המציגים בסמכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזוריים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזוריים בניויים קיימת תחרות מול היצה נכסים מיד שנייה. התחרות באהה לידי ביטוי במחריר, תנאי מימון, מפרט טכני, איקות בניה ועוד, וכך שחר התחרות מושפע גם מיתוג הקבוצה כבעל מוניטין בענף. כמו כן, קיימת תחרות עזה בין יזמים בשלב איתור הקרקע ורכישתן ובשלב ההתקשרות עם דיררים בפרויקטים של תחדשות עירונית.

שוק קיימות חברות רבות שהיקפי הפעולות שלהן גדולים בהרבה מזה של הקבוצה, וחברות רבות מאוד שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעולות של הקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, חלקה של הקבוצה בשוק הינו זניח.

תמצית התוצאות -

.6.7

להלן תמצית תוכנות הקבוצה במוצר "ייזום פרויקטים למגורים ומסחר".

לשנה הסטימית ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
באלפי ש"ח		
99,200	146,748	41,662
1,784	6,379	(5,129)
328,040	283,165	274,130
הכנסות מתחום הפעולות (ማוחד)		
רווח (הפסד) מתחום הפעולות (ማוחד) לפני הוצאות שלא הוקצו למוצר		
סך נכסי תחום הפעולות במאזן (ማוחד)		

נתונים מצריים לגבי פרויקטים של נדלן ימי ("הפרויקטים")

.6.8

בסעיפים 6.10 ו- 6.11 תהיה למשגנחים הבאים המשמעות הרשותם לצידם, אלא כאמור במפורש אחרת:

הסבר	מונה
בפרויקט החדשנות עירונית - העליות הכרוכות בהשגת הזכיות בקרקע בה יבוצע הפרויקט, כוללות את עלות בניית דירות חדשות לדירות (כשהיא מחושבת בעת קבלת החזקה במרקען על בסיס דוח האפס שנערך לפרויקט ומתחבطة ברישום התcheinבות למתן שירות בניה), עלות ע"ד המיצג את הדירות, עלות תיווך, עלות שכ"ד שימושם עבור דירות חילופיות לדירות בתקופת הבניה, עלויות הובלה הכרוכות בעבר דירות על ידי דירות בתקופת הבניה, היטל השבחה, מס רכישה ועלויות אחרות הקשורות לרכישת הקרקע.	"עלות קרקע"
בפרויקט החדשנות עירונית - לרבות עלות תכנון ולא עלות הקרקע.	"עלות בניה"
פרויקטים שהקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשך ברכזיפות הקמתם, והקמתם לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.	"פרויקטים בהקמה"
פרויקטים שמתקיימים בהם כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייניהם טרם החלה; (ב) התקיימים לבוגיהם אחד מהלאה: (1) להערכת הנהלת החברה הקמתם צפואה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח; או- (2) התקבל לבוגיהם הירור בניה.	"פרויקטים בתכנון"
פרויקט החדשנות עירונית - היחס בין יחידות הייזם לשוק לבין יחידות החליפין לדירות.	"יחס ההחלפה"

6.8.1 פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הסתיימה במלואה ביום האחרון של שנת הדיווח

- **פרויקט המכבי 6/6, רמת גן** - הקמתו הסתיימה בחודש דצמבר 2022, בפרויקט נותרה דירה אחת למכירה.
- **פרויקט סוקולוב, הרצליה** - הקמתו הסתיימה בחודש דצמבר 2023, בפרויקט נותרו לממכר כ-180 מ"ר שטחים מסחריים, משרד בשטח של 157 מ"ר ו-119 חניות.

סה"כ באלפי ש"ח	מספר חודשים שחלפו ממועד סיום הבניה	
2023 (שנת הדיווח)		
17,237	0-3	
3,532	18 – 12	
20,769	סך הכל	
		יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
1	18 – 12	גיול מלאי יח"ד בפרויקט (במונחי
1	סך הכל	מספר יח"ד)
כ-180 מ"ר שטחים מסחריים, משרד בשטח של 157 מ"ר ו-119 חניות.	0-3	גיול מלאי שטחי מסחר וחניה בפרויקט
2,196		רוח גולמי צפוי
-		מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח עד סמוך לתאריך הדוח (31 במרץ 2024)

פרויקט בהקמה ליום 31.12.2023

לקבועה פרויקט אחד בהקמה ליום האחרון של שנת 2023- פרויקט "שינקין" של לוינסקי-עופר, חברת מאוחצת שהחברה מחזיקה בה 35.16%. הנתונים להן הינם לפי 100% של הפרויקט.

6.8.2

נתוניים כספיים באלפי ש"ח	
32	מספר יח"ד כולל (#)
34,499	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
11,448	רוח גולמי צפוי כולל
1	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בתקופה השוטפת (#)
16	מספר יח"ד שטרם נקבעו לגיבן חוזי מכירה מחייבים (#)
-	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הdutoch (#):

6.8.3 **צבר הכנסות ומקדמות מהפרויקט בהקמה**

להלן יובא גילוי אודות הכנסות הצפויות (באלפי ש"ח) שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים בפרויקט בהקמה:

הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים להתקבל במסורת חוזי מכירה מחייבים		מקדמות ותקבולות אחרים הצפויים	
במطبع ההציג			
1,429	8,750	חץין 1	2024
1,289	10,500	חץין 2	
2,184	10,048		2025
8,933	4,000	והשנים שאחריה	2026
13,835	33,298	סה"כ	

(*) כולל את יתרת הכנסות בעין מתן שירות בנייה לדירות ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלף ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

6.8.4 **ספקים וקבלני משנה**

להלן רשימת ספקיה העיקריים של הקבוצה, שמשקל הרכישות מהם הינו מעל 5% מכלל רכישות הקבוצה:

האם צד קשור	היקף רכישות 2023 (אלפי ש"ח)	שיעור מקבלים/ספקים (%)	תלות מיוחדת בקבלן/ספק	ה מוצר או השירות אותו הוא מספק	קיוםavit להתקשרות	אחריות הקבלן
לא	2,375	12.2%	אין	קבלן בייצור וגמר	קיים	קיימות אחראיות לבטיחות בעבודה ולנזקים בתקופה העובודה לרבות בתקופת הבדיקה
	1,167	6.0%		קבלן לעבודות אלומיניום		
	1,092	5.6%		קבלן לעבודות מיזוג אויר		
	1,882	9.7%		מתקני חניה	לא קיים	אחריות מכוח החוק
	1,391	7.2%		חיפוי אלומיניום לבניין		

הקבוצה מעסיקה קבלנים וספקים מורשים על פי החוקה והתקינה הרלבנטית, בעלי ניסיון ויכולות מקצועיות.

סיכום אשראי

התשלום לספקים בפרויקטים של בניית נעשה במוצע בתנאי שוטף + 45 ימים. בשל תנאים אלה, שבבים התשלום נעשה לאחר אספקת הטוביין או מתן השירות, הקבוצה אינה חשופה בדרך כלל לסיכון אשראי.

חשיפה לשינויים בעוליות הפרויקט

התתקשרות עם קבלנים וספקים בפרויקטים של בניית היא במחירים קבועים מראש. בדרך כלל התקשרות עם קבלנים היא פאורשלית, ואילו התקשרות עם ספקים היא לפי מחיר ליחידה וכמות המספקות בפועל, והתמורה הכוללת נקבעת על פי הנסיבות המספקת. הרכישות נעשות על פי התקdemות הפרויקטים, וכיימת חשיפה לסיכון של התיקוריות בתשומות הנרכשות.

אחריות וביטחון

בפרויקטים של בניית יש לחברת היזמית אחריות כלפי רוכשי דירות, וככלפי הדירות, לדירות שיסופקו להם, על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר-אחריות").
לספקים ולבנקים שמועסקים בפרויקטים של בניית אחריות חוזית כלפי המזמין, ואחריות על פי הדין.

בחזים של לוינסקי עופר ולבנטל הרצליה ("המזמין") עם קבלנים הם נדרשים להחזיק ביטוח אחריות מڪוועית וביטוח צד שלישי בהיקפים שנקבעים בחוזה, ולעדרן את סכומי הכספי אם הדבר יידרש ע"י הבנק המלווה.

בחזים של המזמין עם הקבלנים והספקים נקבעת אחריותם לטיב העבודה ולחומרים לשך תקופה המוגדרת בחוזה, ונקבע שהකבלן יהיה אחראי כלפי המזמין לשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות. על פי החזים הקבלן מתחייב לשפות את המזמין על כל סכום בו תיתבע המזמין בידי צד ג' בגין ליקויים ו/או נזקים שנגרמו כתוצאה מביצוע רשלני או לKO של העבודות, ולשאת בכל הוצאות הכרוכות בכך.

התchieיבויות הקבלנים בחוזי ההתקשרות עם המזמין, ואחריותם לשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות, כולל התchieיבות בגין בדק, מובחנת בערביות אישיות. בנוסף לכך, להבטחת אחריות בדק המזמין עשוי לדרש מהකבלן ערבות בדק, או לעכב חלק מהתשלום החוזי. זאת - בדרך כלל במקרים של התקשרות חד פעמי עם קבלן שאינו עובד עם המזמין באופן קבוע.

6.9

פרויקטים שאין מהותיים מאוד

- לקבוצה 18 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- יתרת הרוח הגלומי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או הפסד הגלומי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגובה, מהוות 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב- 31.12.2023.
 - יתרת הכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהוות 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנת 2023 או בשנת 2022 - לפי הגובה.
 - יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהוות 10% או יותר מסך נכסיו הקבוצה ב- 31.12.2023.

בפרויקטים בחברה כלולה או בעסקה משותפת המוצגת בגייסת השווי המאזני וסוגו כמהותיים מאוד בדיקת התקיימות התנאים שלעיל נעשתה לפי החלק שיש לחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

בסעיף 6.10 להלן יובא תיאור מפורט של חמישה מהפרויקטים מהותיים מאוד – שינקין, סייפולקס, השיטה, הערבה צפון, ומקווה ישראל.

בפרויקטים "שינקין" ו"סייפולקס" מתקיים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים שלහן יובא תיאור מפורט שלהם מתקיים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת הכנסות ויתרת הרוח הצפויות מהם הן הגובהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולן פרויקטים שהיתר בניה בהם צפוי להתקבל תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 זה יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

6.9.1

פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירותם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

פרויקט "המכבי 8/6" הינו של לוינסקי עופר. הנזונים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקט – 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט בהתאם לשיעור החזקתה בלוינסקי עופר הינו 35.16%.

א. **נתוניים כלליים:**

שם	מקום	הקרע רכישת	מועד תחילת בנייה	סיום הבניה	מועד סיום המלאי	יח"ד/מ"ר שנוטרו במלאי	עלות המלאי ליח"ד	הוון עצמי מtower העלות	מ"ר ממוצע שנוטרו במלאי
המכבי 6/8	המכבי 8/6, רמת-גן, גוש 6128 חלקות 252,253	החל מ-	2019	2022	2013	1	3,532	20%	112
סוקולוב	סוקולוב 35,37 הרצליה, גוש 6531	שנות ה- 2009,70	2019	2023	דירות מסחר	-	-	-	ל/ר
	חלקות 98,99	שנות ה- 2009,70				(*)	17,237	20%	

(*) נותרו לממכר כ-180 מ"ר שטחים מסחריים, משרד בשטח של 157 מ"ר ו-119 חניות.

פרויקט	סוג המלאי	מספר חוות מכירה מהיבטים שנחדרמו בפרויקט לפי תקופות (#):	שנת 2023		סהם למועד הדוח	מתום התקופה עד	הכנסות צפויות מה滿לאי במליאני ש"ח	רווח גולמי צפוי מה滿לאי	שיעור רווח גולמי צפוי על המלאי
			חציון 1	חציון 2					
			חציון 1	חציון 2					
המכבי 6/8	דירות	-	-	-	-	-	3,532	-	-
סוקולוב	דירות מסחר	-	2	-	-	-	19,433	2,196	11.3%

ב. נתוניים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

מכור המלאי הבלטי	מחיר ממוצע למ"ר לפי חושב צפי hhances של ההכנסות של המלאי הבלטי	מחair המכירה הממוצע למ"ר בחזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ		יתרת עודפים צפוייה בסיום הפרויקט, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט ב מיליון ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח	סוג המלאי	פרויקט				
		שנת 2023									
		חציוון 1	חציוון 2								
31,428	-	-	-	16.1	-	דירות	המכבי 6/8				
-	30,550	-	-	6.2	-	דירות	סוקולוב				
40,890	22,877	-	-		2,2	מסחר					

6.9.2 פרויקטים בתכנון

הפרויקטים בתכנון הם של החברה המאוחדת לוינסקי עופר, והנתונים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקט - 100%. חלק החברה האפקטיבי בפרויקט בהתאם לשיעור החזקתה בלוינסקי עופר הינו 35.16%.

א. נתונים כללים

שם	מקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחות בספרי ש"ח	מועד תחילת בניית מtocנן בפרויקט	מועד סיום בניית משוער בפרויקט
קורסיקי	קרוסקי 8 ורחוב 17, רמת-גן, גוש 6158 חלקות 434 ו- 435	2013- החל מ-	3,821	2024	2027
שנקר	שנקר 10-14, חולון, גוש 7165 חלקה 113	2022	1,161	2025	2028

סטודנט הבקשה להיתר בניה	יח"ד בפרויקט מצב תכני נוכחי ומתוכנן	מ"ר משמעות ליח"ד	יח"ד (#)	חלוקת האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט %	האם הוועג מיימון / לייווי בנקאי לפרויקט
	מ"ר משמעות ליח"ד				
ב-2023 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.	77	39		100	לא
ב-2024 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.	97	73		¹⁰ 50%	לא

לוינסקי-עופר פועלת להשלמת התנאים שהם הותנו אישורי הבקשה להיתר בניה. קבלת ההיתרים צפוייה **בשנת 2024**.

נתונים על הרכשות, העליות והמחירים בפרויקט

עלויות שהושקו בפועל בפרויקט עד 31.12.23 (באלפי ש"ח)				שם
סה"כ	תקציב, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהוננו לפרויקט	תקציב ואחרות	
3,821	825	1,252	1,744	קורסיקי
* 1,161	-	-	* 1,161	שנקר

* חלק לוינסקי-עופר

ג. **שיווק הפרויקטים** טרם החל.

¹⁰ לפניו ההתקשרות בין החברה לבין קרסו נדלן בע"מ לרכישת 50% מהפרויקט ר' סעיף 11.3.

עתודות קרקע

להלן פרטיים על עתודות קרקע:

- "הכישור 6" - לוינסקי עופר בעלת 50%. מהמרקעין.
- "נורדאו" - לוינסקי עופר בעלת 75% מהמרקעין, ולחברה יש הזכות לתוספת תמורתה של תוספת זכויות בניה, כמפורט בביור 33ג' בדוחות הכספיים.
- "באר שבע" - החברה מחזיקה 25% ובבעלות לוינסקי עופר 25% נוספים.
- "בית לומיר" - בבעלות החברה.

לוינסקי עופר פועלת למכירות עתודות הקרקע "הכישור 6" ו-"נורדאו" ר' ביור 1 בדוחות הכספיים.

החלק האפקטיבי של החברה	עלויות הקשורות בעיתודת הקרן ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)						מועד הרכישה	מקום	שם
	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א)+(ב)+(ג)+(ד)	ירידות ערך שנרשמו במצבר (ד)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	עלויות מימון שהוננו לקרקע (ב)	עלות מקורית (א)				
- 35.16% 15/20 חלקים במושיע	13,044	-	303	3,754	8,987	2014	נורדאו 11, הרצליה, גוש 6520 חלקה 14	נורדאו	
17.58%	30,609	-	20	2,854	27,735	2021	הכיישור 6, חולון, גוש 6805 חלקה 16	הכיישור 6	
33.79%	715	-	338	377	-	2021	זלמן ש"ר, פינת דרך חברון, גוש 38049, חלקים מחלקות 35 ו- 36	באר-שבע	
100%	-	-	-	-	-	שנות ה- 90	משכית 32, הרצליה, גוש 6420. חלקה 30	בית לומייר	

סטטוס הליכי תכנון	זכויות בניה								שם	שטח במ"ר		
	מצב תכנוני הנוכחי				מצב תכנוני מבקש / מתוכנן							
	סה"כ מ"ר ברוטו	מ"ר ממוצע ליה"ד	יח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	מ"ר ממוצע ליה"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	מ"ר ממוצע ליה"ד	יח"ד				
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע אשר בסמכות הוועדה המחויזית.	7,000-8,000	100	70-80	1,700	113	15	15	15	מגורים	3,205		
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע אשר בסמכות הוועדה המחויזית. בקשה לוינסקי עופר לשינוי תב"ע מצויה בהכנה, במטרה להגיסה בשנת 2024.	250	ל/ר		176	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	מסחר	6,425		
לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע אשר בסמכות הוועדה המחויזית. בקשה לשינוי תב"ע נמצאת בהכנה, לאחר שהתכנון הוצג לאופי התכנון בעיירת באר שבע.	2,300	ל/ר	ל/ר	1,800	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	מסחר			
הבקשה לשינוי תב"ע צפואה להגשה בשנת 2024.	32,100	ל/ר	ל/ר	15,100	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	משרדים	9,510		
ראו להלן סעיף 6.9.3.1	59,600	59,600	59,600	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	าย"ר			
	10,350	ל/ר	ל/ר						מסחר			
	48,105	ל/ר	ל/ר						משרדים			
				56					משרדים	56		
									הרצליה			

6.9.3.1

משרד, גגות וזכויות בניה ב- "בית לומיר" בהרצליה

בשנת 2023 החברה קיבלה חזרה לחזקתה, לאחר טיפול משפטי ממושך, את החזקה במשרד (חלה 30) בשטח רשות של 42 מ"ר, בקופה הראשונה ב"בית לומיר". הבניין המכונה "בית לומיר" נבנה ע"י החברה בשנתה ה-90 של המאה הקודמת. הוא נמצא בחלקת 85 בגוש 6420 ברכ' משכית 22 בהרצליה פיתוח, ונבנה תוך ניצול מלא זכויות הבניה שניתן היה לקבל אז.

הבניין כולל שלוש קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לשתי קומות מרتفע ורשום כבית משותף.

למשרד שבבעלות החברה צמודים גגות הבניין ("הגגות") ושיכים לו 4/813 חלקים מהרכוש המשותף. על פי תכנון הבית המשותף, מוקנית לבני המשרד הזכות לבנות על גגות הבניין כל בנייה כפי שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הבלעדי, אף אם הדבר כרונם בשינויו חזותו החיצונית של הבניין.

בית לומיר מצוי באזור התעסוקה המערבי של הרצליה, שלגביו אושרה ב-10 בדצמבר 2023 תוכנית מתאר חדשה – תוכנית הר/2440, אותה יזמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ("תכנית המתאר").

תכנית המתאר מגדרה באופן מהותי את זכויות הבניה בשטח התוכנית, ומרחיבה את השימושים. השימושים העיקריים על פי תוכנית המתאר הם תעשייה, משרדים, מלונות ודירות מוגן, והשימושים המשניים כוללים, בין היתר, מגורים (עם הגבלות על שטח כל יחידת דירות, ועל שיעור ייחדות הדירות בתמאליהם השימושים) ומסחר. אחזוי הבניה הכוללים הם 700% (עיקרי + שירות), בצפיפות מרבית של 20 י"ד לדונם ב-15 קומות.

לצורך ניצול זכויות הבניה הנוספות שתוכנית המתאר מאפשרת יידרשו הכנה ואיישור של תוכנית מפורטת ל- "בית לומיר" על בסיס תוכנית המתאר. בכוונת החברה להגיש תוכנית מפורטת לניצול כל זכויות הבניה שניתן לקבל על פי תוכנית המתאר.

6.9.4

פרויקטים אחרים

לקבוצה מס' פרויקטים מותלים, הפרויקטים נחسبים מהותיים מאוד, אך לא סוגו בחממת הפרויקטים המהותיים ביותר, כמוポート בסעיף 6.10 להלן.

6.9.4.1 להלן פרטים על פרויקטים שהחברה צופה שיתקבלו עבורם היתרי בניה בתוך 3 שנים:

- אהרוןוביץ, הסתדרות, הנriskis ועויזיאל הינם פרויקטי התחדשות עירונית מותלים, של בניה למגורים מסווג - הריסה ובניה.
- בני-עייש הוא פרויקט של בניה למגורים על קרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה.
- מגדל הכישור הוא פרויקט מסחר ומשרדים על קרקע שנרכשה בעסקת קומבינציה.

הפרויקטים אהרוןוביץ, הסתדרות, הנriskis, עויזיאל ובני עיש הם של החברה המאוחדת לוינסקי עופר, שהחברה מחזיקה בה 35.16%. פרויקט מגדל הכישור הוא של חברת מגדל הכישור בע"מ שלוינסקי עופר מחזיקה בה 50%. הנתונים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקטים.

זכויות בניה מתוכנות – חלק החברה בלבד							שם	מיקום מקרקעין הפרויקט	חלוקת החברה (%) בפרויקט
לשיוק – מספר היחידות הצפוי להיווער בידי החברה ואומדן שטחן הממוצע		ס"כ מתוכנן	דיורות חיליפין לדירות	דיורות תוכנן	מ"ר	יח"ד			
יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד			
81	טרם תוכנן	40	טרם תוכנן	121	טרם תוכנן	100	אהרוןוביץ 73,75,77 חולון, גוש 6043, חלקות 1642-1645		אהרוןוביץ
41	3,200	12	1,000	53	4,200	100	הסתדרות 111, חולון, גוש 6021 חלקה 193		הסתדרות
44	4,260	36	2,900	80	7,160	100	נriskis 1-7, גבעתיים, גוש 6160 חלקות 231, 161, 156		נriskis
33	טרם תוכנן	27	טרם תוכנן	60	טרם תוכנן	100	עויזיאל 52/54 רמת גן, גוש 6158 חלקות 1234 ו- 1487		עויזיאל,
לשיות		תמורת קומבינציה							
111	10,500	41	3,900	152	14,440	100	רחוב האלון, מועצה מקומית בני עיש, גוש 486, חלקות 141-148		בני-עייש
לשיות		תמורת קומבינציה							
1,520			480	מסחר במ"ר		50	הכישור 4, חולון, גוש 6805 חלקה 17		מגדל הכישור
16,100			5,050	משרדים במ"ר					

סטטוס הלכתי תכנון	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	צפי העליות ויחס ההחלפה עם הדירות שטרם חתמו	צפי העליות עם דירות עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חולפית (מ' ש"ח)	יחס ההחלפה המוצע עם דירות עימם נחתם הסכם פינוי	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטם של התאחדות עירונית			שם	
					שיעור התומות (הereum) הנדרש להתחלה הפרויקט	חתימתה סך הדירות ליום 31.12.23 (4)	משך הזמן מחלוקת בייצוע החתומות בשנים		
					שיעור דירות שחתמו	מספר דירות שחתמו			
בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	0.6 2.15	2.15	2.15	80%	81.63%	31	6	אהרוןוביץ
בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	ל / ר	2.0	4.4	80%	100%	12	6	הסתדרות
חברה בוחנת את ההשלכות של תב"ע התאחדות העירונית שאושרה למונון ותיקן-ב-6.2.2024	2025	0.6 2.2	6.6	2.2	80%	95%	36	11	נrisk
בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	1.0 2.2	3.5	2.2	80%	78%	21	2	וואזיאל
במועד 12/23 החליטה הוועדה המחויזית לתכנון ולבניה להפקיד תב"ע שאישורה לאפשר את בניית הפרויקט בהתאם לתכנון העדכני של לינסק-עופר.	2024	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעסקת קומביינציה						בנייה-عيיש	
בקשה מעודכנת להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.	2024	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעסקת קומביינציה						מגדל הכישור	

להלן פרטים על פרויקטים מותלים שהקבוצה צופה שייעברו יותר משלוש שנים לקבלת היתרי בניה עבורה. ועל כן סוגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בתעלם מהיקף הכספי הפוטנציאלי. כל הפרויקטים הם של החברה המאוחדת לויינסקי עופר, שבה מחזיקה החברה 35.16%, והנתונים הכלומתיים המוצגים הינם לפי חלקה של לויינסקי עופר בפרויקטים:

חלוקת החברה בפרויקט	זכויות בניה (לחילוק החברה)								שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סוג הפרויקט	שם ומיקום			
	לשיות-היחידות הצפויות להיווצר בידי החברה		דירות חליפין לדירות		מתוכנן									
	תעסוקה ומסחר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר							
100%	-	360	(א)	120	(א)	480	(א)	7,800	פינוי בגיןי	(1) הדרבים, בת ים				
50%	-	345	(א)	119	(א)	464	(א)	10,400						
50%	-	418	(א)	147	(א)	565	(א)	17,200						
100%	-	4,000	(א)	503	(א)	4,500	(א)	השיטה ייקבע במסגרת התב"ע החדשת שהחברה מקדמתה.						
100%	-	18	(א)	16	(א)	34	(א)	1,300	תמי"א 38/2	כצנלוון, רמת גן				
50%	3,000 מ"ר	182	(א)	88	(א)	270	(א)	5,200	פינוי בגיןי	(2) ב'רנו, רמת גן				
100%	-	148	(א)	52	(א)	200	(א)	7,200		שפירנץק, חולון				

(1) הפרויקט יבוצע באמצעות חברות ייעודיות שתוחזקנה, בחלוקת שווים, ע"י החברה וקרסו נדל"ן בע"מ
(2) פרויקט משותף, בחלוקת שווים, של החברה ושל שותפות מוגבלת בעלות אקרו נדל"ן התחדשות עירונית בע"מ ("אקרו").

<u>טוטוס הלכתי תכנון</u>	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התהומות עירונית							שם
		שיעור חותימות (הסכם) הנדרש להתחלה הפרויקט	שיעור חותימות מתוך סך הדירות ליום 31.12.23	מספר דירות דיוור – ציבורית – עמידר (ב)	מספר חותימות מתוך סך הדירות ליום 31.12.23	הערכת משך זמן להגעה לשיפור ההסכם הנדרש לפרויקט	משך הזמן מוחילה ביצוע התהומות בשלושים		
בתהליכי תכנון מול הוועדה המקומית	(א)	67%	47.5%	13	57 120	1	9	הפרחים, בית ים	
תכנית המתאר להתחומות עירונית ח- 619 אושרה לממן תוקף. תכנון הפרויקטים הינו בהתאם לתוכנית המתאר.	(א)	66.7	76.5%	8	182 238	ל / ר	5	הערבה חולון, דרום,	
	(א)	66.7	78.2%	12	230 294	ל / ר	5	הערבה מרכז, חולון	
הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של קריית מלאכי אישרה ביום 28.8.2022 את התב"ע המוצעת למתחם קיבוץ גolioות, תוך המלצה לגורמים הסטודנטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה ואו הוועדה הארצית לתכנון ובנייה של מתחמים מודיעים לדיוור (הותם"ל), לאחר את התב"ע;	(א)	66.7	66.6%	82	335 503	ל / ר (ב)	6	קרית מלאכי	
חברה פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.	(א)	80%	100% בבנייה 4 חנויות; שם בעליהן טרם נחתמו הסכם.	-	16 16 דירות; בבנייה 4 חנויות שעם בעליהן טרם נחתמו הסכם.	לוינסקי-עופר פועלת להכללת בניינים גובלים בפרויקט.	9	כנצלסון, רמת גן	
לצורך המיצב התכנוני המבוקש, יידרש שינויי תב"ע בסמכות הוועדה המוחזית. חברה החלה בהכנות תכנון רעוני לפרויקט.	(א)	67%	29.5%	-	52 176	1	1.5	בז'רנו, רמת גן	
חברה החלה בתהליכי תכנון מול גופי התכנון של עיריית חולון.	(א)	67%	66.2%	-	49 74	1	1	שפינצק, חולון	

(א) למועד הדוח לא קיימים תכנון סופי לפרויקטים, ולא נקבע מועד לתחילת הפרויקטים. לפיכך לא נקבע תאריך להגשת תכנית בניה ולא ניתן להעריך את השטח לבניה (במ"ר), כמוות י"ד חליפין לדירות, כמוות י"ד לשיכון ואת העוליות הכרוכות בפינוי הדיירים.

(ב) עמידר אינה נהגת לחתום על הסכמי התאחדות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבנייה של הפרויקטים בשלב בו הם מצויים.

6.9.4.3

למייב ידיעת הקבוצה ביחס לפרויקטים שבסעיף 5:

- התכנון לפרויקטים הינו בהלמה למדיניות גופי התכנון/הרשות המקומית.
- אין יזמים נוספים המתחייבים את בעלי הדיירות במרקען המועדים לפרויקטים.
- אין דירות מוגנים שההסתכם עימם עלולים לעכב את הפרויקטים, ואין מבנים לשימור בשטחי הפרויקטים שהימצאו בהם עלולה לעכב את הפרויקטים.
- אף אחד מפרויקטי הפינוי בגין לא הוכרז מסלול מיסוי/הרשויות המקומיות.

6.9.5 מידע נוסף

6.9.5.1 מידע על אשראי לילוי פרויקטים

עמידה בתנאי הסכם הליידי לתאריך המאוזן ולמועד פרסום הדוח) [כן/לא]	ריבית צמודה/לא צמודה	טוווח ריביות אשראי פיננסי	Non Recourse [כן/לא]	סה"כ מסגרת ашראי	'תרה לניצול ערביות لتאריך המאוזן מ' ש"ח)	תקורת ашראי ערביות להואיך המאוזן	'תרה ל nisi ашראי פיננסי להואיך המאוזן	תקורת ашראי פיננסי	
					ב מיליון ש"ח				
כן	לא צמודה	פריים+	לא	2.2%	1.7	-	-	-	1.7
כן	לא צמודה	פריים+	לא	1.1%	170	41	148	12	22
כן	לא צמודה	פריים+	לא	1.1%	105.7	46.7	90.7	11.1	15
כן	לא צמודה	פריים+	לא	7%	5.1	-	-	-	5.1
		שינקין – השלמת הון עצמי							

6.9.5.2 מידע על התקשרות עם קבלני ביצוע

הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מدد תשומות/ אחר]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קובלן ראשי [פאולוי/ כתוב כמיות/ אחר פרט] [כן/לא]	עם קובלן ראשי [פאולוי/ כתוב כמיות/ אחר פרט] ראשי [כן/לא]	החברה/לינונסקי עופר משמשת כקובבן ראשי [כן/לא]	פרויקט בהקמה - שינקין
לא	לא	אין	כן	

6.10 פרויקטים מהותיים מאוד

- לקבוצה 18 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:
- א. יתרת הרוחה הגלומי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגלומי המצתבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגובה, מלהו % 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.2023, בערכיהם מוחלטים.
 - ב. יתרת הכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד סיום ביצועו מלהו % 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות בשנת 2023 או בשנת 2022 - לפי הגובה.
 - ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מלהו % 10% או יותר מסך נכסיו החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד לשנת 2023.

בפרויקטים של חברת כלולה או עסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני וסוגו כמהותיים מאוד התנאים שליל מתקיימים ביחס לחלק שיש לחברת הכלולה/העסקה המשותפת.

להלן יובא תיאור מפורט על חמשה מבין הפרויקטים המהותיים מאוד של הקבוצה - "שינקין", "סיפולוקס", "השיטה", "הערבה צפון" ו"מקואה ישראל".

בפרויקטים "שינקין" ו"סיפולוקס" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים מתקיימים התנאים האמורים בס'ק (א) ו-(ב), יתרת הכנסות ויתרת הרוחה הצפויות מהן הגבותות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים בס'ק (א) ו-(ב) והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים "השיטה", "הערבה צפון", ו- "מקואה ישראל" הם פרויקטים מותניים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שצפויו לקבל היתר בניה בהם תוך שלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 לעיל, יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

6.10.1 פרויקט בפיתוח -שיכון

הפרויקט הוא של החברה המאוחדת לויינסקי עופר, שבה מחזיקה החברה 35.16%, והנתונים המוצגים הינם לפי חלקה של לויינסקי עופר בפרויקט.

א. הצגת הפרויקט

פרטיים	
שם הפרויקט	שיכון
מקום הפרויקט	שיכון 46, גבעתיים, גוש 6166 חלקה 57.
תיאור הפרויקט	בנייה למגורים במסגרת תמ"א 38: הנרס מבנה קיימ שבו 12 יח"ד וחנות ונבנה מבנה חדש שבו יהיו 32 יח"ד וחנות.
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקיעין.
מבנה האחזקה בפרויקט	ቤלות באמצעות לויינסקי עופר בע"מ
שמות שותפים בפרויקט	ל / ר
.metodot	ולות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	החל משנת 2014; עסקת תמ"א 38
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה	2.7 מ' ש"ח.
יחס החלפה המוצע	1.5 דירות חדשות על כל דירה קיימת
שטח הקרקע עליה נבנה הפרויקט	919 מ"ר
מועד תחילת עבודות ההקמה	2023
מועד מתוכנן לסיום עבודות ההקמה	2026
מועד התחלה השיווק	2022
מועד סיום השיווק צפוי	2025
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכח הסכם תמ"א 38/2
הסכום עם קבלני בפיתוח	הסכום עם קבלן לביצוע עבודות בלבד (לא חומרים) תמורת 8.5 מ' ש"ח.
הסכוםים מיוחדים	תמ"א 38/2
חשיבות מהותיות של התאגיד לפרויקט	אין
אומדן שווי מימוש נטו	לא נAMD
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31.12.2023				
הערות	יחידות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סוג מלאי
-	32	3,163 מ"ר	ICHIDOT DIOR	
-	-	71 מ"ר	מסחר	
-	--	--	ZCHIOT BINA LA MANOZLOT	

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023			כל התקופה	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה ⁽¹⁾	הושלטה אליגנט
		1 חציוון 1	2 חציוון 2	3 כל התקופה				
115	803	21,632	23,954	23,954		(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
45	45	3,013	3,113	3,113		(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחריות	
1,077	3,253	5,766	11,212	11,212		(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהוננו)	
224	468	525	525	525	38,804	(א+ב+ג+ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים	
1,461	4,569	30,936	38,804				עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)	
				2,820		(ה)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)	אידג'ן עלויות בנין בכלי טכני ומודרניזציה
				-		(ו)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחריות שטרם הושקעו (אומדן)	
				43,316		(ז)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות	
				-		(ח)	בעתיד ⁽²⁾	
				46,636	(ה+ו+ז+ח)		סה"כ עלות שנותרה להשלמה	
				11.40%			שיעור השלמת בניית צפוי (%)	
				2026			מועד השלמת בניית צפוי	

(1) עיקר הסכום 21,700 אלף ש"ח, נובע מרישום עלות ריעונית של רכישת הקרקע מהדירים. סכום זהה נזקף בהדרגה, בהתאם לשיעור הביצוע של הפרויקט, כהכנסה ממכירת שירותים בנייה לדירות.

(2) החברה לא תהוו בעתיד הוצאות מימון בפרויקט זה בהתאם לפרשנות IFRIC.

ד. שיעור

להלן נתונים על שיווק 20 הדירות בפרויקט המיעודות לשיווק (20 דירות נוספות וחנותן הן דירות חליפין לדירות) ⁽¹⁾.

שנת 2022	שנת 2023			יח"ד	חויזים שנחתמו בתקופה השוטפת
	חצ'ון 1	חצ'ון 2	חצ'ון 3		
3	-	-	(#)	יח"ד	חויזים שנחתמו בתקופה השוטפת
431	-	-	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד	חויזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפניהם)
33,757	-	-	ש"ח ⁽²⁾	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו בתקופה השוטפת (לפניהם)
3	4	4	(#)	יח"ד	חויזים מצטברים עד לסוף התקופה
431	522	522	(מ"ר)	יח"ד	חויזים מצטברים עד לסוף התקופה
32,933	33,142	33,142	ש"ח	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר במצטבר בחויזים שנחתמו עד סוף התקופה (לפניהם)
69,109	69,429	69,447	(א)	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט ⁽³⁾	שיעור השיווק של הפרויקט
10,488	17,335	17,341	(ב)	סה"כ הכנסות מהויזים שנחתמו במצטבר ⁽³⁾	
34.39%	41.91%	41.9%	% ב/A	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה	
15.2%	25.0%	25.0%	%	שיעור שיווק דירות ליום האחרון של התקופה ⁽³⁾	
17	16	16	(#)	שטחים שטרם נחתמו לגבייהם חוותים	
1,610	1,519	1,519	(מ"ר) ⁽¹⁾	יח"ד	
ל/ר	7,825	13,378	ש"ח	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המייחסת לשטחים שטרם נחתמו לגבייהם חוותים מחייבים בדוח על המצב הכספי	
-			(#)	יח"ד	מספר חוותים שנחתמו מהתקופה ועד תאריך הדוח
-			(מ"ר)	יח"ד	מחיר ממוצע למ"ר בחויזים שנחתמו מהתקופה ועד
-			ש"ח	יח"ד	תאריך הדוח (לפניהם)

(1) שטח עיקרי ("שטח פלדلت") ללא מרפסות שימוש, מרפסות גג, מחסנים, חניות וгинיות.

(2) מחיר למ"ר שטח עיקרי, כמפורט בהערה (1).

נתוני השיווק לעיל אינם כוללים הכנסות בעין בסך של 21,700 אלפי ש"ח ממכירת שירות בניה לדירות, בתמורה לדירותיהם שנחרשו, אך כוללים הכנסות כספיות משדרוג דירות התמורה. סכום ההכנסות בעין זהה לעלות הרעיניות של רכישת הקruk מהדיירים ונזקף להכנסה בהדרגה, בהתאם.

(3) שיעור השיווק של דירות הינו ללא הכנסות בעין בסך של 21,700 אלפי ש"ח ממכירת שירות בניה לדירות.

ה. הכנסות ומקדימות (באלפי ש"ח)

סה"כ מקדימות שנתקבלו / שczיפות להתקבל	סה"כ הכנסות שהוכרו / יוכרו בגין חוזים חתומים (*)	
עד ליום 2,006	4,285	31.12.2023
8,500	19,250	שנת 2024
5,000	10,048	שנת 2025
1,835	4,000	שנת 2026
17,341	37,583	סה"כ

(*) כולל את יתרת הכנסות בעין ממtan שירות בנייה לדירות ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

ג. אומדן שיעור רווחיות גולמית צפוי

2023	
89,689	סה"כ הכנסות צפויות בגין הפרויקט באלפי ש"ח (1)
(78,241)	סה"כ עלויות צפויות באלפי ש"ח (3,2)
11,448	רווח (הפסד) גולמי צפוי בגין הפרויקט באלפי ש"ח
480	מתוכו, רווח גולמי שכבר הוכר ברו"ה באלפי ש"ח
10,968	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר ברו"ה באלפי ש"ח
12.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34,023	מחיר ממוצע למ"ר י"ד (מגורים), ללא מע"מ, לפי חושב רווח גולמי, בש"ח

- (1) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח, הנובעים מרישום עלות רعيונית של רכישת הקרקע מהדירים.
- (2) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם עלות רعيונית של רכישת הקרקע מבניין שנחרס שיקבלו את דירות החליפין.
- (3) הנתונים כוללים גם עלויות מימון שהווינו עד שלב קבלת היתר הבניה המהוונים לפרויקט בסך 525 אלפי ש"ח.

ז. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרוחה הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר באלפי ש"ח						
השפעת רידעה של 10%	השפעת רידעה של 5%	סה"כ רווח שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת שינוי במחירים המכירה של שטחים שטרם נחתמו לגיבם חוזי מכירה מחיבים למ"ר על הרוחה הגולמי הצפוי שטרם הוכר	השפעת שינוי בעלותה ההקמה למ"ר על הרוחה הגולמי הצפוי שטרם הוכר
(5,200)	(2,600)	10,968	2,600	5,200		
3,540	1,770	10,968	(1,770)	(3,540)		

ה. התאמנה בין רוחות גולמי צפוי ליתרת העודפים הצפואה למשיכת

באלפי ש"ח	
11,448	רוחות גולמי צפוי
7,300	התאמנות לעודפים, סה"כ
18,748	יתרת עודפים צפויים למשיכת
2026	מועד צפוי למשיכת יתרת עודפים
ר' בסעיף ט' להלן- הסכם הליווי הבנקאי כולל תנאים המKENIM קדימות לפירעון ההתחייבויות לבנק ולחברת הביטוח, התחייבות לרשות המיסים.	תנאים מתלימים למשיכת עודפים

ט. מימון

(1) הסכם ליווי בנקאי

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">3,927</td><td style="width: 25%;">הלוואות לזמן קצר</td><td style="width: 25%;">31.12.2023</td><td style="width: 25%;">יתרות בדוח על המציב הכספי</td></tr> <tr> <td colspan="3">בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") וחברה לביטוח בע"מ ("הmbtch")</td><td>מוסד מלאוה</td></tr> <tr> <td colspan="3">ההסכם נחתם ע"י הבנק והmbtch ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חזוי רכישה והereum עם דירות החל מינואר 2023.</td><td>תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה</td></tr> <tr> <td colspan="3">הלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23</td><td></td></tr> <tr> <td colspan="3">15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבות בעלים 2.1 מ' ש"ח ערבות שכ"ד ואו ערבות מיסים 92.8 מ' ש"ח פוליסות לרכשים.</td><td>סה"כ מסגרת אשראי ותנאייה</td></tr> <tr> <td colspan="3">11.1 מ' ש"ח.</td><td>יתרת מסגרת אשראי שטרם נזילה</td></tr> <tr> <td colspan="3">44.2 מ' ש"ח</td><td>יתרת ערבות/פוליסות ליום 31.12.23</td></tr> <tr> <td colspan="3">דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7% 45,000 ש"ח בגין הכננת מסמכים משפטיים.</td><td>عملות ופרמיות</td></tr> <tr> <td colspan="3">פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-23 31.12.23 היה 7.35%.</td><td>מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית</td></tr> <tr> <td colspan="3">עד גמר הפרויקט.</td><td>מועד פרעון קרן וריבית</td></tr> <tr> <td colspan="3">אובליגו לוינסקי-עופר בנק בקשר בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של לוינסקי-עופר ו/או של קבוצת לוים שלוינסקי-עופר חלק ממנה בנק לא עלה בכלל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.</td><td>תנויות פיננסיות מרכזיות</td></tr> <tr> <td colspan="3"> 1. בכפוף לעמידת לוינסקי-עופר בתנאי הסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתחום 6 חודשים לפחות מהמועד הנפקת ערבותות הבעלים. 2. לוינסקי-עופר תמכור במכירה מוקדמת 3 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט בשוויו שלא יפחota מ- 8.2- 8.8 מ' ש"ח (לא מע"מ) ותשקייע הון עצמי בסך השווה ל- 16% מעליות הפרויקט הכלולות ובכל מקרה סך שלא יפחota מ- 7.2 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 5 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט, בשוויו שלא יפחota מ- 13.6 מ' ש"ח, תפחota דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעליות הפרויקט הכלולות, ובכל מקרה לא פחות מ- 5.7 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 10 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט, </td><td>תנויות מרכזיות בהסכם הליווי (*)</td></tr> </table>	3,927	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המציב הכספי	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") וחברה לביטוח בע"מ ("הmbtch")			מוסד מלאוה	ההסכם נחתם ע"י הבנק והmbtch ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חזוי רכישה והereum עם דירות החל מינואר 2023.			תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה	הלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23				15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבות בעלים 2.1 מ' ש"ח ערבות שכ"ד ואו ערבות מיסים 92.8 מ' ש"ח פוליסות לרכשים.			סה"כ מסגרת אשראי ותנאייה	11.1 מ' ש"ח.			יתרת מסגרת אשראי שטרם נזילה	44.2 מ' ש"ח			יתרת ערבות/פוליסות ליום 31.12.23	דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7% 45,000 ש"ח בגין הכננת מסמכים משפטיים.			عملות ופרמיות	פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-23 31.12.23 היה 7.35%.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	עד גמר הפרויקט.			מועד פרעון קרן וריבית	אובליגו לוינסקי-עופר בנק בקשר בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של לוינסקי-עופר ו/או של קבוצת לוים שלוינסקי-עופר חלק ממנה בנק לא עלה בכלל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.			תנויות פיננסיות מרכזיות	1. בכפוף לעמידת לוינסקי-עופר בתנאי הסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתחום 6 חודשים לפחות מהמועד הנפקת ערבותות הבעלים. 2. לוינסקי-עופר תמכור במכירה מוקדמת 3 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט בשוויו שלא יפחota מ- 8.2- 8.8 מ' ש"ח (לא מע"מ) ותשקייע הון עצמי בסך השווה ל- 16% מעליות הפרויקט הכלולות ובכל מקרה סך שלא יפחota מ- 7.2 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 5 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט, בשוויו שלא יפחota מ- 13.6 מ' ש"ח, תפחota דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעליות הפרויקט הכלולות, ובכל מקרה לא פחות מ- 5.7 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 10 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט,			תנויות מרכזיות בהסכם הליווי (*)
3,927	הלוואות לזמן קצר	31.12.2023	יתרות בדוח על המציב הכספי																																													
בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") וחברה לביטוח בע"מ ("הmbtch")			מוסד מלאוה																																													
ההסכם נחתם ע"י הבנק והmbtch ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חזוי רכישה והereum עם דירות החל מינואר 2023.			תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה																																													
הלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23																																																
15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבות בעלים 2.1 מ' ש"ח ערבות שכ"ד ואו ערבות מיסים 92.8 מ' ש"ח פוליסות לרכשים.			סה"כ מסגרת אשראי ותנאייה																																													
11.1 מ' ש"ח.			יתרת מסגרת אשראי שטרם נזילה																																													
44.2 מ' ש"ח			יתרת ערבות/פוליסות ליום 31.12.23																																													
דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7% 45,000 ש"ח בגין הכננת מסמכים משפטיים.			عملות ופרמיות																																													
פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-23 31.12.23 היה 7.35%.			מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית																																													
עד גמר הפרויקט.			מועד פרעון קרן וריבית																																													
אובליגו לוינסקי-עופר בנק בקשר בקשר עם הפרויקט ו/או בקשר עם פרויקטים אחרים המשועבדים לטובת הבנק ו/או בקשר עם כל פעילות אחרת של לוינסקי-עופר ו/או של קבוצת לוים שלוינסקי-עופר חלק ממנה בנק לא עלה בכלל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.			תנויות פיננסיות מרכזיות																																													
1. בכפוף לעמידת לוינסקי-עופר בתנאי הסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתחום 6 חודשים לפחות מהמועד הנפקת ערבותות הבעלים. 2. לוינסקי-עופר תמכור במכירה מוקדמת 3 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט בשוויו שלא יפחota מ- 8.2- 8.8 מ' ש"ח (לא מע"מ) ותשקייע הון עצמי בסך השווה ל- 16% מעליות הפרויקט הכלולות ובכל מקרה סך שלא יפחota מ- 7.2 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 5 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט, בשוויו שלא יפחota מ- 13.6 מ' ש"ח, תפחota דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעליות הפרויקט הכלולות, ובכל מקרה לא פחות מ- 5.7 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 10 י"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט,			תנויות מרכזיות בהסכם הליווי (*)																																													

 |

<p>בשווי שלא יפחית מ-27.25 מ' ש"ח, וקיבלת אישורו של המפקח על ביצוע הנדיי בהיקף של 30% מהפרויקט, תפחמת דרישת ההון העצמי ותעמוד עלי 10% מעליות הפרויקט הכלולות, ובכל מקרה לא פחות מ-4.5 מ' ש"ח.</p> <p>3. רוחניות הפרויקט על פי ד"ה המפקח, לא תפחמת מ- 15%. אם הרוחניות תפחמת מ-15% כאמור, תשקיע לוינסקי-עופר בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יהיה לכיסוי ההפרש בין רוחניות הפרויקט בפועל לבין רוחניות הפרויקט של 15%.</p>	
לא	ציון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
<p>השלמת בניית הפרויקט, קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס, מסירת החזקה לרוכשי הדיירות כשהן מושלמות על פי חזוי המכירה, פירעון האשראיים לבנק, ביטולן של הערבויות/הפוליסות לרוכשים, והשבת כל ערבות/בטוחה אחרת שניתנו על ידי הבנק ו/או המבטה וקבלת אשור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מסויי מקרקעין - באם יידרש. בנוסף על האמור לעיל ההסכם קבוע כי הבנק והמבטה רשאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - על פי שיקול דעתם המוחלט לשחרר, יתרות כספים עודפות מתוך חשבון הפרויקט, עוד בטרם התමלאו כל התנאים הנ"ל. - קבוע כי יתרות חשבון הפרויקט לא תעבור לוינסקי-עופר על אף שהתמלאו כל התנאים לעיל אלא תשמש כבטחה נוספת נוטפת לפרויקטמים אחרים של לוינסקי-עופר עם הבנק או המבטה. <p>על פי הוראה בלתי חוזרת של לוינסקי-עופר לבנק לוינסקי-עופר התchieיביה כי לא תבקש למשך עודפים מחשבון הליווי הבנקאי, אם כתוצאה ממשיכתם העודפים שייתוודה בחשבון לאחר סיום הפרויקט יפחתו מ- 1,208 אלף ש"ח, אלא אם כן יתקבל אישור רשות המיסים למשיכתם.</p> <p style="text-align: right;">לא התקיימו התנאים לשחרור עודפים.</p>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים</p>
<p>שעובד קבוע ועובד צפ ל佗ת הבנק והמבטה, מדרגה ראשונה ושווה ללא הגבלה בסכום ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלאו זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>משכנותאות לטובת הבנק והמבטה, בדרגה ראשונה שווה על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח.</p> <p>משכון קבוע לטובת הבנק ומבטה, בדרגה ראשונה ושווה בסך 125 מיליון ש"ח, ולא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלאו זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א והסכמים לטובת הבנק ומבטה ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>שעובד כל חשבון שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כיר"ב, מכל סוג שהוא, שיש לוינסקי-עופר בבנק, קיימים או עתידיים.</p> <p>שטרני חוב החותמים על ידי לוינסקי-עופר.</p> <p>הוראה בלתי חוזרת המונetta לשלוונות מע"מ.</p> <p>יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום בידי לוינסקי-עופר, לטובת הבנק ו/או המבטה.</p> <p>הסכם שייפוי חתום על ידי לוינסקי-עופר.</p>	בטחונות

(*) לוינסקי-עופר עמדה בתניות 1 ו- 2, ולאחר חתימת חוזה מכירה בשיעור כ- 25% מהמכירות הצפויות הופחת שיעור ההון העצמי בפרויקט ל- 12.5%.

(2) הסכם השלמת הון

יתרונות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	5,092 אלפי ש"ח
מוסד מלואה		בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים")	
תאריך אישור הלוואה/מסגרת	12 בדצמבר 2023.		
סה"כ מסגרת	5,066 אלפי ש"ח בתוספת בית שטיצבר עד פרעון ההלוואה.		
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה	-		
מנגנון קביעת הריבית השנתי ב-31.12.23 היה 13.25%.	פריים + 7%.	שיעור הריבית השנתית ב-31.12.23 היה 13.25%.	
מועד פרעון קרן וריבית ביום 1.12.2024.			
תנויות פיננסיות מרכזיות	אין		
תנויות מרכזיות אחרות	אין		
ציוון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחרות לתום שנת הדיווח	לא		
האם מסווג non-recourse	לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליובי, לרבות האם התקיימו התנאים	אין תנאים.		
בדיקות הקיימים לטובת הבנק ולטובת הראל חברה לביטוח בע"מ ("הmbטח") במועד מתן האשראי בתוספת כל הבדיקות שיידשו על ידי הבנק /או המבטח /או בבדיקות שיסוכמו בין לוינסקי-עופר לבין הבנק והמבטח.			בדיקות

ב. שיעורדים המוטלים על הפרויקט

סכום מובטח ליום 31.12.23 באלפי ש"ח	פירוט	סוג
ашראי - 9,019 אלפי ש"ח ערבותות - 46,171 אלפי ש"ח	<p>1. שעבוד קבוע ושבעוד צפ' לטובת הבנק והmbטח, מדרגה ראשונה ושווה, ללא הגבלה בסכום ולא השתתפות אחרים, על המקראין ועל מלאה זכויות לוינסקי-עופר במקראין /או בפרויקט /או בחשבון הפרויקט ו/או בקשר עמים.</p> <p>2. משכנתאות לטובת הבנק והmbטח, בדרגה ראשונה שווה, על הזכויות במקראין בסך 125 מיליון ש"ח.</p> <p>3. משכון קבוע לטובת בנק ירושלים והmbטח, בדרגה ראשונה ושווה, בסך 125 מיליון ש"ח, ולא השתתפות אחרים, על המקראין ועל מלאה זכויות הבעלים במקראין, על פי הסכם התמ"א וההסכם לטובת הבנק והmbטח ו/או במקראין /או בפרויקט ו/או בקשר עמים.</p> <p>4. שעבוד בדרגה ראשונה ושווה על כל החשבון של לוינסקי-עופר שמנוהל בבנק וכל פקdon /או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כי"ב, מכל סוג שהוא, קיימים ועתידיים.</p>	דרגה I עובד

6.10.2 פרויקטים אחרים מהותיים מאוד

6.10.2.1 מגדל סיפולוקס

א. הציגת הפרויקט

<u>פרטים</u>	
שם המגדל	מגדל סיפולוקס
כתובת המגדל	רחוב יגאל אלון 100-106, תל-אביב, גוש 7094, חלקות 111, 112, 107
תיאור המגדל	בנייה מגדל משרדים בן 45 קומות וחניון בן 6 קומות.
חלוקת החברה האפקטיבי בפרויקט	50%
מבנה האחזקה בפרויקט	עסקה משותפת
שמות שותפים בפרויקט	עדמיה תעשיית ושורתי רכב בירושלים בע"מ ("עדמיה")
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט	2007
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות הרישה	טרם נAMD
שיטה הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	4,609 מ"ר
מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן	2030
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2030
זכויות משפטיות בקרקע	חלקות 111 ו-112 בגוש 7094 חכורות מועירית תל-אביב עד לשנת 2059. בכוונת החברה ועדמיה לחייב מועירית תל אביב את חלקה 107 בגוש 7094 ; לפרויקט ינוידו זכויות בניה מגוש 6906 החלות 35,36 ; ראו "הסכםים מיוחדים" להלן.
הסכםים מיוחדים (1)	התקשרות עם עדמיה בעסקה משותפת הסכמים עם מועירית תל-אביב.
חשייפות מהותיות של החברה לפרויקט	אין
אומדן שווי ממושך נטו	לא הוכן
תשתיות בקרבתה הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	אין

(1) הסכמים מיוחדים

א. התקשרות עם עדמית

החברה מחזיקה מחלוקת מהוצאות במרקען, לאחר שבסנת 2009 מכרה את המחלוקת האחראית לעדמית, והתקשרה אליה בסכם לביצוע עסקת בנייה משותפת במרקען ("העסקה המשותפת"), בו נקבעו, בין היתר, הסדרים להעמדת מימון ע"י עדמית לחלק מההשקעות החברה בפרויקט.

בבסכם העסקה המשותפת עם עדמית נקבע, בין היתר, כי מימון הפרויקט יבוצע על ידי הצדדים בראש ובראשונה באמצעות קבלת מימון מבנק מלאה, וזאת בין היתר על ידי שעבוד המקרקעין. עדמית תעמיד במסגרה הסכם המימון את סכום ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק מעבר לש Ubud המקרקעין. ככל שהמקור למימון יהיה אשראי פיננסי, הלוואה מדמית תישא ריבית שנתית בסך השווה לסכום הכלול של תנאי החסמה, הריבית ויתר התשלומים אשר ישולם לבנק בתוספת של עד 2.5% לשנה. הלוואה טוביטה בש Ubud זכויות החברה במרקען בש Ubud ראשוני בדרגה לטובות עדמית. אם מקור המימון שתעמיד עדמית יהיה אשראי פיננסי ירשם שעבוד ראשוני על זכויות החברה במרקען לטובות הבנק, וש Ubud שני לטובות עדמית. הש Ubud לטובות הבנק יבטיח גם את התchiebiות עדמית לבנק, ובלבד שלא לא יעלו על סכום הלוואה של עדמית לחברה כשהוא מוכפל בשניים. החברה לא תהיה רשאית לרשום שעבודים נוספים על המקרקעין.

עדמית תהיה רשאית להעמיד את הלוואה לפירעון מיידי כאשר הבנק יעמיד את הלוואה לפירעון מיידי, וכן במקרה בו הסכם הלוואה יופר ע"י החברה, או שהחברה תפר התchiebiות אחרת כלפי עדמית, לרבות הסכם העסקה המשותפת, וההפרה תוכר על ידי בית משפט מוסמך ככזו, במקרה של הלילכים בנוגע לפירוק, הקפות הליכים, או הסדר פשרה בין החברה לנושיה, במקרה של עיקול או נינוי נכסים שלא בוטלו תוך 30 ימים, אם החברה תפסיק לפרוע את חובותיה או לנחל את עסקה, תפר בתשלום הלוואה לעלה מ-30 יום, תפר את הסכם בין עדמית לבנק או את הש Ubud לבנק, ובמקרה בו החברה תידרש לפרוע פירעון מוקדם של חובות והתchiebiות, כולל או חלקם, שהיא חייבות או תחוב בהם לנושאים אחרים.

עדמית תהיה רשאית להמחות את הלוואה. החברה לא תהיה רשאית להמחות את הלוואה.

לפרטים בדבר הסכם עם גופים מוסדיים למימון המועד לפרויקט, ובדבר אשראי שהתקבל מדמית, ר' ס"ק(ה), סעיף 12.6.1 להלן, ובאיור 22.

ב. הסכמים עם עיריית תל-אביב

המרקען המיועדים לפרויקט חכורים מעיריית תל אביב.

1. בשנת 2010 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה (תב"ע 3255) החלה על המקרקעין, שעל פייה שונה יעודה של חלקה 112 בגוש 1094 אותה חכרו החברה ועדמית לשטח ציבורי, זכויות הבניה הבלתי מנוצלות בה הוועתקו החלקה 111 החכרה אף היא בידי החברה ועדמית. כן נקבע כי המבנה המצו依 על חלקה 112 מיועד לשימור. התב"ע אושרו לאחר דוחית התנגדויות שונות שהוגשו, לרבות התנגדות בנוגע לשינוי הייעוד של חלקה 112. בעקבות דוחית ההתנגדות הוגשה בשנת 2009 עתירה מנהלית כנגד התב"ע החדש. ביום 17 במרס 2011 ניתן תוקף של פסק-דין לפשרה בעתרה המנהלית ("הסכם הפשרה").

על פי הסכם הפשרה כל זכויות הבניה הבלתי מנוצלות של חלקה 112 הועברו החלקה 111, וכן יהיהஇיחוד עם חלקה 107. תותר חנייה מתחת לשטח הציבורי בחלקה 112 שתשתמש את חלקה 111, ותירשם זיקת הנאה בחלקה 112 למעבר לכלי רכב והולכי רגל ולחנייה לטובות חלקה 111 ולהיפך וכן זכות שימוש בחניה. חלקה 107 הינה חלקה גובלת מזרחה לחלקה 111, בשטח של 2,000 מ"ר, המצויה בבעלות העירייה.

תקופת החכירה הראשונה של המקרקעין הסתיימה ב-2010. בשנת 2010 נחתם מסמך הסכומות בין החברה وعدמית לבין העירייה ("מסמך ההזדמנויות") על פיו ייערכו שומות לשווי הזכויות במקרקעין לפיهن ייקבעו דמי החכירה של המקרקעין לאחר תום תקופת החכירה הראשונה ב-31.8.2010, ואם החברה وعدמית יסכימו לדמי החכירה שייקבעו, ולהיוון זכויות החכירה ל-49 שנים, ויוחזרו על תביעה שהוגשה בנוגע לגובה דמי החכירה החדשניים ע"י העירייה לחכירה, הצדדים יפעלו לאיחוד החלקות של החברה وعدמית עם חלקה 107 של העירייה. לאחר האיחוד הצדדים יפעלו לפירוק השיתוף ביניהם בזכויות החכירה במקרקעין. תנאי פירוק השיתוף יקבעו מראש ובסכמה בין הצדדים כולל נוהל 2 השמאים לקביעת השווי, בהתאם לנוהל העירייה בנוגע זכויות חכירה, והכל כפוף לאישור המוסדות העירוניים המוסמכים ואישור משרד הפנים. לחוכריו המקרקעין תעמוד תקופה של 6 חודשים לסיום הליך פירוק השיתוף ממועד אישור התכנית על ידי המוסדות המוסמכים לכך.

לאחר תקופת הפירוק תהיה רשאית העירייה למש את זכויותיה במקרקעין על פי שיקול דעתה ובהתאם לכל דין. חלק מתנאי רכישת זכויות החכירה במקרקעין, תהיה התchieבות החוכרים למימוש הבניה במקרקעין.

במסמך ההסכומות נקבע גם שם תנאי ההיוון לבעלי זכויות חכירה דומים ישופרו בתקופת החכירה המקורית, הרי החוכרים יהיו זכאים להשוואת התנאים בגין הזכויות המקרויות בלבד.

במשך למסמך ההסכומות ביום 4.7.2013 נחתמו חוזים בין החברה وعدמית לעירייה לחכירת חלקה 111 בגוש 7094 מהעירייה, ולהחזורת חלקה 112 בגוש 7094 לעירייה.

.3

עיקרי הסתכם מ-4 ביולי 2013 ביחס לחלקה 111 בגוש 7094

הסכום לחכירת קרקע בשטח כולל של 1,892 מ"ר הידועה חלקה 111 בגוש 7094, כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית בניין עיר בתוקף במועד חתימת החוזה, לתקופה שמiams 1.9.2010 עד יום 31.8.2059, ל"מטרת החכירה", בתמורה לדמי חכירה מהוונים בסך של כ- 15.6 מיליון ש"ח. "מטרת החכירה" הינה הקמת בניינים בשטח בנייה עיקרי של 4,087 מ"ר (שהם 216% משטח חלקה 111), בתוספת שטחי שירות עיליים של 40% משטח הבנייה העיקרי בהתאם לתוכנית בניין עיר שהייתה בתוקף ב-1.9.2010, וכן שטחי שירות תת קרקעיים בהתאם לתוכנית בניין עיר ע'1, ושימושים המותרים בבניינים בהתאם לתוכנית בניין עיר שהייתה בתוקף ב-1.9.2010.

שינויי מטרת החכירה טעון הסכמת העירייה. ככל שהעירייה תסכים, יחולמו לה, בגין שינוי מטרת החכירה, דמי חכירה מהוונים נוספים. להבטחת תשולם דמי החכירה המהוונים הנוספים תימסר לעירייה ערבות פיננסית בסכום אותו תקבע העירייה תוך 7 ימים מהמועד בו תודיע העירייה על הסכמתה לשינוי מטרת החכירה, וכتنאי להסכם זו.

דמי החכירה המהוונים הנוספים בגין שינוי מטרת החכירה יחוسبו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעלית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, מהוונים בשיעור היון של 5% לשנה לתקופה שמצוعد אישור כדין ע"י מוסדות התכנון המוסמכים של כל היתר או רישיון שניתנו בגין שינוי מטרת החכירה, ועד לתום תקופת החכירה. עלית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה תיקבע לפי המוצע בין הערכות של שני שmai מקרקעין שהחברה ועדמת יבחרו מתוך רשותם שmai שתשמציא העירייה. אם הפעם בין הערכות יעלה על 15% תיקבע עלית שווי המגרש ע"י שני שmai שליש שייבחר באוטו אופן, ובלבד שקביעתו תהיה בתחום שבין הערכות שני השmai הראשונים שנתמננו. אם הערכת השmai השלישי תהיה גבוהה מהערכות שני השmai הראשונים הראשונים שנתמננו, ואם הערכת השmai השלישי תהיה נמוכה מהערכות שני השmai הראשונים שנתמננו תיקבע עלית שווי המגרש לפי הנמוכה מהערכות שני השmai הראשונים הראשונים שנתמננו. דמי החכירה המהוונים הנוספים יחולמו תוך 14 ימים מקבעתם.

בכפוף לתשלום מראש של דמי החכירה המהוונים הנוספים בגין שינוי מטרת החכירה, החברה ועדמת לא ישלמו היטל השבחה בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה, ו/או בגין שימושים נוספים ו/או אחרים מלאה הכלולים במטרת החכירה אשר בגיןם שולמו דמי חכירה מהוונים בגין שינוי מטרת החכירה.

היטל השבחה שיחול בגין תוספת זכויות בנייה לקיבולת הבניה הכלולה במטרת החכירה, אם יחול, יחולם ע"י העירייה.

בעקבות החלטת ועדת המשנה לתכנון ولכנית מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו מ-1.1.2020 לאשר להפקדה תכנית הcolaot זכויות בנייה העולות על "מטרת החכירה" (ר' ס"ק ב. להלן), מתנהל מ"מ בין החברה ועדמת לבני עירית ת"א בנוגע לתוספת דמי החכירה שתחול עקב הגדלת זכויות הבניה במרקען.

.4

עיקרי הסתכם מ-4 ביולי 2013 ביחס לחלקה 112 בגוש 7094

החלוקת ווחזר לעירייה, והצדדים יפעלו למחיקת הזכויות בחילה הרשותות על שם החברה ועדמת. כל תשולם החובה החלים על החלקה עד למועד מסירתה לעירייה יחולו על החברה ועדמת, וממועד המסירה ואילך הם יחולו על העירייה. בכפוף להוראות חזזה החכירה לגבי חלקה 111 לא יחול על החברה ועדמת היטל השבחה בגין החלקה.

ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני קיים

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)
משרדים	14,500
מסחרי	560
זכויות בניה לא מנצלות	/ר

מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

בחודש פברואר 2022 הופקדה להתנדדיות על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית תל-אביב המתאר המקומית לפרויקט "מגדל סייפולקס". תכנית המתאר שהופקדה מתייחסת למקרקעין שהחברה, ועדמית, חוותות, מיעירית תל אביב (גוש 7094, חלקות 111 ו-112) ולחולקה גובלות שבבעלות העירייה (גוש 7097 חלקה 107) וכוללת גם זכויות בניה בשטח של 4,620 מ"ר שנוידו על ידי העירייה מב"ס תל-נורדאו (גוש 6906 חלקות 35, 36) לחולקות 107, 111 ו-112.

תכנית המתאר הינה לבניית מגדל של עד 45 קומות, כולל שלוש קומות בסיס, לשימושם מגוריים, מסחר, תעסוקה - כולל מלונות, ו- 4 קומות מתחת לקרקע המועדות לחניה ושימושים נלוויים לשימושים מעלה الكرקע. השטח הכללי המוצע למגורים, מסחר, ותעסוקה במסגרת תכנית המתאר הינו 65,839 מ"ר מעלה الكرקע, ו- 12,200 מ"ר מתחת לקרקע. להלן פירוט השטחים במגדל וייעודם על פי תכנית המתאר :

הערות	ס"כ ייחדות	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
מוצע שטח דירה יהיה 85 מ"ר בלבד. שטח המגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחרים. ניתן להמיר שטחי מגוריים לשטחי תעסוקה	88	11,135	2,570	8,565	מגורים
היקף שטחי המלונות בתוכנית לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה; תוර תוספת שטחים עבור מרפסות בייעוד מלונות תעשייה עתירת ידע	/ר	39,704	11,344	28,360	תעסוקה- משרדים, מלונות, שירותי רפואי, תעשייה עתירת ידע
ניתן להמיר למחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלוויים לשימושים מעלה الكرקע ושטחים לרוחות ופנאי הדירות, בלבד לא יבואו על חשבון שטחים הנחוצים לתפקוד הבניין	/ר	1,400	400	1,000	שטח מסחרי שטח חניון

כ-7,700 מ"ר משטחי הבניה במגדל (4,620 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3,080 מ"ר שטחי שירות) המיועדים לתעסוקה נינויו אל המגדל מגדש בית הספר "תל נורדאו", שהינו מגרש לשימור בחלקות 35, ו-36 בגוש 6906. החברה ועדיית התהייבו לשלם לעיריית תל אביב, שהיא בעלת מגרש "תל נורדאו", את מלוא שווי הזכויות המועברות, בסך של כ-2.2 מיליון ש"ח, צמודים למדד يول 2020, כתנאי לממן היהר הבניה.

בנוסך נכללים בתכנית המתאר שהופקדה מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים בשטח כולל של כ-3,082 מ"ר, שייבנו בסמוך למגדל. 1,682 מ"ר מתוכם הינם במבנה הקים בחולקה 112 ששימש את בית החירות "סייפולקס", ואשר ישופץ ויוסב לבנייה ציבור.

ועדת המשנה לתקציב ובניה של הוועדה המקומית של תל אביב דחתה, בישיבתה מיום 26.10.2022 את התנגדויות לתוכנית המתאר הנוגעת לפROYIKT.

ועדת העדר לתקציב ובניה מחוז תל אביב דחתה, בהחלטה מיום 23.10.2023, את העדרים שהוגשו על אישור תוכנית המתאר. ועדיות העדר קבעה שלועדה המקומית תוגש דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיווח, בהתאם להוראות התכנית הכלכלנית. הוועדה המקומית תקיים לאורה דין משלים, לשם קיומם הוראות התכנית הכלכלנית. הדיון הנוסף יתקיים בוועדה המקומית כהשלמה להליך התנגדויות.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 ולפניה	שנת 2022	שנת 2023			התקופה	עלויות שהושקעו	
		חציון 1	חציון 2	כל התקופה		א	ב
15,443	15,508	15,566	15,575	15,575		עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
848	957	965	981	981		עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחריות	
2,394	3,286	3,846	4,589	4,589		עלויות מצטברות בגין מימון (שהווינו)	ד
18,685	18,685	20,377	21,145	21,145		סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)	

ד. שיווק

החברה טרם התחלתה בשיווק הפROYIKT.

ה. מימון

החברה ועדיות (להלן לסעיף זה: "הלוות") התקשרו בהסכם עם חברת ביטוח ושותפות שהיא סל השקעה בבעליות גופים מסוימים מקבוצת חברות הביטוח, לנכילת אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח למימון תשומות שונים לצורכי הפROYIKT, והחלפת הלואה בנקאית שהובטחה במרקיעין. פרטים בדבר הסכם המימון ר' סעיף 12.4.1 להלן, וביאור 22ו'. להלן פרטים על המימון שהתקבל.

11.15 מיליון ש"ח (חלוקת של החברה 50% מהלוואה בסך 22.3 מ' ש"ח) המוצגים כהלוואה ל"א	יתרונות בדוח על המצב הכספי (בש"ח)
חברת ביטוח ושותפות שהיא סל השקעה בעלות גופים מוסדיים מקובצת חברת הביטוח	מוסד מלואה
21.3.2022 – 26.12.2022	תאריך אישור ההלוואה ותאריך נטילת ההלוואה
ריבית בנק ישראל + 2.4% – 7.15% – 31.12.2023	מנגנון קביעת הריבית וציוון הריבית
כל הלוואה מסוגרת להלואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 3 שנים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הוועדה הלוואה הראשונה מסוגרת ב', תסתiens כל הלוואה מסוגרת א' במועד המוקדם מבין: (א) בתום 3 שנים ממועד העמדת הלוואה הראשונה מסוגרת להלואות ב'; או (ב) 26.12.2026.	תקופת ההלוואה
הלוואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלוט ריבית מינימלית של ששה חודשים.	עלמת פירעון מוקדם
יחס ה-TVLT לא עלה בכלל עט על 75%.	תנויות פיננסיות מרכזיות
ר' סעיף 12.4.1 להלן	תנויות מרכזיות בהסכם ההלוואה
לא	צין האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
האראי המועמד הינו recourse-recourse, למעט אם בוצעה הפרה בנוגע להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבטווחות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוות, הפרה ביחס להתחייבויות בקשר לשינוי מבני ופעריות ובמרקדים של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בבטוחות או בזכויות המטען בטוחות. בהקשר זה, ככל שהפגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של המטען לחזור אל הלוואות (מעבר לתמורה שתתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחוש.	האם מסווג non-recourse
1. שעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוואת מקרקעין, ועל זכויותיה בקשר להסכם פשרה בגין TAB2533 בחלוקת על המקרקעין; 2. סכום לא מנוצל בגובה ששה חודשים ריבית לפחות. 3. משכנתא מדרגה ראשונה, בסך של 35 מ' ש"ח, על כל זכויות הלוואות בקשר למקרקעין, ועל זכויות בקשר לסכומי פיצוי או שיפוי, לפטורים ולהקלות ביטוח.	בדיקות

במקביל להתקשרות עם המטען התקשרה החברה בהסכםים עם עדמית וגופים הקשורים אליו ביחס להסכם המימון – ר' סעיף 12.4.1 להלן.

החברה קיבלה הלוואות מעדמית למימון השקעותה בפרויקט. להלן פרטים על הלוואות:

יתרונות בדוח על המצב הכספי (בש"ח) 1,796 אלף ש"ח	מוסד מלואה
עדמית	תאריך אישור ההלוואה ותאריך נטילת ההלוואה 27.6.2018
הלוואות נתקבלו בשנים 2020-2023	מנגנון קביעת הריבית וציוון הריבית 2.5%+
פירעון ביום קבלת היתר הבניה לפרויקט סייפולוקס	תקופת ההלוואה
-	תנויות פיננסיות מרכזיות
-	תנויות מרכזיות בהסכם ההלוואה
לא	צין האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסווג non-recourse
-	בדיקות

ו. שבודים המוטלים על הפרויקט

סכום מובטח ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	הערות
11,150	ראוי ה' לעיל.	— בנ"ג	
-	משכנתא מדרגה שנייה, בסך 27,500 אלף ש"ח, לטובה מנור אחזקות בי.אי. בע"מ	בצ"ג בצ"ג =	

6.10.2.2 שיטת

הפרויקט הוא של החברה המאוחדת לוינסקי עופר, שבה מחזיקה החברה %35.16%, והנתונים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקט.

א. הציגת הפרויקט

פרטים	
שיטתה	שם הפרויקט
רחוב השיטה, חולון, גוש 6021, חלוקות 317-318 ו- 514-15	מקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התאחדות יירונית- פינוי	תיאור הפרויקט
134 יח"ד	מספר יחידות קיימות
448 יח"ד, וכ- 3,350 מ"ר שטחי מסחר (בכל הפרויקט. מתוכו חלק החברה הוא 51%)	מספר יחידות מבקשות
314 יח"ד (בכל הפרויקט. מתוכן חלק החברה הוא 51%)	מספר יחידות הצפויות להשאר לחברה (יח"ד לשיווק)
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקען.	החלק האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט
מבנה האחזקה בפרויקט	מבנה האחזקה בפרויקט
קבוצת יובללים השקעות בע"מ ("יובללים")	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט החל משנת 2016, הסכמי פינוי פינוי.	האם מתוך הסכם לפינוי הפינוי הוכרז/ האם ניתנה החלטה מקדמית
לא	שייעור הדיירים שחתרמו על הסכם לפינוי בינוי מתחם סך הדיירים ליום 31.12.23
70.4%	מספר הדיירים שחתרמו על הסכם לפינוי בינוי מתחם סך הדיירים ליום 31.12.23
95	שייעור הדיירים שחתרמו על הסכם לפינוי בינוי מתחם סך הדיירים ליום 31.12.23
66%	משך הזמן מתחילת בנייתו להחלה הפרויקט
5	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות ועלויות הרישה
כ- 21 מ' ש"ח.	יחס ההחלפה המוצע עם דיירים שחתרמו-
3.5	אומדן
3.5	יחס ההחלפה המוצע עם דיירים שחתרמו- אומדן
9,400 מ"ר	שטח הקרקע עליו יבנה הפרויקט
2025	מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי
2030	מועד סיום עבודות הקמה הצפוי
2025	מועד התחלה שיוק בפרויקט הצפוי
2029	מועד סיום שיוק צפוי

¹¹ לתיאור הסכם הפשרה ר' סעיף 6.9.2.1.(1) ב.א.

הereumים עם קבלני ביצוע	אין
זכויות משלפתיות בקרקע	זכויות מכוון הסכם פינוי ביןוי הסכמי פינוי.
הסכםים מיוחדים	הסכם עם יובלים בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף
חויפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו	לא נAMD
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
מושאים מיוחדים	-

הסכםים מיוחדים

ביום 28 במרץ 2024, התקשרה לוינסקי-עופר בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") לממכר 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכנית יובלים בשותפה בפרויקט, בתמורה המשקפת שווי פרויקט של 30-50 מיליון ש"ח. עיקרי ההסכם:

1. תמורה ה- 49% שנמכרו יובלים תשלם לוינסקי-עופר:

- תשלום מינימלי של 15 מיליון ש"ח. 2.3 מ' ש"ח שולמו ביום 31 במרץ 2023, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובה יובלים, ו- 10 מיליון ש"ח ישולמו בתחום 30 ימים ממועד היתר לבניית הבניינים הראשוניים אשר יוקמו בפרויקט.

2. תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מ' ש"ח, אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רוחניות הפרויקט תהיה מעל 18% רוח עלולה בהתאם לדוח האפס שיכון על ידי שמא הצדדים ("דוח האפס"). דוח האפס יכול בין היתר להזאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי ניהול ל>yובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של 30,162,000 ש"ח לכל הפרויקט המשקפת את תמורה המ麥ר. תוספת התמורה תחוسب באופן יחסית לשיעור הרוח שמעל 18%.

3. לוינסקי-עופר תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובה יובלם.

3. הסכומות על ניהול השותפות בפרויקט:

הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגי המורכבת מנציגי הצדדים והחלטות בו יתקבלופה אחד.

הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העליות והוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.

יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור 2.2% מסך העליות הכלול של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט. דמי ניהול ישולמו בפרישה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.

הesson העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.

במקרה בו יתרור כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו לוינסקי-עופר תשפה את יובלים בגין כל הפסד, נזק, אבדן, חבות או הוצאה שיגרם, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישת ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

במקביל להתקשרות לוינסקי-עופר ויובלים בהסכם, התקשו מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי-עופר, ומר ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בלוינסקי-עופר ובעל השליטה בחברה, בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לוינסקי-עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשוניים בפרויקט, רוחניות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רוח לעלות. השיפוי יהיה בהתאם לשיעור הקיטון ברוחה לעומת התמורה ששולמה על ידי יובלים;
- אם הפרויקט לא יצא לפעול כתוצאה Mai התקיימות התנאים המתלימים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין לוינסקי-עופר לבני הזכויות במרקען, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין לוינסקי-עופר ליובלים. השיפוי ישולם תוך 14 ימים מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשוניים בפרויקט, והוא בסכום של אחר קבלתו רוחניות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העליות.

התחיבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מנויות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27 במרס 2024 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. מצב תוכני

התקציב המבוקש לפרויקט כולל 448 י"ד, 550 מ"ר שטחי מסחר, ו-3,350 מ"ר שטחי מסחר. הבניה המתוכננת הינה על בסיס תב"ע 619 "התאחדות עירונית של חולון" שקיבלה תוקף בשנות 2023.

לוינסקי-עופר מקדמת תוכנית בניין ותוכנית עיצוב ופיתוח מול מחלקת עיצוב עירוני בעיריית חולון, במטרה לקבל את אישור גורמי העירייה בשנת 2024. הוצאת היתר הינה בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 ולפניה	שנת 2022	שנת 2023			התקופה	(א)	(ב)	(ג)	(ד)	(א+ב+ג+ד)	<u>עלויות שהושקעו</u>
		חציון 1	חציון 2	כל							
-	65	65	65	65							עלויות מצברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-							עלויות מצברות בגין פיתוח, מיסים
1,311	2,134	2,374	2,457	2,457							ואגרות
52	200	244	403	403							עלויות מצברות בגין נזק, תכנון ואחרות
1,363	1,363	2,683	2,925	2,925							עלויות מצברות בגין מימון (שהוננו)
											סה"כ עלויות מצברת בספרים (א+ב+ג+ד)

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

א. הצגת הפרויקט (*)

פרטים	
שם הפרויקט	מקווה ישראל
מקום הפרויקט	מקווה ישראל 2-8, חולון, גוש 7165, חלקות 53, 55, 108, 110.
תיאור הפרויקט	הリストת בינויים שבHAM 110 דירות ובינויים שיכלו 428 דירות (**)
חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט	50.1%
מספר יחידות קיימות	110 יח"ד (חלוקת של לוינסקי-עופר 50.1%).
מספר יחידות מבוקשות	כ- 428 יח"ד (**)(חלוקת של לוינסקי-עופר 50.1%).
מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושתchan המוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש	כ- 318 יח"ד (**)(חלוקת של לוינסקי-עופר 50.1%).
מבנה האחזקה בפרויקט	הפרויקט יבוצע באמצעות חברת "יעודית - לוינסקי-עופר קריסטו ישראל בע"מ - המשותפת לחברת ולקריסטו נדלן.
שמות שותפים בפרויקט	קריסטו נדלן בע"מ, כבעל מניות בחברה הייעודית שתבצע את הפרויקט- לוינסקי-עופר קריסטו מקווה ישראל בע"מ
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת الكرקע עליה יבנה הפרויקט	החל מ-2017, הסכמי פינוי בגין
שטח الكرקע עליו יבנה הפרויקט	8,900 מ"ר
האם מתוך הפינוי בגין הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	לא
שיעור הדירות שהחתמו על הסכם לפינוי בגין מトーך סך הדירות ליום 31.12.23	78%
מספר הדירות שהחתמו על הסכם לפינוי בגין מトーך סך הדירות ליום 31.12.23	86 מתוך 110 (כל הדירות בפרויקט).
שיעור החתימה הנדרש להתחלה הפרויקט	67%
משך הזמן מהתחלת ביצוע החחמתות	5 שנים
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות	כ- 27.5 מ' ש"ח
יחס ההחלפה המוצע עם דירות	3.87
שחתמו- אומדן	3.87
יחס ההחלפה המוצע עם דירות שטרם חתמו- אומדן	3.87
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2029
הסכמים עם קבלני ביצוע	אין
מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2029
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בגין
הסכמים מיוחדים	הסכום פינוי בגין; הסכם עם קריסטו נדלן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.
חשיבות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו	לא נAMD
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

(*) בהתאם להוראות תוכנית ח/650 התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון שהפרויקט נמצא בשטחה, תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים ליוזמים שיגשו בקשה להיתר בניה תוך 5 שנים.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתר בניה יוגשו למגורים ("מצב תכנוני" לעניין) וכוללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין).
תוספת אחוזי בניה).

הסכם מוחדים

ביום 16 בפברואר 2022 נחתם הסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדלן בענוגה לפROYKT. הוסכם כי הפROYKT יבוצע באמצעות חברת יי'ודית, שבה לוינסקי-עופר תחזיק 50.01%, וקרסו נדלן תחזיק 49.99%. המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפROYKT תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפROYKT, שבו שני נציגים לכל צד. במקרה של שוויון קולות בהצבעה בדיקטוריון יכריע קולה של לוינסקי-עופר, למעט במקרים בהם החלטה תתקבלה מהאחד:

מכירה או שעבוד של מרבית נכסי חברת הפROYKT; כניסה נכסי חברת הפROYKT, פירוקה או חיסול עסקה; שינוי מטרות חברת הפROYKT; גiros הון בדרך של ציבור, מיזוג חברות הפROYKT או שינוי מבנה אחר; תיקון תקנון חברת הפROYKT; פירוק מרצון או הפסקה פעילות לצמיתות או ביצוע הסדר לפי סעיפים 350-351 לחוק החברות; נטילת חוב או אשראי ו/או העמדת ביטחנות או ערבות לצדדים שלישיים; ביצוע כל פעילות נוספת קשורה לפROYKT; עסקאות עם בעלי עניין; הקצת מנויות או מתן אופציונות למנויות; שינוי מדייניות חלוקת דיבידנד; שינוי מבנה דירקטוריון; שינוי הרכב זכויות החתימה; החלטות הקשורות בקיום ואישור התב"ע החדש; הגדלת או הקטנת מספר הבניינים שייכלו לפROYKT; כל תיקון או שינוי בהסכם הפינוי בגין; בחירת הקבלן המבצע לפROYKT ותנאי ההתקשרות עמו; בחירת יוצאים ונוטני שירות; בחירת בנק מלואה ותנאי התקשרות עמו; התחלת מכירת דירות ו/או שטחים אחרים בפרויקט; התחלת בניית מבנים תחילה בנית הפROYKT; משלהו הוצאות פינאי לבניי הדירות; התקשרות או התחייבות לפני רשות או גופים אחרים ותנאי ההתקשרות עם.

העברת מנויות הצדדים לחברת הפROYKT תהיה בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שיידרש, לזכות סיוב ראשוני וזכות ה策טרופת. כמו כן, נקבעה זכות מכרנות במקרה שבו שוכם על הגדלת הונה הנפרע של חברת הפROYKT, ומגנוון דילול שיחול אם מיהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפROYKT.

הגדלה אפשרית של הפROYKT

בכוונת לוינסקי-עופר וקרסו נדלן לצרף לפROYKT בנין נוסף גובל ברחוב הגלעד שלקרסו נדלן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דיריו. בבניין הגובל יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפROYKT לכ- 548 דירות, מהן 141 לדירות, וכ- 407 יח"ד לשיווק. חלק לוינסקי-עופר הוא כמחצית כ- 204 יח"ד לשיווק.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בנייה יוגשו תוך 5 שנים, וככללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין תוספת אחוזי בנייה).

ב. מצב תכנוני

ביום 29 בינואר 2024 החלטה ועדת המשנה להתאחדות עירונית של הוועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתקן תוקף לתוכנית ח/650 התאחדות עירונית מתחם קוגל בחולון, שהוגשה על ידי הרשות להתאחדות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בכפוף לשינויים.

התוכנית מאפשרת פינוי של כ-840 יחידות דיר, ובנויות כ-3,000 יחידות דיר חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל- 9 מתחמים. על פי התוכנית, לביקשות היתרי בנייה שיגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

במתחם מס' 1 שבו נמצא הפROYKT יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד במקומות ניתן יהיה לבנות על פי תוכנית ח/650 666 יח"ד ב- 4 מגדלים.

הפROYKT עליו חל ההסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדלן כולל הריסת 4 בניינים במתחם,

שבעמ 110 דירות, ובניהם 428 דירות במקומן, וזאת בהנחה שביקשות היתריה בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 110 בזיכוית הבניה למגורים..
אם יוצרף לפרויקט הבניין הגובל, שגמ הוא נמצא במתחם, ובהנחה שביקשות היתריה בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11%, יוגדל הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדירות, וכ- 407 יח"ד לשיווק.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 (*)	שנת 2022	שנת 2023				עלויות שהושקעו	
		חצ'ון 1	חצ'ון 2	כל התקופה			
267	444	444	444	444	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה	
-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות	
144	307	347	687	687	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחריות	
92	158	173	245	245	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהווינו)	
770	909	964	1,376	1,376		סה"כ עלויות מצטברת (א+ב+ג+ד)	

(*) הסכום מותאם להחזיר של מחצית מהוצאות לוינסקי עופר בפרויקט שהתקבל מקרסו נדלן בשנת 2022, בעקבות צירוף קרסו נדלן לפרויקט.

ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

הערבה צפון

6.10.2.4

הפרויקט הוא של החברה המאוחדת לוינסקי עופר, שבה מחזיקה החברה 35.16%, והנתוניים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקט.

א. הציגת הפרויקט

פרטים	
הערבה צפון	שם הפרויקט
חולון, רח' העربה 18, 26, 33-27 ; רח' 35-39, אלית 56 גוש 127 חלקות 30, 32, 48, 138, 142, 143.	מקום הפרויקט
פרויקט מותלה של התאחדות עירונית- פינוי בניוי	תיאור הפרויקט
270 יח"ד (חלקה של לוינסקי-עופר 50%).	מספר יחידות קיימות
כ- 606 יח"ד, וכ- 104.5 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (חלוקת של לוינסקי-עופר 50%).	מספר יחידות מבוקשות
כ- 168 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר, וכ- 52.2 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (מחצית מכלל השטחים לשיווק).	מספר יחידות הדיוור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושתיהן הממוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
50%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במרקיעין.	חלוקת האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט
באמצעות חברות יהודיות לפרויקט שבהן לוינסקי-עופר מחזיקה 50%.	מבנה האחזקה בפרויקט
קרסו נדלן בע"מ.	שמות שותפים בפרויקט
שוקי אזוני	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
החל משנת 2016, הסכמי פינוי בניוי.	מועד רכישת הקרקע עליה יבנה הפרויקט

	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
לא	האם מתחם הפינוי בינוי הקרקע / האם ניתנה החלטה מוקדמת
72%	שיעור הדירות שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מトーך סך הדירות ליום 31.12.22
270. 194 מתוך	מספר הדירות שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מトーך סך הדירות ליום 31.12.22
67%	שיעור החתימה הנדרש להתחלה הפרויקט
4	משך הזמן מתחילה ביצוע ההחتمות
כ- 67.5 מ' ש"ח.	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדירות
1.6 לא שטחי התעסוקה והמסחר	יחס ההחלה הממוצע עם דירות שחתמו אומדן
1.6 לא שטחי התעסוקה והמסחר	יחס ההחלה הממוצע עם דירות שתרם חתומו ועם דירות שטרם חתמו אומדן
2025	מועד תחילת עבודות הקמה הצפוי
2028-2030	מועד סיום עבודות הקמה הצפוי
2025	מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי
2030	מועד סיום שיווק צפוי
אין	הסכםים עם קבנני ביצוע
זכויות משפטיות בקרקע הסכמי פינוי בינוי הסכמי פינוי בינוי;	זכויות משפטיות ביצוע הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.
-	חשיבות מיוחדת של החברה לפרויקט
לא נAMD	אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
-	נושאים מיוחדים

הסכםים מיוחדים

ביום 12 ביולי 2017 התקשרה לוינסקי-עופר עם קרסו נדלן בהסכם לפחותו הצדדים יבצעו במשותף פרויקטים מסווגות בתחום עירונית בחולון במתחמים הנמצאים ברחוות אלית, עין יהב, הובודה וויטבתה (להלן: "הפרויקטים המשותפים"). ההסכם חל על פרויקט "הערבה צפון", וכן על פרויקט "הערבה מרכז" ו"הערבה דרום".

בהסכם נקבע כי לצורך ניהול הפרויקטים המשותפים תוקינה חברות פרויקט "יעודיות שיווקו בחקלים שווים על ידי שני הצדדים (להלן: "חברות הפרויקט")

הديرקטוריון של כל חברת פרויקט יורכב מרבעה דירקטורים, שניים לכל צד, ויקבע את המידניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט. החלטות בדирקטוריון יתקבלופה אחד. במקרה של חילוקי דעת נקבע מגנון בוררות מוסכם. עוד כולל ההסכם מגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמוד את חלקו במימון הפרויקט.

בהסכם נקבעה זכות סירוב ראשוני וזכות הצטרפות ביחס להעברת זכויות מי מהצדדים. הקצתה מנויות חדשות בכל חברת פרויקט תהיה כפופה לזכות מכרנות של יתר בעלי המניות.

במקרהשמי מהצדדים ימכור פחות מ-25% בחברת פרויקט כלשהי לפני תום הליווי הבנקאי של הפרויקט, יותר המוכר בעל זכויות ההצעה והניהול ביחס למלא חלקו בחברת הפרויקט, לكونה לא תהינה זכויות ההצעה וניהול כלשהן יראו בו משקיע פיננסי בלבד.

ב. מצב תכנוני

הוועדה המחויזת לתכנון ובניה תל אביב אישרה, בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2022, להפקדה בתנאים את תוכנית התחדשות העירונית ח/655 מרחב יוספטל - חולון. התוכנית הינה לפינוי מבנים הכלולים 550 יה"ד, מבנה מסחרי ושטחי ציבור, והקמת מבני מגורים ותעסוקה שייכלו 1,340 יה"ד, כ-232,000 מ"ר לתעסוקה וככ-20,000 מ"ר למסחר. גובה המגדלים יהיה בין 30 ל-65 קומות.

התוכנית מתחולקת למתחמים 1-3, והפרויקט נמצא במתחמים 1 ו-2. היקף הבניה האפשרי על פי התוכנית הוא כלהלן:

חלוקת הפרויקט בכל ייעוד		מתוחם			
מגורים- יה"ד	מסחר ותעסוקה	חלוקת הפרויקט במתוחם	מגורים- יה"ד	מסחר ותעסוקה	מגורים- יה"ד
15,300	188	57.1%	26,800	330	1
89,200	418	72.0%	123,900	580	2
-	-	-	49,300	430	3
104,500	606		200,000	1,340	
52,250	3,030		חלוקת לוינסקי-עופר – 50%		

לוינסקי-עופר וקרים נדלן הגיעו לתוצאות לתוכנית.
אם התוצאות שהגשו לוינסקי-עופר וקרים יתקבלו יגדל היקף הפרויקט לכ- 945 יה"ד וכ- 123,700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 ולפניה	שנת 2022	שנת 2023			התקופה	עלויות שהושקעו	
		חציוון 1	חציוון 2	כל התקופה		(א)	(ב)
-	-	-	-	-	התקופה	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום	
-	-	-	-	-		עלויות מצטברות בגין פיתוח,	
1,213	1,215	1,945	1,941	1,941		מיסים ואגרות	
258	328	351	351	351		עלויות מצטברות בגין בנייה, תכנון	
1,471	1,543	2,296	2,292	2,292		ואחרות	
						עלויות מצטברות בגין מימון	
						(שהוננו)	
						סה"כ עלות מצטברת בספרים (א+ב+ג+ד)	

ד. שיווק
טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

ה. מימון
לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.

ازזהה בדבר מידע צופה פנוי עתיד:

המידע המתואר לעיל בקשר עם המקרקעין והפרויקטים, לרבות הערוכות הקבועה בקשר עם המועדים המתוכננים להתחלה וסיום של בניית הפרויקטים, והמצב התכנוני, עלויות הפרויקטים וההכנסות הצפויות מן הפרויקטים, הינו מידע צופה פנוי עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של הקבועה והתקיימותו בפועל אינה ודאית. מידע צופה פנוי עתיד אשר אינו עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסייעוני אי-ה참משות ממשמעותיהם. מידע כאמור אינו ניתן להערכתה מדויקת מראש, וה참משותו או אי ה참משותו תושבע, בין היתר, מוגדים סיכון המאפיינים את פעילות הקבועה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכלכלית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות הקבועה, אשר אינם ניתנים להערכתה מראש ואשר אינם מצוינים בשליטת הקבועה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה במועד הדוח, הינו, לוגי מרבית הפרויקטים - טרם קבלת היתריה בניה, טרם חתימה על הסכמי ליווי בנקאי, טרם חתימה על הסכמי ביצוע עם לקוחות, ובחלק מהפרויקטים של התאחדות יידונית - טרם חתימת הסכמים עם בעלי זכויות במרקען, או טרם חתימת הסכמים עם בעלי זכויות במרקען בשיעור הנדרש לביצוע הפרויקטים, וכן כולל הרכות ותוכנוין של הקבועה אשר עשויים שלא להתקיים או באופן שונה מתוכנוין הקבועה.

המידע בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, עדפים צפויים, שיעור רוח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה הקבועה. תחזיות הקבועה עשויות שלא להתחמש, בין היתר, אם ויתקיים אחד או יותר מהגדרים המפורטים להלן:

- (1) יהולו יעוביים בקבלה זכויות הבעלות במרקען או שלא יושנו או יהולו יעוביים בהשגת הסכמים עם דייריים בפרויקטים של התאחדות יידונית.
- (2) יהולו יעוביים בקשר עם הוועצת היתריה בניה, לרבות עקב צורך בעריכת תכנון חזז לפROYKT בעקבות שינויים במדיניות; במדיניות רשותו התכנון;
- (3) היתריה הבניה שיינטנו יהיו שונים מהערוכות החברה הראשונית לגבי אופי הפרויקט והיקפי הבניה האפשריים במרקען.
- (4) יהולו שינויים במעב המשק, במעב שוק הנדל"ן, במעב שוק הדיירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין בפרט;
- (5) יהולו שינויים בעליות הביצוע או המימון החדשנות לבניה במרקען או בזמיןויות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
- (6) יהולו שינויים במלחדים בהם ימכרו הדיירות שייבנו בפרויקטים; בפרויקטים;
- (7) קצב המכירות בפרויקטים יהיה איטי מהצפוּ;
- (8) יהולו שינויים בזמן כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
- (9) יהולו שינויים בתנאים מקרו כלכליים, בתחוםים עובדיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה, או התקיימות איזה מוגדים הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לדוח.

כושר יצור

7

כושר הייצור הפורטנצייאלי של הקבוצה נגזר מהמאפיינים הבאים:

- ההון העצמי של הקבוצה, יכולתה לגייס הון עצמי נוספים, ויכולתה לגייס מימון חיצוני.
- יכולת הקבוצה לגייס קבלי מושנה לביצוע הבניה ו/או השיווק של הדירות שתמכור.
- יכולת הקבוצה לגייס כוח אדם בתחום ההנדסי והביטחוני המתאים לסוג ולכמות הפרויקטים שהקבוצה תבצע.

פניות הקבוצה בתחום הנדלן להשקעה

8

8.1 כלל

סוקולוב, הרצליה

ליבנטיל הרצליה הינה הבעלים של מקרקעין ברח' סוקולוב 39 בהרצליה בגוש 6531 חלקה 97 שעליו היה מבנה שנדרס לצורך הקמת פרויקט סוקולוב. בתחילת שנת 2024, לאחר גמר הפרויקט, הושכו לעיריית הרצליה (שהייתה דיר מוגן במבנה שנחרס) משלדים בשטח 139 מ"ר בפרויקט. ראו סעיף 8.6.2 **שגיאח!**

מקור ההפקניה לא נמצא. ובאזור 12ה' בדוחות הכספיים.

זכויות במרקיעין ברח' יגאל אלון 161 בתל-אביב
החברה מחזיקה בשליש ממניות החברה הכלולה - תג"ר שבבעלותה כ- 56.233% מהוצאות במגרש 2 המורכב מחלקות 2 ו- 165 בגוש 7110 ברוחוב יגאל אלון 161 בתל-אביב. על גבי החלק מחלוקת 2 שבבעלות תל"ר נמצא המושכר לתעשייה ומסחר. על חלק מהسطح שعليו נמצא הבניין חל צו הפסקה. במסגרת הפסקה חוות הבניין תיירס.

tag"r, בעלי יתרת הזכויות בחלוקת 2 ובעלי הזכויות בחלוקת הגובלות- חלקה 165 בגוש 7110, מקדמים הקמת פרויקט משלדים ומסחר בשיטה שנייה החלקות. לצורך ביצועם כל השטחים הבנויים יירסו, ויוקם מבנה חדש. ר' סעיף 8.10 להלן ובאור 11ב' בדוחות הכספיים.

במקביל נבחנת מכירת המקרקעין.

זכויות במגרש במערב ראשון לציון

ראו סעיף 8.6.3.

מבנה תחומי הפעילות ושינויים החלים בו

8.2

שוק הנכסים המניבים מורכב מגוון רחב של נכסים מסוגים שונים, החל בבנייני משלדים וכלה בקניונים ואזרחי סחר. הפעילות בתחום הנכסים המניבים מתאפיינת בתחום עזה ובריבוי שחוקנים. הקבוצה הינה שחקן קטן ולא משמעותי בתחום, והיקף הנכסים המניבים שהוא זניח ביחס להיקף השוק.

גורמי הצלחה קריטיים

8.3

להערכת הנהלת הקבוצה, גורמי הצלחה המרכזיים בתחום הנכסים המניבים הינם:

- מיקום של נכסים מניבים. ככל שמיומו של הנכס טוב יותר, כך עלולים הביקוש ודמי השכירות לשניתן לקבל בגיןו.
- מיזוג ומיתוג נכסים של הנכסים המניבים.
- התקשרות בחזקים ארכוי טוח עם שוכרים המהווים עוגנים.

חסמי כניסה ויציאה

8.4

להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנכסים המניבים הם:

- השקעה בנכסים מניבים בהיקף משמעותי מצורכה משאבים כספיים ניכרים.
- צורך במידע וניסין בתחום.

להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנכסים המניבים הם:

- יכולתימוש הנכסים, והזמן הנדרש למימוש, תלויים במידה רבה במצב שוק הנדלן - בזמנים של שפל בשוק עשוי להיווצר קשיי במימוש נכסים מניבים.

- במקורה של נכסים שרכישתם מומנה בהון חיצוני בהיקף מהותי עשוי להיווצר, במצבים של שפל בשוק הנדל"ז, קשיי בימוש הנכסים במחיר שיאפשר את פירעון האשראי ששימש לרכישה.
- מימוש נכס נדל"ז כרוק בעלותות שונות, לרבות עלויות מס.

מבנה התחרויות

8.5

התחרויות בתחום הנכסים המניבים מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכיוצ"ב. הפרטורים לתחרות הם מיקום הנכס, המפרט שלו ודמי השכירות הנגבים בינו. בתל אביב, חולון והרצליה, שבahn יש לקבוצה פרויקטים של הקמת נכסים מניבים, הקבוצה הינה גורם קטן ולא משמעותי, בשוק רDOI המתאפיין בריבוי שחknim.

8.6 **פרטים בדבר נכסים הנדל"ן להשקעה של הקבוצה**

תמצית התוצאות 8.6.1

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטר
2021	2022	2023	
-			סך הכנסות הפעילות (ማוחד)
-			רווחים משערכונים (ማוחד)
5,041	2,302	(3,231)	רווחי (הפסדי) הפעילות (ማוחד)
-			וION מנכסים זהים
-			סה"כ וION

ישראל לשנת			פרמטרים מקורו כלכליים
2021	2022	2023	
1,556	1,760	1,948	(1) תוצר מקומי גולמי (במיליארדי ש"ח)
8.6%	6.5%	2.0%	(1) שיעור צמיחה בתוצר המקומי (במחירים קבועים)
166,000	184,300	177,100	(1) תוצר לנפש (בש"ח)
6.8%	4.4%	(0.1%)	(1) שיעור צמיחה בתוצר לנפש (במחירים קבועים)
2.8%	5.3%	2.9%	(1) שיעור אינפלציה
1.6%	4.75%	6.25%	ריבית הפריים
A+	-AA	-AA	דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך (על פי חברת הדירוג Standard & Poor's)
3.11	3.519	3.627	שע"ח ש"ח/долר ליום האחרון בשנה

(1) הנתונים נלקחו מפרסומי Standard & Poor's, בנק ישראל, משרד האוצר, קרן המטבע העולמית והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

סוקולוב הרכילה 8.6.2

ליבנTEL הרכילה ביצעה את פרויקט סוקולוב שבנייתו הסתיימה בחודש דצמבר 2023, בגמר הפרויקט הושכרו שכירות משרדים בשטח כ- 139 מ"ר לעיריית הרכילה ששכירה משרד בשטח דומה בשכירות מוגנת לבניין שנחרס לצורך בניית הפרויקט. ראו באור 113' בדוחות הכספיים.

8.6.3 מרקעין בראשון לציון

להלן נתונים על מקרקעין בראשון לציון שבבעלויותuib ליבנטל בניין המסוגים נדל"ן להשקעה:

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			פרמטרים	אזור
2021	2022	2023		
1,400	970	920	הסכום בו מוצגים המקרקעין בדוחות הכספיים בתום התקופה (באלפי ש"ח)	ראשון לציון
סה"כ שטוח המקרקעין (במ"ר)			סה"כ שטוח המקרקעין (במ"ר)	

המרקעין הינו 1.94% במושע מחלוקת שטחה הכלול 93,086 מ"ר, בייעוד חקלאי, וביעוד לאזרז לתכנון בעתיד. פרטים נוספים ר' באור 12ה' בדוחות הכספיים.

8.7 רכישת ומכירת נכסים

בשנים 2022 ו- 2023 לא נרכשו ולא נמכרו על ידי הקבוצה נכסים נדל"ן להשקעה.

8.8 רשימת נכסים נדל"ן להשקעה מהותיים
לקבוצה אין נכסים נדל"ן להשקעה מהותיים.

8.9 התאמות הנדרשות ברמת התאגיד

א. התאמת לדוח על המצב הכספי

התאמת שווי הוגן לערכיהם בדור"ח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2022	2023		
23,980	23,988	סה"כ שווי נכסים נדל"ן מניב	הצגה בדוח תיאור עסקי התאגיד
(22,018)	(20,917)	השעיה בקרקע באמצעות חברה מוחזקת	התאמות
סה"כ, אחרי התאמות			
1,962	3,071	ndl"n להשקעה	הצגה בדוח על المצב הכספי

ב. התאמת לרוחי FFO

הכנסות הקבוצה הנbowות מndl"n להשקעה קטנות מ- 90% מסך ההכנסות בתקופות המדווחות, לפיכך לא הוצגה התאמת לרוחי FFO.

8.10 נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאד – קרקע תא"ר

לקבוצה נכס מהותי מאד אחד - קרקע להשקעה של חברת תא"ר.להלן פרטים על נכס זה.

31.12.2023 פירוט ליום	
שם הנכס	מגרש Tag'ar
מיקום הקרקע	חלקה 2 (חלק ממגרש 2) בגוש 7110, רח' יגאל אלון 161, תל-אביב.
שטח הקרקע	שטח חלקה 2 בגוש 7110 הוא 3,786 מ"ר לפני הפקעה, ו- 2,092 מ"ר אחרי הפקעה. לתג'ר 56.233% במושיע חלקה 2.
ייעוד הקרקע	משחר ומשרדים.
זכויות בניה קיימות בקרקע	זכויות הבניה במגרש 2, הכולל את חלקה 2 ואת חלקה 127 בגוש 7110, בהתאם לתב"ע ת"א/5000: משרדים עיקרי - 26,000 מ"ר, שירותים - 8,700 מ"ר, מסחר - 1,300 מ"ר. אם תוגש תוכנית משותפת עם חלקה גובלת יגדלו זכויות הבניה ב- 10%. لتג'ר כ- 42.23% ממגרש 2.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון השלבים הרגולטוריים הנדרשים לשינוי הייעוד	משחר ומשרדים, בהתאם לתב"ע שבתווך.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	לא נדרש שינוי ייעוד
מבנה החזקה בקרקע	ע"י Tag'ar - חברה כלולה.
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע	החברה מחזיקה שלישי מתג'ר, ובשותור 18.74% חלקה 2, שם 14.72% ממגרש 2.
שמות השותפים	הנכס (56.233% חלקה 2) הינו בעלות Tag'ar. שלישי מבעלי Tag'ar הן בעלות החברה, שלישי בעלות ח.ד. מחלבת ד.ש.ן בע"מ ("דשן"), ושליש בעלות מר אבירם דולינגר.
תאריך רכישת הקרקע	12 בפברואר 2008
זכויות משפטיות בנכס	בעלות במושיע, והסתמם הקבוע את החלוקה הפיזית של הנכס בין הבעלים המחזיקים בקרקע במושיע.
מצב רישום זכויות משפטיות	הנכס רשום על שם Tag'ar.
שימוש בגיןים בקרקע	מבנה ישן בנכס, וחצר, המושכרים לדשן. דמי השכירות לשנת 2023 היו כ- 616 אלפי ש"ח. על חלק מהשטח שבו נמצא המבנה חל צו הפקעה. במסגרת ההפקעה חוות המבנה תיהרס- ר' ס"ק ט.7 להלן.
עניינים מיוחדים	בדבר ההסכם על פיו נרכש הנכס ב-2008, תביעה שהגיש מוכר הנכס והסתמם פשרה עמו מ-2013, הליכים משפטיים חדשים שהחלו בשנת 2022 נגד מוכר הנכס, ובדבר זההם קרקע אפשרי ר' ס"ק ט' להלן.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תג'ר מוצגת בספריה החברה בהתאם לשווייה המאזני; הנכס מוצג בספריה Tag'ar לפי שוויו ההוגן.

ב. נתונים עיקריים

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	
נתונים לפי 100%, חלק התאגיד בנכס – 33.3%			
מודל הצגה בדוחות כספיים			
שווי הוגן 66,215	שווי הוגן 75,350	שווי הוגן 66,780	שווי הוגן בסוף תקופה (אלפי ש"ח)
רוחוי (הפסד) שערוך (באלפי ש"ח) 20,409	רוחוי (הפסד) שערוך (באלפי ש"ח) 8,990	(8,570)	רוחוי (הפסד) שערוך (באלפי ש"ח)
שווי הוגן למ"ר (ש"ח) ¹² 32,520	שווי הוגן למ"ר (ש"ח) ¹² 37,006	שווי הוגן למ"ר (ש"ח) ¹² 32,797	שווי הוגן למ"ר (ש"ח)
NOI משימוש בניינים (ש"ח) 566	NOI משימוש בניינים (ש"ח) 598	NOI משימוש בניינים (ש"ח) 616	NOI משימוש בניינים (ש"ח)
--	--	--	עלות מימון שנזקפו לקרקע (באלפי ש"ח)
--	65,000	--	טוווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)
בתאריך רכישת הנכס			
עלות הרכישה (באלפי ש"ח) 14,441			עלות רכישה (באלפי ש"ח) 14,441
עלות למ"ר (ש"ח) 11,320			עלות למ"ר (ש"ח) 11,320
NOI משימוש בניינים (ש"ח) לא ידוע			NOI משימוש בניינים (ש"ח) לא ידוע

ג. פרטיים אודוות השבוחות - אין

ד. מימון ספציפי - רכישת הנכס מומנה מהלוואות בעליים. חלק החברה בהלוואות הבעלים שהועמדו לTAG'ר הוא שלישי, וזהו לשיעור החזקת החברה בתג'ר. ר' באור 11ב'.

ה. שבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס
הנכסינו משועבד.

لتיאור זכויות בנכס שנותרו לריה חברה בע"מ, שממנה נרכש הנכס, ר' ס"ק ט.4 להלן.

¹² שטח המקרקעין – 2,036 מ"ר.

ו. פרטים אודוות הערצת שווי

<u>שנת 2021</u>	<u>שנת 2022</u>	<u>שנת 2023</u>	
66,215	75,350	66,780	נתונים לפי 100%, חילק החברה בנכס – 33.3%
			השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
	פרס-שרות		זהות מערך השווי
	cn		האם המערך תלוי?
			cn. ניתנה התchieבות שיפוי על ידי תג"ר לאין נכונות מסמכים או מידע שנמסר ע"י תג"ר או כתוצאה מיי העברת מסמכים או מידע אחר הדורשים לצורך חוות הדעת. השיפוי לא יחול על עקרונות ותחשיבים שימושיים שהם בבחינת מומחיות המקצוע.
31.12.21	31.12.22	31.12.23	תאריך התקופ של הערכת השווי
			מודל הערכת השווי
24,000 17,850 6,800 100,000	מגורים – מסחר – משרדים – שווי חניה –	27,200 17,875 7,140 100,000	מגורים – מסחר – משרדים – שווי חניה –
			24,500 17,000 6,400 80,000
			מחיר למ"ר לצורך הערכה (ש"ח), שווי מ"ר מבונה
			טוווח מחירים למ"ר של קריקעות בנות השוואה (ש"ח)
44	56	56	מספר קרייקעות בנות השוואה
נכס 1-13 (דירות מגורים, ממוצע ל-2 פרויקטים מהם נלך המדגם) 45,000 ש"ח נכדים 12-21 (משרדים) ונכדים 22-28 (משרדים בגיוש היון הכנסות) - 17,900 נכס 29-34 (מסחר) ונכדים 35-39 (מסחר בגיוש היון הכנסות) 30,400 ש"ח נכדים 40-44 (חניה) – 235,000 ש"ח	נכס 1-17 (דירות מגורים, ממוצע ל-3 פרויקטים מהם נלך המדגם) 45,400 ש"ח נכדים 18-26 (משרדים) ונכדים 27-36 (משרדים בגיוש היון הכנסות) - 18,300 נכדים 37-44 (מסחר) ונכדים 45-51 (מסחר בגיוש היון הכנסות) - 30,450 נכדים 562-56 (חניה) – 235,000 ש"ח	נכס 1-11 (דירות מגורים, מלוקח המדגם) 49,000 ש"ח נכדים 34-37 (מסחר) ונכדים 38-41 (מסחר בגיוש היון הכנסות) 29,500 ש"ח נכדים 42-48 (חניה) – 200,000 ש"ח	זיהוי הקריקעות העיקריות שנלקחו לצורך השוואה (מחירים המדגם מחיר מכירה)
1.0%	0.8%	0.9%	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-ROI הנוכחי של הנכס (ROI נוכחי חלקו שווי שנקבע)
			משתנים מרכזיים אחרים הנכס מושכר לדשן, אחוז מבעלי המניות בחברת תג"ר

.ג. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לשווי בהשתנות שיעור ההיוון (ערך הנכס לפי 6%)

באלפי ש"ח					
קייטון שיעור ההיון ב- 1%	קייטון שיעור ההיון ב- 0.5%	סה"כ שווי הנכס	gidol שיעור ההיון ב- 0.5%	gidol שיעור ההיון ב- 1%	שינויי בשווי
2,130	1,055	66,780	(1,035)	(2,050)	

ניתוח רגישות לשווי בהשתנות דמי שכירות ממוצעים ל"ר

באלפי ש"ח					
קייטון דמי השכרות הממוצעים ב- 5%	קייטון דמי השכרות הממוצעים ב- 2.5%	סה"כ שווי הנכס	גידול דמי השכרות הממוצעים ב- 2.5%	gidol שיעור ההיון ב- 5%	שינויי בשווי
(80)	(40)	66,780	40	80	

ח. מכירה אפשרית של המקרקעין
תג"ר, יותר בעלי הזכות במגרש 2, בוחנים אפשרות של מכירת המקרקעין.

ט. פרטיים נוספים על תג"ר ומגרש תג"ר
1. הסכם מייסדים

מייסדי תג"ר - מר ארביב, מרכבתה אחזקות והשקעות בע"מ ("מרחבה"), ואבירם Dolinger ("דולינגר") התקשרו ביום 22 בינואר 2008 בהסכם מייסדים, לפיו יסדו את חברת תג"ר. לפי החסכם תג"ר תעסוק בכל הקשור עם רכישת מגרש תג"ר. כל אחד מהמייסדים התחייב להעמיד לתג"ר הלואות בעליים, הנושאות ריבית בשיעור של 12% לשנה והצמודה, קרן וריבית, לפחות חמיריים לצרכן, לתקופה של שלוש שנים, וזאת לשם מימון ההון העצמי הנדרש לשם רכישת המגרש, מעבר למימון פיננסי. זכויות והתחייבויות מר ארביב על פי החסכם הומחו לחברה בשנת 2008.

דולינגר התחייב לדאוג לכך כי לתג"ר יוומד, לצורך מימון רכישת הזכויות בפרויקט, מימון פיננסי שלא יפחית מ-45% מהסכום הכללי הדרוש לצורך כך. המימון כאמור יהיה על בסיס שעבוד הזכויות בפרויקט והתחייבות תג"ר לבנק. בטחנות נוספים, ככל שיידרשו, יועמדו על ידי הצדדים בהתאם להקלם בהון החברה (פרוי פסו). כן התחייב Dolinger להעמיד לתג"ר, ללא תמורה, שירותי ניהול בכל ולקיים הפרויקט בפרט, לתקופה של לפחות 6 שנים, ובמהלך אותה תקופה תהיה לדולינגר זכות וטו אישית על מכירת זכויות בפרויקט ו/או הגשת בקשות להקלות או אישורי תוכניות בנין עיר ביחס לפרויקט. Dolinger התחייב לפעול על מנת לקדם את רכישת יתרת השטחים הנכללים בפרויקט וליזום הכנת תב"ע חדשה להוספת זכויות בניה נוספות לפרויקט תע"ש.

על פי החסכם המייסדים, כל החלטות המהוויות הקשורות בפעולות תג"ר יהיו כפפות להסכמה המחייבים ב-75% לפחות מהונה, או הדירקטוריים שמונו על ידי המחייבים ב-75% לפחות מהונה, לפי המקרה. כן נקבע שיחולו הגולות על העברת מנויות כפי שיפורט בתיקון תג"ר, לרבות זכויות סירוב ראשוני וזכות ה策טרופות למכירה.

בפועל מרחביה ודולינגר לא פעלו על פי ההוראות האמורות, וביצעו העברות בין לבין עצמן של מנויות תג"ר, תחילה מдолינגר למרחביה, ולאחר מכן מרחביה חוזרת לדולינגר. בעקבות העברת מנויות מдолינגר למרחביה הוגשה תביעה משפטית כנגד תג"ר על ידי חברת ריה בע"מ ("ריה"), ממנה רכשה תג"ר את מגרש תל"ר. התביעה יושבה בשנת 2013. (ר' ס"ק 4 להלן).

מרחביה מכירה לשנת 2016 לח.ד. מחלבת דשן בע"מ ("דשן") תמורה 7 מיליון ש"ח את מלא זכויותה בתג"ר, לרבות מנויות, זכויות מכוח הלואת בעליים, זכויות במרקען ו/או זכויות על פי הסכם ו/או כלפי צדי ג' ("המכירה"). 750 אלפי ש"ח מתוך סכום זה שולמו לריה לאחר שרייה הסכימה שהעסקה לא תפעיל את הזכות הנוספת של ריה לפי ההסכם שמכוחו רכשה תג"ר את המקרקעין (ר' ס"ק 2 להלן). דשן הצטיפהצד להסכם המייסדים של בעלי המניות בתג"ר.

דשן הינה שוכרת של שטחים בנכס, וכן הינה בעלי במושע של כ- 16.3% נוספים בחלוקת 2 שבה לתג"ר יש כ- 53.77%.

2. תיאור הנכס

על חלקה של תג"ר בחלוקת 2 עומדים בנין תעשייתי ישן בן שתי קומות בשטח כולל של כ- 1,850 מ"ר וכן צrief בשטח של כ- 120 מ"ר. המבנים מושכרים בשכירות חופשית לדשן.

תקופת השכירות הינה עד ליום 31 בדצמבר 2028. לתג"ר ולדשן הזכות לカリ את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת של ששה חודשים. הودעה של תג"ר על קיצור תקופת השכירות ניתנת ככל שהוא נדרש "ידרשו לצורך עבודות הדירושות לביצוע פרויקט בניה על המקרקעין על פי היתר בנייה כדין ובתוקף ו/או בשל מכירת הנכס לצד ג' במועד הקובלע למסירת החזקה במושכר בפועל ובתנאי שהකונה לא יסכים להמשך הימצאות דשן בנכס.

על חלק מהשטח שעליו נמצא המבנה שדן שוכרת חל צו הפסקה. במסגרת ההפסקה חוותת המבנה תיהרס. תג"ר ודשן נקבעו ליליכים משפטיים לעיבוב הריסה- ר' ס"ק 7 להלן.

סך דמי השכירות הכוללים מהמבנים מושכרים לשנים 2023 ו- 2022 היה כ- 51.3 אלפי ש"ח ו- 49.8 אלפי ש"ח לחודש, בהתאם.

3. שטחים הגובלים בנכס

החלק בחלוקת 2 בגוש 5110 שנינו בבעלות החברה מחולק לשתי תת-חלוקות, אחת מהן שייכת לחברת בעלות מר Dolinger ולצד שלishi בלתי קשור לתג"ר, והשנייה שייכת לדשן ולצד שלישי בלתי קשור לתג"ר. בהסכם משנת 1946 שנערך בין בעלי הזכיות דאז בחלוקת מס' 2 חולקה החלוקת ביניהם בהתאם לתוכנית חלוקה, באופן שככל אחד מבעלי הזכיות יוחד חלק מסוים של חלקה מס' 2, על אף שהבעלויות בחלוקת היא במושע.

בתחום חלקה 2 קיימים מבנים לגבייהם ניתן אלה אינם מצויים בחלוקת שיוודד לריה בהסכם מ-1946 ונרכש ממנה על ידי תל"ר.

חלוקת 165 בגוש 7110 הגובלת בחלוקת 2 ומרכיבה יחד עם חלקה 2 את מגרש 2 נמצאת בחלוקת בעלות בעלי זכויות חלק בחלוקת 2 שנינו שייך לתג"ר.

מגרש תג"ר ממוקם בצד מתחם תע"ש "המגן" שהינו חלק מס' 1 בגוש 7110. כתוצאה מהפעילות התעשייתית שהתנהלה בעבר בתחום תע"ש, ומארח ולא בוצע טיפול הולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, יתכן שחללו חומרים מזהמים לקרקע. על פי החלטת הוועדה המקומית מיום 25 ביולי 2001, החלוקת כלולה בתחום אזור מתחם תע"ש "מגן", שבו קיימים חשש כי מי התהום מזוהמים בזוהמים אורגניים נדיפים ובמתקנות כבדות, בשל קרבתה הפיזית של החלוקת הנישומה למתחם תע"ש. תיחום השטח אינו סופי, ובהתאם לבדיקות שבוצעו עשוי לחול בעתיד שינוי בתחום השטח. בהתאם למפת אורי היזום ממוקם המגרש של תג"ר בתחום אזור ב' אשר למייטב ידיעת החברה הינו אזור בעל רמת זיהום צפוייה נמוכה יותר מאשר ב' למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

4. הסכם לרכישת מגרש מחברת ריה

תג"ר רכשה בחודש פברואר 2008 את הזכיות במרקען מריה. על פי הסכם המכר ריה מכירה לתג"ר את זכויותה בנכס, פחוות קרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוצמד יחידת גג במבנה שיווקם (להלן: "המוכר").

הקרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוצמד יחידת גג במבנה שיווקם, כאמור לעיל (להלן: "המוכר הנוסף") תיוותר בידי ריה עד למועד הקובלע, כהגדרתו להלן, ואליה יוצמדו כל זכויות הבניה הנוספות שיתקבלו בעתיד, עד להעברתן לידי תג"ר. בין הצדדים נקבע מגנון לתשלום עבור המכר הנוסף בהתאם לזכויות הבניה הנוספות שיתקבלו, אם יתקבלו, כמפורט להלן.

תמורת המכר נקבעה לסך של כ- 3,438 אלפי דולר ארה"ב ("התמורה"), לפי השער היציג האחרון של דולר ארה"ב שייהי ידוע ביום חתימת הסכם המכר, אך לא פחות מ-20 ש"ח לדולר ארה"ב, דהיינו כ- 14,441 אלפי ש"ח. התשלום בוצע לפי שער זה.

הittel השבחה החל על המכר בגין תוכנית המאשר עד 200% בניה יהול על ריה, והittel השבחה בגין אחוזי בניה מעבר ל-200% יהול על תג"ר, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ו) להלן.

הצדדים הצהירו בהסכם המכר כי בכוונתם לפעול לייזום תב"ע חדשה ו/או תב"ע מתקנת לتب"ע הקיימת, להוספת זכויות בניה נוספות למגרש (להלן: "تب"ע חדשה") ולפיכך הוסכם ביניהם לפעול כדלקמן:

(א) עד ליום 31.1.2021 (לעיל ולהלן: "המועד הקובלע"), תהא ריה רשאית לפעול לייזום תב"ע חדשה להוספת זכויות בניה נוספות למגרש. תג"ר תמשיך אף היא לפעול לשינויי התב"ע כאמור.

כל שהצדדים יצליחו עד למועד הקובלע לאשר תב"ע חדשה אשר תקנה למגרש תוספת זכויות בניה (באופן אקוויולנטי לזכויות הבניה הקיימות עבור לח堤מת הסכם המכר) בשיעור של 150% (להלן: "זכויות הבניה העתידיות"), איזי תרכוש תג"ר מריה את המכר הנוסף, תמורת סך של כ- 1,707 אלפי דולר, על פי הוראות ההמרה והחצמדה הקבועות לעיל.

אם הצדדים יצליחו לאשר, עד למועד הקובלע, תב"ע חדשה המKENה זכויות בניה בהיקף נמוך מ-150%, איזי תמכור לתג"ר רק חלק יחסי מהמוכר הנוסף, ניחס זכויות הבניה הנוספות שאושרו לפעול לבין 150%, תמורת סך של כ- 11,383 דולר, בצוירוף מע"מ עבור כל אחוז בניה אחד נוספים שתקנה למגרש 2307 התב"ע החדש,

על פי הוראות ההמרה והחצמדה הקבועות לעיל¹³.

אם הצדדים יצליחו לאשר, החל מיום 31.1.2011 ועד למועד הקובלע, תב"ע חדשה המKENה זכויות בניה גבוהות מ-150%, איזי תרכוש תג"ר את המכר הנוסף תמורת סך של כ- 11,383 דולר עבור כל אחוז בניה אחד נוספים שתקנה למגרש 2307 התב"ע החדש, על פי הוראות ההמרה והחצמדה הקבועות לעיל.

תמורת המכר הנוסף תקרא להלן "התמורה הנוספה".

(ב) אם תג"ר תמכור את המכר, כולו או חלקו, לצד שלישי, היא תשלם לריה את התמורה הנוספה מחושבת לפי תוספת של 150% בניה בעית מכירת המכר כולו או חלקו לצד שלישי בלבדו. אם תבוצע המכירה לאחר יום 31.1.2018 תהא תג"ר רשאית להעביר את התחייבותה בקשר עם הסכם המכר לרכישת שתרכוש את המכר ממנה ("הרוכשת החליפית"), ולא תחול על תג"ר החובה לשלם את יתרת התמורה הנוספה לריה, ובלבך שהרוכשת החליפית תיקח על עצמה את מלאה ההתחייבות כאמור.

¹³ דוגמה- תוספת זכויות בניה בהיקף של 75%, משמעה תשלום של כ- 854 אלפי דולר, תמורת מחצית מהמוכר הנוסף.

הבטוחות מתג"ר לריה¹⁴ יעדמו על כן עד מילוי מלאה התchie"ビות תג"ר על פי הסכם המכר. האמור בסעיף זה לא יכול על מכירת יחידות בבניין שייבנה על הנכס לצדים שלישיים, שאינם קשורים לתג"ר, במישרין או בעקיפין. מכירה לצד שלישי משמעה בנוסף, וmbali לגורע מהאמור לעיל: מכון מנויות של תג"ר על ידי מי מבعلي מנויותה, למעט העברת לחברה שארביב הוא בעל השליטה בה ובלבד שהינו ממשיך להיות בעל השליטה בה; העברת מנויות בין יחידי תג"ר ובלבד שאחזוקותיו של דולינגר בתג"ר לא יפחתו ממשילש.

(ג) התchie"ビות תג"ר לשלם לריה את התמורה הנוספת, כולה או חלקה, מותנית בכך שתב"ע חדשה, שרייה ו/או תג"ר יזמו אותה, תאושר על ידי הוועדה המחויזית לתכנון ובניה ודבר אישורה פורסם ברשותם עד למועד הקובע. כל תב"ע שתאושר לאחר המועד הקובע, אף אם הוכנה על ידי ריה, לא תזכה את ריה בתשלום התמורה הנוספת. במקרה כזה תעבור ריה את המ麥ר הנוסף לידי תג"ר ללא תוספת תמורה כלשהי.

כל שתג"ר תמכור יחידות במבנים שתבנה לצדים שלישיים בשיעור העולה על 50% מזכויות הבניה במ麥ר, יישאר המ麥ר הנוסף בידי ריה ולא יעבור לתג"ר כאמור לעיל, אלא כנגד תשלום התמורה הנוספת, מוחשבת לפי 150% בניה.

(ד) כל הוצאות הכרוכות בייזום, בהכנת התב"ע החדש ובאישורה, יחולו על תג"ר בלבד, לרבות היטל השבחה. אך אם הצדדים יצליחו לאשר עד למועד הקובע התב"ע חדשה המקנה זכויות בניה בהיקף גובה יותר מ-450%, וריה תהא זכאית לחלק יחסית בזכויות הנוספות כאמור לעיל, תישא ריה בתשלום 45% מהיטל ההשבחה החל בגין זכויות הבניה מעל 450% ואילו תג"ר תישא ביתרת היטל ההשבחה בגין זכויות הבניה מעל 450%.

(ה) תג"ר תישא בתשלום מס רכישה בגין רכישת המ麥ר הנוסף.

(ו) תג"ר תחל בתקנון הנכס לפני המועד הקובע. תג"ר מתחייבת לעשות את כל הדרישן הן בתכנון והן בהליכי בנייה יסודות הבניין וההשתנות והחנונים על מנת שנitin יהיה לנצל זכויות בניה עתידיות שנבעו משינוי התב"ע וזאת עד ל-500% לפחות. אם תקום מניעה לבנייה יסודות לפי 500% כאמור, לא תחל הבניה עד להסדרת המניעה כאמור.

תג"ר רשאית להסביר את זכויותיה על פי הסכם המ麥ר ו/או למכוורת המ麥ר, כולל או חלקו, בהתאם ובכפוף להוראות לעיל בנוגע לתשלום תוספת תמורה. ריה לא תהא רשאית למכוורת זכויותה במ麥ר הנוסף לאחר, למעט למי מבعلي מנויותה, ביחיד או לחוד ו/או לחברה בעלות מי מבعلي מנויותה ("הנער"), ובלבד שהנער קיבל על עצמו את התchie"ビות ריה על פי הסכם המ麥ר, ככל שלא מולאו עד אותו מועד על ידי ריה.

5.

תביעה על הפרת חוזה שהגיעה ריה

ביום 10 בדצמבר, 2009 הגישה ריה תביעה בה טענה להפרת החוזה על פיו נרכש ממנה הנכס.

בחודש פברואר 2013 נחתם הסכם פשרה בין תג"ר לבין ריה, על פיו תג"ר תגיש, תוך ששה חודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה, תכנית לאישור זכויות בניה בשיעור של 1,220% (אלף מאהים ועשרים אחוז) לשטחים עירקיים. אם התכנית תאושר תוך 36 חודשים מהפקחתה תשלם תג"ר ליה את התמורה הנוספת המגיעה לה על פי הסכם הרכישה, קרי כ- 1.7 מיליון דולר (בהתאם להוראות ההמרה וההצמדה הקבועות

¹⁴ התchie"ビות תג"ר כלפי ריה בהתאם להוראות הסכם המ麥ר יבטחו כדלקמן:

(א) הערת אחרה על המ麥ר לטובה ריה; או

(ב) ערבות פיננסית אוטונומית בסך התמורה הנוספת (כ-1,707 אלף דולר בתוספת מע"ט), בהתאם לתנאי ההמרה וההצמדה הקבועים בחוזה המ麥ר.

תג"ר רשאית להמיר אחת החלופות שנבחרה כאמור בחלופה האחראית פעמי אחת בתקופת תוקפו של הסכם המ麥ר.

בהסכם הרכישה¹⁵), וכן תוספת תמורה בגין כל השבחה נוספת כקבוע בהסכם הרכישה¹⁶, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה.

אם תואשר תוכנית הכוללת לפחות 1,000% שטחים עיקריים, ומלאה התמורה הקבועה תשולם, יראו הצדדים כמי שミילאו התחייבותיהם על פי הסכם הרכישה.

אם לא תואשר תוכנית כאמור תוך 36 חודשים תג"ר תוכל לבחור באחת משתי החלטות הבאות:

א. לשלם לריה את התמורה המגיעה לה במקרה בו היו מאושרוות זכויות בניה נוספת בשיעור של 450%, קרי כ- 1.7 מיליון דולר בתוספת מע"מ בהתאם להסכם הרכישה, וימשיכו לחול כל יתר הוראות הסכם הרכישה הנוגעת לתוספת זכויות בניה;

ב. לבטל את הוראות הסכם הרכישה הקבועת ממועד¹⁷ שלאחריו לא תהיה ריה זכאית לתמורה נוספת אם עד לאותו מועד לא תואשר תב"ע חדשה הקבועת תוספת זכויות בניה ע"י הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ודבר אישורה יפורסם ברשותם, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה, לרבות אופן תשלום התמורה, שיועורה, וכן תשלום התמורה נוספת שבוע אחזקותיו של אבירם דולינגר בתג"ר (בעצמו או באמצעות חברה מטעמו ו/או בשליטתו) יפחתו מ- 1/3.

בכל מועד לאחר שיינתן יותר בניתה בשיעור של לפחות 450%, ותשולם לריה מלאה התמורה לה תהיה זכאית עד אותו מועד, תג"ר תהיה רשאית למכור את זכויותיה בקרען לצד ג', ובלבד שהנuber יקבל על עצמו את כל התחייבותה של תג"ר כלפי ריה.

החברה קיבלה התcheinבות שיפוי ממרא אבירם דולינגר מ- 30.1.2013, עובר החתימת הסכם הפשרה. לפי התcheinבות השיפוי, אם כתוצאה מהסכם הפשרה יוצע לחברה (כבעל מנויות בתג"ר) נזק הנובע מהסרת מגבלת מועד האישור הנקוב בהסכם הרכישה (יום 30.1.2021) או מהתcheinבות אחרות של תג"ר הכלולות בהסכם הפשרה ואין כלולות בהסכם הרכישה- מר דולינגר ישפה את החברה בגין נזק זה. "נזק" לעניין התcheinבות זו- שליש מכל תשלום בו יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהסכם הפשרה ואשר לא הייתה נושא בו על פי הסכם הרכישה, ושליש מהוצאות המימון בהן יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהקדמת תשלום לעומת המועד בו היה התשלום חל על פי הסכם הרכישה. סכום השיפוי ישולם לחברת לפני המועד בו על תג"ר לבצע כל תשלום כאמור.

כל שהתשלומים האמורים ימומנו מאישראי שיועמד לתג"ר על ידי גופו חיצוני, והעמדתו תהיה כרוכה במתן ערכיות או בטוחות- מר דולינגר יעמיד את הערכיות והבטוחות הנדרשות בגין חלקה של החברה כבעל מנויות בתג"ר. התcheinבות השיפוי לא תחול על נזק מכל מין וסוג אשר היה נגרם גם על פי הסכם הרכישה.

תג"ר קיבלה אף היא התcheinבות שיפוי ממרא דולינגר מ- 30.1.2013. על פי התcheinבות השיפוי, היה וכתוצאה מהסכם הפשרה שיחתם עם ריה יוציא לתג"ר נזק הנובע מהסרת מגבלת מועד האישור שבהסכם המכיר (יום 31.1.2021) ישפה מר דולינגר את תג"ר על כל תשלום, תביעה ו/או דרישת מכל מין וסוג שהוא שתג"ר תידרש לשלם על פי כל החלטה שיפוטית או החלטה של כל רשות מוסמכת הנובעת מהאמור. התcheinבות השיפוי לא תחול על נזק מכל מין וסוג אשר היה נגרם גם אלמלא הסכם הפשרה.

לאחר חתימת הסכם הפשרה בשנת 2013 הגיע מר אבירם דולינגר (באמצעות חברה בשליטתו) לעיריית תל אביב תוכנית לאישור זכויות בניה בנכש בשיעור של 1,220% (אלף מאתים ועשרים אחוז) לשטחים עיקריים. מסמכי התוכנית נחתמו ע"י כל בעלי הזכויות, וכל בעלי הזכויות, למעט ריה, חתמו על כתוב התcheinבות לתשלומים היטל ההשבחה עבור תוספת זכויות הבניה המבוקשת בתוכנית, מעל ל- 300%.

¹⁵ שער המרה של 4.2 ש"ח לדולר, והפרש הצמדה לממד המחיר לצרכן, כשמದ הבסיס הינו מדד נובמבר 2007.

¹⁶ תוספת זכויות בניה העולה על 150% מזכה בתוספת תמורה על פי הסכם הרכישה.

30.1.2021 ¹⁷

6. הליכים משפטיים משנהת 2022 מול ריה

א. דרישת ריה מתג"ר

1. כמווזין לעיל, במסגרת הסכם המכ"ר מריה לתג"ר, ריה הותירה לעצמה 20 מ"ר במרקען בצוירוף זכויות בנכס. בהסכם נקבעו מדרגות של תוספת תמורה, היה ומיהצדדים יפעלו באופן אקטיבי ויגדל את זכויות בנכס, כמפורט בסעיף 11 להסכם. בהסכם נקבע כי לא לאחר מיום 30.1.2021 יועבר המכ"ר הנוסף, ללא תמורה, לידי tag"r. בהסכם הפשרה משנהת 2013 נקבע, כי על tag"r לפעול להגדלת זכויות הבניה, וכי tag"r יוכל לבחור האם לשלם לריה סך של לפחות שער הדולר של 4.2 ש"ח, או לחילופין, לבטל את מגבלת התאריך הקבועה בהסכם, קרי, יום 30.1.21, ואו אז, יוותרו הוראות ההסכם לעניין זכאות ריה לтемורה נוספת בתנאים המפורטים בהסכם, בתוקף.
2. באוגוסט 2021 שלח ב"כ tag"r מכתב לריה והודיע לה כי חלף המועד הנקבע בהסכם המכ"ר, יום 30.1.21 ועל כן היא נדרשת להעביר את המכ"ר הנוסף לידי tag"r ללא תמורה נוספת.
3. בתגובה, שלחה ריה ביום 31.8.21 אי מייל ובו טענה כי היא זכאית לтемורה של 56.1 מיליון ש"ח בגין השתתפותה בהיטל השבחה על הגדלת זכויות הבניה (בהתאם לחזזה המכ"ר) מתגר בגין מכ"ר המקרקעין לצד שלישי, וזאת לפי חישוב שבייעה לטענתה בהתאם להוראות ההסכם.

ב. תביעת tag"r כנגד ריה ותביעת שכג"ד

1. ביולי 2022 הגישה tag"r תביעת כנגד ריה. התביעת כוללת סעדים כספיים וסעדים הצהרתיים.
2. במסגרת הסעדים הצהרתיים מתבקש בית המשפט להצהיר כי יש להעביר את המכ"ר הנוסף לבועלות tag"r ללא כל תמורה נוספת. לחילופין ולמען זהירות בלבד, מתבקש בית המשפט להורות שיש להעביר את המכ"ר הנוסף לבועלות tag"r כנגד התמורה הנקבעה בהסכם הפשרה, דהיינו סך של כ- 1.7 מיליון \$ ארה"ב בהתאם לשער הדולר במועד הגשת כתוב התביעה (3.40 ש"ח) ובסה"כ 5.8 מיליון ש"ח.
3. בנוסף, מתבקש בית המשפט לחייב את ריה בכל הנזקים הכספיים שנגרמו, ועתידיים להיגרם לתג"ר, כפועל יוצא מסירובה של ריה לאפשר את המכ"ר לצדדים שלישיים, ובכלל זה מכ"ר המקרקעין בפועל במחיר נמוך יותר, אל מול ההזדמנויות שהתקבלו ואשר התנהלוותה של ריה מנעה את האפשרות ממשן.
4. במסגרת הסעד הכספי, מתבקש בית המשפט לקבוע שרייה הפרה את הסכם המכ"ר הפרה יסודית ולשלם לתג"ר את הפיצוי המוסכם והקבוע מראש בסך של 10% מסך התמורה בתוספת מע"מ, קרי, סך של \$ 343,833 לש"ח לдолר בהתאם לסע' 5.9 להסכם המכ"ר, דהיינו 1,444,099 ש"ח ובסה"כ 1,689,595 ש"ח והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.9.21 ועד למועד החישולם בפועל. לחילופין, לפי שער הדולר במועד הגשת התביעה (3.40 ש"ח). קרי, 1,169,032 ש"ח ובסה"כ 1,367,768 ש"ח.
5. ביום 3.10.22 הוגשה תביעת שכג"ד מטעם ריה כנגד tag"r וכנגד מר אבירם דולינגר. בתביעת שכג"ד דרשtag"r ריה סעדים כספיים של חלק יחסית דמי השכירות וכן פיצויים מוסכם בגין הפרת ההצעה בסך כולל של 1,773,595 ש"ח, ובנוסך תביעת לממן חשבונות וסעדים הצהרתיים להורות על ביטול הסכם המכ"ר וביטול הסכם הפשרה בין הצדדים. ביום 24.1.23 הוגש מטעם הנתביבים שכג"ד כתוב הגנה שכג"ד ובו טענות סף כדוגמת התישנות והיעדר עילה. להערכת הנהלת tag"r ווועציה המשפטיים, הסיכויים של טענות ריה בכתב ההגנה ובכתב התביעת שכג"ד להתקבל, נמוכים מ- 50%, וסבירו טענות tag"r להתקבל גבויים מ-50%.

7. תביעת עירית תא לימוש הפקעת חלק מהמרקען

בחדש אוקטובר 2020 עתרו עירית תל אביב יפו והוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו לבית המשפט המחויזי בתל אביב במסגרת המרצית פתייה 10-20 46003-71105 בע"מ בחברה ו- 5 בעלי הזכויות האחרים במרקען המהווים חלק מחלוקת 2 בגוש

למתן צו עשה למסירת חזקה בחלוקת מהמרקעין דן וזאת על פי הוראת סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

הצו מתייחס לחלק מהחלוקת בשטח של 564 מ"ר ("המרקעין המופקעים"). על חלק מהמרקעין המופקעים נמצאת חזית המבנה המושכר לדשן.

על פי פסק דין שניitan בהסכמה במשפט ההליך נקבע מועד הפינוי ליום 15.10.2023 כמו כן נקבע שסכום הפיזי בגין הפינוי שניינו שנוי בחלוקת בסך 500 אלף ש"ח ישולם במעמד הפינוי וכנגד הריסתם בפועל של המבנים המצויים במרקעין המופקעים.

הפינוי עדין לא בוצע. תג"ר ודשן הגיעו בחודש אוקטובר 2023 בקשה לביה"ש המחויזי לביטול פסק הדין. הבקשת נמחקה על הסף. בכוונתן לעערר על החלטה זו לבית המשפט העליון.

הערכת השווי שלפיה מוצגים הממרקעין שבבעלות תג"ר בדוחות הכספיים לשנת 2023 הינה על בסיס זכויות הבניה על המגרש שבבעלות תג"ר לאחר ביצוע ההפקעה.

זיהום קרקע אפשרי

.8

מגרש תג"ר ממוקם בצד מתחם תע"ש "המגן" שהינו חלקה מס' 1 בגוש 7110. כתוצאה מהפעולות התעשייתית שהתנהלה בעבר מתחם תע"ש, ומאהר ולא בוצע טיפול הולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, יתכן שחללו חומרים מזהמים לקרקע.

על פי החלטת הוועדה המקומית מיום 25 ביולי 2001, החלקה כלולה בתחום אזור מתחם תע"ש "מגן", שבו קיימים חשש כי מי התהום מזוהמים מזוהמים ארגניים נדיפים ובמתקנות כבדות, בשל קרבתה הפיזית של החלקה הנישומה מתחם תע"ש. תיחום השטח אינו סופי ובהתאם לבדיקות שיובוצעו, עשוי לחול בעתיד שינוי בתחום השטח. בהתאם למפת אזורי הזיהום ממוקם המגרש של תג'ר בתחום אזור ב', אשר ל밋ב ידיעת החברה הינו אזור בעל רמת זיהום צפוייה נמוכה יותר מאשר א'. למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

9 נושאים משותפים לשני תחומי הפעילות

רכוש קבוע 9.1

ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

הון אנושי 9.2

נושאי משרה 9.2.1

א. מנהלה הכללי של החברה וו"ר דירקטוריון החברה הינו מר ברוך אופיר ארביב, המועסק בהיקף של 75%. לפרטים בדבר תנאי העסקתו ואו פרק "פרטים נוספים", תקנה 21(א)..

ב. לפרטים בדבר שירותי ניהול של מנכ"ל לוינסקי עופר, מר יוסף לוינסקי (עד ליום 18.9.2022 שירותי ניהול של מנכ"לים משותפים – ה"ה יוסף לוינסקי

וברוּך אופיר ארביב) ואו פרק "פרטים נוספים", תקנה 21(א).

ג. לפרטים בדבר העסקת מנהל הכספיים ומזכיר הקבוצה – ר"ח יונתן אייזקס, בהיקף משרה כולל בקבוצה של כ- 80% משרה, ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".

ד. לוינסקי עופר מעמידה לחברת שירותיו של חשב הקבוצה – ר"ח ליאור אלזרא, בהיקף של 20% משרה, בתמורה להשתתפות של 20% מעלות ההעסקה. ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".

עובדיה הקבוצה שאינם נושאי משרה 9.2.2

לוינסקי-עופר מעסיקה מנהל עבודה שהינו גם אחראי בטיחות בפרויקטים, מנהל פרויקטים, ושלוש עובדות ניהול וכיספים.

לוינסקי עופר מעמידה לחברת שירותים של מנהל פרויקטים, מזכירה ומנהל חשבונות בהיקף של 20% ממשרתום, בתמורה להשתתפות ב-20% מעלות ההעסקה.

לפרטים ר' תקנה 22ב' בפרק פרטים נוספים.

תלות בנושאי משרה 9.2.3

בפרויקטים של התאחדות עירונית יש למערכת היחסים בין הדירים ליוזמים תרומה מכ clueת להשלמה ומיושן של העסקה. מערכת היחסים עם הדירים נרכמת ישירות מול מנהלי לוינסקי-עופר, ולפיכך בשלב הקודם לחתיימת הסכמים עם דירים בפרויקט, יש לוינסקי-עופר תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

ליום 31 בדצמבר 2023 היה ההון החזר של הקבוצה (באלפי ש"ח):

ס"כ הכל	התאמות (لتקופה של 12 חודשים) של 12 חודשים	הסכום שנכלל בדוחות הכספיים ליום 31.12.2023	
99,187 (180,822)	(6,570) 13,533	105,757 (194,355)	נכסים שוטפים התchia'ivoיות שוטפות עדף הנכסים השוטפים על התchia'ivoיות
(83,635)		(88,598)	

הבדל בין ההון החזר להון החזר ל- 12 חודשים נובע מכך שנכסי והתchia'ivoיות הפרויקטטים המתייחסים לתקופת המחוור התפעולי הינם נכסים והתchia'ivoיות שוטפים. התchia'ivoיות הפיננסיות של הקבוצה העומדות לפירעון בשנת 2024 מסתכמות בכ- 99 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה מעריכה כי הקבוצה תפיק תזרימי מזומנים מפעילות שוטפות, מימוש נכסים, ומפעילות מימון, וכן תמן מחדש התchia'ivoיות שוטפות, באופן שיאפשר לה לכנות את הגירעון בהון החזר ולמנן את פעילותה, לרבות תשלום הוצאות בקשר עם קידום פרויקטים שביזום ותוכנו.

הערכת החברה אינה מדעת צופה פנוי עתיד אשר אינו בשליטה המלאה של החברה ואשר התקיימו בפועל אינה ודאית. ההערכה כאמור עלולה שלא להתmesh באופן שונה מהותית בתחום שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינוי המדיניות של המלואים ו/או התmeshות איזה מגודמי הסיכון המפורטם בסעיף 19 הערכות הנהלה לגבי יכולת לעמוד בפידעון התchia'ivoיתם מבוססות על שילוב של ניסיון העבר, נתוני שוק המימון לענף בו עוסקת החברה וההיכרות עם נתונים ומקבלי האשראי.

11 השקעות והלוואות שהעמידה החברה 11.1 הלוואה למוניטין

החברה העמידה למוניטין חברת קידום התעשייה בע"מ ("מוניטין") הלוואה במסגרת עסקת הקומבינציה לרכישת זכויות מוניטין במרקען בbaar שבע. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' ביאור 222' לדוחות הכספיים. הלוואה למוניטין הוועדה ביחד עם רכשות המקרקעין הנוספות – צראטי, ולוינסקי-עופר (להלן לסעיף זה: "הרוכשות"). להלן פרטי הלוואה:

קרן הלוואה 34 אלף ש"ח	קרן הלוואה
יתרת הלוואה ל- 34,171 31.12.2023	יתרת הלוואה
חלק הקבוצה בקרו 17,000 הלוואה	חלוקת הקבוצה ביתרת הלוואה ל-
17,086 אלף ש"ח (50%)	חלוקת הקבוצה ביתרת הלוואה ל- 17,086 אלף ש"ח (50%)
כ- 2.85% (הriba'ית הינה בגובה דמי השכירות שמשלם שוכר הנכס. דמי השכירות החודשיים בדצמבר 2023 היו כ- 81.3 אלפי ש"ח, דמי השכירות צמודים למדד המחירים לצרכן)	שיעור הריבית
מועד פירעון קרן 31.5.24	מועד פירעון קרן(*) הלוואה
מועד פירעון ריבית הלוואה	מועד פירעון ריבית הלוואה
שבעוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במרקען והתחייבות של רם"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.	בתוחנות

ההלוואה למונייטין מומנה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרכשות קיבלו מבנק לאומי על פי הסכם מ-25 במאי 2021. לפרטיה ההלוואה מהבנק ר' סעיף 12.4.3 לדוח זה.

11.2 הלוואה למגדל הכישור

לוינסקי-עופר העמידה לחברת הכלולה מגדל הכישור הלוואות למימון הוצאות שוטפות. להלן פרטים על יתרת הלוואות ל-31.12.2023:

7,232	יתרת ההלוואה ל-31.12.2023
עד 30.9.2021 – פרימס+ 2.5%. מ-1.10.21 – 6.7%	שיעור הריבית
טרם נקבע	מועד פירעון קרן ההלוואה
יחד עם קרן ההלוואה	מועד פירעון ריבית ההלוואה
-	בתחזנות

11.3 ミימון לפROYJECT "שנקר"

לוינסקי-עופר התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרים נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו בשותף בפרויקט התאחדות עירונית (הרישה ובניה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 גוש 7 ("הפרויקט") להקמת כ- 168 דירות, מהן 46 דירות לדירות (ש- 98% מהם חתמו על הסכם פינוי בגין עם קרסו נדל"ן) והשאר למכירה.

ביצוע הפרויקט צפוי להתחילה בשנת 2025. (לפרטים על הפרויקט ר' סעיף 6.9.2 לעיל). על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון השקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלוקת שווים, והउודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלוקת שווים (חלק החברה בעודפי הפרויקט יהווה את החזר קרן ההלוואה ותשולם הריבית עליה).

קביעת המדייניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן, אך בנסיבות מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין מהותי במסגרת ניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן תיוועץ בחברה ותביא בחשבון שיקוליה את חוות דעתה של לוינסקי-עופר. במקרה של מחלוקת יבוא העניין בפניו"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגזרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימננו עוה"ד בורר בהסכם.

באם מי הצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהסכום הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), או הצד الآخر ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תעשה על מנת הצלות שנקבעו בהסכם, ולהלופין להחלת על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת כניסה של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר.

בוצעה הקטנת שיעור השתתפות של לוינסקי-עופר, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט, אך חלקה עמדו על 40% או יותר, יותר על כנו המנגנון בוגע ל渴別ת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של לוינסקי-עופר בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט היא קטנה מ-40%, לא יחול המנגנון האמור.

בוצעה הקטנת שיעור השתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא עמדו על 30% או יותר, יותר על כנו המנגנון בוגע ל渴別ת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט היא קטנה מ-30%, היא תשלם לוינסקי-עופר פיצוי מוסכם, ללא הכוחות נזק, בסכום הפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהউודפים.

להלן פרטים על יתרת הלוואה ל-31.12.2023:

יתרת ההלוואה ל-31.12.2023	1,161 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	לוינסקי-עופר זכאית ל- 50% מרוחכי הפרויקט כריבית על הלוואה.
מועד פירעון קרן ההלוואה 2028/9	בעת שיחזור עודפי הפרויקט, 9/2028
מועד פירעון ריבית ההלוואה	יחד עם קרן ההלוואה
בתחזנות	אין

12.1 יתרות האשראי

א. להלן טבלה המרכזת את יתרות האשראי (מבנהים וגורמים פיננסיים אחרים) של הקבוצה (באלפי ש"ח):

31.12.2022	31.12.2023	סוג האשראי
67,271	91,995	ашראי מתאגידים פיננסים – זמן קצר ריבית משתנה
18,678	1,796	ашראי מתאגידים פיננסים – זמן ארוך ריבית משתנה
11,594	15,674	ашראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית קבועה
-	19,556	ашראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית משתנה
42,743	-	אגרות חוב – זמן קצר – ריבית קבועה
93,336	95,001	אגרות חוב – זמן ארוך – ריבית קבועה

ב. יתרת המזומנים (כולל פיקדנות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובתחוות סחריות) ליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 16,970 אלף ש"ח (31.12.2022 – 40,479 מ' ש"ח).

12.2 מסגרות האשראי

לחברה יש מסגרת אשראי כללית בסך 100 אלף ש"ח בبنק לאומי. ליום 31.12.2023 נוצלו ממנו 91 אלף ש"ח.

12.3

שיעור הריבית המומוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

להלן פירוט שיעורי הריבית המומוצעת ושיעורי הריבית האפקטיבית בשנת 2023 על הלוואות שהיו בתוקף בתקופת הדוח, ואינן מועדות לשימוש ייחודי.

لיום 31.12.2022			لיום 31.12.23			שיעור הריבית		בסיס הצמדה	
זמן קצר	זמן ארוך	זמן	זמן קצר	זמן ארוך	זמן	אפקטיבית ומומוצעת	שיעור הריבית		
1,348	-	1,059	-	-	(*) 12.2%	+10% 15% מרוח כי פרויקט "המכי" 6/8 ו"הנשיא" 16/18	לא	haloות מאחרים ל"ק (1)	
-	-	19,556	-	-	16.4%	פריים + 5% + عملת הקמה בשיעור 3.9% ששולמה מראש	לא	haloות מאחרים ל"ק (2)	
42,743	93,336	-	95,001	-	6.65%	4.5%	לא	אג"ח (3)	

(1) ר' באור 14 ב' לדוחות הכספיים.

(2) ר' באור 15(3) לדוחות הכספיים.

(3) ר' פרק ה' בדוח הדיקטוריון לשנת 2023.

לאחר תאריך הדוחות הכספיים לא קיבלה החברה אישראי שאיןו מועד לשימוש ייעודי.

להלן פירוט על הלוואות מהותיות שאינן במסגרת הסכמי ליווי פיננסי לפרוייקטי הקבוצה.

- הסכם מימון לפרוייקט סיפולוקס** 12.4.1
החברה במשותף עם עדמית (להלן ייחדו לסעיף זה: "הלוות") התקשרו בהסכם עם חברת ביטוח ועם שותפות שהיא של השקעה בעלות גופים מסוימים מקבוצת חברות הביטוח (להלן בסעיף זה: "הממנים"), לפיו יועמד להלוואות אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח המועד לפרוייקט סיפולוקס (להלן בסעיף זה: "הסכם המימון"). פרטם בדבר פרוייקט סיפולוקס ר' סעיף 6.11.1 לעיל.להלן תמצית עיקרי ההסכם המימון:
1. האשראי יועמד להלוואות בשני שלבים:
 - א. בשלב הראשון תועמד להלוואות מסגרת אשראי בסך של 56 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת הלוואות א"). אשראי זה ישמש את הלוואות להחלה הלוואה בנקיטת תשלום עבור ניוד זכויות למקרקעין, הוצאות לקידום התב"ע לפרוייקט שאושרה להפקדה (להלן: "התכנית החדשה") וריבית בגין הלוואות.
 - ב. בשלב השני תועמד להלוואות מסגרת אשראי בסכום השווה להפרש בין 197 מיליון ש"ח לבין סכומה של מסגרת הלוואות א' (להלן: "מסגרת הלוואות ב"), בכפוף להתמלאות התנאים להעמדתה. תנאים אלה כוללים, בין היתר, אישור כדיין של התכנית החדשה, והמצאות שומת מקרקעין ערוכה למטרת בטוחה לאשראי, שלפייה יחס ה-TVLT אינו עולה על 75%. יחס ה-TVLT הינו היחס בין יתרת הבaltı מיסולקט של קרן הלוואות והריבית הצborough בגין, בתוספת יתרת מסגרות האשראי שלא נוצלו, לבין שווי המקרקעין בתוספת סכום הערבות שתועמד להבטחת התchiebyiot הלוואות לממנים, ככל שתועמד ערבות צו, כמפורט בסעיף 8(2) להלן. ניתן יהיה לניד את יתרת האשראי הבaltı מנוצלת ממשגרת הלוואות א' למסגרת הלוואות ב'.
 - הашראי ישמש לתשלומים והוצאות בגין התכנית החדשה, דמי היון או חירה והוצאות עסקה, היטלים לעיריית תל-אביב-יפו בגין המקרקעין וריבית בגין הלוואות.
 - בכל עת, יוותר סכום לא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות.
 - כל הלוואה ממשגרת הלוואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 36 חודשים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הוועדה הלוואה הראשונה ממשגרת ב', תסתיים כל הלוואה ממשגרת א' במועד המוקדם מבין: (א) בתום 36 חודשים ממועד העמדת הלוואה הראשונה ממשגרת הלוואות ב'; או (ב) בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה א' הראשונה (להלן: "מועד הפירעון הסופי").
 - קרן הלוואות תיפרע בתשלום אחד, במועד הפירעון הסופי. הריבית תשלום בכל שישה חודשים.
 - הריבית היא ריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל בתוספת 2.4%. עולה הריבית, הכוללת ריבית וعملות, הייתה כ-8.6% לשנה בשנת 2023.
 - הלוואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום ריבית מינימלית של ששה חודשים.
 - הבטוחות לאשראי הינם:
 - א. שעובדים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוואות במקרקעין, ועל זכויותיהן בקשר להסכם פשרה בוגوع לתב"ע 3255 החלה על המקרקעין; ב. בטוח אופציונלית – כתובUrבות מוגבל בסכום אשר יכול ויינתן על ידי החברה הקשורה לעדמית (להלן: "הערבה"), ואשר לא עולה בכלל מקרה על 50 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "הערבות"¹⁸). ג. הסכום הלא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות מהמועד המופיע בסעיף 3 לעיל.

¹⁸ בטוחה זו לא הוועדה.

8. האשראי המועמד הינו recourse-recourse, כמעט אם בוצעה הפרה בגיןו להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבתוות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוטות, הפרה ביחס להתחייבותם בקשר לשינוי מבני ופעילות ובמרקם של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בבתוות או בזכויות הממן בטוחות. בהקשר זה, ככל שהפגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של הממן בטוחות לחזור אל הלוות (מעבר לתמורה שתתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחושב.
9. הלוות התחייבו כי יחס ה-TV-LTV לא עלה בכלל עט על 75%.
10. הלוות התחייבו שלא יעמידו הלואות או מימון אחר כלשהו לצדים שלישיים, לרבות לגוף בקבוצה הקשורה או ביחס לחברה – לגוף הקשור לבעל עניין בה או לקרובו, ולא יעדבו לטובת צדים שלישיים (לרובות לטובת גוף בקבוצה הקשורה), אם הסכום הכלול של הלואות וערבות אלה עולה על 10 מיליון ש"ח. האמור לא יחול במקרה שההלואות, המימון או הערכותיו יועמדו: (א) לתאגידים בשליטתה או לתאגידים שבהם יש לחברת החזקה של 20% או יותר; (ב) בקשר עם עסקאות בתחום פעילותן העיקרי של הלוות.
11. ההסכם כולל גם התחייבות של הלוות שלא לבצע שינוי מבנה ללא הסכמת הממן, למעט שינויים שנקבע בהסכם כי אינם דורשים הסכמה ולא לשנות את האופי העיקרי של פעילותן.
12. ההסכם כולל עליות לפירעון מיידי כמקובל בסכמים מסווג זה, ובין היתר את העילות הבאות: אם יחול שינוי בשליטה במילוטה, ללא הסכמת הממן מראש ובכתב; אם מי מילוטות תפר את התחייבותה בקשר לשינוי מבנה ופעילות; אם תירשם הערתת "עסק ח'" בדוחותיה הכספיים של מי מילוטה; אם יהיה תלויים הליכים משפטיים, חקירות או הליכים על ידי גוף ממשלת נגד הלוות; אם ניתן נגד מי מילוטות פסק דין חלוט המטיל עליה חובות כלשהי, והלווה הרלוונטי לא שילמה את הסכום שנקבע בפסק הדין במועדו; אם אירע אירוע המקרה לנושא כלשהו של הלוות זכות להעמיד התחייבות לפירעון מיידי, ובבדב שעניין נושא שאינו נמנה על הממן (1) החובות האמורים עולמים (במצטבר) על סך של 1 מיליון ש"ח; (2) הדבר לא תוקן תוך 14 ימי עסקים כלשהם לנושאים פיננסיים שלא במועד תשלום המוסכם ללא אישורו של הנושא הרלוונטי; אם נושא פיננסי של מי מילוטה העמיד את חובותיה והתחייבותה כלפיו, כולל או חלקם, לפירעון מיידי או דרש את פירעוןם המוקדם או האخر שלא על פיلوح הסילוקן המקורי של אותן חובות או התחייבות, או ביטול מסגרות אשראי שהוצעו לה; אם יחס ה-TV-LTV לא עומד ברף הנדרש; אם ממשלה או רשות כלשהי הלאימה, תפסה חזקה או הפקיעה את המקרקעין (שלא במסגרת התוכנית החדשה); אם בוטל הסכם החכירה על המקרקעין או הסכם הפשרה או נסירה הודעה עלכו וננה לבטלם או הווסכם לשנותם באופן שישפיע על התחייבות הלוות; אם אירע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר מהוועה השפעה מהותית לרעה. ככל שתועמד הערכות – אם אירע אייזה מהאירועים האמורים לעיל ביחס לערבה.
13. במקרה של אירוע הפרה יחולו מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה, חלוקה, העמדת הלואות בעליים ותשלום דמי ניהול.

במקביל להתקשרות עם הממן התקשרה החברה בהסכמים עם עדmittel ו גופים הקשורים אליה. על פי הסכמים אלה הערכות האמורה בס"ק 8 לעיל עשויה להיות מועמדת על ידי הערבה, לפי שיקול דעתה של הערבה. להבטחת הערכות, ולהבטחת חוב של החברה לעדmittel שיתרתו כ- 1.8 מיליון ש"ח (ר' סעיף 6.10.2(ה)), החברה שעבדה לטובת מנור אחזקות בי.איי. בע"מ את זכויותה במקרקעין כמפורט לעיל, בשעבודה בדוגה שנייה, מוגבל לסכום של 27.5 מיליון ש"ח. בהסכמים נקבע כי החברה ועדmittel אחרות, ביחסים שביניהן, כל אחת למחצית מהתשולם שיתקבלו מהמן, ולמחצית מהחייבים שנקבעו מהערבות.

לנתוני המימון ליום 31.12.2023 ר' סעיף 6.11.1 לעיל.

הלוואה מבנק מזרחי המובטחת בmgrsh "הכישור 6"

לליינסקי-עופר ולפנמרא אחזקות בע"מ (להלן: "פנמרא") הלוואה בנקאית המובטחת במרקיעין ברוחב הכישור 6 בחולון (להלן בסעיף זה: "המרקיעין"). לתיאור העסקת לרכישת המרקעין ראו ביאור 22ד' לדוחות הכספיים.

להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

50%	חלק ליינסקי עופר במרקיעין
מוסד מלוה	תאריך אישור הלוואה
בראש 2023	סכום האשראי
20,120 אלף ש"ח (ביחסים בין ליינסקי עופר לפנמרא, האחרות כל אחת מהלוות היא 50%).	עמליה בגין העמדת האשראי
ריבית פריים + 1.5% – 31.12.23 – 7.75% (פריים: 6.25%)	שיעור ריבית נומינלית (%)
7.98%	שיעור ריבית אפקטיבית (%)
21 באפריל 2024	מועד פירעון קרן
mdi 3 חודשים	מועד פירעון ריבית
אין	תנויות פיננסיות מרכזיות
אין	תנויות מרכזיות אחרות
לא	האם מסוג non-recourse
הפרש שבין התשלומים העתידיים מהוונים לפי הריבית במועד הפירעון המוקדם לבין אותם תשלוםם כשהם מהוונים לפי הריבית הידועה במועד העמדת האשראי, אם ההפרש הוא חיובי.	عملת פירעון מוקדם
1. משכנתא בדרגה ראשונה ולא הגבלת סכום על הנכס הידוע כחלק 16 בגוש 6805 ברוחב הכישור 6 בחולון ("המרקיעין"). 2. שעבוד קבוע ועובד צפ, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלות מכלמין וסוג שהן במרקיעין, בפרויקט שייבנה במרקיעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלות בחשבותנות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלות כלפי מי שמכרו להן את המרקעין, על זכויות הלות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמרקיעין, לרבות כספים שיגיעו להלוות מרכשי ו/או שוכרי ייחדות ו/או מגרשים בפרויקט. 3. כל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו יבטיחו גם את ההלוואה. הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או יתן למי מהלוות או למגדל הכישור.	בתוחנות

שבודים המוטלים על הפרויקט:

סכום מوطה ליום 31.12.23 באלפי ש"ח	פירוט	סוג
40,120	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה ולא הגבלת סכום על המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ועובד צפ, שניים מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלות מכלמין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלות בחשכנות הפרויקט עצמו הבנק, על זכויות הלות לפני מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכנים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגעו ללוות מרכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	דרגה I שיעור עובד

12.4.3 הלוואה מבנק לאומי ששימשה להעמדת מימון במסגרת קומבינציה
 ביום 12 באפריל 2021 התקשרה החברה במשותף עם לינסק-יעופר וצՐפתטי (להלן ייחדו: "הרוכשות") בעסקת קומבינציה לרכישת מקרקעין בבאר-שבע ממוניtin ("מוניtin") ובהסכם הלוואה לפיו העמידו הרוכשות למוניtin אישראי בסך 34 מיליון ש"ח. פרטים על הלוואה למוניtin ר' סעיף 11.1 לעיל. פרטים על ההתקשרות עם מוניtin ר' ביאור 22ה' לוחות הכספיים. הלוואה למוניtin מונה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות קיבלו מבנק לאומי על פי הסכם מ-25 במאי 2021.

להלן פרטים על הלוואה הבנקאית, שחלק הקבועה בה הוא 50% :

קרן הלוואה 34 מיליון ש"ח	חלוקת הקבועה בקרן הלוואה יחד ולחוד עם צՐפתטי.	יתרת הלוואה ל- 31.12.2023
פריים+ 1.1%	מועד פירעון קרן הלוואה .31/5/2024	שיעור הריבית
עם פרעון הלוואה	מועד פירעון ריבית הלוואה	
שעבד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניtin במקרקעין והתחייבות לרשום משכנתא.	שעבד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לפני מוניtin לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם הלוואה.	בטחונות לטובת הבנק
שעבד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכוםים מרשוויות המס בקשר עם המקרקעין.	שעבד קבוע ראשון בדרכה על כל הכספיים שייעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת הלוואה.	
שעבד קבוע ואישן בדרכה על זכויות מוניtin לקבלת דמי שכרות מהשוכרת במקרקעין.	ערבות ללא הגבלה בסכום בחתיימת צՐפתטי צבי ובנו הSKUות ובנין (1992) בע"מ להבטחת חובות צՐפתטי לבנק.	

12.4.4 הלוואה למגדל הכישור מזרחי טפחות

למגדל הכישור הלוואה מבנק מזרחי טפחות, ששימשה למימון תשלוםים שונים בהתאם להסכם הקומביינציה, ולמיון הוצאות התכנון הראשוני של הפרויקט. ההלוואה מובטחת בערבות ביחיד ולחוד של בעלות המניות במגדל הכישור (לוינסקי עופר ופנمراה). להלן פרטים על ההלוואה:

הלוואה	חלוקת מגדל הכישור בנכס 50%
ל / ר, הלוואה הינה של חברה כלולה	מצג כהלוואות בזמן קצר 31.12.2023
	מצג כהלוואות בזמן קצר 31.12.2022
17 מיליון ש"ח	יתרה בדוח של החברה הכלולה – מגדל הכישור
17 מיליון ש"ח	שוויו הוגן ליום 31.12.2023
מוסד מלואה בנק מזרחי טפחות בע"מ שנת 2021, ההלוואה הוארכה מדי שנה לפחות שנה נוספת. מועד ההארוכה האחרון חל ב- 1.1.24	תאריך נטילת ההלוואה
17 מיליון ש"ח	סכום ההלוואה
7.75% (ריבית פריים + 1.5%) בתשלוט רביעוני. ליום 31.12.2023 (%)	שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית)
31 בדצמבר 2024	מועד פירעון קרן
mdi 3 חודשים החל מיום 1/4/2024	מועד פירעון ריבית
אין	תנויות פיננסיות מרכזיות
אין	תנויות מרכזיות אחרות
לא	ציון האם הופרו תנויות מרכזיות או אמות מידת אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
(1) משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על הנכס הידוע כחלקה 17 בגוש 6805 ברחוב הכישור 4 בחולון. ("המרקיעין"). (2) שעבוד קבוע ועובד צפ', שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלואה מכלמין וסוג זהה במרקיעין, בפרויקט שייבנה במרקיעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלואה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלואה לפני מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלואה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללואה מרכשי ו/או שוכרי ייחידות ו/או מגרשים בפרויקט. (3) ערבות לוינסקי עופר ופנمراה ביחיד ולחוד בסך 22 מ' ש"ח.	بطחוננות

הלוואה מ"מניף"

12.4.5

ביום 20.12.23 הועמדה לליינסקי-עופר הלוואה בסכום של 20.25 מיליון ש"ח ממנייפר שירותים פיננסיים בע"מ.
להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

קרן ההלוואה והריבית יפרעו לא יאוחר מთוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. לליינסקי-עופר זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.	מועד פירעון הקרן והריבית
ריבית פרימס + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברת תיווסף לקוֹן.	שיעור ריבית נומינלית (%)
16.4%	שיעור ריבית אפקטיבית (%) – כוללعمالות (%)
עמלת הקמה בשיעור של 3.9% מסכום המימון; העמלת, בסך 790 אלף ש"ח, שולמה במועד העמדת ההלוואה, בדרך של קיזוז מה haloואה. במקרה של הארכת ההלוואה בשנה תשולם עמלת נוספת נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.	عمالות
ערבותיות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי שליטה בלינסקי-עופר - אל.ד. יח' החזקות בע"מ, יוסף לויינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.	ערבותיות
לליינסקי-עופר זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, יהיה עליה לשלם מלאוּה את הריבית לתוקפה בת 9 חודשים.	זכות לפירעון מוקדם
פירעון אגרות חוב (סדרה ג') שהחברה הנפיקה.	מטות ההלוואה
אין	תנויות פיננסיות מרכזיות
לא	האם מסוג-חסוך recourse
- משכנתא ושבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות ליינסקי-עופר במרקען ברוחב נורדים 11-9-6.9.3 ("המרקעין"). לפרטים על הנכס המשועבד ראו סעיף 10 בפרק "תיאור עסק החברה" וביאור 10 בדוחות הכספיים. - שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.	בטוחות להלוואה
- עד למילוי מלא התchiafibiot לליינסקי-עופר כלפי המלווה, לליינסקי-עופר לא תלווה כספים לבניית השיליטה בה ו/אוعربים או לתאגיד בשליטות מי מהם (למעט תשולם במהלך העסקים הרגיל כגון תשולם עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשולים מכלמין וסוג שהוא בקשר עם ההלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי השיליטה ו/או העربים או תאגיד בשליטתם מי מהם (למעט תשולים במהלך העסקים הרגיל כגון תשולים עבור שירותי ניהול) לפחות על פי האמור בסכם ובאופן שלא יגע בחוזן הפיננסי של לינסקי-עופר; - החזותיהם המצרפויות של העARBים בלינסקי-עופר, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%. - לליינסקי-עופר תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספיים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלא החוב של לינסקי-עופר למלוּה.	הגבלות שיחולו על החברה האם החברה עומדת בכל המגבלות החולות עליה לתאריך 31.12.23
כן	
בנסיבות ההלוואה נקבעו אירועים שייחשו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלוּה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הנ"מ, בין היתר: אם שווי המקרקעין יפחח מתחת ל- 33 מיליון ש"ח; אם תכנון פרויקט שבכוֹנות לינסקי-עופר להקים במרקען לא יתקדם; אם תחול חמרה ביכולת הכספי של לינסקי-עופר או העARBים או יכולתו מהותי בעסק לינסקי-עופר או העARBים או במצב העARBים; הליכי	אירועים שייחשו הפרה יסודית, זכות המלוּה להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי

כינוס, פירוק, הקפת היליכים, ביחס לליינסקי-עופר או לעربים;	עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.
---	----------------------------------

12.5 התחייבות כלפי בעל שליטה

- א. לחברה חוב מר ברוך אופיר ארביב בגין אי תשלום דמי ניהול על פי הסכם ניהול. יתרת החוב ל- 31.12.2023 הינה 9,043 אלף ש"ח. ר' תקנה 21(א') בפרק "פרטים נוספים" ובאור 33ג' בדוחות הכספיים.
- ב. החברה קיבלה בשנת 2021 הלואה ממארביב למימון פרעון חוב לליינסקי-עופר ורכישת מנויות בהנפקת לויינסקי-עופר. יתרת החוב ל- 31.12.2023 הינה 17,185 אלף ש"ח. לפתרים ר' תקנה 22א'8 בפרק "פרטים נוספים" ובאור א' בדוחות הכספיים.
- ג. החברה קיבלה בשנת 2022 הלואה של 300 אלף ש"ח ממארביב למימון הוצאות שוטפות. במהלך שנת 2023 פרעה החברה את קרן ההלוואה. הריבית, בסך 36 אלף ש"ח, טרם שולמה. לפתרים ר' תקנה 22א'8 בפרק "פרטים נוספים" ובאור א' בדוחות הכספיים.
- ד. לחברה הלואה מנובמבר 2023 בסך של 1,400 אלף ש"ח ממארביב, שהועמדה למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי ההלוואה טרם הוסדרו.

12.6 אגרות חוב שהנפיקה לויינסקי-עופר

לפרטים על סדרת אגרות חוב שהנפיקה לויינסקי-עופר ונמצאות במחזור ראו נספח א' לפרק תיאור עסקית התאגיד.

12.7 מגבלות החולות על הקבוצה בקבالت אשראי

12.7.1 מגבלות בהסכם ליווי פיננסי לפרויקט הקבוצה

חברות הקבוצה התקשרו עם בנק ירושלים וחברות ביטוח¹⁹ בהסכם ליווי פיננסי ("הסכם הליווי"). הסכמי הליווי מבוצעים בשיטה של "פרויקט סגור": החברה פותחת חשבון בנק ייחודי לפרויקט הספציפי בגיןו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים מכלירות יחידות הדיר, וממנו יוצאים כל הכספיים המיועדים להוצאות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנק מיomid הבנק אשראי לצורכי מימון ביצוע הפרויקט והבנייה. בנוסף מעמידים הבנק המלאה וחברת הביטוח את העורビות הנדרשת להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

העמדת מסגרת האשראי לצורכי מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי, עמידה ביעדי תקציב ולוחות זמינים לבניה וקצב מכירה של יחידות דיר שנקבעים ביחס לכל שלב בפרויקט. ההון העצמי הנדרש במסגרת הסכמי ליווי יכול להשתנות במהלך הפרויקט בהתאם לעמידת החברה באבני דרך של שיעור מכירות וביצוע כפי שנקבעו בהסכם הליווי הרלוונטי לפרויקט.

האשראי ניתן נגד שעבוד הזכיות במרקעי הפרויקט, שעבוד כל הזכיות האחרות של החברה בפרויקט, ושבוד זכויות אחרות של החברה לרבות זכויות חזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית ולעלמות עברו הוצאה בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות לרובשי דירות נדרשת החברה לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי.

טרם התחלה הפרויקט, וכتنאי לקבלת אישור רשות המים כי מכירות בפרויקט לא יחויבו בתשלום מס שבך על ("טופס 50"), חותמים החברה והבנק המלאה על הסכמה לרתק סכום מסוים ממועדפי הפרויקט להבטחת חובות המס של החברה שתנבע מהפרויקט.

- בנסיבות הליווי של פרויקט "המכבי 8/6", לויינסקי-עופר התחייב לפעול כדלקמן:
- לא לשלם לא.ל.ד. וכן לא. עופר השקעות ויזמות בע"מ וויסף לויינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ ("בעלי השיטה") כל הלוואה ו/או כספים שהם הילו ו/או

¹⁹ בפרויקט שיכון עם בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ, בפרויקט המכי עם בנק ירושלים בע"מ וכל חברה לביטוח בע"מ.

- ילו ללוינסקי-עופר ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בלוינסקי-עופר, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון הכל שהנפקה למי מהם לוינסקי-עופר. האמור לא יכול עליהם כמחזיקי אגרות חוב, לא יכול על התchia'ビות לתשלום על פי הסכם ניהול משנת 2016 ו/או במקדמות אשר עתידות להשתלם על פי לאחר סיוםו, ו/או על התchia'ビות עתידות על פי הסכם ניהול חדש ו/או יישנו, לא יכול על התchia'ビות על פי הסכם משנת 2013 לרכישת פרויקטים מיוסף לוינסקי ושות' בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות בע"מ, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ולא יכול על חלוקת דיבידנדים כדין.
- לא תחת לבני השליטה כל הלוואה ו/או אשראי מסווג כלשהו. המקומות על פי הסכמי ניהול לא תחשבנה כ halo'ah ו/או אשראי.
 - לגרום לכך כי בעלי השליטה וכן ה"ה" יוסף לוינסקי ובורך אופיר ארביב, יתחייבו בכתב לפני הבנק:
- לא לדריש ו/או לתבוע ו/או לקבל כל כספים בקשר עם הלוואה ו/או כספים שהילו ו/או ילו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון הכל שהנפקה למי מהם החברה,מעט בגין ההסכם המפורטים לעיל ו/או חלוקת דיבידנד כדין.
- בהסכם הליוי של פרויקט "המכבי 8/6" ופרויקט "שינקין", לוינסקי-עופר התchia'ビה לכך לחברת אל.ד. יחד החזקות בע"מ, עופר השקעות ויזמות בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, יוסף לוינסקי ובורך אופיר ארביב יתחייבו לפני הבנק שלא למשכן ו/או לשעבד (למעט לטובת גוף מסוימי או בנקאי) ו/או למכוור ו/או להעביר את מנויותיהם בלוינסקי-עופר ו/או בענייני המניות בלוינסקי-עופר - באופן שיביא להעברת שליטה – בין במישרין ובין בעקיפין – בעלי הסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יסב לחתם הסכמו אלא מטעמים סבירים בלבד.

12.7.2 מגבלות באגרות החוב שהנפקה לוינסקי-עופר

לענין מגבלות מכוח אגרות החוב שהנפקה לוינסקי-עופר – ר' נספח א' לפרק תיאור עסקי התאגיד וביאור 16 לדוחות הכספיים.

12.8 עדויות שניתנו לאשראי שנטלה הקבוצה

להלן פרטים על אשראי שקיבלו חברות הקבוצה ומובטח בערבות אישיות:

יתרת ההלוואה המובייחת בעבורות ל- 31.12.2023 באלפי ש"ח	הערה	הערב	החברה הנעverbת	הملואה
32,785	(2)	ברוך אופיר ארביב	ЛИБЕНTEL הרצליה	בנק ירושלים
3,000		ליינסקי		כלל חברה לביטוח
19,556		אל.ד. יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.	לוינסקי עופר	מניף
5,271		אל.ד. יחד החזקות בע"מ	לוינסקי עופר	שותפות ולת'סטון

(1) במסמכי ההלוואה רשומים כלויים החברה, החברה בת ליבנטל הרצליה ומר ארביב. ההלוואה הוועדה במלואה ליבנטל הרצליה.

עמידה במגבלות החולות על הקבוצה

12.9 נכוון ליום 31.12.2023 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדות חברות הקבוצה בכל המגבלות והתנאים הנכללים במסמכי המימון שנן צד להן.

כספי מימון לשנת 2024

כדי לממן את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, הקבוצה זוקה לאשראי. כמוותואר לעיל, לצורך מימון הפרויקטים של הקבוצה שביצוע (ר' סעיף 6.9.2 לעיל) חברות הקבוצה התקשו בהסכם ליווי בנקיי ובהסכם מימון לגיסס "הון עצמי" לפרויקטים שהן מבצעות, ולוינסקי/upר הנפקה אגרות חוב. חברות הקבוצה מתכונות לתקשר בהסכם נוסף למימון הפרויקטים הנוספים שתבצענה.

על פי תנאי ההסכם עם בעלי הדירות בבניינים המיועדים לביצוע הפרויקטים של התאחדות עירונית, ליזם יש הזכות לבטל את ההתקשרות, בין היתר, במקרה בו לא יתקבל ליווי בנקיי לאחר שהועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הפרויקט, בתוך תקופה שנקבעה בהסכם.

לפרטים על תוכניות המימון של לוינסקי/upר ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים.

13 **מיסוי**
ר' ביאור 31 בדוחות הכספיים.

סיכום סביבתיים

14 הכל פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת להיבטים של איות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה. הקבוצה צריכה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשמעותם על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, ופגיעה בקרקע. נושאים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בניין עיר, התרי הבניה, והוראות הרשות המפקחות. בחלק מהפרויקטים נדרש בחינת השפעה על הסביבה טרם תחילת הפעולות בפרויקט. הקבוצה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין סיכונים סביבתיים.

15 **מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים הקיימים על תחום הפעולות; מגבלות ופיקוח על פעילות הקבוצה**
להלן פרטים על הוראות דין, מגבלות ופיקוח הקיימים בתחום פעילותה של הקבוצה.

א. **חוק עזר לאגרות והיטלי פיתוח**
חוק עזר עירוניים לבנית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכי"ב, משפייעים על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים השפעה על רווחיות הפרויקטים.

ב. **חוק תכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי וAGEROT), התש"ל-1970**
קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבניה וمتילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החוקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהלכי תכנון המבנים, בבטיחות הבניה, באיכות חומרה הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה יロקה. לעיתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשותות הפיקוח על הבניה מטילות אף הן מגבלות שונות על הליכי הבניה.

ג. **חוק המכר (דיורות), התשל"ג-1973**
כל מכירה של נדל"ן בשלב בנייה כפופה להוראות חוק זה. החוק, וחיקיקת משנה על פיו, קובעים את החובות החולות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

ד. חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973 תיקון 9 (יולי 2022)

התיקון כולל, בין היתר, הוראה, לפיה תשלומיים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל אייחור בתשלום לפי החוק המKENNA את הזכות לריבית פיגורית. עם זאת, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד ממחצית מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבב ש-20% מהמחיר החזוי המשולמים במועד כריית ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. ההצעה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחיהה במועד המסירה, אלא אם התשלומים שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. עוד קובע התקיקון כי אייחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חדש ימים, יזכה את הקונה בפיצויים עבור כל חדש של אייחור או חלק ממנו בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל אייחור במסירת הדירה, או בהתאם למפורט להלן, לפי הגובה מביניהם: עבור התקופה שתחליתה בתום חדש ממוצע המסירה הקבוע בחוזה המכר ("המועד החזוי") ועד ארבעה חדשים מהמועד החזוי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"); עבור התקופה שתחליתה חמישה חדשים לאחר המועד החזוי וסיומה בתום עשרה חדשים מהמועד החזוי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25; עבור התקופה שתחליתה 11 חדשים לאחר המועד החזוי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים ישולמו בתום כל חדש בעד אותו חדש. חובת הפיצוי לא תחול אם הקונה גרם לאיחור במסירה, או שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

ה. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תש"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")
מסדר את חובתו של יzm הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטחה את כספי רוכשי הייחדות על פי אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (הurret אזהרה, ערבות בנקאית, פוליסטה ביטוח).

ו. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א – 2021
התקנות קבועות כללים בדבר השלמת הבנייה של דירה חדשה ואופן מסירתה לרוכש.

ז. חוק המקראין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במרקעין, רישומן והshitot בהן עם צדים שלישיים.

ח. חוק מיסוי מקראין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963
ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבנייה, לרבות מיסוי המוטל על מכירה/רכישה/השכרה של דירות.

ט. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, תשכ"ט-1969 ("חוק רישום קבלנים")
חוק רישום קבלנים קבוע כי רק קבלן אשר נרשם בבנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כל עוד לא יהיה לחברה סיוג קבלני בהתאם לחוק רישום קבלנים תשתמש החברה בשירותי קבלנים רשומים בפרויקטים שתבצע.

י. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התשל"ל – 1970
הפקודה ותקנותיה מסדיroot, בין היתר, את ניהול העבודה אשר נועד להבטיח את בטיחות העובדים באתاري בנייה.

יא. תכנית מתאר ארצית 38 (אפריל 2005)

חלה על מבנים קיימים אשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980 למעט מבנים שתקן ישראלי (ת"י 413) פטר אותם מתחולתו. התוכנית מתירה תוספת קומה על בניין קיים בהיקף קומה קיימת ובנוסף הרחבות לדירות הקיימות עד 25 מ"ר לדירה.

יב. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 2 (פברואר 2010)

התוכנית התירה להחיל את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 גם במקרה של הריסה ובניה מחדש. שילוב של זכויות הבניה הקשורות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א יוצרם قادرות להריסת הבניין ובניתו מחדש.

יג. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3 (יולי 2011)

מטרתו העיקרית של התקון השלישי הינה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות חיזוק מבני מגורים. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדירות נגעו להקמת קומה נוספת מכוח התמ"א. התקון החדש מגביל את זכויות הבניה המוקנות לדירות שפועלות בהתאם לתכנית. התקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיריות מתשולומי מס שבנה שונים בעבור חצי הקומה הננספה, היהות והוא קבוע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהtam"א ועל כן פטורות מס.

יד. תכנית מתאר ארצית 38 תיקון 3א' (2017)

מטרתו העיקרית של התקון היא להבהיר ולפשט את דרך חישוב זכויות הבניה בפרויקט tam"a 38, תוך כדי התייחסות להיקף הבניה הקשורות במבנים המיועדים להריסה.

הчисוב מתבצע בין השאר על ידי בחינת זכויות הבניה בתוכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים.

טו. תוקף תכנית מתאר ארצית

במהלך החלטה קודמת של המועדה הארצית לתוכנית ולבנייה (להלן בסעיף זה: "המועצת") מיום 5.11.19 בקשר עם tam"a 38, במסגרתה פורטו הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומליך על תיקון חקיקה שהזואה חלופה לתמ"א 38, ולאחר שהמעוצה עודכנה על כך שהליך החקיקה הנוגעים לחלופה טרם אושרו בקריאה שנייה ושלישית ועל הצפי לסיום הליכי החקיקה והתקנות הנוגעות לחלופה; ולאחר שבחנה את מכלול השיקולים הנוגעים לעניין ובכלל זה הצורך בritchאות תוכניות שתאפשר המשכיות וזאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, החליטה המועצה, ביום 5.4.2022, לתקן את החלטתה הקודמת, כדלקמן:

1. הוראות tam"a 38 ימשכו לחול עד לתאריך 1 באוקטובר 2023, ולאחר מכן זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.

2. למרות האמור בסעיף 1, הוראות tam"a 38 ימשכו לחול לתקופה אחורונה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18.5.2026) ובבלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר קיבלה החלטה, עד לתאריך 1.5.2023, לפיה היא מעוניינת כי הוראות tam"a, ימשכו לחול בתחום מרחב התכנון שלא לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.2026.

ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר הכינה תוכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדرتה בסעיף 64(ב) לחוק), או תוכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק ממשמעותיו של מרחב התכנון או של היישוב או על שכונה שלמה, או תוכנית מפורטת לפי סעיף 23 לtam"a החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתוכנית הוגשה למועד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023. הוגשה תוכנית כאמור על חלק מרחב תכנון, ימשכו לחול הוראות tam"a רק בתחום שטח התוכנית שהוגשה.

ג. ועדה מקומית תמסור למנהל התכנון הודעה על החלטה לפי סעיף קטן (א) ועל הגשת תוכנית לפי סעיף קטן (ב). ממנהל התכנון יעביר את המידע לידיות המועצה הארצית, ופרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכנון שבהם ימשכו לחול הוראות התקמ"א בתקופה הנוספת כאמור.

- הוראת מעבר – על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה כאמור בסעיף 1 או 2, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, כנוסחן בעות הגשת הבקשה להיתר.

המועצת קוראת לכל הנוגעים בדבר, לאשר בהקדם האפשרי את תיקון החוקיקה שמהווה חלופה תכוננית רואיה וудיפה יותר, ובכלל זה את התקנות הנוגעות לימוש החלופה, על מנת שניתן יהיה לעבר מסלול התמ"א לمسلسل החלופה מוקדם ככל הנitin' ולהביא לסיומה הסופי של התמ"א, שכפי שהובהר, תוקפה לא יותר יוטר על ידי המועצת הארץית.

במשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה, הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדת מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכמת התמ"א בתחוםה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחוםה ביום 1/10/2023 ; (ב) מקום בו הכריזה ועדת מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול למרחב תכנונה (עד ליום 18/5/2025 או עד ליום 18/5/2026, בהתאם להחלטות), וכן כי בכוונתה להגיש את התוכנית הנדרשת, תמ"א 38 תמשיך לחול למרחב התכנון המוקומי עד ליום 29/8/2024 . ככל שתציגו אותה ועדת מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1/8/2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18/5/2025 או 18/5/2026, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בנסיבות בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם.

నכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 ממשיכה לחול בעיר רמת-גן וגובעתיהם שבהן יש חברה פרויקטי תמ"א 38.

טז. תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")

ההחלטה המועצת הארצית מוחודש אפריל 2022 בוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלה על רקע הлик החוקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רعيית אדמה ותוכנית הכללת הוראה להקניית הבעלות בחולק ציבור), התשפ"ב – 30/6/2022 אותו יזמה הרשות אילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום (תיקון 139) או "חולופת שקד".

התיקון נועד ליציר חלופה לתמ"א 38, שתיתן מענה לקשיים התכונוניים הכרוכים בהיתר מכוח tam"a 38 שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראשיה תוכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכון התחדשות עירונית במתחם בשל היתר ובוודאי למגרש אפרקטי.

על רקע זה ולצורך כך, במסגרת תיקון 139 הורחבו סמכויות הוועדות המקומיות, אשר הוסמכו לאשר תוכניות לחיזוק מבנים במספר מסוימים:

(1) מסלול הריסה ובנייה חדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% משטחיה המקוריים, כמו כן, הועודה המקומית רשאית להוציא שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור בmgrש ולהגדיל את שטחי הבנייה בmgrש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% משטח הכלול המותר לבנייה במסלול פנוי הקרקע;

(2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכלול המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטוען חזוק עד 300% משטחו הבנייה הכלול הקיים של המבנה הטוען חזוק, וכן רשותה הוועידה לאשר הוספה של שטחי שירות ושימושים נוספים בדומה למסלול (1) לעיל;

(3) מסלול חיזוק – מסלול זה יתאפשר רק אם תיווכח הוועדה כי פתרון זה עדיף על פני הרישה ובניה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין להוסף ב用微信 שיטות מסויימות לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחיה הבניאי לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% משך השיטה הכלול המותר לבנייה;

(4) מסלול חיזוק והוספת שטחי בנייה בmgrש אחר, בשיעור של עד 100% משטח הבנייה הכלול הקיים של המבנה הטוון חיזוק. בכל המסלולים מוקנית למוסדות התכנון סמכות לכלול בתוכנית הוראות בדבר שימושים לצורכי ציבור ושטח מסחר.

כדי ליעיל ולזרז את מימושן של תוכניות לעמידות בפני רשות אדמה במסלולים החדשניים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחלטת, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיוטקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("תקנות רישיון מהיר"). עוד נקבעו תיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות בתוכנות הנוכחות (הרשאה לבצעה עבודות בחrigerה מההוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם ליעיל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות.

ביום 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תקונית לרישיון מהיר), תשפ"ד - 2023. התקנות מאפשרות הגשת תוכנית לרישיון מהיר לפי תיקון 139, במסלול הרישה ובניה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תוכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 ימים מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישיון מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההלכים הבאים: (א) הליך אשר יאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן توוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשתה להיתר, ורשות הרישיון היא מי שتدון ותחלית בבקשתה להיתר. ככל שועודה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסה התקנות לתקופת דהינו עד ליום 20/3/2024 ; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן توוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבניה מכוחה.

ז. חוק הת onDataChangeות עירונית, התשע"ה-2015

במסגרת חוק זה, הוקמה הרשות לה onDataChangeות עירונית, הפעלתה תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעוזד מיזמים לה onDataChangeות עירונית, להגדיל ולהיאץ את היקפי השימוש של תהליכי onDataChangeות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי onDataChangeות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליוי בעלי הדירות בתחום onDataChangeות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיעם בהתרוגנותם לשם מימוש מיזמי onDataChangeות עירונית, פיתוח אמות מידת ועקרונות מנהיים לתכנון מיזמי onDataChangeות עירונית ועוד.

יח. חוק הרשות הממלכתית לה onDataChangeות עירונית, התש"ו – 2016

מטרת החוק האמור והתקנות מכוחו הינה לקדם פעילות לה onDataChangeות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף השימוש של מיזמים onDataChangeות עירונית (כגון תמ"א 38, פינוי ובינוי וכו'), באמצעות תמורות שהחוק מאפשר להקנות למיזמים. במסגרת החוק הוקמה רשות ממלכתית onDataChangeות עירונית. בסמכות הרשות לחת תמורות, בין היתר, באמצעות תקציבים לקידום onDataChangeות עירונית באזורי שבהם אין כדיות כלכלית לעשות כן.

יט. חוק onDataChangeות עירונית (הסכם לארגון עסקים), תשע"ז-2017

מטרת החוק האמור הינה, בין היתר, להסדיר הוראות שיש לכלול בהסכם לביצוע עסקת פינוי-בנייה או עסקת תמ"א 38 (להלן ביחד: "עסקת onDataChangeות עירונית"), ובכלל זאת: פרק הזמן המקסימלי לביצוע שלבים שונים במסגרת עסקת onDataChangeות העירונית; העקרונות לקבעת התמורה אותה קיבל בעל הדירה; עקרונות לבחירתו של הגורם אשר יבצע את עבודות הבניה; התchieביות להעמדת בטחנות לשם הבטחת התchieביותה של החברה היżמית.

ב. **חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006**
החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי. החוק מאפשר התמודדות עם התנוגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר בעלי הדירות, חurf העובדה שישעור משמעותית מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקת פינוי ביןוי. במקרה בו בעלי דירות מסרבים להצטרף למיזמי פינוי ובינוי מסוימות שאין סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילית תביעה בנזקן בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בגין המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנota ע"ד או ר"ח להתקשרות בעסקה בשם הדיר הסרבן.

כא. **תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב – 2022**

התקנות מפורטות והוראות ליזמים טרם חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, בונגע לכינוס משותף לבעלי הדירות והודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתה ואופן מסירתו, וכן אופן מסירת הودעה על חתימת עסקה ראשונה.

כב. **חוק העתיקות, התשל"ח-1978 ("חוק העתיקות")** – מגיש נורדים בהרצלה מצוי באזורי שהוכרז כאזור עתיקות. על פי חוק העתיקות, פעולות בנייה, סלילה, וכי"ב פעולות המשנות את אثر העתיקות או פגעות בו, מותנות באישור בכתב מנהל רשות העתיקות, אשר עשוי לדרש ביצוען של חפירות הצלה בשטח, במימון החברה. גילוי עתיקות בмагיש עשוי להסביר לחברה הוצאות לא צפויות בהיקף שאינה יכולה להעrire, וזאת, בין היתר, עקב יעיכובים בבניה ו/או עקב הצורך ביצוע חפירות הצלה כאמור ו/או הצורך בתכנון מחדש של הפרויקט. בסמכות שר החינוך והתרבות להורות על הפקעת השטח, אם היא דרושה, לדעתו, לצרכי חפירה בה, שימוש או מחקר.

כג. **חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954**, התקנות וההוראות מכוחו – החוק, התקנות וההוראות מכוחו מסדרים את שירות הפיקוח על העבודה ואת סמכויות מפקחי העבודה, וקובעים הוראות לבעליים הנוגעות בביטחון העבודה ולגיהות מקצועית, לרבות בנושאי יעדות ומונחים על בטיחות ועוורי בטיחות.

כד. **חוק שמירת הניקיון, התשמ"ד-1984** – מטרת החוק היא למניעת השלכה והעברה של פסולת מסווגים שונים באופן לא מסודר, לרבות פסולת בניין.

כה. **דיני איכות הסביבה**
ר' סעיף 14 לעיל.

16 הסכמים מהותיים

- ההסכם מהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל בהם התקשרה הקבוצה בשנת 2023 או שהיו בתוקף בשנת 2023, הינם:
- 16.1 הסכם העסקה בין החברה למיר ארביב כמנכ"ל החברה. לפרטים ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".
 - 16.2 הסכם בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד החזקota יחד בע"מ להעמדת שירותים ניהול ללוינסקי-עופר לתקופה שהסתיימה ב-18.9.2022. לפרטים בדבר ההסכם, ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".
 - 16.3 הסכם בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד להעמדת שירותים ניהול ללוינסקי-עופר במשך שלוש שנים החל מ-19.9.2022. לפרטים בדבר ההסכם ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".
 - 16.4 הסכמים של לוינסקי-עופר עם החברות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ לרכישת מיזמי בנייה מחברות אלה, ר' תקנה 22ג' בפרק "פרטים נוספים".
 - 16.5 הסכם בין לוינסקי-עופר ללבנטיל בנין לרכישת מקרקעין בהרצלה. לפרטים ר' באור 3ג' לדוחות הכספיים.
 - 16.6 כתבי שיפוי ופטור לנושאי המשרה בקבוצה, לדברות לבעל השליטה. ר' תקנה 29א' בפרק "פרטים נוספים".

הליים משפטיים

תביעה "יצוגית נגד לוינסקי-עופר

ביום 28.12.2021 הוגשה בקשה לאישור תביעה "יצוגית לפי חוק תובענות 'יצוגיות, התשס'ו'-2006" כנגד לוינסקי-עופר והדיקטוריים של לוינסקי-עופר לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").

בקשת האישור נטען כי דיווחי לוינסקי-עופר בהם מוצג הפרויקט של לוינסקי-עופר בקרית מלאכי הם חסרים ומטיעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשל"ח-1968, הפרה של חובת הזיהירות ורשנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובות חוקקה על פי פקודת הנזקן והפרת דין החזים והפרת חובות תום הלב.

לפי הטענה בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבקשים 6,287 מיליון ש"ח ניירות ערך של עופר. המבקשים ביקשו ליצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27.12.2021 ניירות ערך של לוינסקי-עופר לסוגיהם, פרט למשייבים.

הנזק האישי שנגרם למבקשים על פי הטענה בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הטענה לחברי הקבוצה שהמבקשים ליצג מוערך על ידיהם ב-55.73 מיליון ש"ח. כן הם עתרו לפסקת גמול מיוחד למבקשים ושכ"ט לב"כ המבקשים.

ביום 14.12.2023 ניתנה החלטה בבקשתה. בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת התביעה "יצוגית בעילה לפיה התייחסות בדיוחי לוינסקי-עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי לוינסקי-עופר ("המסמך") כאל הסכם או סיכון מהווה "פרט מטעמה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך.

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת התביעה "יצוגית בעילות הבאות:

- העילה של לוינסקי-עופר הציגה פרט מטעמה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי לוינסקי-עופר התcheinויות של העירייה להקצתה קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטוטוריים לצרכיים להתקיים לצורך הקצתה קרקע משלימה.
- העילה של לוינסקי-עופר ביצהה הטעה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נשוא תאריך 29.6.2021 אשר הגיע לידי לוינסקי-עופר רק בדצמבר 2021. הוראות הדין של פניהן אושרה הגשת התביעה כתביעת "יצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעת "יצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999", להפרת פקודת הנזקן, ולהפרות חובות זום הלב. בהחלטה מצוין כי בשל בקשה האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דין, שבו יש מחלוקת עובדתית בין הצדדים שלא לבנו עד תום שלב בקשה האישור, הנטול שלל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנושא לנזק הטענה, של ירידה במחיר ניירות ערך של לוינסקי-עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכארה, כי על פניהן יש ממש בטענות לוינסקי-עופר על טעויות בתחרيب המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקיבלה טענות לוינסקי-עופר צפואה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הטענה, וכי פרסומים בתקשותה שהכללו פרטים שאינם נכוונים תרמו לירידה במחיר ניירות ערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבסמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות בלוינסקי-עופר ובבעלי אגרות החוב של לוינסקי-עופר מסדרות ג-ד' פרט למשייבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של לוינסקי-עופר מ-16.6.2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של לוינסקי-עופר מ-26.12.2021. לאחר שבקשת האישור התקבלה בחלוקת בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

בהתאם להערכת לוינסקי עופר ויועציה המשפטיים, לא ניתן לאמוד בשלב זה את חשיפתה הכספייה.

18

יעדים ואסטרטגייה עסקית

הקבוצה תמקד את פעילותה בתחום הייזום והבנייה. האסטרטגייה העסקית של הקבוצה בתחום זה הינה להגדיל את היקפי פעילותה, תוך התמקדות באזורי הביקוש של תל אביב וסביבתה כמו גם בפריפריה.

19

גורם סיכון

19.1

סיכון מקרו

פעילות הקבוצה בתחום הבניה ממומנת בעיקר מאשראי. עליה בריבית במשק תגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה. התמכשות האינפלציה והעליה המואצת בריבית על המשכנתאות צפואה להשפעה לרעה על הביקוש לדירות ועל שוק הנדל"ן בכללות. התמכשות מלחמת חרותות ברזל או החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום לחסור בכוח אדם, עיכובים במסירות דירות, ולהתיקירות עלויות הבניה. שינוי שיטת המשטר בישראל אותו קידמה הקואליציה שנבחרה בבחירות לנשיאות שהתקיימו באוקטובר 2022 צפוי לגרום, לפי הערכות המקובלות, אם יתמשך, לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאה כספים לישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיית ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית. בשלב זה, בשל חוסר הוודאות בנוגע להתפתחויות עתידיות בנוגע לשינוי שיטת המשטר, אין אפשרות החקרה לאמוד את השלכותיה האפשריות על פעילותה ותוצאתה העסקית.

19.2

סיכון ענפיים

פעילות הקבוצה מושפעת מ对照检查 ענף הנדל"ן בישראל ובכלל זה, המצב הכלכלי, אפרוריות המימון, שיעורי אינפלציה, שיעורי ריבית, ומדיניות הממשלה, בנק ישראל, ורשות מקומית. ענף הנדל"ן מושפע גם מהיעזר של כוח אדם מקצועי, מתנות, במחירים ייחודיים דיר ובסינויים בפיתוח לבניה. להרעה对照检查 הענף השפעה שלילית על היקף הפעולות ועל המחרים בשוק הנדל"ן.

19.3

סיכוןים מיוחדים לחברה

בפרויקטים של התחדשות עירונית יש למערכת היחסים בין הדיירים ליוזם תרומה מכובעת להשלמה ומימוש העסקה. מערכת היחסים עם הדיירים נרכמת ישירות מול מנהלי לינסקי-עופר, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקט, יש לリンסקי-עופר תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

19.4

להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת הקבוצה, על

עסקים הקבוצה:

ההשפעה	גורם הסיכון	סוג הסיכון
בינויית	האטה כלכלית בישראל	סיכון מקרו
בינויית	שינוי שיטת המשטר בישראל	
גבואה	החמרה במצב הביטחוני	
גבואה	רמת ריבית גבוהה	
גבואה	מדיניות הממשלה ובנק ישראל	סיכון ענפיים
בינויית	מדיניות רשות מקומית, לרבות שינוי במדיניות במהלך תהליך תכנון הפרויקטים.	
نمוכה	רווחה בשוק הנדל"ן	
نمוכה	תלות במנהלים עד לחתימת הסכמים עם דיררים בפרויקט החדשנות עירונית.	סיכון יהודים

נספח א- מידע אודות אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי לוינסקי-עופר

להלן יובא מידע אודות אגרות החוב (סדרה ד') של לוינסקי עופר, בהתאם לעמدة משפטית - 104
15 של רשות ניירות ערך (איורע אשראי בר דיווח)

(1) פרטיים בדבר תעוזות התchia'יות שהונפקה לוינסקי עופר ושמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח

(31.3.2023)

ד'	סדרה
24 באוגוסט 2021	מועד הנפקה
99,873 אלפי ש"ח	השווי הנקוב של הסדרה במועד הנפקה
99,873 אלפי ש"ח	השווי הנקוב של הסדרה
אגרות החוב איןן צמודות מחדש לפי תנאי החזמה לתאריך הדוח	השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי החזמה לתאריך הדוח
1,664 אלפי ש"ח	סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023
95,301 אלפי ש"ח	השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחוריים
69,452 אלפי ש"ח	השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31 בדצמבר 2023
ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 4.5%.	סוג הריבית
31 באוגוסט 2026	מועד תשלום الكرון
תשלומים חצי שנתיים ביום 28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל אחד מהשנים 2022-2026.	מועד תשלום הריבית
איןן צמודות	היו الكرון או הריבית צמודות, יפורטו בסיס החזמה ותנאייה
לא	תעוזות התchia'יות ניתנות להמרה לניר ערך אחר
לוינסקי עופר רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלק; תנאי ההפינויים המוקדמים לא תעלת על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא פחות מ-1 מיליון ש"ח. למורת האמור, לוינסקי עופר רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובבלבד שתדרונות הפינויים לא תעלת על פדיון אחד לשנה; הסכום שיישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגובה מבין: (1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר יקבע על-פי מחיר הנעה המוצע של אגרות החוב ב-30 ימי המסחר שקדםו למועד קבלת החלטת דירקטוריון לוינסקי עופר בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך התchia'י של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, דהיינו קרן בתוספת ריבית, עד למועד הפדיון המוקדם בפועל; (3) יתרת תזרים המזומנים של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם (קרן בתוספת ריבית) כשהיא מהוונת לפי תשואת האג"ח הממשלתי (כהגדורתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%.	זכות לוינסקי עופר לבצע פדיון מוקדם או המרה כפואה של תעוזות התchia'יות ליירות ערך אחרים, ככל שקיים וה坦אים למיושה

"תשואת האג"ח הממשלתי" ממשמעה, מוצע התשואת (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתימת שניימי UsersController לפני מועד הודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקליל לא צמוד ומשמש חייהן הממוצע הוא הקروب ביותר למשך החיים המוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.	
לא	ניתנה ערבota להשלום התchiafibiot לoiniski upor ul pi shtr haanamot
כן	האם הסדרה מהותית
אין	שינויים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

(2) פרטיים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

שם חברה הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת לשלוח מסמכים
שטרוס לזר חברה לנאמנות בע"מ (1992)	מר אורי לזר, ר'ח', ע"ד	03-6237777	רחוב יגאל אלון 94, תל אביב

(3) עמידה בתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב - סדרה ד'

בתום שנת הדיווח ובמהלכה עמדה לoiniski upor בכל התנאים וההתchiafibiot לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') ולא התקיימו תנאים המקיימים עילה להעמדת אגרות החוב לפירעון מיידי או למימוש בטוחות שניתנו להבטחת התשלום למחזיקי אגרות החוב.

(4) כינוס אסיפה מחייבת תעוזות התchiafibot במהלך שנת הדיווח

הנאמן לאגרות החוב כינס אסיפה של מחייבי אגרות החוב ביום 10.7.2023 על מנת לאשר, בהתאם לסעיף 3ב(א) לחוק ניירות ערך, תשכ"ח – 1968, את מינויו כנאמן למחזיקי אגרות החוב וזאת עד לפרעון סופי ומלא של אגרות החוב.

(5) שעבוד להבטחת אגרות החוב - סדרה ד'

1. לoiniski upor שעבדה בשבעוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובה הנאמן עבר מחייבי אגרות החוב, 100 מנויות רגילות בנوت 1 ש"ח ע"ג כל אחת של לoiniski upor ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי") שבבעלות לoiniski upor שמספרהין 100-1, שהין כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבעה מהמניות, לרבות כל מנויות נספנות או ניר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מנויות נספנות של ק. מלאכי שיונפקו לoiniski upor, ככל שיינו כאלה, כל הזכויות הגלומות והNELNOTOT למניות ק. מלאכי שבבעלות לoiniski upor, וכן הפירוט הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטבות ההנהה והקניין מכלמין וסוג המוקנות ושתוקוניתם בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספיים והנכסים שייגעו או יוצאו במקורן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מנויות אלו וכן זכויות לניריות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מנויות אלו וכל תמורה או הטה מכלמין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מנויות הטבה, זכויות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניריות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגין (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבעה מלהן יקרו להלן: "המניות המשועבדות").
2. השבעוד בזעך של רישום שעבוד אצל רשם החברות, רישום במרשם בעלי המניות של ק. מלאכי, ועל ידי הפקדה בידי הנאמן של תעוזת מניה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה של המניות המשועבדות חתום על ידי לoiniski upor ולא תאריך.
3. מלאכי היא חברה יהודית בעלות מלאה של לoiniski upor, שמיועדת להקים את פרויקט קריית מלאכי.

תנאים נוספים

1. **הגבולות שיחולו על ק. מלאכי ועל לוינסקי עופר בקשר עם החזקотיה בק. מלאכי:**
 - א. ק. מלאכי לא תיקח הלואות או אשראי מוגפים פיננסיים, למעט אשראי שיועמד לה במסגרת הסכם ליווי פיננסי, ולמעט אשראי שלא ניתן יהיה לגבותו באמצעות הכספיים של ק. מלאכי כל עוד יהיו במחזור אגרות חוב של לוינסקי עופר (להלן: "אשראי נחות").
 - ב. כל המימון שיידרש לפועלות ק. מלאכי ולא ינטל מהמקורות האמורים בס"ק א לעיל יועמד לה באמצעות הלואות מלוינסקי עופר הכספיים למגילה שבס"ק ד להלן, ו/או באמצעות הלואות בעליים המהוות אשראי נחות.
 - ג. ק. מלאכי לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צפ' (שוטף) את כל נכסיה להבטחת כל חוב או התcheinויות לכל גורם שהוא, למעט שעבוד להבטחת מימון שיישמש לפROYיקט קריית מלאכי.
 - ד. ק. מלאכי לא תעביר ללוינסקי עופר כספים כהחזר הלואות בעליים או כדיבידנד, אלא אם כן הכספיים יועברו לצורך מימון התשלומים למחזקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.
 - ה. הכספיים הפיננסיים שייעמידו לך. מלאכי אשראי במסגרת הסכם ליווי פיננסי יوطרו על זכויות קיזוז ועיבון המוקנות להם, אם זכויות אלה נובעות מפעולות שאינה קשורה לפROYיקט קריית מלאכי, אך שזכויות הקיזוז והעיבון כאמור תהינה לגבי מלאו חובותיה והתcheinויותיה של ק. מלאכי לפני הכספיים הפיננסיים בקשר לפROYיקט קריית מלאכי ולא בקשר להתקשרותו של ק. מלאכי עם הכספיים הפיננסיים, והבטוחות שתיתן ק. מלאכי לגופים הפיננסיים האמורים לא יטicho התcheinויות או אשראיים שניתנו על ידם לך. מלאכי שלא לטובה פROYיקט קריית מלאכי.
 - ו. העתק נאמן למקור של אישור הכספיים הפיננסיים ברגעו כאמור, או אישור דומה מכל בחינה מהותית, יומצא לנאמן בסמוך להתקשרות בהסכם הליווי הפיננסי.
 - לוינסקי עופר תודיע לנאמן בכתב, על כל כוונה לעורך שינוי במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי.
 - לוינסקי עופר לך. מלאכי יתנגדו לעריכתו של כל שינוי שהוא במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי, אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזקי אגרות החוב בקשר עם תוקפו, יכולת אכיפתו ומימושו של השעבוד על הנכסים המשועבדים ובקשר עם מכירת המניות המשועבדות. לוינסקי עופר לך. מלאכי יתנגדו לכל הנפקה של ניירות ערך על ידי ק. מלאכי אשר יהיו עדיפים באיזה מתנהיהם על המניות המשועבדות.
 - החזקת לוינסקי עופר לך. מלאכי תהיה החזקה ישירה, ולא באמצעות כל ישות אחרת שהיא.
2. **מכירת המניות המשועבדות - לוינסקי עופר תהיא רשאית למכור בכל עת את כל המניות המשועבדות כמקרה אחד, וכן תהיא רשאית למכור חלק מהמניות המשועבדות בעסקה אחת או מספר עסקאות (להלן: "המניות הנמכרות"), ובלבד שלא התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפה מחזקי אגרות החוב להעודה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש השעבוד על המניות הנמכרות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:
 - א. מלאה התמורה נטו בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמן, והוראה על כך תיקבע בהסכם לפיו ימכרו המניות הנמכרות. "התמורה נטו" לעניין זה הינה כל התמורה מכירת המניות הנמכרות, כפי שתתקבל על ידי לוינסקי עופר בפועל, בניכוי כל הוצאות, העמלות, התשלומים והמייסדים אותם תידרש לוינסקי עופר לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה;
 - ב. במכירה של כל המניות המשועבדות, בנסיבות אחת:
 - לוינסקי עופר תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב.
 - התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שהיו בחשבון הנאמן, לא יפחתו מהסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב. "נכסים אחרים שייהו בחשבון הנאמן" לעניין זה הינם מזומנים ו/או כל נכס אחר שבו ניתן להשקייע את הכספיים בחשבון הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות.
 - ג. במכירה של חלק מהמניות המשועבדות:**

- לוינסקי עופר תמשיך להחזיק, אחרי המכירה, במניות משועבדות שייהו לפחות 50.01% מההון המונפק והנפרע ו- 50.01% מזכויות ההצעה בק. מלאכי, בדיול מלא.
- התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שייהו בחשבון הנאמן, ובתוספת שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו, לא יפחחו מהערך ההתחייבותי המלא של יתרת אגרות החוב שבמחוזר, ביום המכירה. שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו ייחסב לפי המחיר למניה שנקבע בעסקת המכירה, בלבד שהמכירה הייתה לצד ג' שאינו קשור לוינסקי עופר ו/או בעלי עניין בה.
- "הערך ההתחייבותי המלא" לעניין זה - סכום יתרת הקрон הבלטי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהייה ביום המכירה, בתוספת סכומי הריבית שטרם שולמו על כל תוספותיהם, ככל שיחולו על פי האמור בשטר הנאמנות, ובתוספת ריבית פיגורית, ככל שתחול על פי האמור בשטר הנאמנות, כאשר מחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על-פי תנאי אגרת החוב.
- ניתן יהיה להשתמש בתמורה נטו מהמניות הנמכרות לפעולות הבאות בלבד:
 - (1) לביצוע תשלום הקрон ו/או הריבית למחזיקי אגרות החוב בהתאם לה סילוקין של אגרות החוב;
 - (2) לביצוע פדיון מוקדם חלק או מלא של אגרות החוב;
 - (3) לרכישה של אגרות חוב במסגרת עסקאות בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, בלבד שיתקיים התנאים המctrברים הבאים:
 - . בהראת הרכישה יקבע חשבון הנאמן בחשבון שבו יופקדו אגרות החוב הנרכשות;
 - . הכספי ישולם מחשבון הנאמן לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה;
 - . מחיר הרכישה לא יפחח מהערך הנוכחי של אגרות החוב;
 - . אגרות חוב שירכשו כאמור יבוטלו וימחקו מהמסחר בבורסה;
 - . לוינסקי עופר תמציא על כך אישור לנאמן.
- לוינסקי עופר תודיע בדוח מיידי על כוונתה לבצע עסקה למכירת המניות הנמכרות. בדוח המיידי תפורט התמורה ברוטו הצפואה بعد המניות הנמכרות במסגרת העסקה.

3. החלפת בטוחות - לוינסקי עופר לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות למעט במקרים הבאים:
- א. אם לוינסקי עופר תפkid בחשבון הנאמן כספים במזמן ו/או פיקדון/נות בנקאים ו/או תמסור לנאמן ערבות/וות בנקאית/וות אוטונומית/וות בלתי חוזרת/וות מבנק בישראל שדיוגה/ן לא יפחח מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על העrbות/וות הבנקאית/וות (תנאי העrbות/וות כאמור תהינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל ההתחייבותיה של לוינסקי עופר על-פי שטר הנאמנות, בסכום השווה, יחד עם כספים במזמן ופיקדונות כאמור, לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב;
 - ב. ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפה מחזיקי אגרות החוב בהתאם להוראות חוק ניירות ערך;
 - ג. בהתאם להוראות לעניין מכירת המניות המשועבדות (ר' סעיף 2 לעיל- "מכירת המניות המשועבדות").

(6) הגבלות על הנפקת אגרות חוב נוספות

- לוינסקי עופר רשאית להרחיב את סדרת אגרות החוב בלבד שהערך הנוכחי הכלל של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו וייהו במחוזר לא עלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנוכחי המרבי") והרחבת הסדרה תעשה בכפוף להתקיימות התנאים המפורטים להלן:
- א. הבורסה תאשר את הרישום למסחר של אגרות החוב שיונפקו במסגרת הרחבת הסדרה;
 - ב. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה עילה לפירעון של אגרות החוב.

ג. הרחבות הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבליל לחתת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מיידי;

ד. במועד הרחבות הסדרה לא תהיה הפרה מצד לוינסקי עופר של איזו מהתחי'בויתיה המהוויות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבות הסדרה לא תגרום להפרה כאמור;

ה. טרם קבלת התchie'בויתות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (כל שמקדים שלב מקדים של קבלת התchie'בויתות ממשקיעים מסווגים) או טרם הצעה לציבור (כל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התchie'בויתות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטית, לפי העניין, בקשר עם הרחבות הסדרה, תמציא לוינסקי עופר לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספי, בנוסח לשביות רצון הנאמן, כי נכון למועד האישור מתקיים התנאים לעיל, וכי הרחבות הסדרה עומדת במוגבלת הערך הנקוב המירבי.

לוינסקי עופר תהיה רשאית להנפיק כתבי אופציה הניתנים למימוש לארגוני חוב מסדרה ד', בכפוף לכך שבמועד ההנפקה יתקיימו התנאים המפורטים לעיל ושהערך הנקוב הכלול של אגרות החוב שיונפקו עקב מימוש כתבי האופציה האמורים במרקחה בו כל כתבי האופציה ימומשו, יחד עם הערך הנקוב של אגרות החוב (סדרה ד') שייחיו במחזור במועד הנפקת כתבי האופציה, לא עליה על מוגבלת הערך הנקוב המירבי.

אין כאמור לעיל בכך לפגוע בזכותו של לוינסקי עופר להנפיק, בכל דרך שהיא, ניירות ערך אחרים מכל מין וסוג שהוא, בין שיקנו זכות המרה למניות לוינסקי עופר ובין אם לאו.

**(7) התchiebiooth nospoth bekeret um agrot hachob (sdra d') kpi shnabu bshtr hanamot
prutim b'dbar haniot hafinansiot haikriot lehon hachibah loynski uper bshtr hanamot
umeidat loynski uper haniot hafinansiot:**

umeidat loynski uper haniot hafinansiot				tania finansiat
shnabu bshtr hanamot haumida behon, kpi b'moud bo nbehant	biyom 28.3.2024 (smukh lmoud frstom hdochot hcsfim shel loynski-uper)	biyom 31.12.2023	biyom 31.12.2023	
tanaim sham la ytkimo tsholm tsofet ribit shl 0.5% l'shna				
hohn uzmi shl l'fchot 32 milion sh'h.				
uyilot shehatkymn takom lanamn vlmzki agrot hachob zcot lahamdat hitraha balti msolket shl agrot hachob lifiruon miidi/ao l'miomosh batzotot:				
hulya				
biyom 31.12.2023 hohn uzmi sh'l hohn uzmi shel loynski upor libn hscosm hcchl shl hohn uzmi bichd um hchob hafinansi neto shl loynski upor hyno uzpfer hyno 18.9%	hohn uzmi shl nbehant lmoud za tania aina nbehant lmoud za	hohn uzmi hyno nbehant lmoud za	hichs bin hohn uzmi shel loynski upor libn hscosm hcchl shl hohn uzmi bichd um hchob hafinansi neto shel loynski uzpfer hyno 18.9%	hichs bin hohn uzmi shel loynski upor libn hscosm hcchl shl hohn uzmi bichd um hchob hafinansi neto shel loynski upor ul pi hdochot hcsfim hnprdim shel loynski upor belbd (hdochot sol) ihya nmok m- 12%
hachibiot leynin chuka: loynski upor la tzutz chuka am				
la rlbnti				
				am b'mash tkufa shl 12 chodshim rzofim matchilat tsholm tsofet hrivit ul-pi sif 10.1 l'shtr hanamot chriga la ttokn. hzot ul-pi sif zot tchol g'm am chriga ttokn, ar htkon ychol lachor shalpfo l'mulha m- 12 chodshim rzofim shel chriga.
la bozcha chuka				chuka tgarot l'kc shhohn uzmi shl loynski upor la'achor chuka camor yfchot m- 80 milion sh'h.
la bozcha chuka				chuka tgarot l'kc shhichs bi hohn uzmi shel loynski upor libn hscosm hcchl shl hohn uzmi bichd um hchob hafinansi neto shel loynski upor ihya nmok m- 12%

ליום 31.3.2023 הסתכם הונה העצמי של לוינסקי עופר ב- 29,151 אלפי ש"ח, ליום 30.6.2023 הסתכם הונה העצמי של לוינסקי עופר ב- 30,112 אלפי ש"ח וליום 30.9.2023 ההון העצמי היה 33,860 אלפי ש"ח וליום 31.12.2023 ההון העצמי הינו 30,655 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי אגרות החוב שפורטו לעיל, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקאן הבaltı מסוליקת של אגרות החוב.

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסם דוחות כספיים, סקוריים או מבוקרים, שבהם יחוור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקאן הבaltı מסוליקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

בהתאם לאמור לוינסקי עופר שיימה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרביעון הראשון של שנת 2023, החל ב- 31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרביעון השלישי של שנת 2023, החל ב- 31 בדצמבר 2023.

לוינסקי עופר תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום הדוחות הכספיים לשנת 2023, לאור כך שהונה העצמי ליום 31.12.2023 הינו 30,655 אלפי ש"ח.

(8) התchieיביות נספות שנקבעו בשטר הנאמנות

- לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') יחולו הגבלות הפעולות הבאות:
- א. לוינסקי יופר לא תבצע פרויקטים של "מחיר למשתכן" ללא התקשרות בהסכם ליווי פיננסי עם מוסד פיננסי המורשה לפעול בישראל כבנק או מבטח.
 - ב. עיקר פעילותה של לוינסקי יופר יהיה בתחום של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בישראל. לעניין זה - "לוינסקי עופר" – יחד עם חברות בשליטתה; יראו את עיקר פעילות לוינסקי יופר כ פעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנככל בדוחות הכספיים המאוחדים של לוינסקי יופר האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע לבנתי יהיו בישראל.
 - ג. מלאכי היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך הקמת פרויקט קריית מלאכי, והוא לא תבצע כל פעילות אחרת מלבד פעילויות נלוות¹.
 - ברית ריבית - כבטיחה נוספת למחזקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לפירעון המלא לוינסקי יופר אחראית לכך שבحسابונם בנק מיוחדים לעניין זה יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרויה שיש לשלם על אגרות החוב.

(9) תעוזות התchieיבות שנפרעו במלואן בשנת הדיווח

- לוינסקי-עופר פרעה בשנת 2023 במלואן את אגרות החוב מסדרה ב' ואת אגרות החוב מסדרה ג' שהנפיקה.
- אגרות החוב נפרעו בהתאם לתנאים המקוריים של שטרו הנאמנות המתיחסים אליהן.

¹ דוגמאות לפעילויות נלוות עשויות להיות, בין היתר וambil לגוף מכליות האמור, שימושי בניינים במרקען עד לתחילת הבניה, פעילותות בנוגע למקרקעין סמכים, פעילותות בנוגע לקרקע משלימה, פעילותות בנוגע לתוכניות בנין עיר בקריות מלאכי, מתן שירותים לבני הזכויות במקרקעין ובמרקען סמכים, ועוד.

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

רחוב רוטשילד 74, תל-אביב, טלפון 03-5750780 – פקס 03-6129988

הסבירי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970.

הנתונים הכספיים הכלולים בדוח מתייחסים לדוחות המאוחדים והינם בערכיהם מדווחים לחודש דצמבר 2023.

פרק א - הסבירי הדירקטוריון במצב עסקיו התאגידי

1. כללי

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן, בעיקר בתחום הנדל"ן היומי. בשנת 2023 חלו אירועים חיצוניים שהשפיעו על המשק הישראלי והسبיבה העיקרית בה פועלת החברה. ב-7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצעת עזה כללה ירי טילים וחידרת אלפי מחללים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלה ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים וঠাল মুক্তিৰ পথে আনন্দে উত্তোলন করে। তাদের প্রধান সমূচ্বেশ্বরী হল জেনারেল প্রিমি প্রেস অফিস এবং প্রধান প্রতিষ্ঠান হল প্রেস প্রেস অফিস। এই মুক্তিৰ পথে আনন্দে উত্তোলন করে। তাদের প্রধান সমূচ্বেশ্বরী হল জেনারেল প্রিমি প্রেস অফিস এবং প্রধান প্রতিষ্ঠান হল প্রেস প্রেস অফিস।

בשנת 2023 נמשכה מגמת האינפלציה, דבר אשר הוביל לעלייה בשיעור הריבית במשק. העלות הריבית הביאו לקיטון בביקוש לדירות, ולהתאיironות עלויות המימון.

לפирוט על השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופה הדוח, ולאירועים נוספים בסביבה העסקי שעשויים להשפיע על החברה ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקיו התאגידי בדוח התקופתי.

2. הפניות תשומת לב על ידי רואי החשבון

א. מבלי לסייע את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב כי נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נוצר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ-6.81 מיליון ש"ח וכן הפסדים

מתmeshיכים שגרמו לגורעון בהון המיווחס **לבעל** מנויות החברה בסך כ-170 מיליון ש"ח. כמו כן אנו מפנים את תשומת הלב למצבה הכספי של החברה של החברה, ראה באור וג'.
ב. רואי החשבון של החברה המאוחצת הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הווודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה המאוחצת והדיקטוריון נוקטים ועתידיים לנקט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה המאוחצת בכדי לפרט את התהיהויות הקיימות והציפיות בעתיד הנראה לעין, ראה באור וד'. כמו כן, הפנו רואי החשבון של החברה המאוחצת את תשומת הלב לאמור בביואר וה' בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה המאוחצת ונושאי משרה בחברה המאוחצת.
ג. רואי החשבון של העסק המשותפת (חלוקת של החברה 25% ובמאוחד 50%), הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסק המשותפת לעמוד בפирעון הלואה מתאגיד בנקאי בסך כ-34.2 מיליון ש"ח, העומדת לפירעון ביום 24 במאי 2024, ואשר מגובה ברישום שעבוד על מלאי מקרקעין, אשר שוויו לטובת בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 42,219 אלפי ש"ח, ראה באור וו'.

3. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

3.1. רכוש שוטף

لיום 31 בדצמבר		
2022	2023	
30,840	10,132	مزומנים ושווי מזומנים
9,639	6,838	مزומנים מוגבלים
63,447	59,599	מלאי דירות ובניינים למכירה
613	274	מקדמות לחברת ניהול בעלות שליטה בחברה מאוחצת ע"ח דמי ניהול משתנים בגין מלאי ל"ק
27,360	16,253	הכנסות לקבל מחוזי הקמה
7,377	5,278	הלואה לשותף בעסק משותפת
10,955	7,383	חייבים ויתרות חובה
150,231	105,757	סך נכסים שוטפים

مزומנים ושווי מזומנים - הקיטון נובע בעיקר מירידה בהיקפי הפעולות עם השלמת הפרויקטים "המכבי 6/8", "הנשיא 18/16" ו-"סוקולוב", ומפירעון אג"ח (סדרות ב' ו-ג') על ידי לויינסקי-עופר.

مزומנים מוגבלים - הקיטון נטו בסך כ- 2.8 מ' ש"ח לעומת 2022 נובע בעיקר משחרורו "עופדים" מחשבונות הליווי של פרויקט "הנשיא 18/16" ו- "המכבי 6/8", ומפירעון אגרות חוב מסדרה ב' ע"י לויינסקי עופר.

מלאי דירות ובניינים למכירה - הקיטון נטו בסך של כ-3.8 מ' ש"ח מורכב בעיקרו מ: (1) זכיפות עליות ביצוע בסך כ- 45.3 מ' ש"ח בפרויקטים "סוקולוב", "הנשיא 18/16" ו-"שינקין" לדרכו והפסד; (2) מון ההשקעה בפרויקט סיפולוקס בסך 21.1 מ' ש"ח למלאי ל"א; מנגד, (3) נרשם עליות ביצוע בסך של כ- 36 מ' ש"ח בפרויקט "סוקולוב", ובפרויקט "שינקין", שבנייתו החלה בתקופת הדוח; (4) נרשם נכס מלאי בסך כ- 21.7 מ' ש"ח עם תחילת בניית פרויקט "שינקין", בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה- ר' ביאור 3 בדוחות הכספיים לשנת 2023. במקביל נרשם סכום זהה כהתchiaיות למתן שירותה לבניה לדיררים; (5) עלויות שנצברו בפרויקט "קרסקי" בסך של כ-3.8 מ' ש"ח והוצגו כמלאי ל"א מינו למלאי ל"ק.

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים בגין מלאי ל"ק - הקיטון נובע מ: (1) רישום מקומות ששולם בגין פרויקט "הנשיא 18/16" כהוצאה עם התקדמות הפרויקט; (2) הפחתת חלק עודף מהמקומות ששולם בשנים קודמות בגין פרויקט "המכבי 6/8" ופרויקט "הנשיא 16/18", וייחסו לפרויקטים המוצגים כמלאי ל"א.

הכנסות לקבל מחוזי הקמה - הקיטון נובע מסיום פרויקטי "המכבי 6/8", "הנשיא 16/18" ו-"סוקולוב" ומסירתם, ובבית יתרת התשלומים שהגיעו לחברת מרכשי הדירות בפרויקטים.

הלוואה לשותף בעסקה משותפת - הקיטון נובע מפירעון חלקי של חובה של פנמלה השקעות בע"מ ("פנמלה") לליינסקי עופר (ר' ביאור 22' לדוחות הכספיים).

חייבים ויתרות חובה - הקיטון נובע בעיקר מקייטון במקומות לספקים.

3.2. רכוש לא - שוטף

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
58,534	86,776	滿αι מקרקעין ואחר ל"א
33,499	33,689	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים
250	250	מקדמות למקדי פרויקטים
16,286	18,023	הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין
35,784	34,947	השקעה בחברות כלולות
1,962	3,071	ndl"ן להשקעה
1,069	451	רכוש קבוע, נטו
9,530	12,083	مיסים נדחים
156,914	188,290	נכסים שאינם שותפים

מלאי מקרקעין ואחר לו"א - עיקר הגדול נובע מסיווגה של השקעת החברה בפרויקט "סיפולוקס" בסך 21.1 מ' ש"ח כעותdot קרקע. בשנים קודמות הפרויקט סוג מלאי לו"ק. שינוי הסיווג הינו עקב התמצאות תהליכי אישור הבקשה לשינוי תב"ע שהגישה החברה. יתר הגדול נובע מההשקעת כ- 2.3 מ' ש"ח בפרויקט "הכישור 6", ומהוצאות תכנון בפרויקטמים.

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחצת ע"ח דמי ניהול משתנים - הגדול נובע מיחסוס מקדמות עודפות ששולמו בשנים קודמות בגין פרויקט "המכבי 6/8" ופרויקט "הנשיא 16/18" שהיו מלאי לו"ק לפרויקטמים אחרים שהם מלאי לו"א.

הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין - מרבית הגדול נובע מעלות הארכת חוזה הפיתוח של המקרקעין.

השקעה בחברות כלולות - הקיטון, נטו בסך 0.8 מ' ש"ח נובע מחלוקת החברה בסך של כ- 3.2 מ' ש"ח בהפסד של חברת Tag'er, עקב ירידת ערך נכס נדל"ן להשקעה שבבעלותה. מנגד, חל גידול של כ- 3 מ' ש"ח בהלוואה שלוינסקי עופר העמידה לחברת מגדל הכישור וקיטון של 0.8 מ' ש"ח בהלוואה שהחברה העמידה לתג"ר עקב פרעון חלקו של ההלוואה.

ndl"n להשקעה - הגדול נובע מהשלמת בניית המשרד המושכר בשכירות לעיריית הרצליה בפרויקט "סוקולוב" (ר' ביאור 12ה').

רכוש קבוע, נטו - הקיטון נובע מפחלה.

מיסים נדחים - הגדול נובע מהפסדי לוינסקי-עופר.

3.3. התחוייבות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
67,271	91,955	אשראי לו"ק מתאגדים בנקאים
17,504	19,965	הלוואה מבעל שליטה
11,594	35,230	אשראי לו"ק אחרים
1,295	686	התחוייבות בגין חכירה
42,743	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,935	10,784	התחוייבות לספקים ולנותני שירותים
8,318	1,560	מקדמות מלוקחות
7,944	9,285	התחוייבות אחריות לב العلي עניין
2,947	19,486	התחוייבות לממן שירותי בניה
5,148	5,364	התחוייבות שוטפות אחרות
174,699	194,355	סך התחוייבות שוטפות

אשראי לו"ק מתאגדים בנקאים - הגדול נטו מורכב מ: גידול של 19.2 מ' ש"ח עקב סיווג הלואאה בנקאית שנלקחה בשנת 2021 למימון עסקת בא"ר שבע (ר' ביאור 22ה') לדוחות הכספיים לשנת 2023), וממועד פירעונה הסופי חל ב- 31.5.2024, כ haloah לזמן קצר; קבלת אשראי בסך כ- 9 מ' ש"ח במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין"; קבלת haloah בסך כ- 1.7 מ' ש"ח המובטחת בדייה שנותרה למכירה בפרויקט "מכבי 6/8"; קיטון של כ- 1.29

מ' ש"ח באישראי הבנקאי המובטח בשעבוד המקראקין ברחוב הכיישור 6 בחולון (ראוי ביאור 14.1.7 לדוחות הכספיים לשנת 2023 ועדכו לסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקית החברה בדוח התקופתי) ופירעון כ- 2.3 מ' ש"ח מהאישראי שהחברה קיבלה למימון פרויקט "סוקולוב" מבנק ירושלים.

הלוואה מבעל שליטה - הגידול נובע מבעליה ריבית על ההלוואה.

אשראי לדק מאחרים - הגידול נובע מקבלת הלוואה ממניין שירותים פיננסיים בע"מ ע"י לוינסקי-עופר, שיתורתה ל-31.12.23 היא 20.25 מיליון ש"ח (ר' ביאור 15.1.3 לדוחות הכספיים לשנת 2023, סעיף 12.4.5 לפרק תיאור עסקית החברה בדוח התקופתי) ואישראי שהחברה קיבלה מספקים בסך כ- 3.6 מ' ש"ח.

התחייבות בגין חכירתה - ההתחייבות מתיחסת למשרדים שהקבוצה שוכרת. הקיטון נובע מהפחחת ההתחייבות לאורך תקופת חוזה השכירות.

חוליות שוטפות של אגרות חוב - השינוי נובע מפירעון יתרת אג"ח (סדרה ב') בסך כ- 18.7 מיליון ש"ח ביום 30 בספטמבר 2023 ומפירעון אג"ח (סדרה ג') בסך כ- 25 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023 על ידי לוינסקי-עופר.

התחייבות לספקים ולנותני שירותים - הגידול לעומת 2022 נובע מגידול בחובות לספקים בפרויקט סוקולוב.

מקדמות מלקוחות - המקומות לשנת 2023 נובעת מפרויקט "שינקין". המקומות לדוחות 31.12.2022 נזקפו לרוח והפסד עם סיום פרויקטי "המכבי 8/6", "הנשיא 18/16" ו- "סוקולוב".

התחייבות אחרות לבני עניין - הגידול בסך כ- 1.3 מ' ש"ח נובע מגידול בחוב דמי הניהול של החברה מר ברוך אופיר ארביב, מנכ"ל החברה ובעל השליטה בה.

התחייבות למtan שירותים בניה - הגידול בסך כ- 16.5 מ' ש"ח נטו מרכיב מ: (1) רישום התcheinויות בסך כ- 21.3 מ' ש"ח למtan שירותים בניה לדירות בפרויקט "שינקין" שביצעו החל בשנת 2023, בהתאם למדייניות החשבונאית של החברה (ר' ביאור 3ג' לדוחות הכספיים לשנת 2023- במקביל ונרשם נכס מלאי בסכום זהה); (2) הפחתה של כ- 3 מ' ש"ח עם השלמת פרויקטי "סוקולוב", "המכבי 8/6" ו"הנשיא 18/16" ומסירת הדירות בפרויקטים. (3) זקופה כ- 1.8 מ' ש"ח מההתחייבות בגין פרויקט "שינקין" לרוח והפסד, עם התקדמות הפרויקט.

3.4. התchiafibiotot la shofotot

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
18,678	1,796	אשראי מתאגיד בנקאי לזמן ארוך
93,336	95,001	אגרות חוב
81	15	הפרשה לפיצויים
112,095	96,812	סך התchiafibiotot la shofotot

אשראי מתאגיד בנקאי לזמן ארוך - הקיטוון נובע משינוי בסיווג ההלואה הבנקאית שהתקבלה בשנת 2021 למימון עסקת באר שבע, וממועד פירעונה הסופי הוא ב-31 במאי 2024, מהٿiafibot לזמן ארוך להٿiafibot שוטפת (ר' ביאור 14ב' לדוחות הכספיים).

אגרות חוב - ההידול נובע מהוספת חלק יחסית מסכום הניכוי שבו הונפקו אג'ח (סדרה ד) של לוינסקי-עופר ליתרת אגרות החוב.

3.5. הון עצמי

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(1,148)	(17,292)	הון עצמי (גרעון)
21,499	21,172	זכויות שאין מקנות שליטה
20,351	3,880	סך הכל התchiafibiotot

הון עצמי - הקיטוון נובע מהפסדי הקבוצה.

זכויות שאין מקנות שליטה - הקיטוון נובע מחלוקת המיעוט בהפסד של לוינסקי-עופר.

תוצאות הפעולות

1. רוח גלמי

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
146,748	41,662	הכנסות
(139,104)	(46,791)	עלות הכנסות
7,644	(5,129)	רווח (הפסד) גלמי

הכנסות - הכנסות בתקופת הד"ח נובעות מפרויקט "שינקין", שהחל במאי 2023, מפרויקט "סוקולוב" שהסתיים בדצמבר 2023 ומפרויקט "הנשיא 16/18" שהסתיים ביוני 2023. בשנת 2023 הכנסות נבעו מהפרויקטים "סוקולוב", "המכבי 6/8" והנשיא 16/18.

הקייטון לעומת 2022 נובע מכך שההכנסות מפרויקט "המכבי 6/8" שהסתiyaו בשנת 2022, ורבית ההכנסות מפרויקט "סוקולוב" ו"הנשיא 18/16" שהסתiyaו בשנת 2023, הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

עלות הכנסות - עלות המכרכר בשנת 2023 ובשנת 2022 נובעת מהפרויקטים "סוקולוב", "המכבי 6/8" ו"הנשיא 18/16". הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שפרויקט "המכבי 6/8" הסתיים בשנת 2022 ופרויקט "סוקולוב" ו"הנשיא 18/16" הסתיים בשנת 2023, ורבית ההוצאות בהם הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

רווח גולמי - הגידול בהפסד הגלומי נובע בעיקר מהיעיכובים שחלו בביוץ הפרויקטים "סוקולוב", "המכבי 6/8" ו"הנשיא 18/16", ומהתיקרות תשומות הבנייה. מרבית הדירות בפרויקטים אלו נמכרו לפני שנת 2022, ולכן ההשפעה החיבובית של עליית מחיר הדירות שנוצרו למכירה בפרויקטים לא קיזזה את מלאה ההשפעה השלילית שנבעה מהיעיכובים ביוץ והתיקרות התשומות.

עלית (ירידת) ערך נדלן להשקעה, הוצאות שיווק, הנהלה והכנסות (הוצאות) אחרות באלפי ש"ח

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר
2022	2023	
(430)	(50)	ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו
(1,132)	(910)	הוצאות שיווק ומכירה
(9,602)	(10,195)	הוצאות הנהלה וככליות
114	76	התאמת הפרשה מותנית להתחייבות לחברות בעלות בעלי שליטה
393	622	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו

ירידת ערך נדלן להשקעה, נטו - הקיטון נובע מירידה בערך זכויות החברה במגרש במושע בדרום ראשון לציון על פי שמאורט ליום 31.12.23.

הוצאות שיווק ומכירה - הוצאות השיווק נובעות משיווק פרויקט שינקין.

הוצאות הנהלה וככליות - הגידול נובע מגידול בהוצאות עבור שירותים מצויעים, ומגידול בדמי ניהול הקבועים בלויינסקי-עופר לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות שינוי מבנה ההסכם לפיו מועמדים ללויינסקי-עופר שירות ניהול מא.ל.ד (ר' ביאור 33ג' בדוחות הכספיים).

התאמת הפרשה מותנית להתחייבות לחברות בעלות בעלי שליטה - הקיטון נובע מהשפעת השינוי ברווחיות הצפואה, ושינוי בלוחות הזמן הצפויים של הפרויקטים בגין מחושבת ההתחייבות.

הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו - הגדול נובע מהכנסות השכירות מגיש "הכישור 6".
הכנסות שהתקבלו בשנת 2023 הן עברו שנת שכירות מלאה, בעוד שבסנת 2022 התקבלו
הכנסות שכירות רק עבר חלק מהשנה, לאחר השלמת רכישת הנכס.

3. הכנסות והוצאות מימון

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(12,621)	(13,834)	הוצאות מימון
1,974	3,349	הכנסות מימון
(10,647)	(10,485)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו

הוצאות מימון - הגדול נובע בעיקר מעליית שער הריבית במשק.
הכנסות מימון - הגדול נובע מעליית הריבית במשק, שבעקבותיה גדלה הריבית על הלואת
לוינסקי-עופר לפנמה (ר' ביאור 12ז' לדוחות הכספיים), ועל פיקדונות בנקאים של
לוינסקי-עופר.

4. הפסד

לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
(13,660)	(26,070)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה
1,916	2,334	הטבת מס (מסים על הכנסה)
2,055	(3,512)	חלק החברה ברוח (הפסדי) חברה כלולה
<u>(9,689)</u>	<u>(27,284)</u>	רווח (הפסד)
		רווח (הפסד) החברה מיוחס ל:
(2,343)	(18,836)	בעלי החברה
<u>(7,346)</u>	<u>(8,412)</u>	זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>(9,689)</u>	<u>(27,284)</u>	רווח (הפסד)
<u>(0.28)</u>	<u>(2.25)</u>	רווח (הפסד) למניה המיוחס לבני המניות (בש"ח)

חלק החברה ברוח (הפסדי) חברה כלולה - השינוי בשתי התקופות נובע בעיקר מעלייה
(ירידה) בשווי ההוגן של נכס מקרעין שבבעלות החברה הכלולה.

ניסיונות ומקורות מימון

		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר	
		2022	2023
		אלפי ש"ח	
(33,428)	(9,597)	תזרים מזומנים ששימשו לפעילויות שוטפת	
6,900	2,625	תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילויות השקעה	
(7,689)	(13,736)	תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילויות מימון	

תזרים מזומנים ששימשו לפעילויות שוטפת - המזומנים ששימשו לפעילויות שוטפת בשנת 2023 הוצאו לגמר פרוייקטי "סוקולוב" ו"הנשיא 18/16", לתחילת בניית פרויקט "שינקין", ולקיים יתר הפרויקטים של הקבוצה; למימון הוצאות הנהלה וככלויות, וلتשלום ריבית על אשראי שהועמד לקבוצה.

תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילויות השקעה - המזומנים שנבעו מפעילויות השקעה בשנת 2023 נבעו משחרור כ- 2.4 מ' ש"ח מחשבונות מוגבלים של הפרויקטים בביצוע, ומגבה נטו של כ- 2.6 מ' ש"ח מפנמה השקעות בע"מ שותפת לוינסקי-עופר בפרויקט "הכישור 6" ובעלות על חברת מגדל הכישור בע"מ.

המזומנים ששימשו לפעילויות השקעה הם כ- 4.4 מ' ש"ח שהועמדו כהלוואות בעליים לחברות הכלולות שמקדמת את פרויקטי "הארבה" ו- " מגדל הכישור".

תזרים מזומנים שנבעו (שימוש) מפעילויות מימון - המזומנים שנבעו מפעילויות מימון בשנת 2023 מרכיבים מהනפקת מנויות וככבי אופציה (סדרה 1) על ידי לוינסקי עופר בתמורה נטו של כ- 10.7 מ' ש"ח, מהלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח של לוינסקי עופר קיבלה ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ למימון חלקו של פירעון אג"ח סדרה ג', מהלוואה חדשה בסך 20.1 מ' ש"ח של לוינסקי-עופר מחזורה למימון השקעה במגרש "הכישור 6" ומגידול בהלוואות בנקאות שהקבוצה קיבלה: כ- 9 מ' ש"ח של לוינסקי עופר קיבלה למימון פרויקט "שינקין", וכ- 1.7 מ' ש"ח של לוינסקי עופר קיבלה ומובטחת בשיעוד הדירה שנותרה למכירה בפרויקט "המכבי 8/6" ומהלוואה בסך 1.4 מ' ש"ח שהחברה קיבלה מבעל השליטה.

מנגד, החברה פרעה כ- 5.5 מ' ש"ח מהלוואות שקיבלה בפרויקט "סוקולוב".

המזומנים ששימשו לפעילויות מימון הם כ- 76.7 מ' ש"ח, ששימשו את לוינסקי עופר לפירעון יתרת קרן אג"ח מסדרות ב' ו- ג' בסכום כולל של כ- 44.2 מ' ש"ח, לפירעון הלואאה בסך 21.1 מ' ש"ח שמיינה את רכישת "הכישור 6" ו莫וחזרה וلتשלום ריבית בסך של כ- 10.7 מ' ש"ח.

פרק ב' - ממשל תאגידי

1. מדיניות תרומות

החברה ולוינסקי-עופר לא קבעו מדיניות תרומות. בשנת 2023 החברה לא תרמה (2022 - 1,800 ש"ח), ותרומות לוינסקי-עופר הסתכמו ב- 49,419 ש"ח (2022 - 32,267 ש"ח). הקבוצה לא התחייבה למתן תרומות נוספות.

2. דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערី הנדרש של דירקטוריים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, כפי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות הינו דירקטור אחד. המספר נקבע בהתאם, בין השאר, לסוג החברה, גודלה, היקף פעילות החברה וMORECOM פועלותה. הדירקטור החיצוני מר שלמה בן עזרי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפירות, ראו תקנה 26, בפרק "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

3. דירקטוריים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטוריים הבלטי תלויים מכלל הדירקטוריים המכהנים בחברה.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

שם המבקר הפנימי – ר"ח עופר אלקלעי, שותף במשרד אלקלעי ושות', בעל ניסיון רב בתחום ביקורת הפנים.

תאריך תחילת כהונתו – 29 ביוני 2020.

עמידת המבקר הפנימי בהוראות החוק

למייטב ידיעת החברה, המבקר הפנימי עומד בכל התנאים הקבועים בסעיף 3(א) לחוק הביקורת הפנימית, תשנ"ב - 1992 ("חוק הביקורת הפנימית"), ובתנאי הוראות סעיף 146(ב) לחוק החברות וסעיף 8 לחוק הביקורת הפנימית.

קשרים עסקיים עם גופ קשור לחברה

במקביל למינויו כמבקר הפנימי בחברה, בחודש יוני 2020 הוא מונה לכחן כמבקר הפנימי של לוינסקי-עופר. אין בכחונו כמבקר הפנימי בלוינסקי-עופר כדי ליצור ניגוד עניינים עם תפקידו כמבקר פנימי בחברה.

מבקר הפנימי אינו עובד של החברה אלא מעניק לה שירותי ביקורת פנים חיצוניים.

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי – יוושב ראש דירקטוריון החברה.

תוכנית העבודה - תוכנית העבודה של המבקר הפנימי היא שנתית.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הימנ בעייקר:

- הצעות המבקר הפנימי לתוכנית העבודה.
- הצעות חברי ועדת הביקורת והדיבקטוריון בתבוסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, ונושאים שנדונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודיבקטוריון החברה.

- גודל החברה, המבנה הארגוני שלו, מהות פעילותה העסקית והיקפה.

הגורםים המעורבים בהכנות תוכנית הביקורת מטעם החברה ואישורה:

המבקר הפנימי, ועדת הביקורת והדיקטוריון. תוכנית העבודה השנתית מאושרת על ידי הדיקטוריון. תוכנית העבודה השנתית מותירה למבחן הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, באישור ועדת הביקורת של החברה.

תוכנית הביקורת השנתית הוגשה בתקופת הדיו"ח על ידי המבחן הפנימי לי"ר ועדת הביקורת ולחברי ועדת הביקורת של החברה (להלן: "הועדה"). חברי הועדה בחנו את הנושאים, תוך התייעצות עם הנהלת החברה, ולאחר מכן החליטו על התוכנית, כאשר השיקולים שהנחו אותם הינם, בין היתר, צרכי הביקורת, חשיבות הנושאים, התדיינות שבה נבחנו הנושאים בשנים עברו וכן המלצותיו של המבחן הפנימי.

במהלך שנת 2023 ערך המבחן הפנימי ביקורת בנושא עסקות עם בעלי עניין.

לא נבחנו עסקות מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח עם צדים שלישיים.

תאגידיים מוחזקים:

תוכנית הביקורת מתיחסת גם לחברות הבנות שבבעלות המלאה של החברה - ליבנטל חברה

לבניין בע"מ וליבנטל הרצליה (1979) בע"מ.

בחברה המאוחדת לוינסקי עופר מתנהלת ביקורת פנימית בנפרד.

היקף העסקה

היקף העסקתו של ר"ח אלקלעי בשנת 2023 היה כמפורט להלן:

מספר שעות	שם החברה
50	חברה
100	לוינסקי-עופר

היקף השעות האמור נקבע לאחר שהוערך ע"י הצדדים כמשמעותם את רמת ההשקעה הנדרשת לצורך ביצוע הביקורת.

עריכת הביקורת - המבחן הפנימי מסר לחברת כי הוא עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המ釐ויים המקובלים לביקורת פנימית וההנחיות המ釐ויים של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדיקטוריון, המבחן הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המ釐ויים וזאת בשים לב למ釐ויו, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את מצאי הביקורת.

גישה למידע - החברה מאפשרת למבחן הפנימי גישה חופשית לכל מידע שבבעלות החברה ובתאגידים שהיו בשליטתה במועד הדוח ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות נתונים כספיים.

דין וחשבון המבחן הפנימי - דין וחשבון המבחן הפנימי הוגש בכתב ביום 24 במרץ 2024 ליושב ראש ועדת הביקורת, וליר"ר הדיקטוריון והמנהל הכללי של החברה. ועדת הביקורת דנה במצאי המבחן הפנימי ביום 31 במרץ 2024.

הערכה הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי - להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורכישות הפעולה ותוכנית העובודה של המבקר הפנימי של החברה הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, מבנה הארגוני שלה, במהות פעילותה העסקית והיקפה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

תגמול - בתקופת הדוח הסתכם שכרו של המבקר הפנימי בכ- 20 אלף ש"ח עבור שירותו ביקורת פנימית בחברה, וככ- 35 אלף ש"ח עבור שירותו ביקורת פנימית בליאנסקי-עופר. לדעת הדירקטוריון, התגמול הינו סביר ולא השפיע על שיקול דעתו של המבקר הפנימי בבואו לבקר את החברה.

5. **מבקר חיצוני - שכר טרחה של רואי החשבון המבקרים**
רואי החשבון המבקרים של החברה הינם וקסלר, קודנצ'יק, אונוק ושות'. השכר הכלול לו זכאים רואי החשבון המבקרים בגין שירות הביקורת השירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותים מס הקשורים לביקורת לחברה ולהברות הבנות לשנים 2023 ו- 2022, הינו (באלפי ש"ח):

	שנת 2022	שנת 2023
	150	150

לא סופקו לחברה שירותים נוספים על ידי רואי החשבון המבקרים. שכר הטרחה ששולם לרואי החשבון המבקרים נקבע בהתבסס על תקציב שעות משוער לביצוע הביקורת שהוגש על ידי המבקרים. שכר הטרחה נקבע ע"י דירקטוריון החברה, אשר הוסמן ע"י האסיפה הכללית של החברה לקבוע את שכר הטרחה של רואי החשבון המבקרים.

פרק ג' - דיווח פיננסי

1. **אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**
ראו ביורו 35 בדוחות הכספיים.

גלו依 בדבר אומדנים חשבונאים קרייטיים

לפרטים בדבר האומדנים החשבונאים הקרייטיים המשמשים בהכנות הדוחות הכספיים של החברה, ראו ביורו 3ב' לדוחות הכספיים.

ברוך אופיר ארביב
 יור הדירקטוריון והמנכ"ל

שלמה בן-עוזר
חבר הדירקטוריון

תאריך: 31 במרץ 2024

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

תוכן

עמוד	
113-114	דוח רואה החשבון המבקר
115-116	דוחות מאוחדים על המצב הכספי
117	דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכללי
118	דוחות מאוחדים על השינויים בהון
119-120	דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים
120-205	באוריות לדוחות הכספיים המאוחדים
206	נספח – רשימת חברות מוחזקות של החברה

**דוח רואה החשבון המבוקב
לבעלי המניות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ**

ביקרנו את הדוחות המאוחדים על המצב הכספי המצוורפים של א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן - "החברה") לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 1-2022 ואת הדוחות המאוחדים על רווח או פסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון ותזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר 2023. דוחות כספיים אלה הינם לאחריות הדירקטוריון והנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דעתה על דוחות כספיים אלה בהתאם על ביקורתנו.

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של החברה מאוחדת ושל פעילות משותפת אשר נכסיתן הכלולים באיחוד מהווים כ- 84.5% ו- 79.1% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, בהתאם, והנכסותיהם הכלולות באיחוד מהוות כ- 27.9% וככ- 80.1% 37.5% מכלל הכנסות המאוחדות לשנים ששהתיימנו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021, בהתאם. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של החברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשערה בה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022 הסתכמה, ב- 20,917 אלפי ש"ח ו- 23,980 אלפי ש"ח, ואשר חלק החברה ברוחוי (ഫסדי) אותה חברה לשנים שהסתמימו ביום 31 בדצמבר 2023, 2022 ו- 2021 היה, בהתאם, (3,230) אלפי ש"ח ו- 2,302 אלפי ש"ח ו- 5,041 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות והפעולות המשותפות בוקרו על ידי רואי החשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתיחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעולות משותפות, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי החשבון (דרך פועלתו של רואי החשבון), התשל"ג - 1973. על פי תקנים אלה נדרש מאתנו לתקן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידת סבירה של ביטחון שאין בדוחות הכספיים הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבdochות הכספיים. הביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונות שיושו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון והנהלה של החברה, וכן הערכת נאותות הצגה בדוחות הכספיים בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו ודוחות רואי החשבון האחרים מספקים בסיס נאות לחוות דעתנו.

לעתינו, בהתאם על ביקורתנו, ועל הדוחות של רואי החשבון האחרים, הדוחות הכספיים המאוחדים הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה והחברות המאוחדות שלה לימים 31 בדצמבר 2023 ו- 2022, ואת תוכאות פועלותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלhn לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר, 2023 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.

פסקת הדגש עניין (הפניית תשומת לב)

א. מבלי לסייע את חוות דעתינו, אנו מפנים את תשומת הלב כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נוצר לחברת גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ- 81.6 מיליון ש"ח וכן הפסדים מתמשכים, שגרמו לוגרעון בהון המוחס בבעלי מניות החברה בסך כ- 17.3 מיליון ש"ח. כמו כן מפנים את תשומת הלב למצבה הכספי של החברה, ראה באור וגו'.

ב. רואי החשבון של החברה המאוחדת הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הودאות הקיימות לגבי הפעולות שהנהלת החברה המאוחדת והדיקטוריון נוקטים ועתידיים לנוקט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה המאוחדת בכך לפרק את התחייבותיה הקיימות והציפיות בעתיד הנוראה לעין, ראה באור ודו'. כמו כן, הפנו רואי החשבון של החברה המאוחדת את תשומת הלב כאמור בביואר ויז' בדף החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה "צוגית נגד החברה המאוחדת ונושאי משרה בחברה המאוחדת.

ג. רואי החשבון של העסקה המשותפת (להלן של החברה 25% ובماוחד 50%), הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסקה המשותפת לעמוד בפירעון הלואה מתאגיד בנקאי בסך כ- 34.2 מיליון ש"ח, העומדת לפירעון ביום 24 במאי 2024, ואשר מגובה ברישום שעבוד על מלאי מקרקעין, אשר שווינו לטובת בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 42,219 אלפי ש"ח, ראה באור וו'.

עניןינו מפתח ב ביקורת המ העניןאים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר ב ביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניןאים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו על גביו היה מאייגר, 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 נוטנים באמצעות חוות דעת נפרדת על עניינים או על הצעיפים שאלהם הם מתייחסים.

הקרה בהכנסה ממכירתה דירות:

הקרה בהכנסה ממויקטים הוא נושא ממשמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהוות ועל שיקול הדעת של הנהלה והמוסקדים על מושל תאגיד הקרן בנושא זה. המרכיבות ושיקול הדעת קשורות להערכה של ההצלחות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הנשות צפויות המבוססות על אומדן הנהלה או חוות דעת מומחה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להערכתה בהכנסה. זיהינו לנו שהוא עניין מפתח ב ביקורת, בשל המרכיבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בbijor 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

נהלי הביקורת שביצעו למען המפתח ב ביקורת

כمعנה לבחינת הקרה בהכנסה ממכירתה דירות של החברה בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- ביצעו נחילים מפורטים בפרויקט. נחילים אלו כללו בוחינת הנהלות וההערכות המיוושמות על ידי הנהלה וAIMOT העסוקאות על ידי ראיות ביקורת שכלו חזים, شيئاוים בחוזים והסכםים עם קבלני משנה.
- קראנו את דוחות הליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- בחנו את שיעור ההשלמה של הפרויקט וערכנו שיחות עם החברה והנהלה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

פרעון התchieיביות החברה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:

כאמור bijor 1 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ובഫניות תשומת הלב, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נוצר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ-6.81 מיליון ש"ח וכן הפסדים מתמשכים, שגרמו לגרעון בהון המיחס לבניית החברה בסך 17.3 מיליון ש"ח. כמו כן החברה המאוחדת מחזיקה בעמודה באמצעות מידת פיננסיות בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגודות החוב (סדרה ד'). לפירוט והרחבה בעניין זה ראה bijor וג' ו-ד'. זיהינו לנו שאים אלה כענין מפתח ב ביקורת בשל שיקול הדעת הנדרש כדי להעריך את נאותות הנחת העסק החדש בשים לב לגרעון בהון החוזר של החברה ובמאוחד וכן לאירועים הנאמנת באמות המידה הפיננסיות שהן היא מחויבת, וסבירות תחזית תזרים המזומנים ותוכניות הנהלה והדיקטוריון לעמידה בהתחייבותה של החברה בעתיד הנראה לעין.

נהלי הביקורת שביצעו למען המפתח ב ביקורת

כمعנה לבחינת תזרים המזומנים החזוי של החברה ויכולתה לעמוד באמות המידה הפיננסיות, בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- קיבלנו תחזיות תזרים המזומנים של החברה לפרק זמן של שנתיים ממועד הדוחות הכספיים אשר הוכנה על ידי הנהלת החברה ואושרה על ידי הדיקטוריון, וביצעו בוחינת סבירות הנהנות העומדות בבסיסן.
- ביצעו הערכת תוכנית הנהלה ודיקטוריון החברה לעמידה בהתחייבותה בעתיד הנראה לעין. בוחינת הנהנות המפתח והערכות הנהלה הכוללים שיקול דעת רחב בקביעת תזרים המזומנים החזוי.
- קיבלנו מכתב התchieיבות בלתי חוזרת מבעל השליטה להמשך התמייה בחברה ואי פרעון התchieיביות החברה אליו במידה ולא ימכר אחד מנכסיה החברה או החברה הכלולה.
- סקרונו נהלי הביקורת של רואי החשבון של החברה המאוחדת בנושא בוחינתם את אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשיטרי הנאמנות.
- ביצעו בוחינת נאותות הגילויים הקשורים למצב הפיננסי של החברה.

בכבוד רב,

וקסלר, קודנצ'יק, אונוך ושות'
רואי חשבון

רמת גן, 31 במרץ, 2024

א. לבנטל אחזקות בע"מ

הדווחות המאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר			באור
2022	2023	אלפי ש"ח	
30,840	10,132	5	נכסים שוטפים מזומנים ושווי מזומנים
9,639	6,838	6	מזומנים מוגבלים
(* 63,428	59,599	7	מלאי
			מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים
613	274	8	הכנסות לקבל מחוזי הקמה
27,360	16,253	'ד22	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
7,377	5,278	9	חייבים ויתרות חובה
10,955	7,383		
150,212	105,757		
			נכסים לא שוטפים
58,534	86,776	10	מלאי מקרקעין ואחר
(* 33,518	33,689	8	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים
16,286	18,023	22	הלוואה שניתנה לבעל מקרקעין
250	250		חייבים ויתרות חובה לזמן ארוך
35,784	34,947	11	השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני
1,962	3,071	12	ndl"ן להשקעה
1,069	451	13	רכוש קבוע, נטו
9,530	12,083	'ג31	מיסים נדחים
156,933	189,290		
307,145	295,047		

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2כג'.

הbijורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאוחדים.

א. ליבנטל אחזקות בע"מ
הדווחות המאווחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר

2022	2023	באור	
אלפי ש"ח			
67,271	91,995	14	התchiaיות שוטפות
17,504	19,965	33	אשראי מתאגידים פיננסיים
11,594	35,230	15	הלוואה מבעל שליטה
1,295	686		אשראי לזמן קצר מאחרים
42,743	-	16	התchiaיות בגין חכירה
9,935	10,784	17	חלויות שוטפות של אגרות חוב
8,318	9,285	'33	התchiaיות לשפיקים ולנותני שירותים
7,944	1,560		התchiaיות מותנהות ואחרות לבורי עניין
2,947	19,486		מקדמות מלוקחות
5,148	5,364	18	התchiaיות לממן שירותים בניה
174,699	194,355		זכאים ויתרות זכות
18,678	1,796	19	התchiaיות לא שוטפות
93,336	95,001	16	הלוואות לזמן ארוך
81	15	20	אגרות חוב
112,095	96,812		התchiaיות בשל הטבות לעובדים
62,559	63,090	24	הון עצמי (גרעון בהון) המיוחס לבורי מנויות החברה
(2,373)	(2,373)	'24	הון המניות ופרמייה על המניות
690	690	'ג'	הלוואה לפירעון ממימוש מנויות החברה
4,233	4,233		קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה ובעל עניין
531	-	16	קרנות הון אחרות
(66,788)	(82,932)		כתב אופציה
(1,148)	(17,292)		יתרת הפסד
21,499	21,172		זכויות שאין מקנות שליטה
20,351	3,880		
307,145	295,047		

הbiaורדים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדווחות הכספיים המאווחדים.

יונתן אייזקס	דיקטור	ברוך אופיר ארביב יו"ר הדיקטוריון ומנכ"ל החברה	31 במרס, 2024 תאריך אישור הדווחות הכספיים
מנהל כספים			

א. ליבנטל אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על הרווח (הפסד) הכלול

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר				באור	<u>הכנסות</u>
2021	2022	2023	אלפי ש"ח		
99,200	146,748	41,662			הכנסות ממכירת דירות
(* 96,422 39	(* 139,136 18	46,760 31			<u>עלות ההכנסות</u>
<u>96,461</u>	<u>139,154</u>	<u>46,791</u>			הוצאות המכyr ווצאות תפעול ואחזקה
<u>(* 2,739</u>	<u>(* 7,594</u>	<u>(5,129)</u>			רווח (הפסד) גולמי
85	(430)	(50)			עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(594)	(1,132)	(910)	26		הוצאות מכירה ושיווק
(* 7,656)	(* 9,552)	(10,195)	27		הוצאות הנהלה וככלויות
(36)	114	76	125'		התאמת התביעות מותנית לבני שליטה בחברה
110	470	669	28		מאוחדת
(57)	(77)	(46)	29		הוצאות אחרות
<u>(5,409)</u>	<u>(3,013)</u>	<u>(15,585)</u>			הפסד מפעولات רגילות
(9,238)	(12,621)	(13,834)	30		הוצאות מימון
<u>923</u>	<u>1,974</u>	<u>3,349</u>	<u>30</u>		הכנסות מימון
<u>(13,724)</u>	<u>(13,660)</u>	<u>(26,070)</u>			הפסד לפני מסים על הכנסה
<u>2,423</u>	<u>1,916</u>	<u>2,334</u>	<u>'31</u>		טבת מס
<u>(11,301)</u>	<u>(11,744)</u>	<u>(23,736)</u>			הפסד לאחר מסים על הכנסה
<u>4,984</u>	<u>2,055</u>	<u>(3,512)</u>			חלק החברה ברוחבי (הפסדי) חברות כלולות
<u>(6,317)</u>	<u>(9,689)</u>	<u>(27,248)</u>			סה"כ הפסד
(1,713)	(2,343)	(18,836)			הפסד לתקופה מיוחס ל:
(4,604)	(7,346)	(8,412)			בעלי החברה
<u>(6,317)</u>	<u>(9,689)</u>	<u>(27,248)</u>			זכויות שאין מקנות שליטה
(0.20)	(0.28)	(2.30)	32		רווח (הפסד) למניה המיחס לבני המניות של החברה (בש"ח)
					הפסד בסיסי

*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2כג'.

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. לבנטאל אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על השינויים בהון
מיוחס לבעלי מנויות החברה

סה"כ הון	זכויות שאין מקנות שליטה	סה"כ	תקבולות אחרות המרה אופצית	קרן הון בגין המרה	יתרה רוווח (הפסד)	קרן הון בגין עסקה עם בעל עמינין	הלוואה לפירעון שליטה ובעל עמינין	הון המניות מןויות החברה	הון המניות ומפרימה על המניות
19,438	19,817	(379)	566	4,233	(66,054)	690	(2,373)	62,559	יתרה ליום 1 בינוואר, 2021
15,854	12,840	3,014	--	--	3,014	--	--	--	הנפקת הון לזכויות שאין מקנות שליטה המרה למניות של אגרות חוב המירות בחברה מאוחדת הפסד לשנה
700	532	168	(28)	--	196	--	--	--	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021
(6,317)	(4,604)	(1,713)	--	--	(1,713)	--	--	--	
29,675	28,585	1,090	538	4,233	(64,557)	690	(2,373)	62,559	
365	260	105	(7)	--	112	--	--	--	המרה למניות של אגרות חוב המירות בחברה מאוחדת הפסד לשנה
(9,689)	(7,346)	(2,343)	--	--	(2,343)	--	--	--	
20,351	21,499	(1,148)	531	4,233	(66,788)	690	(2,373)	62,559	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022
10,777	8,085	2,692	--	--	2,692	--	--	--	הנפקת הון לזכויות שאין מקנות שליטה פקיעת כתבי אופציה הפסד לשנה
--	--	--	(531)	--	--	--	--	531	
(27,248)	(8,412)	(18,836)	--	--	(18,836)	--	--	--	
3,880	21,172	(17,292)	--	4,233	(82,932)	690	(2,373)	63,090	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023

הbijוריהם המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. ליבנטל אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

לשנה שהסתמימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
(6,317)	(9,689)	(27,248)	
(11,614)	(23,738)	17,651	
(17,931)	(33,427)	(9,597)	
			תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת
			הפסד התאמות הדורשות להציג תזרימי המזומנים מזומנים נטו, ששימשו לפעילויות שוטפת
			תזרימי מזומנים מפעילות השקעה
5,442	8,220	2,801	משיכה פיקדנות מוגבלים, נטו משיכה (הפקדה) בחשבון משועבד להבטחת תשלום ריבית לאג"ח
(3,791)	-	-	McLירת רכוש קבוע רכישת רכוש קבוע
(19)	(194)	(11)	מתן הלוואה לשותף בעסקה משותפת
(9,270)	(22,993)	(1,811)	גביה הלוואה משותף בעסקה משותפת
-	24,886	4,420	מתן הלוואה לזמן ארוך
(17,000)	-	(1,454)	מתן הלוואה לצד ג'
-	-	-	גביה הלוואה מצד ג'
(4,654)	(3,019)	(4,409)	מתן הלוואה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
2,714	-	3,000	גביה הלוואה לחברות המטופלות בשיטת השווי המאזני
(* (31,057)	6,900	2,624	מזומנים נטו שנבעו (שימוש) לפעילויות השקעה
			תזרימי מזומנים מפעילות מימון
15,000	300	961	קבלת הלוואות מבטל שליטה
19,040	2,009	24,928	קבלת הלוואות מאחרים
(23,043)	(10,794)	-	פירעון הלוואות מאחרים
-	11,150	-	קבלת הלוואות מתאגידים פיננסיים
(14,360)	(18,720)	(44,247)	פירעון אגרות חוב
91,060	-	-	הנפקת הון לב的日子里 ניכוי הוצאות הנפקה
15,854	-	10,777	פירעון התחייבות בגין חכירה
(650)	(656)	(657)	קבלת (פירעון) אשראי לזמן קצר מbenki, נטו
10,434	17,285	5,163	תשולם ריבית
(12,418)	(8,263)	(10,661)	מזומנים נטו ששימשו (נבעו) לפעילויות מימון
100,917	(7,689)	(13,736)	
			עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים
51,929	(34,216)	(20,708)	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה
13,127	65,056	30,840	יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה
65,056	30,840	10,132	

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

א. ליבנטל אחזקות בע"מ
דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

א. ההתאמות הדורשות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

הכנסות והוצאות שאינן כרכות בתזרימי מזומנים:

(4,984)	(2,055)	3,512	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
816	899	541	פחת והפחחות
(85)	430	50	ירידה (עליה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2,272)	(1,916)	(2,334)	מיסים נדחים
11,354	12,724	16,088	ריבית שנזקפה על הלואות, נטו
(* 268)	(*) (50)	174	הפחחת מקומות לחברת ניהול בעלות בעלי שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
-	-	(47)	רווח הון ממימוש רכוש קבוע
530	597	147	הפחחת עדף שווי הון שיווק למלאי
(2,687)	(3,727)	(6,351)	היוון עלויות מימון על מלאי
36	(114)	(76)	התאמת התchieיבות מותנית לחברות בעלות בעלי שליטה
-	26	(66)	שינויים בהתchieיבות בשל הטבות לעובדים

שינויים בסעיפים רכוש והתchieיבות:

(9,195)	8,312	3,572	ירידה (עליה) בחיברים ויתרות חובה
(5,326)	(15,213)	11,107	ירידה (עליה) בהכנסות לקבלת מחוזי הקמה
(4,479)	(30,246)	(22,143)	עלייה במלאי מקרקעין בלתי שוטף
(9,270)	9,270	-	ירידה (עליה) חיברים לא"
10,648	(16,193)	(6,384)	עלייה (ירידה) במקומות מלוקחות
(9,174)	(8,374)	1,124	תשולם מקומות ושינוי ביתרת בעלי שליטה
(* 2,790)	(* 24,866)	19,337	ירידה (במלאי מקרקעין שוטף
4,850	(3,334)	849	עלייה (ירידה) בספקים
87	360	(1,448)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
(11,614)	(23,738)	17,651	

ב. פעולות שלא בזמן

-	-	21,700	הכרה במלאי כנגד התchieיבות בגין חכירה
879	-	-	

ג. מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולם וו התקבלו במהלך השנה עברו:

12,418	8,263	10,661	ריבית ששולמה
879	-	-	

(*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2כ'.

הبيانים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי

א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה

1. החברה התאגדה בשנת 1982 והחל מאותה שנה נסחרות מנויותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").

2. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן, בעיקר בתחום הנדל"ן היומי. בחודש ינואר 2014 החברה רכשה מנויות של לוינסקי-עופר בע"מ ("לוינסקי עופר"), חברת ציבוריות שמנויותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב שעוסקת בייזום פרויקטים בעיקר בתחום ההתפתחות העירונית (תמ"א 38).

בעלי השיטה בלוינסקי עופר הינם החברה, וה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל השיטה בחברה, ומර-יוסף לוינסקי, מנכ"ל לוינסקי עופר לתפקיד הדוחות הכספיים החברה החזיקה בלוינסקי עופר-ב-אל.ד. החזקות יחד בע"מ ("אלד") שהינה חברה בעלות משותפה של ה"ה ארביב ולוינסקי, וכן היו להם החזקות ישירות של כ- 0.65% ע"י מר לוינסקי וכ- 0.29% ע"י מר ארביב. הקבוצה היא בעלת שליטה בלוינסקי עופר, במשמעות המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך. הקבוצה מעריכה כי יש לה שליטה אפקטיבית בלוינסקי עופר בה היא מחזיקה פחות ממרבית זכויות ההצבעה, ראו גם באור 3ב'.

3. הפרויקט המבוצע על ידי הקבוצה, לתאריך אישור הדוחות הכספיים, מלווה בlienovi פיננסי של בנק וחברת ביטוח. וכל הפרויקטים בתכנון מיועדים להתבצע בlienovi פיננסי.

תחילה ביצוע הפרויקטים שהקבוצה עוסקת בקידומם, כולם או חלקם, עשויה להתעכב עקב גורמים שאיןם בשליטת הקבוצה. עיכובים בפרויקטים עלולים לנבוע, בין היתר, משינויים במדיניות רשות התקנון בנוגע להיקף הבניה במרקען, או עיכובים בקשר עם הוצתה היתר-בנייה, ומיוכבים בהשגת מימון לפרויקטים, המיעודים לביצוע בשיטת הליווי הפיננסי. עיכובים בפרויקטים של ההתפתחות עירונית עלולים לנבוע גם, בין היתר, מיוכבים בהשגת הסכמים עם בעלי דירות בבניינים המיועדים לפרויקטים של ההתפתחות עירונית ואשר בהם טרם נחתמו הסכמים עם כל בעלי הדירות.

על פי הסכם ניהול בין לוינסקי עופר לבין אל.ד. שהסתיים ב-18 בספטמבר, 2022 (ר' באור 3גג'), לפיו הוועד לloienski עופר שירותי ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים לאלד זכות לקבל מقدمות על חשבון דמי ניהול משתנים בגין פרויקט, בקרות "AIROU משכלל", כמשמעותו בהסכם. אלד אישרה את הסכמתה לדחיתת תשלום המقدمות בגין הפרויקטים שמקדמת לוינסקי-עופר, ככל שלא יהיה לloienski-עופר מקור לצורך התשלום, וזאת עד להשגת מקור מימון כאמור. בשנת 2023 לא שולמו מقدمות לאלד (בשנת 2022 שולמו לאלד מقدمות בסך 9.6 מיליון ש"ח).

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביוורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

ב. הגדרות

בדוחות כספיים אלה – אם לא צוין מפורשות אחרת, תהיה למונחים שלහן ההגדרות שלצדיהם:

א. לבנTEL אחזקות בע"מ. החברה והחברות המוחזקות שלה. לרשותן החברות המוחזקות ראו נספח לדוחות הכספיים המאוחדים.	החברה הקבוצה
חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדתן ב- 10 IFRS) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.	חברות מאוחדות
חברה אשר השקעת החברה בה כוללה בדוחות הכספיים המאוחדים, ואשר השקעת החברה בה כולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.	חברה כוללה
חברות מאוחדות או חברה כוללה. כהגדתם ב- 24 IAS).	חברות מוחזקות צדדים קשורים
כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010.	בעלי עניין ובעלי שליטה
מדד המחרים לצרכן, כפי שפורסםת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.	מדד
دولר של ארה"ב לייבנTEL הרצליה (1979) בע"מ - חברת בת של החברה. לייבנTEL חברה לבניין בע"מ - חברת בת של לייבנTEL הרצליה. לוינסקי עופר בע"מ - חברת מאוחצת המוחזקת בשיעור כ- 35.16% ע"י לייבנTEL בניין.	دولר לייבנTEL הרצליה לייבנTEL בניין לוינסקי עופר
חברה לפיתוח מתחם תל"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ – חברה כוללה המוחזקת בשיעור 33.3% ע"י החברה.	תגל"ר

ג. המצב הפיננסי של החברה

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נוצר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך 81,635 אלפי ש"ח
והפסדים מתמשכים, שגרמו לגרעון בהון המיחס לבני מניות החברה בסך 17,292 אלפי ש"ח.
בדוח הכספי של החברה (להלן – דוח סולו) לחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר, 2023
בסך של 43,214 אלפי ש"ח (כולל סך של 9,043 אלפי ש"ח התchiaיות בעל שליטה ו- 19,965 אלפי
ש"ח הלוואה מבעל שליטה). מימון הניגיון בהון החוזר של החברה צפוי ממכירת נכס המקורעין
של החברה הכוללת תל"ר ופירעון הלוואת הבעלים שהחברה העמידה לתגל"ר, מכירת נכס המקורעין
בבית לומיר ולחילופין המשך תמיכת בעל השליטה בחברה ואי פירעון האשראי שהעמיד לחברה,
ראאה סעיף (1) ו-(2) להלן. בעל השליטה התchiaיב כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, כי במידה
שב-12 החודשים הקרובים לא ימכר אחד מנכסי החברה או נכס המקורעין שבבעלות החברה
הכלולה תל"ר, וה haloואה שהעמידה החברה לתגל"ר לא תיפרע בהתאם תקופה, הוא לא ידרוש את
פירעון הלוואות והתחייבות אלו לפחות עד ליום 1 באפריל 2025 אלא אם כן יימצא מקור מימון
חלופי.

להלן הרכב הגירעון בהון החוזר :

הערה	אלפי ש"ח	
1	19,965	הלוואה מבעל שליטה
2	9,043	התchiaיות לבבעל שליטה
3	11,150	הלוואה לזמן קצר מתאגיד פיננסי
4	8,543	הלוואה מתאגיד בנקאי
	<u>(5,487)</u>	נכסים אחרים בניכוי התchiaיות שוטפות אחרות
	<u><u>43,214</u></u>	גירעון בהון החוזר

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

- 1. הלוואה מבעל שליטה**
הלוואה בסך 15 מ' ש"ח התקבלה ממך ברוך אופיר ארביב בחודש יולי 2021 ושימשה לפירעון ההלוואה מלוינסקי-עופר, ורכישת מנויות של לוינסקי עופר. בחודש Mai, 2022, התקבלה הלוואה בסך 300 אלף ש"ח שנפרעה, למעט הרבית שטרם שולמה. בחודש נובמבר, 2023, התקבלה הלוואה נוספת בסך 1,400 אלף ש"ח. יתרות ההלוואות כולן הרבית שנכבה לתאריך הדוחות הכספיים הינה 19,965 אלף ש"ח. (ר' ביאור 33א').
- 2. חוב דמי ניהול למך ברוך אופיר ארביב**
ה חוב הינו חוב לפירעון מיידי ומסתכם, נומינלית, לכ- 9,043 אלף ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023. החברה לא קיבלה ממך ארביב דרישת תשלום החוב. בשנת הדוח לא שילמה החברה למך ארביב. (בשנת 2022- 42 אלף ש"ח), (ר' ביאור 33ג').
- 3. הלוואה לזמן קצר מתאגיד פיננסי**
בחודש דצמבר 2022 קיבל החברה ועידמית תעשיות ושירותי רכב בירושלים בע"מ ("עדמית") הלוואה בסך 22.3 מ' ש"ח מגופים מוסדיים במסגרת הסכם מימון בסך כולל של 197 מ' ש"ח עבור פרויקט "סיפולוקס" (ר' ביאור 22ו). כספי הלוואה המשו漏 לפירעון הלוואה קודמת בסך 20 מ' ש"ח ממוסד בנקאי שהחברה ועידמית קיבלו לצורק הפרויקט.
- 4. הלוואה מתאגיד פיננסי**
הלוואה בנקאית בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח שנדרשה לצורך מימון עסקת "בר שביע" (ר' באור 22ב'). הלוואה נלקחה במשותף על ידי החברה ושותפה לעסקה חברת "צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין" (בע"מ "לוינסקי עופר", חברת המאוחדת. חלק החברה בהלוואה הוא 25% ובמאוחד 50%. מועד פירעון הלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024. רואי החשבון של העסקה המשותפת, הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסק המשותפת לעמוד בפירעון הלוואה. להערכת הנהלת העסקה המשותפת, העסקה תציג מימון חלופי למלא הלוואה הקיימת בטרם הגיע מועד פירעונה.

החברה פועלת למטרת הזכויות בבית לומייר, וכן החברה הכלולה תג'ר קיבלה בשנת הדוח הצעות למכירת נכס המקרעין שבבעלותה בסכומים העולים על שווי הנכס בהתאם להערכת השמא שקיבלה, והנהלת החברה הכלולה טרם החליטה למי מהמציעים המכור את הנכס ובאיזה מחיר. במידה ולא ימכר אחד הנכסים ב-12 החודשים הקרובים, והלוואה שהעמידה החברה להברה הכלולה לא תיפרע באוטה תקופה, התחייב בעל השליטה כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת כי ימשך לתמוך בחברה ולהזורם הלוואות למימון החוזר שלה, וכן התחייב שלא למשוך את היתרות שלזנותו, ראה סעיף (1) ו-(2) לעיל לפחות עד ליום 1 באפריל, 2025 אלא אם כן יימצא מימון חלופי.

להערכת הנהלת החברה, האמצעים הכספיים שלה, תזרים המזומנים שצפו שיתקבל ממכירת אחד מנכסיו החברה או מתג'ר, אם נכס המקרעין ימכר, המשך תמיכת בעל השליטה בחברה, והארכת התחביבותיה כאמור לעיל, אפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה.

**א. לבנTEL אחיזות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

ד. המצב הפיננסי של לוינסקי עופר:

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, לוינסקי עופר תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 7.15 מיליון ש"ח וגרעון של כ- 24.8 מיליון ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים.

- יתרות החוב העיקריים בהון החוזר של לוינסקי עופר ל-12 חודשים הינו:
- הלואאה בנקאית בסך של כ- 40.12 מיליון ש"ח המובטחת במרקען ברוחו הכלישור 6 בחולון. ההלוואה נלקחה בחודש מרס, 2023 במשותף, בחקלים שונים, על ידי לוינסקי עופר ופנמהה אחיזות בע"מ ("פנמהה") שהיא הבעלים של מחצית מהמרקען והחליפה ההלוואה קודמת שהתקבלה מהבנק והובטהה במרקען. חלק לוינסקי עופר בהלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא כ- 20.06 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה החדש הינו ב- 21 באפריל 2024 (ראו באור 14 ב'ג'). להערכת הנהלה והדיקטוריון של לוינסקי עופר, ההלוואה זו תוארך.
 - הלואאה בנקאית בסך של כ- 34 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקתobar שבע. ההלוואה נלקחה במשותף על ידי לוינסקי עופר ושותפה לעסקה חברת "צבי צרכתי ובני" השקעות ובניין (1992) בע"מ והחברה. חלק לוינסקי עופר בהלוואה הוא כ- 8.5 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024. להערכת הנהלה והדיקטוריון של לוינסקי עופר, ההלוואה זו תוארך.
 - הלואאה ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף") בסך של כ- 20.25 מיליון ש"ח המובטחת במרקען ברוח' נורדראו 9 בהרצליה. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 20 בדצמבר, 2024. לוינסקי עופר זכות להאריך את ההלוואה לשנה נוספת.

המקורות התזרימיים של לוינסקי עופר לשנים 2024-2025 הינם, בין היתר, מזומנים ושווים מזומנים של לוינסקי עופר בנקאים שיתרתם ל-31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ- 9.8 מיליון ש"ח, יתרות עדפים של הפרויקטם מכבי-8 והנשייא-18-16 שהסתתרו (בפרויקט המכבי-8 נותרה דירה אחת למירה) בסך כולל של כ- 5.9 מיליון ש"ח, ופירעון ההלוואה של לוינסקי עופר העמידה לפנמהה שיתרתה ל-31 בדצמבר, 2023 היא כ- 5.2 מיליון ש"ח.

בחודש יוני, 2023, הנפקה לוינסקי עופר כ- 10 מיליון מנויות (שהין נ- 1 מיליון מנויות, לאחר איחוד הון, בתמורה לסך של כ- 4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). בחודש ספטמבר, 2023, הנפקה לוינסקי עופר כ- 19.78 מיליון מנויות (שהין כיוום 1.978 מיליון מנויות, לאחר איחוד הון) וכ- 9.89 מיליון כתבי אופציה, בתמורה כוללת של כ- 6.8 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה).

תשלום תוספת ריבית על אלג'ח'

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' של לוינסקי עופר הנפקה, במקרה של אי עמידה בתנינה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5%. על יתרת הקון הבלתי מסולקת של אגרות החוב. על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שמדובר פרסום הדוחות הכספיים שבhem לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבקרים, שבהם יחוור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקון הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

ליום 31 במרס, 2023, הסתכם הונה העצמי של לוינסקי עופר ב- 29,151 אלפי ש"ח, וליום 30 ביוני, 2023, הסתכם הונה העצמי של לוינסקי עופר ב- 30,112 אלפי ש"ח. בהתאם כאמור לעיל לוינסקי עופר שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שמדובר פרסום הדוחות הכספיים של הראשון הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל ב- 31 במאי, 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל ב- 31 בדצמבר 2023. הונה העצמי של לוינסקי עופר ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם לסך של 33,860 אלפי ש"ח וכן הופסק תשלום תוספת הריבית.

**א. לבנותן אחזקות בע"מ
ביורוים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם הונה העצמי של לינסקי עופר ב-30,655 אלף ש"ח ולכון לוינסקי עופר תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום דוחותה הכספיים לשנת 2023.

אחת מהuilות לפירעון מיידי שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד' אשר ערכן הנקוב הכלול הינו 99 מיליון ש"ח ומועד פרעון הינו בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט, 2026 הינה הון עצמי נמוך מ-28 מיליון ש"ח.

תוכניות הנהלת לוינסקי עופר לגיוס מקורות מימון ולהגדלת הונה העצמי, כוללות בין היתר, גiros אשראי שיובטה בשעבוד נכסים ומיושן נכסים כמפורט להלן:

.1. ביום 28 במרץ 2024, התקשרה לוינסקי עופר בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים.

להלן עיקרי ההסכם:

- יובלים תשלם לוינסקי עופר 15 מיליון ש"ח בתשלומים ובמועדים כדלקמן:
 - 2.3 מיליון ש"ח שולם ביום 31 במרץ, 2024, עם מסירת כתוב המachat זכות של 49% מהפרויקט מלינסקי-עופר ליובלים, ומכתב מב"כ בעלי הזכיות במרקען המאשר את ההmachאה.
 - 2.7 מיליון ש"ח בצת'ק שמועד פירעונו ב-26.5.2024. הצת'ק יוחזק בנאמנות בידי ב"כ לוינסקי עופר ויועבר לוינסקי עופר עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים על לפחות 70% מהליך המשנה של בעלי הזכיות במרקען.
 - 10 מיליון ש"ח ישולם בתוקף 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשוניים אשר יוקמו בפרויקט. פרטים נוספים ראה באור 35א'.

בעקבות חתימת ההסכם וההעברה החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום לוינסקי עופר בדוחותה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רוח ממכירת 49% מהפרויקט לפי התשלום המינימלי של 15 מיליון ש"ח. סכום הרוח המוערך לפני מס שיירשם בדוחות של החברה לחציוון הראשון של 2024 של הינו כ- 4.5 מיליון ש"ח.

.2. מכירת מקרקעי "נורדים" בהרצליה. זכויות לוינסקי עופר במרקען מוצגות בסכום של כ- 23.4 מיליון ש"ח במאזן לוינסקי עופר ביום 31 בדצמבר, 2023. המקרקעין משועבדים להבטחת הלואאה של לוינסקי עופר קיבלה מ"מניף" שירותה לתאריך המאזן היא כ- 19.6 מיליון ש"ח.

.2. מכירת מקרקעי "הכישור 6" בחולון – המקרקעין נרכשו בשנת 2021 במשותף ע"י לוינסקי עופר ופנمراה. לוינסקי עופר ופנمراה מנהלות מר"ם למכירת המקרקעין. עלות המקרקעין ליום 31 בדצמבר, 2023 בספרי לוינסקי עופר היא כ- 30.6 מיליון ש"ח והם משועבדים להבטחת הלואאה בנקאית שירותה לתאריך המאזן (חלק לוינסקי עופר) היא כ- 20.1 מיליון ש"ח.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

בעלי שליטה בלוינסקי עופר, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, התהייבו כלפי לוינסקי עופר בהתחייבות בלתי חוזרת כי:

1. יזירימו לוינסקי עופר מימון עד סך של 4 מיליון ש"ח, בהתאם לדרישת לוינסקי עופר ולפי צרכי תזרים המזומנים שלה. הזרמת המימון תיעשה על ידי ה"ה לוינסקי וארביב ו/או תאגידים בשליטתם. המימון יבוצע בדרך של הלואה, אשר תהיה נחוצה לשאר התחוייבות לוינסקי עופר, באופן שיאפשר את סיוגה כ"עסקה מצהה" לעניין תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין) תש"ס-2000 (להלן - תקנות ההקלות). על אף האמור, ה"ה לוינסקי וארביב יהיו רשאים להעמיד את המימון לוינסקי עופר במתכונת אחרת שאינה עסקת הלואה כאמור, בין היתר באמצעות השקעה הונית, או על ידי רכישת נכס מלוינסקי עופר, אם העדמת מימון במתכונת שאינה עסקת הלואה לא תצריך אישור של אסיפה בעלי המניות בלוינסקי עופר. התחוייבות זו תהיה בתוקף עד ליום 30 ביוני, 2025.

2. אם לפי הערכת סמנכ'ל הכספי של לוינסקי עופר הונה של לוינסקי עופר על בסיס מאוחד ליום 31 במרס, 2024 או 30 ביוני, 2024, או 30 בספטמבר, 2024 או 31 בדצמבר, 2024, יהיה צפוי להיות נמוך מ-29 מיליון ש"ח, הם יבצעו השקעה בלוינסקי עופר בסכום הנדרש להגדלת ההון לפחות ל-29 מיליון ש"ח. ההשקעה תבוצע לא יוארך מ-5 ימים לפני התאריך הרלבנטי.

ההשקעה תוכל להיעשות בזמןן או בתמורה לנכסים נזילים, ובאופן שיאפשר את סיוג ההשקעה לתאריך המesson כ"הון" כהגדרתו בתקינה החשבונאית הבינלאומית, מבלי שיידרש אישוריהם כלשהם להשקעה שבשלuditם לא ניתן יהיה לסוג את ההשקעה כהון לתאריך המesson הרלבנטי. "אישורם כלשהם" לעניין זה – כולל, ובלי לגרוע מכלליות האמור, אישור אסיפה כללית שההדרו לא ניתן יהיה לסוג את ההשקעה כהון לפני חתימת הדוח הכספי לרבעון הרלבנטי. בנוסף לאמור לעיל, ההשקעה תוכל להיעשות בתמורה לנכסים שאינם נזילים, ובבלבד שעסקת ההשקעה תושלם 5 ימים לפני תאריך המesson הרלבנטי.

במקרה בו יהיה צורך ביצוע השקעה לפי ס"ק (2), וההשקעה תבוצע בזמןן, ביצוע ההשקעה ייחשב כמיושש של התחוייבות האמורה בס"ק (1) בגובה סכום ההשקעה.

לוינסקי עופר פועלת מול גורמים משמעותיים בענף הנדל"ן היומי, במטרה לצרף שותפים אסטרטגיים לחلك מהפרוקטים המהוותים מאוד שפויים להתחילה בשנים 2024-2026. להערכת הנהלת לוינסקי עופר, באפשרותה להשיג מימון נוסף מגורמים ממנים, לבצע גirosהון במידת הצורך, לצרף שותפים אסטרטגיים לפROYוקטים מהוותים, ולמשגננסים.

להערכת הנהלת לוינסקי עופר והדיקטורין, לוינסקי עופר תעמוד בהתחייבותה בעתיד הנראה לעין, לאור היקף העודפים הצפויים מהפרוקטים, עיתוי שחזורם הצפוי, מימוש נכסים, התחוייבות ה"ה לוינסקי וארביב ואפשריות המימון כאמור.

רוזי החשבון של לוינסקי עופר הפנו את תשומת הלב בחומר דוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הودאות הקיימות לגבי הפעולות שהנהלת לוינסקי עופר והדיקטורין נוקטים ועתידיים לנוקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לוינסקי עופר בכדי לפרוע את התחוייבותה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. כמו כן, הפנו רוזי החשבון של לוינסקי עופר תשומת הלב לאמור בסעיף ז' להלן בדבר החלטת בית המשפט בבקשת אישור הגשת תביעה "yczogit gad לוינסקי עופר ונושאי משרה בלוינסקי עופר".

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

ה. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצעת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מלחבים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה.

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלה ישראלי על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלła בתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתייהם. במקביל, גברה המתייחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פונו מבתייהם. בנוסף, ארגון המורדים החותים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לרידיה משמעותית בתונעת כל הימי השיט באזוריים אלה. המלחמה משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביתו, בין היתר, בהאטנה של ביקושים בערכיו המכירות השונות, מחסור בעובדים באתר הבנייה, ועוד. הקבוצה הפחתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיקוק; העבודה באתר הבנייה של פרויקטי סוקולוב ושינקין הופסקה למשך חודש וחצי, וחודשה תחת הגבלות שקבעו הרשויות המקומיות.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית. בשים לב לחסוך הוצאות בדבר משך במלחמה ואפשרות הרחבתה לחזיותנו נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעיר את מלאה ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

ה. המצב הפיננסי של ע.מ. באר שבע

רואי החשבון של ע.מ. באר שבע הפנו את תשומת הלב בחומר דעתם לדוחות הבכסיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר התchieיבותה של העסקה לפרוע ביום 31 במאי 2024 הלואה בנקאית, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 34,171 אלף ש"ח, ואשר מגובה ברישום שעבוד על מלאי מקרקעין, אשר שוויו לטובת בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 42,219 אלף ש"ח. להערכת הנהלת העסקה, בהתחשב ברמת המינוף הנוכחת של המקרקעין, במכרכי ההסכם שהתקבלו, בטיבן של ההסכימות העקרוניות עם התאגיד הבנקאי, על אף שקיימת אי-ודאות לגבי הבשלתו של ההסכימות העקרוניות האמורות לכדי הסכם מחייב עם אחד מהתאגידים הבנקאים, העסקה תsegue מימון חלופי למלאה הלואה הקיימת בטרם יגיע מועד פירעונה.

ז. החלטה בבקשת אישור הגשת תביעה "יצוגית נגד לוינסקי עופר ונושאי משרה בלויינסקי עופר"

ביום 14 בדצמבר 2023, ניתנה החלטה בבקשת אישור הגשת תביעה "יצוגית נגד לוינסקי עופר ונושאי משרה בלויינסקי עופר" ("הבקשה" או "בקשת האישור"). לפירוט על בקשה אישור ראו ביאור 21א'. בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה. על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה "יצוגית בעילה לפיה התייחסות בדיוחי לוינסקי עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ועל ידי לוינסקי עופר" ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהוות "פרט מטענה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה "יצוגית בעילות הבאות:

- העילה שלויינסקי עופר הצינה פרט מטענה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי לוינסקי עופר התchieיבות של העירייה להקצת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצרכיהם להתקיים לצורך הקצת קרקע משלימה.
- העילה שלויינסקי עופר ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29 ביוני, אשר הגיע לידי לוינסקי עופר רק בדצמבר 2021.
- הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה "יצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר הגשת התביעה כתביעה "יצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דן, שבו יש מחלוקת עובדתית בין הצדדים שלא לבנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטול של המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמק יותר. בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של לוינסקי עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכארה, כי על פניה יש ממש בטענות לוינסקי עופר על טעויות בתיחסיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפואה להקטין באופן מושמע את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשות שהכilioו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה. בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובבעלי אגרות החוב מסדרות ג' וד' פרט למשיבים אשררכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המידי של לוינסקי עופר מיום 16 ביוני, 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובה המבקשים.

להערכת יועציה המשפטיים של לוינסקי עופר לא ניתן בשלב זה את החשיפה הכספית לוינסקי עופר.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקבות, בכל התקופות המוצגות, למעט אם נאמר אחרת.

א. בסיס הצגת הדוחות הכספיים

הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים (להלן - IFRS). כמו כן, הדוחות הכספיים ערוכים בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע - 2010. הדוחות הכספיים של החברה ערוכים על בסיס העלות, למעט נדל"ן להשקעה ונכסים והתחייבויות פיננסיות המוצגים בשווי הוגן דרך והפסד. החברה בחרה להציג את פרטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעולות.

ב. תקופת המחזור התפעולי

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בפעולות הבניה והיזום עולה על שנה ומשכת לרוב כארבע שנים (החזור התפעולי של פרויקט מוגדר מיום קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט ועד סיום בניית הפרויקט). עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פרטיים המיועדים והצפויים להתmesh או להיות מסולקים בתום תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לע פעילות הבניה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי. צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות:

החודשים הקרובים	מיומש מאוחר מ-12 חודשים	שנת 2023
6,565	99,187	נכסים שוטפים
13,533	180,822	התחייבויות שוטפות
29,407	120,824	שנת 2022
32,774	141,925	נכסים שוטפים
		התחייבויות שוטפות

ג. מטבע חוץ ומטבע ההצגה

1. מטבע הפעולות ומטען ההצגה

מטרע הפעולות ומטען ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח. זה גם מטען הפעולות של שאר חברות הקבוצה.

2. פרטיים כספיים צמודי ממד

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאים לשינויים במדד המחיירים לצרכן בישראל ו/או לשינויים במדד תשומות הבניה למגורים מותאמים לפי המדי הרלוונטי, ככל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

א. לבנות אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ד. דוחות כספיים מאוחדים

הדווחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות של חברת יש שליטה בהן. שליטה מתקינה כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות להשוואות משתנות כתוצאה מעורבותה בישות המושקעת וכן יכולת להשתמש בכוח שלא כדי להשפיע על סכום התשואות שיבנה מיחסות המושקעת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדווחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדווחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבו עם זו שיוושה בדווחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורוחניות והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות המאוחדות בוטלו במלואם בדווחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאין מקנות שליטה בגין חברות מאוחדות מייצגות את ההון בחברות המאוחדות שאיןו ניתן ליחס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאיןן מקנות שליטה מוגנות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מוחשיים לחברה ולזיכוי שאיןן מקנות שליטה. הפסדים מוחשיים לזכויות שאיןן מקנות שליטה גם אם כתוצאה לכך יתרת הזכויות שאיןן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה מאוחדת, ללא איבוד שליטה, מוכר כ שינוי בהון.

צירופי עסקים ומוניטין

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההונג של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאיןן מקנות שליטה ברכישת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאיןן מקנות שליטה ברכישת בהתאם לשוויון ההונג במועד הרכישה או לפי חלוקן היחסי בשוויו של הנכסים המזוהים נטו של הרכישת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בערך הרכישה לרוח והפסד. בצירוף עסקים בשלבים, זכויות הוניות ברכישת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת שליטה נמדדות בשוויו ההונג למועד הרכישה תוך הכרה ברוח והפסד משערוך ההשקעה הקודמת במועד העיליה שליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשוויו ההונג במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתchiaיות פיננסית בהתאם ל- IAS39. שינויים עוקבים בשוויו ההונג של התמורה המותנית מוכרים ברוח או הפסד או בדוח על הרוח הכלול الآخر. אם התמורה המותנית מסווגת כנכס הוני, היא נמדדת לפי שוויו ההונג במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מונייטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהיא הפרש בין תמורה הרכישה והזכויות שאיןן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל התchiaיות שניתלו. אם סכום המונייטין הוא שלילי, הרוח שנוצר יוכר במועד הרכישה.

השקעה בהסדרים משותפים

הסדרים משותפים הם הסדרים שבהם יש לחברת שליטה משותפת. שליטה משותפת היא שיתוף חזוי מוסכם של שליטה על הסדר, אשר קיימת רק כאשר החלטות לגבי הפעולות הרלוונטיות דורשות הסכמה פה אחד של הצדדים שחולקים שליטה.

1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)

בעסקאות משותפות לצדים להסדר יש שליטה משותפת על הזכויות בנכסים נטו של ההסדר. עסקה משותפת מטופלת לפי שיטת השווי המאזני.

2. פעילויות משותפות (Joint Operations)

בפועליות משותפות לצדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחוביות לתchiaיות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעולות המשותפת בחלוקת היחסי בנכסים, בתchiaיות, בהכנסות ובהוצאות של הפעולות המשותפת.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

ז. השקעות בחברות כלולות

חברה כלולה הינה חברה שלחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספיות והפעולת שלה, אך לא שליטה. השקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה כלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שניינים שלאחר הרכישה בחולק החברה בנכסיים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה.

הדווחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבו עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

ח. פיקדונות בזמן קצר

פיקדונות בתאגידיים פיננסיים בזמן קצר שתפקידם המקורי עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאים עוניים להגדרת שווי מזומנים. הפיקדונות מוצגים בהתאם לתנאי הפקדתם.

ט. מלאי מקרקעין, מלאי בניינים ודירות למכירה

עלות מלאי בניינים ודירות למכירה כוללת עלויות ישירות מזוהות בגין הסכמים לרכישת נכסים מקרקעין, כגון מיסים, אגרות והיטלים, עלויות בנייה וכן בגין הסכמים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. העליות בגין מיזמי ההתחדשות הירונית כוללות בין היתר הוצאות כגון תשלום לבאי כוח הדיירים ותשולם לצדים שלישים שהיו מעורבים בהשגת הסכמים. כמו כן הקבוצה מהוות עלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשרי אשר התהוו מהתקופה שבה הוקבצה הchèלה בפעולות לפיתוח הקרקע.

עלויות יזום ראשוניים אין מהוונות למלאי אלא נזקפות כהוצאה במועד התהווותן בדוח על הרווח הכלול.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקות תמ"א 38 בתמורה למtan דירה חדשה לכל אחד מבנייל הדירות מוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת החזקה לבניין לחברת, במקביל להכירה בהתחייבות למtan דירות לבנייל הדירות לבניין. מלאי המקרקעין שהකבוצה התקשרה בעסקת קומביינציה לרכישתו בתמורה למtan דירות ו/או נכסים מסחריים למוכר המקרקעין יוכר לפי שוויו ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכירה בהתחייבות למtan דירות ו/או נכסים מסחריים למוכר המקרקעין. מקרקעין לבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשרי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד השלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עיקיפות שהוקצזו ועלויות הקשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמק מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בנייני אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

ן. נדל"ן להשקעה

ndl"ן להשקעה הינוndl"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורך הפיקת דמי שכירות או לשם עסקית ערך, או שניהם, ולא לצורך שימוש בייצור או הספקת שירותים או שירותים או למטרות מנהלתיות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל.

ndl"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות.ndl"ן להשקעה נמדד כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מימושו. ההפרש בין התמורה נטו ממימוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה NRL"ן להשקעה.

לאחר הרכבה הראשונית,ndl"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן המשקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן שלndl"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהווותם בסעיף עליית (ירידת) ערך NRL"ן להשקעה, נטו.

ndl"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. לצורך קביעת השווי של NRL"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שمبرוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכת שווי של NRL"ן והינם בעלי הידע והניסיונו הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועני נרחב.

א. לבנות אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

יא. רכוש קבוע

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי עלויות רכישה ישירות, ובניכוי פחות שנצבר. הפחת מהושב בשיעורים שנתיים שוויים על בסיס שיטתeko הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

שיעור פחות

33%-14% (בעיקר 33%)	שיעור פחות	שיעור פחות
14% (בעיקר 33%-10%)	שיעור פחות	שיעור פחות

שיעורים במושכר מופחתים לפי שיטתeko הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבם. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השיר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשיוני אומדן חשבוני באופן של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת מוקדם מבין המועד בו הנכס מסוג כمحזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנים סימנים כתזואה מאירועים או שינויים בנסיבות המציבים על כן שהיתרה בדוחות הכספיים אינה בת-השבה. במקרים בהם היתרה בדוחות הכספיים של הנכסים הלא פיננסיים עולה על סכום בר-ההשבה שלהם, מופחתים הנכסים לסכום בר-ההשבה שלהם. הסכום בר-ההשבה הוא הגובה מבין שווי הוגן בኒויו של נכס או שווי שימושו. בהערכת שווי השימוש הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-ההשבה עבור היחידה מnitת המזומנים אותה שייך הנכס.

הפסדים מירידת ערך נזקים לרוח או הפסד. הקריטריון הייחודי להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של חברה כלולה או עסקה משותפת באופן הבא:

יג. השקעה בחברות כלולות או עסקים משותפות

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת אם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בכל תאריך דיווח מתבצעת בוחנה אם קיימת ראייה אובייקטיבית לירידת ערך של השקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בוחנת אם ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברת הכלולה או עסקה המשותפת.

יד. מיסים על ההכנסה

توزאות המס בגין מיסים שוטפים או נזקים לרוח או הפסד, למעט אם הן מתיחסות לפריטים הנזקפים לרוחם כולל אחר או להונן.

טו. מיסים שוטפים

חברות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוקן שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חוקיקתם הושלמה למשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחברות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

א. לבנタル אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

2. מיסים נדחים

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמינים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין המובאים בחשבון לצורכי מס.

יתירות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימושך או ההתחייבות תסולק, בהתאם על חוקי המס שהוקכו או אשר חקיקת הושלמה למשה עד לתאריך הדיווח.

בכל תאריך דיווח נכס מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמינים נתנים לניכוי בגיןם לא הוכרו נכס מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגיןם נכס מס נדחה מתאים אם ציפוי שנוצלו.

בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפואה בעתיד הנראה לעין.

מיסים נדחים מכוונים אם קיימת הזכות לקיזוז נכס מס שוטף נגד התחיבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתיחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס. לא הוכרו מיסים נדחים בגין ההפסדים בחברה ובחברות מאוחדות, בהיעדר ציפוי לנצלם בעתיד הנראה לעין.

טו. הכרה בהכנסה

הכנסות מוחזים עם לקוחות מוכנות ברוח או הפסד כאשר השכלה בגין או בשירות מועברים ללקוח. הכנסתה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה צפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בגין הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלishiים (כגון מיסים). הכנסתה מוכנת ברוח או הפסד עד למועד שציפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן הכנסתה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למידעה מהימנה.

1. הכנסות מדמי שכירות

הכנסות משכירות ידוחו לפי שיטת הקו היישר על פני תקופת השכירות. עליה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו היישר על פני תקופת השכירות.

2. תמורה משתנה

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מערכיה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתאם להנחה, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא בזמןן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתיקון, לפיו מחיר העסקה נקבע בהתאם בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומים אפשריים בחוזה.

החברה כוללת סכומים של תמורה משתנה, רק אם ציפוי ברמה גבוהה שביטול שימושותי בסכום ההכנסות שהוכרו לא יתרחש כאשר אי הودאות הקשורה להשתנות התמורה תתברר לאחר מכן.

3. עלויות השגת חוזה

עבור השגת חלק מהחזקים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעליות תוספותיות להשגת החוזה (למשל עלמלות מכירה). עלויות אשר התחוו על מנת להשיג את החוזה עם הלוקו ושלא היו מתחווות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות בגין ומופחחות על בסיס שיטתו שהוא עקי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הכספיי.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

4. יתרות חוזיות

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, החברה מחייבת את הלוקחות. חיבורים אלו מוצגים במסגרת סעיף לักษות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכנות ברוח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיבור הלוקחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת הכנסות לקבל מעבודות בחזווה הקמה. סכומים שהתקבלו מלוקחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלוקחות ומוכרים כהכנסות ברוח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

5. רכיב הקרקע

המדיניות החשבונאית אוסטה מיישמת החברה לעניין הקצאת עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, לייחדות הדיר הינה על פי יחס התמורות. במסגרת 'ישום גישה זו' מkaza החברה את עלויות הקרקע ואת עלויות הבניה המשותפות בין ייחדות הדיר באופן יחסית לתמורות הצפויות בגין כל יחידת דיר.

טז. עלויות אשראי

החברה מהונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין יכולתה לבצע מכירה של דירות אותן מתכונת להקים על הקרקע. החברה מפסיק להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבניה לקרקעות.

יז. רווח (הפסד) למניה

הרוח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרוח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילים המשוקל שקיים במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווח (הפסד) חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח (הפסד) למניה של אותן חברות מוחזקות מסווג במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

יח. הפרשות

הפרשה בהתאם ל-IAS 37 מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות בהווה (משפטית או משותמת) כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, צפוי שיידרש שימוש במסאים כלכליים על מנת לסלק את המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן. כאשר הקבוצה צופה שחלק או כל ההוצאה תוחזר לקבוצה, כגון בחזווה ביתו, ההחזר יוכר כנכס נפרד, רק במועד בו קיימת וודאות למעשה לקבלת הנכס. ההוצאה תוכר בדוח רווח או הפסד בגין החזר ההוצאה.

יט. תביעות משפטיות

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות המשפטיות בהווה או מחויבות משותמת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאייה הכלכלית לסייע המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

כ. היטלים

היטלים המוטלים על החברה על ידי מוסדות ממשלה באמצעות חקיקה, מטופלים בהתאם לפרשנות 21 IFRIC, לפיה התחייבות תשלום ההיטל תוכר רק בעת קרות האירוע היוצר את המחויבות תשלום.

א. לבנטאל אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כא. מכשירים פיננסיים

1. נכסים פיננסיים

נכסים פיננסיים בתחום התקן נמדדים במועד ההכרה לראווה בשווים הוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לריכשה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקритריונים להלן:

- (1) המודל העסקי של הקבוצה לניהול הנכסים הפיננסיים, וכן.
- (2) מאפייני תזרים המזומנים החובי של הנכס הפיננסי.

הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים; וכן התנאים החוזיים של הנכס הפיננסי מספקים זכאות במועדים מוגדרים לתזרימי מזומנים שהם רק תשלומי קרן וריבית בגין סכום הקרן שטרם נפרעה. לאחר ההכרה הראשונית, מכשירים בקבוצה זו יוצגו על פי תנאיםם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

2. התחביבות פיננסיות

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את התחביבות הפיננסיות שבתחום התקן בשווי הוגן בኒויו עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של התחביבות הפיננסית, וזאתמעט במקרה של התחביבות פיננסית אשר נמדד בשווי הוגן דרך או הפסד, לגביו עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל התחביבות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט לתחביבות פיננסיות בשווי הוגן דרך או הפסד.

3. ירידת ערך נכסים פיננסיים

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את הפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך או הפסד.

הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

1. מכשירי חוב אשר לא חלה הידדרות ממשמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נזוק - הפרשה להפסד שתוכר בגין מכשיר חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
2. מכשירי חוב אשר חלה הידדרות ממשמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בಗינם אינו נזוק, הפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך תקופת חי המכשיר.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגין היא מיישמת את החקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי הקבוצה מודדת את הפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חי המכשיר.

ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים לפי עלות מופחתת תיזקף לרווח או הפסד כנגד הפרשה ואילו ירידת הערך בגין מכשירי חוב הנמדדים בשווי הוגן דרך כולל אחר תיזקף לרווה או הפסד נגדי רווה או הפסד נגדי רווה כולל אחר ולא תקפני את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

א. לבנTEL אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

הקבוצה מישמת את החקלה שנקבעה ב-9 IFRS לפיה היא מניחה שישICON האשרAI של מכשיר חוב לא עלה באופן משמעותי ממועד ההכרה לראשונה אם נקבע במועד הדיווח כי המכשיר הינו בעל סיכון אשראי נמוך, למשל כאשר המכשיר הינו בעל דירוג חיצוני של "דרגת השקעה".

הקבוצה מחסיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלוםים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-120 ימים. אולם קיימים מצבים בהם הקבועה מחסיבה אירוע כשל כאשר מתאפשר מידע חיצוני או פנימי כי הקבועה אינה צפואה לקבל את מלאו התשלומים החוזיים.

4. גไรעת נכסים פיננסיים

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקווע הזכיות החזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

5. גראיעת התחייבויות פיננסיות

הקבוצה גורעת התחייבות פיננסית כאשר ורק כאשר, היא מסולקת - דהיינו, כאשר המחויבות שהוגדרה בחוזה נפרעת או מבוטלת או פוקעת.

התחייבות פיננסית מסולקת כאשר החיב פורע את התחייבות על ידי תשלום בזמן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחרות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות.

במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבועה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים המקוריים.

כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגראיעת של ההתחייבות המקורי ובהירה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד.

במקרה בו השינוי אינו מהותי, הקבועה נדרשת לעדכן את סכום התחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדש בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר הפרשים יזקפו רווח או הפסד.

בעת הבדיקה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה הקבועה בחשבון שיקולים איכוטיים וכמותיים.

6. קיזז מכניםרים פיננסיים

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקווים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שנייה לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסליך את הנכס ואת התחייבות על בסיס נטו או למשם את הנכס ולסליך את התחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לפחות גם במקרה של פשיטת רجل או חドルות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מיידי, אסור שהיא תהיה באירוע עתידי או שייהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול או שייהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

7. מכשירים פיננסיים מורכבים

אגרות חוב להمرة, הכלולות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפורצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מוחש על ידי קביעה תחילה של רכיב ההתחייבות בהתבסס על השווי ההוון של התחייבות דומה ללא אופציה המרה, אשר הערך של רכיב המרה נקבע כערך שיר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצתה של התמורה לרכיבי ההון והתחייבות.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

כב. חכירות

הקבוצה מטפלת בחוזה חכירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות שלוט בנכס
مزוהה לתקופת זמן בעבר תמורה.

הקבוצה כחוכר

עבור העסקאות בהן החברה מהויה חוכר היא מכירה במועד התחילת בחכירה בנכס זכות
שימוש נגד התחריות בגין חכירה וזאת לפחות עשרה שנים תקופה של עד 12 חודשים
ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן חברה החכירה להכיר בתשלומי החכירה
כהוצאה ברוח או הפסד בכו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת התחריות בגין
חכירה בחברה לישם את הקלה הנינתנת בתיקן ולא ביצה הפרדה בין רכבי חכירה
לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותים נייחול, שירותים אחזקה ועוד, הכלולים אותה עסקה.
במועד התחילת התחריות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שולם מהוונים
בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית
התוספתית של החברה. לאחר מועד התחילת מדידת החברה את התחריות בגין חכירה
בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילת מוכר בגובה התחריות בגין חכירה בתוספת תשלומי
חכירה ששולם במועד התחילת או לפני ובתוספת של עלויות עסקה שהתחווו.
נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת
החכירה לפי הקצר שבהם.
להלן נתונים בדבר מספר שנות הפחתה של נכס זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של
נכסים שימוש:

מבנה משרדים	3-7	מספר שנים	בעיקר
	7		

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם
להוראות 36IAS.

תשלומי חכירה הצמודים למדד

במועד התחילת משתמשת החברה בשיעור המدد הקיים במועד התחילת לצורך חישוב תשלומי
החכירה העתידיים.
בעסקאות בהן החברה מהויה חוכר, שירותי בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי
במדד מהוונים (לא שינוי בשיעור ההיוון החל על התחריות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות
שימוש ונזקפים בהתאם לתיקן התחריות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי
הזמן נובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתקוף).

אופציות להארכה וביטול של תקופת חכירה

תקופת החכירה שאינה ניתנת לביטול כוללת גם תקופות המכוסות על ידי אופציה להאריך את
החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה להארכה תמומש וגם תקופות המכוסות על ידי
אופציה לבטל את החכירה כאשר ודאי באופן סביר שהאופציה לביטול לא תמומש.
במקרה בו חל שינוי בצווי למיושם אופציית הארכה או לא מיושם אופציית ביטול, מודדת
החברה מחדש את יתרת התחריות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי
שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצווי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד
לאיפסו ומעבר לכך לרווה או הפסד.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

תיקוני חכירה

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה וaino מטופלicus בעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוκנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר מביא לקיטון בהיקף החכירה, מכירה החברה ברווח או בהפסד הנובע מהג:inlineה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש והתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתווקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התקון וזוקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

כג. קדומות ע"ח דמי ניהול משתנים

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יושמה הקבועה לפני הדוחות הכספיים לשנתהיים ליום 31 בדצמבר, 2023, דמי ניהול המשתנים ששולמו לחברות בעלות שליטה מתוקף הסכמי ניהול שנחתמו מולם, טופלו במסגרת תקן ChS 2. IAS 2. דמי ניהול הופחו לרווח והפסד בהתאם לתקן ChS 15 IFRS 19 בסעיף עלות המכ, בהתאם לשיעור ההשלמה ולשיעור המיכירה. בעקבות שינויים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בגין מדיניות החשבונאית לטיפול בדמי ניהול המשתנים שונה הטיפול החשבונאי בדוחות אלה. בהתאם לטיפול החשבונאי החדש דמי ניהול המשתנים מטופלים בהתאם לתקן ChS 19 IAS 19 כהטבות עובד אחרות לזמן ארוך כמפורט להלן. בהתאם לטיפול ChS זה, הוצאה בגין הפחחתה דמי ניהול נרשמת בסעיף הוצאות הנהלה וככלויות בדוח רווח והפסד. הפחחתה נקבעת בהתאם להערכות הקבועה בגין קבלת היתרי בגין פרויקטים בתקופת הסכם ניהול ולשיעור ההשלמה הצפוי בתום תקופת הסכם ניהול. בהתאם לכך, הסכום שנוצר מופחת לפי תקופת הסכם ניהול.

דמי ניהול המשתנים מהווים ההתחייבות בגין הטבות עובד אחרות לטוויה ארוך. ההתחייבות זו מחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, בגין סכום התהבה העתידית המוגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהוון לערכו הנוכחי ומוצג בניכוי הנכסים המתיחסים למוחיבויות אלה בגין שוויים ההוון של הנכסים המתיחסים למוחיבויות אלה. עוזר הנכסים בגין ההתחייבות שהוכרה בגין דמי ניהול המשתנים מוצגת בסעיף מקדומות על חשבון דמי ניהול משתנים. מדידות חדשות של ההתחייבות נטו נזקפות לרוח או הפסד בתקופה בה הן התחוו.

להלן השפעה על הדוחות הכספיים של שינוי המדיניות:

השפעה על סעיפים הדוח על המצב הכספי

השפעת השנייה בmadinot החשבונאית כספיים אל'	כפי שדווח בעבר	כפי שדווח במועד הדוחות
		ליום 31 בדצמבר, 2022
63,428	(19)	63,447

מלאי
מקדומות לחברת ניהול בעלת
שליטה ע"ח דמי ניהול
משתנים

33,518	19	33,499
--------	----	--------

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

			<u>השפעה על סעיפי רוח או הפסד</u>
השפעת השניינִי במדיניות החשבונאית כמפורט בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר	ליום 31 בדצמבר, 2022	
139,136	50	139,086	הוצאות הכנסות
7,594	(50)	7,644	רוח גולמי
9,552	(50)	9,602	הוצאות הנהלה וככלויות
השפעת השניינִי במדיניות החשבונאית כמפורט בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר	ליום 31 בדצמבר, 2021	
96,422	(268)	96,690	הוצאות הכנסות
2,739	268	2,471	רוח גולמי
7,656	268	7,388	הוצאות הנהלה וככלויות

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים והנחות בעריכת הדוחות הכספיים

א. השיקולים

בהתalic יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת וסקלה את השיקול לגבי הנושא הבא, שלו ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

שליטה אפקטיבית בליננסקי עופר

הקבוצה היא בעלת שליטה בליננסקי עופר, במשמעות המונח "שליטה" בחוק ניירות ערך. הקבוצה מעריצה כי יש לה שליטה אפקטיבית בליננסקי עופר בה היא מחזיקה פচות ממרבית זכויות הצבעה, בין היתר על פי החלק שהוא בעל זכויות הצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים ואופן הפיזור של ההחזקות לאחר, בשל זיקתה לבני עניין אחרים בקבוצת השליטה, שהחזקויהם נחשבות להחזקות של הקבוצה "יחד עם אחרים" כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, וכן לאור דפוסי הצבעות באסיפות בעלי המניות של ליננסקי עופר. לקבוצה קיימת יכולת להטות את המדיניות הכספיות והתפעולית של ליננסקי עופר.

ב. אומדנים והנחות

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת הנהלה להסתיע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדויקים של נכסים, התchia'בוויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן.

לשיקולים בדבר הכרה בהכנסה ראו באור 2 טו'. להלן הנחות העיקריים שנעשו בדוחות הכספיים בקשרראי הדיווח ואומדנים קריטיים שהושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתchia'בוויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ב'אוראים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה

ndl"ן להשקעה הנitinן למידיה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינוים בשוויו ההוגן נזקפים לרוח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריצי שווי חיצוניים בלתי תלוים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והනחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היון מתחומים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונהndl"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במידית השוויו ההוגן שלndl"ן להשקעה נדרשים מעריצי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכס הקבוצה, מחרי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפסה, חידושי חוות, הסתרות לשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנבעות מההשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במידיתndl"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשוויו ההוגן.

2. מדידה מהימנה שלndl"ן להשקעה בהקמה

לצורך הבדיקה האם השוויו ההוגן שלndl"ן להשקעה בהקמה ניתן למידיה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הכספיים הרלוונטיים הבאים :

1. מיקוםndl"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. השגת היתריה בניה.
3. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
4. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בוחנת הגורמים לעיל מעלה כי שוויו ההוגן שלndl"ן להשקעה בהקמה ניתן למידיה מהימנה,ndl"ן נמדד לפי שוויו ההוגן בהתאם למידיות הקבוצה לגביndl"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית,ndl"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

3. מלאי דירות ובניינים למכירה

שווי המימוש נתו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים מכירות המלאי ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי במצב של מכירה.

4. התחייבות למטען שירותי בניה

התחייבות מוכרת לראשונה בשוויו ההוגן של עלות שירותי הבניה שניתנו כנגדה. ההתחייבות נזקפת לדוח רווח והפסד במקביל להכרה ברוח מכירת הדירות שנבנו על המקרקעין שנרכשו תמורה.

5. תביעות משפטיות

בעריכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתכמו החברות על חוות דעת יועציהם המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפורם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים היליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנוצר בנסיבות השווים. לאחר שתוצאות התביעות תקבעה בבית המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערבות אלה.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)

5. נכסים מיסים נדחים

נכסים מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמינים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכגדה ניתן יהיה לנצלם. נערך אומדן של הנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהतבס על העיתוי, סכום הכנסה החייבת במס הצפואה, מקורה וסטרטגיית תכנון המס.

באור 4 – גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישום

תיקון ל- 1 IAS, הצגת דוחות כספיים

בחודש נובמבר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל- 1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחchyיות כשותפות או כלא שותפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבוע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה התחchyיות כשותפות או התחchyיות לא שותפת.
- עבור התחchyיות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתחום 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכוןים בגין אותה התחchyיות. קרי, התיקון העוקב קבוע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של התחchyיות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לשות חייבת קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבוע כי זכות המטרה של התחchyיות תשפייע על סיווג התחchyיות כולה כתחchyיות שותפת או לא שותפת, כמעט במקדים בהם רכיב המטרה הינו הוני.

התיקון המקורי והתיקון העוקב יישמו לתקופות سنתיות המתחילה ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. התיקונים יישמו בדרך של יישום למפרע.

באור 5 - מזומנים ושווי מזומנים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,840	2,097	
26,000	8,035	
30,840	10,132	

מזומנים למשיכת מידית
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (*)

(*) פיקדונות שבועיים הנושאים ריבית בשיעור 4% לשנה.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביוורדים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 6 - מזומנים מוגבלים

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
4,408	2,880	مزומנים בחשבונות ליווי פיננסי (1)
1,876	1,499	مزומנים ופיקדונות להבטחת אשראי (2)
<u>3,355</u>	<u>2,459</u>	مزומנים להבטחת תשלום ריבית לבני אגרות חוב (3)
<u>9,639</u>	<u>6,838</u>	

1. הסכומים מוחזקים בחשבונות הליווי הפיננסי של פרויקטי הקבוצה, משועבדים לבני וחברות הביטוח המלווות את הפרויקטים, ונitin להשתמש בהם עם התקיימות תנאי מסויימים. השימוש בהם לתשלום הוצאות הפרויקטים בהתאם להסכם הליווי של הפרויקטים.
2. משועבדים לצורך הבטחת אשראי שניtin באמצעות כרטיסי אשראי וערבותות בנקאות שהתקבלו מבנקים.
3. הסכומים מוחזקים בחשבון נאמנות, ומיעדים להבטחת תשלום הריבית החצי שנתייה הקрова לבני אגרות חוב מסדרה ד' של לוינסקי-עופר ("ריבית הריבית").

באור 7 - מלאי

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	20,769	(א) פרויקטים שבניותם הסתיימה
35,965	34,999	(ב) פרויקטי ייזום ו"התאחדות עירונית" בבנייה
27,482	3,831	(ג) פרויקטים בתכנון
-	-	(ד) משרד, גגות וזכויות בניה ב"בית לומיר"
<u>63,447</u>	<u>59,599</u>	

א. פרויקטים שבניותם הסתיימה

(1)

פרויקט של לבנTEL הרצליה ברחוב סוקולוב 37 ו-39 בהרצליה. הפרויקט נבנה על שתי חלקות, חלקה שטחה 586 מ"ר שבבעלות לבנTEL הרצליה, וחלקה שטחה 1,250 מ"ר שנרכשה בעסקת קומבינציה. בעלי הקרקע עם התקשרה לבנTEL הרצליה בעסקת הקומבינציה קיבלו 35% מכל דירות המגורים, 38% מהמשרדים ו-50% משטחי המסחר שעלו חלקם במרקען.

בפרויקט נבנה בניין של 16 קומות שבו 65 יח"ד, קומות מסחר עם קומות גלריה וקומות משרדים. בנוסף כולל הפרויקט בניין בשימור הכלול 2 קומות מסחר, שהוחבר למבנה החדש. למבנה יש חניון תת קרקעי ממוקן בין שמוונה קומות.

בשנת 2019 התחלתה בניית הפרויקט ובחודש דצמבר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. עד לתאריך הדוחות הכספיים נמכרו כל 50 הדירות וכ-446 מ"ר מסחרי בתמורה כולל של כ-121,483 אלפי ש"ח ונתקבלו מקומות מראות מרכושים בסך של כ-98,344 אלפי ש"ח.

لتאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרו למכירה כ-180 מ"ר שטחים מסחריים, משרד בשטח של 157 מ"ר ו-119 חניות בחניון האוטומטי.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 7 – מלאי (המשך)

(2) המכבי 6/8, רמת גן

פרויקט תמ"א 38 של לוינסקי עופר לבניית 42 יח"ד ב- 2 בניינים, מהן 17 יח"ד חליפין לבני הדירות ב- 2 בניינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט ו-25 דירות לשיווק. בניית הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2022. לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרה דירה אחת (דירה גן) בפרויקט שטרם נמכרה ודירה אחת שטרם נמסרה לבנייה.

(3) הנשיא 18/16, רמת גן

פרויקט תמ"א 38 של לוינסקי-עופר לבניית 53 דירות ב- 2 בניינים, מהן 18 יח"ד חליפין לבני הדירות בבניינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2023 וכל הדירות נמסרו בשנת 2023 לבנייה.

ב. פרויקט בבניה

שיכון, גבעתיים

פרויקט תמ"א 38 של לוינסקי-עופר לבניית 32 יחידות דיר וחנות, מהן 12 דירות וחנות החליפין לבני הדירות והחנות בבניין שנהרס לצורך הקמת הפרויקט, ו-20 דירות לשיווק. ביצוע הפרויקט החל בחודש מאי 2023, לתאריך הדוחות הכספיים מבוצעות עבודות דיפון, חפירה ועיגון של מרתח הבניין. בשנת 2023 הוכרה התchiaיות למtanן שירותים בניה בסך של 21,700 אלף ש"ח ונרשם מלאי בסכום זהה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת התchiaיות למtanן שירותים בניה הינה 19,486 אלף ש"ח. בשנים 2022-2023 נמכרו 4 דירות בתמורה כוללת של כ- 17,353 אלף ש"ח, ונותרו 16 דירות לשיווק.

פרויקטים בתכנון

(1) קרסקי, רמת-גן

ביום 21 בנובמבר, 2023, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן את ה恳שה שהגישה לה לוינסקי-עופר לקבלת היתר בניה לביצוע פרויקט "קרים" ברחוב קרסקי 8 וחצ'ור 17 ברמת גן. הפרויקט הינו פרויקט התאחדות עירונית (תמ"א 38) הכול הריסת 2 בנייני מגורים קיימים ובניית בניין מגורים תחתם שיכלול 39 דירות, מהן 25 דירות לשיווק ו-14 דירות החליפין לבני הנכסים המקוריים. היתר בניה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה.

הסכום המוצע כמלאי בפרויקט כולל עלויות שירותים מזוהות, לרבות מס רכישה, הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים והוצאות אחרות.

**א. לבנותן אחזקות בע"מ
ביפורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 7 - מלאי (המשך)

(2) שנקר, חולון

ביום 22 בינואר 2024, אישרה הוועדה המקומית לתוכנן ובניה חולון את הבקשה להיתר בניהה לפROYיקט "שנקר", ברחוב אריה שנקר 10, 12 ו-14 בחולון.

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית מסווג פינוי בגין, המשותף לוינסקי-עופר ולקרסו נדלן בעיר בע"מ ("קרסו עיר") (50% "א").
הפרויקט כולל הריסת 3 מבנים והקמת 4 מבנים תחתרם. המבנים שיוקמו יכללו 168 דירות, מהן 126 דירות לשיווק ו- 46 דירות חליפין לבני הנסים הקיימים, וכן שטחים מבוניים לצרכי ציבור.
היתר הבניה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה.

הסכום המוצע כמלאי בפרויקט כולל עלויות ששולם ע"י קרסו בעיר ושהוחזרו על ידי לוינסקי-עופר לקרסו בעיר בהתאם להסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו בעיר ("ר' ביאור 22ה").

(3) סיפולוקס (הוזג נכס שוטף בשנת 2022)

לאור הת��וכות הלכתי אישור התב"ע סוג הפרויקט בדוחות אלה כמלאי מקרקעין בזמן ארוך ("ר' ביאור 10(1)ד").

(4) עודף השווי ההוגן של המלאי לוינסקי עופר

עודף השווי ההוגן של המלאי לוינסקי עופר על ערכו בספרים ביום רכישת מנויות לוינסקי-עופר ע"י החברה, כפי שנקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. עודף השווי כאמור פועל בין הפרויקטים (ראו גם באור 3ג').

עודף השווי ההוגן של הפרויקטים מיוחס לרוחה והפסד בהתאם להכרה ברוח מהפרויקטים שעודף השווי ההוגן מיוחס אליהם.
הרכיב:

סה"כ	פרויקטים אחרים	פרויקטים בתכנון	פרויקטים בביצוע	
744	-	-	744	יתרה ליום 1 בינואר 2022
(597)	-	-	(597)	יוחס לרוחה והפסד בשנת 2022
147	-	-	147	יתרה ליום 31 בדצמבר 2022
(147)			(147)	יוחס לרוחה והפסד בשנת 2023
-	-	-	-	יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

משרד, גנות זכויות בניה ב"בית לומיר"

ג.

בשנת 2023 החברה קיבלה חוזה לחזקתה, לאחר טיפול משפטי ממושך, את החזקה במשרד (חלוקת 30) בשטח רשום של 42 מ"ר, בקופה הראשונה ב"בית לומיר".

הבניין המכונה "בית לומיר" נבנה ע"י החברה בשנות ה-90 של המאה הקודמת. הוא נמצא בחלוקת 85 בוגוש 6420 ברוח' משכית 22 בהרצליה פיתוח, ונבנה תוך ניצול מלא זכויות הבניה שניתן היה לקבל אז.

הבניין כולל שלוש קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לשתי קומות מרתק ורשום כבית משותף.

למשרד שבבעלות החברה צמודים גנות הבניין ("הגנות") ושיערים לו 4/813 חלקים מהרכוש המשותף. על פי תקנון הבית המשותף, מוקנית לבני הנסים הזכות לבנות על גנות הבניין כל בניה כפי שתמצאה לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 7 - מלאי (המשך)

הנכס מוצג בדוחות הכספיים של החברה כמלאי עסק, שהופחת במלואו.

בית לומיר מצוי באזור התעסוקה המערבי של הרצליה, שלגביו אושרה ב-10 בדצמבר 2023 תכנית מתאר חדשה – תכנית הר/ 2440, אותה יזמה הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה ("תכנית המתאר"). תכנית המתאר מגדילה באופן מהותי את זכויות הבניה בשטח התוכנית, ומרחיבה את השימושים. השימושים העיקריים על פי תוכנית המתאר הם תעשייה, משרדים, מלונות ודירות מוגן, והשימושים המשניים כוללים, בין היתר, מגורים (עם הגבלות על שטח כל יחידת דירות, ועל שיעור יחידות הדירות בתמאל השימושים) ומסחר. אחוזי הבניה הכוללים הם 6700% (עיקרי + שירות), הצפיפות המרובה היא של 620 י"ח/ד' לדונם ב-15 קומות.

לצורך ניצול זכויות הבניה הנוספות שתוכנית המתאר מאפשרת ידרשו הכנה ואישור של תוכנית מפורטת על בסיס תוכנית המתאר. בכוונה החברה להגיש תוכנית מפורטת לניצול כל זכויות הבניה על פי תוכנית המתאר. החברה מתכוננת למוכר את זכויותיה בנכס.

באור 8 - מקומות לחברת ניהול בעלות שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים

א. הרכב ותנועת:

<u>נטו</u>	<u>מקדמות שולמו ז"ק</u>	<u>מקדמות שולמו ז"א</u>	
24,512	1,530	22,982	<u> יתרה ליום 1 בינואר, 2022</u>
9,600	-	9,600	מקדמות ששולמו
-	(917)	917	מיון מקדמות מז"ק ל"א
19	-	19	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה אור 2 כ"ג
34,131	613	33,518	<u> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
-	(165)	165	מיון מקדמות מז"ק ל"א
6	-	6	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה אור 2 כ"ג
(174)	(174)	-	הופחת
<u>33,963</u>	<u>274</u>	<u>33,689</u>	<u> יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</u>

ב. ראו גם ביאור 33ג'.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 9 - חייבים ויתירות חובה

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,702	4,400	מקומות לשפקים ע"ח עבודות וסחורות
1,639	945	מוסדות ממשתפים
140	138	הוצאות מראש
2,891	-	שטרות לגבייה
582	-	השתתפות בהוצאות לקבל מקובל משנה
2,001	1,900	אחרים
10,955	7,383	

באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר

הרכב:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
41,204	66,233	מלאי מקרקעין (1)
17,330	20,543	פרויקט תחדשות עירונית אחרים (2)
58,534	86,776	

(1) להלן הרכב מלאי מקרקעין:

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,319	13,044	(א) נורדהו
28,397	30,609	(ב) הכישור 6
488	1,435	(ג) באר-שבע
-	21,145	(ד) סיפולוקס (*)
41,204	66,233	

(*) הוצג בשנת 2022 כנכס שוטף.

א. נורדהו, הרצליה

בינואר 2014 החברה הبت, ליבנטל בניין, מכירה לוינסקי-עופר זכויות בקרקע ברוחב נורדהו בהרצליה, עסקה שעיקר התמורה המידית בה שלמה באמצעות הקצת מנויות של לוינסקי-עופר. המניות שהוקצו היו במועד הקציה כ-47% מהזכויות בלוינסקי-עופר. לפי ההסכם ליבנטל בנין קיבל תמורה נוספת אם יוגדלו זכויות הבניה בקרקע - ר' ביאור 33ג'ג'. המקרקעין הינו 3/4 במושיע מחלוקת 14 בגוש 6520, בשטח של 3,205 מ"ר (לפניהם הפקעה) ("הנכס") או "המקרקעין").

זכויות הבניה על פי התקב"ע הקימת אפשרות בניה 15 יחידות דירות ו-176 מ"ר שטחי מסחר בחלוקת. לוינסקי-עופר פועלת להגדלת זכויות הבניה, במטרה לבצע פרויקט בניה למגורים ומסחר בנכס שיכלול 80-100 יחידות דירות וכ-250 מ"ר שטחי מסחר.

יתירה כוללת הוצאות ריבית שהונו על המלאי בסך של 3,754 אלף ש"ח (בשנת 2023 הוענו כ-726 אלף ש"ח ובשנת 2022 כ-966 אלף ש"ח).

בדבר מ"מ למכירת זכויות לוינסקי עופר בקרקע ר' ביאור 1דולעיל.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

ב. הקשרו 6, חולון

זכויות לוינסקי- עופר בשיעור 50% במרקען בשטח של 6,425 מ"ר ברוח' הקשרו 6 בחולון שנרכשו ביחד עם צד שלישי. ראו באור 22ז. בדבר מ"מ למכירת המקרקעין ר' ביור 1ד' לעיל.

ג. באר שבע

זכויות החברה לוינסקי עופר בשיעור 50% (25%- כ"א) מקרקעין באאר שבע, בשטח של 9,510 מ"ר, שנרכשו ביחד עם צד שלישי – 50% בעסקת קומבינציה. למידע נוסף, ראו באור 22ב'.

ד. מתחם "סיפולוקס" תל-אביב

החברה ועדיית תעשיית ושורתי רכוב בירושלים ב"מ ("עדמית") מחזיקות, בחלקים שווים, בmgresh ברחוב יגאל אלון 106-100 בתל אביב החוכר מעיריות תל אביב (להלן - המקרקעין). בmgresh בניוים 2 מבנים ישנים בהם שכן בשיעתו מפעל "סיפולוקס".
זכויות החכירה נרכשו על ידי החברה בשנת 2007 מה"ה ארביב לוינסקי (להלן בביור זה: "המקברים"). הרכישה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 בנובמבר, 2007. בשנת 2009 מכירה החברה מחצית מזכויותיה במקרקעין, וחתמה עם עדמית על הסכם לביצוע עסקת בניה משותפת במקרקעין ("העסקה המשותפת") בו נקבעו, בין היתר, הסדרים להעמדת מימון ע"י עדמית לחلك מההשקעות החברה בפרויקט.

בשנת 2010 נחתם מסמך הסכום בין החברה ועדיית לבין העירייה ("מסמך ההסכם") על פי יערכו שומות לשווי הזכויות במקרקעין לפיהן יקבעו דמי החכירה של המקרקעין לאחר תום תקופת החכירה הראשונה - 31 באוגוסט, 2010, ואם החברה ועדיית יסכימו לדמי החכירה שייקבעו, ולהיוון זכויות החכירה ל-49 שנים, ויותרו על תביעה שהוגשה בגין לגובה דמי החכירה הנדרשים ע"י העירייה לחידוש החכירה, הצדדים יפעלו לאיחוד החלקות של החברה ועדיית עם חלקה 107 של העירייה.

בשנת 2013 נחתמו הסכומים בין החברה ועדיית לבין עיריית תל-אביב:

- להארכת תקופת החכירה של חלקה 111 עד לשנת 2059, ושולמו דמי חכירה מהוונים למלא תקופת החכירה.
 - להחזורת חלקה 112 (שיעורדה שונה ליעוד ציבורי זכויות הבניה הלא-מנוצלות בה נוידו לחלקה 111) עיריית תל אביב.
- כן נחתמו הסכומים עם עדמית בדבר מימון חלק מהעלויות הקשורות בהארכת חוזה החכירה והיוונו.

"יעוד הקרקע הינו משרדים, שטחי מסחר וחניון.
בחדש פברואר 2022 הופקדה להתנדויות תכנית מתארא מקומית לפרויקט "מגדל סיפולוקס" על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית תל אביב.
תכנית המתארא שהופקדה מתיחסת למקרקעין שהחברה, ועדמית, חוותות, מעיריות תל אביב (גוש 7,094, חלקות 111 ו-112), ולחלקה גובלות שבבעלות העירייה (גוש 7,094, חלקה 107).

תכנית המתארא שהופקדה הינה לבנית מגדל של עד 45 קומות, כולל שלוש קומות בסיס, לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה - כולל מלונות, ועוד 4 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה ושימושים נוספים לשימושים מעל הקרקע.
השטח כולל המיועד למגורים, מסחר, ותעסוקה במסגרת תכנית המתארא הינו 65,839 מ"ר מעל הקרקע, ו-12,200 מ"ר מתחת לקרקע.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
בニアורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

להלן פירוט השטחים במגדל וייעודם על פי תכנית המתאר שהופקדה:

הערות	סה"כ ייחידות	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי שירות (מ"ר)	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
מוצע שטח דירה יהיה 85 מ"ר בלבד. שטח המגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחרים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.	88	11,135	2,570	8,565	מגורים
היקף שטחי המלונות בתוכנית לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה; יותרת תוספת שטחים עבור מרפסות בייעוד מלונות.	/ר	39,704	11,344	28,360	תעסוקה- משרדים, מלונות, שירות רפואה, תעשייה עתירת ידע
ניתן להמיר למחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלוויים לשימושים מעלה הקרקע ושטחים לרוחות ופנאי הדירות, וב└בד שלא יבואו על חישוב שטחים הנחוצים לתפקיד הבניין.	/ר	1,400	400	1,000	שטח מסחרי שטח חניון

**א. לבנותן אחזקות בע"מ
ביפורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)

זכויות הבניה לכ- 7,700 מ"ר משטחי הבניה במגדל (4,620 מ"ר שטחים עיקריים ו- 3,080 מ"ר שטחי שירות) המיעדים לתעסוקה ינוידו אל המגדל מגרש בית הספר "תל נורדאו", שהינו מגרש לשימור בחלוקת 35, ו- 36 בוגוש 6906. החברה ועדיית התחיהבו לשלם לעיריית תל אביב, שהיא בעלת מגרש "תל נורדאו", את מלאו שווי הזכויות המועברות, בסך של כ- 28.2 מיליון ש"ח, צמודים למדד يول 2020, בתנאי לממן היתר הבניה.
בנוספ' נכללים בתוכנית המתאר שהופקדה מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים בשטח כולל של כ- 3,082 מ"ר, שייבנו בסמוך למגדל, 1,682 מ"ר מתוכם הינם מבנה הקיים בחלוקת 112 ששימש את בית החוץות "סיפולוקט", ואשר ישופץ ויוסב לבנייה ציבור.

בישיבתה מיום 26 באוקטובר, 2022, דחתה ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית של תל אביב את כל ההצעות לתוכנית המתאר בגין פרויקט, לאחר דיון בהתנדויות.
ועדת העדר לתכנון ובניה מחוז תל אביב דחתה, בהחלטה מיום 23.10.2023, את העדרים שהוגשו על אישור תוכנית המתאר וקבעה שלועדה המקומית תוגש חוות דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיוטה, בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 לתוכנית הכלכלנית. הוועדה המקומית תקיים לאורה דיון משלים, לשם קיום הוראות סעיף 4.4.2 (ב) לתוכנית הכלכלנית. הדיון הנוסף יתקיים בועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנדויות.

על פי הערכת שווי שנערכה על ידי מערך שווי בלתי תלוי, שווי חלקה של החברה לנכס ליום 31 בדצמבר 2023, הוא כ- 33,400 אלפי ש"ח.

(2) פרויקטי התחדשות עירונית אחרים
הוצאות ב-13 פרויקטים של התחדשות עירונית אחרים בהיקף בניית משוער של כ- 8,000 י"ח"ד וכ- 70,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר הנמצאים בשלבי ייזום ותוכנן שונים (חלק לוינסקי-עופר בפרויקטים).

היתרה כוללת עלויות בסך של כ- 5 מיליון ש"ח בגין פרויקט קריית מלאכי, כ- 2.9 מיליון ש"ח בפרויקט השיטה, כ- 2 מיליון ש"ח בפרויקט הנרכיס, כ- 1.5 מיליון ש"ח בפרויקט מקווה ישראל וכ- 1.3 מיליון ש"ח בפרויקט בז'רנו ואחרים. ההצלחות השירות כוללות בין היתר הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.

היתרה כוללת עלויות שירות מזוהות בין היתר הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.

**א. לבנטאל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כוללות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני

א. הרכיב

		31 בדצמבר
2022	2023	
	אלפי ש"ח	
חברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן: "תג"ר" או "חברת תג"ר")		
23,980	20,917	(ב'1) בע"מ
7,222	7,223	(ב'2) בע"מ
4,582	6,807	(ב'3) בע"מ
35,784	34,947	

ב. פרטים בנוגע להשקעות בחברות כוללות

1. **החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ (להלן: "תג"ר" או "חברת תג"ר")**

א. הרכיב:

		31 בדצמבר
2022	2023	
	אלפי ש"ח	
-	-	עלות המניות (ב)
920	(2,312)	רווחים (הפסדים) שננצברו ממועד הרכישה
5,530	6,655	קרן הון מעסיקאות בעלי שליטה (ג)
6,450	4,343	
17,530	16,574	הלוואה (ד)
23,980	20,917	

ב. החזקה בשיעור של 33.3% מהוון המניות המונפק והנפרע של תג"ר, שהינה הבעלים של כ- 56.233% (תת-חלוקת A עפ"י שטר חכירה מחלוקת 2 בגוש 7110) הידוע גם כרשות יגאל אלון 161 בתל אביב (להלן: "המרקען" או "מגרש תג"ר"), חלקה 2 מהווה ביחד עם חלקה 165 בגוש 7110 את מגרש 2 בגוש 7110, חלקה של חלקה 2 במגרש 2 הינו כ-78.5314%.

ג. תביעה על הפרת חוזה שהגיעה ריה

תג"ר רכשה בחודש פברואר 2008 את הזכויות במרקען מריה בע"מ ("ריה"). על פי הסכם המכיר ריה מכירה לתג"ר את זכויותיה בנכס, פחוות קרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוכמסה ייחידת גג במבנה שיקום (להלן: "המוכר"). הקרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוכמסה ייחידת גג במבנה שיקום, כאמור לעיל (להלן: "המוכר הנוסף") תיוותר בידי ריה עד למועד הקובלע, כהגדרתו להלן, ואליה יוכמדו כל זכויות הבניה הנוספות שיתקבלו בעתיד, עד להעברתן לידי תג"ר. בין הצדדים נקבע מגנוון לתשלום עבור המוכר הנוסף בהתאם לזכויות הבניה הנוספות שיתקבלו. ביום 10 בדצמבר, 2009 הגישה ריה תביעה בה טענה להפרת החוזה על פיו נרכש ממנה הנכס. בחודש פברואר 2013 נחתם הסכם פשרה בין תג"ר לבין ריה, על פיו תג"ר תגיש, תוך ששה חודשים ממועד חתימת הסכם הפשרה, תוכנית לאישור זכויות בניה בשיעור של 36 (אלף מאתים ועשרים אחוז) לשטחים עיקריים. אם התוכנית תאושר תוך 1,220% חודשים מהפקדתה תשלם תג"ר לריה את התמורה הנוסףת המגיעה לה על פי הסכם הרכישה, קרי כ- 1.7 מיליון דולר בתוספת מע"מ (בהתאם להוראות ההמרה והחכמדה הקבועות בהסכם הרכישה), וכן תוספת תמורה בגין כל השבחה נוספת בסכום הרכישה, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה.

**א. לבנטאל אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

אם תואשר תוכנית הכוללת לפחות 1,000% שטחים עיקריים, ומלאה התמורה הקבועה תשולם, יראו הצדדים כמי שמילאו התחייבותיהם על פי הסכם הרכישה. אם לא תואשר תוכנית כאמור תוך 36 חודשים תג"ר תוכל לבחור באחת משתי החלטות הבאות:

1) לשלם לריה את התמורה המגיעה לה במרקחה בו היו מאושרוות זכויות בניה נוספות בשיעור של 450%, קרי כ- 1.7 מיליון דולר בתוספת מע"מ בהתאם להסכם הרכישה, וימשיכו לחול כל יתר הוראות הסכם הרכישה הנוגעות לתוספת זכויות בניה;

2) לבטל את הוראת הסכם הרכישה הקבועה ממועד לאחריו לא תהיה זכאית לתמורה נוספת עד אותו מועד לא תואשר תב"ע חדשה הקבועה תוספת זכויות בניה ע"י הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ודבר אישורהיפורסם ברשותם, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה, לרבות אופן תשלום התמורה, שייעורה, וכן תשלום התמורה הנוסף במועד שבו אחזקתו של אבירם דולינגר בתג"ר (בעצמו ו/או באמצעות חברה מטעמו ו/או בשליטתו) יפחתו מ- 1/3.

בכל מועד לאחר שיינתן היתר בניה בשיעור של לפחות 450%, ותשולם לריה מלאה התמורה לה תהיה זכאית עד אותו מועד, תג"ר תהיה רשאית למכור את זכויותיה בקרע לצד ג', וב惟ך שהגעבר קיבל על עצמו את כל התחייבותיה של תג"ר כלפי ריה.

החברה קיבלה התcheinבות שיפוי מר אבירם דולינגר מיום 30 בינואר, 2013, עובר לחתימת הסכם הפשרה. לפי התcheinבות השיפוי, אם כתוצאה מהסכם הפשרה יוצע לחברה (כבעל מנויות בתג"ר) נזק הנובע מהסתמת מגבלת מועד האישור הנקוב בהסכם הרכישה (31 בינואר, 2021) או מהתחייבויות אחרות של תג"ר הכלולות בהסכם הפשרה ואין כלולות בהסכם הרכישה- מר דולינגר ישפה את החברה בגין נזק זה.

"נזק" לעניין התcheinבות זו- שליש מכל תשלום בו יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהסכם הפשרה ואשר לא הייתה נושא בו על פי הסכם הרכישה, ושליש מהוצאות המימון בהן יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהקדמת תשלום לעומת המועד בו היה התשלום חל על פי הסכם הרכישה. סכום השיפוי ישולם לחברת לפני המועד בו על תג"ר לבצע כל תשלום כאמור. ככל שהתשלומים האמורים ימומנו מראשאי שיועמד לתג"ר על ידי גופו הייצוני, והעמדתו תהיה כרוכה במתן ערבות או בטוחות- מר דולינגר יעמיד את הערכיות והבטחות הנדרשות בגין חלקה של החברה כבעל מנויות בתג"ר.

התחייבות השיפוי לא תחול על נזק מכלמין וסוג אשר היה נגרם גם על פי הסכם הרכישה.

תג"ר קיבלה אף היא התcheinבות שיפוי מר דולינגר מיום 30 בינואר, 2013. על פי התcheinבות השיפוי, היה וכותצא מהסכם הפשרה שיחתמש עם ריה יוציא לתג"ר נזק הנובע מהסתמת מגבלת מועד האישור שהסכם המכ"ר (31 בינואר, 2021) ישפה מר דולינגר את תג"ר על כל תשלום, תביעה ו/או דרישת מכלמין וסוג שהוא שותג"ר תידרש לשלם על פי כל החלטה שיפוטית או החלטה של כל רשות מוסמכת הנובעת מהאמור. התcheinבות השיפוי לא תחול על נזק מכלמין וסוג אשר היה נגרם גם אלמלא הסכם הפשרה. תג"ר פעלת על פי הוראות הסכם הפשרה, אך התכנית המשביחה לא אושרה תוך 36 חודשים מהגשתה. ביום 31 בינואר, 2021, הסתיימה התקופה שבה יכולה להיות זכאות לתוספת תמורה על פי הסכם המכ"ר, במרקחה בו תב"ע חדשה שתג"ר או ריה יזמו הייתה מחייבת על ידי הוועדה המחויזת לתכנון ובניה, ודבר אישור היה מפורסם ברשותם. תג"ר אינה מתכוונת לבטל את מגבלת מועד האישור שבחלופה (2) לעיל, אלא לפועל על פי חלופה (1) לעיל.

לאור האמור, על פי חוות דעת משפטית שתג"ר קיבלה, והערכות הנהלת תג"ר, לתג"ר טענות הנהה טובות נגד כל טענות ריה באופן שייינן את טענותיה. מען זהירותה מעריכה הנהלת תג"ר כי תוספת התמורה לה ריה עשויה להיות זכאיתήינה עד לתקרת הסכם הנובע מחלוקת (1) לעיל התוספת שנקבעה בהסכם עבור 450% זכויות בניה נוספות. דהיינו סכום של עד כ- 1.7 מיליון דולר מוכפל ב- 4.2 ש"ח (שער הדולר שנקבע בהסכם) וצמוד למדד נובמבר 2007.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
בайורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ד. ההלוואה לתג"ר הוועדה בראשונה בשנת 2008, לשושן שנים, ונקבע כי תהיה צמודה למדד המחרים לצרכן ותיישא ריבית שנתית צמודה בשיעור 12%. ההלוואה, והלוואות בעלים שהתקבלו מבעל מניות נוספים של תג"ר במועד ובתנאים זרים להלוואה מהחברה, לא נפרעו בתום שלוש השנים והוארכו.

מועד פירעון ההלוואות בעקבות הארכות הינו המוקדם מבין חודש ינואר 2024 או המועד בו ימכרו המקרקעין.

בחודש מרץ 2017 הוחלט על שינוי תנאי ההלוואות החל מיום 1 בינואר 2017, כך שיישאו ריבית בגובה הריבית המינימלית המוכרת על פי פקודת מס הכנסת, אך לא יותר מ-4% לשנה.

הלוואות הוכרו בספרי תג"ר על פי שווין ההוגן. הפרש בין השווי ההוגן לסכום ההלוואות שהתקבלו נזקף להון העצמי של תג"ר במסגרת קרן הון מעסיקאות עם בעלי שליטה. בשנת 2023 תג"ר העבירה לחברה 600 אלפי ש"ח כפירעון קרן ההלוואה.

ה. מגרש תג"ר ממקום בצד מתחם תע"ש "המן". כתוצאה מהפעילות התעשייתית שהתנהלה בעבר מתחם תע"ש, ולאחר מכן טיפול העולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, יתכן שחלחלו חומרים מזוהמים לקרקע.
למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

ערך הנכס נקבע על פי שוויו ההוגן, בהתאם לערכת שווי שהוכנה בהתאם לכללים המתוארים בביורו ג'!¹. בהתאם להערכת השווי, ערך הנכס הינו 66,780 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר, 2023 (בהתאם להערכת שווי קודמת שווי הנכס ליום 31 בדצמבר, 2022 היה 75,350 אלפי ש"ח).

הערכת השווי לא כללה הפקחה בגין חשש לזיהום קרקע CAUSED שונרכה בגישה ההשוואה, וחחש חל על כלל המקרקעין באזורה, ומוגלם במחירים עסקות ההשוואה.

ו. תמצית נתונים מהדווחות הכספיים של תג"ר ומידע נוסף:
1. נתונים מהדווחות הכספיים של תג"ר

		31 בדצמבר	
		2022	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
621		190	
25,117		22,258	
(16)		(12)	
(19,362)		(18,021)	
6,360		4,415	

חלק הקבועה בדוח על המצב הכספי של תג"ר בהתאם לשיעור החזקה בה לתאריך המאזן:

נכסים שוטפים	
נכסים לא שוטפים	
התחייבויות שוטפות	
התחייבויות לא שוטפות	
נכסים, נטו	

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
189	199	205
5,041	2,302	(3,230)

חלק הקבועה בתוצאות הפעולות של תג"ר בהתאם לשיעור החזקה בה בתקופה:

הכנסות	
רווח (הפסד)	

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

2. צירוף מידע תמציתי של תג"ר

להלן מידע תמציתי מתוך הדוח על המצב הכספי ומתוך דוחות רווח והפסד של תג"ר:
31 בדצמבר

2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,863	571	נכסים שותפים
75,350	66,780	נכסים לא שותפים
(53,205)	(50,696)	הלוואות מבוטלי עניין (1)
(4,931)	(3,410)	התחיהיות אחרות
19,077	13,245	הון שמיוחס לבעלי מנויות תג"ר

(1) בדבר תנאי ההלוואות ראו סעיף ד' לעיל.

**לשנה שהסתירה ביום
31 בדצמבר**

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
566	598	616	הכנסות
20,409	8,990	(8,570)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
20,916	9,113	(8,087)	רווח (הפסד) תפעולי
15,123	6,906	(12,352)	רווח (הפסד)
15,123	6,906	(9,692)	מיוחס לבעלי מנויות תג"ר

מגדל הכישור בע"מ (להלן: "מגדל הכישור")

.2

א. הסכם לרכישת מקרקעין בעסקת קומבינציה:

ביום 30 במאי, 2019 התקשרה מגדל הכישור בע"מ, חברת ייעודית שהוקמה במשותף, בחלוקת שווים, על ידי לוינסקי עופר וחברת פנمراה אחזקות בע"מ ("פנمراה"), בהסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין ברוח' הכישור 4 בחולון המיועדים להקמת שני בנייני משרדים בשילוב מסחר.

בחודש דצמבר 2021, בוצעה הריסה של המבנה שהוא קיים על הקרקע. נכוון לתאריך אישור הדוחות הכספיים חברת מגדל הכישור מכינה בקשה מעודכנת להיתר בניה להגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה בחולון, לבניית כ- 2,000 מ"ר שטחי מסחר וכ- 21,150 מ"ר שטחי משרדים.

לפרטים נוספים אודות החברה הכלולה והעסקה ר' ביאור 22ד'.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

ב. ההרכב:

لיום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
-	-
(280)	(509)
7,502	7,732
7,222	7,223

עלות המניות
הפסדים שננצברו ממועד הרכישה
הלוואת בעליים (1)

ג. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של מגדל הכישור ומידע נוסף:

מאזני החברה

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
289	337
8,407	8,558
16,246	18,290
-	2
24,942	27,187

נכסים

מזומנים ושווי מזומנים
מלאי (1)
הלוואה שניתנה לבעל המק眼看 (2)
חייבים ויתרות חובה

התchia'בוiot

7,502	10,132
17,000	17,000
996	1,068
2	3
25,500	28,203

הלוואה מבعلي השליטה

הלוואות מבנקים (3)

זכאים ויתרות זכות

התchia'בוiot לספקים ולנותני שירותים

הון

-	-
(558)	(1,016)
(558)	(1,016)
24,942	27,187

הון מנויות ופרמייה על מנויות

יתרת הפסד

- (1) כולל מס רכישה, הוצאות תכנון והוצאות הריסת המבנים שהיו על המק眼看.
- (2) הלוואה שניתנה לבעל המק眼看 במסגרת עסקת הקומבינציה מולו. ההלוואה מובטחת בשעבוד על הקרן. ההלוואה נושא ריבית בשיעור פריים + 1.5%.
- (3) ההלוואה נושא ריבית בשיעור של פריים + 1.5% וועמדת לפרעון ב-31 בדצמבר, 2024. לוינסקי עופר ופנمراה, שהיא בעל המניות הנוספת של החברה הכלולה, ערבות ביחיד ולהזדהות להלוואה זו.

דוחות רווח או הפסד החברה

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
11	22
430	437
441	459

הוצאות הנהלה וככלויות
הוצאות מימון, נטו
הפסד לתקופה

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

3. לינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ ("מתחם הערבה א")

א. הסכם לביצוע עסקה משותפת של התאחדות עירונית - מתחם "הערבה" בחולון
ביום 12 ביולי 2017 חתמה לינסקי עופר על הסכם עם חברת קרסו נדלין בע"מ (להלן "קרים")
לביצוע עסקה משותפת של התאחדות עירונית בחולון.
הפרויקט מחולק ל- 3 תתי מתחמים:

- הערבה צפון (יוספטל).
- הערבה מרכז.
- הערבה דרום.

לפרטים נוספים קידום פרויקט במתחם "הערבה צפון" ר' בIOR 22א'.

ב. ההרכב:

31 בדצמבר		עלות המניות הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	
(36)	(89)	
4,618	6,896	הלוואת בעליים
4,582	6,807	

ג. **תמצית נתונים של החברה הכלולה ומידע נוסף:**

מאזני החברה

31 בדצמבר		<u>נכסים</u>
2022	2023 , אלפי ש"ח	
36	102	מזומנים
10,567	12,321	מלאי (1)
24	18	חייבים
10,627	12,441	
		<u>התchiaיות</u>
27	53	זכאים
10,683	12,575	הלוואה מבני השכיטה
10,710	12,628	
		<u>הון</u>
-	-	הון מנויות ופרמייה על מנויות
(83)	(187)	יתרת הפסד
10,627	12,441	

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)

		<u>דוחות רוח או הפסד החברה</u>	
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,			
2022	2023	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31	33		הוצאות הנהלה וככליות
32	81		הוצאות מימון
63	104		הפסד לתקופה

(1) היתרה כוללת הוצאות ב- 3 פרויקטים של התאחדות עירונית במתחם "הערבה" בחולון. בהיקף בנייתו משוער של כ- 2,664 י"ד, מהן 802 לדירות וכ- 1,860 לשיווק ו- 104,500 מ"ר שטחי תעסוקה לשיווק (חלק לוינסקי-עופר 50%). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון וייזום. הפרויקט יבוצע באמצעות חברות המשותפות לוינסקי-עופר ולקרסו, וטרם הוגש בו בקשה למתן היתר בנייה.

באור 12 - נדל"ן להשקעה

א. הרכיב:

<u>ליום 31 בדצמבר</u>		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
1,994	1,962	יתרה ליום 1 בינוואר
398	1,159	עלויות שהוננו
(430)	(50)	התאמת שווי ההוגן
1,962	3,071	יתרה ליום 31 בדצמבר

ב. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה

<u>ליום 31 בדצמבר 2022</u>			<u>ליום 31 בדצמבר 2023</u>		
עלות	עלות		עלות	עלות	
שווי ההוגן	מופחתת	שווי ההוגן	מופחתת	egrity (סוקולוב)	קרקעות בראשון לציון
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		
992	73	2,151	1,232		
970	51	920	51		
1,962		3,071			

ndl"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כמוთואר בביור 3ג'.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	אלפי ש"ח
(39)	(18)	(1,159)	
-	-	-	
(39)	(18)	(1,159)	
85	(430)	(50)	

הוצאות המכר - ההפחתה עלויות בניה שנכו מהשווי של נדל"ן להשקעה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן שהפיק ש"ד סה"כ עלות המכר עלית (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה

ד. לגבי שעבודים, ראו באור 23.

ה. מידע נוסף

סוקולוב הרצליה

בעלות החברה הבת לבנטל הרצליה 139 מ"ר משרדים בפרויקט סוקולוב. המשרדים, שבנייתם הושלמה בשנת 2023, מושכרים החל מחודש פברואר 2024 בשכירות לעיריית הרצליה.

המשרדים מוצגים כndl"ן להשקעה, על פי שוויים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023.

קרקע במערב ראשון לציון

בעלות לבנטל בנין 1.94% בחלוקת בייעוד חקלאי, וביעוד לאזרז לתכנון בעתיד. שטח החלוקת הכלול הוא 93,086 מ"ר. המקרקען מצויים בסמוך לצומת עין-הקורא במערב ראשון-לציון. הנכס מוצג כndl"ן להשקעה, בהתאם להערכת שmai לשוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023 שנערכה על ידי שmai חיצוני ובלתי תלוי.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 13 - רכוש קבוע, נטו

סה"כ	כלי רכב	משרדים	שיירות במושכר והוות ציוויל	מחשבים	עלות
אלפי ש"ח					יתרה ליום 1 בינואר, 2023
4,896	373	3,330	382	811	תוספות במשך השנה:
11	-	-	-	11	רכישות
(246)	(246)	-	-	-	గייעות
4,661	127	3,330	382	822	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
					פחת שנცבר
3,827	213	2,565	382	667	יתרה ליום 1 בינואר, 2023
481	-	481	-	-	תוספות במשך השנה:
60	46	-	-	14	פחת בגין נכס זכות שימוש
(205)	(205)	-	-	-	פחת גייעת פחת שנცבר בגין רכב
4,163	53	3,046	382	681	יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023
451	74	284	-	141	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023
1,069	160	765	-	144	יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022

באור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים

א. ההרכב

אלפי ש"ח		31 בדצמבר
2022	2023	
91	562	
56,022	80,283	(ב)
11,158	11,150	(ג)
67,271	91,995	

אשראי לזמן קצר ומסגרות אשראי
הלוואות לזמן קצר מבנקים וחברת ביטוח
הלוואה מגופים מוסדיים

ב. הלוואות לזמן קצר מבנקים וחברת ביטוח

(1) הלוואה ליזוי – פרויקט סוקולוב

הלוואות שהתקבלו במסגרת הסכם הליווי הפיננסי לפROYKT סוקולוב (50% על ידי בנק ירושלים בע"מ ו- 50% על ידי כל חברה לביטוח בע"מ).
יתרת הלוואות ליום 31.12.2023 הינה 5.4 מ' ש"ח שנפרעו בחודשים ינואר-פברואר 2024 ונושאת ריבית בשיעור פרימס + 1.5% לתשלום בעית פירעון ההלוואה.

(2) הלוואה למימון הון עצמי – פרויקט סוקולוב

הלוואה שנתקבלה מבנק ירושלים למימון הון עצמי בפרויקט סוקולוב.
יתרת הלוואות ליום 31.12.2023 הינה 27 מ' ש"ח (כולל ריבית שהצטבה), לפרקון ב- 1.6.2024, נושאת ריבית בשיעור פרימס + 3.5% לתשלום בעית פירעון ההלוואה.

(3) הלוואה למימון הון עצמי לפרויקט שנקין

ביום 18 בדצמבר, 2023, הועמדה לליינסקי-עופר הלוואה בסך 5.06 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי למימון הון עצמי במסגרת פרויקט "שנקין". שיעור הריבית של הלוואה הינו פרימס+7 ומועד פירעונה הינו בתום הפרויקט.

**א. לבנותן אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)

4) הלוואת ליווי פרויקט שנקין

הלוואה שהועמדה לליונסקי-עופר במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט "שנקין" בסך 3.86 מיליון ש"ח. סכום מסגרת האשראי ביחסון הליווי הינו 15 מיליון ש"ח. שיעור הריבית של הלוואה הינו פרימס+ 1.1% ומועד פירעונה הינו בתום הפרויקט.

5) הלוואת ליווי פרויקט מכבי

בחודש ספטמבר, 2023, הועמדה לליונסקי-עופר הלוואה בסך 1.66 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי במסגרת הליווי הבנקאי של פרויקט "מכבי". הלוואה מובטחת במלאי שטרם נמכר בפרויקט. שיעור הריבית של הלוואה הינו פרימס+ 2.2% ומועד פירעונה הינו בתום 12 חודשים מיום העמדתה.

6) הלוואה למימון רכישת מגרש "באר-שבע"

הלוואה בנקאית שהתקבלה בחודש Mai 2022 למימון עסקת "באר שבע" בסך כ- 34 מ' ש"ח שמועד פירעונה חל בחודש Mai 2024. חלק החברה וליאנסקי עופר ביחד הוא מחצית.

הלוואה מובטחת בשיעור קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במרקען והתחייבות של רמי' לרשות משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבור קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לפני מוניטין לפि הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבור קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשוות המס בקשר עם המקרקעין, שעבור קבוע בראשון בדרגה על כל הכספיים שייעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתחה לקבלת ההלוואה, שעבור קבוע בראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במרקען,Uberות ללא הגבלה בסכום בחתימת צՐפתי צב' ובינוי השקעות ובניין (1992) בע"מ להבטחת חובות צרפתי ושות' לבנק.

שיעור הריבית של הלוואה הינו פרימס + 1.1% ומועד פירעונה 31 במאי 2024.

העסקה המשותפת צפוייה להגish במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את הלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה ודירקטוריון הארכת הלוואה תאושר על ידי הבנק.

למייד על הנכס ותנאי הלוואה ר' ביאור 22ב'.

7) הלוואה למימון רכישת מגרש "הכישור 6"

הלוואה בנקאית למימון חלקו של רכישת מגרש "הכישור 6" שקיבלו ליונסקי-עופר ושוטפה בעיסוק רכישת המגרש – פנמה השעות בע"מ. הלוואה בסך 42.52 מ' ש"ח שנלקחה בשנת 2022 לשימוש למימון הרכישה נפרעה ב- 30 במרס 2023. ליונסקי-עופר ופנמה נטלו ב- 30 במרס 2023 הלוואה חדשה בסך 40.12 מ' ש"ח. חלקה של ליונסקי-עופר הוא 20.06 מ' ש"ח (50%). הנושאת רבית בשיעור פרימס + 1%, ומועד פירעונה 21 באפריל 2024.

הלוואה מובטחת בשיעור קבוע המקרקעין, וכל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו יבטיחו גם את הלוואה. בנוסף, הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או יתן למי מהלוות או למגדל הכישור.

ליונסקי-עופר ופנמה צפוייה להגish במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את הלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת דירקטוריון הארכת הלוואה תאושר על ידי הבנק. למייד על הנכס ותנאי הלוואה ר' ביאור 22ד'.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
בニアים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 14 - אשראי מתאגדים פיננסיים (המשך)

ג. הלוואה מגופים מוסדיים

הלוואה מחברת ביטוח ושותפות שהיא סל השקעה בעלות גופים מוסדיים מקובצת חברת הביטוח. ההלוואה התקבלה ב- 26 בדצמבר 2022 ומובטחת בשעבודים על פרויקט סייפולוקס. לתנאי ההלוואה ראו בIOR 122.

באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים

הרכיב

31 בדצמבר			הרכוב
2022	2023	אלפי ש"ח	
6,194	10,563	(1,4)	הלוואות מאחרים
5,400	5,111	(2)	הלוואות משותפות ולט'סטון
-	19,556	(3)	הלוואה מ- "מנף"
11,594	35,230		

(1) **הלוואה חוץ בנקאית בסך 3 מ' ש"ח**

בחודש אוקטובר 2022 קיבלת החברה הלוואה בסך 3 מ' ש"ח מצד בלתי קשור. ההלוואה ניתנה לתקופה של 24 חודשים, בריבית שנתית של 9.5% המשולמת פעמיים בשנה. למולו יש אופציה לרכוש מהחברה, או לחברת בעלותה המלאה, דירה או משרד ("נכס") בפרויקט שלחן שייהי בbijoux, ששוינו בDOI האפס של הפרויקט אינו עולה על יתרת ההלוואה, בהנחה של 7% משווי הנכס בדוח האפס. אם האופציה לא תמומש, החברה תשלם למולו תשלום נוספת ריבית של 100 אלף ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבי של הלוואה עומד על כ-13.7%. סך של כ- 279 אלפי ש"ח יוחס לרכיב האופציה.

תומות הלוואה שמשה לפרעון הלוואה קודמת בסך זהה שהחברה קיבלה מהמלואה ומצד בלתי קשור אחר.

התחייבות החברה כלפי המלווה מובטחות בערבות אישית של מר ארביב, וכן בערבות אישית של מר יוסף לויינסקי, בעל מנויות בחברה ומנכ"ל החברה המאוחדת לויינסקי-עופר בע"מ. ה"ה ארביב ולויינסקי העמידו את הערכויות ללא כל תמורה.

**א. לבננטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים (המשך)

(2) הלוואות משותפות מוגבלות שבחן וולט'סטון נדל"ן הינה השותף הכללי (להלן "voltastone")

א. הלוואות מ"voltastone" לבננטל הרצליה בע"מ להשלמת הון עצמי לפרויקט סוקולוב

לבננטל הרצליה התקשרה ביום 21 באוגוסט, 2018 בהסכם מימון עם וולט'סטון לניטילת הלוואות עבור פרויקט "סוקולוב".

הלוואות שטרם נפרעו במלואן עד ל-31.12.2022 ו-31.12.2023 הינו: 4 הלוואות בסך כולל של 3.23 מ' ש"ח שהתקבלו בחודש יוני 2020, נושאות ריבית שנתית בשיעור 10%.

יתרת הלוואות ל-31.12.2023 הייתה 4,212 אלף ש"ח (ל-31.12.2022 - 4,052 אלף ש"ח).

בנוספ' לריבית האמורה לעיל, תשלם לבננטל הרצליה, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרוחכי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית.

בתחנות להלוואות:

- שעבוד שני ושלישי על הפרויקט, אחראי הבנק המלווה וחברת הביטוח.
- ערבות החברה.

הלוואות מ- "voltastone" שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי 6/8" וה- "גשיא 18/16"

(א) הלוואות שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי 6/8"

לוינסקי-עופר התקשרה ביום 24 באוקטובר 2018 בהסכם מימון עם וולט'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולט'סטון נדל"ן (להלן, ייחדו: "השותפות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "המכבי 6/8" בסך כולל של 9 מ' ש"ח. הלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. הלוואות התקבלו בשנת 2018. קרן הלוואות והריבית על הלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוספ' לריבית האמורה לעיל, התchiaiba לוינסקי-עופר לשלם לשותפות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרוחכי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית שתחולם בגין הלוואות הנ"ל, ועמליה בסך 250 אלף ש"ח.

(ב) הלוואות שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "גשיא 18/16"

לוינסקי-עופר התקשרה ביום 4 בפברואר, 2019 בהסכם מימון עם וולט'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולט'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, ייחדו: "השותפות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "גשיא 18/16" בסך כולל של 10.6 מ' ש"ח. הלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. הלוואות שהתקבלו בשנת 2019. קרן הלוואות והריבית על הלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוספ' לריבית האמורה לעיל, התchiaiba לוינסקי-עופר לשלם לשותפות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרוחכי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית שתחולם בגין הלוואות הנ"ל, ועמליה בסך 250 אלף ש"ח.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 15 - אשראי זמן קצר מאחרים (המשך)

שינויי תנאי הלוואות "וולט'סטון"

ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואות לעיל על פי הסכם בין הצדדים ("הסכם"). ההלוואות הפכו להלוואות שאינן ספציפיות לפרוייקטים, כל זכויותיהם של שותפות ווולט'סטון בעודפים מהפרויקטים הסטימיון, הוסרו כל השיעורדים הרשומים לטובtan על הפרויקטים, ובוטלו ההוראות שניתנו לבנק המלווה לטובtan בקשר עם הפרויקטים.

בטוחנות להלוואות:

- ערבות וכותב התcheinבות בלתי חוזרת של אלד להבטחת האמור בהסכם, ולהבטחת פירעון סכום הלוואות הכלול במלואו ובמועדו.

(3) הלוואה מ"מניף"

ביום 20 בדצמבר, 2023 הועמדה לויינסקי-עופר הלוואה בסך של 20.25 מיליון ש"ח ממניין שירותים פיננסיים בע"מ ("הלוואה"). כספי הלוואה שימשו לפירעון חלק של אל"ח סדרה ג'. להלן התנאים העיקריים של הלוואה:

- קרן הלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מთוך 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה. לויינסקי-עופר זכות להאריך את הלוואה לעוד 12 חודשים.
- שיעור הריבית שנקבע בהלוואה הינו פריים + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיווסף לקרן הלוואה.
- עמלת הקמת הלוואה בסך 3.9% מסכום הלוואה, שקוזה במועד קבלת הלוואה. במקרה של הארכת הלוואה בשנה נוספת, תשלום עמלה נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
- לויינסקי-עופר זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת הלוואה, לויינסקי-עופר נדרשת לשלם למלווה את הריבית לתקופה מינימלית בת 9 חודשים.
- בטוחות הלוואה כוללות:
 - א. משכנתא ושבוד בדרה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות לויינסקי-עופר במרקען ברוחב נורדראו 11-9 בהרצליה ("המרקען"). לפרטים על הנכס המשועבד ראו באור 10(א').
 - ב. שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.
- ערביות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי שליטה בלויינסקי-עופר - אל.ד. יחד החזקות בע"מ, יוסף לויינסקי, ברוך אופיר ארביב וחברה וחברות פרטיטות בשליטתם.
- עד למילוי מלאה התcheinויות לויינסקי-עופר כלפי המלווה, לויינסקי-עופר לא תלווה כספים לבבעלי השליטה בה ו/או לעربים או לתאגיד בשליטתם ממי מהם (למעט תלמידים במהלך העסקים הרגיל כגון תלמידים עבור שירותים ניהול), ולא תפרע או תבצע תלמידים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהעמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או הערבים או תאגיד בשליטתם ממי מהם (למעט תלמידים במהלך העסקים הרגיל כגון תלמידים עבור שירותים ניהול) כמעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של לויינסקי-עופר.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביוירטס לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים (המשך)

- החזקיותם המכרחיות של העربים לוינסקי-עופר, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%.
- לוינסקי-עופר תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולל או חלקם, בתנאי שהכסיים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלאו החוב של לוינסקי-עופר למולו.
- בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שייחשבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למולו זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הנוס, בין היתר: אם תחול החמרה ביכולת הכפית של לוינסקי-עופר או העARBים או יחול שינוי מהותי בעסקיו לוינסקי-עופר או העARBים או במצב העARBים; היליכי כינוס, פירוק, הקפת הליכים, ביחס לחברת או ערבים; עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.

(4) הלוואה מספק

- בחודשים אוקטובר-דצמבר 2021 קיבלה לבנטל הרצilia הלוואות בסך של 1,800 אלף ש"ח מספק, שמועד פרעון העדכני לאחר הארוכות, חל באפריל 2025. הלוואות נושאות ריבית שנתית של פרויים+ 4% שתפרע יחד עם הקורן. בחודש אוקטובר 2023 פרעה לבנטאל הרצilia סך של כ- 194 אלפי ש"ח מרבית שנצברה. הלוואות מוגנתות בשטר חוב של לבנטל הרצilia.
- בשנים 2022-2023 קיבלה לבנטל הרצilia הלוואות קצרות מועד מהספק שהובתו במיליארים דחוים. הלוואות נשאו ריבית של כ- 2% לחודש. יתרת הלוואות ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 5 מ' ש"ח, שנפרעו במהלך הרבעון הראשון של שנת 2024.

באור 16 - אגרות חוב

		31 בדצמבר	
		2022	2023
		אלפי ש"ח	
	18,632	-	אגרות חוב סדרה ב'
	24,111	-	אגרות חוב סדרה ג'
	93,336	96,665	אגרות חוב סדרה ד'
	136,079	96,665	ריבית לשלם שנכללה בסעיף זכאים
	(1,725)	(1,664)	
	134,354	95,001	

למידע אוזות השווי ההוגן של אגרות החוב ראו באור 25ג' להלן.

- א. **אל"ח סדרה ב'**
- ביום 24 בספטמבר, 2019 הנפיקה לוינסקי עופר אגרות חוב (סדרה ב') בע"ג כולל של 50.6 מיליון ש"ח לפירעון ב- 3 תשלומים سنתיים של 10.12 מ' ש"ח, 20.24 מ' ש"ח, ו- 20.24 מ' ש"ח, בהתאם, ביום ה-30 בספטמבר של כל אחת מהשנתיים 2022, 2021, 2020 ו-2023. העלות האפקטיבית של המימון הייתה 5.2% לשנה.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביווריס לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 16 : - אגרות חוב (המשך)

פירעונות :

ביום 18 באוקטובר, 2020, בוצע פדיון חלקי מוקדם של אגרות החוב, בערך נקוב סך של כ- 3.8 מיליון ש"ח.

ביום 30 בספטמבר 2021 וביום 30 בספטמבר 2022 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת תשלומי הקון השנתיים בסך של כ- 9.3 מיליון ש"ח ו- 18.6 מיליון ש"ח, בהתאם.
ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת קרן אגרות החוב בסך כ- 18.7 מיליון ש"ח.

אג"ח סדרה ג'

ביום 28 ביולי, 2020, הנפקה לוינסקי עופר לציבור אגרות חוב להמרה (סדרה ג') בערך נקוב כולל של כ- 26.7 מיליון ש"ח, בריבית שנתנית קבועה של 4.5% ובמחיר של 0.9 ש"ח ל- 1 ש"ח ע.ג... לפירעון בתשלומים אחד ביום 31 בדצמבר, 2023.

אגרות החוב היו ניתנות להמרה למניות רגילות של לוינסקי עופר באופן בו כל 0.70 ש"ח ע"נ של קרן אגרות החוב ניתנים להמרה למניה רגילה אחת. התמורה הכלולת, נטו מהנקפה אגרות החוב הייתה כ- 23.6 מיליון ש"ח. סך של כ- 1.4 מיליון ש"ח ייחס לרכיב ההמרה וסוג להון.

הריבית האפקטיבית שייחסה לרכיב ההתחייבות ללא זכות ההמרה היא כ- 10%.
בשנת 2022 הומרו 374 אלף ש"ח ע"נ אג"ח סדרה ג' ל- 534 אלף מנויות.
ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת קרן אגרות החוב בסך כ- 25.5 מ' ש"ח.

אג"ח סדרה ד'

ביום 24 באוגוסט, 2021 הנפקה חברת לוינסקי עופר לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב כולל של 99,873 אלף ש"ח, בריבית שנתנית קבועה של 4.5% אגרות החוב הונפקו במחיר של 0.927 ש"ח לכל ש"ח ערך נקוב, ובתמורה נטו לאחר ניכוי הוצאות הנפקה של כ- 91 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה 6.7%.

קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשלומים אחד ביום 31 באוגוסט, 2026.

כרית ריבית

כברותה נספת למחזקי אגרות החוב ועד לפירעון המלא לוינסקי-עופר אחראית לכך שבוחבן בנק על שם הנאמן יהיה סכום השווה לתשלום הריבית החצי שנתנית הקрова עברו אגרות החוב.

להלן פירוט אמות מידת פיננסיות שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד':

- תנאים שאם לא יתקיימו תשלום תוספת ריבית של 0.5% לשנה:
 1. הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.
 2. היחס בין ההון העצמי של לוינסקי-עופר לבין הסכום הכלול של ההון העצמי ביחיד עם החוב הפיני נטו של לוינסקי-עופר על פי הדוחות הכספיים של לוינסקי-עופר בלבד יהיה נמוך מ- 12%.
- תנאים שאם לא יתקיימו תשלום תוספת ריבית של 0.25% לשנה:

אם לאחר שיחלפו שלוש שנים מהמועד שבו תוגש אישור ועדה מחוזית לתכנון ובניה או הותמ"ל שיוני לתוכנית בניין ערים לצורך פרויקט קריית מלאכי לא יושג אישור לתכנית אשר יאפשר את תחילת ביצוע הפרויקט.
- תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב יועמדו לפרעון מיידי:
 1. הון עצמי נמוך מ- 32 מיליון ש"ח.
 2. אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית של 0.5% לשנה, החריגת לא תתקون. הזכות על פי סעיף זה תחול גם אם החריגת התקון, אך התקון יחול לאחר שחלפו מעליה מ- 12 חודשים רצופים של חריגה.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 16: - אגרות חוב (המשך)

- התchieיות לעניין חלוקת דיבידנד:
 1. החלוקה תגרום לכך שהון העצמי של לוינסקי-עופר לאחר החלוקה כאמור יפחית מ-80 מיליון ש"ח.
 2. החלוקה תגרום לכך שהיחס בין ההון העצמי של לוינסקי-עופר לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של לוינסקי-עופר יהיה נמוך מ-12%.

תשלום תוספת ריבית על אג"ח ד'

ליום 31 במרס, 2023, הסתכם הונה העצמי של לוינסקי-עופר ב-1,151 אלפי ש"ח, ליום 30 ביוני, 2023 הסתכם הונה העצמי של לוינסקי-עופר ב-1,112 אלפי ש"ח וליום 30 בספטמבר, 2023 ההון העצמי הינו 33,860 אלפי ש"ח וליום 31 בדצמבר, 2023, ההון העצמי הינו 30,655 אלפי ש"ח.

בהתאם לתנאי אגרות החוב, במקרה של אי עמידה בתניה פיננסית של הון עצמי מינימלי בסך 32 מיליון ש"ח חלה תוספת ריבית בשיעור שנתי של 0.5% על יתרת הקрон הבלטי מסולקת של אגרות החוב.

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שמצוعد פרסומי הדוחות הכספיים של לוינסקי-עופר שבמהם לא התקיים התנאי ועד למועד הרាជון לאחריו שבו יפורסםו דוחות כספיים, סקרים או מבוקרים, של לוינסקי-עופר, שבמהם יחוור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקрон הבלטי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

בהתאם כאמור לוינסקי-עופר שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שמצועד פרסומי הדוחות הכספיים שלא לרבעון הרាជון של שנת 2023, החל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים שלא לרבעון השישי של שנת 2023, החל ב-31 בדצמבר 2023. ליום 30 בספטמבר, 2023 הסתכם הונה העצמי של החברה ב-33,860 אלפי ש"ח ולכן הופסק תשלום תוספת הריבית.

ליום 31 בדצמבר, 2023, הסתכם הונה העצמי של לוינסקי-עופר ב-30,655 אלפי ש"ח ולכן לוינסקי-עופר תשוב ותשלם תוספת ריבית בגין התקופה שתחל במועד פרסום דוחות הכספיים (31 במרס 2024).

באור 17 – התchieיות לספקים ולנותני שירותים

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,835	952
2,149	8,689
5,951	1,143
9,935	10,784

חוות פתוחים
הוצאות לשלים
המחאות לפירעון

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 18 – זכאים ויתרות זכות

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,755	3,360
1,725	1,664
143	8
207	145
1,318	187
5,148	5,364

הוצאות לשלם
ריבית לשלם בגין אג"ח
מוסדות
עובדים ומוסדות בגין שכיר
זכאים ויתרות זכות אחרים

באור 19 – הלוואות אחרות בזמן ארוך

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,550	1,796
17,128	-
18,678	1,796

הלוואה מעדמית (1)
הלוואה מתאגיד פיננסי בזמן ארוך (2)

(1) הלוואה מעדמית
ביום 27 ביוני 2018 התקשרו החברה ועדמית בהסכם הלוואה לפיו עדמית העמידה לחברת לץורק תשלום חלקה של החברה בתשלומי ריביות, היטלי פיתוח ושכר ייעצים בקשר עם פרויקט סייפולוקס. ההלוואה נושא ריבית שנתית בסך השווה לסכום הכלול של תנאי החזמתה, הריביתית ויתר התשלומים אשר ישולם לבנק מזרחי לפי תנאי ההלוואה מבנק מזרחי, בתוספת 2.5%. החברה התחייבה לשאת גם בכל הוצאה נלווה שתהא לעדמית בקשר עם העמדת ההלוואה. כלஇיחור בפירעון תשלום ההלוואה ישא ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 15% החל מיום המועד בפירעון ועד למועד הפירעון בפועל. על פי ההסכם עם עדמית ההלוואה תיפרע על ידי החברה בתשלום אחד ביום קבלת היתר הבניה לפרויקט, או תוך 5 שנים ממועד ההסכם, לפי המוקדם. למידע נוסף בנוגע להתקשרות עם עדמית ראו באור 22.

(2) הלוואה מתאגיד פיננסי בזמן ארוך - הלוואה מבנק לאומי, שמשוגת בשנת 2023 כהלוואה לזמן קצר ראו באור 14 ב'.

באור 20 – התחייבות בשל הטבות לעובדים

דין העבודה וחוק פיצויי פיטוריין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטוריין או פרישה או לבצע הפקודות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטוריון. התחייבות החברה בשל כך מטופלת בהתאם לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ובבסיס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרם את הזכות לקבלת הפיצויים. הטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקודות המשוגות בתוכנית הטבה מוגדרת או תוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן. החלק של תשלוםomi הפיצויים שאנו מכוסה על ידי הפקודות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה בתוכנית הטבה מוגדרת לפחות מוכרת התחייבות בגין הטבות לעובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 21 - התchieビיות תלויות

א. בקשה לאישור הגשת תביעה "יצוגית נגד לוינסקי-עופר

ביום 28 בדצמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור תביעה "יצוגית לפי חוק תובענות יצוגיות, התשס"ו-2006 נגד לוינסקי-עופר והדירקטוריים של לוינסקי-עופר לבית המשפט המחויז בתל-אביב (להלן: "בקשת האישור" או "הבקשה").

בקשת האישור נטען כי דיווחי לוינסקי-עופר בהם מוצג הפרויקט של לוינסקי-עופר בקריות מלאכי הם חסרים ומטיעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפורה של חובות זהירות ורשנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובות חקוקה על פי פקודת הנזקין והפרת דיני החזיות והפרת חובות תום הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבקשים 6,287 מנויות של לוינסקי-עופר.

המבקשים ביקשו ליצג בתביעה את כל מי שהחזק ביום 27 בדצמבר 2021 ניירות ערך של לוינסקי-עופר לסוגיהם, פרט למשיבם. הנזק האישני שנגרם למבקשים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הנטען לחבריה הקבועה שהמבקשים מבקשים ליצג מוערך על ידם ב-55.73 ש"ח. כן הם עותרים לפסקת גמול מיוחד למבקשים ושל"ט לב"כ המבקשים.

ביום 14 בדצמבר 2023 ניתנה החלטה בבקשת:

155

בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה. על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה "יצוגית בעילה לפיה התייחסות בדיווחי לוינסקי-עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית מלאכי ("העיריה") ועל ידי לוינסקי-עופר כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאישור הגשת תביעה "יצוגית בעילות הבאות:

- העילה שלוינסקי-עופר הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משילמה, או שיש בידי לוינסקי-עופר התcheinבות של העירייה להקצת קרקע משילמה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטוטוריים לצורק הקצתה קרקע משילמה.
- העילה שלוינסקי-עופר ביצעה הטיעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29 ביוני 2021 אשר הגיע לידי לוינסקי-עופר רק בדצמבר 2021.

הוראות הדין שלפיهن אושרה הגשת התביעה כתביעה "יצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאישר את הגשת התביעה כתביעה "יצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזקין, ולהפרות חובות והפרת חובות תום הלב.

בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של היליך דין, שבו יש מחלוקת עובדתית בין הצדדים ולא בנוו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטול של המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות ערך של לוינסקי-עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכואורה, כי על פניהן יש ממש בטיענות לוינסקי-עופר על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות לוינסקי-עופר צפואה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרטומים בתקשות שהכילה פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של היליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבועה שבסופה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובבעלי אגירות החוב מסדרות ג-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות ערך לאחר פרסום הדו"ח המידי של לוינסקי-עופר מ-16 ביוני 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המידי של לוינסקי-עופר מ-26 בדצמבר 2021.

מאחר שבבקשת האישור התקבלה בחלוקת בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

בהתאם להערכת לוינסקי-עופר ווועציה המשפטית, לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספיית לחברה.

**א. לבנTEL אחיזות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 21 - התchieיביות תלויות (המשך)

ב. הودעת צד ג' של "קיסריה" בתביעה נגד מגדל לוד

ביום 31 בינוואר, 2015 הומצאה לחברת הودעת צד ג' מאות קיסריה השקעות בע"מ ("קיסריה"), בקשר עם המרצת פтиחה שהוגשה בשנת 2012 נגד קיסריה ואחרים בבית המשפט המחויז מרכז. על פי הנטען בהמטרת הפтиחה, המבקשים בהמטרת הפтиחה רכשו מקיסריה בין השנים 1995 ל-1999 את זכויות החכירה בשלוש יחידות משורדים בניין בלוד המוכרת "מגדל הקיסר". הסעדים המבוקשים כנגד קיסריה הינם סעדים הצהרתיים וצויי "עשה" הנוגעים לכך שזכויות המבוקשים כחוכרים לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, אך שהבנייה לא נרשם כבית משותף, וכך שאחד מה מבוקשים גם אינו רשום בעל הזכויות ביחידה שרכש בספרי רשות מקרקעי ישראל. עובדות אלה, לפי הנטען, מהוות הפרה של התchieיביות קיסריה כלפי המבוקשים על פי ההסכמים שבמסגרתם הם רכשו ממנה את זכויות החכירה ביחידות המשורדים.

החברה רכשה מקיסריה בשנת 2002 את "פרויקט לוד", במקביל לעסקה בה מכירה החברה את אחיזותיה בקיסריה לחברת א. נסמי אינוסטמנטס בע"מ. במסגרת רכישת "פרויקט לוד" העבירה קיסריה לחברה, בין היתר, את כל זכויות קיסריה במקרקעין עלייתם הוקם מגדל הקיסר, וכן את כל התchieיביות קיסריה בגין שטחים שכורה במקרקעין.

בהודעת צד ג' מאות קיסריה נטען כי אם יפסק נגד קיסריה סעד כלשהו לטובה המבוקשים, על החברה לשפotaה בסכום שייפסק, וכן על החברה לשפotaה על הוצאהיה בקשר עם ההליך.

למועד דוח זה לא ניתן להעריך את חשיבות החברה בקשר עם ההליך.

ג. ערביות

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות התchieיביות תלויות בגין הערביות כדלקמן:

החברה ביחד עם פנמה, בעלת המניות הנוסף בחברה הכלולה מגדל הקשר בע"מ, ערבות ביחד ולחוד להתחייבות לתאגיד בנקאי של החברה הכלולה עד לסכום מקסימלי של כ-22,000 אלפי ש"ח. התchieיבות החברה הכלולה לתאגיד הבנקאי לתאריך הדיווח הינה בסך 17,000 אלפי ש"ח.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 - התקשרויות

א. מתחם "הערבה צפון" (יוספטל) בחולון

המתחם מצוי בחולון, בסמוך לצרי תנובה ראשיים הכלולים שני קווים מטרו מתוכננים. במתחם יש 15 בניינים המיועדים להריסה שביהם 270 דירות. הוועדה המחווזית לתכנון ובניהת תל אביב הפקידה להtanגדיות ביום 17 באפריל 2023 את תוכנית התREDISשות העירונית ח/655 "מרחב יוספטל – חולון" אשר החל, בין היתר, על המבנים במתחם. התוכנית הינה לבניית 1,340 יחידות דירות, ושטחי תעסוקה ומסחר בהיקף של כ- 200,000 מ"ר ב-3 מתחמים. מתחם "הערבה צפון" מהווה כ-49% משטח התוכנית שהופקדה.

על פי התוכנית, במתחם "הערבה צפון" תתאפשר בניית כ- 606 יחידות דירות, מהן 270 לדירות והשאר לשיווק, וכ- 104,500 מ"ר תעסוקה ומסחר לשיווק.

לוינסקי-עופר וקרסו הגיעו לתוכנית, ובמידה והtanגדיותיה ניאותו היקף הבניה יגדל.

ב. רכישת מקרקעין בבאר שבע

ביום 12 באפריל 2021, התקשו החברת לוינסקי-עופר בעסקה משותפת ביחד עם צד שלישי כמפורט להלן, בהסכם לביצוע עסקת קומבינציה עם מוניטין חברה לקידום התעשיית בע"מ (להלן: "מוניטין"), צד ג' שאינו קשור לחברת, ביחס לזכויות מוניטין על פי הסכם פיתוח מהווים עם רשות מקראיעי ישראל המסתימים ביום 3 בספטמבר, 2023, ב新形势下 של 9,510 מ"ר המהווים חלק מחלקות 35 ו- 36 בוגוש 38049 בבאר שבע (להלן: "המרקיעין", "העסקה" ו- "הסכם הקומבינציה", בהתאם).

העסקה בוצעה במשותף עם לוינסקי עופר, ועם צרפתי צבי ושות' חברה לבניין ובנייה בע"מ ("צרפתי ושות'"). (צרפתי ושות' החברת לוינסקי-עופר יקרוו ביחד - "הרוכשות"). חלקה של החברה לוינסקי עופר הוא 50% (25% כל אחת) וחלקה של צרפתי ושות' הוא 50%.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין ניתן לבניות בהם כ- 50 אלף מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מסחר ושירותים. בכוונת הצדדים לפועל, בשיתוף עיריית באר-שבע לשינוי התב"ע. במסגרת העסקה הרוכשות התchiaivo, בין היתר, להגיש תוכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתוכנית שתכלול כ- 90,000 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונות ו/או כל תוכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת התמורה למוניטין, בהתאם לשיקול דעת הרוכשות ("התוכנית החדשה").

התמורה למוניטין בהתאם לעסקה תהיה אחת מלאה, לפי בחירת הרוכשות:

(1) 5,300 מ"ר שטחי המסחר בהתאם לתוכנית החדשה.
(2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדוח שוטף של שמא依 הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלוקת היחסי בפרויקט, מבלי שיועברו לידי מוניטין שטחי מלונות.

בעסקה נקבעו מגוון מאמנויות לרוכשים להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמרות.

הסכם הקומבינציה מותנה באישור התוכנית החדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח וההעברת הזכויות על פיו לרוכשות, ובהגדלת זכויות הבניה על המקרקעין. ככל שהתוכנית החדשה לא תאשר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התאנגדיות/עררים/צוי מניעה/tabius וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל וمبוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרכשות יעדמו לה.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

הלוואה למוניטין הממומנת בהלוואה מבנק לאומי

במקביל לחתימה על הסכם הקומבינציה ובמהלך תקופת הדוח, הרוכשות העמידו למוניטין אישראי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח על פי הסכם הלוואה שנחתם עם מוניטין ב- 12 באפריל 2021 (להלן: "הסכם הלוואה"). בהסכם הלוואה נקבע כי במקרה שהתקנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על מוניטין לפרוע את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד למונהן מימון נוסף לצורך תשלום מס השבח בעסקה, ככל שמועד תשלום מס השבח בהתאם לעסקה יוקדם בשל העברת הזכויות על פי הסכם הפיתוח על שם הרוכשות או בהתאם להחלטות הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שה האשראי לא יועמד מסיבות התלוויות ברישום השובדים ברם"ג, אזי הסכם הקומבינציה יהיה בטל מבלתי שלוו תהיה טעונה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות.

לצורך מימון הלוואה למוניטין התקשרו הרוכשות ביום 27 במאי 2021 בהסכם עם בנק לאומי והלוואה התקבלה ב- 3 ביוני, 2021 (ר' בIOR 14 ב').

אישור העסקה עם מוניטין

ביום 18 במאי 2021 סיוגה ועדת הביקורת את העסקה עם מוניטין ואת נטילת הלוואה מבנק לאומי בעסקות חריגות, ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדיקטטורין את העסקה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות הקלות").
העסקות סוגו בעסקות חריגות, לאור היקפן הכספי. הן מהוות עסקות שלבעל השליטה עניין אישי בהן, לאחר מכן נתקיימו עופר היא אחת מהרכשות, ובעל השליטה בחברה, מר ברוך אופיר ארביב, הוא גם אחד מבעלי השליטה בלוינסקי-עופר, הוא בעל שליטה בלוינסקי עופר גם מכוח החזקות ישירות שאין באמצעות החברה, ומכך כל משותף וו"ר משותף של לוינסקי-עופר.
הדיקטטורין ועדת הביקורת נימקו את אישור העסקה בכך שהעסקות הן לטובת החברה ותנאייהן לגבי החברה אינם שונים מתנאייהן לגבי לוינסקי-עופר.

השכרת הנכס

כ- 7,300 מ"ר מהמרקעין מושכרים על ידי מוניטין לצד ג' על פי הסכם שכירות המסתויים ביום 30 באפריל 2026 בתמורה לדמי שכירות سنתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה הצמודים למדד המחיירים לצרכן של חודש ינואר 2017.
השוכרת רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 180 ימים, ומוניטין רשאית לסיים את השכירות לפני תום התקופה בתגובה הודעה מראש ובכתב של 9 חודשים מיום הצגת היתר בניה לשוכרת.
דמי השכירות מועברים לרוכשות כריבית על האשראי, ובמטאים שיעור ריבית سنوية של כ- 2.55% על הלוואה.

ג. פרויקט "קריית מלאכי"

লויינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של לויינסקי-עופר ("ק. מלאכי"), הסכמי פינוי בגין עם בעלי דירות ב- 19 מבנים שבהם 503 דירות בחלק מגוש 2405 שבמתוחם "קיבוץ גליות" בקריית מלאכי, לביצוע פרויקט התREDISות עירונית. למועד חתימת הדוח יש לך. מלאכי הסכמי פינוי בגין עם הבעלים של 79.57% מתוך כולל בעלי הדירות, פרט ל"עמידר".
עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התREDISות עירונית בשלבים המוקדמים של הפרויקטם, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה של עמידר על הסכמי הפינוי והבנייה בשלב בו מצוי הפרויקט. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבנייה, שיעור ההסכם של בעלי הדירות למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד על .82.9%.
מתחם קיבוץ גליות כולל כ- 110 دونם בגושים 2405, 2407, 2409 ו- 51, וגוש 2471 חלקה 182. יש שני יזמים נוספים המקדמים פרויקטים של פינוי בגין בתוחם, ביחס לבניינים נוספים שבהם, במצטבר, 289 דירות.

א. לבנטל אחזקות בע"מ ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)

באור 22 – התקשרות (המשך)

עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כל המתחם, שהבנייה נים הקיימים בו ישנים, מוצבם התחזוקתי גרווע, ואין בהם ממ"דים. לצורך הבינוי תידרש תב"ע חדשה, בסמכות הוועדה המחויזת לתכנון ובניה או בסמכות ותמל", ו"הסכם ג" או הסדר אחר של עירייה מלאכי עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצת קרקע משלימה ליוזמים, לצורך כדאיות הפ羅יקט. יחס הדירות בפרויקט לצורך כדאיותו הוא 9:1. לצורך ביצוע פינוי ובינוי עבור כל בעלי הדירות במתחם לפ"י יחס של 9:1 תידרש הקצת קרקע משלימה. ללא קרקע משלימה ותו שמיירה על יחס של 9:1 ניתן יהיה לבצע פינוי בגין חלק מן המתחם. ביצוע מלא של הפ羅יקט יבנו כ-4,500 דירות, מהן 2,000 דירות במתחם בו מצויים הבניינים, והיתר, או שטחים מבונים שווי ערך שאינם י"ד, בקרקע משלימה. 503 מהדירות ימסרו לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, והשאר ישוקו.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי לוינסקי-עופר ביום 15 ביוני 2021, יפלו העירייה ולוינסקי-עופר לkidom פרויקט פינוי בגין במתחם "קבוע גליות" בקריית מלאכי. הסיכום מתיחס לפרויקט פינוי בגין במתחם קיבוץ גליות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 11-9, גוש 2471 חלקה 182, וכלול את הפרויקטים של היוזמים הנוספים במתחם. הסיכום מתיחס לפרויקטים במקובע כ"פרויקט".

עיקרי הסיכום:

לוינסקי-עופר, יחד עם שאר היוזמים במתחם (להלן, ייחדו: "היוזמים"), תפעל כיזם מוביל לקידום התב"ע לפרויקט במימון היוזמים, מוביל להמתין למימון הרשות להתחדשות עירונית. היוזמים יפלו על חשבונם להכין תב"ע חדש למתמחם הפ羅יקט בהיקף של כ-4,500 י"ד, במקום הרשות להתחדשות עירונית ו/או הרשות המקומית.

חלוקת של כל יוזם בתב"ע ובקרקע יהיה בהתאם לחילוקו היחסי במספר הדירות שייפנו על ידו. היוזם המוביל, בשיתוף העירייה, יעשן כל שלאל ידםקדם את הליכי התכנון במהירות האפשרית תוך כדי הסרת חסמים ככל הניתן, וזאת לאור היקף הפ羅יקט וחשיבותו לעיר. היוזם המוביל יפעיל בשיתוף העירייה להגשת התב"ע לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 ימים.

היוזם המוביל ימנה פרויקטור לפרויקט אשר ירכז וייתאמם את הנדרש לkidom הפ羅יקט ועמידה בלוח הזמנים, וימסור דוח חודשי על התקדמות התכנון ו/או הפרויקט לכל הגורמים המעורבים בפרויקט. העירייה תדאג להקצת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-9:1, וזאת בקרקע משלימה במתחם תיירותים המשוק על ידי העירייה ומוציא בבעלות רמי' ו/או בכל מתחם אחר שנitin להקצת לטובת הפ羅יקט.

בין לוינסקי-עופר לבין היוזמים הנוספים סיכום בעל-פה לפיו כל יוזם ישא בהוצאות kidom התב"ע בהתאם לחילוקו היחסי בפרויקט.

מובחר כי הפ羅יקט המועד של לוינסקי-עופר בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואינו קשור לפרויקטים של היוזמים הנוספים.

בהתאם לסייעם, ולאחר שהtab"ע המיועדת הוצאה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובהשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המכוונים מטעם לוינסקי-עופר, הגיעו לוינסקי-עופר את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גליות ביום 30 בדצמבר, 2021. על פי התב"ע שהוגשה, מתוכנת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבhem בסך הכל כ- 800 דירות, ובניה של כ- 3,200 דירות, שוחי מסחר, וכן שטחי ציבורי.

אישור התב"ע, ככל שייתן, אפשר לוינסקי-עופר לבנות, בחלק המתחם שבו יש לה הסכמי פינוי בגין כאמור, כ-2,012 דירות.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28 באוגוסט, 2022 את התב"ע שהוגשה, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחויזת לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדירות (הותם"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 28 באוגוסט, 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

ליינסקי עופר פועלת向前 לקידום הקצאת קרקע משילמה מרשות מקראני ישראל לצורך הבניה הנוספת המיועדת לפROYקט, של הרישת כ- 279 דירות ובנייה כ- 2,511 מ"ר, מהן 2,232 לשיווק, לפי יחס של 1:9.

למועד דוח זה טרם נקבעה הקרקע המשילמה, ולא נחתם הסכם בין ליינסקי עופר לרמ"ג.

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בליינסקי עופר מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפROYקט. המכתב מתיחס לכל הנראה לדיווח מיידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה ליינסקי עופר על הסיכום שנחתם בין העירייה לבין החברה. במכتب נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה לביצוע פרויקטים של פינוי בגין בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמים כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשותות התכנון ורשות מקראני ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בגין בעיר. בסוף, נכתב במכتب מיום 29 ביוני, 2021, כלהלן -

"3. כפי הדוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בגין מותנה בקרקע משילמה. קרקע משילמה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקראני ישראל, בהתאם לזאת רמ"ג תיקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצאת הקרקע המשילמה.

4. מעבר לדבר לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת ליינסקי עופר בע"מ או כל יוזם אחר על שום הסכם או התchiebot בעניין והוא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, הוואיל והיא איננה הבעלים של הקרקע המשילמה".

ה גם שהמכتب מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני, 2021, הוא התקבל בליינסקי עופר רק ביום 22 בדצמבר, 2021, ולאיןסקי עופר לא ידעה על קיומו לפני מועד זה. המכתב התקבל במצוורף להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלת כתובות דוא"ל שוגיה, וייתכן כי המכטב מיום 29 ביוני, 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התקבקש על ידי ראש העיר לשולח אותו שוב.

ליינסקי עופר פרסמה דיווח מיידי על המכטב ביום 26 בדצמבר, 2021. ביום 28 בדצמבר, 2021, בעקבות הדיווח המיידי, הוגשה נגד ליינסקי עופר והדיקטוריים בקשה לאיישור תביעה "ציגות", שפרטיה מובאים בbelow.

ד. פרויקט "הכישור 6"

ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה ליינסקי-עופר במשותף עם פנمراה ("הרכשות"), בשני הסכמיים לרכישת מקרקעין בשטח כולל של 6,425 מ"ר ברחוב הכישור 6, חלקה 16 בגוש 6805, בחולון (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין גובלם במרקען שבבעלות החברה הכלולה מגדל הכישור (ר' בIOR 222 ב'). הרכישה היא מצדדים שלishiים, שאינם קשורים לרוכשות, בתמורה כוללת של 50.6 מיליון ש"ח (להלן, בהतאמה: "התמורה" ו"ההסכמים") ששולמה בשנת 2022 ומומנה מהלוואה שנתקבלה.

הרכשות קנו את המקרקעין בחלוקת שווים בגיןן.

הרכשות מכינות תכנון לבנייה שיכלול כ- 2,300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 32,100 מ"ר שטחי משרדים. לצורך תכנון זה יידרש אישור הוועדה המחויזת לתכנון בנייה.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 – התקשרות (המשך)

ה. פרויקט "שנקר"

בתאריך 2 בינואר, 2022, לוינסקי-עופר התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרים נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו בשותף בפרויקט התחרשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו- 14 בחולון, חלקה 113 בוגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ- 168 דירות, מהן 46 דירות לדירות והשאר לשיווק. ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל בתום שנת 2024. על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלוקת שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלוקת שווים.

קביעת המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תעשה על ידי קרסו נדל"ן, אך בנושאים מסוימים שפורטו בהסכם, ובכל עניין מהותי במסגרת הניהול השוטף של הפרויקט, קרסו נדל"ן תיוועץ בלוינסקי-עופר ותביא בחשבון שיקוליה את דעתה של לוינסקי-עופר. במקרה של מחלוקת יבוא העניין בפני עזה"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כנציגים, וככל שלא ניתן פתרון מוסכם ימנו עזה"ד בורר בהסכם.

אם מי הצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו (" הצד המפר"), אז הצד الآخر (" הצד המקיים ") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תישעה כHALOA, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולהלופין להחליט על דילול זכויות הצד המפר בעודפי הפרויקט על פי המנגנון שנקבע בהסכם, ובתוספת קנס בשיעור של 15% מהסכום שלא הועמד על ידי הצד המפר.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של לוינסקי-עופר, ושל חלקה בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט, אך חלקה יעמוד על 40% או יותר, יותר על כנו המנגנון בגין ניכוי החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של לוינסקי-עופר בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהיה קטן מ- 40%, לא יהול המנגנון האמור. בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יותר על כנו המנגנון בגין ניכוי החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט יהיה קטן מ- 30%, היא תשלם ללוינסקי-עופר פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים.

הSKUט לוינסקי-עופר בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היא 1,161 אלף ש"ח.

ג. התקשרות בשותף עם עדמית בהסכם מימון לפרויקט סיפולוקס בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח

ביום 6 באפריל, 2022, החברה התקשרה בשותף עם עדמית תעשיות ושירותי רכב בירושלים בע"מ (להלן, ייחדו: "הלוות"), בהסכם עם חברת ביתוח ועם שותפות שהיא סל השקעה בבעלויות גופים מוסדיים מקובצת חברות הביטוח (להלן: "הממנים"), לפיו יועמד ללוות אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי") המועד לפרויקט סיפולוקס (להלן: "הסכם המימון"). להלן תמצית עיקרי הסכם המימון:

(1) האשראי יועמד ללוות בשני שלבים - בשלב הראשון תועמד ללוות מסגרת אשראי בסך של 55 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת הלוות א"). אשראי זה ישמש את הלוות להחלהת הלואה בנקאית, תשלום עבור ניוד זכויות למקרקעין, הוצאות לקידום התב"ע לפרויקט סיפולוקס שאושרה להפקדה (להלן: "התכנית החדשה"), וריבית בגין ההלואות.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

- (2) בשלב השני תועמד ללוות מסגרת אשראי בסכום השווה להפרש בין 190 מיליון ש"ח לבין סכומה של מסגרת הלואות א' (להלן: "מסגרת הלואות ב'"), בכפוף להתמלאות התנאים להעמדתה. תנאים אלה כוללים, בין היתר, אישור כדיין של התכנית החדשה, והמצאת שומת מקרקעין ערוכה למטרת בטוחה לאשראי, שלפיה יחס ה-LTV אינו עולה על 75%. יחס ה-LTV היחס בין היתריה הבלתי מסולקת של קרן ההלואות והריבית הצborough בגינן, בתוספת יתרת מסגורות האשראי שלא נוצלו, בין שווי המקרקעין בתוספת סכום העربות שתועמד להבטחת התchiebyiotות הלוות לממן, ככל שתועמד ערבות כזו, כאמור בסעיף 2(2) להלן. ניתן יהיה לניד את יתרת האשראי הבלתי מנוצלת מסגרת הלואות א' למסגרת הלואות ב'. האשראי ישמש לתשלומים והוצאות בגין התכנית החדשה, דמי היון או חכירה והוצאות עסקה, היטלים לעיריות תל-אביב-יפו בגין המקרקעין וריבית בגין הלואות.
- (3) בכלל עת, יותר סכום לא מונצלה בגובה ששה חודשי ריבית לפחות.
- (4) כל הלוואה מסגרת הלואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 36 חודשים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הוועדה הלוואה הראשונה מסגרת ב', תסתיים כל הלוואה מסגרת א' במועד המוקדם מבין:
- (א) בתום 36 חודשים ממועד העמדת הלוואה א' הראשונה (להלן: "מועד הפירעון הסופי").
- (ב) בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה א' הראשונה (להלן: "מועד הפירעון הסופי").
- (5) קרן ההלואות תיפרע בתשלום אחד, במועד הפירעון הסופי. הריבית תשלום בכל שישה חודשים.
- עלות הריבית, הכוללת ריבית וועלות, ליום 31 בדצמבר 2022, היא כ- 5.75% לשנה. הריבית היא ריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל בתוספת 2.4%. לתאריך חתימת הדוחות הכספיים שייעור הריבית של הלוואה הינו 6.65% לשנה.
- (6) הלואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום ריבית מינימלית של ששה חודשים.
- (7) הבתווחות לאשראי הינם: (1) שעובדים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין, ועל זכויותיהן בקשר להסכם פשרה בנוגע לתב"ע 3255 החל מה-3 בדצמבר 2025; (2) בטוחה אופציונלית- כתוב ערבות מוגבל בסכום אשר יכול וייתן על ידי חברת הקשורה לעדמית (להלן: "הערבה"), ואשר לא יעלה בכל מקרה על 50 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "הערבות"); (3) הסכום הלא מונצלה בגובה ששה חודשי ריבית לפחות האמור בסעיף 3 לעיל.
- (8) האשראי המועמד הינו NON-RECOURSE, למעט אם בוצעה הפרה בוגע להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבתווחות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוות, הפרה ביחס להטהbyiotות בקשר לשינוי מבני ופעילות ובמרקם של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בביטחון או בזכויות הממן בטוחות. בהקשר זה, ככל שההגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של הממן לחזור אל הלוות (מעבר לתרומה שתתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחושב.
- (9) הלוות התchiebyivo שלא ייחס ה-LTV לא יעלה בכל עת על 75%.
- (10) הלוות התchiebyivo שלא יעמידו הלואות או מימן אחר כלשהו לצדים שלישיים, לרבות לגוף בקבוצה הקשורה או ביחס לחברה – לגוף קשור לבעל עניין בה או לקרובו, ולא יערבו לטובות צדים שלישיים (לרבות לטובות גופ בקבוצה הקשורה), אם הסכום הכלול של הלואות וערבות אלה עולה על 10 מיליון ש"ח. האמור לא יחול במקרה שההלואות, המימן או הערכיות יועמדו: (א) לתאגידים בשליטה או לתאגידים שבהם יש לחברת החזקה של 20% או יותר; (ב) בקשר עם עסקאות בתחום פעילותן העיקרי של הלוות.
- (11) ההסכם כולל גם התchiebyiotות של הלוות שלא בוצע שינוי מבנה ללא הסכמת הממן, למעט שינויים שנקבע בהסכם כי אינם דורשים הסכמה ולא לשנות את האופי העיקרי של פעילותן.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביוירים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

(12) ההסכם כולל עילות לפירעון מיידי כמפורט בהסכם מסווג זה, ובין היתר את העילות הבאות:
אם יחול שינוי בשליטה בידי מהלוות, ללא הסכמת הממן מראש ובכתב; אם מי מהלוות
תפר את התחייבותה בקשר לשינוי מבנה ופירולות; אם תירשם הערת "עסק ח"י" בדוחותיה
הכסיים של מי מהלוות; אם יהיו תלויים הליכים משפטיים, חקירות או הליכים על ידי גופ
מושלתי נגד הלוות; אם ניתן נגד מי מהלוות פסק דין חלות המטיל עליה חובות כלשהי, והלווה
הrlenונטי לא שילמה את הסכום שנקבע בפסק הדין במועדו; אםairaע אירוע המקנה לנושא
כלשהו של הלוות זכות להעמיד התחייבות לפירעון מיידי, בלבד שענין נושא שאינו נמנה על
הממנים (1) החובות האמוריהם עולמים (במצטרך) על סך של 1 מיליון ש"ח; (2) הדבר לא תוקן
תיקן 14 מי עסקים מהמועד בו קמה עליה לאותו נושא; אם מי מהלוות לא שילמה סכומים
כלשהם לנושאים פיננסיים שלא במועד תשלום המוסכם ללא אישורו של הנושא הרلونטי; אם
נושא פיננסי של מי מהלוות העמיד את חובותיה והתחייבותיה כלפיו, כולם או חלקם, לפירעון
מיידי או דרש את פירעונים המוקדם או אחריו שלא על פי לוח הסיכון המקורי של אותם
 חובות או התחייבות, או ביטול מסגרות אשראי שהועמדו לה; אם יחס ה-LTV לא יעמוד ברף
הנדש; אם ממשלה או רשות כלשייה הלאימה, תפסה חזקה או הפקעה את המקרעין (שלא
במסגרת התוכנית החדשה); אם בוטל הסכם החכירה על המקרעין או הסכם הפרשה או
נסרה הודעה על כוונה לבטלם או הוסכם לשנותם באופן שישפיע על התחייבות הלוות; אם
ארע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר מהווה השפעה מהותית לרעה.
כל שתועמד הערכות - אםairaע איזה מהאירועים האמורים לעיל ביחס לערבה.

(13) במקרה של אירוע הפרה יחולו מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה, חלוקה, העמדת הלוות
בעלים ותשלום דמי ניהול.

בהתאם להסכם ביום 26 בדצמבר 2022 התקבלה הלואה בסך 22.3 מ' ש"ח (חלק החברה הינו 11.15
מ' ש"ח).

במקביל להתקשרות עם הממן התקשרה החברה בהסכם עם עדמית וגופים הקשורים אליה.
על פי הסכמים אלה הערכות האמורה בסעיף 8 לעיל עשויה להיות מועמדת על ידי הערבה, לפי
שיעור דעתה של הערבה. להבטחת הערכות, ולהבטחת חוב של החברה לעדמית שיתרתו כ-1 מיליון
ש"ח, החברה תשעיב לטובת הערבה את זכויותיה במרקען כמפורט בסעיף 6(1) לעיל, בשעיבוד
בדרגה שנייה, מוגבל לסכום של 5.27 מיליון ש"ח. בהסכם נקבע כי החברה ועדמית אחראיות,
ביחסים שבינהן, כל אחת למחצית מהתשולם שיתקבלו מהממנים, ולמחצית מהחייבים שנבעו
מהערבות.

ז. הסכם של לינסקי-עופר עם קרסו נדל"ן ביחס לפרויקט "מכווה ישראל"

لينסקי-עופר התקשרה ביום 16 בפברואר, 2022 עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן - קרסו נדל"ן)
בהתאם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט "מכווה ישראל" של לינסקי-עופר.
לפי ההסכם לינסקי-עופר וקרסו יקים חברה משותפת שתבצע את פרויקט "מכווה ישראל", שהוא
פרויקט התאחדות עירונית של לינסקי-עופר, ברוחב מקווה ישראל כחולון, חלוקות 108, 110, 111,
55, 53 בגוש 7165 (להלן - הפרויקט). בפרויקט מתוכנת הקמה של כ-426 דירות, מהן 110 דירות
לדיירים וכ-330 דירות לשוק. בפרויקט הושג הרוב הדרוש של הסכומות דיירים לביצוע הפרויקט.

על פי ההסכם, לינסקי-עופר תמחה לחברה המשותפת שיקימו הצדדים (להלן - חברת הפרויקט) את
הסכם ההתאחדות העירונית שנחתמו עם בעלי הדירות בפרויקט ותחזיק ב- 50.01% מהן המניות
המוניים של חברת הפרויקט. קרסו נדל"ן תחזיק ב- 49.99% מהן המניות המונפק של חברת הפרויקט.

החלטות בחברת הפרויקט יתקבלופה אחד, ובקרה של שוויון קולות בהצבעה, יכריע קולה של
لينסקי-עופר. בנסיבות מסוימים תידרש החלטהפה אחד ולחברה לא יהיה קול מכריע. כל צד יעמיד
לחברת הפרויקט הון עצמי וביחסונות, בהתאם לחלקו בחברת הפרויקט.

הערת מניות בחברת הפרויקט לצד שלishi תהא כפופה לזכות סירוב ראשוני (RIGHT OF FIRST
REFUSAL), וזכות הצרפות (TAG ALONG) והקצת מניות חדשות בחברת הפרויקט תהא כפופה
לזכות קידמה של בעלי המניות בהקצתה.

**א. לבנותן אחזקות בע"מ
ביוירים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

כון נקבעו בהסכם הוראות לדילול של אחד מהצדדים במקרה בו מי מהצדדים להסכם לא יעמיד בחברת הפROYיקט את המימון/הבטוחות הנדרשים ממנה במועד שבו היה עליו להעמידם (להלן – הצד המפר), הצד الآخر (להלן – הצד המקורי) יהיה רשאי להעמיד את המימון ו/או הבטוחות (להלן – הצד המימון העודף) במקום הצד המפר.

כל ושתהיה מניעה למחאה הזכיota והחובות לחברת הפROYיקט או לחתיימה על הסכמי התאחדות עירונית באמצעות חברת הפROYיקט, אז'י ההתקשרות בין לוינסקי-עופר וקרסו נדל"ן תהפוך להסכם מימון שבו קרסו נדל"ן תשתחף במימון הפROYיקט של לוינסקי-עופר, והצדדים יפעלו כאמור בהסכם ביניהם שנערך בקשר עם הפROYיקט ברוחב שנקר בחו"ל (למידע נוסף ראו באור 22).

ביום 29 בנואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הוועדה המחויזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב תחת توוקף לתוכנית ח/650 "התאחדות עירונית מתחם קוגל בחו"ל", שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. התוכנית מאפשרת פינוי של כ-840 יחידות דיור, ובנויות כ-3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המוחלקים ל- 9 מתחמים. במתחם מספר 1 שבו נמצא מוצאו הפROYיקט מקווה ישראל יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד, שבמקומם ניתן לבנות על פי התוכנית 666 יח"ד. במידה והבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% לזכיות הבניה למגורים ("התוספת").

הפROYיקט עליו חלק ההסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדל"ן כולל הרישת 4 בניינים ברוחב מקווה ישראל 8-2, שבהם 110 דירות, ובנויות כ-428 דירות במקומן. בכוונת קרסו נדל"ן ולוינסקי-עופר לצרף לפROYיקט בגין נסף גובל ברוחב הגלעד, שלקרסו נדל"ן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דייריו. בגין הנוסף יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפROYיקט לכ-548 דירות, מהן 141 לדירות, וככ-407 לשיווק. חלק החברה הוא מחצי, וכך כ-204 יח"ד לשיווק.

היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים את התוספת של 11%.

ח. פרויקט "בני עיישי"
בחודש יוני 2022 התקשרה לוינסקי-עופר עם חברת פניות טל השקעות ובניה בע"מ (להלן: "הmonicת") בהסכם קומביינציה ("הסכם הקומביינציה" ו/או "ההסכם"), ביחס למרקען בחלוקת - 141- 148 בוגש 486 בשטח של כ-7,563 מ"ר ביישוב בני עיישי.

קביעת חלקין היחסים של לוינסקי-עופר ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן שוויי היחסות שיישויכו לוינסקי-עופר ישקף רוח של 18% מעלות הפROYיקט בהתאם לד"ח אפס (להלן: "אחוז הקומביינציה"). חלקה של המוכרת לפי רוח של עד 18% הוא 27%.

החלק מהרווח בסוף הפROYיקט, לפי דוח מעקב אחרון וסופי של שמאו הבנק המלווה ("הרוח העודף") יחולק:

- מעל 18% ועד 20% לפי אחוז הקומביינציה.
 - החלק מהרווח העודף שמעל 20% יחולק בחלוקת שווים בין לוינסקי-עופר למוכרת.
- הדווח המסכם שייערך על ידי השמאו המלווה מטעם הבנק שייעמיד ליווי פיננסי לפרויקט וייערך עם סיוםו של הפROYיקט יהיה הקבוע לעניין אחוז הרוח עלות. חלקת הרוח שמעל ל-18% תיעשה בכיסף ולא ביחסות. למוכרת זכות להמיר את זכותה לקבלת יחידות דיור בתמורה כספית.

לוינסקי-עופר תעמיד או תגרום לכך שbank יעמיד למוכרת הלואה בסך של 37.5 מיליון ש"ח (להלן: "הhaloah") שתובטה בשعبוד זכויות המוכרת במרקען, זכויותה לפי הסכם הקומביינציה, ותהייה הלוואת Non-recourse. לוינסקי-עופר תשתחף ב-300 אלף ש"ח מתשלומי הריבית בהם המוכרת.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביוירים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 22 – התקשרויות (המשך)

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לשיתוף הפעולה בין הצדדים, אבני דרך לקידום הפרויקט, וכן תנאים בהם תעמודו לצדדים זכות לבטל את ההתקשרות. בהסכם תנאי מפסיק, שיחול במקורה שבו התב"ע לא תאשר למתן תוקף תוך 42 חודשים.

בחודש דצמבר 2023 החליטה הוועדה המחויזת לתכנון ולבניה החליטה להפקיד את התב"ע שהגישה לוינסקי-עופר עבור הפרויקט, בכפוף לשינויים. בהתאם להחלטה מס' 152 ייחד שנינתן יהיה לבנות על פי התוכנית הינו י"ח"ד, בשטח עיקרי של 14,440 מ"ר + שטח מרפסות של 16.5 מ"ר לי"ד.

ט. פרויקט עוזיאל ברמת-גן

ביום 22 בינואר 2023 חתמה לוינסקי-עופר על הסכמי פינוי בגין עם בעלי זכויות במרקען המיעדים לפROYיקט "עווזיאל" של לוינסקי-עופר ברמת-גן. ההסכם נחתמו עם 19 מתוך 22 בעלי הדירות ועם 3 מתוך 4 בעלי החניות. הפרויקט הינו ברוח' עוזיאל 52-54 ברמת-גן הידועים כחלקות 1487 ו- 1234 בוגוש 6158. שטח שתי החלקות ביחד הוא 1,257 מ"ר.

במסגרת הפרויקט המיועד להקמה יבנה בגין בן 60 יחידות דיור ושטחי מסחר, מתוכן 23 יחידות דיור חליפין לבעלי הדירות המקוריות, 37 יחידות דיור לשישוק ו- 4 חנויות חליפין לבעלי החניות המקוריות. אישור הפרויקט הינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובנייה.

י. פרויקט שפרינץק בחולון

ביום 5 בספטמבר 2023 חתמה לוינסקי-עופר על הסכמי פינוי בגין עם בעלי זכויות במרקען המיעדים לפROYיקט "שפראינץק" של לוינסקי-עופר בחולון. ההסכם נחתמו עם 37 מתוך 51 בעלי הדירות במרקען ועם 12 מתוך 23 בעלי הנכסים המקוריים. מתוך הפרויקט כולל 3 בגיןים ברוחבות שפרינץק, חנקין וסוקולוב בחולון הידועים כחלקות 100, 101 ו- 103 בוגוש 7170. שטח החלקות הכלול הוא 2,906 מ"ר.

הפרויקט המיועד להקמה במרקען כולל כ- 200 דירות, מתוכן 51 דירות חליפין לבעלי הדירות בגיןיהם המקוריים, כ- 149 דירות לשישוק, ושטחי מסחר. שטחי המסחר ימסרו לבעלי שטחי המסחר המקוריים. לצורך בניית הפרויקט יידרש אישור הוועדה המקומית לתוכנית.

יא. פרויקט "בז'רנו" רמת-גן

ביום 1 בספטמבר 2023 חתמו לוינסקי-עופר ואקרו נדל"ן התאחדות עירונית, שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אקרו") על הסכמי פינוי בגין עם חלק מעלי הזכויות במרקען בפרויקט בז'רנו, הממוקם בין הרחובות ביאליק,ABA היל ובז'רנו ברמת גן. הפרויקט הוא פרויקט משותף של לוינסקי-עופר ושל שותפות אקרו. חלק לוינסקי-עופר בפרויקט הוא מחלוקת. שותפות אקרו, שלא המחלוקת השנייה בפרויקט, היא שותפות מוגבלת בשליטה מלאה של קבוצת אקרו בע"מ (להלן: "אקרו"). הפרויקט הוא פרויקט פינוי בגין שיכלול את הרישת 15 בגיןים המקוריים על המרקען ובניית כ- 540 דירות חדשות, מתוכן תוכנית לבאים 176 דירות, כ- 3,000 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביוירים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 23 – שעבודים

א. שעבודים שרשמה החברה

1. שעבוד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל הזכויות והכספיים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדון וחשבון המתנהל בסניף 800 ו/או לזכות השבונות שיבאוו במקומם, וכן על כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שנבעו מחשבון ו/או הפיקדו ו/או הכספיים האמורים.
2. שעבוד לטובת יורו מן אוטומוטיב בע"מ על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא במרקעין היוזים כגוש 7094 חלקה 111 ("המרקעין") ובפרויקט שבנה עליהם, לרבות המפעל, הציוד, הנכסים, הכספיים, החובות הפנסיים, הרכוש, המלאי, הזכויות לפני קבלני המשנה, המתכנים, הספקים, הייעצים, המהנדסים, האדריכלים; על הזכויות האמורות כולל הפירות מכל סוג שהוא, לרבות זכויות הביטוח בגין, הזכיות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 וכל זכות לפיצוי או שיפוי שתיהה לחברה לפני כל מבטח ו/או צד שלישי בשל אובדן, נזק, הפסד או הפקרת רכוש או נכסים הקשורים עם הפרויקט או על חלק מהם, וכן על הזכות לקזז הפסדים צבורים מכוח כל דין; על כל זכויות החברה לקבלת כספים מהעירייה ו/או מרכשי ו/או משוכרי המקרקעין ו/או היחידות לפי חוות מכר לרכישת דירות ו/או חלקים ו/או ייחידות בפרויקט ו/או לפי חוות שכירות בקשר עם ייחידות בפרויקט.
3. משכון והמחאה על דרך השבוד מדרגה ראשונה לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת, להבטחת פירעון מלא של כל החובים המובטחים (כהגדתם באגרות החוב) כפי שייהיו מעט לעת, מוגבלים בסכום של 35,000,000 ש"ח, על המפורטים להלן:
 - א. כל זכויות החברה במרקעין, לרבות בכל הבני, הנטו והמחובר בהם כעת או בעתיד, בין אם ניתנים להפרדה ובין אם לאו; כל הפירות וטבות ההנהה מכל מין וסוג שהוא הקשורות או הנובעות מהמרקעין, לרבות הכנסות, דמי שכירות, תגומי ביטוח או שיפוי; כל הזכויות האחרות שיש ושתהינה לחברה בגין או בקשר עם המקרקעין.
 - ב. כל הזכויות לפי דין, זכויות חוות, קנייניות, זכויות בעליות, זכויות החזקה, זכויות שימוש, זכויות שביישר וכל זכות אחרת או זכות נלוית לזכויות האמורים, לרבות זכויות שטרם נרשם על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או בכל מסמך אחר, וכן זכויות לפני צדדים שלישיים, הקיימות או כפי שייהיו בעתיד, בכל הקשור למקרקעין או בגנים.
 - ג. כל זכויות הבניה הקיימות וכפי שתהינה בעתיד, המוקנות, הנובעות, השיקות או המיחסות למקרקעין, ולרבות זכויות בניה שמיושן איינו אפשרי במקרקעין, אלא רק בנכסים אחרים.
 - ד. כל זכויות לפטור, הקללה, הנחה מס, הפסדים לצרכי מס בשל יציאת הנכסים המשועבדים והזכויות בהם (לרבות מכירותם) מרשות החברה מכל מין ומכל סוג מכל רשות וגוף מוסמך וביחס לכל עסקה בנכסים המשועבדים או בעות מימושם, אם ובמידה שימוששו, הכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) תשכ"א-1961, חוק מסויי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה) תשכ"ג- 1963, חוק מס ערך נוסף התשל"ו-1975 וכל חקיקת משנה על פי כל דין, או על זכויות החברה לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא, והכל כמפורט באגרת החוב.

**א. לבנטן אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 23 – שعبודים (המשך)

4. שעבוד קבוע, משכון והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה להראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת להבטחת פירעון מלא של כלל החובים המובייחים (כהגדותם באגרות החוב) כפי שייהיו מעט לעת, ללא הגבלה בסכום, על המפורטים להלן:

א. כל זכויות החברה הקיימות ושתאיינה בעתיד לחברה במרקיעין; כל זכויות הבנייה הנובעות מהמרקיעין הידועים כגוש 7094, חלקה 112 המצוים ברחוב יגאל אלון 100-106, פינת רחוב האומנים 3, תל אביב (להלן: "המרקיעין בתל אביב"), לרבות כל הבניין, הנטווע והמחובר בהם כוים או בעתיד, בין אם ניתנים להפרדה ובין אם לאו, לרבות הפירות וטבות ההנהה הנובעות מהמרקיעין בתל אביב, לרבות הכנסות, דמי שכירות, תגמול ביטוח או שיפוי; כל הזכויות האחרות שיש ושתאיינה בגין או בקשר עם המרקעין בתל אביב.

ב. כל זכויות החברה הקיימות ושתאיינה בעתיד, בגין ובקשר עם המרקעין בתל אביב מכוחה של תוכנית מס- 507-0215558 תא/מק 4600 ככל שתאושר למتن תוקף, לרבות אם תשונה או תאושר בתנאים, ולרובות כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה או בנוסף לה, אף אם ישנה מספירה.

ג. כל זכויות החברה הקיימות ושתאיינה בעתיד, בגין ובקשר עם חוזה חכירה בקשר למקרקעין, שנחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה, לרבות כל תיקון, הארכה, תוספת או נספח להסכם החכירה, ולרובות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו.

ד. כל הזכויות, טבות ההנהה והנכסים האחרים של החברה בגין או בקשר להסכם הפשרה שנחתם בין יוסף לוינסקי ו-א.עופר השקעות ויזמות בע"מ לבין הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו והועדה המחויזת לתכנון ובניה מחוז תל אביב ועדת משנה ב' להתנדויות, כפי שקיים או כפי שייהיו בעתיד, לרבות כל הזכויות הקנייניות והאחרות, המגיעים או שיגיעו לחברה מכל גורם שהוא, כמפורט באגרות החוב.

5. משכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה כלפי מדינת ישראל במגרש מס' 124, חלק מחלקות 35,36 בגוש 38049 בbeer שבע ("המרקיעין בbeer שבע") – כלפי רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ, לרבות זכויות החברה לקבלת החזירים מכוח כל דין ואת כל הזכויות הנלוות לזכויות האמורויות יחד עם כל הבוטחות והערבות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.

6. משכון בדרגה ראשונה לטובה בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על הזכויות החזיות לפיקוח והסכם קומבינציה לגבי קרקע בשטח של 9,510 מ"ר בערך, חלק מהמרקיעין בbeer שבע, למעט התמורה לבילים כהגדורתה בהסכם הקומבינציה; על כל זכויות החברה ממפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחבר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ועל כל פירותיהם ויתר הזכויות בגין, לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים; על כל הזכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי; על כל זכויות החברה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם בגין לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.

7. משכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד לטובה בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב של זכויות החברה כלפי ש.שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ, לפי או בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וכותב המachat זכות בקשר עם המרקעין בbeer שבע, יחד עם כל הבוטחות והערבות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורויות עם כל הזכויות הנלוות לזכויות האמורויות.

8. שעבוד מדרגה ראשונה לטובה בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל הזכויות והכספיים העומדים ושיעמדו לזכות פקידנות וחשבון המתנהלים בסניף ו/או חשבונות ופקדונות שיבואו במקומם, וכן על כל התמורות, הפירות, הכנסות והזכויות הנובעים או שניבעו מחשבון ו/או פקדון ו/או מהכספיים האמורים.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
ב**יאורים לדוחות הבכסיים (המשך)****

באור 23 – שעבודים (המשך)

ב. שעבודים שרשמה ליבנטל בגין

באשר לרישום שעבוד על מנתו לוינסקי עופר שבבעלותה לטובה בעל השיטה בגין הלואה שנtan לחברה, ר' באור 33AOA.

ג. שעבודים שרשמה ליבנטל הרצליה

1. משכנתא בדרגה ראשונה לטובה בנק ירושלים וכל חברה לביטוח בע"מ על המקרקעין הידועים כגוש 6531 חלקה 97atti חלקה 9-1 ברוח סוקולוב 39 בהרצליה ("הפרויקט"). לרבות כל הזכויות, הרכנות, הפירות וטבות ההנהה הקיימות והעתידיות מהמקרקעין לרבות דמי שכירות, דמי ביטוח, דמי פיצויים ודמי מפתחה.

2. שעבוד צפ' מדרגה ראשונה לטובה בנק ירושלים בע"מ וכל חברה לביטוח בע"מ על כל הזכויות במקרקעין הפרויקט; כל זכויות בחשבון הלינוי של הפרויקט בבנק ירושלים, וכל חשבון ו/או פקדון ו/או ני"ע ו/או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים; זכויות ו/או כספים ו/או החזירים מאגן המכס והמע"מ בקשר למקרקעין לרבות עפ'יה המחאת זכויות; כל הזכויות לרבות כספים אשר הגיעו לחברה מכספי דירות במקרקעין; כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק; כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים קבלניים וקבלי מhana של הפרויקט במקרקעין; שעבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ח.

3. שעבודים בדרגה שנייה לטובה שותפות וולט'סטון ובדרגה שלישית לטובה השותף הכללי בשותפות וולט'סטון שהעמידה ליבנטל הרצליה- שעבוד קבוע על כל ערבות שליבנטל הרצליה קיבלה או תקבל בקשר עם פרויקט סוקולוב, לרבות ערביות ביצוע וערביות שונות, לרבות שעבוד ערביות ביצוע, בדק ועוד.

4. שעבודים קבועים מדרגה שנייה ושלישית לטובה שותפות וולט'סטון על כל פוליסות הביטוח שנערךנו ו/או שייערכו בקשר עם פרויקט סוקולוב לרבות פוליסות הביטוח המניות בהסכם ההלוואה וכן על תקבול ביטוח בקשר עם הפרויקט. שעבודים קבועים מדרגה שנייה לטובה שותפות וולט'סטון על כל זכויות ליבנטל בניין בפרויקט, לרבות תקboolי ביטוח, כספי מכירת דירות שתיבנינה וכן כל תקבול אחר בפרויקט סוקולוב. שעבודים צפים מדרגה שנייה ושלישית לטובה וולט'סטון על כל זכויות ליבנטל בניין בפרויקט.

5. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספי המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון/נות פקדון בסנייה התעשייה חולון (157) של בנק דיסקונט וכל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות אליו/הם, כאמור בהסכם האג"ח.

ד. שעבודים שרשמה לוינסקי עופר

1. שעבודים של חברות בנק להבטחת אשראי בכרטיסי אשראי.

2. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובה בנק ירושלים וכל חברה לביטוח בע"מ, על כל הזכויות במקרקעין ברחוב המכבי 6-8 ברמת גן ("הפרויקט"), זכויות לוינסקי-עופר בחשבון הלינוי של הפרויקט בבנק ירושלים וכל חשבון או פקדון או ני"ע או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים, כל הזכויות לרבות כספים שייגעו לחברה מכספי דירות במקרקעין, כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק, כל הזכויות לקבלת כספים מספקים, קבלניים וקבלי מhana של הפרויקט במקרקעין ושבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ח.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 23 – שעבודים (המשך)

- .3. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 268 על:
א. כל זכויות לוינסקי-עופר מכלמין וסוג זהן בפרויקט להקמת מבנה/ים ברחוב היכשור 6 באוזור התעשייה חולון ("הפרויקט"), על המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6805 שטחה הרשום הינו 6,425 מ"ר ("הקרקעין").
ב. כל זכויות לוינסקי-עופר בחשבונות הקשורים בפרויקט המתנהלים בנק מזרחי טפחות בע"מ.
ג. כל זכויות לוינסקי-עופר במרקיעין עליהם יבנה הפרויקט, לפי הסכמי מכיר והסכם שכירות שנחתמו בין לוינסקי-עופר ופנمراה אחזקות בע"מ מצד אחד, לבין הרוכשים ושוכרי היחידות מצד שני.
ד. כל זכויות לוינסקי-עופר לקבלת כספים מרוכשי ו/או משוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.
ה. כל זכויות לוינסקי-עופר הנבעות מביתוח הנכסים הממושכנים, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ולפי כל דין אחר.

- .4. הוושמט
.5. שעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות על כל זכויות לוינסקי-עופר בכל הכספיים ו/או הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון ע"ש לוינסקי-עופר בסניף 412 המתנהל בנק מזרחי טפחות בע"מ על שם לוינסקי-עופר.
.6. שעבוד לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ד') על 100 מנויות וגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ח"פ 515749588 (להלן: "ק. מלאכי") שבבעלות לוינסקי-עופר, שהinanן כל המניות הקיימות בהזונה המונפק של ק. מלאכי, וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתונבענה מהמניות, לרבות כל מנויות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מנויות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שייו כאללה, כל הזכויות הגלומות והגולות למנויות ק. מלאכי שבבעלות לוינסקי-עופר, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטבות ההנהה והקניין מכלמין וסוג המוקנות ושותוקניתה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספיים והנכסים שיגיעו או ייצאו למקום בגין או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכיסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מנויות אלו וכן זכויות לנויות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מנויות אלו וכל תמורה או הטהה מכלמין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מנויות הטהה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגיןן.

**א. לבנות אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 23 – שعبודים (המשך)

7. שعبודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל זכויות לוינסקי-עופר בקשר למקרקעין הידועים כמפורט מס' 124, חלק מחלוקת 36,35 בוגוש 38049 בбар שׂע:
- א. כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים ואגף המכס והמע"מ (בדך של המחאת זכויות על דרך השעבוד), לרבות זכויות לוינסקי-עופר לקבלת החזירים המוטלים מכח כל דין והבטוחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכיות הנ"ל.
- ב. כלפי מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, כמפורט בהסכם האג"ח, יחד עם כל הבטחוונות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכיות.
- ג. על הזכיות החזירות לפי חוות פיתוח והסכם קומביינציה לגבי חלק מהקרקע שעל המקרקעין, לפחות התמורה לבailleurs, ועל כל זכויות לוינסקי-עופר כאמור בשטר המשכון, לרבות כל המחבר אל הנכסים הממושכנים ושיחוחרם עליהם בעתיד ואת כל פירוטיהם וכל יתר הזכיות בגיןם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביתוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכויות לשיפוי ולפיצוי שתיהה לחברה כלפי צד שלישי, וכל זכויות לוינסקי-עופר לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיים הפסדים מכל סוג שהוא.
- ד. כלפי ש.שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ (בדך של המחאת זכויות על דרך השעבוד), בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וכותב המחאת זכויות בקשר למקרקעין, יחד עם כל הבטחוונות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכיות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
8. שعبודים קבועים וצפים לטובת בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ על:
- א. כל זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין הידועים כחלק 57 בוגוש 6166, תא שטח (מגרש) 1 על פי Tab"u גב/מק 623 ברכ' Shinakin 46 בגבעתיים ("הקרקעין").
- ב. כל זכויות לוינסקי-עופר בחשבון המנוהל בבנק ירושלים בע"מ.
- ג. זכויות ו/או כספים ו/או החזירים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות ע"י המחאות זכויות.
- ד. כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מרוכשי דירות במקרקעין.
- ה. כל הזכויות הנובעות ו/או נגעו מביתוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק ירושלים.
- ו. כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.
- ז. שعبודים נוספים כמפורט בהסכם ואג"ח.
9. משכנתא ושubar בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במגרש ברח' נורדאו בהרצליה ב' (ר' ביאור 10(1א')) להבטחת הלואאה בסך 20.25 מ' ש"ח שהתקבלה ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ (ר' ביאור 15א'3).

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 24 - הון עצמי

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2023 ו- 2022	
הון רשום	הון מונפק נפרע
מספר מניות (באלפיים)	
9,965	60,000

ב. למניות זכויות להשתתף ולהציביע באספה הכללית, זכויות להשתתף בחלוקת דיבידנדים ובפירוק.

ג. בשנת 2002 מכירה החברה את אחזקותיה בקיסריה, שהייתה באותה עת חברה בת של החברה. קיסריה החזיקה בשנת 2002 ב-1,628,041 מניות של החברה, והיה לה חוב לחברה הבת לבנTEL בגין. בהסכם שנחתם בשנת 2002 בין לבנTEL בגין לקיסריה נקבע כי חובה של קיסריה ללבנTEL בגין, "יפרע אך ורק מתוך כספים שיתקבלו ממכירת מניות החברה שבבעלות קיסריה, על פי תנאים שפורטו בהסכם הנ"ל. ההלוואה הובטהה בשעבוד על מניות החברה שבבעלות קיסריה. החוב לפי הסכם ההלוואה בין לבנTEL בגין לקיסריה הוא הנומך משנה: סכום שיתרתו, קרן וריבית, ליום 22 באפריל 2002 הינה 6,586 אלף ש"ח, הנושא ריבית שנתית בשיעור 4%, וצמוד, קרן וריבית, لمدة המחרים לצרכן, החל מיום 22 באפריל 2002, או שווי השוק של המניות המשועבדות בעת פירעון החוב.

בשנת 2009 קנה מר ארביב מקיסריה 1,392,610 מניות של החברה, בתמורה להמחאת חובה של קיסריה ללבנTEL בגין אליו, ושיעבד לטובת לבנTEL בגין, להבטחת ההלוואה, 1,628,041 מניות של החברה.

ההלוואה מוצגת בדוחות הכספיים במסגרת ההון העצמי בסכום של כ- 2.4 מיליון ש"ח, שהינו הסכום בו המניות הוצגו כמניות/owl צורן למכירת השטיטה בקיסריה.

באור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכוןים פיננסיים

א. סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים והתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-9 IFRS:

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
27,360	16,253
7,377	5,278
10,818	2,729
45,555	24,260

נכסים פיננסיים

הנכסות לקבל מחוזי הקמה
הלוואה לשותף בעסקה משותפת
חייבים ויתרות חובה

התחייבויות פיננסיות (1)

513	242	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן
251,126	243,987	התחייבויות פיננסיות אחראות בעלות מופחתת
251,639	244,229	(1) כולל התחייבויות מותנות ואחרות בעלי עניין.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכוןים פיננסיים (המשך)

ב. יודי ומדיניות הנהלה בדבר ניהול סיכוןים פיננסיים:

(1) גורמי סיכון פיננסיים

פעילות הקבוצה החשופת אותה למגוון סיכוןים פיננסיים: סיכון שוק (לרבוט סיכון מטבע, סיכון מחיר וסיכון שיעור ריבית), סיכון אשראי וסיכון נזילות. תוכניתה הכלולת של הנהלת החברה לניהול סיכון מתמקדת בניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועה הכספיים של הקבוצה, תוך כדי כך שהיא מביאה בחשבון כי לא ניתן לצפות את התנהגות השוקים הפיננסיים.

ניהול הסיכון מתבצע על ידי מנהל הכספיים של החברה בהתאם למיניות המאורשת על ידי הדירקטוריון. מנהל הכספיים של החברה מזהה ומעיריך את הסיכוןים הכספיים, תוך שיתוף פעולה צמוד עם הנהלה של הקבוצה. הדירקטוריון קובע עקרונות לניהולם הכלול של הסיכוןים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחוםים ממוקדים יותר, כגון סיכון בגין שעריר חליפין, סיכון שיעור ריבית, סיכון אשראי, שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ולא-נגזרים והשקעת עודפי כספים.

א) סיכון שוק:

סיכום ריבית

כיוון שאין לקבוצה נכסים ממשמעותיים נושאי ריבית, הכנסות הקבוצה ותזרימי המזומנים הכספיים שלה מושפעים באופן מוגבל בלבד משינויים בשיעורי ריבית השוק.

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקר מHALOות שנתקבלו ונושאות ריבית בהתאם לשיעורי ריבית משתנות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ-225,127 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 94,284 אלפי ש"ח).

ב) סיכון אשראי

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכגד לא עומד בהתחייבותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוכאה מכך ייגרם לחברת הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעולות הכספיות שלה, לרבות מפיקדונות בبنקים. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ- 50,318 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 91,502 אלפי ש"ח).

ג) סיכון נזילות

הקבוצה שומרת על רמה מסוימת של מזומנים ושווי מזומנים וכן על זמינותם של קווי אשראי, על מנת למצער את סיכון הנזילות אליו היא חשובה. הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות באשר לעודפי הנזילות שלה (יתירות המזומנים ושווי מזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות) הנדרשים על מנת לעמוד בתזרימי המזומנים הצפויים של הקבוצה. הטבלה שלהן מציגה את התחייבויות הכספיות של הקבוצה כשהן מסוגות לקבוצות פירעון ולוננטיות, על פי התקופה הנורית למועד פירעון נכון למשך המאזן. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזים בלתי מהוונים. יתרות שייעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משווין בספרים, כיוון שהשפעת ההיוון בטוחה זמן שכזה אינה מהותית.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

בайור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסים (המשך)

ליום 31 בדצמבר, 2023

סה"כ	יותר משמעותים	משנתים	משנה עד שנה	עד שנה	
אלפי ש"ח					
99,873	99,873	-	-	-	אגרות חוב
10,784	-	-	10,784	10,784	התchyיבויות לספקים ולנותני שירותים
9,285	242	-	9,043	9,043	התchyיבויות אחרות לבני עניין
91,995	-	-	91,995	91,995	אשראי מתאגידים פיננסים
35,230	-	-	35,230	35,230	אשראי אחרים
686	-	177	509	509	התchyיבות בגין חכירה
5,189	-	-	5,189	5,189	זכאים ויתרות זכות
253,042	100,115	177	152,750		

ליום 31 בדצמבר, 2022

סה"כ	יותר משמעותים	משנתים	משנה עד שנה	עד שנה	
אלפי ש"ח					
145,192	99,873	-	45,319	45,319	אגרות חוב
9,935	-	-	9,935	9,935	התchyיבויות לספקים ולנותני שירותים
8,588	518	-	8,070	8,070	התchyיבויות אחרות לבני עניין
67,197	-	11,250	55,947	55,947	אשראי מתאגידים פיננסים
23,700	-	18,300	5,400	5,400	אשראי אחרים
1,362	177	563	622	622	התchyיבות בגין חכירה
5,148	-	-	5,148	5,148	זכאים ויתרות זכות
261,122	100,568	30,113	130,441		

ג. שווי ההוגן

ה יתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, חיברים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות, התchyיבויות לספקים ולנותני שירותים והלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן ה יתרות בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב:

2022		2023		31 בדצמבר, 2023
יתרה	שווי ההוגן	יתרה	שווי ההוגן	שווי ההוגן
אלפי ש"ח				

התchyיבויות פיננסיות (*):

18,628	18,632	-	-	אגרות חוב ב'
25,272	24,111	-	-	אגרות חוב ג'
83,872	93,336	69,452	96,665	אגרות חוב ד'

(*) השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באיור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסיים (המשך)

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שוויי הוגן כלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי הוגן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבות זהים.
רמה 2: נתונים שאינם מחירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפיה במישרין או בעקיפין.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפיה (טכניות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפיה).

התחייבות מותנית לבני שילטה המוצגת בדוח על המצב הכספי הינו במדרג שווי הוגן ברמה 3.

להלן השיטות והנהחות ששימשו לקביעת השווי הוגן:

השווי הוגן של ההתחייבויות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה בלונייסקי עופר שמהן נרכשה פעילות המיזמים (ר' ביור 333 ג'6) (להלן: "החברות הפרטיות"), שלגبية לא קיים מחיר שוק מצוטט, נקבע בכל תקופה דיווח באמצעות חישוב של לוינסקי עופר, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. ההסתברות להשלמת המיזם - ההסתברות נאמדת בהתאם לשלי התקדמות המיזם ומימון ביצועו.
2. אומדן הרוחה הצפוי במיזם.
3. שיעור היון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בשיעור היון של 10% המשקל את הסיכון בעסקאות נדל"ן בתוספת פרמיה בגין עסקאות בתחום ההתאחדות העירונית.
4. תקופת היון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בתקופה החזiosa עד להשלמת המיזם.

לוינסקי עופר רshima הוצאה בגין התאמת ההתחייבויות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה בסך 76 אלף ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023. השינוי בשנת 2023 נבע מעקבון אומדן על הרוחות התפעולית של הפרויקטים הכלולים בתחריב.

השינויים נסקרים על ידי הדירקטוריון של לוינסקי עופר, לאחר אישורו קודם לכך על ידי המנהלים הכללים המשותפים של לוינסקי עופר.

נתחן רגשות שיעור הריבית:

הטבלה שלහן מציגה את הרגישות לשינויי אפרטי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות החברה. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרוחה לפני מס של החברה תהיה כדלקמן:

		31 בדצמבר
2022		2023
		אלפי ש"ח
(1,886)	(2,056)	
1,886	2,056	

רווח (הפסד) מהשינוי:
עלייה בשיעור הריבית של 2%
ירידה בשיעור הריבית של 2%

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכון פיננסים (המשך)

מבחן רגשות והנחות העבודה העיקריות
 השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות הנהלה לגבי
 שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.
 החברה ביצעה מבחני רגשות לגורם סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על
 תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדויחים. מבחני הרגשות מציגים את הרווח או
 הפסד עבור כל מכך פיננסי בגין משתנה הסיכון הרלוונטי שנבחר עבורו נכון לכל
 מועד דיווח. בחינת גורמי הסיכון נעשתה על בסיס מהותיות החשיפה של תוצאות
 הפעולות או המצב הכספי בגין כל גורם סיכון בהתיחס למטרת הפעולות ובהנחה שכל
 שאר המשתנים קבועים.
 מבחני הסיכון להשקעות סחריות שלגביהם קיים שוק מצוטט (מחיר בורסה)
 התבססו על שינויים אפשריים במחירים אלה.

באור 26 – הוצאות מכירה ושיווק

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
543	1,075	877
27	19	19
24	38	14
594	1,132	910

פרסום
פחית והפחחות
אחרות

באור 27 - הוצאות הנהלה וכליות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,999	2,749	4,001
1,796	2,368	2,167
842	911	834
554	574	595
897	1,758	1,590
734	840	542
495	353	385
71	49	81
7,388	9,602	10,195

שכר מנהלים
שכר עבודה ונלוות
שכרות ואחזקת המשרד
שכר וביתוח דירקטוריים
שירותים מקצועיים
פחית
הוצאות חברה ציבורית, לרבות אגרות
הוצאות אחרות

באור 28 - הכנסות אחרות

לשנה שהסתיים ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
110	470	669
110	470	669

שכר-דירה

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 29 - הוצאות אחרות

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
57	77	47
57	77	47

הוצאות יזום ראשוניות

באור 30 – הוצאות והכנסות מימון

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
1,704	3,675	7,586
2,521	555	160
6,782	10,382	9,723
90	76	48
685	1,518	1,516
144	142	1,152
11,926	16,348	20,185
(2,688)	(3,727)	(6,351)
9,238	12,621	13,834

(א) הוצאות מימון
ריבית על הלואות

ריבית על הלואות מולטיטסוטן

ריבית על אגריות חוב

הוצאות מימון מחוזי חכירה

ריבית על הלואות שנתקבלו מבעל' עניין
عمالות פיננסיות ואחרות

בנייה – הוצאות מימון שהוננו

(ב) הכנסות מימון

ריבית על הלואאה לחברה מוחזקת

הכנסות מפקדונות

אחרות

באור 31 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הקבוצה

שיעור מס החברות בישראל לשנים 2021-2023 הינו 23%.

חבר בני אדם חייב במס על רוח הון וראייה בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

ב. שומות מס

(1) לחברת שומות מס סופיות או בהתאם הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

(2) לливנטל בנין שומות מס סופיות או בהתאם הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

(3) לливנטל הרצליה שומות מס סופיות או בהתאם הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.

(4) לליינסקי-עופר הסכם שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכשיים (המשך)**

באור 31 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ג. מיסים נדחים

נכסים והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

סך הכל	苻סדים להעברה ואחרים	הפרשים זמינים בגין פרויקטים	שווי הון	
אלפי ש"ח				
5,313	5,087	345	(119)	יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר 2021
2,271	2,344	(55)	(18)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
7,584	7,431	290	(137)	יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021
1,946	2,097	(60)	(91)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
9,530	9,528	230	(228)	יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022
2,334	2,202	398	(266)	שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד
11,864	11,730	628	(494)	יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023

ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(31)	(30)	-	מיסים שוטפים
2,454	1,946	2,334	מיסים נדחים
2,423	1,916	2,334	

ה苻סדים המועברים לשנים הבאות ואחרים

1. לחברה יתרת苻סד לצרכי מס בסך כולל של כ- 10.6 מ' ש"ח. החברה לא יצירה נכס מס בגין苻סדים אלו בהעדר צפוי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
2. לливנטל הרצליה苻סד לצרכי מס בסך כולל של כ- 5.1 מ' ש"ח. החברה לא יצירה נכס מס בגין苻סדים אלו בהעדר צפוי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
3. לливנטל בנין יתרת苻סדים לצרכי מס בסך כולל של כ- 4 מ' ש"ח בגיןם לא הוכר נכס מס בגין苻סדים אלו בהעדר צפוי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
4. ללוינסקי עופר יתרת苻סד עסקית להעברה בסך כולל של כ- 29.7 מ' ש"ח, הפרשי עיתוי בגיןפרויקטים בביצוע, הוצאות הנהלה, כלויות ומימון צפוי כי יותרו בעתיד לצרכי מס הכנסה לפי הוראות סעיף 18וד' לפוקודה ביום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו בסך של כ- 15.4 מ' ש"ח. לא הוכרו נכסים מיסים נדחים בגין הוצאות שייתרו בעתיד לפי הוראות סעיף 18וד' בגיןפרויקטים בתכנון, פרויקטים אחרים ועתודות קרקע בסך של כ- 2.2 מ' ש"ח, בהיעדר צפוי לניצולם בעתיד הנראה לעין.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 31 - מיסים על הכנסה (המשך)

ט. מס תיאורתי

להלן התאמאה בין סכום המס, שהוא חל אילו כל הכנסות וההוצאות, הרווחים והפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטוטוטורי, לבין סכום המיסים על הכנסה שנזקף ברווח או הפסד:

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
(13,724)	(13,660)	(26,070)	
23%	23%	23%	
(3,156)	(3,141)	(5,996)	
			מס תיאורתי (הטבת מס) לפי שיעורי מס רגילים
-	180	26	השפעת המס בגין: מיסים שניים קודמות הפסדים לצרכי מס, והפרשי עיתוי אחרים שבಗינם לא
725	867	3,681	חושבו מיסים נדחים הוצאות לא מוכרות
8	25	37	אחרים
-	153	(82)	הטבת מס
(2,423)	(1,916)	(2,334)	

באור 32 – רווח (הפסד) למנין

לשנה שהסתימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
8,374	8,374	8,374
(1,713)	(2,343)	(18,836)

א. כמות המניות (באלפיים)

ב. הפסד לפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

**א. לבנות אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

צדדים קשרים אחרים	חברות בבעלות בעל שליטה ומנכ"ל שהינו ובבעל עניין בעל שליטה באלפי ש"ח
-------------------------	--

ליום 31 בדצמבר, 2023

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה
ማוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים (1)
זכאים ויתרות זכות
הלוואה מבעל שליטה (2)
התchiaיות לבעל שליטה (3)
התchiaיות לבעל שליטה ובעל עניין (4)

ליום 31 בדצמבר, 2022

מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה
ማוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים (1)
חייבים ויתרות חובה
הלוואה מבעל שליטה (2)
התchiaיות לבעל שליטה (3)
התchiaיות לבעל שליטה ובעל עניין (4)

(1) ר' ביורים 8 ו- 33ג'.

(2) ר' ביור 33ג'12.

(3) החוב הינו חוב לפירעון מידי ומסתכם, נומינלית, לכ- 9.0 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023 (31.12.2022 – 7.9 מ' ש"ח). החברה לא קיבלה ממארט ארכיב דרישת פירעון החוב. בשנת הדוח לא שולמה החברה למארט ארכיב (בשנת 2022- 42 אלפי ש"ח).

(4) ר' ביור 33ג'.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

עסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט-1999

1. הלוואות מר ברון ארביב

א. ביום 22 ביולי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נטילת הלוואת בעליים מר ברון ארביב, בעל השיטה בחברה, בתנאים הבאים:

- סכום הלוואה הוא הסכום שנדרש לשימושים הבאים:

- פירעון הלוואה שקיבלה החברה מהחברה המוחזקת לוינסקי-עופר בסך 10,027 ש"ח.

- רכישת מנויות של לוינסקי-עופר במסגרת הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף של לוינסקי עופר, בתמורה כוללת של עד 6 מיליון ש"ח.

קרן הלוואה והריבית ייפרעו בתשלומים אחד, ב-31 באוקטובר 2021, ("תקופת הלוואה") או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.

הרבית, העמלות וההוצאות האחרות שבahn תחוב ההלוואה יהיו זרים לתנאים בהלוואה בנקאית לבעל השיטה המשמשת מקור להעמדת הלוואה לחברה ("הלוואה הבנקאית"), בלבד שהריבית לא תעלה על פריים + 3.5%.

הלוואה מבעל השיטה תובטה בששבוד על מנויות של לוינסקי-עופר שבבעלות החברה הבת, לבנטל חברה לבניין, לפי אותויחס בטוחנות לחוב במנויות לוינסקי-עופר אשר יחול בהלוואה בנקאית.

אם הלוואה לא תיפרע עד ליום 31 באוקטובר 2021, היא תוארך עד ליום 31 ביולי 2024 ("תקופת ההארכה"). במקרה זה שיעור הריבית השנתי שהלוואה תהיה 10%, החל מיום העמדת הלוואה המקורי, והלוואה תיפרע בהתאם ללוח הסילוקין שיסוכם.

חברה יש זכות לפירען מוקדם בכל עת. عملת הפירען המוקדם תהיה זהה לעמלת הפירען המוקדם שתחול על הלוואה הבנקאית, ככל שתחול.

העסקה סוגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגת, ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את התקשרות על פי תקנות הקלות. בנסיבות הביקורת והדיקטוריון לאישור הלוואה נקבע:

החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגילים למימון פעילותה. החברה נזקקה למימון לצורך פירעון הלוואה מלוניינסקי עופר, ומעוניינת במימון לצורך הגדלת השקעה בלוניינסקי עופר במסגרת ההצעה לציבור של לוינסקי עופר. תנאי הלוואה לחברת תקופת הלוואה זרים לתנאי הלוואה בנקאית לבעל השיטה שהיא המקור להעמדת הלוואה לחברת, והלוואה הבנקאית מובטחת בששבוד על מנויות לוינסקי עופר לפייחס בטוחנות זהה ליחס שיחול על הלוואה, וגם בטוחנות נוספות שמעמיד בעל השיטה והחברה לא תעמיד בטוחנות מקבילות להן. על כן ניתן לראותה עסקה מזcta.

בתקופת הלוואה תפעל החברה להשגת מימון חלופי מצד שלישי קשור, שתנאיו יהיו שווים או עדיפים לחברת על תנאי הלוואה מבעל השיטה בתקופת ההארכה. אם על פי התנאים שיישרו בשוק לא יושג מימון חלופי בתנאים שווים או עדיפים לחברת - הלוואה תוארך בהיותה עדיפה על תנאי השוק.

הלוואה בסך 15 מ' ש"ח התקבלה בחודש يول 2021 ושימשה לפירעון הלוואה מלוניינסקי-עופר, ולרכישה על ידי החברה הבת לבנטל בניין של 4,536 אלפי מנויות של לוינסקי עופר, במחיר של 1.05 ש"ח למניה, ובתמורה כוללת של 4,763 אלפי ש"ח.

בשנת 2023 פרעה החברה 155 אלפי ש"ח מקרן הלוואה. יתרת הלוואה (כולל ריבית שנצברה) ליום 31 בדצמבר, 2023 היא 18,512 אלפי ש"ח.

ב. ביום 29 במרס 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הלוואת בעליים בסך של 300 אלפי ש"ח שהתקבלה בחודש אפריל, בעל השיטה בחברה, בחודש Mai 2022, למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי הלוואה:

- שיעור הריבית השנתי של הלוואה הינו 10%.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

- קרן הלוואה והריבית תפערנה בתשלום אחד, ביום 31.7.2023, או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.
 - ההלוואה טובעת בשבעוד על מנויות של לוינסקי עופר בע"מ שבבעלות החברה הבת – ליבנטל חברה לבניין בע"מ.
 - לחברה תהיה זכות לפירעון מוקדם בכל עת ללא עלות.
- העסקה סוגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה, ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את ההתקשרות על פי תקנות התקינות.
- בנימוקי ועדת הביקורת והדיקטוריון לאישור הלוואה נקבע:
החברה גונلت אשראי במהלך העסקים הרגיל, ונזקקה להלוואה למימון הוצאות שוטפות. תנאי הלוואה מבעל השליטה עדיפים לעומת תנאי השוק הנוכחיים. לפיכך, ניתן לראות בהלוואה עסקה מזcta.
- בשנת 2023 פרעעה החברה את קרן הלוואה.
הרבית שטרם שולמה ביום 31.12.2023 מסתכמת לסך של 36 אלפי ש"ח.
- (ג) לחברה הלוואה מנובמבר 2023 בסך של 1,400 אלפי ש"ח מרアביב, שהועמדה למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי הלוואה טרם הוסדרו.
יתרת הלוואה (כולל ריבית שנצברה) ביום 31.12.2023 היא 1,412 אלפי ש"ח.

ב. ערביות שניתנו לצדים שלישיים על ידי בעלי עניין וצדדים קשורים

1. ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוצה על פיו שוכרת לוינסקי-עופר משרדים בתל אביב (ראו בIOR 33'1).

2. **ערביות להלוואות של לוינסקי-עופר מולט'סטון**
בימים 24 באוקטובר, 2018 ו- 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון לוינסקי-עופר קבלת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מ-א.ל.ד., בעל שליטה בלוינסקי-עופר, לצורך הבטחת כל החובות וההתחייבויות של לוינסקי-עופר כלפי מולט'סטון נדל"ן בע"מ ושותפותו בהן מולט'סטון נדל"ן היא שותף כללי ("שותפותוות"), בקשר עם הסכמי הלוואות בין לוינסקי-עופר לבין השותפותוות לממן מימון לשם הקמת פרויקטי "המכבי" ו-"הנשיא 16/8", בהתאם.
בנוסף, אושירה קבלת כתוב התחייבות של ה"ה לוינסקי וארביב, שלא מכור את מנויותיהם בא.ל.ד. במכירה שכותzáה ממנה יחולו להיות בעלי השיטה בא.ל.ד. בלי הסכמת השותפותו מראש ובכתב. העסקות אושרו בהתאם לתקנות התקינות.

ב-19 בספטמבר 2019 שונו תנאי הלוואות, ונקבע כי ערבות וכותב התחייבות בלתי חוזרת של א.ל.ד. יבטיחו את האמור בהסכם שייערך בין לוינסקי-עופר לשותפותו, וימשו להבטיח את פירעון סכום הלוואות הכלל במלואו ובמועדו.

3. **ערביות להלוואות של ליבנטל הרצליה מבנק ירושלים**
מר ארביב ערבי, ללא הגבלה בסכום, להתחייבויות ליבנטל הרצליה והחברה לפני בנק ירושלים בע"מ וכל חברה לביטוח בע"מ על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט "סוקולוב". הערבות הועמדה ללא תמורה.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

**ג. הסכמים עם בעלי עניין וצדדים קשורים
תגמול והטבות לבעלי עניין המועסקים בקבוצה**

1. הסכם ניהול עם הנהלה הכללי של החברה

החברה מתקבלת שירותי ניהול מנהלה הכללי, מר ברוך אופיר ארביב, בהיקף משרה של 75%, על פי הסכמים המתחדשים מדי שלוש שנים. ביום 29 ביוני 2022, אישרה אספהת בעלי המניות של החברה את חידוש הסכם הנהול, בתוקף מיום 1 במאי 2022 לתקופה של 3 שנים, לאחר שועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו ביום 24 במאי, 2022 את חידוש ההתקשרות.

שכרו ותנאי העסקתו של מר ארביב לפי הסכם הנהול הם כדלקמן:

שכר ונלוות

- (א) שכר ברוטו חודשי בסך של 55 אלף ש"ח, צמוד לעליה במדד המחיירים לצרכן (מדד מרץ 2007). השכר מעודכן בהתאם לעליה במדד אחת לרבעון וליום 31 בדצמבר, 2022 עומד על 71.8 אלף ש"ח לחודש.
- (ב) החזר הווצאות רכבי בעלותו של מר ארביב ונשיאה בעלות המס שתחול בגין הווצאות אלה.
- (ג) החזר הווצאות אש"ל סבירות שמר ארביב יוציא במסגרת עבודתו.
- (ד) טלפון סלולרי, ונשיאה בכל הווצאות אחזקתו והשימוש בו.
- (ה) חופשה שנתית בת 23 ימים, ניתנת לציבורה עד לתקירה של 46 יום.
- (ו) החברה תפריש לביטוח מנהלים, על חשבונה, מדי חדש, 8.33% משכר היסוד לצורכי תשלום פיצויי פיטורין, 5% משכר היסוד לצורכי חספון ו/או תגמולים, (בנוסך לניכוי 5% נוספים משכר היסוד לצורך ביטוח אובדן כושר עבודה).
- (ז) קרן השתלמות, אליה תעבור החברה מדי חדש סכום השווה ל-7.5% משכר היסוד של מר ארביב (בנוסך לניכוי 2.5% נוספים משכר היסוד ע"ח העובד).

מענק

למר ארביב ישולם מענק מרוחקי החברה בשיעור של 4% מרוחקי החברה בגין כל שנה בה יועסק כמנכ"ל. המענק ישולם מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה שאחלה על ידי דירקטוריון החברה. "רווחי החברה" לעניין זה משמע הרווח לפני המענק ולאחר מס של החברה על בסיס מאוחד, בתוספת חלק החברה ברוחכי (הפסדי) חברות כלולות, ובנטרול ההשפעה על הרווח המדוח של שערוך נכסים בשנת הדוח.

העסקה באמצעות חברת

מר ארביב יהיה רשאי להעמיד את שירותיו לחברה במסגרת חברה בשליטתו, וב└בד שהשירותים יינתנו אישית על ידיו ולא על ידי אדם אחר. במקרה בו יעמיד מר ארביב את שירותיו במסגרת חברת כאמור, ישולמו לחברה במסגרת ניתנים השירותים סכומים השווים לעלות שהיאיתה כרוכה בהמשך העסקת מר ארביב כעובד שכיר על פי תנאי ההסכם עמו.

כהונת דירקטור וכיר"ר דירקטוריון

בתקופת תחולתו של ההסכם לא ישולם למר ארביב גМОל נוסף עבור כהונתו כדירקטור וכיר"ר דירקטוריון החברה.

**א. לבנTEL אחיזות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובבעלי עניין (המשך)

הסכם ניהול של לוינסקי עופר

ביום 9 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של לוינסקי עופר, לאחר שביום 21 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת וديرקטוריון לוינסקי עופר, את הסכם ניהול של לוינסקי עופר עם א.ל.ד. ל- 3 שנים, החל מיום 19 בספטמבר 2022.

תנאיו העיקריים של הסכם ניהול

א. תמורה

(1) דמי ניהול חודשיים קבועים

דמי ניהול חודשיים עבור 12 החודשים הראשונים בסך 200 אלף ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ). ביתרת תקופת ההסכם ישולמו דמי ניהול חודשיים בסך 208 אלף ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ). דמי ניהול החודשיים הקבועים הינם צמודים לממד המחייבים לצרכן ("המדד") וייעודנו בשיעור עליית הממד אחת לשולשה חודשים. א.ל.ד. תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנה עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון.

(2) תגמול הוני

לוינסקי עופר תקצחה לא.ל.ד. 1,100 אלף אופציות (לא סחרות), הניתנות למימוש ל-1,100 אלף מנויות רגילוט כל אחת (שהinan כיוום 110 אלף מנויות, לאחר איחוד ההון ביחס של 10:1 שבייצה לוינסקי עופר ביום 3 בדצמבר, 2023). מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6-ag. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מהתחלת ההסכם ("תחילת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש تستوي בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן. אם הסכם ניהול יסתהים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד. כל הזכות מכוחן. המניות שנגבעו ממימוש האופציות ירשמו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיו שוות בזכויותיהם לכל דבר ועניין למנויות הרגילות הקיימות בהון החברה.

ב. היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי ניהול ינתנו בהיקף מרובה כולל של 100%. שירותי ניהול יסופקו ע"י מר לוינסקי, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי החברה למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד. ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, והחברה מסורת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי ניהול.

ג. תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם א.ל.ד. ולמר לוינסקי יציעו לוינסקי עופר כל מיזם בניה חדש מסוג התאחדות עירונית ("פינוי", תמ"א 38 וכד') שהם בוחנים. ועדת הביקורת של לוינסקי עופר תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת הצעה, אם יש לבצע את המיזם בלוינסקי עופר. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בלוינסקי עופר יהו א.ל.ד. ולמר לוינסקי רשאים לבצע בעצמם או להציג את המיזם אחרים. התchieיבות א.ל.ד. ולמר לוינסקי להציג מיזמים כאמור לוינסקי עופר לא תחול על מיזם שההון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, עליה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאינו מסווג התאחדות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחוسب לפי 25% מההוצאות המעורכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם יעשה על ידי הנהלת לוינסקי עופר, בcpfou לאישור ועדת הביקורת.

א. לבנטל אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובבעלי עניין (המשך)

אל.ד ומר לוינסקי יהיו רשאים להציג ללווינסקי עופר בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניית שאינם מסווג התחדשות עירונית, ובבלבד שההחלטה אם להיענות להצעה טובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקומם בו טובא בפני לוינסקי עופר התקשרות בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שללווינסקי עופר תחילתית לדוחות, ואשר אל.ד./או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי ללווינסקי עופר אילו החלטה להתקשר בו, תיתן לוינסקי עופר דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת לוינסקי עופר; 3. זהות הארגונים שבתנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני הארגונים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדוחות את ההתקשרות בפרויקט.

על התקשרות בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שללווינסקי עופר תחילתית לדוחות, ואשר, ככל שהיא מבוצעת, לא הייתה מהותית ללווינסקי עופר, ינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של לוינסקי עופר.

ד. הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים

ההוראות הסכמי הנהול הקודמים של לוינסקי עופר ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם (ר' סעיף זב להלן) לרבות מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולם בither, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד עד ליום 18 בספטמבר 2022 זכות לדמי ניהול משתנים או למקומות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הנהול הקודמים.

הסכם ניהול קודם של לוינסקי-עופר שאושר על ידי האסיפה הכללית של לוינסקי עופר ב-22 בספטמבר 2019

הסכם הנהול הינו לשולש השנים שהחלו ב-19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב-18 בספטמבר 2022 הוא אושר באסיפה הכללית של לוינסקי-עופר ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שבועות 7 באוגוסט 2019 אושר בועדת הביקורת ובדיקטורין לוינסקי-עופר ל-3 שנים.

תנאיו העיקריים של הסכם הנהול בנוגע לתשלום דמי ניהול קבועים ומשתנים ההסכם הינו למתן שירות ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב כנהלים כלליים משותפים.

א. דמי ניהול חודשיים קבועים

תמורת שירות הנהול תשלם לוינסקי-עופר לא.ל.ד דמי ניהול חודשיים בסך של 90 אלף ש"ח. דמי הנהול יהיו צמודים למדד המחרירים לצרכן ("המדד") וייערכנו בשיעור עלית המدد אחת לשולשה חודשים. הממד הבסיסי יהיה ממד חדש יוני 2016.

ב. דמי ניהול משתנים - מענק מרוחקים

בנוסף לדמי הנהול החודשיים תהיה אל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של לוינסקי-עופר. לעניין זה:

"פרויקט"- פרויקט בנייה יזמית של לוינסקי-עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בנייה שנתקיים לבגיו אירוע משכלה בתקופת הסכם הנהול. "איורע משכלה"-

- במיזם בנייה מסווג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בנייה כרוך בהטמעת בעלי דירות במרקען לביצועו המועד בו תתקשר לוינסקי-עופר עם עורך הדין המייצג את בעלי הדיור במרקען, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.

- במיזם בנייה במרקען שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במרקען, כשהתמורה תשולם בסכף או בשירות בנייה (קומבינציה)- המועד בו תתקשר לוינסקי-עופר עם בעל הזכויות במרקען בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שיבניהם.

א. לבנטאל אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

"רוח"- סכום העודפים השיך לוינסקי-עופר בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של לוינסקי-עופר בפרויקט.

"הון עצמי" - הבכסיים שיופקדו על ידי לוינסקי-עופר בחשבון הליווי של הפרויקט והואו הון עצמי' של הפרויקט.

"עדפים"- כל הבכסיים מכל מין וסוג להם תהיה לוינסקי-עופר זכאיות בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה לוינסקי-עופר זכאיות ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט"- המועד שיחול לאחר משיכת כל הבכסיים המהווים הון עצמי של לוינסקי-עופר בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה לוינסקי-עופר של הרווח.

תשלומים דמי ניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

(1) לוינסקי-עופר תשלם לא.ל.ד. מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות איורוمسلسل. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפוייה בפרויקט/ים המועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחשב על בסיס הרווחיות הצפוייה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של טמאי מהנדס בלתי תלוי ביחס לפרויקט.

(2) בגמר הפרויקט תשלם לוינסקי-עופר לא.ל.ד את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד ברוח הפרויקט ל- 7% מהרווחה.

ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחייבים, ביחס לפROYקטים של חברות פרויקט בבעלות לוינסקי-עופר, ולפרויקטים של תאגידים של לוינסקי-עופר תחזיק בחלק מהבעלויות בהם ("חברות מוחזקות").

ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו יישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפוייה בהתאם לחלוקת היחס של לוינסקי-עופר בחברה המוחזקת, והתשלים על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי ניהול ל- 7% מהרווחה, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעבור לוינסקי-עופר כספים שיאפשרו את התשלום לא.ל.ד.

תקרה לדמי ניהול המשתנים

דמי ניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

ג.

התאמות

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חשוב ושולם ביתר, יקווז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חשוב ושולם בחסר, תשלם לוינסקי-עופר לא.ל.ד את הסכום החסר, יחד עם תשלים יתרת המענק המגיעה לא.ל.ד.

במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקווז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה למדד.

אם ישולמו לא.ל.ד דמי ניהול על בסיס נתונים מוטעים אשר הוצגו מחדש בדוחות הבכסיים של לוינסקי-עופר באחד משלוחות הדוחות הבכסיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד, תחזר א.ל.ד לוינסקי-עופר את הסכומים ששולם בטיעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תקבע תקופת ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חודשים, לא.ל.ד.

**א. לבנTEL אחיזות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ה. אישור לחברת ניהול בוגע לדמי ניהול המשתנים

ב��כמי ניהול של לוינסקי-עופר שבם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרוחחי הפרויקטאים לא נכללות הוראות בוגע לאפשרות של הפקת מתן השירותים לפניה סיום בנית כל הפרויקטאים שבהם חל "איירוע משקל" ושולמו מוקדמות על החשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור לחברת ניהול כי יישום אותם הסכמי ניהול יעשה כך שההוראות להלן יחולו בוגע לאפשרות האמורה:

- מחייבות חברת ניהול לספק שירותים ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטאים שבгинן שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת ניהול תפסיק לתת שירותים ניהול, ובין אם תהיה ביוזמת לוינסקי-עופר כלשהו, וזאת בין אם הפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת לוינסקי-עופר, בהחלטת הארגנינים שלה, חברת ניהול תהיה זכאית לחלק יחס בלבד מדמי ניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחס ישמש לביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט ישמש לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתחווו לבין אומדן עלויות הבניה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיטתיים פרויקט כלשהו, בין אם הפסקה תהיה ביוזמת חברת ניהול, ובין אם הפסקה תהיה ביוזמת לוינסקי-עופר, בהחלטת הארגנינים של לוינסקי-עופר, חברת ניהול תחזר לוינסקי-עופר מוקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקומות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרוח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

.4

תגמול והבטות לדירקטוריים שאינם מועסקים בתאגיד

החברה שילמה בשנת הדיווח תגמול ל-4 דירקטוריים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה. לדירקטוריים האמורים מושלים תגמול שניתי בגובה הסכום המזערי שנקבע בתוספת השנה השנייה והשלישית לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 ("התקנות"), בהתאם לדרגת החברה, וזאת בהתאם להחלטות האסיפה הכללית של החברה מיום 1 במאי 2018, מיום 22 במרץ 2020, מיום 9 באוגוסט 2020, מיום 25 במרץ, 2021 ומיום 13 במאי, 2021, ותגמול בעבר ישיבות בגובה הקבוע שנקבע בתוספת השנה השנייה והשלישית לתקנות, בהתאם לדרגת החברה וזאת בהתאם לתקנות החקלאות.

.5

התchieבות שיפוי שנתיו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"

ב-27 במרץ 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצה יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולbijouterie הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' בIOR א. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסוף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התchieבו לשפות את יובלים, כמפורט בبيان א. ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את העסקה ביום 27.3.2024 לפי תקנה(2) לתקנות החקלאות.

.ג.

עסקות שסונו ע"י ועדת הביקורת בעסקאות שאינן חריגות ואושרו ע"י הדיקטוריון

1. התקשרות החברה לוינסקי-עופר בהסכם לגבי שטחי משרד ושירותים נלווים

(א) שיתוף בהוצאות משרד עם לוינסקי-עופר

החברה לוינסקי-עופר פועלות ממשדים בשדר' רוטשילד בתל-אביב בשטח של כ- 270 מ"ר.

החברה נושא ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תלולים לחברה ניהול של הבניין, תשומתי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה.

התקשרות עם לוינסקי-עופר אושרה לראשונה בשנת 2016 ואושרה שוב על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון ביום 29 במרץ, 2021.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

(ב) **שיתוף בהוצאות כוח אדם**

חלק מעובדי לויינסקי-עופר מספקים שירותים לחברת העסקתם בלויינסקי-עופר:

- החל מיום 1 בינואר 2020 מספקים לחברת שירותים של חשב החברה, מנהלת חברותות ומזכירה, כל אחד בהיקף של כ- 20% משלה. החברה נושאת בחלוקת יחסית מתאים מעילות החברה ע"י לויינסקי-עופר.
- התקשרות עם לויינסקי-עופר לקבלת השירותים אושרה ביום 26 במרץ 2020 בועדת הביקורת, וביום 31 במרץ 2020 בדיקטוריוון החברה.
- החל מיום 1 בינואר 2021 מספקים לבנטל הרצליה שירותים של מנהל פרויקטים בהיקף של כ- 20% משלה. לבנטל הרצליה נושאת בחלוקת יחסית מתאים מעילות החברה ע"י לויינסקי-עופר.
- התקשרות אושרה ביום 29 במרץ 2021 בועדת הביקורת ובדיקטוריוון החברה.

2. ביטוח אחירות נושא משרה לשנת 2023

ביום 29 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריוון החברה רכישת ביטוח אחירות נושא משרה לתקופה מיום 22 במרץ 2023 ועד 21 במרץ 2024. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. היקף הפרימה הינו 34 אלף דולר, והוא בהתאם לתנאי השוק. עלות הביטוח אינה מהותית לחברת.

3.

שימוש ברישיון קובלן של חברות בשליטה מר לויינסקי
חברת יוסף לויינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לויינסקי הנדסה בע"מ, שהיינן בשליטה מר יוסף לויינסקי, בעל שליטה בלויינסקי-עופר ובעל מנויות בחברה, מעמידות לטובת לבנטל הרצליה בפרויקט סוקולוב, ולטובת לויינסקי-עופר בפרויקטים של לויינסקי-עופר מבצעת, ללא עלות ולא נטילת אחירות מצדן, את הסיווג הקובלני שלהם. לבנטל הרצליה ולויינסקי-עופר לקחו על עצמן את מלאה האחירות בקשר עם השימוש שתעשה בסיווג הקובלני כאמור.

ביום 26 במרץ ו-31 במרץ 2020 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריוון, בהתאם, לפי תקנות החקלאות את קבלת השירות וכן אישרו כי הסיווג הקובלני יועמד גם לטובת חברות בנות של החברה.

ועדת הביקורת ודיקטוריוון של לויינסקי-עופר אישרו, ב- 26 במרץ 2016 וב- 31 במרץ 2016, בהתאם, את קבלת השירות כ"עסקה מזוכה" על פי תקנות החקלאות, ביום 16 בפברואר 2020 ו- 31 במרץ 2020 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריוון לויינסקי-עופר, בהתאם, את הארכת העסקה לתקופה של 3 שנים נוספות כי הסיווג הקובלני יועמד גם לטובת חברות בנות וחברות כלולות של לויינסקי-עופר.

4. **התקשרות עם חברות שיווק**

לחברת ולויינסקי-עופר התקשרויות כמפורט להלן עם חברות א.יב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.יב.") המספקת להן שירותים שיווק לפרויקטים, שירותים טיפול בערי דירות שעימים מתקשרת החברה בהסכם התאחדות עירונית ("דיירים"), ושירותים טיפול בשינויים שט_mbekshim_diirim_rogashim_dirot_baprojektim_machzit_mominot_ayib_hon_bbbulot_mr_abeiv_arabiv_achiyino_shel_mr_barok_ofir_arabiv, המועסק על ידי א.יב. :

א. שיווק פרויקט סוקולוב בתמורה לעמלת שיווק בשיעור 2% ממחיר המכירה. ההתקשרות עם א.יב. סוגה ע"י ועדת הביקורת של החברה בעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דיקטוריוון החברה.

ב. שיווק הפרויקטים של לויינסקי-עופר ברמת גן ובעתידיים - מכבי 8/6, הנשיא 16/18, קרסקו-חצור, הנركיס, שיכון וכצנლסון, שירותי הכלול גם טיפול בדירות וBSDOGI דיירים בתמורה היא 1.75% מהתמורות המכירות. ההתקשרות סוגה ע"י ועדת הביקורת של לויינסקי-עופר בעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דיקטוריוון לויינסקי-עופר ביום 9 בנובמבר 2017.

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

ג. שיווק בפרויקטים המפורטים להלן:

הסתדרות	מקורו ישראל	בנייה עיביש	השיטה, אהרונוביין, שפינגץק, עוזיאל	פרויקט
2.34%	1.755%	2.05%	1.8%	תמורה כ-% ממחזור המכירות בפרויקט
	כן	כן	כן	טיפול בבני הדירות הקיימים
	לא	כן	כן	טיפול בשינויי דירות

התיקשות סוגה על ידי ועדת הביקורת של לינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי דירקטוריון לינסקי-עופר ביום 28 בדצמבר 2023.

5. התקשרות עם חברה בעלות בעל שליטה בלינסקי-עופר

לינסקי עופר משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בעלות מר יוסף לינסקי, בעל שליטה בלינסקי עופר ובעל מנויות בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשרדי המכירה של לינסקי עופר ברחוב סוקולוב בחולון שלינסקי עופר שכירת מצד ג' (לענין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמש במושכר החל מיום 1 באוקטובר 2019, ומשלהמת לינסקי עופר דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש.

התיקשות סוגה ע"י ועדת הביקורת של לינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דירקטוריון לינסקי-עופר.

**א. לבנTEL אחזקות בע"מ
ביוורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

באור 34 - דיווח מגורי

כללי:

הקבוצה מיישמת את 8 IFRS, "מגורים פעילות" (להלן - "IFRS 8"), החל מיום 1 בינואר 2009. בהתאם להוראות 8 IFRS, מגורים פעילים מזוהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודוט מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל החלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבם והערכת ביצועי המגורים התפעוליים.

להלן מפורטים מגורי הפעולות של החברה בהתאם ל-8 IFRS:

- **מגור א'** - מפיק את הכנסותיו מייזום פרויקטים למגורים ולמסחר.
- **מגור ב'** - מפיק את הכנסותיו מהשכרת נכס נדל"ן.

לצורך בקרה ביצועי המגורים והקצאת המשאים ביניהם, מקבל החלטות התפעוליות הראשי עוקב אחר הנכסים המוחשיים, הבלתי מוחשיים והפיננסיים של כל מגור. כל הנכסים מוקצים למגורים השונים למעט השקעה נכסים פיננסיים אחרים.

מגורים עסקיים - שנת 2023

סה"כ	מגור ב	מגור א	
			אלפי ש"ח
41,662	-	41,662	הכנסות
(5,129)	-	(5,129)	הוצאות
(910)	-	(910)	הוצאות שיווק ומכירה
76	-	76	התאמת התchiaיות מותנית לבני
(3,512)	(3,231)	(281)	שליטה בחברה מאוחדת
(9,475)			חלוקת החברה ברוח ח' (פסדי)
(9,622)			חברות כוללות
(19,097)			הוצאות שלא הוקצו למגורים, נטו
3,349			סה"כ הפסד תפעולי
(13,834)			הכנסות מימון
2,334			הוצאות מימון
(27,248)			הטבת מס
			הפסד לשנה
			נכסים
295,047	20,917	274,130	נכסים המגור
295,047			סה"כ נכסים
			התchiaיות
282,133	-	282,133	התchiaיות המגור
9,034	-	9,034	התchiaיות שלא הוקצו למגורים
291,167			סה"כ התchiaיות
			מידע אחר
11	-	11	עלות רכישת נכסים בלתי שותפים
541			פחת והפחחות

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 34 - דיווח מגורי (המשך)

מגזרים עסקיים - שנת 2022

סה"כ	מגזר B	מגזר A	אלפי ש"ח	
146,748	-	146,748		הכנסות
				הוצאות
7,644	-	7,644		הוצאות מגזר מפעליות
(1,132)	-	(1,132)		הוצאות שיווק ומכירה
114	-	114		התאמת התchiaיות מותנית לבועל,
2,055	2,302	(247)		שליטה בחברה מאוחדת
8,681	2,302	6,379		חלוקת החברה ברוחן (ഫסדי)
(11,694)				חברות כלולות
(958)				הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו
1,974				סה"כ הפסד תפעולי
(12,621)				הכנסות מימון
1,916				הוצאות מימון
(9,689)				הטבת מס
				הפסד לשנה
				נכסים
307,145	23,980	283,165		נכסים המגזר
307,145				סה"כ נכסים
				התchiaיות
278,875	-	278,875		התchiaיות המגזר
7,919	-	7,919		התchiaיות שלא הוקצו למגזרים
286,794				סה"כ התchiaיות
				מידע אחר
194	-	194		עלות רכישת נכסים בלתי שוטפים
899	-	899		פחת והפחחות

**א. לבנטל אחזקות בע"מ
בינויים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

מגזרים עסקיים - שנת 2021

סה"כ	מגזר B	מגזר A	הכנסות
			אלפי ש"ח
99,200	-	99,200	הוצאות
			הוצאות
2,471	-	2,471	הוצאות מוגזר מפעליות
(594)	-	(594)	הוצאות שיווק ומכירה
(36)	-	(36)	התאמת התחריבות מותנית לבעלי שליטה
4,984	5,041	(57)	בחברה מאוחצת
<u>6,825</u>	<u>5,041</u>	<u>1,784</u>	חלוקת החברה ברוחם (הפסדי) חברות
<u>(7,250)</u>			כלולות
(425)			הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו
923			סה"כ הפסד תפעולי
(9,238)			הכנסות מימון
2,423			הוצאות מימון
<u>(6,317)</u>			טבת מס
			הפסד לשנה
			נכסים
349,202	20,692	328,240	נכסים המוגזר
<u>349,202</u>			סה"כ נכסים
			התחריבויות
312,834	-	312,834	התחריבויות המוגזר
6,693	-	6,693	התחריבויות שלא הוקצו למגזרים
<u>319,527</u>			סה"כ התחריבויות
			מידע אחר
19	-	19	עלות רכישת נכסים בלתי שוטפים
<u>816</u>			פחות והפחחות

א. לבנות אחזקות בע"מ באיורים לדוחות הכספיים (המשך)

באור 35 - אירועים לאחר תאריך המאזן

א. הסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" ולביצועו במשותף עם חברת "יובלים"-לוינסקי עופר

ביום 28 במרס 2024, התקשרה לוינסקי-עופר בהסכם עם קבוצת יובלם השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחו"ל. פרויקט השיטה הינו פרויקט של התאחדות עירונית ברוח' השיטה בחו"ל שמיועד לכלול כ-448 י"ד, מהן 314 י"ד לשיווק, ו-134 י"ד חליפין בעקבות הזכיות במרקען, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתב"ע ח/619 והכל בכפוף בהתאם להיתר הבניה שיתקבל. נכוון למועד פרסום הדוחות הכספיים, חתמו כ- 71% מבעלי הזכיות בפרויקט על הסכם פינאי ביןוי.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורתה ה-49% שנמכרו יובלם תשלם:

- תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולם ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולם עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלם בץ' בנקאי נושא תאריך 26 במאי, 2024, ו-10 מיליון ש"ח ישולם בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
- תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, תשלום אם במועד קבלת היתר הבניה הראשוני בפרויקט (שאנו היתר חפירה ודיפון), רוחניות הפרויקט תהיה מעל 18% רוחה עלות בהתאם לד"ח האפס שיוכן על ידי שמאית הצדדים ("דו"ח האפס"). ד"ח האפס יכול בין היתר הוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלם בגין ההסכם, את דמי ניהול לובלם (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי יזום בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח לכל הפרויקט המשקפת את תמורת המ麥ר. תוספת התמורה תהושב באופן יחסית לשיעור הרוחה שמעל 18%.
- מחצית מההוצאות שלוינסקי-עופר הוצאה עד ונכוון למועד זה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.
- 2. לוינסקי-עופר תרשום החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלם.

3. הסכומות על ניהול השותפות בפרויקט:

- הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים והחלטות בו יתקבלופה אחד.
- הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העוליות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
- יובלם תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% מס' העוליות הכלול של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי ניהול ישולם בגין חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד סיום הקמת הפרויקט.
- ההון העצמי שיידרש לפרויקט ישקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
- במקרה בו יתרדר כי קיים חוב, שנוצר או שעילתו נוצרה לפני מועד חתימת ההסכם, והם לא נכללו במפורש בהסכם או בנספחיו לוינסקי-עופר תשפה את יובלם בגין כל הפסד, נזק, אבדון, חובות או הוצאה שיגרםו, וכן תשפה את יובלם בגין כל דרישת/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

**א. לבנטאל אחזקות בע"מ
באיורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 35 - איורים לאחר תאריך המאzan (המשך)

במקביל להתקשרות לוינסקי-עופר ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בלוינסקי-עופר, מר יוסף לוינסקי ומර ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם לוינסקי-עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רוחחיות הפרויקט בהתאם לדוח האפס תהא נמוכה מ-18% רוחה לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 ימים מיום קבלת היתר בנייה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רוחחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העוליות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאירועים המתלימים בהסכם הפינוי-בניו שנחתם בין לוינסקי-עופר לבעלי הזכויות במרקען, ו/או אם לא יתקבל היתר בנייה לפרויקט בתוך 42 חודשים חתימת ההסכם בין לוינסקי-עופר ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שיישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוצאה יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מנת שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום לוינסקי-עופר בדוחות הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רוח בסך כ-12.8 מיליון ש"מ מכירת 49% מהפרויקט לפי התשלים המינימלי של 15 מיליון ש"ח. חלק החברה בסכום הרוח לפני מס שיירשם בדוחות החברה לחציוון הראשון של 2024 הינו כ-4.5 מיליון ש"ח.

רכישת 49% מהזכויות בפרויקט ע"י יובלים אושרה ביום 27.3.24 ע"י ב"כ בעלי הזכויות בפרויקט.

ב. אישור ביטוח אחריות נושא משרה לשנת 2024

ביום 31 במרס, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה רכישת ביטוח אחריות נושא משרה לתקופה מיום 22 במרס 2024 ועד 21 במרס 2025. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. היקף הפרמיה הינו 30.6 אלף דולר, והוא בהתאם לתנאי השוק. עלות הביטוח אינה מהותית לחברה.

באור 36 - אישור הדוחות

הדוחות הכספיים נדונו ואושרו על ידי הדירקטוריון ביום 31 במרס, 2024.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ
ביורים לדוחות הבכסיים (המשך)**

נספח – רשימת חברות מוחזקות של החברה

שיעור הבעלות והשליטה

ליום 31 בדצמבר 2022

במיוחד ובעקיף

%

|--|--|

100	ливנטל הרצליה (1979) בע"מ (להלן - ליבנטל הרצליה)
33.3	החברה לפיתוח מתחם תל אביב גבעתיים רמת גן בע"מ
100	ливנטל חברה לבניין בע"מ (להלן - ליבנטל בניין) (2)
39.66	לוינסקי עופר בע"מ (להלן - לוינסקי עופר)
22.1	מגדל הכיישור בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה א' בע"מ
100	לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ

(א) חברות פעילות

100	בית לומיר" (ניהול ואחזקה) בע"מ (1)
100	لومיר אנטרפרייזס בי.יו.
100	لومיר טכנולוגיות בע"מ
100	لومיר חברה לבניין (פיתוח 1974) בע"מ
100	יוסף לוסטיג בע"מ
100	בוני קריית דוד בע"מ
100	גולד שופ בע"מ
100	פז חן תעשיות מתקדמות בע"מ
100	הבורסה לתשתיות (1982) בע"מ
100	פז חן אחזקות בע"מ
100	פז חן תשתיות (1982) בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ב' בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ג' בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ה' בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה ו' בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם עין יהב בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם רחוב אילית בע"מ
100	לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ

(ב) חברות לא פעילות

"ביחד עם ליבנטל בניין 1%.

(1) ביחד עם ליבנטל בניין (1974) בע"מ 1%, ועם החברה 0.5%.

(2) ביחד עם לומיר חברה לבניין (פיתוח 1974) בע"מ 1%, ועם החברה 0.5%.

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

רח' רוטשילד 74, תל-אביב, טלפון 6129988 – 03, פקס 5750780 – 03

31 במרס, 2024

פרטים נוספים

52003297	שם החברה בראש מס' החברות:	א. ליבנטל אחזקות בע"מ	שם החברה:
jonathan@lbt.co.il	כתובת דואר אלקטרוני:	רוטשילד 74, תל-אביב	כתובת:
03-5750780	מס' פקס:	(*) 03-6129988	מס' טלפון:
31.3.2024	תאריך חתימת הדוח:	31.12.2023	תאריך הדוח:

תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים

חציוון		שנת 2023		
1/23	2/23			
אלפי ש"ח				
28,287	13,375	41,662	הכנסות מכירת דירות, חנויות ומשרדים	
(30,109)	(16,682)	(46,791)	עלות המכ	
(1,822)	(3,307)	(5,129)	רווח (הפסד) גולמי	
-	(50)	(50)	עלית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה	
(597)	(313)	(910)	הוצאות מכירה ושיווק	
(5,096)	(5,099)	(10,195)	הוצאות הנהלה וככליות	
76	-	76	התאמת התcheinיות מותנית לבני שטייה בחברה מאוחדת	
252	371	623	הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו	
(7,187)	(8,398)	(15,585)	רווח (הפסד) לפני הוצאות מימון	
(5,798)	(4,687)	(10,485)	הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	
(12,985)	(13,085)	(26,070)	רווח (הפסד) לפני מסים על הכנסה	
2,393	(59)	2,334	הטבת מס	
(676)	(2,836)	(3,512)	חלוקת החברה ברוחхи (הפסדי) חברה כלולה	
(11,268)	(15,980)	(27,248)	רווח (הפסד) כולל	

תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות כוללות מהותית של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי

א. **מניות ונויות ערך המירם**

ערך בדוח הכספי הנפרד - 31.12.23 באלפי ש"ח	שער המניות ביבורסה ב- 31.12.23	הון מניות			שם החברה
		שיעור מזכויות ההצבעה ומהסמכות למניות דירקטוריום (בשרותו סופי)	שיעור מההון (בשרותו סופי)	מספר מניות	
(13,323)	-	100%	100%	95,500 נקוב של 0.001 ש"ח כל אחת	LIBNTEL Herzlia (1979) בע"מ ("LIBNTEL הרצליה")
20,917	-	33.3%	33.3%	30,000 נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת	החברה לפיתוח מתמחה תג"ר (תל אביב, גבעתיים, רמת גן) בע"מ ("תג'"ר") כללה
(1)	-	100%	100%	15,893,196 בערך נקוב של 0.0001 כל אחת	LIBNTEL חברה לבניין בע"מ ("LIBNTEL בניין")
(2)	244 אג'	35.16%	34.71%	9,536,000 לא ערך נקוב	LIONISKI-UOPFER בע"מ ("LIONISKI-UOPFER")
(3)	-	17.58%	17.35%	50 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחד	מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור")
(4)	-	17.58%	17.35%	50 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחד	LIONISKI-UOPFER קרסו מתמחה הערבה א' (A) בע"מ ("מתמח הערבה")
(5)	-	35.16%	34.71%	100 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחד	LIONISKI-UOPFER ק. מלacci בע"מ ("ק. MALACCI")

- (1) חברת בת של LIBNTEL Herzlia. ערך LIBNTEL בניין בדוחות הכספיים הנפרדים של LIBNTEL Herzlia הינו (7,863) אלפי ש"ח.
- (2) חברת מאוחצת של LIBNTEL בניין. ערך LIONISKI-UOPFER בדוחות הכספיים הנפרדים של LIBNTEL בניין הינו 5,872 אלפי ש"ח.
- (3) חברת בת של LIONISKI-UOPFER. ערך מגדל הכישור, המוצגת לפי ערכה המאזני בדוחות הכספיים הנפרדים של LIONISKI-UOPFER, הינו 7,223 אלפי ש"ח.
- (4) חברת בת של LIONISKI-UOPFER. ערך LIONISKI-UOPFER קרסו מתמחה הערבה א' (A) בע"מ, המוצגת לפי ערכה המאזני בדוחות הכספיים הנפרדים של LIONISKI-UOPFER, הינו 6,807 אלפי ש"ח.
- (5) חברת בת של LIONISKI-UOPFER. ערך ק. מלacci בדוחות הכספיים הנפרדים של LIONISKI-UOPFER הינו 5,065 אלפי ש"ח.

ב. יתרת אגרות חוב והלוואות

הצמדה	מועד פירעון	ריבית	יתרת הלוואות ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	המלואה	הלוואה
לא	לא נקבע	(*)	12,326	החברה	LIBNTEL BNIIN
לא	ינואר 2025	(**)	16,574		תגר
לא	לא נקבע	6.7%	7,732		מגדל ה凝聚力
לא	לא נקבע	(*)	6,896		מתחם הערבה
לא	לא נקבע	7%	5,065		ק. מלאכי

(*) ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה- 3.23% בسنة 2023

(**) ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה- 3.23% בسنة 2023, אך לא יותר מ- 4% לשנה.

תקנה 12 - שינויים בהשקעות בנות ובחברות כוללות המהוויות לחברת התקופת הדוח

להלן פרטים בדבר השינויים בהשקעות החברה בשנת 2023 בחברות הבנות ובחברות הכלולות:

- א. LIBNTEL BNIIN** - בשנת 2023 גדלה יתרת חובות של LIBNTEL BNIIN לחברה ב- 458 אלף ש"ח, מ- 12,326 אלף ש"ח ב- 31.12.2022 ל- 12,784 אלף ש"ח ב- 31.12.2023. הגידול נובע מכך לריבית על יתרת החוב.
- ב. תגר** - יתרת ההלוואה של החברה לתגר קטנה, נטו בתקופת הדוח ב- 956 אלף ש"ח, מ- 17,530 אלף ש"ח ב- 31.12.2022 ל- 16,574 אלף ש"ח ב- 31.12.2023. הקיטוון, נטו נובע מפירעון קרן בסך של 600 אלף ש"ח וمعدכון קרן הון, בגין צבירת ריבית על יתרת החוב. ר' באור 11ב' לדוחות הכספיים.
- ג. מגדל ה凝聚力**

1. בתקופת הדוח לWINESKI-UFER העמידה למגדל ה凝聚力 הלוואות כמפורט להלן:

סה"כ סכום באלפי ש"ח	תאריך השינוי
(1,326)	חציוון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר
1,111	חציוון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר
445	רבית שנצברה בשנת 2023
7,732	סה"כ יתרת הלוואות ל- 31.12.2023

הלוואות אינן צמודות, הן נשאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%, ולא נקבע מועד לפירעוןן.

2. ערבות להלוואות שנתלה מגדל ה凝聚力

WINESKI-UFER ופנمراה אחזקות בע"מ ("פנمراה"), המחזיקות בחזקות שוות במגדל ה凝聚力, ערבות יחד ויחד להלוואה בנקיטת שmagel ה凝聚力 נטלה. יתרת ההלוואה המובטחת בערבות ב- 31.12.2023 הייתה 17 מיליון ש"ח. סכום הערבות הינו 22 מיליון ש"ח.

ד. מתמחם הערבה

להלן פירוט הלוואות שלוינסקי עופר נתנה למתמחם הערבה בתקופת הדוח:

סכום באלפי ש"ח	תאריך השינוי
1,399	חציוון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר
138	חציוון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר
731	רבית שנצברה בשנת 2023
6,896	סה"כ יתרת הלוואות ל-31.12.2023

הלוואות ניתנו למימון חלקה של לוינסקי-עופר בהוצאות פרויקט "הערבה" (ר' סעיפים 6.9.5.2 ו- 6.10.3 בדוח תיאור עסקית התאגיד). קרסו נדל"ן בע"מ, בעל המניות הנוספת במתמחם הערבה, העמידה מימון בסכום זהה.

הלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה ולא נקבע מועד פרעונו.

ה. לוינסקי-עופר ק. מלאכי

להלן פירוט הלוואות שלוינסקי-עופר נתנה ל. מלאכי בתקופת הדוח:

סכום באלפי ש"ח	תאריך השינוי
531	חציוון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר
(36)	חציוון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר
316	רבית שנצברה בשנת 2023
5,065	סה"כ יתרת הלוואות ל-31.12.2023

הלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור 7% לשנה, ומועד פרעונו טרם נקבע.

תקנה 13 – רוח (הפסד) כולל של חברות בנות וחברות כלולות המהוות לחברה, והכנסות החברה מהן לתאריר הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

لוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ	ליינסקי-עופר קורסו מתחם הערבה" (A) בע"מ	מגדל הכישור בע"מ	ליינסקי-עופר בע"מ	livnTEL חברה לבניין בע"מ	החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב, גבעתיים, רמת גן) בע"מ	livnTel הרצליה (1979) בע"מ	
(3)	(104)	(458)	(15,899)	(5,285)	(12,352)	(12,537)	רוח (הפסד) לפני מס
(3)	(104)	(458)	(12,997)	(5,285)	(9,692)	(13,138)	רוח (הפסד) אחרי מס
-	-	-	-	-	-	-	רוח כולל אחר
עד ליום ^(*) 31.12.23							
-	--	--	--	--	--	--	דיבידנד
-	--	--	--	-	--	360	דמי ניהול
316	445	51	-	(475)	(*) 330	527	הכנסות (הוצאות)Ribit והפרשי הצמדה
לאחר מועד הדוח ועד ליום ^(*) 31.3.23							
-	--	--	--	--	--	--	דיבידנד
-	--	--	--	----	--	90	דמי ניהול
80	125	15	--	(120)	(*) 80	140	הכנסות (הוצאות) Ribit והפרשי הצמדה

(*) הסכומים חוויבו אך טרם נגנו.

תקנה 21 (א) - תגמולים לבניין ולנותאי משרה בכירה:

להלן פירוט התגמולים שניתנו בשנת 2023 לחמשת נושאי המשרה הבכירה בקבוצה כפי שהוכרו בדוחות הכספיים לשנת 2023 (באלפי ש"ח – נתוני עלות במאוחד):

סה"כ	תגמולים אחרים/ ריבית/ דמי שכירות / אחר	תגמולים בעבר שירותים						פרטי מקבל התגמולים					שם	
		רכב	החזקת רכב	תשלום Mboses מניות דמי יעוץ/ עמליה	/ ניהול	דמי נכון	שכר מענק	בלוינסקי עופר	בחברה			תפקיד		
									היקף משרה	שיעור החזקה בחון החברה	היקף משרה			
1,208	-	84	-	1,124	-	ר' להלן פירוט לגבי א.ל.ד.	ר' פירוט בתקנה 24	75%	מן"ל החברה; מר ארכיב מכהן גם כיר"ר דירקטוריון החברה			מד ברוך אופיר ארביבי		
2,608	-	-	392	2,516	-	100%	--	--	התשלום הוא עבור כהונת מר לוינסקי כמן"ל של לוינסקי עופר.			אל.ד. החזקות יחד בע"מ ("א.ל.ד.") ²		
695	-	--	-	695	-	50%	0.83%	30%	מנהל כספים ומוצר חבורה			דו"ח יונתן אייזקס		
92	-	--	-	92	-	ל"ר	--	ל"ר	דירקטורים בחברה			דים		

1 באמציאות א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.

2 אל.ד. הינה בעלותם של מר ארביבי ומר יוסף לוינסקי.

3 על פי הסכם ניהול שפותיו מובאים בס"ק (ב) להלן הוכזו ביום 31/7/23 לא.ל.ד. 1,100 אלף אופציונות לא סחריות לרכוש 1,100 אלף מנויות רגילות של לוינסקי עופר (110 אלף מנויות לאחר איחוד ההון של לוינסקי עופר ביחס של 1:10.96, שבזמן מימוש של 1.096 ש"ח למנה 10.96 ש"ח למניה לאחר איחוד ההון), כפוף להתאמות האופציות ניתנות למימוש החל מיום 19/9/24 השווי ההוגן של האופציות ליום 21.12.2022, שבו אישר דירקטוריון לוינסקי עופר את הסכם הנהלה, הינו 99,957 ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי על בסיס ההנחה הבאות: מחדר מנויות לוינסקי עופר ביום שקדם למועד בו ניתן אישור דירקטוריון לוינסקי עופר להסכם הנהלה (20.12.2022), תחזית חלוקת הדיבידנדים של לוינסקי עופר, תנאי ההענקה והחותמת הניצעת.

א. פרטים בדבר הסכם העסקתו של מר ברוך אופיר ארביב כמנהל הכללי של החברה

מר ברוך אופיר ארביב מועסק על ידי החברה כמנהל הכללי, על פי הסכם ניהול לתקופה של שלוש שנים שהחלה ב-1 במאי 2022 ותסתיים ב-30 באפריל 2025. ההסכם אושר על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון ב-24 במאי 2022, ועל ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ב-29 ביוני 2022. ההסכם זהה בתנאיו להסכם קודם עם מר ארביב שהל בשלוש השנים שהסתמכו ב-30 באפריל 2022.

תנאיו העיקריים של הסכם ניהול:

(1) השירותים

מר ארביב ("המנכ"ל") יועסק כמנהל הכללי של החברה בהיקף משרה של 75%. המנכ"ל יהיה רשאי לספק את שירותיו הניהול באמצעות חברת בשליטהו (להלן: "חברת הניהול"), ובלבך שהשירותים ינתנו אישית על ידי המנכ"ל ולא על ידי אדם אחר. במקרה בו יתגלו המנכ"ל הודה כי השירותים ינתנו באמצעות חברת הניהול, תיכנס הודעה לתוקף ביום הראשון של החודש הגregorיאני המתחילה לאחר מתן הודעה (להלן: "יום תחילת שירות הניהול"), בכפוף לחתיימת חברת הניהול על ההסכם, ומtan התחייבות מאת חברת הניהול כי היא תפעל על פי הוראות ההסכם ותמלא את כל התCarthyויות הנוגעות אליה בהסכם. במקרה בו המנכ"ל ייתן לחברת הודעה שהשירותים ינתנו באמצעות חברת הניהול, תשלום החברה לחברת הניהול, כדמי ניהול, תשולם השווים לעלות שהיא כרוכה בהמשך העסקת המנכ"ל כעובד שכיר לחברה לפי תנאי הסכם הניהול לתקופה הראשית ביום תחילת שירות הניהול, במועדים בהם הייתה החברה נשאת בתשלומים כאמור אם היה ממשיך לעבוד כעובד שכיר (עלות המעביר). במקרה בו יתגלו המנכ"ל לחברת הודעה כאמור יסתינו יחס עבודה-מעביד בין החברה למנכ"ל, לחברת הניהול תהיה המעביר הבלעדי של המנכ"ל לכל דבר ועניין בתקופה הראשית ביום תחילת שירות הניהול, וממועד זה ואילך לא יראו בכלל מקרה ולכל עניין את החברה או החברות הבנות שלה כמעביד של המנכ"ל.

(2) השכר הבסיסי

בתמורה למtan שירות הניהול, תשלום החברה למנכ"ל דמי ניהול חודשיים בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) צמודים למדד הבסיס, כמפורט להלן (להלן: "שכר הבסיסי"). השכר הבסיסי צמוד לעלייה במדד המחיירים לצרכן של חודש يول 2007 (להלן: "מדד הבסיס"), ויעודכן מדי רביעון כיחס שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון שייהי ידוע במועד התשלום. על אף האמור, ירידת במדד מתחת למדד הבסיס לא תקטין את השכר הבסיסי.

(3) מענק שנתי

החברה תשלם למנכ"ל מענק בשיעור של 4% מרוחכי החברה בגין כל שנה בה יועסק למנכ"ל. המענק ישולם למנכ"ל מדי שנה במועד אישור הדוחות הכספיים של החברה לשנה שחלפה על ידי דירקטוריון החברה. "רווחי החברה" לעניין זה משמעם הרווח לפני המענק ולאחר מס של החברה על בסיס מאוחד, בתוספת חלק החברה ברוחוי (ഫסדי) חברות כלולות, ובនטרול ההשפעה על הרווח המדווח של שערוך נכסים בשנת הדוח.

(4) תנאים נלוים והחזר הוצאות

החברה תעמיד לרשות המנכ"ל טלפון סלולרי, ותישא בכל הוצאות החזקה והשימוש בטלפון, לרבות סכומי המס בגין שווי השימוש אשר יגולמו לשכרו של המנכ"ל. החברה תישא בהוצאות אש"ל סכירות שיויצו על ידי המנכ"ל בקשר עם עבודתו בחברה. החברה תישא בכל הוצאות הכרוכות בהחזקת רכבי הפרטி של המנכ"ל ותישא בעלות המס שתחול בגין הוצאות אלה.

(5) bijtouw מנהלים וקרן השתלמות

החברה תפריש לחברת ביטוח או לקרן פנסיה, לפי בחירתו של המנכ"ל, במסגרת ביטוח מנהלים או ביטוח פנסיוני אחר, סכום השווה ל- 13.33% משכר הבסיס (ובמקרה של קרן פנסיה - 14.33% מהשכר החודשי). הפרשה זו מורכבת מ- 5% עבור תגמולים (ובמקרה של קרן פנסיה - 6% מהתגמולים) ו- 8.33% עבור פיצויי פיטורים. כמו כן, תפריש החברה לחברת הביטוח סכום השווה ל- 2.5% נוספים מהשכר הבסיסי לביטוח אובדן כושר עבודה ותאונות אישיות. המנכ"ל יפריש ממשכורתו לחברת הביטוח או לביטוח פנסיוני אחר 5% נוספים מהשכר הבסיסי. המנכ"ל מתיר לחברת לנכונות 5% אלה משכרו ולהעבירים ישירות לחברת הביטוח או לביטוח פנסיוני אחר. החברה תפריש לקרן השתלמות סכום השווה ל- 7.5% מהשכר הבסיסי והמנכ"ל יפריש 2.5% נוספים. המנכ"ל מתיר לחברת לנכונות 2.5% אלה משכרו ולהעבירים ישירות לקרן. הסבת ההתקשרות לפי הסכם זה מהמנכ"ל לחברת ניהול, תיחסב להतפטרות, ובמקרה של הסבה כאמור יועברו זכויות החברה בפולשת ביטוח המנהלים או בביטוח הפנסיוני האخر לבועלות המנכ"ל עד לא יותר מיום תחילת שירותיו ניהול. התשלומים האמורים בסעיף זה יזקפו על חשבון פיצויי פיטורים על פי חוק פיצויי פיטורים ו/או כל דין אחר שייהי בתוקף במועד סיום עבודתו של העובד. אם התשלומים על פי סעיף זה יפחתו מהנדרש לכיסוי פיצויי הפיטורים להם יהיה המנכ"ל זכאי במועד סיום עבודתו תשלם החברה למנכ"ל את סכום ההפרש במועד סיום עבודתו.

(6) שכר גלובלי

שכרו של המנכ"ל יהיה שכר גלובלי והוא לא יהיה זכאי לשכר נוסף בגין עבודה בשעות נוספות. בתקופת ההסכם לא ישולם למנכ"ל גמול נוסף עבור כהונתו כדיקטור וכיוד דיקטוריון החברה.

(7) ימי חופשה

המנכ"ל יהיה זכאי לחופשה בתשלום של 28 ימים בשנה. ימי חופשה שלא נוצלו ניתנים לציבור עד לתקרה של 56 יום.

לחברה חוב למר ארביב בגין דמי ניהול שלא שולמו, שיתרתו הנוימינלית ליום 31.12.2023 הינה 9,043 אלף ש"ח.

ב. פרטים בדבר הסכם הנהול הנוכחי בין לויינסקי-עופר לא.ל.ד. למתן שירותים ניהול ללווינסקי-עופר

לווינסקי עופר מקבלת שירותים ניהול מא.ל.ד, בעלות שליטה בלויינסקי עופר, הנשלטה על ידי ה"ה יוסף לויינסקי וברוך אופיר ארביב. עד ליום 15 בספטמבר 2022 כיהנו ה"ה לויינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים וכיושבי ראש דירקטוריון משותפים של לויינסקי עופר, והחל מיום 3 בנובמבר 2022 מר לויינסקי הינו מנכ"ל יחיד. ה"ה ארביב ולויינסקי הינם גם דירקטורים של לויינסקי עופר. החל מיום 3 בנובמבר 2022 מר ארביב מכהן כיור"ד דירקטוריון יחיד בלויינסקי עופר.

הסכם הנהול האחרון שנעשה עם א.ל.ד הינו לשושש השלישי שתחילהตน ב- 19 בספטמבר 2022. ההסכם אושר ע"י ועדת הביקורת והדיקטוריון של לויינסקי עופר ב- 21 בדצמבר 2022, ועל ידי האסיפה הכללית של לויינסקי עופר ב- 9 פברואר 2023.

תנאיו העיקריים של הסכם הנהול:

תמורה שירותים מנהל כללי ללווינסקי עופר לחברות הבנות שלה תשלם לויינסקי עופר לא.ל.ד דמי ניהול כמפורט להלן:

(1) דמי ניהול חודשיים קבועים

דמי ניהול חודשיים קבועים במזמן, לפי הפירוט הבא:

עבור 12 החודשים הראשונים של תקופת ההסכם: 200,000 ש"ח לחודש.

עבור 24 החודשים הבאים לאחר מכן של תקופת ההסכם: 208,333 ש"ח לחודש.

דמי ניהול יהיו צמודים לממד המחרים לצרכן (להלן: "המדד") ויודכנו בשיעור עליית הממד אחת לשושה חודשים. הממד הבסיסי הינו ממד חודש נובמבר 2022.

דמי ניהול ישולמו בתוספת מע"מ כדי וכגד חשבוניות מס.

דמי ניהול ישולמו אחת לחודש, לא יותר מהיום העשרי לכל חודש גregorיאני, עבור שירותים ניהול שניתנו בחודש הקודם לו.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבורימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל- 30 ימי עבודה לכל שנת עבודה.ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייצבו למעלה משנתיתם.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהיוום הראשון למחלה) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנכ"ל בגין מחלה, א.ל.ד תהיה רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה עד לתקופה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפdotם. לאחר ניצול סך ימי המחלת שיצברו כאמור, תפחת לויינסקי עופר את דמי ניהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוספת.

(2) תגמול הוני

לווינסקי עופר תקצה לא.ל.ד 1,100,000 אופציות (לא صالحות), הניתנות למימוש ל-1,100,000 מניות רגילות כל אחת.

מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מעתם הקרובות מהתחלת ההסכם ("התחלת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש תסתתיים בתום ארבע שנים ממועד הקצתן (האופציות הוקצו ב- 31 ביולי 2023).

אם הסכם הנהול יסתהים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד. כל זכות מכוחן.

המניות שנבעו ממימוש האופציות יירשו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיה שוויota בזכויותיהן לכל דבר ועניין למניות הרגילותות הקיימות בהון של לוינסקי עופר.

התאמות

על האופציות יחולו הוראות התאמה הבאות: שינוי בהון – בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של לוינסקי עופר, לרבות בדרך של פיצול מנויות, איחוד, חלוקה או החלפה של מנויות, שינוי במבנה ההון או כל אירוע דומה שייתבצע בלוינסקי עופר, בהתאם מספר מניות המימוש, באופן יחסית על מנת לשמור באופן פרופורציוני את מספר המניות ומהירות המימוש.

חלוקת מניות הטבה – אם לוינסקי עופר תחלק מניות הטבה, יגדל מספר מניות המימוש בכמות שהייתה מוקצת לא.ל.ד, כמניות הטבה, אילו מימשה את האופציות לפני חלוקת מניות הטבה. במקרה שכזה, מחיר המימוש בגין כל המניות שתתבצעה ממימוש כל אופציה לא ישנה.

התאמה בשל חלוקת דיבידנד – במקרה של חלוקת דיבידנד יופחת מחיר המימוש של כל אופציה יופחת בגובה הדיבידנד (ברוטו) למניה שיחולק על ידי לוינסקי עופר. הנפקת זכויות – במקרה של הנפקת זכויות, מספר מניות המימוש יותאם למרכיב הטבה בהנפקת הזכויות, כפי שיבוא לידי ביטוי בין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המשך האחרון לפני יום האקס לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

התאמת האופציות בעקבות איחוד הון

בהתאם להוראות התאמה, ובעקבות איחוד הון מןיות ביחס של 1:10 שבייצה לוינסקי עופר ב-3 בדצמבר 2023, כל 10 אופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת של לוינסקי עופר, ובכך הכל האופציות יהיו ניתנות למימוש ל-100,000 מניות רגילה של לוינסקי עופר.

(3) היקף העסקה ועיסוקים נוספים

שירותי הנהול ינתנו בהיקף משרה כולל של 100%. שירותי הנהול יסופקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי⁴, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי לוינסקי עופר למילוי תפקידו במסירות, בנאמנות ובמקצועיות.

לא.ל.ד ולמר לוינסקי עיסוקים נוספים, ולוינסקי עופר מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, בלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הנהול.

(4) תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם א.ל.ד ומר לוינסקי יציעו לוינסקי עופר כל מיזם בניה חדש מסווג התחדשות עירונית ("פינוי-BINOOI", תמ"א 38 וכד') שהם בוחנים. ועדת הביקורת של לוינסקי עופר תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוקן 7 ימי עסקים מקבלת הצעה, אם יש לבצע את המיזם לוינסקי עופר. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע לוינסקי עופר יהיה א.ל.ד ומר לוינסקי רשאים לבצעו בעצמם או להצעה את המיזם אחרים. התchieבות א.ל.ד ומר לוינסקי להצעה מיזמים כאמור לוינסקי עופר לא תחול על מיזם שההון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, יעלה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאינו מסווג התחדשות עירונית.

ההון העצמי לעניין זה יחוسب לפי 25% מההוצאות המועלות של המיזם.

אומדן האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם יעשה על ידי הנהלת לוינסקי עופר, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

א.ל.ד ומר לוינסקי יהיו רשאים להצעה לוינסקי עופר בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסווג התחדשות עירונית, בלבד שהחלה אם להיענות להצעה טובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגת שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקום בו טובא בפני לוינסקי עופר התקשרות בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שלוינסקי עופר תחיליט לדוחתה, ואשר א.ל.ד./או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחלטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי לוינסקי עופר אילו החליטה לוינסקי עופר להתקשר בו, תיתן לוינסקי עופר דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת לוינסקי עופר; 3. זהות הארגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני הארגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדוחת את ההתקשרות בפרויקט. על התקשרות בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שלוינסקי עופר תחיליט לדוחת, ואשר, ככל שהיא מבוצעת, לא הייתה מהותית לוינסקי עופר, ינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של לוינסקי עופר.

(5) הוראות מעבר ביחס להסכם ניהול קודמים

הוראות הסכמי ניהול הקודמים של לוינסקי עופר ימשיכו לחול בנושא ניהול משתנים שנקבעו בהם, לרבות מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולם ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד זכות לדמי ניהול משתנים או למקומות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי ניהול הקודמים.

ג. פרטים בדבר הסכם ניהול קודם בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד. למtan שירות ניהול לוינסקי-עופר

הסכם ניהול הקודם היה לשולש השנים שהחלו ב- 19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב- 18 בספטמבר 2022. הוא אושר ע"י ועדת הביקורת והדיקטוריון של לוינסקי עופר ב- 7 באוגוסט 2019, ועל ידי האסיפה הכללית של לוינסקי עופר ב- 12 בספטמבר 2019.

תנאיו העיקריים של הסכם ניהול הקודם

הסכם הינו למtan שירות ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב כמנהלים כלליים משותפים.

(1) דמי ניהול חודשיים קבועים

תמורה שירותית הנהול תשלום לוינסקי עופר לא.ל.ד. דמי ניהול חודשיים בסך של 90,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכגד חשבונית מס. דמי הנהול יהיו צמודים למדד המהירים לצרכן ("המדד") וייעודכו בשיעור עליית הממדד אחת לשולשה חודשים. הממדד הבסיסי יהיה ממדד חדש יוני 2016.

דמי הנהול ישולמו אחת לחודש, לא יותר מהיום העשيري לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הנהול שניתנו בחודש הקודם לו.

א.ל.ד. תהיה זכאיות לקבל דמי ניהול גם עבורימי היעדרות של המנהלים בגין חופשה של כל מנהל, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה.ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא יצברו למעלה משנתיים.

א.ל.ד. תהיה זכאיות לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנהלים כתוצאה ממחלת של כל מנהל (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלת בשנה. לא נעדך המנהל בגין מחלת, א.ל.ד. תהא רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלת עד לתקרה של 90 يوم, אך לא תהיה רשאית לפdotם. לאחר ניצול סך ימי המחלת שיצברו כאמור, תפחית לוינסקי עופר את דמי הנהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסית, בגין כל יום מחלת נוספת.

(2) החזר הוצאות

לוינסקי עופר תישא בהוצאות שיוצאו ע"י א.ל.ד בקשר עם שירותי הנהול, כנגד הצגת תיעוד על ההוצאות, לא כולל הוצאות בגין אחזקת רכב כמפורט להלן, עד לסך חודשי של 10,000 ש"ח בתוספת מע"מ. לוינסקי עופר תישא בעלות הטלפונים הסלולריים שМОוחזקים בידי המנהלים.

לוינסקי עופר תישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הקשור לאחזקה ושימוש ברכב מקובצת רישיון 7 על ידי מר לוינסקי, לרבות דלק, תיקונים וbijוטה, ולמעט קנסות חניה ו/או תעבורה.

(3) דמי ניהול משתנים - מענק מרוחים

בנוסף לדמי ניהול החודשיים תהיה א.ל.ד זכאיות למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של לוינסקי עופר.

לענין זה:

"פרויקט"- פרויקט בניה יזמית של לוינסקי עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בניה שתנטקים לגבי אירוע משלל בתקופת הסכם הנהול.
"איורע משלל"-

במיזם בניה מסווג התאחדות עירונית ("פינוי- ביןוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכם בעלי דירות במרקען לביצועו- המועד בו תתקשר לוינסקי עופר עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במרקען, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.

במיזם בניה במרקען שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במרקען, כשתתמורה תשלום בכסף או בשירותי בניה (קומביינציה) - המועד בו תתקשר לוינסקי עופר עם בעל הזכויות במרקען בזיכרון דברים או הסכם - המוקדם שביניהם.

"روح"- סכום העודפים השיך לוינסקי עופר בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניוכי ה"הון העצמי" של לוינסקי עופר בפרויקט.

"הון עצמי" - הכספי שיופקדו על ידי לוינסקי עופר בחשבון הליווי שלuproיקט והואו' הון עצמי' שלuproיקט.

"עודפים" - כל הכספי מכל מין וסוג להם תהיה לוינסקי עופר זכאית בקשר עםuproיקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהuproיקט להם תהיה לוינסקי עופר זכאית ואשר יצטרבו בחשבון הליווי שלuproיקט, לאחר סילוק ההתחייבות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי שלuproיקט.

"גמרuproיקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספי המהווים הון עצמי של לוינסקי עופרuproיקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה ללוינסקי עופר של הרווח.

תשולם דמי ניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

- (1) לוינסקי עופר תשולם לא.ל.ד. מוקדמה על החשבון המענק בגין כלuproיקט בנסיבות אירוע מסויל. המוקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפואהuproיקט/ים המיעוד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המוקדמה יחוسب על בסיס הרווחיות הצפואהuproיקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאם מהנדס בלתי תלוי ביחס לuproיקט.
- (2) בגמרuproיקט תשולם לוינסקי עופר לא.ל.ד. את יתרת הסכום המגיע כמענק, המשלים את חלקה של א.ל.ד. ברווחיuproיקט ל- 7% מהרווח.

ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחייבים, ביחס לuproיקטים של חברותuproיקט בעלות לוינסקי עופר, ולuproיקטים של תאגידים שלוינסקי עופר תחזיק בחלוקת מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות").

ביחס לuproיקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפואה בהתאם להליך היחסי של לוינסקי עופר בחברה מוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמרuproיקט את דמי ניהול ל- 7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה מוחזקת תעביר ללוינסקי עופר כספים שיאפשרו את התשלום לא.ל.ד.

(4) תקירה לדמי ניהול המשתנים

דמי ניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

(5) התאמות

אם בתום כלuproיקט יתברר כי סכום המוקדמה על החשבון המענק חשוב ושולם ביתר, יקווז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המוקדמה ע"ח המענק חשוב ושולם ביחס, תשולם לוינסקי עופר לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיע לא.ל.ד.

במקרה בו יבוטלuproיקט לאחר תשלום מוקדמה, יקווז סכום המוקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. דמי ניהול משתניםuproיקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור תוך תקופה של 12 חודשים ממועד הביטול תוחזר המוקדמה, בצירוף הפרשי הצמדה לממד.

אם ישולם לא.ל.ד. דמי ניהול על בסיס נتونים מוגבלים אשר הוגנו מחדש הכספיים של לוינסקי עופר באחד משלוחת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד., תחזיר א.ל.ד. ללוינסקי עופר את הסכומים ששולם בטיעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופת ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חודשים, לא.ל.ד.

(6) היקף ההעסקה ו[Unit]ים נוספים

שירותי ניהול יוניסקי משרה כולל של 90%. החלוקת הפנימית להעמדת שירותים הניהול בין המנהלים, במסגרת היקף המשרה הכללי, תיעשה ע"י א.ל.ד. ובהתאם לצרכי לויינסקי עשוי. שירותים הניהול יספכו ע"י המנהלים באופן אישי, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי לויינסקי עשוי למילוי תפקידם המנהלים במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד. ולמנהלים מטעמה עיסוקים נוספים, ולויינסקי עשוי מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, בלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותים הניהול.

(7) תיחום פעילות בתקופת ההסכם

בתקופת ההסכם א.ל.ד. וה"ה לויינסקי וארביב יציעו לויינסקי עשוי כל מיזם בניה חדש מסווג התחדשות עירונית ("פינוי-BINYOI", תמ"א 38 וכד') שהם בחונים. ועדת הביקורת של לויינסקי עשוי תבחן את המיזם המוצע, וקבעו, תוך 7 ימי עסקים מקבלת הצעה, אם יש לבצע את המיזם בלויינסקי עשוי. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בלויינסקי עשוי יהו א.ל.ד., וה"ה לויינסקי וארביב, רשאים לבצעו בעצמם או להצעה את המיזם אחרים. התchieיבות א.ל.ד. וה"ה לויינסקי וארביב להצעה מיזמים כאמור לויינסקי עשוי לא תחול על מיזם שההון העצמי שיידרש לביצועו, בתקופת ההסכם, עלה ב-30% או יותר על האמצעים הכספיים של לויינסקי עשוי הזמינים לביצוע המיזם, ולא תחול על מיזם שאינו מסווג התחדשות עירונית.

ההון העצמי לעניין זה יחוسب לפי 25% מההוצאות המעורכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של לויינסקי עשוי הזמינים לביצוע המיזם יעשה על ידי הנהלת לויינסקי עשוי, כפוף לאישור ועדת הביקורת.

א.ל.ד. וה"ה לויינסקי וארביב יהיו רשאים להצעה לויינסקי עשוי בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסווג התחדשות עירונית, בלבד שההחלטה אם להיענות להצעה טובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי. מקום בו טובא בפני לויינסקי עשוי התקשורת בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שלויינסקי עשוי תחילה לדוחותה, ואשר א.ל.ד. ו/או מר לויינסקי ו/או מר ארביב ו/או החברה ו/או חברות בשליטתם יחלטו על התקשורת באותו פרויקט, אשר היה מהותי לויינסקי עשוי אילו החלטה להקשר בו, תיתן לויינסקי עשוי מיד עניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד ההחלטה לויינסקי עשוי; 3. זותה הארגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני הארגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדוחות את התקשורת בפרויקט.

על התקשורת בפרויקט מסווג התחדשות עירונית שלויינסקי עשוי תחילה לדוחות ואשר, ככל שהיא תהיה מבוצעת, לא הייתה מהותית לויינסקי עשוי, ינתן גילוי כללי בדוח הכספי של לויינסקי עשוי.

(8) אישור מחברת ניהול בנוגע לדמי ניהול המשתנים

בהסכם ניהול של לוינסקי עופר שבם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגורים מרוחוי הפרויקט לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "איירע משכלל" ושולמו מקומות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל בשנת 2023 אישור מחברת ניהול כי יישום אותן הסכמי ניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת ניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת ניהול תפסיק לתת שירותים ניהול לוינסקי עופר לפני שיטתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת לוינסקי עופר, בהחלטת הארגונים של לוינסקי עופר, חברת ניהול תהיה זכאית לחלק יחס הביצוע של דמי ניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחשב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחשב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתחווו לבין אומדן עלויות הבניה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיטתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת חברת ניהול, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת לוינסקי עופר, בהחלטת הארגונים של לוינסקי עופר, חברת ניהול תחזיר לוינסקי עופר מקומות עודפות שהיא עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקומות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקומות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

ד. פרטיים בדבר תנאי העסקתו של ר' יונתן אייזקס

ר' אייזקס מכיהן כמנהל הכספי ומציר החברה, וכמנהל הכספי ומזכיר החברה של לוינסקי-עופר. ההתקשרות עם ר' אייזקס אינה קבועה בזמן. היקף משרתו בחברה הינו 30%, בעלות חודשית של 19.5 אלפי ש"ח. הוצאות השנתית בשנת 2023 הינה 235 אלפי ש"ח. היקף משרתו של ר' אייזקס בלוינסקי-עופר עומד על 50%. הוצאות החודשית לוינסקי-עופר של ההתקשרות היא כ- 38.3 אלפי ש"ח. הוצאות השנתית של ההתקשרות לוינסקי-עופר בשנת 2023 הייתה 460 אלפי ש"ח. עלות העסקתו השנתית הכוללת של ר' אייזקס בקבוצה בשנת 2023 הייתה 695 אלפי ש"ח.

תקנה 21(ב) – תגמולים לנושאי משרה בכירה לאחר שנת הדיווח בגין שנת הדיווח

לאחר תקופת הדיווח לא ניתנו לנושאי המשרה הבכירה בחברה תגמולים בגין שנת הדיווח שלא הוכרו בשנת הדיווח.

תקנה 21א – שמו של בעל השליטה בתאגיד

בעל השליטה בחברה הינו ברוך אופיר ארביב. פרטיים על החזקתו בחברה ר' תקנה 24.

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

a. עסקאות המניות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות")

1. התקשרות לקבלת שירותים ניהול של מר ארביב לחברת

לפרטים בדבר הסכם לפיו מועמדים שירותים ניהול של מר ארביב לחברה, שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 29 ביוני 2022, ר' תקנה 21(a) לעיל, ודיוח מיידי של החברה מיום 25 במאי 2022, אסמכתה 451774-2022.

2. התקשרות החברה המאוחדת לוינסקי – עופר עם אל.ד. לקבלת שירותים מנכ"לים

אל.ד. בעל שליטה בחברה המאוחדת לוינסקי עופר, העמידה לחברת את שירותים ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנכ"לים משותפים עד ל-3.11.2022, והחל מ-4.11.2022 היא מעמידה את שירותים מר לוינסקי כמנכ"ל יחיד. לפרטים על הסכם ניהול עם אל.ד לתקופת שלוש השנים שתחילה ב-19.9.2022, ועל הסכם ניהול עם אל.ד החל על שירותים ניהול שהועמדו בתקופת שלוש שנים שבין 19.9.2019 ל-18.9.2022 ר' תקנה 21(a) לעיל.

3. מכירת מגרש ברוח' נורDAO בהרצליה מליבנטל בניין לוינסקי-עופר

בחודש ינואר 2014 מכירה החברה הבת ליבנטל בניין את זכויותיה בנכס מקרקעין ברוחב נורDAO 11-9 בהרצליה לוינסקי-עופר, בתמורה להקצתה מנויות ותשולם כספי. למידע על המקרקעין ר' ביאור 01ב' לעיל.

a. עיקרי העסקה על פי הסכם המכירה

על פי הסכם המכירה, זכויות ליבנטל בניין במקרקעין נמכרו בתמורה כדלהלן:

תמורה בלתי מותנית

- הקצאה של 86 מיליון מנויות ליבנטל בניין.
- הסבת האחריות לפירעון הלואה של 4.34 מ' ש"ח מליבנטל בניין לוינסקי-עופר.

תמורה מותנית

לוינסקי-עופר תשלם ליבנטל בניין 40% מתמורת המכירות בגין "תוספת הניצולות" של זכויות הבניה במקרקעין. "תוספת ניצולות" תחוسب כהפרש בין אפשרות הבניה העתידית במקרקעין לבין אפשרות הבניה הנוכחיות, באופן בו מחושבים שטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008.

"אפשרויות בניית קיימות" הינו אפשרות הבניה במטרים רבים בנכס בהתאם לתב"ע שבתווך על פי הערכת שמאז-8 באוקטובר 2013 שczorpha להסכם. "אפשרויות בניית עתידיות" הינו אפשרות הבניה במטרים רבים בנכס בהתאם להיתר הבניה שיוצא, לרבות היתרי שינויים שיינטנו במהלך הבניה, וזאת בעקבות שינויי תב"ע, בין אם ביוזמת לוינסקי-עופר ובין אם ביוזמת הרשות או כל צד שלישי שהוא, לרבות הבעלים המשותפים של החלקה.

חישוב התמורה הנוספת ייעשה בהתאם לנוסחה:

תמוספת ניצולות X	תמוסרת המכירות X	40 X
X	100	X

בניכוי כל הוצאה ו/או חוב ו/או מס ו/או היטל שידרשו על ידי רשותות עירוניות או ממשלתיות לצורך השגת תוספת הניצולות, לרבות היטלי השבחה, היטלי פיתוח, סכומים שידרשו לצורך מטלות ציבוריות וכי"ב, ואשר יוצאו בפועל על ידי לוינסקי-עופר למטרה של השגת תוספת הניצולות.

התמורה המותנית תשולם עם קבלת אישור הבנק המלאה שיממן את הבניה בפרויקט שיוקם במרקען לשחרור כספי הפרויקט, וזאת עד לתשלום מלא סכום התמורה המותנית, והכל לאחר משיכת ההון העצמי על ידי לוינסקי-עופר. תשלום התמורה המותנית ליבנטול בגין לאחר משיכת מלאה ההון העצמי כאמור על ידי לוינסקי-עופר יבוצע במקביל לכל משיכת כספים על ידי לוינסקי-עופר מחשבון הליווי של הפרויקט, ובכל מועד אחר בו תשולם לוינסקי-עופר תמורה ממכירות. בכל מועד כאמור לוינסקי-עופר תשלם ליבנטול בגין חלק יחסית מהכספים הנמשכים על ידה, ומהתמורה המשולמת לה, באופן שהכספים יחולקו בין החברות פרו-ראטה, לפי היחס שבין החלק המגיע ליבנטול בגין מתמורת המכירות וטרם שולם לה לבין החלק המגיע לוינסקי-עופר מתמורת המכירות וטרם נתקבל על ידה.

elibntol בגין תהיה רשאית להמיר את התמורה המותנית, כולה או חלקה, בהקצתה מנויות נוספות של לוינסקי-עופר, ובלבד שלא תחול מניעה על פי דין לביצוע הקצתה כאמור. ליבנטול בגין תהיה רשאית להודיע על רצונה בהמרת התמורה, כולה או חלקה, בכל עת, ובלבד שהודעתה תימסר לפניה שתשלם לה מלא התמורה המותנית. שווי מנויות לוינסקי-עופר שיוקצו לelibntol בגין לעניין המרת התמורה יהיה בהתאם לשווי הסגירה הממוצע של מנויות לוינסקי-עופר בבורסה ב-30 הימים שקדמו למועד בו המניות הנוספות יוקצו לelibntol בגין.

על פי ההסכם, בכוונת לוינסקי-עופר לבצע פרויקט בניית למגורים ומסחר בנכס, בליווי בנק מלאה בשיטת הליווי הפיננסי, ולמכור שטחים מבוניים שיוקמו במסגרת הפרויקט. על אף האמור לוינסקי-עופר תהיה רשאית למכור זכויותה בנכס, כולה או חלקן, לכל צד ג' שהוא (להלן: "הרוכש החלופי") בכפוף להוראות שנקבעו בהסכם.

ליבנTEL בניין התחייבה להעביר על שם לויינסקי-עוופר בלשכת רישום המקרקעין את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל שעבוד, עוקול, או חוב. העברת הזכויות בלשכת הרישום כאמור תבוצע בסמוך לאחר פירעון יתרת חוב הלוואה על ידי לויינסקי-עוופר. על אף האמור, אם תתקבל הסכמת הבנק להעברת הבעלות על שם לויינסקי-עוופר לפני פירעון יתרת חוב הלוואה, ליבנTEL בניין תבצע את העברת הבעלות של שם לויינסקי-עוופר בלשכת רישום המקרקעין במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית, או במועד בו תתקבל הסכמת הבנק, המאושר שבנייתם. הצדדים יפעלו ככל הנדרש לרישומה של לויינסקי-עוופר בלשכת רישום המקרקעין כבעלים. עם העברת הזכויות בנכס על שם לויינסקי-עוופר בלשכת רישום המקרקעין תירשם הערתה בדבר זכויות ליבנTEL בניין לפי ההסכם.

מובחר, למען הסר ספק,uai רישום המקרקעין על שם לויינסקי-עוופר בלשכת רישום המקרקעין בשל המשכנתא הרשותה על המקרקעין לטובת הבנק לא יגרע מזכויותיה החזיות של לויינסקי-עוופר כלפי ליבנTEL בניין, שעל פייה ליבנTEL בניין מקנה לויינסקי-עוופר את הבעלות במקרקעין מיד עם וכנגד תשלום התמורה הבלתי מותנית.

החזקת בנכס תועבר לויינסקי-עוופר במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית (אשר תשלום, כאמור לעיל, בכפוף לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת לויינסקי-עוופר לא יאוחר ממועד ביצוע הקצאת המניות הנכללות בתמורה הבלתי מותנית).

ב. ביצוע העסקה

ביום 5 בינואר 2014 בוצעה העסקה. עיקר התמורה בעסקהשולמה במניות לויינסקי-עוופר. בעסקה הוקצו ליבנTEL בניין מניות שהיו במועד הקצאה כ-46.6% מהונה של לויינסקי-עוופר וכ-46.7% מזכויות ההצעה בה. הלוואה הבנקאית שהאחריות אליה הוסבה לויינסקי-עוופר נפרעה בחודש יולי 2014.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים רשומה לטובת לויינסקי-עוופר הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין והעברת הבעלות במקרקעין נמצאת בתהליך טיפול מול עיריית הרצליה וטרם הושלמה.

בעקבות העסקה, החברה, השולטת ליבנTEL בניין, הינה בעל שליטה בלויינסקי-עוופר, יחד עם אל.ד. וה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בחברה, ומר יוסף לויינסקי, מנכ"ל לויינסקי עופר ובעל מניות בחברה, המחזיקים בחלוקת שווים בא.אל.ד.

רכישת מיזמי נדל"ן ע"י לויינסקי עופר מחברות פרטיות בעלות ה"ה ארביב ולויינסקי
בחודש אוגוסט 2013 רכשה לויינסקי-עוופר מיזמי נדל"ן מחברות יוסף לויינסקי ושות' בע"מ ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ הנשלtotot, בהתאמה, בידי ה"ה לויינסקי וארכיב, ועסקות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן ("החברות הפרטיות" או "המכורות").

במסגרת העסקה רכשה לוינסקי-עופר מהሞכרות את זכויותיהן והתחייבוותיהן ב-13 מיזמים⁵, בתמורה להחזיר כל ההוצאות הישירות שהמוכרות הוציאו בפועל לקידום כל מיזם מועבר, בתוספת "ריבית ההתקשרות", ובתמורה לתשלום דמי ייזום בסך של 3% מהרווח של לוינסקי-עופר בפרויקט/*הבנייה שיבוצע*/ במיזם שהועבר.

מועד תשלום דמי הייזום ביחס לכל פרויקט יהיה תוך 7 ימים מגמר הפרויקט. הסכם הרכישה קבוע כי אם תוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות לא יחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מסחרי לביצוע פרויקט/*הבנייה* במיזם, ולוינסקי-עופר לא יהיה אמצעים כספיים הנדרשים כ"*הון עצמי*" על מנת לבצע פרויקט *הבנייה* עם ליווי פיננסי כאמור, תהיה למוכרות זכות לרכוש חזרה את אותו מיזם מלוינסקי-עופר, או חלק מן המיזם שבו ניתן לבצע פרויקט *הבנייה*, בתמורה להחזיר ההוצאות שלוינסקי-עופר תוצאה בקשר עם הפרויקט המועד, כולל הסכומים שיישולמו למוכרות על פי הסכם הרכישה עמן, בתוספת ריבית ההתקשרות.

לעניין זה:
"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספי המהווים הון עצמי של לוינסקי-עופר בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה של הרוחה ללוינסקי-עופר.

"הון עצמי" - הכספי שיופקדו על ידי לוינסקי-עופר בחשבונו הליווי של הפרויקט והואו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"פרויקט" - פרויקט *הבנייה* יזミת של לוינסקי-עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם שלוינסקי-עופר רכשה במסגרת העסקה.

"רווח" - סכום העודפים השיק לוינסקי-עופר בכל פרויקט המלאה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בגין ה"*הון העצמי*" של לוינסקי-עופר בפרויקט.

"ריבית ההתקשרות" - ריבית בשיעור הריבית השנתית החל על אשראי פיננסי מבוסס ריבית פרימיום של לוינסקי-עופר, כשיעורו במועד בו יבוצע תשלום של החזר הוצאות.

5. הלוואה מליבנטל בגין מר ארביב

חברת קיסריה השקעות בע"מ ("קיסריה") קיבלה, בתקופה שבה הייתה החברה בת של החברה (עד חודש אוקטובר 2002), הלוואה מהחברה הבת ליבנטל בגין. ההלוואה הובטחה בין היתר בשעבוד על מנויות של החברה שהיו בבעלות קיסריה. ביום 17 בינוואר 2010 אישרה החברה את המחאת זכויותיה והתחייבוותיה של קיסריה על פי הסכם ההלוואה למר ארביב. לפטיטים נוספים ר' באור 24ג' לדוחות הכספיים.

6. פיתוח, שיפוי ופטור

מר ארביב, בעל השליטה בחברה המכון כנושא משרה בה, כלל בפוליסות ביטוח אחריות נושא משרה שכשה החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. לפטיטים על החלטות החברה בנוגע לביטוח ר' תקנה 29א להלן. למר ארביב ניתן גם כתוב שיפוי ופטור ע"י החברה. לפירוט בדבר כתוב השיפוי והפטור ראו תקנה 29א' להלן.

⁵ שניים מהפרויקטים בוטלו בשנת 2014, ובשנת 2017 החברה החליטה לבטל מיזם נוסף. שלושה מ בין המיזמים הגובלים זה זה אוחדו לפרויקט אחד (פרויקט הנrisk).

מר ארביב נכלל גם בפוליסה בגין אחריות נושא המשרה בליננסקי עופר. גבול האחריות בפולישה הינו 10 מיליון דולר.
הביטוח לתקופה 1/3/2023 - 31/3/2023 של נושא המשרה בליננסקי עופר אושר בהחלטות ועדת הביקורת והדיקטוריון של לוינסקי עד מרץ 2023.
ביום 28 במרץ 2024 אישרו ועדת הביקורת והדיקטוריון של לוינסקי עופר את הארכת הביטוח לחודש נספף עד 30 באפריל 2024.

7. הסכמי מימון הכללים הגבלים על בעלי שליטה וקבלת ערבויות מבני שליטה

בארגוני מימון שונים של החברה ושל לוינסקי עופר הוותנה המימונית בהgelות שונות על בעלי שליטה בה, ובהתחריותו שונות מצד בעלי שליטה ובהתמדת ערביות על ידי בעלי שליטה. בעל השליטה בחברה, מר ברוך ארביב, ובעלי השליטה בליננסקי עופר, פרט לחברת, אישרו את הסכמתם להgelות והתחריות כאמור, ללא תמורה. החסכים אושרו על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), כמפורט להלן:

- מר ארביב ערבי, ללא הגבלה בסכום, להתחייבויות לבנט הרצלה והחברה כלפי בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט "סוקולוב". הערבות הוועדה ללא תמורה.
- ה"ה ארביב וליננסקי העמידו ערביות ללא תמורה לאישראי בנקאי של לוינסקי-עופר למימון פעילותה השוטפת, ללא תמורה עבור העמדת ערביות. העמדת ערביות אושרה ביום 27 בינואר 2015 ע"י ועדת הביקורת ודיקטוריון לוינסקי-עופר בעסקה מזוכה בהתאם תקנות ההקלות.
- במסגרת הסכמים למימון פרויקטי "מכבי 8/6" ו- "הנשיא 18/16" שנערכו בין לוינסקי-עופר לשותפות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון נדל"ן בע"מ ("השותפות", "וולת'סטון", בהתאם), העמידה אל.ד, ללא תמורה, ערבות להבטחת התחריות לוינסקי-עופר על פי הסכם, וה"ה לוינסקי ואביב מסרו כתוב התחריות לפיו הם לא ימכרו את מנויותיהם בא.ל.ד. במכירה שתוצאותה ממנה יחולו להיות בעלי שליטה בא.ל.ד. מבלתי קיבל את הסכמת השותפות מראש ובכתב. ביום 23 אוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון לוינסקי-עופר את העסקה למימון פרויקט "מכבי 8/6" בעסקה מזוכה בהתאם לתקנות ההקלות. וביום 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון לוינסקי-עופר את העסקה למימון פרויקט "הנשיא 18/16" בעסקה מזוכה בהתאם לתקנות ההקלות. ביום 19 בספטמבר 2019 נחתמו הסכמים בין לוינסקי-עופר לשותפות ונקבע כי ערבות וכותב התחריות הבלתי חוזרת של אל.ד. יבטיח את התשלום בסך 250 אלף ש"ח שלוינסקי-עופר התחייב לשלם בגין ההלוואות לפרויקט "מכבי 8/6", את התשלום בסך 250 אלף ש"ח שלוינסקי-עופר התחייב לשלם בגין ההלוואות לפרויקט "הנשיא 18/16", ואת התשלום המגיע מממן כהשתתפות ברוחוי הפרויקטים.

ה"ה ארכיב ולינסקי העמידו ערביות אישיות ללא תמורה להלוואה בסך 3 מיליון ש"ח שהחברה קיבלה לתקופה של 24 חודשים החל מיום 12.10.2022 מצד בלתי קשור. ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את קבלת הערביות האישיות ללא תמורה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות ביום 2.10.2022. לפרטים ר' דיווח מיידי מיום 3.10.2022 אסמכתא 3.10.2022-01-123406.

במסגרת הסכם מאפריל 2022 לניטילת אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח המועד לפROYJECT סיפולוקס בו התקשרו החברה ועדיית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ נטלה החברה על עצמה הגבלות בנוגע לתקשרות עם מר ברוך ארכיב, בעל השיטה בחברה, וגורמים הקשורים אליו, בנוגע לתשלומים לבעל השיטה וגורמים הקשורים אליו, ובנוגע לשינוי השיטה בחברה. ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את נטילת הגבלות במסגרת ההלוואה בהתאם לתקנות ההקלות ביום 30.12.2021. לפרטים ר' דיווח מיידי מיום 6.4.2022 אסמכתא 6.4.2022-01-043573, ודיווח מיידי מיום 6.4.2022 אסמכתא 6.4.2022-01-043588.

ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון של לינסקי עופר כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות, קבלת ערביות אישיות מה"ה ארכיב ולינסקי להלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח שלינסקי-עופר נטלה בחודש דצמבר 2023 ממנייף שירותים פיננסיים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערביות. לפרטים על ההלוואה ראו ביאור 15(3).

8. הלוואות ממך ברוך אופיר ארכיב

(א) ביום 22 ביולי 2021 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה נטילת הלוואה בעליים ממך ברוך ארכיב, בעל השיטה בחברה, בתנאים הבאים:

- סכום ההלוואה הוא הטכום שנדרש לשימושים הבאים:
 - פירעון ההלוואה שקיבלה החברה מהחברה המוחזקת לינסקי-עופר בסך 10,027 אלף ש"ח.
 - רכישת מנויות של לינסקי-עופר במסגרת הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף של לינסקי-עופר, בתמורה כוללת של עד 6 מיליון ש"ח.
- קרן ההלוואה והריבית ייפרעו בתשלום אחד, ב-31 באוקטובר 2021 ("תקופת ההלוואה"), או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.
- הריבית, העמלות וההוצאות האחרות שבahn תחוויב ההלוואה יהיו זהים לתנאייהם בהלוואה בנקאית לבעל השיטה המשמשת מקור להעמדת ההלוואה לחברת ("ה haloואה הבנקאית"), בלבד שהריבית לא תעלה על פרימיום .3.5% +.
- ההלוואה מבעל השיטה תובטה בשעבוד על מנויות של לינסקי-עופר שבבעלות החברה הבת, ליבנטל חברה לבניין, לפי אותן יחס בטוחנות לחוב במניות לינסקי-עופר אשר יחול בהלוואה בנקאית.

⁶ דוח הצעת המדף פורסם ב-21.7.2021, והחברה רכשה במסגרתו מנויות של לינסקי-עופר בתמורה כוללת של 4,743 אלפי ש"ח

• אם ההלוואה לא תיפרע עד ליום 31 באוקטובר 2021, היא תוארך עד ליום 31 ביולי 2024 ("תקופת ההארכה"). במקרה זה שיעור הריבית השנתי שההלוואה תישא יהיה 10%, החל מיום העמדת ההלוואה המקורית, וההלוואה תיפרע בהתאם ללוח הסילוקין שיסוכם.

• לחברה יש זכות לפירעון מוקדם בכל עת. עמלת הפירעון המוקדם תהיה זהה לעמלת הפירעון המוקדם שתחול על ההלוואה הבנקאית, ככל שתחול.

העסקה סוגה על ידי ועדת הביקורת בעסקה חריגה, ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את ההזדמנויות על פי תקנות ההקלות.

בנימוקי ועדת הביקורת והדיקטוריון לאישור ההלוואה נקבע: החברה גונטלה אשראי במהלך העסקים הרגילים למימון פעילותה.

החברה נזקקה למימון לצורך פירעון ההלוואה מלינסקי עופר, ומעוניינת במימון לצורך הגדלת השקעה בלינסקי עופר במסגרת הצעה לציבור של לינסקי עופר. תנאי ההלוואה לחברת בתקופת ההלוואה זהים לתנאי ההלוואה בנקאית לבעל השליטה שהיא המקור להעמדת ההלוואה לחברת, וההלוואה הבנקאית מובחנת בשיעורן של מנויות לינסקי עופר לפי יחס בטחונות זהה ליחס שיחול על ההלוואה, וגם בבטוחות נוספות שמעמיד בעל השליטה והחברה לא תעמיד בטוחות מקבילות להן. על כן ניתן לראות בהלוואה עסקה מצאה.

בתקופת ההלוואה תפעל החברה לשגת מימון חלופי מצד שלישי קשור, שתנאיו יהיו שווים או עדיפים לחברת על תנאי ההלוואה מבעל השליטה בתקופת ההארכה. אם על פי התנאים שיישרו בשוק לא יושג מימון חלופי בתנאים שווים או עדיפים לחברת - ההלוואה תוארך בהיותה עדיפה על תנאי השוק.

בשנת 2023 פרעה החברה 155 אלפי ש"ח מקרן ההלוואה.

יתרת ההלוואה (כולל רבית שנצברה) ליום 31.12.2023 היא 31,12,2023 18,512 אלפי ש"ח.
(ב) ביום 29 במרץ 2023 אישרו ועדת הביקורת ודיקטוריון החברה להוות בעלים בסך של 300 אלפי ש"ח שהתקבלה מרוק ארכיב, בעל השליטה בחברה, בחודש מיי 2022, למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי ההלוואה:

- שיעור הריבית השנתי של ההלוואה הינו 10%.
- קרן ההלוואה והריבית תפערנה בתשלום אחד, ביום 31.7.2023, או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.
- ההלוואה תובטח בשיעורן של מנויות של לינסקי עופר בע"מ שבבעלות החברה הבת – ליבנטול חברה לבניין בע"מ.
- לחברה תהיה זכות לפירעון מוקדם בכל עת ללא עלות.

העסקה סוגה על ידי ועדת הביקורת בעסקה חריגה, ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את ההזדמנויות על פי תקנות ההקלות.
בנימוקי ועדת הביקורת והדיקטוריון לאישור ההלוואה נקבע:

החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגילים, ונזקקה להלוואה למימון הוצאות שוטפות. תנאי ההלוואה מבעל השליטה עדיפים לעומת תנאי השוק הנוכחיים. לפיכך, ניתן לראות בהלוואה עסקה מזוכה.

במהלך שנת 2023 פרעה החברה את קרן ההלוואה. הריבית, בסך 36 אלפי ש"ח, טרם שולמה.

(ג) לחברה הלוואה מנובמבר 2023 בסך של 1,400 אלפי ש"ח ממיר ארביב, שהועמדה למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי ההלוואה טרם הושדרו.

9. עסקה במשותף עם לוינסקי-עופר לגבי מקרקעין בבאר שבע

ב-12 באפריל 2021 נחתמו הסכמים בין החברה, לוינסקי-עופר, וצבי צרפתי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי"), לבין מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין"), לביצוע עסקת קומבינציה במקרקעין בא-אר-שבע שבhem יש למוניטין זכויות על פי הסכם פיתוח מהוון. חלקה של החברה בעסקה הוא 25%, חלקה של לוינסקי-עופר הוא 25% וחלקה של צרפתי הוא 50%. במסגרת העסקה התchia'ivo הרוכשות להעמיד מימון למוניטין. לשם כך נטלו הרוכשות, יחד ויחוד, בחודש Mai 2021, הלואה בסך של 34 מיליון ש"ח מבנק לאומי. לפרטים בדבר העסקה וההלוואה ר' ביאור 22ה' לדוחות הכספיים.

ביום 18 במאי 2021 העסקות סוגגו על ידי ועדת הביקורת בעסקות חריוגות לאור היקפן הכספי, ועדת הביקורת והדיקטוריון אישרו את ההתקשרויות על פי תקנות ההקלות, לאחר שתנאייה לגבי החברה אינם שונים מתנאייה לגבי לוינסקי עופר.

10. ערבות לחוזה שכירות למשרדי הקבוצה

ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה השכירות למשרדים בתל אביב שהם פועלות הקבוצה.

11. התchia'ivo שיפוי בקשר עם עסקה למכירת מחצית מפרויקט "השיטה" של לוינסקי עופר

בחודש מרץ 2024 התקשרה לוינסקי עופר בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לkapo'ot יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' סעיף 10.2.2א' בחלק תא/or עסקה התאגיד שבדוח תקופתי זה. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשו ה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל השליטה בחברה ובעל שליטה בלוינסקי עופר, ומר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי עופר בהסכם עם יובלים בו התchia'ivo לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם ללוינסקי עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשוניים בפרויקט, רוחניות הפרויקט בהתאם לדוח אפס שיעירך בהתאם להוראות ההסכם בין החברה ויובלים ("דווח האפס") תהא נמוכה מ-18% רוחה לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 ימים מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשוניים בפרויקט, יהיה בסכום שלאחר קבלתו רוחניות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העליות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה Mai התכניות המתלימים בהסכם הפינוי-בניו שנחתם בין לוינסקי עופר לבני הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין לוינסקי עופר ליובלים. השיפוי יהיה על כל הסכומים שיישולמו על ידי יובלים ללוינסקי עופר עד אותה מועד ועל כל החוצאות שתוציאו יובלים בפרויקט.

התchia'ivo השיפוי מובטחת בשעבוד על מנת שהיא לוינסקי ואביב מחזיקים בחברה פרטית.

ועדת הביקורת והדיקטוריון של לוינסקי עופר אישרו את העסקה ביום 27.3.2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

ב. עסקאות שאינן מנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות

(1) התקשרות החברה והתקשרות לוינסקי-עופר עם חברת שיווק

לחברה וללוינסקי-עופר התקשרויות כמפורט להלן עם חברת א.יב. שחקיים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.יב.") המספקת להן שירותים של שיווק לפרויקטים, שירותים טיפול בעלי דירות שעימים מתקשרת החברה בהסכמי התחרשות עירונית ("דירים"), ושירותים טיפול בשינויים שמקשים דירים ורכשי דירות בפרויקטים. מחצית מניות א.יב. הן בעלות מר אביב ארכיטקט, אחינו של מר ברוך אופיר ארכיטקט, המועסק על ידי א.יב.

א. שירותים בפרויקט סוקולוב, בתמורה לעמלת שיווק בשיעור 2% ממחיר המכירה לרוכשי הדירות. ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדיקטוריון ביום 16 באוגוסט 2018.

ב. שירותים בפרויקטים של לוינסקי-עופר - המכבי 8/6, הנשיא 18/16, קרסקי, הנركיס, שינקין וכצנლסון, בתמורה ל-1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.

ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי דיקטוריון לוינסקי-עופר ביום 9 בנובמבר 2017.

ג. שירותים בפרויקטים של לוינסקי-עופר המפורטים להלן:

הסתדרות	מקווה ישראל	בנייה	השיטה, אהרוןובייך, שפרינצק, עוזיאל	פרויקט
2.34%	1.755%	2.05%	1.8%	תמורה כ-% ממחזור המכירות בפרויקט
כן		כן		טיפול בעלי הדירות הקיימים
לא		כן		טיפול בשינויי דירות

ההתקשרות סוגה על ידי ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדיקטוריון של לוינסקי-עופר ביום 28 בדצמבר 2023.

(2) שיתוף בהוצאות עם לוינסקי-עופר

החברה ולוינסקי-עופר פועלות ממשדים ששוכרת לוינסקי-עופר בש"ד רוטשילד בתל-אביב. מאז שנת 2016 החברה נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלוםם לחברת ניהול של הבניין, תשלום עיריה, ניקיון, חשמל, אחזה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה.

ההתקשרות עם לוינסקי-עופר אושרה לאחרונה ביום 29 במרץ 2021 על ידי הדיקטוריון, לאחר שסוגה באותו יום על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה.

(3) שיתוף בהוצאות כוח אדם

א. חלק מעובדי לוינסקי-עופר מספקים שירותים גם לחברת לוינסקי-עופר מספקת לחברת שירותים, מנהלת חברות ומצירה, כל אחד בהיקף של כ-20% משרה, ובתמורה נושאת החברה ב-20% מעילות העסקתם.

ההתקשרות עם לוינסקי-עופר לקבלת השירותים אושרה ביום 26 במרץ 2020 בועדת הביקורת, וביום 31 במרץ 2020 בדיקטוריון החברה.

ב. החל מישנת 2021 מעמידה לוינסקי-עופר ליבנטל הרצליה את שירותו של מנהל הפרויקטים של לוינסקי-עופר בהיקף של כ-20% משרה, ובתמורה נושאת ליבנטל הרצליה ב-20% מעלות העסקתו. ההתקשרות עם לוינסקי-עופר לקבלת שירותו של מנהל הפרויקטים אושרה ביום 21 במרס 2021 בועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

א. מנויות המוחזקות ע"י בעלי עניין בתאגיד

למייטב ידיעתה של החברה, ההחזקות במניות החברה על ידי בעלי עניין ביום 31 בדצמבר 2023, וכן ב-31 במרס 2024, הינה כדלקמן:

% בהון וב贊יות ההצעה	מניות רגילות בע"ג של ט"ח אחד	שם
46.10	4,593,871	ברוך אופיר ארביב (1)
3.97	395,200	יוסף לוינסקי (2)
0.83	83,000	יונתן אייזקס (3)
0.08	7,500	רוחמה ארביב (4)

לחברה אין ניירות ערך פרט למנויות. הננתונים לעיל הינם גם בדילול מלא.

- (1) מר ארביב הוא מנכ"ל וי"ר דירקטוריון החברה. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות חברה בעלותו, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.
- (2) מר לוינסקי הוא מנכ"ל לוינסקי עופר ודירקטוריון בה. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברה פרטית בשליטה מר יוסף לוינסקי.
- (3) מר אייזקס הינו מנהל הכספיים ומזכיר החברה בחברה ובלוינסקי-עופר.
- (4) גב' רוחמה ארביב נשואה למר ברוך אופיר ארביב.

ב. החזקות בעלי עניין בחברה מוחזקת

למיוט ידיעתה של החברה, החזקות בעלי העניין בחברה במניות או בניירות ערך אחרים בחברה המוחזקת לוינסקי-עופר ביום 31 בדצמבר 2023, וכן ב-31 במרס 2024, הינו כדלקמן:

בזכויות ההצבעה	% בהתו	אופציות לא סחריות (1)	כתבי אופציה (סדרה (2)	מניות רגילות לא ע"נ	שם
31.05	30.66	1,100,000 (6)	4,383,900 (5)	7,997,114	אל.ג. יחד החזקות בע"מ (1)
		100% מכל כתבי האופציה שהונפקו	44.3%		
0.65	0.64	-	-	167,000	יוסף לוינסקי (2)
0.29	0.29	-	-	75,810	ברוך אופיר ארביב (3)
0.76	0.79	-	-	206,000	יונתן אייזקס (3)

- (1) חברת פרטיט, המוחזקת, בחלקים שווים, בידי חברת א. לבנטל נכסים והשקעות בע"מ שבבעלות מר ברוך אופיר ארביב, בעל השיטה בחברה, ובידי חברת לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ שבבעלות מר יוסף לוינסקי, מנכ"ל ובעל שליטה בלוינסקי עופר.
- החזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם החברה ועם ה"ה ארביב ולוינסקי.
- (2) ר' העירה (2) בתקנה 24(א) לעיל.
- (3) ר' העירה (1) בתקנה 24(א) לעיל.
- (4) ר' העירה (3) בתקנה 24(א) לעיל.
- (5) כתבי אופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש למניות רגילות של לוינסקי עופר עד ליום 27 בספטמבר 2025. כל عشرה כתבי אופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת. מחיר המימוש לכל כתב אופציה הוא 0.48 ש"ח.
- (6) 1,100,000 אופציות לא סחריות. כל 10 אופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת של לוינסקי עופר, במחair מימוש של 1.096 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. האופציות הוקטו על פי הסכם לפיו מועדים ללוינסקי עופר שירות ניהול, והוא ניתן למימוש החל מトום שנתיים מהתחלת תקופת ההסכם, ב-19 בספטמבר 2022 ועד תום ארבע שנים ממועד הקיצאתן, ב-31.7.2023.

תקנה 24א - הון המניות הרשות והמוניוק ניירות ערך המירים של החברה

מספר amines	הון מונפק ונפרע	הון רשום
9,965,000	60,000,000	מניות רגילות בננות 1 ש"ח ערך נקוב

לחברה אין ניירות ערך המירים.

תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	כמות המניות
מזרחי טפחות חברת לישומים בע"מ	9,909,530
ברוך אופיר ארביב	55,000
גאולה אלענין	50
אחר (לא מזוהה)	420
סה"כ	9,965,000

תקנה 26 - הדיקטורים של התאגידי

שם מספר ת"ז תאrik לידה נתיניות מין	מען למיצאת כתיבי ב' דין	חברות בוואודות הדייקטוריון	כהונה כדיקטור חיצוני או בלתי תלוי	הכהונה כדאיקטור חיצוני או בלתי תלוי			כון לא	עובד החברה, חברה בת או חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	השליטה וההטסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידיים בהם הוא משתמש כדיקטור	האם החברה רואה את הדייקטור כבעל מוחמיות শশבונאיית ופיננסית לצורך עמידה במספר המוסרי שקבע הדייקטוריון	קייבת משמעותית לבעל עניין אחר בחברה
				בעל מוחמיות শশבונאיית ופיננסית או כשירות מקצועית	דח"צ מוחמיות	כהונה ທחילת מועד					
ברוך אופיר אורביב, י"ר הדייקטוריון ומנכ"ל 58036682 28.1.1963 ישראלית זכר	שד' רוטשילד ,74 ת"א	לא	X	מנכ"ל וילנשטיין הדייקטוריון ומנכ"ל חברות בנות שלה; וילנשטיין הדייקטוריון לויינסקי-עופר.		29.3.07	תיכון. י"ר הדיקטוריון ומנכ"ל החברה; מרץ 2013 ועד 3.11.2022 – מנכ"ל משותף של לויינסקי עופר. מרץ 2013 ועד לויינסקי-עופר. החל מ-3.11.2022 – י"ר הדיקטוריון יחיד של לויינסקי עופר; דיקטור בחברה, בלויינסקי-עופר בעמ', בחברות הבנות של החברה ובחברה הכלולה תגר; דיקטור בחברות פרטיות בעלותו. בעל עסקים פרטיים בענף הבניה.	מריה נשי ארביב להרומה בריבב	השליטה וההטסקותו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאגידיים בהם הוא משתמש כדיקטור	קייבת משמעותית לבעל עניין אחר בחברה	
ער"ד רחל מלאל 062888474 28.7.1982 ישראלית נקבה	מדכי מקלף, חולון 21	עדת ביקורת / ועדת תגמול	לא	דח"צ, כשירות מקצועית	לא	13.5.21	בוגר במשפטים, המכלה למנהל ראשון לציון; 2008 – היום - מסלחת תביעות, הראל החברה לביטוח בעמ' 2017 – היום - עורכת דין עצמאית.	לא	השליטה וההטסקות מהקירה האקדמית אונו;	לא	לא
שמעואל עוזרי 031743008 8.7.1974 ישראלית זכר	גולדקנוּפּ ,37 ירושלים	דב"ת, כשירות מקצועית	לא	6.9.22	לא		- בוגר במשפטים מהקירה האקדמית אונו; 2009 – היום - עורך דין עצמאי.	קייבת משמעותית לבעל עניין אחר בחברה	השליטה וההטסקות מהקירה האקדמית אונו;	קייבת משמעותית לבעל עניין אחר בחברה	

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתיבות מין	מען לממצאת כתב ב' דין	חברות בזעירות הדייקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי		
			כן	בעל מומחה דוח"צ מומחה	לא
האם החברה רואה את הדייקטורי כבעל מומחיות חובונאיית ופיננסית לצורך עמייה במספר המוחרי שקבע הדייקטוריון	קייבת mspחתית לבעל עניין אחר בחברה	השלчто והעסקתו בחמש השנים האחרונות ופירוט התאנידים בהם הוא משתמש כדירקטור	מועד תחילת כהונה	עובד החברה, חברת בת או חברת קשורה או של בעל עניין בחברה	לא
כן	לא	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטה בר אילן. מ- 2010 עד 2023 מנכ"ל ארגון הקבלנים במחו אשדוד והשפלה. יר"ד יד לבנים אשדוד. 08/23-היום – יועץ בתחום הבניה בנושאי ניהול התכנון ופיקוח	6.7.17	לא	לא

תקנה 26א' - נושא משורה בכירה של התאגיד

שם מס' ת.ז. תאריך לידה	תקpid בחברה והאריך תחילת הכהונה	התפקיד שהוא מלא בחברות מוחזקות או קשורות או בעREL עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש שנים האחרונות	קרבת משפחה לנושא משורה בכירה אחר או בעREL עניין בחברה
ר' יונתן אייזקס 069887958 23.9.1959	מנהל כספים ואוצר החברה, אחראי על ניהול סיכון שוק; 15.12.1999	מנהל כספים של החברות הבנות לבנטול בניין ולבנטול הרצליה; דירקטורי בחברה הכלולה:TGA, מנהל כספים ואוצר חברה בלוינסקי-עופר ובחברה בת שלה ליאנסקי עופר ק. מלacci בעמ.	בוגר בחשבונאותו האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון.	מנהל כספים ולבנטול הבנות לבנטול בניין ולבנטול הרצליה; דירקטורי בחברה הכלולה:TGA, מנהל כספים ואוצר חברה בלוינסקי-עופר ובחברה בת שלה ליאנסקי עופר ק. מלacci בעמ.	לא
ר' עופר אלקלעי 024369340 12.4.1969	מבקר פנימי בלוינסקי-עופר 5.7.2020	מבקר פנימי בלוינסקי-עופר בעמ	תואר ראשון בחשבונאותו האוניברסיטה תל-אביב; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן	שותף במשרד א. אלקלעי ושות' המתמחה בתחום הביקורת הפינימית וניהול סיכונים. משמש כמבקר פיניים במגוון חברות ציבוריות ופרטיות.	לא

תקנה 26ב' - מספר מורשי החתימה עצמאיים

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד

קסלר, קודנצ'יק, אנווק ושות', בנ-גוריון 2, רמת גן.

תקנה 28 - שינויים בתזכיר או בתקנון ההתאגדות בשנת הדיווח

לא חלו שינויים בשנת הדוח.

תקנה 29(א) - המלצות דירקטורים לאסיפה הכללית ווחלטות שאינן טענות אישור האסיפה הכללית

ר' תקנה 22א(8)(ב) ותקנה 22א(8)(ג) לעיל ותקנה 29א(ב) להלן.

תקנה 29(ב) - החלטות אסיפה כללית שהתקבלו בוגדים להמלצות הדירקטוריים

לא היו בתקופת הדוח.

תקנה 29(ג) - החלטות של אסיפה כללית מיוחדת

ביום 20 באוגוסט 2023 קיבלה אסיפה כללית מיוחדת של החברה את ההחלטה את ההחלטה הבאות:

- מינוי מחדש של מר שלמה בן עזרא כديرקטור חיצוני בחברה.
- אישור תגמול שנתי לديرקטור החיצוני מר שלמה בן עזרא.
- מינוי מחדש של מר שמואל עוזרי כדרקטור בלתי תלוי בחברה.
- אישור מדיניות התגמול של החברה.

לפרטים בדבר ההחלטה ר' דיווח מיידי של החברה מיום 03.07.2023 אסמכתא 2023-01-074376.

תקנה 29א - החלטות החברה

עסקות חריגות הטענות אישורים לפי סעיף 270(1) לחוק החברות

ראו תקנה 22א(8)(ב) ותקנה 22א(8)(ג) לעיל.

פטור, ביטוח ושיפוי

א. שיפוי ופטור

באסיפה הכללית של החברה מיום 18 ביולי 2012 אושר מתן כתבי שיפוי ופטור מאחריות לכל הדירקטוריים ונושאי המשרה בחברה.

1. על פי כתבי הפטור והשיפוי החברה פוטרת את נושא המשרה מראש מכל אחריות, בשל נזק עקב הפרת חובות זהירות כלפי, למעט הפרת חובות זהירות בחלוקת כהגדרתה בחוק החברות. הפטור האמור לעיל אינו חל על אחריות נושא המשרה בשל נזק שייגרם לחברה בשל כל אחד מהלאה: (א) הפרת חובות אמוניות כלפי החברה, למעט אם נושא המשרה פועל בתום לב והוא לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובות החברה; (ב) הפרת חובות זהירות שנעשתה בכוונה או בפיזיות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (ג) פעולה מתוק כוונה להפיק רוח אishi שלא כדין; (ד) קנס או כופר שהוטל על נושא המשרה.

2. על פי כתבי הפטור והשיפוי החברה תשפה את נושא המשרה בשל כל חובות או הוצאה, כאמור להלן, שיוטלו על נושא המשרה עקב פעולה שעשה או עשה, בתוקף היותו נושא ממשרה בחברה או כموעסק על ידי החברה בעובד או נותן שירות ניהול, או בתוקף היותו נושא משרה, מועסק בעובד, או נותן שירות ניהול מטעם החברה, לחברות בנות או קשריות של החברה או לכל תאגיד אחר בו יש לחברת אינטראס, כאמור להלן:

▪ חובות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שנינן בפשרה או פסק בורר שיאשר בידי בית משפט, הקשורה לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף 4 להלן, ובבלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף ב' להלן.

▪ הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחות עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיווגש נגדו בידי החברה או בידי החברה

האחרת או בשם או בידי אדם אחר, (לרובות במסגרת תביעה נזורת), או באישום פלילי שמננו יזכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשبة פלילתית.

- הוצאות התייניות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ומבליל שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשبة פלילתית או בקשר לעיצום כספי.
- תשולם לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52(א)(1) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך").
- הוצאות שיוציא נושא המשרה בקשר עם הליך אכיפה מנהלי בהתאם להוראות כל דין, לרבות הליך לפי פרק ח' 3, ח' 4 או ט' 1 לחוק ניירות ערך (להלן: "הליך מנהלי") שהתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התייניות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.
- 3. סכום השיפוי לכל הזכאים לשיפוי, על פי כל כתבי השיפוי שתוציא החברה בגין חבות שתוטל עליהם בהתאם לסעיף ב' לעיל, אחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף 4 להלן, לא יעלה על 5 מיליון דולר אמרה"ב, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.
- 4. האירועים שעליהם חל כתוב השיפוי הינם: פעילות בקשר עם ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום הבניה; הנפקת ניירות ערך, לרבות, אך מבליל לגרוע מכללות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי ת██יף, הצעה פרטית, הצעת מכיר, הנפקת מנויות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, ביצוע הצעות רכש וכל הקשור בכך; אי רועע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית או הנובע מכך שניירות ערך של החברה הוצעו לציבור או הנובע מכך שניירות ערך של החברה נסחרים בבורסה; עסקה או פעולה ממשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, ביצוען, ביטולן ו/או פעולות או עסקאות שהחברה תימנע מלנקוט בהן, קבלת אשראי, משא ומתן להתקשרות בעסקה, בדיקת נאותות (לרבות אי ביצוע העסקה), העברה, מכירה, רכישה או שעבוד של נכסים או התחייבויות (לרבות ניירות ערך), או מתן או קבלת זכויות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחנות, וכן כל פעולה הכרוכה במישראל או בעקביפין לעסקה כאמור, והכל בין אם החברה צד להן ובין אם אינה צד להן, וכן בין אם يولמו העסקות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא يولמו מכל סיבה שהיא; פעולה או החלטה הקשורה במישראל או בעקביפין עם יחס מסחר של החברה ו/או עם עסקיה החברתית ובכלל זה קבניהם חיצוניים, לקוחות, ספקים, זכיינים, יועצים, שוכרים ונתוני שירותים או כל צד שלishi המקיים כל סוג של עסקים, במישראל או בעקביפין, עם החברה, ולבנותם, כריתתם וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים וכן שינויים בהתקשרות והסדרי פשרה עם כל אלה; פעולות בקשר להשקעות שבמציאות החברה ו/או חברות בנויות או הקשורות להה, המתבצעות בשלבים שלפניי ו/או אחרי ביצוע ההשקעה לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה לרבות פעולות שביצעו דירקטוריון/נושא המשרה/עובד בשם החברה ו/או חברות בנויות או הקשורות להה כדירקטור/כנושא משרה/עובד בתאגיד נושא ההשקעה; הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נתען

שבוצעה; דיווח או הודעה המוגשים על פי חוק החברות, חוק ניירות ערך, לרבות תקנות שהותקנו מכוחם, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל ו/או הימנעות מהגשת דוחות או הודעה כאמור; פעולה או מחדל בקשר עם מידע, מצגים, הערכות, חוות דעת, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות וביקשות לאישור (וכן הפעולות שביסודה), המוגשים לרשויות שיפוטיות ומנהליות על ידי החברה ו/או בקשר עם החברה ופעילותה (אף אם אינם מוגשים על ידי החברה עצמה ובכלל זה הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור) על פי כל דין וכן תביעה או דרישת ביחס אליו גלווי או לכשל לספק מידע במועד הנדרש על פי דין; פעולה או מחדל בקשר לזכויות הצבעה בחברה; פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקים החברה; פעולה או מחדל בקשר עם ערךה ו/או הפעלה ו/או טיפול בסידורי ביטוח ו/או ניהול סיכון, וכן כל עניין בקשר למשא ומתן לגבי הסכמי ביטוח, התקשרוויות בהסכם ביטוח, תנאי פוליסות ביטוח והפעלת פוליסות ביטוח; כל תביעה או דרישת המוגשות בידי רוכשים, בעליים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצריים של החברה, עבود נזקים או הפסדים הקשורים לשימוש בנכסים או במוצרים האמורים; פעולה או מחדל בקשר לסוגיות בתחום איכות הסביבה ו/או בתחום תכנון ובניה, ובכלל זה כל הליך משפטי או מנהלי, בנושאים הקשורים, במישרין או בעקיפין לאיכות הסביבה או להוראות דין, נHALים או תקנים, כפי תחולתם בישראל בקשר לאי-הסביבה והנגעים, בין היתר, לזרום, להגנה על הבריאות, להלכי יצור, להפצה, לשימוש, לטיפול, לאחסון ולהובלה של חומרים מסוכנים, ולרובות בגין נזקי גוף, רכוש ונזקים סביבתיים; כל פעולה אשר גרמה לנזק גוף, מחלת, מוות, נזק לרוכש לרבות אובדן השימוש בו; העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבני עניין בחברה; כל הקשור לערכיה ו/או לאישור של דוחות כספיים, דוחות תקופתיים ודוחות בגיןים, לרבות מעשיים או מחדלים הנוגעים לaimונ תקני דיווח כספי (לרבות תקני דיווח כספי בינלאומיים - IFRS), הכנה וחתימה על הדוחות הכספיים של החברה, מאוחדים או נפרדים, לפי העניין, וכן בקשר לערכיה ו/או לאישור של דוח הדירקטוריון ו/או תוכניות עסקיות ותחזיות ו/או למתן הוראה לגבי אפקטיביות הבקרה הפינית בחברה ולגבי נושאים נוספים הכלולים בדוחות הכספיים ובדיקה הדירקטוריון וכן מתן הצהרות המתיחסות לדוחות הכספיים; כל פעולה או מחדל הקשורים לחלוקת, כהגדרת מונה זה בחוק החברות, ובכלל זה רכישה של מנויות החברה, לרבות רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, לרבות חלקה באישור בית משפט, ובלבך שאין בשיפוי בגין פעולה או מחדל כאמור הפרה של כל דין; שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בגיןם, לרבות, אך מביי לגרוע מכך האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הסדר בין החברה לבין בעלי מנויותיה ו/או נשיה לפי חוק החברות, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בתנות, פירוקן או מכירתן, הקצתה או חלוקה; קבלת הלוואות ואשראי, בין אם מתאגידים בנקאים ובין אם מגורמים אחרים ובכלל זאת מתן התחביבות פיננסיות, יצירת שעבודים והעמדת ביחסונות בקשר עם מימון לרבות גיבוש הסדרים בקשר עם פירעון המימון; טובענות אזרחיות או פיליות הנוגעות למשך העסקים השוטף והרגיל של החברה ולעסקאות חריגות של החברה, טובענות שהוגשו כנגד נושא משרה בקשר לפירוק החברה או כינוס נכסיה, טובענות יצוגיות או טובענות נגורנות בקשר עם החברה ופעילותה וכן טובענות בקשר להלכי מיזוג, פיצול, ארגון מחדש וכיוצא באלה; פעולה בקשר להוצאה

או אי הוצאת רישיונות והיתרים לפעילויות החברה ובכלל זאת, תכנון, בנייה והקמה של נכסים דלא נידי וכל פעילות אחרת שלגבייה יש לקבל רישיון או היתר מהרשויות המוסמכות; השתתפות במכרזים ועריכתם; התבטאות, אמירה, לרבות הבעת דעתה שנעשתה בתום לב ע"י נושא המשרה או העובד במהלך תפוקדו ומכוון תפוקדו, במ"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות האסיפה הכללית, הדיקטוריון, ועדת מועמדותיו או פורום הנהלה כלשהו; פעולה או החלטה בקשר ליחסיו עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, טיפול בקרנות פנסיה, קופות גמל ו קופות ביטוח וחסכון, והטבות לעובדים, לרבות הקצאת אופציות ו/או ניירות ערך אחרים לעובדים, קבלה ו/או אי קבלה לעבודה, העסקה ואי העסקה, קידום עובדים, טיפול בהסדרים פנסיוניים, גחות ובתיות לעבודה ופגיעות בעבודה וכדומה; פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או בעלי המניות שלה; קביעת הדיקטוריון לגבי דיקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, או כי הוא בעל שירותי מקצועית וקביעה ועדת הביקורת של החברה כי דיקטור הינו דיקטור בלתי תלוי; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לדינם הבאים להגן על הצרכן או בקשר לחזים אחידים, לרבות טענות בדבר ליקויי בנייה; משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלי כוח אדם, קבלי שירותים, קבלי בניין וכדומה; דיווח והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשותות אחרות; חקירות של רשויות המדינה; כל אחד מהARIOעים המפורטים לעיל, בקשר להעסקתו על ידי החברה בת של החברה כנושא משרה, כעובד, או נתן שירות ניהול.

ב. ביטוח אחריות נושאי משרה

אחריות נושאי המשרה בחברה מבוטחת לתקופה המתחילה ביום 22 במרץ 2024 ועד ליום 21 במרץ 2025. גבול הביטוח, במקרה ולתקופה, הינו 10 מיליון דולר. הפרמיה השנתית הינה כ- 110 אלפי ש"ח (30,600 דולר). רכישת הביטוח אושירה על ידי ועדת הביקורת והדיקטוריון ביום 31 במרץ 2024.

2024 במרץ, 31

תאריך

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

תפקידים:

יו"ר הדיקטוריון ומנכ"ל
מנהל כספים

שמות החותמים :

(1) ברוך אופיר ארביב
(2) יונתן אייזקס

א. כינורס אמצעות כא"א

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב'(ד)(1):

הצהרת מנהל כללי

אני, ברוך אופיר ארביב, מצהיר כי:

- (1) בוחנתי את הדוח התקופתי של א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל ממצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם ממצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבחן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעיים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי, תוכניות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
- (3) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון החברה כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד ממשותי בדיווח הכספי הגלוי בקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי Lager責任 או אחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

31 מרץ, 2024

תאריך

ברוך אופיר ארביב
מנהל כללי

א. *מ'ג'רוף אמצעות כא"נ*

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספיים

אני, יונתן אייזקס, מצהיר כי:

- (1) בוחנתי את הדוחות הכספיים ומידע הכספי האחר הכלול בדוחות של א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - "הדוחות");
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ביןיהם ומידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מציג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מציג של עובדה מהותית הנחוצה כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבهن נכללו אותם מציגים, לא יהיו מטעיים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבדיקות המהוויות, את המצב הכספי, תוכנות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתיחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרווח החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדוחות הכספי הגליוי בברורה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגורע מאחריות או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

יונתן אייזקס, מנהל כספיים

31 מרץ, 2024

תאריך