

# **א. ליבנטל אחזקות בע"מ**

## **דוח תקופתי לשנת 2023**

החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג' לתקנות ניירות ערך (דוחות 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 הדוחות התקופתיים לשנת 2013.

## תוכן עניינים

עמודים	
1 - 100	תיאור עסקי החברה
101 - 112	דוח דירקטוריון
113 - 206	דוחות כספיים
207 - 241	פרטים נוספים
242 - 243	הצהרות המנהלים

## פרק 1 - תיאור עסקי התאגיד

### תוכן עניינים

עמוד	סעיף	
3	תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד	1
3	כללי	1.1
3	מבנה האחזקות של החברה	1.2
4	רכישות מהותיות, רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל	1.3
4	השקעות בהון החברה ועסקאות במניותיה	2
4	חלוקת דיבידנדים	3
5	מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה	44
5	סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה	5
11	פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי	6
57	כושר ייצור	7
57	פעילות הקבוצה בתחום נדל"ן להשקעה	8
71	נושאים משותפים לשני תחומי הפעילות	9
72	הון חוזר	10
72	השקעות	11
74	מימון	12
84	מיסוי	13
84	סיכונים סביבתיים	14
84	מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות	15
89	הסכמים מהותיים	16
90	הליכים משפטיים	1817
91	ייעדים ואסטרטגיה עסקית	18
91	גורמי סיכון	19
93	מידע אודות אגרות החוב (סדרה ד') שהונפקו על ידי לוינסקי-עופר	נספח א

## 1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי התאגיד

### 1.1. כללי

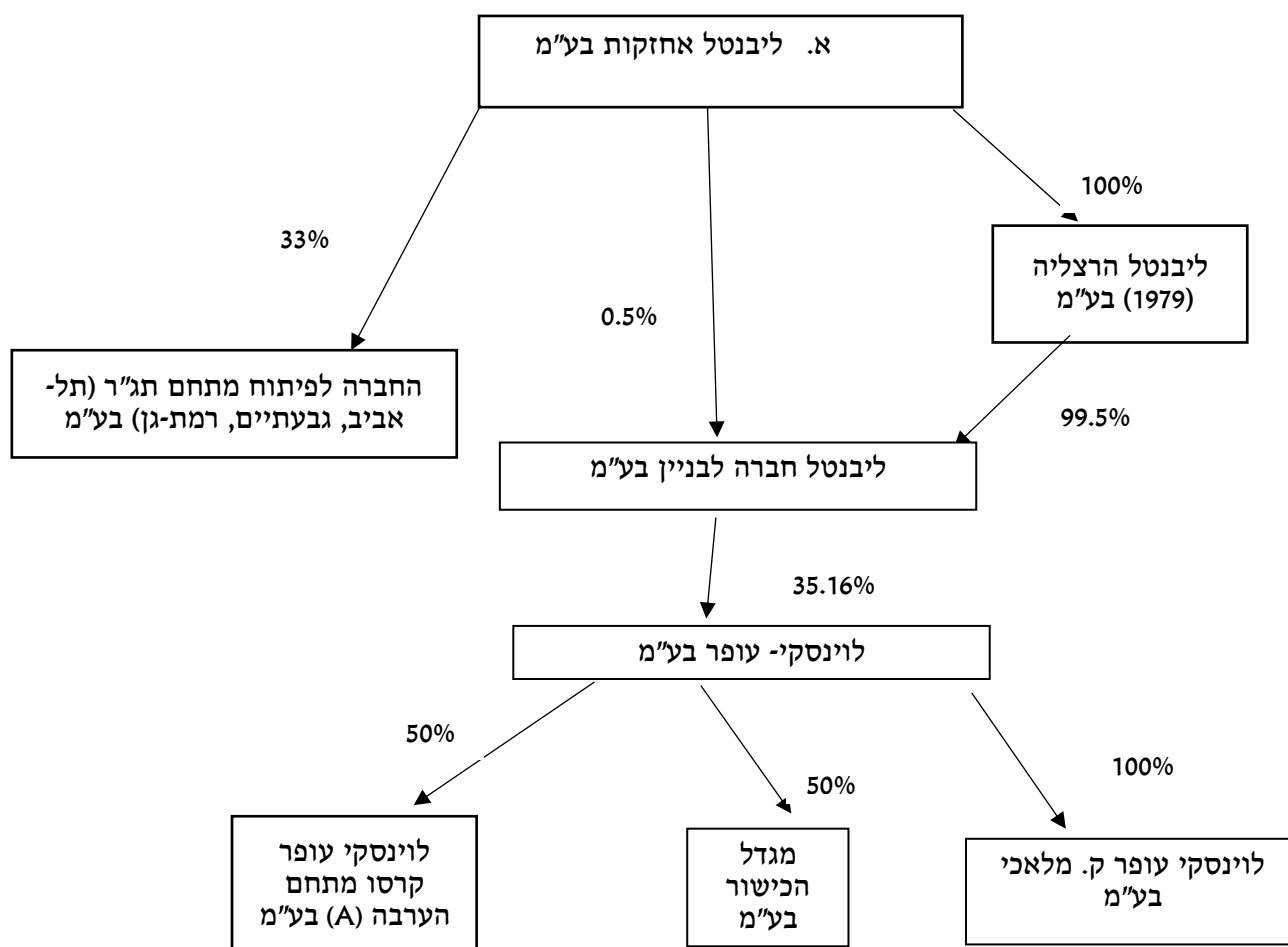
החברה התאגדה בשנת 1982 בשם לומיר אחזקות בע"מ, והחל מאותה שנה נסחרים ניירות הערך שלה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ. בחודש נובמבר 2007 שינתה החברה את שמה מלומיר אחזקות בע"מ ל- "א. ליבנטל אחזקות בע"מ".

מאז שנת 2007 החברה נשלטת ע"י מר ברוך אופיר ארביב. החל משנת 2013 החברה היא בעלת שליטה בחברת לוינסקי עופר בע"מ, שהיא חברה ציבורית.

החברה והחברות המוחזקות על ידיה (להלן יחדיו: "הקבוצה") עוסקות ביזמות ובניה בענף הנדל"ן וכן בהחזקה והשכרה של נכסי 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 שאינן פעילות. חלקן מיועדות להיות חברות פרויקט בפרויקטים של לוינסקי-עופר.

1.3. רכישה, מכירה או העברה של נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל  
בתקופת הדוח ובשלוש השנים שקדמו לדוח, הקבוצה לא רכשה, מכרה או העבירה נכסים בהיקף מהותי שלא במהלך העסקים הרגיל.

1.4. תחום פעילות הקבוצה  
תחום פעילותה של הקבוצה הינו יזמות נדל"ן ובניה, הכולל בניה ופיתוח בעסקות התחדשות עירונית, וכן בניה ופיתוח של מקרקעין פנויים, בעסקאות רגילות או בעסקאות קומבינציה. בנוסף, פועלת הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה, בייזום פרויקטי בנייה של מסחר ומשרדים המיועדים להשכרה.

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

להלן פרטים על עסקות מחוץ לבורסה שביצעו בעלי עניין בחברה בשנתיים האחרונות.

תאריך	עסקה / השקעה	מחיר המניה בעסקה באגורות	דיווחי החברה
25.12.2022	העברת 262,556 מניות בין יורשי יחזקאל אלעני במסגרת חלוקת עזבון; 7500 מניות הועברו לרוחמה ארביב, רעייתו של מר ברוך אופיר ארביב, בעל השליטה בחברה	במסגרת חלוקת עזבון	דיווח מיום 12.4.2023, אסמכתא 2023-01-040377; דיווח מיום 12.4.2023, אסמכתא 2023-01-940371
21.2.2023	העברה מיורשי יחזקאל אלעני של 100,000 מניות אל בעל השליטה בחברה, ברוך אופיר ארביב	-	דיווח מיום 22.2.2023, אסמכתא 2023-01-016828
27.3.2023	העברת 464,600 מניות מתוך החזקותיו של מר יוסף לוינסקי בחברה	העברה על פי פסק דין	דיווח מיום 2.4.2023, אסמכתא 2023-01-036951

3. חלוקת דיבידנדים

3.1. החברה לא חילקה דיבידנדים בשנתיים האחרונות ולא אימצה כל מדיניות לעניין חלוקת דיבידנדים.

3.2. ליום 31.12.2023 אין לחברה רווחים הניתנים לחלוקה.

#### מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקבוצה

4.

##### תחום – נדל"ן יזמי:

2021	2022	2023	
99,200	146,748	41,662	הכנסות מחיצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
<b>99,200</b>	<b>146,748</b>	<b>41,662</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>
			<b>עלות ההכנסות</b>
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
96,729	139,104	46,791	עלויות משתנות המיוחסות לתחום פעילות
-	-	-	סך עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
<b>96,729</b>	<b>139,104</b>	<b>46,791</b>	<b>סך הכל עלויות</b>
<b>328,240</b>	<b>283,165</b>	<b>274,130</b>	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>
<b>312,834</b>	<b>278,875</b>	<b>282,133</b>	<b>סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות</b>

##### תחום – נדל"ן להשקעה:

2021	2022	2023	
-	-	-	הכנסות מחיצונים
-	-	-	הכנסות מתחומי פעילות אחרים
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך הכל הכנסות</b>
			<b>עלות ההכנסות</b>
-	-	-	עלויות קבועות המיוחסות לתחום הפעילות
-	-	--	עלויות משתנות המיוחסות לתחום פעילות
-	-		סך עלויות אשר מהוות הכנסה בתחום פעילות אחר
			<b>סך הכל עלויות</b>
5,041	2,302	(3,231)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
<b>20,692</b>	<b>23,980</b>	<b>20,917</b>	<b>סך הנכסים המיוחסים לתחום הפעילות</b>
<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>סך ההתחייבויות המיוחסות לתחום הפעילות</b>

#### סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים

5.

תחומי הפעילות בהם עוסקת הקבוצה - יזמות ובניה בענף הנדל"ן, והחזקה והשכרה של נכסי מקרקעין - מושפעים מגורמים ענפיים כמתואר להלן. פעילות הקבוצה אינה מושפעת באופן מהותי מגורמים חיצוניים ייחודיים לה, אלא מגורמים חיצוניים ענפיים, המאפיינים בדרך כלל את הפעילות בנדל"ן. תוצאות הקבוצה עשויות להיות מושפעות ממדיניות הממשלה והרשויות המקומיות ומשינויים רגולטורים, שינויים בשיעור האינפלציה ובשיעור הריבית במשק, מהיקף הפעילות הכלכלית במשק, ומהמצב הביטחוני והמדיני. להלן יובאו נתונים והערות של הקבוצה בנוגע להשפעה האפשרית של מגמות, אירועים והתפתחויות מקרו-כלכליות וגורמים חיצוניים אחרים אשר למיטב ידיעת הקבוצה והערכתה, הייתה להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות או ההתפתחויות בתחום הפעילות של הקבוצה.

## **אזהרת מידע צופה פני עתיד :**

הנתונים המובאים בסעיף זה מבוססים בעיקר על פרסומים של בנק ישראל, הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, משרד האוצר, Standard & Poor's Maalot וגופים נוספים. תחזיות והערכות החברה בקשר עם המגמות, האירועים וההתפתחויות העתידיות בסביבה הכלכלית שבה פועלת החברה, אשר מתבססות, בין היתר, על הנתונים האמורים, מהוות "מידע צופה פני עתיד" כמשמעותו בסעיף 32א' לחוק ניירות ערך, שהתממשותם אינה בשליטת החברה ולפיכך הערכות ותחזיות אלה עלולות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהצפוי, בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, ובכלל כן שינויים במצב השוק, וכן התממשותם של איזה מגורמי הסיכון (כולם או חלקם) המפורטים בסעיף 19 להלן.

## **מלחמת "חרבות ברזל"**

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

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי ישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החות'ים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה.

המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת האטה 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 לח"ל ועוד. בענף הנדל"ן ניכרת פגיעה והאטה כלכלית, וזאת בין היתר, לאור סגירת אתרי בנייה ברחבי הארץ עם פרוץ הלחימה ופתיחתם בכפוף להנחיות פיקוד העורף ורשויות מקומיות, סגירה של משרדי מכירות, ומחסור בכוח אדם בענף הבנייה, הן של עובדים זרים שעוזבים את הארץ בעקבות המלחמה והן של פועלי בנייה פלסטינאים שנאסרה כניסתם לארץ. כל אלה פגעו במשק ובכלכלה הישראלית והובילו, בין היתר, לצמצום הצריכה והירידה בפעילות הכלכלית, והשפיעו לרעה על דירוג האשראי של מדינת ישראל.

ביום 9 בפברואר 2024 החליטה חברת דירוג האשראי הבינלאומית "מוד'ס" על הורדת דירוג האשראי של החוב של מדינת ישראל מ-A1 ל-A2 ועל אופק דירוג שלילי. מוד'ס מציינת בהודעתה כי הסיבה להפחתת הדירוג היא חוסר הוודאות לגבי מועד ואופן סיום מלחמת "חרבות ברזל", השפעת המלחמה על פניות הממשלה והכנסת לעסוק בסוגיות ליבה כלכליות וחברתיות, והשינוי במצב הפיסקלי<sup>1</sup>. חברות הדירוג האחרות טרם עדכנו את הדירוג. באוקטובר 2023, בשל המלחמה, הציבה פיץ' הציבה את דירוג האשראי על מעקב שלילי, S & P-ו הורידה את תחזית הדירוג מרמה יציבה לשלילית.

דוח היציבות הפיננסית של המחצית השנייה של שנת 2023 שפרסם בנק ישראל ביום 31/1/2024<sup>2</sup> התמקד בניתוח ההשלכות והסיכונים הנובעים מהמלחמה על כלכלת ישראל. מחברי הדוח מציינים כי עם פרוץ המלחמה התכווצה הצריכה הפרטית בחדות, אך זו התאוששה לקראת סוף חודש דצמבר. השפעה מרכזית נוספת של המלחמה הייתה על שוק העבודה, עקב היקף המגויסים החסר תקדים, הפסקת עבודתם בפועל של העובדים הפלסטינים ושיבושים בפעולתם של מערכות החינוך ומגבלות על הגעה למקומות עבודה שאינם מוגנים. הכותבים מציינים כי המלחמה השפיעה לרעה על כל ערוצי הסיכון המשפיעים על המערכת הפיננסית, והביאה, בין היתר, לתנודתיות גבוהה יחסית בשוקי המט"ח, עלייה בפרמיית הסיכון של המדינה, ופגיעה ברמת הפעילות הכלכלית, הן בשל ירידה בצד הביקוש (אי ודאות גדולה, ירידה אפשרית בהכנסות ו"מצב רוח לאומי" ירוד), והן בצד ההיצע (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 ההכנסות: האטת הפעילות הכלכלית פוגעת בהכנסות של חלק מהעסקים וממשקי הבית, ועלולה להפחית את יכולתם לשרת את חובם. היקף האשראי שניתן לדיור נותר נמוך יחסית, אולם נעצרה מגמת הירידה שנצפתה החל מאמצע שנת 2022.

<sup>1</sup> הודעה לעיתונות, התייחסות נגיד בנק ישראל, פרופ' אמיר ירון, להחלטת הדירוג של חברת מוד'ס מיום 11.2.2024.  
<https://www.boi.org.il/publications/pressreleases/31-01-2024> 2

בהתייחס לענף הבנייה, הכותבים מציינים כי עם פרוץ המלחמה נסגרו מרבית אתרי הבנייה בשל היעדרות של עובדים פלסטינים, שחלקם גבוה ומרכזי במיוחד בפרויקטים שנמצאים בשלבי הבנייה הראשוניים, שם חסרונם של עובדים פלסטינים מורגש יותר לאור התמחותם המקצועית, ונכון לסוף שנת 2023 רק כמחצית מאתרי הבנייה פעילים. הקיפאון בבנייה עלול להשפיע משמעותית על קצב ההתקדמות בפרויקטים, על תזרים ההכנסות הצפוי לחברות, ועל יכולת של חלקן להמשיך ולשרת את חובותיהן למערכת הפיננסית.

הכותבים מתייחסים בדוח לנתונים שעלו בסקר חירום שערך הלמ"ס שפורסם בסוף חודש דצמבר 2023 לפיו כרבע מהחברות בענף הבינוי דיווחו על הפחתה של למעלה מ-80% מהפעילות, וקרוב למחצית מהחברות דיווחו על צפי לפגיעה של מעל 50% בהכנסותיהן. בפרויקטים שבהם כבר החלה בנייה. הירידה בפעילות מגבירה את הצורך של החברות באשראי זמין, הן כדי להתמודד עם הירידה בתזרים המזומנים מהמכירות, שמצויות במגמת ירידה, והן כדי לממן את הוצאות הבנייה (בעיקר את הקבועות שבהן). מלבד זאת, בעקבות עצירת התקדמות הבנייה בחלק מהאתרים עלול גם זרם התשלומים מהרוכשים שכבר חתמו על חוזי רכישת דירות להיפגע (אולי גם בעקבות הארכת חוזי הרכישה). לבסוף, בהתייחס לתרחישי הסיכון העיקריים, כותבי דוח היציבות הפיננסית מציינים בין היתר את הסיכון להתרחבות המלחמה לעימות רב-זירתי משמעותי, אשר אם יתמש עלול להוביל לעלייה ניכרת בהיקפי המגויסים, להשליך על הכנסות משקי הבית, העסקים והממשלה ולהוביל לעלייה נוספת בפרמיית הסיכון שתשתקף בהוצאות המימון. לצד ההתפתחויות המקומיות, התעצמות המלחמה לאירוע רב-זירתי משמעותי עלולה להשפיע גם על הכלכלה העולמית דרך מחירי האנרגיה. התרחיש המתואר עלול להשפיע על הפגיעות בכלל ערוצי הסיכון, ואף לגרור השפעות לא ליניאריות על הכלכלה.

על פי סקירה ענפית של שוק הדיור של Standard & Poor's Maalot ("מעלות") מדצמבר 2023, המלחמה העצימה את ההאטה שהייתה קיימת בענף הדיור. בחודש אוקטובר 2023 שבו פרצה מלחמת "חרבות ברזל", נמכרו 930 דירות חדשות, ירידה של 59.2% לעומת היקף המכירות בספטמבר 2023.<sup>3</sup> להערכת מעלות, קצב העסקאות יישאר נמוך בשנת 2024. מלאי הדירות החדשות שלא נמכרו יישאר גדול ועלויות המימון יכבדו מאוד על היזמים, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפרויים. גורמים אלה צפויים להגביר את הלחץ על המחירים.<sup>4</sup>

### עיקרי השפעות המלחמה על הקבוצה

עם פרוץ המלחמה הושבתו אתרי הבניה ברחבי הארץ עקב הנחיות פיקוד העורף והרשויות המקומיות. הפעילות באתרי הבניה של הקבוצה – פרויקט "סוקולוב" בהרצליה ופרויקט "שינקין" בגבעתיים – הופסקה למשך חודש וחצי. נכון לתאריך אישור הדוחות, משרדי החברה עובדים באופן מלא, פרויקט "סוקולוב" הסתיים, ואתר הבניה של לוינסקי-עופר בפרויקט "שינקין" פועל ואין מחסור בפועלים וחומרי גלם.

להערכת החברה לא צפויים להיות עיכובים מהותיים במועד סיום הביצוע של פרויקט "שינקין", אך הדבר תלוי בין היתר בהתמשכות המלחמה ובכך שלא תחול החמרה במצב הביטחוני במדינה.

מאז פרוץ המלחמה חלה עצירה במכירת השטחים שהקבוצה משווקת.

נכון למועד הדוח, הקבוצה עומדת בהתחייבויותיה הפיננסיות.

לאור חוסר הוודאות בנוגע להימשכות הלחימה והרחבתה גם לחזית הצפון, ובנוגע להשלכות הכלכליות של המלחמה, אין ביכולת החברה להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של הקבוצה בפרט. הימשכות הלחימה לאורך זמן ו/או החרפת העימות בחזית גבול הצפון ו/או החרפת האיומים על העורף עלולים להשפיע על המשק בכלל ועל פעילות הקבוצה בפרט, ובין היתר להביא להתארכות הליכי התכנון, הרישוי והביצוע, להתייקרות עלויות המימון והבנייה (לרבות כח אדם וחומרי גלם), לפגיעה בזמינות ובאספקה של כח אדם וחומרי גלם, לעיכוב בהשלמת פרויקטים ומסירת יחידות לרוכשים, לדרישות להגדלת הון עצמי בפרויקטים של הקבוצה, לדחייה במועדי העמדת המימון הנדרש לקבוצה לפעילותה (המותנים, בין היתר, בהתקדמות קצב הבניה והשיווק בפרויקטים), לירידה בחוסנם הפיננסי של קבלני הביצוע, פגיעה ביכולתם הכלכלית של רוכשים פוטנציאלים, המשך ירידה בביקושים ליחידות המשווקות על ידי הקבוצה, לירידת מחירי המכירה, לאי עמידת רוכשים בהתחייבויותיהם וכד', באופן שעלול להשפיע, לרבות באופן מהותי, על כלל אומדני ההכנסות, עלויות ורווחיות החברה והמועדים החזויים למשיכת עודפים.



יובהר כי הערכות החברה בדבר השלכות הפוטנציאליות של המלחמה על פעילותה הינו מידע צופה פני 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 במועד אישור הד"חות. מידע זה כולל, בין היתר, התייחסות לאירועים עתידיים, אשר אינם בשליטת החברה, שהתממשותם אינה ודאית ומותנה בהתקיימות גורמים שונים ומשתנים. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי בין היתר, כתוצאה, מהתפתחויות שלא ניתן להעריך באופן מלא בקשר עם המלחמה, ו/או התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19.

### השפעות עליית הריבית והאינפלציה

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת מינוף גבוהה. שינויים בשערי ריבית משפיעים על ריבית המשכנתאות, על הביקושים, ועל עלות האשראי למימון פרויקטים לבניה. שינויים בלתי צפויים בשערי הריבית עשויים להשפיע על רווחיות הפעילות ועל תזרים המזומנים של הקבוצה. העלאות ריבית משמעותיות מפחיתות את הביקוש לדירות, ומגדילות את עלות הבניה. בשל פרק הזמן הארוך שחולף מייזום פרויקט בניה ועד להשלמתו, מועצמת ההשפעה של שינויים כאלה על סקטור הבניה.

בשנת 2022 היה 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 עלתה משיעור של 3.25% בסוף שנת 2022 עד לשיעור של 4.75% בתום שנת 2023. עם התמתנות האינפלציה הפחית בנק ישראל ב-1 בינואר 2024 את הריבית ב-0.25%, לרמה של 4.5%.

בשנת 2023 חלה גם התמתנות בעליית מדד תשומות הבנייה, משיעור של 5.05% ב-2022 לשיעור של 2% ב-2023. לפי נתוני הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, בשנת 2023 נמכרו כ-27,930 דירות חדשות, ירידה של 31.7% לעומת שנת 2022. ברבעון הרביעי של שנת 2023 נמכרו 5,210 דירות חדשות, ירידה של 33.1% לעומת הרבעון השלישי. בחודש דצמבר 2023 נמכרו 2,730 דירות חדשות, עליה של 44.5% לעומת נובמבר 2023.<sup>3</sup>

בנוסף להשפעת המלחמה, הירידה במספר העסקות נובעת, להערכת החברה, גם מגובה הריבית על המשכנתאות, והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות.

העלייה בריבית מייקרת את מקורות האשראי הזמינים לקבוצה. בשנת 2023 פרעה הקבוצה אשראי שהועמד לה בשנים 2019 עד 2022 בריבית ממוצעת של 7.2%, וגייסה 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.

בהסכמים למכירת דירות של חברות הקבוצה הוצמד מחיר הדירות למדד תשומות הבנייה למגורים. מנגנון זה הגן על החברה מהתייקרות אינפלציונית בתשומות הבניה. בחודש יולי 2022 בוצע שינוי בחוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, שמגביל את האפשרות של שימוש בהצמדה למדד כדי להתגונן מפני חשיפה אינפלציונית. במסגרת השינוי נקבע כי עד 20% ממחיר הדירה לא יוצמדו למדד בכלל ומיתרת ה-80% ניתן יהיה להצמיד למדד רק מחצית. למועד הדוח, לקבוצה אין הגנות מפני חשיפה אינפלציונית.

<sup>3</sup> הודעה לתקשורת, עסקאות נדל"ן - דירות חדשות, אוגוסט-אוקטובר 2023 שפורסמה על ידי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה, מיום 14 בדצמבר, 2023.

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

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

<sup>6</sup> פרסום מ-14.2.2024, בקישור: [https://www.cbs.gov.il/he/mediarelease/DocLib/2024/047/04\\_24\\_047b.pdf](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 מבוססת ריבית פריים. ברמת האשראי האמורה, כל עלייה של 1% בריבית פריים 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 מבוטאת בדיווח הכספי, שהינו נומינלי.

המלאי הזמין למכירה של הקבוצה הוא קטן, ולהערכת החברה גם בתנאי השוק הנוכחיים ניתן יהיה למכרו במחירים ובטווחי הזמן המוערכים בדוחות המעקב שנערכים במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקטים.

### **מלחמת רוסיה-אוקראינה**

החל משלהי חודש פברואר 2022 ועד למועד פרסום הדוח, מתקיים עימות צבאי בין מדינות רוסיה לאוקראינה. השפעות הלחימה באוקראינה מורגשות בעיקר בעלייה משמעותית במחירי האנרגיה והסחורות, ובשיבושים נמשכים בשרשרות האספקה.

החברה אינה חשופה בפעילותה העסקית לשוק הרוסי. יחד עם זאת, כתלות בהתפתחויות הגיאוגרפיות, פוליטיות, בהתנהלות המסחר בשוקי האנרגיה הבינלאומיים או בהחרפת הסנקציות המוטלות על רוסיה, ייתכנו התייקרויות נוספות ועשויים להימשך הקשיים הלוגיסטיים ביבוא חומרי גלם לישראל המשמשים בענף הבנייה.

### **שינויים בשיטת המשטר בישראל**

בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 השיגה קואליציה המורכבת ממפלגת "הליכוד" ומספר מפלגות דתיות רוב של 64 חברי כנסת מתוך 120.

מפלגות הקואליציה יזמו שינויים מהותיים בשיטת המשטר בישראל, באמצעות סדרת חוקים שקידמו. השינויים עוררו ביקורות נרחבות בציבור, שכללו הפגנות ומחאות המוניות. לפי ההערכות הכלכליות המקובלות השינויים צפויים לגרום לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאת כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.

בחודש יולי 2023 אישרה הכנסת בקריאה שלישית תיקון לחוק יסוד: השפיטה (תיקון- עילת הסבירות), במסגרתו רשות שיפוטית לא תוכל לדון בעניין סבירות החלטתה של הממשלה במליאתה, של ראש הממשלה או של שר אחר וכן של כל נבחר ציבור אחר כפי שייקבע בחוק, או להוציא צו כלפי דרג נבחר בעניין סבירות החלטתו. הליכי החקיקה לביצוע שינויים במערכת המשפט הובילו להורדת תחזית דירוג האשראי של ישראל, כפי שפורסם על ידי חברת הדירוג מודי'ס.

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 חרבות ברזל, וצירוף מפלגת "המחנה הממלכתי" לממשלה שבא בעקבותיה, הביאו לעצירת יוזמות החקיקה. נכון למועד פרסום דוח זה, לא ניתן להעריך אם הליכי החקיקה יחודשו, באיזו מתכונת ואילו תיקוני חקיקה יתקבלו. לפיכך אין ביכולת החברה לאמוד את המידה וההיקף של השלכות המשך קידום השינויים בחקיקה על המשק בישראל או על תוצאותיה של החברה.

### **מדיניות הממשלה, בנק ישראל ורשויות התכנון**

ענף הנדל"ן מתאפיין במחסור משמעותי ומתמשך בקרקעות זמינות לבנייה למגורים, ורמה נמוכה יחסית של התחלות בנייה, דבר שגרם לעליה מהותית ברמת המחירים בענף בשנים האחרונות.

מדיניות הממשלה והמפקח על הבנקים בבנק ישראל ביחס לענף הנדל"ן, ובפרט בנושא הבניה למגורים, משפיעה על הענף, וכתוצאה מכך על עסקי החברה. למדיניות השפעה על צד ההיצע, בין היתר דרך מדיניות שיווק קרקעות שבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, מדיניות לגבי כוח האדם בענף הבניה, מסים ומכסים על תשומות בענף הבניה, הגבלות על מתן אשראי בנקאי לקבלנים, והתניית התקשרויות עם רוכשים בערבויות להבטחת התחייבויות החברות הקבלניות.

למדיניות השפעה על צד הביקוש, בין היתר דרך מדיניות מיסוי, מדיניות מונטרית, התערבות בשיעורי הריבית על ריבית משכנתאות, הגבלות על חשיפה כוללת לענף של בנקים ומוסדות פיננסיים, הגבלות על השיעור המרבי ממחיר יח"ד שלגביו ניתן להעמיד אשראי, ועל תמהיל ריבית האשראי, ומדיניות מטבע המשפיעה על כדאיות השקעות חלופיות מחוץ לישראל.

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

לנכונות רשויות מקומיות לקדם ולאשר פרויקטים של התחדשות עירונית השפעה מכרעת על היקף הפעילות בתחום זה.

### **היקף הפעילות במשק**

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

### **המצב הביטחוני והמדיני**

משברים ביטחוניים ומדיניים באים לידי ביטוי במחסור כוח אדם בענף הבנייה שמקורו בשטחים וכן בהתייקרות עלות הבנייה.

### **הכלכלה הישראלית בשנת 2023**

על פי התחזית המקרו כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מינואר 2024<sup>7</sup> ("התחזית") במהלך שנת 2023 חלה צמיחה בתוצר המקומי 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 שהחלה עוד טרם המלחמה, בהשפעת ההתפתחויות בעולם והמדיניות המוניטרית המקומית, והיא מושפעת גם מהייסוף שחל לאחרונה. נוסף על אלו, בעקבות המלחמה, היא מושפעת גם מהפגיעה בסנטימנט הצרכני ובביקוש לצריכה. 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, ולאור שיקולים נוספים, בחודש ינואר 2024 החליט בנק ישראל להפחית את שיעור הריבית ל-4.5%<sup>8</sup>. בחודשים פברואר ומרס 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 2023<sup>9</sup> היקף המשכנתאות שנטל הציבור בישראל בשלושת הרבעונים הראשונים של 2023 הסתכם בכ-55 מיליארד ש"ח, לעומת כ-96 מיליארד ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד. הקיטון החד נבע מהריבית הגבוהה על המשכנתאות כתוצאה מהעלאות הריבית שביצע בנק ישראל, ומשקף את ההאטה החדה בענף.

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

במקביל, ההלוואות שנטלו יזמים התייקרו מהותית, בעיקר כי חלק מהותי מהפרויקטים ממומנים בהלוואות בריבית צמודה לפרויקט. התייקרות ההלוואות שוחקת את תזרים המזומנים, והיזמים מנסים להאיץ מכירות בפרויקטים שנמצאים בשלבי ביצוע או שבנייתם הושלמה. כתוצאה מכך, חלה ירידה במדד מחירי הדירות.

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

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

<sup>9</sup> פרסום מחודש דצמבר 2023, בקישור <https://www.maalot.co.il/Publications/SR20240102122840.pdf>.

## פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן היזמי כללי

.6

הקבוצה עוסקת בפעילות יזמית של פרויקטים למגורים, מסחר ומשרדים. החברה המוחזקת לוינסקי-עופר פועלת בבניה למגורים בפרויקטים של התחדשות 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 משתתפים. בשוק מספר רב של חברות שהיקפי הפעילות שלהן גדולים בהרבה משל הקבוצה, ומספר רב מאוד של חברות שהיקפי פעילותן דומים, או עולים, על היקף הפעילות של הקבוצה. להערכת הנהלת הקבוצה, חלקה בשוק הינו זניח.

תחום ההתחדשות העירונית מאופיין על ידי פעילות של מספר רב של חברות קטנות/בינוניות, כאשר התחום מואץ בשנים האחרונות בעקבות הצלחה של פרויקטים שבוצעו והיכולת של התחום לייצר היצע של דירות באזורי ביקוש שאין בהם קרקע פנויה.

התחרות בשוק המגורים לבניה מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכיו"ב. בכל אזור מתנהלת התחרות בשני מישורים: תחרות על רכישת יחידות קרקע לבניה או התקשרות עם דיירים קיימים לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, ותחרות על מכירת דירות לקונים.

### מאפייני הפעילות בתחום ההתחדשות העירונית

.6.2

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

הקבוצה מתקשרת בהסכמי ליווי פיננסי לפרויקטי הבניה שלה, שבמסגרתם מפוקחים הפרויקטים על ידי שמאי מפקח מטעם הבנק המלווה, והוצאות ביצוע הפרויקטים משולמות מחשבון ליווי ייעודי.

הפרויקטים של לוינסקי עופר שהיו בביצוע בשנת 2023 הינם פרויקטי התחדשות עירונית של הריסה ובניה במסלול תמ"א 38. פרויקטים עתידיים של התחדשות עירונית של לוינסקי עופר מקדמת מתוכננים להתבצע כפרויקטי הריסה ובניה, בחלקם במסלול תמ"א 38 ובחלקם כפרויקטי פינוי ובינוי.

**מסלול תמ"א 38 - תמ"א 38** היא תכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי החלטות משיבות מס' 634 ומס' 669 של הוועדה הארצית לתכנון ובניה מיום 5.11.2019 ומיום 5.4.2022, התכנית תהיה בתוקף עד לאוקטובר 2023, בכפוף לחריגים שנקבעו בהחלטה מיום 5.4.2022 (ר' סעיף 4טו' להלן). התכנית נועדה לאפשר את חיזוקם של מבנים שאינם בנויים על פי תקן ישראלי 413 ואשר הוצא להם היתר לבנייתם קודם ל-1 בינואר 1980, באופן שייתר כל הוצאה כספית לבעלי הדירות במבנים, ע"י מתן זכויות בניה נוספות במקרקעין.

זכויות הבניה הנוספות ניתנות לניצול כתוספת יחידות דיור למבנה קיים (תמ"א 38/1), או ע"י הריסת המבנה הקיים ובניית בניין חדש במקומו (תמ"א 38/2).

במהותן, עסקות תמ"א 38, בכל מסלוליהן, הן עסקות קומבינציה שבהן מספק הקבלן היוזם שירותי בניה לבעלי זכויות בקרקע, מקבל זכויות במקרקעין בתמורה לשירותי הבניה, בונה על המקרקעין, ומוכר שטחים מבונים בזכויות המקרקעין שרכש.

עסקות תמ"א 38 נבדלות מעסקות קומבינציה על קרקע פנויה בכך שהמקרקעין בהם מבוצעות העסקות הם מקרקעין בנויים ומאוכלסים. בעסקות תמ"א 38/2 המבנים הקיימים נהרסים, דבר היוצר צורך בטיפול בפינוי בעלי הדירות מהמבנים, והעמדת מימון ע"ח הקבלן לשכירת דיור חלופי ולהוצאות מעבר דירה עבור בעלי הזכויות במבנים שיהרסו ("הדיירים").

מבחינה רישומית, בפנקס המקרקעין שבו רשומות זכויות הדיירים יתווספו הערות אזהרה לטובת הקבלן, ובתום הבניה גם לטובת רוכשי השטחים המבונים מהקבלן. כן נרשמת משכנתא ראשונה על כל המקרקעין לטובת הבנק המלווה ו/או חברת הביטוח עמם מתקשר הקבלן בהסכם ליווי פיננסי. רוכשי הדירות מובטחים בערבות לפי חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר - ערבויות"). במקרים בהם מימון ה"הון העצמי" בפרויקט מתקבל מ-"משלמי הון" נרשם על המקרקעין שעבוד/משכנתא שני/ה ו/או שלישית בדרגה לזכויות הבנק המלווה וחברת הביטוח לטובת "משלמי ההון". במהלך או לאחר הבניה, במקרקעין עליהם רשום בית משותף שבו מבוצעת עסקת תמ"א 38/2 הכוללת הריסה ובניה, יימחק רישום הבית המשותף המשקף את המצב לפני ההריסה, ויבוצע רישום בית משותף חדש, המשקף את מצב הזכויות לאחר הבניה החדשה, או, לחלופין, יתוקן צו הבתים המשותפים כך שיתווספו תתי חלקות חדשות עבור הדירות החדשות.

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

הבטוחות הניתנות לדיירים בעסקות תמ"א הן ערבויות בנקאיות או פוליסות ביטוח הערוכות לפי חוק המכר - ערבויות, וכן ערבויות אוטונומיות להבטחת משכנתא שניתנה בעבר על הנכס, תשלום דמי השכירות, ותשלומי מיסים, ולעיתים גם ערבויות להבטחת רישום הבית המשותף החדש, ואחריות בדק.

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

חוקי המס מקנים הטבות מס שונות לדיירים המתקשרים בעסקת תמ"א 38, שהעיקריות בהן הינן הפחתה בהיטל השבחה, פטור ממס שבח (מוגבל בתקרה) על התמורה הנובעת מהזכויות לפי תמ"א 38, ומע"מ בשיעור אפס על שירותי הבניה לדיירים.

### **שלבים עיקריים בתמ"א 38:**

- א. איתור פרויקטים פוטנציאליים.
- ב. בחינה ראשונית ע"י החברה לעניין כדאיות 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 היזמית.
- ו. חתימת הסכם בין החברה לבין ב"כ הדיירים לפיו ב"כ הדיירים יספק שירותים משפטיים לדיירים והחברה תממן את עלות השירותים, במחיר מוסכם.
- ז. חתימת הסכמים עם דיירים.
- ח. עריכת תכנון לפרויקט.
- ט. קבלת הסכמה עקרונית של גופי התכנון ברשות המקומית לעקרונות התכנון.
- י. הגשת בקשה לשינוי/אישור תב"ע, ככל שנדרש.
- יא. הגשת בקשה להיתר בניה לוועדה המקומית לתכנון ובניה.
- יב. אישור ועדה מקומית למתן היתר בניה, בכפוף לתנאים.
- יג. חתימת הסכם לליווי פיננסי בין היזם ומוסד פיננסי.
- יד. ביצוע התנאים בהם מותנה היתר הבניה, תשלום היטלי השבחה ואגרות בניה, קבלת היתר בניה וצו התחלת עבודה.
- טו. מינוי הדיירים ומעבר הדיירים לדירור חלופי.
- טז. הריסת המבנה הקיים במקרקעין ובניית הפרויקט.

**סדר השלבים עשוי להיות שונה מהסדר המובא לעיל.**

**לדוגמה - לעיתים דיירים ממנים עו"ד כבא כוחם ובוחרים נציגות לפני שהם בוחרים בחברה היזמית; לעיתים נחתם הסכם עם עו"ד לפני מינויו ע"י הדיירים; תכנון ראשוני לפרויקט יכול להיעשות גם לפני שנחתמים הסכמים עם השיעור הנדרש מקרב הדיירים 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 דרישה של בעלי דירות אשר בבעלותם 80% מהדירות ומהרכוש המשותף); הסכם עם בנק מלווה יכול להיחתם לאחר הוצאת היתר בניה; לעיתים פינוי הדיירים מהמקרקעין נעשה בטרם הוצאת היתר הבניה, ועוד.**

#### **מהות התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט:**

בשלבם שפורטו בס"ק א'-ה' לעיל אין לחברה מחויבות חוזית כלפי הדיירים או בא כוחם, ואין לדיירים או בא כוחם מחויבות חוזית כלפי החברה.

בשלב ו', לאחר חתימת הסכם בין החברה לב"כ הדיירים, נקבעות מחויבויות הצדדים אשר יחולו אם החברה תשמש כחברה היזמית בפרויקט. ב"כ הדיירים מתחייב כלפי החברה לטפל במטלות הנוגעות לממשק של הדיירים עם החברה - לטפל בהחמת הדיירים על ההסכמים עם החברה, על המסמכים שיש להמציא לרשויות התכנון, לבנק המלווה, ועל המסמכים הנדרשים לביצוע הרישום בפנקס המקרקעין. החברה מתחייבת לשלם לב"כ הדיירים שכר טרחה מוסכם עבור ייצוג הדיירים בעסקה, וביצוע השירותים הכרוכים בכך.

בשלב ז' שבו נחתמים חוזים בין החברה לדיירים ישנן התחייבויות הדדיות בין הצדדים להסכם. בחוזים עם הדיירים נקבעות במפורט התמורות שיסופקו לכל דייר, ונקבע מנגנון להעברת זכויות הבניה במקרקעין, למעט הזכויות בשטחי הבניין המיועדים לדיירים. בחוזים נקבע, בין היתר, כי לצורך הבטחת הליווי הבנקאי לפרויקט יירשמו שעבוד ו/או משכנתא ראשונה בדרגה על המקרקעין לטובת הגורם המממן בעסקת הליווי הבנקאי, לרבות על זכויות הדייר במקרקעין, וכי העמדת שירותי הבנייה תובטח בערבויות בשווי הדירה החדשה לפי חוק המכר - ערבויות.

בחוזים נקבע גם מנגנון להערכת התמורה העתידית שיקבל הדייר, לביצוע התאמות כספיות כאשר שווי הדירה שתסופק לדייר נמוך או גבוה מהערך הנגזר מזכויותיו במקרקעין, ולהסדרת מחלוקות במקרה של חילוקי דעות בין הדיירים לבין עצמם בנוגע לחלוקת הדירות בפרויקט. החברה מתחייבת בחוזים לשלם לדיירים דמי שכירות לתקופה בה יפנו את דירותיהם לצורך ביצוע הפרויקט ולשאת בהוצאות המעבר.

החוזים עשויים לכלול תנאים מתלים, המשקפים סיכונים בשלב של חתימת החוזים, ואשר במקרה שאינם מתקיימים ניתן לבטל את ההתקשרות. תנאים מתלים כאמור כוללים, בין היתר, קבלת ליווי בנקאי בתוך תקופה שנקבעת בחוזה, הוצאת היתר בניה תוך תקופה שנקבעת בחוזה, חתימת חוזים עם כל הדיירים, שיתוף פעולה של הדיירים בקידום הפרויקט, ופינוי דירות על ידי הדיירים כנדרש לביצוע הפרויקט.

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

#### **מסלול פינוי בינוי**

מסלול שמטרתו הריסת מבנים קיימים ובניית מבנים חדשים ותשתיות חדשות במסגרת שכונה חדשה, תוך הגדלה ניכרת של זכויות הבנייה. פינוי בינוי מעוגן במספר חוקים ותקנות, בין היתר: חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("חוק הרשות להתחדשות עירונית"), חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006 ("חוק פינוי ובינוי") חוק פינוי ובינוי (פיצויים), התשס"ו-2006 ("חוק פיצויים") חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963, חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, התשכ"ה-1965, תקנות פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), תשפ"ב-2022 ("תקנות הכינוס") ועוד. מטרתם של פרויקטים במתכונת פינוי-בינוי היא לגרום לניצול יעיל יותר של הקרקע, התשתיות ומוסדות הציבור.

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

- (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד - בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות;
- (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמוד לדירותיהם. (להלן: "רוב מיוחס מבין בעלי הדירות").

בחישוב הרוב המיוחס בבית משותף שבו שש דירות או יותר, ייחשב מי שבבעלותו יותר מ-30% מהדירות כבעלים 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, יישא באחריות לנזקי שאר הדיירים כתוצאה מעיכוב העסקה, בתנאים שנקבעו בחוק פיצויים. כמו כן רשאי בית המשפט לאשר את ביצוע העסקה, ולמנות עורך דין או רואה חשבון, שיתקשר בעסקה בשם בעל הדירה המסרב. בנוסף, בית משפט רשאי לקבוע כי בחישוב הרוב המיוחס מבין בעלי הדירות לא יובאו בחשבון זכויותיו או חלק מזכויותיו של בעל דירה שלא הסכים לכריתת עסקת פינוי ובינוי, אם מצא שהתנגדותו נובעת מבנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח הגובל לבניין, או שהתנגדותו נובעת מפיצול הדירה שבבעלותו לדירה אחת נוספת לפחות שלא כדין, ובלבד שבתביעה הוגשו ראיה לבניה או שימוש כאמור לעיל וראיה לכך שיותר ממחצית מכלל בעלי הדירות בבית המשותף שבו נמצאת דירתו של בעל הדירה שמתנגד, שיש בבעלותם יותר ממחצית מהרכוש המשותף בבית המשותף, מסכימים לכרות עסקת פינוי ובינוי. לעניין זה "כלל בעלי הדירות בבית המשותף" – לרבות בעלי הדירות המתנגדים.

לפני חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה יקיים היזם כינוס של בעלי הדירות בבית המשותף או ישתתף בכינוס כאמור, שבו יציג את סוג העסקה המוצע על ידו. לא יאוחר 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 לבעלי הדירות, וכן פרטים על אודות ניסיונו המקצועי. 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 רוב בעלי הדירות בבית המשותף להחליט על ביטול העסקאות, כל עוד לא חתמו על עסקאות כאמור 40% מבעלי הדירות בבית המשותף.

התקשרות בין יזם לבין בעל דירה במתחם פינוי בינוי, תכלול, בין היתר, את כל אלה:

- העקרונות לקביעת התמורה שיקבל כל בעל דירה.
- המועדים המרביים לאישור תכנית מפורטת, לקבלת היתר בנייה ולמסירת הדירה החדשה לבעל הדירה.
- פרטים בדבר הגורם שיבצע את עבודות הבנייה בהתאם לחוזה או תנאים לבחירתו של הגורם כאמור, לרבות לעניין ניסיונו בתחום.
- התחייבות מטעם היזם להעמיד ערבויות לטובת בעל הדירה לשם הבטחת התחייבויותיו של היזם לפי החוזה.

מנהל הרשות להתחדשות עירונית יכריז על שטח כעל מתחם לפינוי לפי אחד מהמסלולים האלה:

- (1) לבקשת רשות מקומית, או מיזמתו בהסכמת רשות מקומית – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ומוצעת לגבי השטח תכנית לפינוי לשם בינוי או לשם עיבוי הבנייה, שכולל לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם ("תכנון ראשוני לפינוי ובינוי"); שר הבינוי והשיכון, בהסכמת שר האוצר, רשאי לקבוע בתקנות תנאים נוספים להכרזה לפי פסקה זו;
- (2) לבקשת יזם, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר ועל פי כללים שקבע שר האוצר בתקנות בהתייעצות עם שר הבינוי והשיכון – אם יש בשטח 24 יחידות לפחות, ויש תכנון ראשוני לפינוי ובינוי; הכרזה לפי פסקה זו תינתן רק לאחר התייעצות 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 פינני ובינוי, ובלבד שהן כלולות בתכנית לפינוי ובינוי שהופקדה, הכוללת 24 יחידות לפחות ("השטח המתוכנן"), ויראו כמתחם אחד את כל השטחים שהוכרז עליהם כמתחם פינני ובינוי שהם חלק מהשטח המתוכנן.

המסלול המפורט בס"ק (2) - הכרזת מנהל הרשות להתחדשות עירונית מקנה הטבות במס שבח, במס רכישה, במע"מ על שירותי הבנייה לדיירים המפונים, וכן בדחיית המועד הקובע את חבות המס. היטל ההשבחה בשל אישורה של תכנית פינני-בינוי הוא 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום ששיעורה מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל.

שלבי הפרויקט, התחייבויות הצדדים, תנאים מתלים, סיכונים ויכולת כל צד לסגת מהפרויקט: השלבים בביצוע פרויקט "פינוי בינוי" דומים לאלה שתוארו לפרויקט תמ"א 38. קידום פרויקט פינני ובינוי כרוך בדרך כלל גם בשינוי תב"ע, בדרך כלל בסמכות ועדה מחוזית ולעיתים בסמכות וועדה מקומית.

הסכמי פינוי בינוי בין החברה לבעלי הזכויות במקרקעין דומים בעיקרם להסכמי תמ"א 38. התנאים המתלים יכללו התייחסות לשינוי הנדרש במצב התכנוני, שהינו בדרך כלל, גם שינוי תב"ע בנוסף להוצאת היתרי בניה שבהם מותנים הסכמי תמ"א 38. ההסכמים מקנים לחברה את מלוא זכויות הבניה במתחם, פרט לזכויות לדירות החליפין שיימסרו לבעלי הזכויות במקרקעין.

החברה עשויה להחליט שלא לקדם פרויקט משיקולים של כדאיות כלכלית ו/או כתוצאה משינויי מדיניות ארציים או מקומיים ו/או מסיבות אחרות המשפיעות על הנחות הבסיס לפיהן החליטה 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 שהתקשרו עם יזם בעסקת פינוי ובינוי רשאים לבטל את העסקה לפי הוראות סעיף 11 לחוק פינוי ובינוי, אם התקיים אחד מאלה: (1) היזם לא התקשר בעסקת פינוי ובינוי עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף בתוך שנתיים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה, או שהיזם לא התקשר 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 1א83 לחוק התכנון והבנייה למוסד התכנון המוסמך לאשרה בתוך ארבע שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקת פינוי ובינוי ראשונה; הוראות פסקה זו לא יחולו על עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם שהוכרז לפי סעיף 14(א) לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

נחתמה עסקת פינוי ובינוי בבית משותף הנמצא במתחם פינני ובינוי או במתחם שקיבל אישור מקדמי לפי סעיף 14 לחוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, ויש במתחם כאמור 120 יחידות לפחות, יוארכו בשנה התקופות האמורות לעיל.

היו לכל היותר 40% מהדירות בבית המשותף דירות ציבוריות, יימנו השיעורים האמורים בס"ק (1) מהדירות שאינן דירות ציבוריות בלבד; בסעיף קטן זה, "דירה ציבורית" - כהגדרתה בסעיף 9 לחוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), התשע"ז-2017. שר המשפטים, בהסכמת שר הבינוי והשיכון, יקבע הוראות לעניין תשלום ליזם שעסקה עימו בוטלה לפי ההוראות לעיל.

בחלק מההסכמי ההתחדשות העירונית של לוינסקי-עופר נקבע כי התקשרות היזם עם קבלן מבצע תהיה עם חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ [שהיא חברה בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי עופר (להלן: "חברת לוינסקי")] ו/או חברה או קבלן בעל רישיון עם ניסיון קודם בתחום הבניה, בעל ניסיון מוכח בפרויקטים שהושלמו בסדר גודל ובהיקף דומה לפרויקט, רשום בפנקס הקבלנים המתנהל מכוח חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט - 1969, ובעל סיווג מתאים לביצוע הפרויקט.

לוינסקי-עופר לא תבצע את הפרויקטים באמצעות חברת לוינסקי 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 ודירקטור בלוינסקי-עופר, ובעל מניות בחברה, מעמידות לטובת ליבנטל הרצליה ולטובת לוינסקי-עופר את הסיווג הקבלני שלהן, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצד החברות בעלות הסיווג הקבלני. לפרטים בדבר ההתקשרות ר' תקנה 22 בפרק פרטים נוספים.

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

### 6.4. גורמי הצלחה קריטיים

ענף הבניה מתאפיין בחשיפה פיננסית גבוהה הנובעת משלושה גורמים עיקריים: רמת מינוף גבוהה; תקופה ממושכת הנדרשת לביצוע פרויקטים, משלב רכישת קרקע דרך שלב התכנון ועד לגמר ביצוע; וחוסר ודאות באשר לתזרים מזומנים בפרויקט. להערכת הנהלת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בענף הייזום והבניה הינם:

- יכולת פיננסית המאפשרת מימון עצמי וחיצוני לביצוע פרויקטים.
- יכולת איתור קרקעות לביצוע פרויקטים, ותמחור, ניתוח ותכנון נכונים של פרויקטים עתידיים.
- יכולת להתנהל מול דיירים במתחמי התחדשות עירונית, ולהביא לבחירתם בחברה ולחתימה על הסכם עמה.
- ביצוע פרויקטים בפרק זמן קצר יחסית, בקרה תקציבית ובקרה בתהליך על כל אחד מהפרויקטים.
- יכולת לשווק ולמכור פרויקטים במהירות.
- מיצוב ומיתוג נכונים של הקבוצה והפרויקטים ושמירה על מוניטין.

### 6.5. חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם להערכת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הפעילות הינם:

- צורך באיתנות פיננסית המאפשרת קבלת מימון נוח לביצוע פרויקטים והשקעה של ההון העצמי הנדרש.
- צורך בידע וניסיון בתכנון, ניהול, ביצוע ופיקוח על פרויקטים בתחום הנדל"ן ובהתנהלות מול רשויות התכנון.
- להערכת הנהלת החברה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הפעילות הם:
- תקופת ביצוע ארוכה של פרויקטים.
- התחייבויות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי זכויות, רשויות ורוכשים.

### 6.6. מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו

תחום הייזום והבניה מאופיין בתחרות בעצימות גבוהה. עיקר התחרות היא בין פרויקטים המצויים בסמיכות גיאוגרפית זה לזה, אולם גם לפרויקטים באזורים אחרים ישנה השפעה תחרותית. בנוסף, באזורים בנויים קיימת תחרות מול היצע נכסים מיד שנייה. התחרות באה לידי ביטוי במחיר, תנאי מימון, מפרט טכני, איכות בניה ועוד, וכושר התחרות מושפע גם ממיתוג הקבוצה כבעלת מוניטין בענף. כמו כן, קיימת תחרות עזה בין יזמים בשלב איתור הקרקעות ורכישתן ובשלב ההתקשרות עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.

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

6.7. **תמצית התוצאות -**

להלן תמצית תוצאות הקבוצה במגזר "יזום פרויקטים למגורים ומסחר".

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

6.8. **נתונים מצרפיים לגבי פרויקטים של נדל"ן יזמי ("הפרויקטים")**

בסעיפים 6.8 ו-6.10 תהיה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא נאמר במפורש אחרת:

מונח	הסבר
"עלות קרקע"	בפרויקט התחדשות עירונית - העלויות הכרוכות בהשגת הזכויות בקרקע בה יבוצע הפרויקט, הכוללות את עלות בניית דירות חדשות לדיירים (כשהיא מחושבת בעת קבלת החזקה במקרקעין על בסיס דוח האפס שנערך לפרויקט ומתבטאת ברישום התחייבות למתן שירותי בניה), עלות עו"ד המייצג את הדיירים, עמלות תיווך, עלות שכ"ד שמשולם עבור דירות חלופיות לדיירים בתקופת הבניה, עלויות הובלה הכרוכות במעבר דירות על ידי דיירים בתקופת הבניה, היטל השבחה, מס רכישה ועלויות אחרות הקשורות לרכישת הקרקע.
"עלות בניה"	בפרויקט התחדשות עירונית - לרבות עלות תכנון וללא עלות הקרקע.
"פרויקטים בהקמה"	פרויקטים שהקמתם החלה לפני תום שנת הדיווח ואין מניעה להמשיך ברציפות הקמתם, והקמתם לא הסתיימה עד היום האחרון של שנת הדיווח.
"פרויקטים בתכנון"	פרויקטים שמתקיימים בהם כל אלה: (א) ביום האחרון של שנת הדיווח בנייתם טרם החלה; (ב) התקיים לגביהם אחד מאלה: (1) להערכת הנהלת החברה הקמתם צפויה להתחיל בשנה העוקבת לשנת הדיווח; או- (2) התקבל לגביהם היתר בניה.
"יחס ההחלפה"	בפרויקט התחדשות עירונית - היחס בין יחידות היזם לשיווק לבין יחידות החליפין לדיירים.

6.8.1 **פרויקטים שהקמתם הסתיימה ושמכירתם טרם הסתיימה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח**

- **פרויקט המכבי 6/8, רמת גן** - הקמתו הסתיימה בחודש דצמבר 2022, בפרויקט נותרה דירה אחת למכירה.
- **פרויקט סוקולוב, הרצליה** - הקמתו הסתיימה בחודש דצמבר 2023, בפרויקט נותרו למכירה 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 הבנייה	
2023 (שנת הדיווח)		
17,237	0-3	יתרת מלאי בספרים (במונחי עלות)
3,532	18 – 12	
20,769	סך הכל	
1	18 – 12	גיול מלאי יח"ד בפרויקט (במונחי מספר יח"ד)
1	סך הכל	
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		<b>רווח גולמי צפוי</b>
=	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו מסוף תקופת הדיווח ועד סמוך לתאריך הדוח (31 במרס 2024)	

#### פרויקט בהקמה ליום 31.12.2023

6.8.2

לקבוצה פרויקט אחד בהקמה ליום האחרון של שנת 2023- פרויקט "שינקין" של לוינסקי- עופר, חברה מאוחדת שהחברה מחזיקה בה 35.16%. הנתונים להלן הינם לפי 100% של הפרויקט.

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

6.8.3

**צבר הכנסות ומקדמות מהפריקט בהקמה**

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

מקדמות ותקבולים אחרים הצפויים להתקבל במסגרת חוזי מכירה מחייבים		הכנסות שיוכרו בגין חוזי מכירה מחייבים (*)	
במטבע ההצגה			
1,429	8,750	חציון 1	2024
1,289	10,500	חציון 2	
2,184	10,048	2025	
8,933	4,000	2026 והשנים שאחריה	
13,835	33,298	סה"כ	

(\*) כולל את יתרת ההכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי 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:

אחריות הקבלן	קיים ביטוח להתקשרות	המוצר או השירות אותו הוא מספק	תלות מיוחדת בקבלן/ספק	משקל הקבלן/ספק מכלל רכישות החברה מקבלנים/ספקים (%)	היקף רכישות בשנת 2023 (אלפי ש"ח)	האם צד קשור	
קיימת אחריות לבטיחות בעבודה ולנזקים בתקופת העבודה לרבות בתקופת הבדק	קיים	קבלן ביצוע וגמר	אין	12.2%	2,375	לא	קבלן א'
		קבלן לעבודות אלומיניום		6.0%	1,167		קבלן ב'
		קבלן לעבודות מיזוג אויר		5.6%	1,092		קבלן ג'
אחריות מכוח החוק	לא קיים	מתקני חניה		9.7%	1,882		ספק א'
		חיפוי אלומיניום לבנין		7.2%	1,391		ספק ב'

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

**סיכוני אשראי**

התשלום לספקים בפריקטים של בניה נעשה במוצע בתנאי שוטף + 45 יום. בשל תנאים אלה, שבהם התשלום נעשה לאחר אספקת הטובין או מתן השירות, הקבוצה אינה חשופה בדרך כלל לסיכוני אשראי.

**חשיפה לשינויים בעלויות הפריקט**

ההתקשרות עם קבלנים וספקים בפריקטים של בניה היא במחירים קבועים מראש. בדרך כלל ההתקשרות עם קבלנים היא פאושלית, ואילו ההתקשרות עם ספקים היא לפי מחיר ליחידה וכמויות המסופקות בפועל, והתמורה הכוללת נקבעת על פי הכמות המסופקת. הרכישות נעשות על פי התקדמות הפריקטים, וקיימת חשיפה לסיכון של התייקרויות בתשומות הנרכשות.

**אחריות וביטוח**

בפרויקטים של בניה יש לחברה היזמית אחריות כלפי רוכשי דירות, וכלפי הדיירים, לדירות שיסופקו להם, על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 ("חוק המכר-אחריות"). לספקים ולקבלנים שמועסקים בפרויקטים של בניה אחריות חוזית כלפי המזמין, ואחריות על פי הדין.

בחוזים של לוינסקי עופר וליבנטל הרצליה ("המזמין") עם קבלנים הם נדרשים להחזיק ביטוח אחריות מקצועית וביטוח צד שלישי בהיקפים שנקבעים בחוזה, ולעדכן את סכומי הכיסוי אם הדבר ידרוש ע"י הבנק המלווה.

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

התחייבויות הקבלנים בחוזי ההתקשרות עם המזמין, ואחריותם למשך התקופות הקבועות בחוק המכר - אחריות, כולל התחייבותם בגין בדק, מובטחת בערבויות אישיות. בנוסף לכך, להבטחת אחריות בדק המזמין עשוי לדרוש מהקבלן ערבות בדק, או לעכב חלק מהתשלום החוזי. זאת - בדרך כלל במקרים של התקשרות חד פעמית עם קבלן שאינו עובד עם המזמין באופן קבוע.

#### **פרויקטים שאינם מהותיים מאוד**

6.9

לקבוצה 18 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:

- א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווה 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב- 31.12.2023.
- ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות הקבוצה בשנת 2023 או בשנת 2022 - לפי הגבוה.
- ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי הקבוצה ב-31.12.2023.

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

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

בפרויקטים "שינקין" ו"סיפולוקס" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים שלהלן יובא תיאור מפורט שלהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויים מהם הן הגבוהות ביותר מבין כל הפרויקטים שבהם מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), והיתר בניה צפוי להתקבל בהם תוך שלוש שנים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל 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 ושמכירתם טרם הושלמה במלואה ליום האחרון של שנת הדיווח

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

א. נתונים כלליים:

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

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

פרויקט	סוג המלאי	מספר חוזי מכירה מחייבים שנחתמו בפרויקט לפי תקופות (#):		הכנסות צפויות מהמלאי במיליוני ש"ח	רווח גולמי צפוי מהמלאי	שיעור רווח גולמי צפוי על המלאי	
		שנת 2023					מתום התקופה עד סמוך למועד הדוח
		חציון 2	חציון 1				
המכבי 6/8	דירות	-	-	3,532	-	-	
סוקולוב	דירות	-	-	2	-	-	
	מסחר	-	-	3	19,433	11.3%	
					2,196		

ב. נתונים נוספים על יתרת ההכנסות הצפויות

מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ	שנת 2023		יתרת עודפים צפויה בסיום הפרויקט, לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט במיליוני ש"ח	סה"כ רווח גולמי צפוי במיליוני ש"ח	סוג המלאי	פרויקט
	חציון 1	חציון 2				
מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי ההכנסות של המלאי הבלתי מכור						
31,428	-	-	-	16.1	-	המכבי 6/8
-	30,550	-	-	6.2	-	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	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע	עלות נוכחית, בספרים, באלפי ש"ח	מועד תחילת בניה מתוכנן בפרויקט	מועד סיום בניה משוער בפרויקט
קרסקי	קרסקי 8 וחצור 17, רמת-גן, גוש 6158 חלקות 434 ו-435	החל מ-2013	3,821	2024	2027
שנקר	שנקר 10-14, חולון, גוש 7165 חלקה 113	2022	1,161	2025	2028

האם הושג מימון / ליווי בנקאי לפרויקט	החלק האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט %	יח"ד בפרויקט מצב תכנוני נוכחי ומתוכנן		סטטוס הבקשה להיתר בניה
		יח"ד (#)	מ"ר ממוצע ליח"ד	
לא	100	39	77	ב-21.11.2023 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.
לא	50% <sup>10</sup>	73	97	ב-22.1.2024 התקבל אישור מותנה מהועדה המקומית לתכנון ובניה לבקשה להיתר בניה.

לוינסקי-עופר פועלת להשלמת התנאים שבהם הותנו אישורי הבקשות להיתרי בניה. קבלת ההיתרים צפויה בשנת 2024.

### ב. נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט

עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד 31.12.23 (באלפי ש"ח)				שם
קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהונו לפרויקט	תכנון ואחרות	סה"כ	
825	1,252	1,744	3,821	קרסקי
-	-	* 1,161	* 1,161	שנקר

\* חלק לוינסקי-עופר

### ג. שיווק הפרויקטים טרם החל.

<sup>10</sup> לפי הנתונים שהתקשרות בין החברה לבין קרסו נדל"ן בע"מ לרכישת 50% מהפרויקט ר' סעיף 11.3.



עתודות קרקע

להלן פרטים על עתודות קרקע:

- "הכישור 6" - לוינסקי עופר בעלת 50% מהמקרקעין.
- "נורדאו" - לוינסקי עופר בעלת 75% מהמקרקעין, ולחברה יש זכות לתוספת תמורה במקרה של תוספת זכויות בניה, כמפורט בביאור ג'2 בדוחות הכספיים.
- "באר שבע" - החברה מחזיקה 25% ובעלות לוינסקי עופר 25% נוספים.
- "בית לומיר" - בבעלות החברה.

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

שם	מיקום	מועד הרכישה	עלויות הקשורות בעתודת הקרקע ליום 31.12.2023 (אלפי ש"ח)				החלק האפקטיבי של החברה
			עלות מקורית (א)	עלויות מימון שהווננו לקרקע (ב)	עלויות תכנון ואחרות (ג)	ירידות ערך שנרשמו במצטבר (ד)	עלות נוכחית בספרים ליום 31.12.2023 (א)+(ב)+(ג)+(ד)
נורדאו	נורדאו 9-11, הרצליה, גוש 6520 חלקה 14	2014	8,987	3,754	303	-	13,044
הכישור 6	הכישור 6, חולון, גוש 6805 חלקה 16	2021	27,735	2,854	20	-	30,609
באר-שבע	זלמן שז"ר, פינת דרך חברון, גוש 38049, חלקים מחלקות 35 ו-36	2021	-	377	338	-	715
בית לומיר	משכית 32, הרצליה, גוש 6420. חלקה 30	שנות ה-90	-	-	-	-	-
							35.16% מ-15/20 חלקים במושע
							17.58%
							33.79%
							100%

שם	שטח במ"ר	זכויות בניה					
		מצב תכנוני נוכחי			מצב תכנוני מבוקש / מתוכנן		
		יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו	יח"ד	מ"ר ממוצע ליח"ד	סה"כ מ"ר ברוטו
נורדאו	3,205	15	113	1,700	70-80	100	7,000-8,000
		מסחר	ל/ר	ל/ר		ל/ר	250
הכישור 6	6,425	מסחר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	כ-2,300
		משרדים	ל/ר	ל/ר	ל/ר	ל/ר	כ-32,100
באר-שבע	9,510	יח"ר	ל/ר	ל/ר	59,600	59,600	59,600
		מסחר		12,500	ל/ר	ל/ר	10,350
		משרדים			ל/ר	ל/ר	48,105
הרצליה	56	משרדים		56			ל/ר

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

בשנת 2023 החברה קיבלה חזרה לחזקתה, לאחר טיפול משפטי ממושך, את החזקה במשרד (חלקה 30) בשטח רשום של 42 מ"ר, בקומה הראשונה ב"בית לומיר". הבניין המכונה "בית לומיר" נבנה ע"י החברה בשנות ה-90 של המאה הקודמת. הוא נמצא בחלקה 85 בגוש 6420 ברח' משכית 22 בהרצליה פיתוח, ונבנה תוך ניצול מלוא זכויות הבניה שניתן היה לקבל אז. הבניין כולל שלוש קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ומעל לשתי קומות מרתף ורשום כבית משותף. למשרד שבבעלות החברה צמודים גגות הבניין ("הגגות") ושייכים לו 4/813 חלקים מהרכוש המשותף. על פי תקנון הבית המשותף, מוקנית לבעלי המשרד הזכות לבנות על גגות הבניין כל בניה כפי שימצאו לנכון לפי שיקול דעתם הבלעדי, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין.

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

תכנית המתאר מגדילה באופן מהותי את זכויות הבניה בשטח התוכנית, ומרחיבה את השימושים. השימושים העיקריים על פי תוכנית המתאר הם תעשייה, משרדים, מלונאות ודיור מוגן, והשימושים המשניים כוללים, בין היתר, מגורים (עם הגבלות על שטח כל יחידת דיור, ועל שיעור יחידות הדיור בתמהיל השימושים) ומסחר. אחוזי הבניה הכוללים הם 700% (עיקרי + שירות), בצפיפות מירבית של 20 יח"ד לדונם ב-15 קומות.

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

# 6.9.4 פרויקטים אחרים

לקבוצה מספר פרויקטים מותלים, הפרויקטים נחשבים מהותיים מאוד, אך לא סווגו בחמשת הפרויקטים המהותיים ביותר, כמפורט בסעיף 6.10 להלן.

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

- אהרונוביץ, ההסתדרות, הנרקיס ועוזיאל הינם פרויקטי התחדשות עירונית מותלים, של בניה למגורים מסוג - הריסה ובניה.
  - בני-עייש הוא פרויקט של בניה למגורים על קרקע שנרכשה בעסקת קומביניציה.
  - מגדל הכישור הוא פרויקט מסחר ומשרדים על קרקע שנרכשה בעסקת קומביניציה.
- הפרויקטים אהרונוביץ, ההסתדרות, הנרקיס, עוזיאל 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.

שם	מיקום מקרקעי הפרויקט	חלק החברה בפרויקט (%)	זכויות בניה מתוכננות – חלק החברה בלבד					
			סה"כ מתוכנן		דירות חליפין לדיירים		לשיווק- מספר היחידות הצפוי להיוותר בידי החברה ואומדן שטחן הממוצע	
			מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד
אהרונוביץ	אהרונוביץ 73,75,77 חולון, גוש 6043, חלקות 1642-1645	100	טרם תוכנן	121	טרם תוכנן	40	טרם תוכנן	81
ההסתדרות	ההסתדרות 111, חולון, גוש 6021 חלקה 193	100	4,200	53	1,000	12	3,200	41
הנרקיס	הנרקיס 1-7, גבעתיים, גוש 6160 חלקות 156, 161, 231	100	7,160	80	2,900	36	4,260	44
עוזיאל,	עוזיאל 52/54 רמת גן, גוש 6158 חלקות 1487 ו- 1234	100	טרם תוכנן	60	טרם תוכנן	27	טרם תוכנן	33
					תמורת קומבינציה		לשיווק	
בני-עייש	רח' האלון, מועצה מקומית בני עייש, גוש 486, חלקות 141-148,	100	14,440	152	3,900	41	10,500	111
מגדל הכישור	הכישור 4, חולון, גוש 6805 חלקה 17	50			תמורות קומבינציה		לשיווק	
			מסחר במ"ר	480	1,520			
			משרדים במ"ר	5,050	16,100			

שם	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית							סטטוס הליכי תכנון
	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות בשנים	חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23 (4)		שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט	יחס ההחלפה הממוצע הצפוי עם דיירים עימם נחתם הסכם פינוי זה שכירות חלופית (מ' ש"ח)	צפי העלויות עם דיירים עימם נחתם הסכם פינוי ובכלל זה שכירות חלופית (מ' ש"ח)	צפי העלויות ויחס ההחלפה עם הדיירים שטרם חתמו	תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה
		מספר דיירים שחתמו	שיעור דיירים שחתמו					
אהרונוביץ	6	31	81.63%	80%	2.15	2.15	0.6 2.15	2024 בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.
הסתדרות	6	12	100%	80%	4.4	2.0	ל / ר	2024 בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.
נרקיס	11	36	95%	80%	2.2	6.6	0.6 2.2	2025 החברה בוחנת את ההשלכות של תב"ע התחדשות העירונית שאושרה למתן תוקף ב-6.2.2024.
עוזיאל	2	21	78%	80%	2.2	3.5	1.0 2.2	2024 בקשה להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.
בני-עייש	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעיסקת קומבינציה							2024 בחודש 12/23 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה להפקיד תב"ע שאישורה יאפשר את בניית הפרויקט בהתאם לתכנון העדכני של לוינסקי-עופר.
מגדל הכישור	לא רלבנטי – הקרקע נרכשה בעיסקת קומבינציה							2024 בקשה מעודכנת להיתר בניה בהכנה, על בסיס התב"ע הקיימת.

להלן פרטים על פרויקטים מותלים שהקבוצה צופה שיעברו יותר משלוש שנים לקבלת היתרי בניה עבורם. ועל כן סווגו כפרויקטים שאינם מהותיים מאוד בהתעלם מהיקפם הכספי הפוטנציאלי. כל הפרויקטים הם של החברה המאוחדת לוינסקי עופר, שבה מחזיקה החברה 35.16%, והנתונים הכמותיים המוצגים הינם לפי חלקה של לוינסקי עופר בפרויקטים:

חלק החברה בפרויקט	זכויות בניה (לחלק החברה)							שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סוג הפרויקט	שם ומיקום
	לשיווק- היחידות הצפויות להיותר בידי החברה			דירות חליפין לדיירים		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 בינוי	הפרחים, בת ים
50%	-	345	(א)	119	(א)	464	(א)	10,400		הערבה דרום, חולון (1)
50%	-	418	(א)	147	(א)	565	(א)	17,200		הערבה מרכז, חולון (1)
100%	-	4,000	(א)	503	(א)	4,500	(א)	השטח ייקבע במסגרת התב"ע החדשה שהחברה מקדמת.		קריית מלאכי
100%	-	18	(א)	16	(א)	34	(א)	1,300	תמ"א 38/2	כצנלסון, רמת גן
50%	3,000 מ"ר	182	(א)	88	(א)	270	(א)	5,200	פינוי בינוי	בז'רנו, רמת גן (2)
100%	-	148	(א)	52	(א)	200	(א)	7,200		שפרינצק, חולון

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

שם	משך הזמן מתחילת ביצוע החתמות בשנים	הערכת משך הזמן להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש לפרויקט	מספר חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	מספר דירות דיור ציבורי – עמידר (ב)	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	חתימת בעלי דירות קיימות בפרויקטים של התחדשות עירונית		תאריך צפוי להגשת בקשה להיתר בניה	סטטוס הליכי תכנון
						שיעור חתימות (הסכמה) הנדרש להתחלת הפרויקט	שיעור חתימות מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23		
הפרחים, בת ים	9	1	57 מתוך 120	13	47.5%	67%		(א)	בתהליכי תכנון מול הוועדה המקומית
הערבה דרום, חולון	5	ל / ר	182 מתוך 238	8	76.5%	66.7		(א)	תכנית המתאר להתחדשות עירונית ח-619 אושרה למתן תוקף. תכנון הפרויקטים הינו בהתאם לתכנית המתאר.
הערבה מרכז, חולון	5	ל / ר	230 מתוך 294	12	78.2%	66.7		(א)	
קרית מלאכי	6	ל / ר (ב)	335 מתוך 503	82	66.6%	66.7		(א)	הוועדה המקומית לתכנון ובניה של קריית מלאכי אישרה ביום 28.8.2022 את התב"ע המוצעת למתחם קיבוץ גלויות, תוך המלצה לגורמים הסטטוטוריים הרלבנטיים - הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע;
כצנלסון, רמת גן	9	לוינסקי-עופר פועלת להכללת בנינים גובלים בפרויקט.	16 מתוך 16 דירות; בבניין 4 חנויות שעם בעליהן טרם נחתמו הסכמים.	-	100% מהדירות; בבניין 4 חנויות שעם בעליהן טרם נחתמו הסכמים.	80%		(א)	החברה פועלת להכללת בנינים גובלים בפרויקט.
בז'רנו, רמת גן	1.5	1	52 מתוך 176	-	29.5%	67%		(א)	לצורך המצב התכנוני המבוקש, יידרש שינוי תב"ע בסמכות הוועדה המחוזית. החברה החלה בהכנת תכנון רעיוני לפרויקט.
שפרינצק, חולון	1	1	49 מתוך 74	-	66.2%	67%		(א)	החברה החלה בתהליכי תכנון מול גופי התכנון של עיריית חולון.

- (א) למועד הדוח לא קיים תכנון סופי לפרויקטים, ולא נקבע מועד לתחילת הפרויקטים. לפיכך לא נקבע תאריך להגשת תכנית בניה ולא ניתן להעריך את השטח לבניה (במ"ר), כמות יח"ד חליפין לדיירים, כמות יח"ד לשיווק ואת העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים.
- (ב) עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים מוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה על הסכמי הפינוי והבינוי של הפרויקטים בשלב בו הם מצויים.

#### 6.9.4.3 למיטב ידיעת הקבוצה ביחס לפרויקטים שבסעיף 0:

- התכנון לפרויקטים הינו בהלימה למדיניות גופי התכנון/הרשות המקומית.
- אין יזמים נוספים המחתימים את בעלי הדירות במקרקעין המיועדים לפרויקטים.
- אין דיירים מוגנים שההסכמים עימם עלולים לעכב את הפרויקטים, ואין מבנים לשימור בשטחי הפרויקטים שהימצאותם עלולה לעכב את הפרויקטים.
- אף אחד מפרויקטי הפינוי בינוי לא הוכרז מסלול מיסוי/רשויות מקומיות.



6.9.5 מידע נוסף

6.9.5.1 מידע על אשראי לליווי פרויקטים

המכבי 6/8	תקרת אשראי פיננסי	יתרה לניצול אשראי פיננסי לתאריך המאזן המאזן	תקרת אשראי ערביות	יתרה לניצול ערביות לתאריך המאזן (מ' ש"ח)	סה"כ מסגרת אשראי	Non Recourse [כן/לא]	טווח ריביות אשראי פיננסי	ריבית צמודה/לא צמודה	עמידה בתנאי הסכם הליווי לתאריך המאזן ולמועד פרסום הדוח) [כן/לא]
המכבי 6/8	1.7	-	-	-	1.7	לא	פריים + 2.2%	לא צמודה	כן
סוקולוב	22	12	148	41	170	לא	פריים + 1.1%	לא צמודה	כן
שינקין	15	11.1	90.7	46.7	105.7	לא	פריים + 1.1%	לא צמודה	כן
שינקין – השלמת הון עצמי	5.1	-	-	-	5.1	לא	פריים + 7%	לא צמודה	כן

6.9.5.2 מידע על התקשרויות עם קבלני ביצוע

פרויקט בהקמה - שינקין	כן	עם קבלן ראשי [פאושלי/ כתב כמויות /אחר פרט]	כיסוי אחריות בגין בדק על ידי קבלן ראשי? [כן/לא]	הצמדת תמורה? [לא צמוד/ מדד תשומות/ אחר]
פרויקט בהקמה - שינקין	כן	אין	לא	לא

#### 6.10 פרויקטים מהותיים מאוד

לקבוצה 18 פרויקטים שהינם מהותיים מאוד על פי אחד או יותר מהתנאים הבאים:

- א. יתרת הרווח הגולמי הצפוי מהפרויקט שטרם הוכר או ההפסד הגולמי המצטבר שנגרם מן הפרויקט, לפי הגבוה, מהווה 10% או יותר מסך ההון המאוחד ב-31.12.2023, בערכים מוחלטים.
- ב. יתרת ההכנסות השנתיות הממוצעות הצפויות מן הפרויקט ביתרת התקופה שעד לסיום ביצועו מהווה 10% או יותר מסך הכנסות החברה המאוחדות בשנת 2023 או בשנת 2022 - לפי הגבוה.
- ג. יתרת המלאי המיוחסת לפרויקט מהווה 10% או יותר מסך נכסי החברה בדוח על המצב הכספי המאוחד לשנת 2023.

בפרויקטים של חברה כלולה או עסקה משותפת המוצגת בגישת השווי המאזני וסווגו כמהותיים מאוד התנאים שלעיל מתקיימים ביחס לחלק שיש לחברה בחברה הכלולה/העסקה המשותפת.

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

בפרויקטים "שינקין" ו"סיפולוקס" מתקיימים שלושת התנאים שפורטו לעיל. בשאר שלושת הפרויקטים מתקיימים התנאים האמורים בס"ק (א) ו-(ב), יתרת ההכנסות ויתרת הרווח הצפויים מהם הן הגבוהות 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-"מקווה ישראל" הם פרויקטים מותנים.

הפרויקטים האחרים שהינם מהותיים מאוד, כולל פרויקטים שצפויה קבלת היתר בניה בהם תוך יותר משלוש שנים, נכללים בסעיף 6.9 לעיל, יחד עם הפרויקטים שאינם מהותיים מאוד.

# 6.10.1 פרויקט בביצוע-שינקין

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

## א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
שינקין	מיקום הפרויקט
שינקין 46, גבעתיים, גוש 6166 חלקה 57.	תיאור הפרויקט
בניה למגורים במסגרת תמ"א 38/2: נהרס מבנה קיים שבו 12 יח"ד וחנות ונבנה מבנה חדש שבו יהיו 32 יח"ד וחנות.	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	מבנה האחזקה בפרויקט
בעלות באמצעות לוינסקי עופר בע"מ	שמות שותפים בפרויקט
ל / ר	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
עלות	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
החל משנת 2014; עסקת תמ"א 38	עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה
2.7 מ' ש"ח.	יחס ההחלפה הממוצע
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 התחלת השיווק
2022	מועד סיום השיווק צפוי
2025	זכויות משפטיות בקרקע
זכויות מכח הסכם תמ"א 38/2	הסכמים עם קבלני ביצוע
הסכם עם קבלן לביצוע עבודות שלד (ללא חומרים) תמורת 8.5 מ' ש"ח.	הסכמים מיוחדים
תמ"א 38/2	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
אין	אומדן שווי מימוש נטו
לא נאמד	תשתיות בקרבת הפרויקט
אזור עירוני מפותח	נושאים מיוחדים
-	

## ב. מצב תכנוני

מצב תכנוני ליום 31.12.2023			
הערות	סה"כ שטחים (מ"ר)	סה"כ יחידות	סוג מלאי
-	32	3,163 מ"ר	יחידות דיור
-	-	71 מ"ר	מסחר
-	-	--	זכויות בניה לא מנוצלות

ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023				
		חציון 1	חציון 2	כל התקופה		
115	803	21,632	23,954	23,954	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה <sup>(1)</sup>
45	45	3,013	3,113	3,113	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,077	3,253	5,766	11,212	11,212	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
224	468	525	525	525	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,461	4,569	30,936	38,804	38,804	(א+ב+ג+ד)	סה"כ עלות מצטברת בספרים
				2,820	(ה)	עלויות בגין קרקע שטרם הושקעו (אומדן)
				-	(ו)	עלויות בגין פיתוח, מיסים ואגרות שטרם הושקעו (אומדן)
				43,316	(ז)	עלויות בגין בניה, תכנון ואחרות שטרם הושקעו (אומדן)
				-	(ח)	עלויות מצטברות בגין מימון שצפויות להיות מהוונות בעתיד <sup>(2)</sup>
				46,636	(ה+ז+ו+ח)	סה"כ עלות שנותרה להשלמה
				11.40%		שיעור השלמה הנדסי (%)
				2026		מועד השלמת בניה צפוי

(1) עיקר הסכום 21,700 אלפי ש"ח, נובע מרישום עלות רעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים. סכום זה נזקף בהדרגה, בהתאם לשיעור הביצוע של הפרויקט, כהכנסה ממכירת שירותי בנייה לדיירים.

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

# ד. שיווק

להלן נתונים על שיווק 20 הדירות בפרויקט המיועדות לשיווק (12 דירות נוספות וחנות הן דירות חליפין לדיירים) <sup>(1)</sup>.

שנת 2022	שנת 2023					
	חציון 1	חציון 2				
3	-	-	יח"ד (#)			
431	-	-	יח"ד (מ"ר) <sup>(1)</sup>			
33,757	-	-	ש"ח <sup>(2)</sup>			
3	4	4	יח"ד (#)			
431	522	522	יח"ד (מ"ר)			
32,933	33,142	33,142	ש"ח			
69,109	69,429	69,447	סה"כ הכנסות צפויות מכל הפרויקט <sup>(3)</sup>			
10,488	17,335	17,341	סה"כ הכנסות מחוזים שנחתמו במצטבר <sup>(3)</sup>			
34.39%	41.91%	41.9%	שיעור שיווק ליום האחרון של התקופה			
15.2%	25.0%	25.0%	שיעור שיווק דירות ליום האחרון של התקופה <sup>(3)</sup>			
17	16	16	יח"ד (#)			
1,610	1,519	1,519	יח"ד (מ"ר) <sup>(1)</sup>			
ל/ר	7,825	13,378	סה"כ עלות מצטברת (יתרת מלאי) המיוחסת לשטחים שטרם נחתמו לגביהם חוזים מחייבים בדוח על המצב הכספי			
	-		יח"ד (#)			
	-		יח"ד (מ"ר)			
	-		יח"ד ש"ח			

(1) שטח עיקרי ("שטח פלדלת") ללא מרפסות שמש, מרפסות גג, מחסנים, חניות וגנינות.

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

נתוני השיווק לעיל אינם כוללים הכנסות בעין בסך של 21,700 אלפי ש"ח ממכירת שירותי בניה לדיירים, בתמורה לדירותיהם שנהרסו, אך כוללים הכנסות כספיות משדרוג דירות התמורה. סכום ההכנסות בעין זהה לעלות הרעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים ונזקק כהכנסה בהדרגה, בהתאם.

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

ה. הכנסות ומקדמות (באלפי ש"ח)

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

(\*) כולל את יתרת ההכנסות בעין ממתן שירותי בניה לדיירים ליום 31 בדצמבר 2023 בסך 17,934 אלפי ש"ח שטרם נזקפו לדוח רווח והפסד.

ו. אומדן שיעור רווחיות גולמית צפויה

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 בר"ה באלפי ש"ח
10,968	מתוכו, רווח גולמי שטרם הוכר בר"ה באלפי ש"ח
12.8%	שיעור רווח גולמי כולל צפוי בפרויקט (%)
34,023	מחיר ממוצע למ"ר יח"ד (מגורים), ללא מע"מ, לפיו חושב רווח גולמי, בש"ח

- (1) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח, הנובעים מרישום עלות רעיונית של רכישת הקרקע מהדיירים.  
(2) הנתונים כוללים 20,242 אלפי ש"ח שהינם עלות רעיונית של רכישת הקרקע מבעלי הזכויות בבניין שנהרס שיקבלו את דירות החליפין.  
(3) הנתונים כוללים גם עלויות מימון שהווננו עד שלב קבלת היתר הבניה המהווים לפרויקט בסך 525 אלפי ש"ח.

ז. ניתוח רגישות

ניתוח רגישות לרווח הגולמי הצפוי בפרויקט שטרם הוכר באלפי ש"ח					
השפעת עליה של 10%	השפעת עליה של 5%	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	השפעת עליה של 5%	השפעת עליה של 10%	השפעת ירידה של 10%
5,200	2,600	10,968	2,600	(2,600)	(5,200)
(3,540)	(1,770)	10,968	(1,770)	1,770	3,540

ח. התאמה בין רווח גולמי צפוי ליתרת העודפים הצפויה למשיכה

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

ט. מימון

(1) הסכם ליווי בנקאי

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	3,927 אלפי ש"ח
מוסד מלווה	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים") והראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח")		
תאריך הלוואה/מסגרת וטאריך נטילת הלוואה	אישור	ההסכם נחתם ע"י הבנק והמבטח ביום 29.03.2022; הוצאו פוליסות ביטוח להבטחת חוזי רכישה והסכמים עם דיירים החל משנת 2023. ההלוואות נלקחו בחודשים 8-12/23	
סה"כ מסגרת אשראי ותנאיה	15 מ' ש"ח אשראי 36.1 מ' ש"ח ערבויות בעלים 2.1 מ' ש"ח ערבויות שכ"ד ו/או ערבויות מיסים 92.8 מ' ש"ח פוליסות לרוכשים.		
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה	11.1 מ' ש"ח.		
יתרת ערבויות/פוליסות ליום 31.12.23	44.2 מ' ש"ח		
עמלות ופרמיות	דמי ניהול בשיעור של 0.6%. עמלות ערבויות/פרמיות בשיעור שנתי של 0.7%. 45,000 ש"ח בגין הכנת מסמכים משפטיים.		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים + 1.1%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.23 היה 7.35%.		
מועדי פרעון קרן וריבית	עד גמר הפרויקט .		
תניות פיננסיות מרכזיות	אובליגו לוינסקי-עופר בבנק 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 לווינסקי-עופר חלק ממנה בבנק לא יעלה בכל מקרה על סך של 39.4 מ' ש"ח.		
תניות מרכזיות בהסכם הליווי (*)	1. בכפוף לעמידת לוינסקי-עופר בתנאי הסכם הליווי ולבחירה סופית של יחידות הבעלים בתוך 6 חודשים ממועד הנפקת ערבויות הבעלים. 2. לוינסקי-עופר תמכור במכירה מוקדמת 3 יח"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט בשווי שלא יפחת מ-8.2 מ' ש"ח (ללא מע"מ) ותשקיע הון עצמי בסך השווה ל-16% מעלויות הפרויקט הכוללות ובכל מקרה סך שלא יפחת מ-7.2 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 5 יח"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט, בשווי שלא יפחת מ-13.6 מ' ש"ח, תפחת דרישת ההון העצמי ותעמוד על 12.5% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ-5.7 מ' ש"ח. • לאחר מכירת 10 יח"ד מיחידות לוינסקי-עופר בפרויקט,		

<p>בשווי שלא יפחת מ-27.25 מ' ש"ח, וקבלת אישורו של המפקח על ביצוע הנדסי בהיקף של 30% מהפרויקט, תפחת דרישת ההון העצמי ותעמוד על 10% מעלויות הפרויקט הכוללות, ובכל מקרה לא פחות מ-4.5 מ' ש"ח.</p> <p>3. רווחיות הפרויקט על פי ד"ח המפקח, לא תפחת מ-15%. אם הרווחיות תפחת מ-15% כאמור, תשקיע לוינסקי-עופר בפרויקט הון עצמי נוסף בסכום אשר יביא לכיסוי ההפרש בין רווחיות הפרויקט בפועל לבין רווחיות פרויקט של 15%.</p>	
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
<p>השלמת בנית הפרויקט, קבלת טופס 4 והמצאת אישור מהנדס, מסירת החזקה לרוכשי הדירות כשהן מושלמות על פי חוזי המכירה, פירעון האשראים לבנק, ביטולן של הערבויות/הפוליסות לרוכשים, והשבת כל ערבות/בטוחה אחרת שניתנו על ידי הבנק ו/או המבטח וקבלת אשור פקיד שומה לפי סעיף 50 לחוק מיסוי מקרקעין- באם יידרש. בנוסף על האמור לעיל ההסכם קובע כי הבנק והמבטח רשאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- על פי שיקול דעתם המוחלט לשחרר, יתרות כספים עודפות מתוך חשבון הפרויקט, עוד בטרם התמלאו כל התנאים הנ"ל.</li> <li>- לקבוע כי יתרת חשבון הפרויקט לא תועבר לוינסקי-עופר על אף שהתמלאו כל התנאים לעיל אלא תשמש כבטוחה נוספת לפרויקטים אחרים של לוינסקי-עופר עם הבנק או המבטח.</li> <li>- על פי הוראה בלתי חוזרת של לוינסקי-עופר לבנק לוינסקי-עופר התחייבה כי לא תבקש למשוך עודפים מחשבון הליווי הבנקאי, אם כתוצאה ממשיכתם העודפים שיוותרו בחשבון לאחר סיום הפרויקט יפחתו מ-1,208 אלפי ש"ח, אלא אם כן יתקבל אישור רשות המיסים למשיכתם.</li> </ul>	<p>תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים</p>
לא התקיימו התנאים לשחרור עודפים.	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.</li> <li>- משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה שווה על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח.</li> <li>- משכון קבוע לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א והסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם.</li> <li>- שעבוד כל חשבון שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כו"ב, מכל סוג שהוא, שיש לוינסקי-עופר בבנק, קיימים או עתידיים.</li> <li>- שטרי חוב חתומים על ידי לוינסקי-עופר.</li> <li>- הוראה בלתי חוזרת המופנית לשלטונות מע"מ.</li> <li>- יפוי כוח נוטריוני בלתי חוזר חתום בידי לוינסקי-עופר, לטובת הבנק ו/או המבטח.</li> <li>- הסכם שיפוי חתום על ידי לוינסקי-עופר.</li> </ul>	בטחונות

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



**(2) הסכם השלמת הון**

יתרות בדוח על המצב הכספי	31.12.2023	הלוואות לזמן קצר	5,092 אלפי ש"ח
מוסד מלווה	בנק ירושלים בע"מ ("הבנק" או "בנק ירושלים")		
תאריך אישור הלוואה/מסגרת תאריך נטילת הלוואה	12 בדצמבר 2023.		
סה"כ מסגרת	5,066 אלפי ש"ח בתוספת רבית שתיצבר עד פרעון ההלוואה.		
יתרת מסגרת אשראי שטרם נוצלה	-		
מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית	פריים + 7%. שיעור הריבית השנתי ב-31.12.23 היה 13.25%.		
מועדי פרעון קרן וריבית	פירעון הקרן והריבית ביום 1.12.2024.		
תניות פיננסיות מרכזיות	אין		
תניות מרכזיות אחרות	אין		
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח	לא		
האם מסוג non-recourse	לא		
תנאים לשחרור עודפים מחשבון הליווי, לרבות האם התקיימו התנאים	אין תנאים.		
בטחונות	הבטחונות הקיימים לטובת הבנק ולטובת הראל חברה לביטוח בע"מ ("המבטח") במועד מתן האשראי בתוספת כל הבטחונות שידרשו על ידי הבנק ו/או המבטח ו/או בטחונות שיסוכמו בין לוינסקי-עופר לבין הבנק והמבטח.		

**ב. שעבודים המוטלים על הפרויקט**

סוג	פירוט	סכום מובטח ליום 31.12.23 באלפי ש"ח
שעבוד	<p>1. שעבוד קבוע ושעבוד צף לטובת הבנק והמבטח, מדרגה ראשונה ושווה, ללא הגבלה בסכום וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או חשבון הפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>2. משכנתאות לטובת הבנק והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה, על הזכויות במקרקעין בסך 125 מיליון ש"ח.</p> <p>3. משכון קבוע לטובת בנק ירושלים והמבטח, בדרגה ראשונה ושווה, בסך 125 מיליון ש"ח, וללא השתתפות אחרים, על המקרקעין ועל מלוא זכויות הבעלים במקרקעין, על פי הסכם התמ"א וההסכמים לטובת הבנק והמבטח ו/או במקרקעין ו/או בפרויקט ו/או בקשר עמם.</p> <p>4. שעבוד בדרגה ראשונה ושווה על כל חשבון של לוינסקי-עופר שמנוהל בבנק וכל פקדון ו/או כספים ו/או ני"ע ו/או זכות לקבלת כספים ו/או כי"ב, מכל סוג שהוא, קיימים ועתידים.</p>	<p>אשראי - 9,019 אלפי ש"ח</p> <p>ערבויות ופוליסות - 46,171 אלפי ש"ח</p>

6.10.2 פרויקטים אחרים מהותיים מאוד

6.10.2.1 מגדל סיפולוקס

א. הצגת הפרויקט

פרטים	
מגדל סיפולוקס	שם הפרויקט
רח' יגאל אלון 100-106, תל-אביב, גוש 7094, חלקות 111, 112, 107	מיקום הפרויקט
בניית מגדל משרדים בן 45 קומות וחניון בן 6 קומות.	תיאור הפרויקט
50%	חלק החברה האפקטיבי בפרויקט
עסקה משותפת	מבנה האחזקה בפרויקט
עדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ ("עדמית")	שמות שותפים בפרויקט
עלות	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
2007	מועד רכישת הקרקע עליה נבנה הפרויקט
טרם נאמד	עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות הריסה
4,609 מ"ר	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
2025	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
2030	מועד סיום עבודות הקמה מתוכנן
2025	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
2030	מועד סיום שיווק צפוי
חלקות 111 ו-112 בגוש 7094 חכורות מעיריית תל-אביב עד לשנת 2059. בכוונת החברה ועדמית לחכור מעיריית תל אביב את חלקה 107 בגוש 7094 ; לפרויקט ינוידו זכויות בניה מגוש 6906 חלקות 35, 36; ראו "הסכמים מיוחדים" להלן.	זכויות משפטיות בקרקע
התקשרות עם עדמית בעיסקה משותפת הסכמים עם עיריית תל-אביב.	הסכמים מיוחדים (1)
אין	חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט
לא הוכן	אומדן שווי מימוש נטו
אזור עירוני מפותח	תשתיות בקרבת הפרויקט
אין	נושאים מיוחדים

(1) הסכמים מיוחדים

א. התקשרות עם עדמית

החברה מחזיקה מחצית מהזכויות במקרקעין, לאחר שבשנת 2009 מכרה את המחצית האחרת לעדמית, והתקשרה איתה בהסכם לביצוע עסקת בניה משותפת במקרקעין ("העסקה המשותפת"), בו נקבעו, בין היתר, הסדרים להעמדת מימון ע"י עדמית לחלק מהשקעות החברה בפרויקט.

בהסכם העסקה המשותפת עם עדמית נקבע, בין היתר, כי מימון הפרויקט יתבצע על ידי הצדדים בראש ובראשונה באמצעות קבלת מימון מבנק מלווה, וזאת בין היתר על ידי שעבוד המקרקעין. עדמית תעמיד במסגרת הסכם המימון את סכום ההון העצמי שיידרש על ידי הבנק מעבר לשעבוד המקרקעין. ככל שהמקור למימון יהיה אשראי פיננסי, ההלוואה מעדמית תישא ריבית שנתית בסך השווה לסכום הכולל של תנאי ההצמדה, הריבית ויתר התשלומים אשר ישולמו לבנק בתוספת של עד 2.5% לשנה. ההלוואה תובטח בשעבוד זכויות החברה במקרקעין בשעבוד ראשון בדרגה לטובת עדמית. אם מקור המימון שתעמיד עדמית יהיה אשראי פיננסי יירשם שעבוד ראשון על זכויות החברה במקרקעין לטובת הבנק, ושעבוד שני לטובת עדמית. השעבוד לטובת הבנק יבטיח גם את התחייבויות עדמית לבנק, ובלבד שאלה לא יעלו על סכום ההלוואה של עדמית לחברה כשהוא מוכפל בשניים. החברה לא תהיה רשאית לרשום שעבודים נוספים על המקרקעין.

עדמית תהיה רשאית להעמיד את ההלוואה לפירעון מידי כאשר הבנק יעמיד את ההלוואה לפירעון מידי, וכן במקרה בו הסכם ההלוואה יופר ע"י החברה, או שהחברה תפר התחייבות אחרת כלפי עדמית, לרבות הסכם העסקה המשותפת, וההפרה תוכר על ידי בית משפט מוסמך ככזו, במקרה של הליכים בנוגע לפירוק, הקפאת הליכים, או הסדר פשרה בין החברה לנושיה, במקרה של עיקול או כינוס נכסים שלא יבוטלו תוך 30 ימים, אם החברה תפסיק לפרוע את חובותיה ו/או לנהל את עסקיה, תפגר בתשלום ההלוואה למעלה מ-30 יום, תפר את ההסכם בין עדמית לבנק או את השעבוד לבנק, ובמקרה בו החברה תידרש לפרוע פירעון מוקדם של חובות והתחייבויות, כולם או חלקם, שהיא חייבת ו/או תחוב בהם לנושים אחרים. עדמית תהיה רשאית להמחות את ההלוואה. החברה לא תהיה רשאית להמחות את ההלוואה.

לפרטים בדבר הסכם עם גופים מוסדיים למימון המיועד לפרויקט, ובדבר אשראי שהתקבל מעדמית, ר' ס"ק(ה), סעיף 12.6.1 להלן, וביאור 122'.

ב. הסכמים עם עיריית תל-אביב

המקרקעין המיועדים לפרויקט חכורים מעיריית תל אביב.

1. בשנת 2010 נכנסה לתוקף תב"ע חדשה (תב"ע 3255) החלה על המקרקעין, שעל פיה שונה יעודה של חלקה 112 בגוש 7094 אותה חכרו החברה ועדמית לשטח ציבורי, וזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בה הועתקו לחלקה 111 החכורה אף היא בידי החברה ועדמית. כן נקבע כי המבנה המצוי על חלקה 112 מיועד לשימור. התב"ע אושרה לאחר דחיית התנגדויות שונות שהוגשו, לרבות התנגדות בנוגע לשינוי הייעוד של חלקה 112. בעקבות דחיית ההתנגדות הוגשה בשנת 2009 עתירה מנהלית כנגד התב"ע החדשה. ביום 17 במרס 2011 ניתן תוקף של פסק-דין לפשרה בעתירה המנהלית ("הסכם הפשרה").

על פי הסכם הפשרה כל זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות של חלקה 112 הועברו לחלקה 111, וכן יהיה איחוד עם חלקה 107. תותר חנייה מתחת לשטח הציבורי בחלקה 112 שתשמש את חלקה 111, ותירשם זיקת הנאה בחלקה 112 למעבר כלי רכב והולכי רגל ולחנייה לטובת חלקה 111 ולהיפך וכן זכות שימוש בחנייה. חלקה 107 הינה חלקה גובלת ממזרח לחלקה 111, בשטח של 2,000 מ"ר, המצויה בבעלות העירייה.

2. תקופת החכירה הראשונה של המקרקעין הסתיימה ב-2010. בשנת 2010 נחתם מסמך הסכמות בין החברה ועדמית לבין העירייה ("מסמך ההסכמות") על פיו ייערכו שומות לשווי הזכויות במקרקעין לפיהן ייקבעו דמי החכירה של המקרקעין לאחר תום תקופת החכירה הראשונה ב-31.8.2010, ואם החברה ועדמית יסכימו לדמי החכירה שייקבעו, ולהיוון זכויות החכירה ל-49 שנים, ויוותרו על תביעה שהוגשה בנוגע לגובה דמי החכירה הנדרשים ע"י העירייה לחידוש החכירה, הצדדים יפעלו לאיחוד החלקות של החברה ועדמית עם חלקה 107 של העיריה. לאחר האיחוד הצדדים יפעלו לפירוק השיתוף ביניהם בזכויות החכירה במקרקעין. תנאי פירוק השיתוף יקבעו מראש ובהסכמה בין הצדדים כולל נוהל 2 השמאים לקביעת השווי, בהתאם לנוהל העירייה בנוגע להיוון זכויות חכירה, והכול בכפוף לאישור המוסדות העירוניים המוסמכים ואישור משרד הפנים. לחוכרי המקרקעין תעמוד תקופה של 6 חודשים לסיום הליך פירוק השיתוף ממועד אישור התכנית על ידי המוסדות המוסמכים לכך.

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

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

בהמשך למסמך ההסכמות ביום 4.7.2013 נחתמו חוזים בין החברה ועדמית לעירייה לחכירת חלקה 111 בגוש 7094 מהעירייה, ולהחזרת חלקה 112 בגוש 7094 לעירייה.

3.

### עיקרי ההסכם מ-4 ביולי 2013 ביחס לחלקה 111 בגוש 7094

הסכם לחכירת קרקע בשטח כולל של 1,892 מ"ר הידועה כחלקה 111 בגוש 7094, כולל שטחים המיועדים לצרכי ציבור על פי תכנית בניין עיר בתוקף במועד חתימת החוזה, לתקופה שמיום 1.9.2010 עד יום 31.8.2059, "מטרת החכירה", בתמורה לדמי חכירה מהוונים בסך של כ- 15.6 מיליוני 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.

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

דמי החכירה המהוונים הנוספים בגין שינוי מטרת החכירה יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה, מהוונים בשיעור היוון של 5% לשנה לתקופה שממועד אישור כדן ע"י מוסדות התכנון המוסמכים של כל היתר או רישיון שניתנו בגין שינוי מטרת החכירה, ועד לתום תקופת החכירה. עליית שווי המגרש בגין שינוי מטרת החכירה תיקבע לפי הממוצע בין הערכות של שני שמאי מקרקעין שהחברה ועדמית יבחרו מתוך רשימת שמאים שתמציא העירייה. אם הפער בין הערכות יעלה על 15% תיקבע עליית שווי המגרש ע"י שמאי שלישי שייבחר באותו אופן, ובלבד שקביעתו תהיה בתחום שבין הערכות שני השמאים הראשונים שנתמנו. אם הערכת השמאי השלישי תהיה גבוהה מהערכות שני השמאים הראשונים שנתמנו תיקבע עליית שווי המגרש לפי הגבוהה מהערכות שני השמאים הראשונים שנתמנו, ואם הערכת השמאי השלישי תהיה נמוכה מהערכות שני השמאים הראשונים שנתמנו תיקבע עליית שווי המגרש לפי הנמוכה מהערכות שני השמאים הראשונים שנתמנו. דמי החכירה המהוונים הנוספים ישולמו תוך 14 יום מקביעתם.

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

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

בעקבות החלטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה מרחב תכנון מקומי תל-אביב-יפו מ-1.1.2020 לאשר להפקדה תכנית הכוללת זכויות בניה העולות על "מטרת החכירה" (ר"ס"ק ב. להלן), מתנהל מ"מ בין החברה ועדמית לבין עיריית ת"א בנוגע לתוספת דמי החכירה שתחול עקב הגדלת זכויות הבניה במקרקעין.

4.

### עיקרי ההסכם מ-4 ביולי 2013 ביחס לחלקה 112 בגוש 7094

החלקה תוחזר לעירייה, והצדדים יפעלו למחיכת הזכויות בחלקה הרשומות על שם החברה ועדמית. כל תשלומי החובה החלים על החלקה עד למועד מסירתה לעירייה יחולו על החברה ועדמית, וממועד המסירה ואילך הם יחולו על העירייה. בכפוף להוראות חוזה החכירה לגבי חלקה 111 לא יחול על החברה ועדמית 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 מנוצלות	ל/ר

### מצב תכנוני לאחר שינוי מתוכנן

בחודש פברואר 2022 הופקדה להתנגדויות על ידי הועדה המקומית לתכנון ובניה של עיריית תל-אביב המתאר המקומית לפרויקט "מגדל סיפולוקס". תכנית המתאר שהופקדה מתייחסת למקרקעין שהחברה, ועדמית, חוכרות, מעיריית תל אביב (גוש 7094, חלקות 111 ו-112) ולחלקה גובלת שבבעלות העירייה (גוש 7094 חלקה 107) וכוללת גם זכויות בניה בשטח של 4,620 מ"ר שנוידו על ידי העירייה מבי"ס תל-נורדאו (גוש 6906 חלקות 35, 36) לחלקות 107, 111 ו-112.

תכנית המתאר הינה לבניית מגדל של עד 45 קומות, כולל שלוש קומות מסד, לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה - כולל מלונאות, ו- 4 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה ושימושים נלווים לשימושים מעל הקרקע. השטח הכולל המיועד למגורים, מסחר, ותעסוקה במסגרת תכנית המתאר הינו 65,839 מ"ר מעל הקרקע, ו-12,200 מ"ר מתחת לקרקע. להלן פירוט השטחים במגדל וייעודם על פי תכנית המתאר :

סוג מלאי	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ יחידות	הערות
מגורים	8,565	2,570	11,135	88	ממוצע שטח דירה יהיה 85 מ"ר פלדלת. שטח המגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחירים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי תעסוקה
תעסוקה- משרדים, מלונאות, שרותי רפואה, תעשייה עתירת ידע	28,360	11,344	39,704	ל/ר	היקף שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה; תותר תוספת שטחים עבור מרפסות בייעוד מלונאות
שטח מסחרי	1,000	400	1,400	ל/ר	
שטח חניון		12,200	12,200	ל/ר	ניתן להמיר למחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחים הנחוצים לתפקוד הבניין

כ-7,700 מ"ר משטחי הבנייה במגדל (4,620 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,080 מ"ר שטחי שרות) המיועדים לתעסוקה ינוידו אל המגדל ממגרש בית הספר "תל נורדאו", שהינו מגרש לשימור בחלקות 35, ו-36 בגוש 6906. החברה ועדמית התחייבו לשלם לעיריית תל אביב, שהיא בעלת מגרש "תל נורדאו", את מלוא שווי הזכויות המועברות, בסך של כ-28.2 מיליוני ש"ח, צמודים למדד יולי 2020, כתנאי למתן היתר הבניה.

בנוסף 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 הקיים בחלקה 112 ששימש את בית החרושת "סיפולוקס", ואשר ישופץ ויוסב למבנה ציבור.

ועדת המשנה לתכנון ובנייה של הוועדה המקומית של תל אביב דחתה, בישיבתה מיום 26.10.2022, את ההתנגדויות לתוכנית המתאר הנוגעות לפרויקט.

ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב דחתה, בהחלטה מיום 23.10.2023, את העררים שהוגשו על אישור תוכנית המתאר. ועדת הערר קבעה שלועדה המקומית תוגש חוות דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיוטה, בהתאם להוראות התכנית הכוללנית. הועדה המקומית תקיים לאורה דיון משלים, לשם קיום הוראות התכנית הכוללנית. הדיון הנוסף יתקיים בוועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנגדויות.

#### ג. עלויות (באלפי ש"ח)

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

#### ד. שיווק

החברה טרם התחילה בשיווק הפרויקט.

#### ה. מימון

החברה ועדמית (להלן לסעיף זה: "הלוות") התקשרו בהסכם עם חברת ביטוח ושותפות שהיא סל השקעה בבעלות גופים מוסדיים מקבוצת חברת הביטוח, לנטילת אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח למימון תשלומים שונים לצורך הפרויקט, והחלפת הלוואה בנקאית שהובטחה במקרקעין. לפרטים בדבר הסכם המימון ר' סעיף 12.4.1 להלן, וביאור 22. להלן פרטים על המימון שהתקבל.

11.15 מיליון ש"ח (חלקה של החברה 50% מהלוואה בסך 22.3 מ' ש"ח) המוצגים כהלוואה לז"א	יתרות בדוח על המצב הכספי (בש"ח)
חברת ביטוח ושותפות שהיא סל השקעה בבעלות גופים מוסדיים מקבוצת חברת הביטוח	מוסד מלווה
21.3.2022 26.12.2022	תאריך אישור ההלוואה ותאריך נטילת ההלוואה
ריבית בנק ישראל + 2.4% 31.12.2023 – 7.15%	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
כל הלוואה ממסגרת הלוואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 3 שנים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הועמדה ההלוואה הראשונה ממסגרת ב', תסתיים כל הלוואה ממסגרת א' במועד המוקדם מבין: (א) בתום 3 שנים ממועד העמדת ההלוואה הראשונה ממסגרת הלוואות ב'; או (ב) 26.12.2026.	תקופת ההלוואה
ההלוואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום ריבית מינימלית של ששה חודשים	עמלת פירעון מוקדם
יחס ה-LTV לא יעלה בכל עת על 75%.	תניות פיננסיות מרכזיות
ר' סעיף 12.4.1 להלן	תניות מרכזיות בהסכם ההלוואה
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
האשראי המועמד הינו non-recourse, למעט אם בוצעה הפרה בנוגע להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבטוחות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוות, הפרה ביחס להתחייבויות בקשר לשינוי מבני ופעילות ובמקרים של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בבטוחות או בזכויות המממנים בבטוחות. בהקשר זה, ככל שהפגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של המממנים לחזור אל הלוות (מעבר לתמורה שתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחושב.	האם מסוג non-recourse
1. שעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין, ועל זכויותיהן בקשר להסכם פשרה בנוגע לתב"ע 33255 החלה על המקרקעין <sup>11</sup> ; 2. סכום לא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות. 3. משכנתא מדרגה ראשונה, בסך של 35 מ' ש"ח, על כל זכויות הלוות בקשר למקרקעין, ועל זכויות בקשר לסכומי פיצוי או שיפוי, לפטורים ולהקלות ביטוח.	בטחונות

במקביל להתקשרות עם המממנים התקשרה החברה בהסכמים עם עדמית וגופים הקשורים אליה ביחס להסכם המימון- ר' סעיף 12.4.1 להלן.

החברה קיבלה הלוואות מעדמית למימון השקעותיה בפרויקט. להלן פרטים על ההלוואות:

1,796 אלפי ש"ח	יתרות בדוח על המצב הכספי (בש"ח)
עדמית	מוסד מלווה
27.6.2018	תאריך אישור ההלוואה ותאריך נטילת ההלוואה
הלוואות נתקבלו בשנים 2020-2023	מנגנון קביעת הריבית וציון הריבית
עלות הלוואה מבנק מזרחי + 2.5%	תקופת ההלוואה
פירעון ביום קבלת היתר הבניה לפרויקט סיפולוקס	תניות פיננסיות מרכזיות
-	תניות מרכזיות בהסכם ההלוואה
לא	ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח
לא	האם מסוג non-recourse
-	בטחונות



# 1. שעבודים המוטלים על הפרויקט

סוג	פירוט	סכום מובטח ליום 31.12.2023 באלפי ש"ח
דרגה I	ראו ה' לעיל.	11,150
דרגה II	משכנתא מדרגה שנייה, בסך 27,500 אלפי ש"ח, לטובת מנור אחזקות בי.איי. בע"מ	-

## 6.10.2.2 השיטה

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

## א. הצגת הפרויקט

פרטים	
שם הפרויקט	השיטה
מיקום הפרויקט	רחוב השיטה, חולון, גוש 6021, חלקות 317-318 ו-15-514
תיאור הפרויקט	פרויקט מותלה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי
מספר יחידות קיימות	134 יח"ד
מספר יחידות מבוקשות	448 יח"ד, וכ- 3,350 מ"ר שטחי מסחר (בכל הפרויקט. מתוכו חלק החברה הוא 51%)
מספר יחידות הדיור הצפויות להשאר לחברה (יח"ד לשיווק)	314 יח"ד (בכל הפרויקט. מתוכן חלק החברה הוא 51%)
החלק האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט	100%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.
מבנה האחזקה בפרויקט	בעלות, ע"י לוינסקי עופר
שמות שותפים בפרויקט	קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים")
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	עלות
מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט	החל משנת 2016, הסכמי פינוי בינוי.
האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז / האם ניתנה החלטה מקדמית	לא
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	70.4%
מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23	95
שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט	66%
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות	5
עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים ועלויות הריסה	כ- 21 מ' ש"ח.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן	3.5
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן	3.5
שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	9,400 מ"ר
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2030
מועד התחלת שיווק בפרויקט הצפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2029

<sup>11</sup> לתיאור הסכם הפשרה ר' סעיף 6.9.2.1 א. (1) ב.1.

הסכמים עם קבלני ביצוע	אין
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים	הסכמי פינוי בינוי. הסכם עם יובלים בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף
חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו	לא נאמד
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

## הסכמים מיוחדים

ביום 28 במרס 2024, התקשרה לוינסקי-עופר בהסכם עם קבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון, ולכניסת יובלים כשותפה בפרויקט, בתמורה המשקפת שווי פרויקט של 30-50 מיליון ש"ח.

עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה- 49% שנמכרו יובלים תשלם ללוינסקי-עופר:

- תשלום מינימלי של 15 מיליון ש"ח. 2.3 מ' ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2023, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים, ו- 10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
  - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מ' ש"ח, אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רווחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לד"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("ד"ח האפס"). ד"ח האפס יכלול בין יתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי ייזום בסך של 30,162,000 ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
  - מחצית מההוצאות שלוינסקי-עופר הוציאה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח..
2. לוינסקי-עופר תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.
3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:
- הפרויקט ינוהל על ידי וועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
  - הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
  - יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
  - ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
  - במקרה בו יתברר 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 שיגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

במקביל להתקשרות לוינסקי-עופר ויובלים בהסכם, התקשרו 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 ללוינסקי-עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי יהיה בהתאם לשיעור הקיטון ברווח לעומת התמורה ששולמה על ידי יובלים;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין לוינסקי-עופר לבעלי הזכויות במקרקעין, ו/או אם לא יתקבל היתר בניה לפרויקט בתוך 42 חודשים ממועד חתימת ההסכם בין לוינסקי-עופר ליובלים. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות 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 תכנוני

התכנון המבוקש לפרויקט כולל 448 יח"ד, 550 מ"ר שטחי מסחר, ו-3,350 מ"ר שטחי מסחר. הבניה המתוכננת הינה על בסיס תב"ע ח/619 "התחדשות עירונית של חולון" שקיבלה תוקף בשנת 2023.

לוינסקי-עופר מקדמת תכנית בינוי ותוכנית עיצוב ופיתוח מול מחלקת עיצוב עירוני בעיריית חולון, במטרה לקבל את אישור גורמי העירייה בשנת 2024. הוצאת ההיתר הינה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ובניה.

## ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 ולפניה	שנת 2022	שנת 2023			עלויות שהושקעו	
		חציון 1	חציון 2	כל התקופה		
-	65	65	65	65	(א)	עלויות מצטברות בגין קרקע בתום התקופה
-	-	-	-	-	(ב)	עלויות מצטברות בגין פיתוח, מיסים ואגרות
1,311	2,134	2,374	2,457	2,457	(ג)	עלויות מצטברות בגין בניה, תכנון ואחרות
52	200	244	403	403	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
1,363	1,363	2,683	2,925	2,925	סה"כ עלות מצטברת 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	מיקום הפרויקט
מקווה ישראל 2-8, חולון, גוש 7165, חלקות 53, 110, 108, 55.	תיאור הפרויקט
הריסת בנינים שבהם 110 דירות ובניית בנינים שיכללו 428 דירות (**)	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט
50.1%	מספר יחידות קיימות
110 יח"ד (חלקה של לוינסקי-עופר 50.1%).	מספר יחידות מבוקשות
כ- 428 יח"ד (***) (חלקה של לוינסקי-עופר 50.1%).	מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושטחן הממוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
כ- 318 יח"ד (***) (חלקה של לוינסקי-עופר 50.1%).	מבנה האחזקה בפרויקט
הפרויקט יבוצע באמצעות חברה ייעודית - לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ - המשותפת לחברה ולקרסו נדל"ן.	שמות שותפים בפרויקט
קרסו נדל"ן בע"מ, כבעלת מניות בחברה הייעודית שתבצע את הפרויקט- לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
עלות	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
החל מ-2017, הסכמי פינוי בינוי	שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט
8,900 מ"ר	האם מתחם הפינוי בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית
לא	שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
78%	מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.23
86 מתוך 110 (כלל הדירות בפרויקט).	שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט
67%	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות עלויות הפינוי השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים
5 שנים	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן
כ- 27.5 מ' ש"ח	יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שטרם חתמו- אומדן
3.87	מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי
3.87	מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי
2025	הסכמים עם קבלני ביצוע
2029	מועד התחלת שיווק בפרויקט צפוי
אין	מועד סיום שיווק צפוי
2025	זכויות משפטיות בקרקע
2029	הסכמים מיוחדים
זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי	חשיפות מהותיות של התאגיד לפרויקט
הסכמי פינוי בינוי; הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.	אומדן שווי מימוש נטו
-	תשתיות בקרבת הפרויקט
לא נאמד	נושאים מיוחדים
אזור עירוני מפותח	
-	

(\*) בהתאם להוראות תוכנית ח/650 התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון שהפרויקט נמצא בשטחה, תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים ליזמים שיגישו בקשה להיתר בניה תוך 5 שנים. היקפי הבניה האמורים הם בהנחה שהבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים, וכוללים תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים (ר' להלן "מצב תכנוני" לעניין תוספת אחוזי בניה).

### הסכמים מיוחדים

ביום 16 בפברואר 2022 נחתם הסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדל"ן בנוגע לפרויקט. הוסכם כי הפרויקט יבוצע באמצעות חברה ייעודית, שבה לוינסקי-עופר תחזיק 50.01%, וקרסו נדל"ן תחזיק 49.99%. המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט תיקבע ע"י דירקטוריון חברת הפרויקט, שבו שני נציגים לכל צד. במקרה של שוויון קולות בהצבעה בדירקטוריון יכריע קולה של לוינסקי-עופר, למעט בנושאים הבאים בהם החלטה תתקבל פה אחד:

מכירה או שעבוד של מרבית נכסי חברת הפרויקט; כינוס נכסי חברת הפרויקט, פירוקה או חיסול עסקיה; שינוי מטרות חברת הפרויקט; גיוס הון בדרך של פניה לציבור, מיזוג חברת הפרויקט או שינוי מבנה אחר; תיקון תקנון חברת הפרויקט; פירוק מרצון או הפסקה פעילות לצמיתות או ביצוע הסדר לפי סעיפים 350-351 לחוק החברות; נטילת חוב או אשראי ו/או העמדת ביטחונות או ערבויות לצדדים שלישיים; ביצוע כל פעילות נוספת שאינה קשורה בפרויקט; עסקאות עם בעלי עניין; הגדלת הון, הקצאת מניות או מתן אופציות למניות; שינוי מדיניות חלוקת דיבידנד; שינוי מבנה דירקטוריון; שינוי הרכב זכויות החתימה; החלטות הקשורות בקידום ואישור התב"ע החדשה; הגדלת או הקטנת מספר הבניינים שיכללו בפרויקט; כל תיקון או שינוי בהסכם הפינני בינוי; בחירת הקבלן המבצע לפרויקט ותנאי ההתקשרות עמו; בחירת יועצים ונותני שירות; בחירת בנק מלווה ותנאי התקשרות עמו; התחלת מכירת דירות ו/או שטחים סחירים אחרים בפרויקט; התחלת בניית הפרויקט; משלוח הודעות פינני לבעלי הדירות; התקשרויות או התחייבויות כלפי רשויות או גופים אחרים ותנאי ההתקשרות עמם.

העברת מניות הצדדים בחברת הפרויקט תהיה בכפוף לאישור הבנק המלווה, ככל שיידרש, לזכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות. כמו כן, נקבעה זכות מצרנות במקרה שיוסכם על הגדלת הונה הנפרע של חברת הפרויקט, ומנגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט.

### הגדלה אפשרית של הפרויקט

בכוונת לוינסקי-עופר וקרסו נדל"ן לצרף לפרויקט בנין נוסף גובל ברחוב הגלעד שלקרסו נדל"ן יש הסכמי פינני ובינוי עם דייריו. בבניין הגובל יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ-407 יח"ד לשיווק. חלק לוינסקי-עופר הוא כמחצית כ- 204 יח"ד לשיווק.

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

### ב. מצב תכנוני

ביום 29 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתת תוקף לתוכנית ח/650 התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון, שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון, בכפוף לשינויים.

התוכנית מאפשרת פינני של כ-840 יחידות דיור, ובניית כ-3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל-9 מתחמים. על פי התכנית, לבקשות היתרי בניה שיוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים.

במתחם מספר 1 שבו נמצא הפרויקט יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד במקומם ניתן יהיה לבנות על פי תכנית ח/650 666 יח"ד ב-4 מגדלים.

הפרויקט עליו חל ההסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדל"ן כולל הריסת 4 בנינים במתחם,

שבהם 110 דירות, ובניית 428 דירות במקומן, וזאת בהנחה שבקשות היתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11% בזכויות הבניה למגורים..  
אם יצורף לפרויקט הבניין הגובל, שגם הוא נמצא במתחם, ובהנחה שבקשות היתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים ותתקבל התוספת של 11%, יוגדל הפרויקט לכ- 548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ-407 יח"ד לשיווק.

### ג. עלויות (באלפי ש"ח)

שנת 2021 (*)	שנת 2022	שנת 2023			עלויות שהושקעו	
		חציון 1	חציון 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 ואחרות
92	158	173	245	245	(ד)	עלויות מצטברות בגין מימון (שהונו)
770	909	964	1,376	1,376	סה"כ עלות מצטברת (א+ב+ג+ד)	

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

### ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

### 6.10.2.4 הערבה צפון

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

### א. הצגת הפרויקט

פרטים	שם הפרויקט
הערבה צפון	מיקום הפרויקט
חולון, רח' הערבה 18, 26, 33-27, 35-39; רח' אילת 56 גוש 7127 חלקות 30, 32, 48, 138, 142, 143	תיאור הפרויקט
פרויקט מותלה של התחדשות עירונית- פינוי בינוי	מספר יחידות קיימות
270 יח"ד (חלקה של לוינסקי-עופר 50%).	מספר יחידות מבוקשות
כ- 606 יח"ד, וכ- 104.5 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (חלקה של לוינסקי-עופר 50%).	מספר יחידות הדיור הצפויות להישאר לחברה (יח"ד לשיווק) ושטחן הממוצע- לפי מצב תכנוני מבוקש
כ- 168 יח"ד בשטח ממוצע של 90 מ"ר, וכ- 52.2 אלף מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר (מחצית מכלל השטחים לשיווק).	חלקה האפקטיבי של לוינסקי עופר בפרויקט
50%, כפוף לזכויות בעלי הדירות במקרקעין.	מבנה האחזקה בפרויקט
באמצעות חברות יעודיות לפרויקט שבהן לוינסקי-עופר מחזיקה 50%.	שמות שותפים בפרויקט
קרסו נדל"ן בע"מ.	שיטת הצגה בדוחות הכספיים
שווי מאזני	מועד רכישת הקרקע עליה ייבנה הפרויקט
החל משנת 2016, הסכמי פינוי בינוי.	

שטח הקרקע עליו ייבנה הפרויקט	כ- 15 דונם
האם מתחם הפינני בינוי הוכרז/האם ניתנה החלטה מקדמית	לא
שיעור הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.22	72%
מספר הדיירים שחתמו על הסכם לפינוי בינוי מתוך סך הדיירים ליום 31.12.22	194 מתוך 270.
שיעור החתימה הנדרש להתחלת הפרויקט	67%
משך הזמן מתחילת ביצוע ההחלטות	4
עלויות הפינני השונות ובכלל זה עלויות שכירות לדיירים	כ- 67.5 מ' ש"ח.
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים שחתמו- אומדן	1.6 ללא שטחי התעסוקה והמסחר
יחס ההחלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו- אומדן	1.6 ללא שטחי התעסוקה והמסחר
מועד תחילת עבודות ההקמה הצפוי	2025
מועד סיום עבודות ההקמה הצפוי	2028-2030
מועד תחילת שיווק בפרויקט צפוי	2025
מועד סיום שיווק צפוי	2030
הסכמים עם קבלני ביצוע	אין
זכויות משפטיות בקרקע	זכויות מכוח הסכמי פינוי בינוי
הסכמים מיוחדים	הסכמי פינוי בינוי; הסכם עם קרסו נדל"ן בע"מ בנוגע לביצוע הפרויקט במשותף.
חשיפות מהותיות של החברה לפרויקט	-
אומדן שווי מימוש נטו בתקופה המדווחת	לא נאמד
תשתיות בקרבת הפרויקט	אזור עירוני מפותח
נושאים מיוחדים	-

### הסכמים מיוחדים

ביום 12 ביולי 2017 התקשרה לוינסקי-עופר עם קרסו נדל"ן בהסכם לפיו הצדדים יבצעו במשותף פרויקטים משותפים מסוג התחדשות עירונית בחולון במתחמים הנמצאים ברחובות אילת, עין יהב, העבודה ויטבתה (להלן: "הפרויקטים המשותפים"). ההסכם חל על פרויקט "הערבה צפון", וכן על פרויקטי "הערבה מרכז" ו"הערבה דרום". בהסכם נקבע כי לצורך ניהול הפרויקטים המשותפים תוקמנה חברות פרויקט ייעודיות שיוחזקו בחלקים שווים על ידי שני הצדדים (להלן: "חברות הפרויקט").

הדירקטוריון של כל חברת פרויקט יורכב מארבעה דירקטורים, שניים לכל צד, ויקבע את המדיניות בקשר לניהול וביצוע הפרויקט. ההחלטות בדירקטוריון יתקבלו פה אחד. במקרה של חילוקי דעות נקבע מנגנון בורות מוסכם. עוד כולל ההסכם מנגנון דילול שיחול אם מי מהצדדים לא יעמיד את חלקו במימון הפרויקט.

בהסכם נקבעה זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות ביחס להעברת זכויות מי מהצדדים. הקצאת מניות חדשות בכל חברת פרויקט תהיה כפופה לזכות מצרנות של יתר בעלי המניות.

במקרה שמי מהצדדים ימכור פחות מ-25% בחברת פרויקט כלשהי לפני תום הליווי הבנקאי של הפרויקט, יותר המוכר בעל זכויות ההצבעה והניהול ביחס למלוא חלקו בחברת הפרויקט, לקונה לא תהיינה זכויות הצבעה וניהול כלשהן ויראו בו משקיע פיננסי בלבד.

## ב. מצב תכנוני

הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב אישרה, בישיבתה מיום 28 בנובמבר 2022, להפקדה בתנאים את תוכנית ההתחדשות העירונית ח/655 מרחב יוספטל - חולון. התכנית הינה לפינוי מבנים הכוללים 550 יח"ד, מבנה מסחרי ושטחי ציבור, והקמת מבני מגורים ותעסוקה שיכללו 1,340 יח"ד, כ-232,000 מ"ר לתעסוקה וכ-20,000 מ"ר למסחר. גובה המגדלים יהיה בין 30 ל-65 קומות. התוכנית מתחלקת למתחמים 1-3, והפרויקט נמצא במתחמים 1 ו-2. היקף הבניה האפשרי על פי התכנית הוא כלהלן:

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

לוינסקי-עופר וקרסו נדלן הגישו התנגדויות לתוכנית. אם ההתנגדויות שהגישו לוינסקי-עופר וקרסו יתקבלו יגדל היקף הפרויקט לכ-945 יח"ד וכ-123,700 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה.

## ג. עלויות (באלפי ש"ח)

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

## ד. שיווק

טרם הוחל בשיווק הפרויקט.

## ה. מימון

לא נלקח מימון ספציפי לפרויקט.



המידע המתואר לעיל בקשר עם המקרקעין והפרויקטים, לרבות הערכות הקבוצה בקשר עם המועדים המתוכננים להתחלה וסיום של בנית הפרויקטים, והמצב התכנוני, עלויות הפרויקטים וההכנסות הצפויות מן הפרויקטים, הינו מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של הקבוצה והתקיימותו בפועל אינה וודאית. מידע צופה פני עתיד אינו עובדה מוכחת והוא כפוף מטבעו לסיכוני אי-התממשות משמעותיים. מידע כאמור אינו ניתן להערכה מדויקת מראש, והתממשותו או אי התממשותו תושפע, בין היתר, מגורמי סיכון המאפיינים את פעילות הקבוצה, וכן מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות הקבוצה, אשר אינם ניתנים להערכה מראש ואשר אינם מצויים בשליטת הקבוצה. המידע מבוסס, בין היתר, על מידע שקיים בחברה במועד הדו"ח, היינו, לגבי מרבית הפרויקטים - טרם קבלת היתרי בניה, טרם חתימה על הסכמי ליווי בנקאי, טרם חתימה על הסכמי ביצוע עם קבלנים, ובחלק מהפרויקטים של התחדשות עירונית - טרם חתימת הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין, או טרם חתימת הסכמים עם בעלי זכויות במקרקעין בשיעור הנדרש לביצוע הפרויקטים, וכן כולל הערכות ותכנונים של הקבוצה אשר עשויים שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני הקבוצה.

המידע בדבר ההכנסות הצפויות, עלויות צפויות, עודפים צפויים, שיעור רווח גולמי צפוי והמועדים הצפויים להתחלה ולסיום הפרויקטים, הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה הקבוצה. תחזיות הקבוצה עשויות שלא להתממש, בין היתר, אם ויתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן:

- (1) יחולו עיכובים בקבלת זכויות הבעלות במקרקעין או שלא יושגו או יחולו עיכובים בהשגת הסכמים עם דיירים בפרויקטים של התחדשות עירונית.
- (2) יחולו עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה, לרבות עקב צורך בעריכת תכנון חוזר לפרויקט בעקבות שינויים במדיניות; במדיניות רשויות התכנון;
- (3) היתרי הבניה שיינתנו יהיו שונים מהערכות החברה הראשוניות לגבי אופי הפרויקט והיקפי הבניה האפשריים במקרקעין.
- (4) יחולו שינויים במצב המשק, במצב שוק הנדל"ן, במצב שוק הדירות למגורים בכלל ובאזור בו ממוקמים המקרקעין בפרט;
- (5) יחולו שינויים בעלויות הביצוע או המימון הדרושות לבניה במקרקעין או בזמינות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
- (6) יחולו שינויים במחירים בהם יימכרו הדירות שייבנו בפרויקטים; בפרויקטים;
- (7) קצב המכירות בפרויקטים יהיה איטי מהצפוי;
- (8) יחולו שינויים בזמינות כוח האדם לביצוע הפרויקטים;
- (9) יחולו שינויים בנתונים מקרו כלכליים, בנתונים עובדתיים אחרים שאינם בשליטתה של החברה, או התקיימות איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 19 לדוח.

- 7 **כושר ייצור**  
 כושר הייצור הפוטנציאלי של הקבוצה נגזר מהמאפיינים הבאים:
- ההון העצמי של הקבוצה, יכולתה לגייס הון עצמי נוסף, ויכולתה לגייס מימון חיצוני.
  - יכולת הקבוצה לגייס קבלני משנה לביצוע הבניה ו/או השיווק של הדירות שתמכור.
  - יכולת הקבוצה לגייס כוח אדם בתחום ההנדסי והביצועי המתאים לסוג ולכמות הפרויקטים שהקבוצה תבצע.
- 8 **פעילות הקבוצה בתחום הנדל"ן להשקעה כללי**  
 8.1 **סוקולוב, הרצליה**
- ליבנטל הרצליה הינה הבעלים של מקרקעין ברח' סוקולוב 39 בהרצליה בגוש 6531 חלקה 97 שעליהם היה מבנה שנהרס לצורך הקמת פרויקט סוקולוב. בתחילת שנת 2024, לאחר גמר הפרויקט, הושכרו לעיריית הרצליה (שהייתה דייר מוגן במבנה שנהרס) משרדים בשטח 139 מ"ר בפרויקט. ראו סעיף 8.6.2 **שגיאה!** **מקור ההפניה לא נמצא.** ובאור 12'ה' בדוחות הכספיים.
  - **זכויות במקרקעין ברח' יגאל אלון 161 בתל-אביב**  
 החברה מחזיקה בשליש ממניות החברה הכלולה - תג"ר שבבעלותה כ- 56.233% מהזכויות במגרש 2 המורכב מחלקות 2 ו-165 בגוש 7110 ברחוב יגאל אלון 161 בתל-אביב. על גבי החלק מחלקה 2 שבבעלות תג"ר נמצא בניין המושכר לתעשייה ומסחר. על חלק מהשטח שעליו נמצא הבניין חל צו הפקעה. במסגרת ההפקעה חזית הבניין תיהרס.  
 תג"ר, בעלי יתרת הזכויות בחלקה 2 ובעלי הזכויות בחלקה הגובלת- חלקה 165 בגוש 7110, מקדמים הקמת פרויקט משרדים ומסחר בשטח שתי החלקות. לצורך ביצועו כל השטחים הבנויים ייהרסו, ויוקם מבנה חדש. ר' סעיף 8.10 להלן ובאור 11ב'1 בדוחות הכספיים.  
 במקביל נבחנת מכירת המקרקעין.
  - **זכויות במגרש במערב ראשון לציון**  
 ראו סעיף 8.6.3.
- 8.2 **מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו**  
 שוק הנכסים המניבים מורכב ממגוון רחב של נכסים מסוגים שונים, החל בבנייני משרדים וכלה בקניונים ואזורי סחר. הפעילות בתחום הנכסים המניבים מתאפיינת בתחרות עזה ובריבוי שחקנים. הקבוצה הינה שחקן קטן ולא משמעותי בתחום, והיקף הנכסים המניבים שהיא מחזיקה זניח ביחס להיקף השוק.
- 8.3 **גורמי הצלחה קריטיים**  
 להערכת הנהלת הקבוצה, גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הנכסים המניבים הינם:
- מיקומם של נכסים מניבים. ככל שמיקומו של הנכס טוב יותר, כך עולים הביקוש ודמי השכירות שניתן לקבל בגינו.
  - מיצוב ומיתוג נכונים של הנכסים המניבים.
  - התקשרות בחוזים ארוכי טווח עם שוכרים המהווים עוגנים.
- 8.4 **חסמי כניסה ויציאה**  
 להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי הכניסה העיקריים בתחום הנכסים המניבים הם:
- השקעה בנכסים מניבים בהיקף משמעותי מצריכה משאבים כספיים ניכרים.
  - צורך בידע וניסיון בתחום.
  - להערכת הנהלת הקבוצה, חסמי היציאה העיקריים בתחום הנכסים המניבים הם:
  - יכולת מימוש הנכסים, והזמן הנדרש למימוש, תלויים במידה רבה במצב שוק הנדל"ן - בזמנים של שפל בשוק עשוי להיווצר קושי במימוש נכסים מניבים.

- במקרה של נכסים שרכישתם מומנה בהון חיצוני בהיקף מהותי עשוי להיווצר, במצבים של שפל בשוק הנדל"ן, קושי במימוש הנכסים במחיר שיאפשר את פירעון האשראי ששימש לרכישה.
- מימוש נכסי נדל"ן כרוך בעלויות שונות, לרבות עלויות מס.

### **מבנה התחרות**

8.5

התחרות בתחום הנכסים המניבים מתוחמת בד"כ לאזור גיאוגרפי מסוים - עיר, שכונה וכיוצ"ב. הפרמטרים לתחרות הם מיקום הנכס, המפרט שלו ודמי השכירות הנגבים בגינו. בתל אביב, חולון והרצלייה, שבהן יש לקבוצה פרויקטים של הקמת נכסים מניבים, הקבוצה הינה גורם קטן ולא משמעותי, בשוק רווי המתאפיין בריבוי שחקנים.

## 8.6 פרטים בדבר נכסי הנדל"ן להשקעה של הקבוצה

### 8.6.1 תמצית התוצאות

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

ישראל לשנת			
2021	2022	2023	
פרמטרים מקרו כלכליים			
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/דולר ליום האחרון בשנה

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

### 8.6.2 סוקולוב הרצליה

ליבנטל הרצליה ביצעה את פרויקט סוקולוב שבנייתו הסתיימה בחודש דצמבר 2023, בגמר הפרויקט הושכרו בשכירות משרדים בשטח כ- 139 מ"ר לעיריית הרצליה ששכרה משרד בשטח דומה בשכירות מוגנת בבניין שנהרס לצורך בניית הפרויקט. ראו באור 1'13 בדוחות הכספיים.

8.6.3

**מקרקעין בראשון לציון**

להלן נתונים על מקרקעין בראשון לציון שבבעלות ליבנטל בנין המסווגים כנדל"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
1,806 כ-			סה"כ שטח המקרקעין (במ"ר)	

המקרקעין הינם 1.94% במושע מחלקה ששטחה הכולל 93,086 מ"ר, בייעוד חקלאי, ובייעוד לאזור לתכנון בעתיד. לפרטים נוספים ר' באור 12ה' בדוחות הכספיים.

8.7

**רכישת ומכירת נכסים**

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

8.8

**רשימת נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים**

לקבוצה אין נכסי נדל"ן להשקעה מהותיים.

8.9

**התאמות הנדרשות ברמת התאגיד**

א. **התאמה לדוח על המצב הכספי**

התאמת שווי הוגן לערכים בדו"ח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)

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

ב.

**התאמה לרווחי FFO**

הכנסות הקבוצה הנובעות מנדל"ן להשקעה קטנות מ-90% מסך ההכנסות בתקופות המדווחות, לפיכך לא הוצגה התאמה לרווחי FFO.

8.10

**נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד – קרקע תג"ר**

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

א. הצגת הנכס

פירוט ליום 31.12.2023	
שם הנכס	מגרש תג"ר
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% במושע מחלקה 2.
ייעוד הקרקע	מסחר 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%. לתג"ר כ-42.23% ממגרש 2.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי היעוד	מסחר ומשרדים, בהתאם לתב"ע שבתוקף.
זכויות בניה מתוכננות לאחר שינוי הייעוד	לא נדרש שינוי ייעוד
מבנה ההחזקה בקרקע	ע"י תג"ר-חברה כלולה.
חלק התאגיד האפקטיבי בקרקע	החברה מחזיקה שליש מתג"ר, ובשרשור 18.74% מחלקה 2, שהם 14.72% ממגרש 2.
שמות השותפים	הנכס (56.233% מחלקה 2) הינו בבעלות תג"ר. שליש ממניות תג"ר הן בבעלות החברה, שליש בבעלות ח.ד. מחלבת ד.ש.נ בע"מ ("דשן"), ושליש בבעלות מר אבירם דולינגר.
תאריך רכישת הקרקע	12 בפברואר 2008
זכויות משפטיות בנכס	בעלות במושע, והסכם הקובע את החלוקה הפיזית של הנכס בין הבעלים המחזיקים במקרקעין במושע.
מצב רישום זכויות משפטיות	הנכס רשום על שם תג"ר.
שימוש ביניים בקרקע	מבנה ישן בנכס, וחצר, המושכרים לדשן. דמי השכירות בשנת 2023 היו כ- 616 אלפי ש"ח. על חלק מהשטח שבו נמצא המבנה חל צו הפקעה. במסגרת ההפקעה חזית המבנה תיהרס- ר' ס"ק ט.7 להלן.
עניינים מיוחדים	בדבר ההסכם על פיו נרכש הנכס ב-2008, תביעה שהגיש מוכר הנכס והסכם פשרה עמו מ-2013, הליכים משפטיים חדשים שהחלו בשנת 2022 נגד מוכר הנכס, ובדבר זיהום קרקע אפשרי ר' ס"ק ט' להלן.
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	תג"ר מוצגת בספרי החברה בהתאם לשווייה המאזני; הנכס מוצג בספרי תג"ר לפי שוויי ההוגן.

**ב. נתונים עיקריים**

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

**ג. פרטים אודות השבחות - אין**

**ד. מימון ספציפי - רכישת הנכס מומנה מהלוואות בעלים.** חלק החברה בהלוואות הבעלים שהועמדו לתג"ר הוא שליש, וזהה לשיעור החזקת החברה בתג"ר. ר' באור 11ב'1.

**ה. שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס**

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

<sup>12</sup> שטח המקרקעין – 2,036 מ"ר.

ו. פרטים אודות הערכת שווי

שנת 2021	שנת 2022	שנת 2023	נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס – 33.3% השווי שנקבע (אלפי ש"ח)
66,215	75,350	66,780	זהות מעריך השווי
פרס-שרת			האם המעריך בלתי תלוי ?
כן			האם קיים הסכם שיפוי ?
כן. ניתנה התחייבות שיפוי על ידי תג"ר לאי נכונות מסמכים או מידע שנמסר על ידי תג"ר או כתוצאה מאי העברת מסמכים או מידע אחר הדרושים לצורך חוות הדעת. השיפוי לא יחול על עקרונות ותחשיבים שמאיים שהם בבחינת מומחיות המקצוע.			תאריך התוקף של הערכת השווי
31.12.21	31.12.22	31.12.23	מודל הערכת השווי
השוואה והיוון הכנסות			מחיר למ"ר לצורך ההערכה (ש"ח), שווי מ"ר מבונה
מגורים – 24,000 מסחר – 17,850 משרדים – 6,800 שווי חניה – 100,000	מגורים – 27,200 מסחר – 17,875 משרדים – 7,140 שווי חניה – 100,000	מגורים – 24,500 מסחר – 17,000 משרדים – 6,400 שווי חניה – 80,000	טווח מחירים למ"ר של קרקעות בנות השוואה (ש"ח)
ל / ר			מספר קרקעות בנות השוואה
44	56	56	זיהוי הקרקעות העיקריות שנלקחו לצורך השוואה (מחירי המדגם מחיר מכירה)
נכס 1-13 (דירות מגורים, ממוצע ל-2 פרויקטים מהם נלקח המדגם) 45,000 ש"ח נכסים 12-21 - (משרדים) ונכסים 22-28 (משרדים בגישת היוון הכנסות) - 17,900 ש"ח. נכס 29-34 (מסחר) ונכסים 35-39 (מסחר בגישת היוון הכנסות) 30,400 ש"ח נכס 40-44 (חניה) – 235,000 ש"ח	נכס 1-17 (דירות מגורים, ממוצע ל-3 פרויקטים מהם נלקח המדגם) 49,000 ש"ח נכסים 18-26 - (משרדים) ונכסים 27-36 (משרדים בגישת היוון הכנסות) - 18,300 ש"ח. נכס 37-44 (מסחר) ונכסים 45-51 (מסחר בגישת היוון הכנסות) 30,450 ש"ח נכס 56-56 (חניה) – 235,000 ש"ח	נכס 1-11 (דירות מגורים, ממוצע ל-2 פרויקטים מהם נלקח המדגם) 45,400 ש"ח נכסים 12-19 - (משרדים) ונכסים 20-33 (משרדים בגישת היוון הכנסות) - 17,360 ש"ח. נכס 34-37 (מסחר) ונכסים 38-41 (מסחר בגישת היוון הכנסות) 29,500 ש"ח נכס 42-48 (חניה) – 200,000 ש"ח	שיעור תשואה נטו המשתקף מה-NOI הנוכחי של הנכס (NOI נוכחי חלקי שווי שנקבע)
1.0%	0.8%	0.9%	משתנים מרכזיים אחרים
הנכס מושכר לדשן, אחת מבעלי המניות בחברת תג"ר			



## 2. ניתוח רגישות

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

באלפי ש"ח					
השינוי בשווי	שיעור ההיוון ב-1%	גידול שיעור ההיוון ב-0.5%	סה"כ שווי הנכס	שיעור ההיוון ב-0.5%	קיטון שיעור ההיוון ב-1%
	(2,050)	(1,035)	66,780	1,055	2,130

### ניתוח רגישות לשווי בהשתנות דמי שכירות ממוצעים למ"ר

באלפי ש"ח					
השינוי בשווי	הממוצעים השכירות ב-5%	גידול דמי השכירות הממוצעים ב-2.5%	סה"כ שווי הנכס	הממוצעים השכירות ב-2.5%	קיטון דמי השכירות הממוצעים ב-5%
	80	40	66,780	(40)	(80)

## ח. מכירה אפשרית של המקרקעין

תג"ר, ויתר בעלי הזכויות במגרש 2, בוחנים אפשרות של מכירת המקרקעין.

## ט. פרטים נוספים על תג"ר ומגרש תג"ר

### 1. הסכם מייסדים

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

דולינגר התחייב לדאוג לכך כי לתג"ר יועמד, לצורך מימון רכישת הזכויות בפרויקט, מימון פיננסי שלא יפחת מ-45% מהמימון הכולל הדרוש לצורך כך. המימון כאמור יהיה על בסיס שעבוד הזכויות בפרויקט והתחייבות תג"ר לבנק. בטחונות נוספים, ככל שיידרשו, יועמדו על ידי הצדדים בהתאם לחלקם בהון החברה (פרי פסו). כן התחייב דולינגר להעמיד לתג"ר, ללא תמורה, שירותי ניהול בכלל ולקידום הפרויקט בפרט, לתקופה שלא תפחת מ-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. דולינגר 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 הסכם המייסדים, כל ההחלטות המהותיות הקשורות בפעילות תג"ר יהיו כפופות להסכמת המחזיקים ב-75% לפחות מהונה, או הדירקטורים שמונו על ידי המחזיקים ב-75% לפחות מהונה, לפי המקרה. כן נקבע שיחולו הגבלות על העברת מניות כפי שיפורט בתקנון תג"ר, לרבות זכות סירוב ראשון וזכות הצטרפות למכירה.

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

מרחביה מכרה בשנת 2016 לחד. מחלבת דשן בע"מ ("דשן") תמורת 7 מיליון ש"ח את מלוא זכויותיה בתג"ר, לרבות מניות, זכויות מכוח הלוואות בעלים, זכויות במקרקעין ו/או זכויות על פי הסכם ו/או כלפי צדדי ג' ("המכירה"). 750 אלפי ש"ח מתוך סכום זה שולמו לריה לאחר שריה הסכימה שהעסקה לא תפעיל את זכות התמורה הנוספת של ריה לפי ההסכם שמכוחו רכשה תג"ר את המקרקעין (ר' ס"ק 2 להלן). דשן הצטרפה כצד להסכם המייסדים של בעלי המניות בתג"ר.

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

## 2. תיאור הנכס

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

תקופת השכירות הינה עד ליום 31 בדצמבר 2028. לתג"ר ולדשן זכות לקצר את תקופת השכירות בהודעה מוקדמת של ששה חודשים. הודעה של תג"ר על קיצור תקופת השכירות תינתן ככל שהדבר יידרש לצורך עבודות הדרושות לביצוע פרויקט בניה על המקרקעין על פי היתר בניה כדין ובתוקף ו/או בשל מכירת הנכס לצד ג' במועד הקובע למסירת החזקה במושכר בפועל ובתנאי שהקונה לא יסכים להמשך הימצאות דשן בנכס.

על חלק מהשטח שעליו נמצא המבנה שדשן שוכרת חל צו הפקעה. במסגרת ההפקעה חזית המבנה תיהרס. תג"ר ודשן נקטו הליכים משפטיים לעיכוב ההריסה - ר' ס"ק 7 להלן.

סך דמי השכירות הכוללים מהמבנים המושכרים בשנים 2023 ו- 2022 היו כ- 51.3 אלפי ש"ח ו- 49.8 אלפי ש"ח לחודש, בהתאמה.

## 3. שטחים הגובלים בנכס

החלק בחלקה 2 בגוש 7110 שאינו בבעלות החברה מחולק לשתי תתי חלקות, אחת מהן שייכת לחברה בבעלות מר דולינגר ולצד שלישי בלתי קשור לתג"ר, והשנייה שייכת לדשן ולצד שלישי בלתי קשור לתג"ר. בהסכם משנת 1946 שנערך בין בעלי הזכויות דאז בחלקה מס' 2 חולקה החלקה ביניהם בהתאם לתוכנית חלוקה, באופן שלכל אחד מבעלי הזכויות יוחד חלק מסוים של חלקה מס' 2, על אף שהבעלות בחלקה היא במושע.

בתחום חלקה 2 קיימים מבנים לגביהם ניתן צו הריסה. מבנים אלה אינם מצויים בחלק שיוחד לריה בהסכם מ-1946 ונרכש ממנה על ידי תג"ר.

חלקה 165 בגוש 7110 הגובלת בחלקה 2 ומרכיבה יחד עם חלקה 2 את מגרש 2 נמצאת בחלקה בבעלות בעלי זכויות בחלק בחלקה 2 שאינו שייך לתג"ר.

מגרש תג"ר ממוקם בצמוד למתחם תע"ש "המגן" שהינו חלקה מספר 1 בגוש 7110. כתוצאה מהפעילות התעשייתית שהתנהלה בעבר במתחם תע"ש, ומאחר ולא בוצע טיפול הולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, ייתכן שחלחלו חומרים מזהמים לקרקע. על פי החלטת הוועדה המקומית מיום 25 ביולי 2001, החלקה כלולה בתחום אזור מתחם תע"ש "מגן", שבו קיים חשש כי מי התהום מזהמים במזהמים אורגניים נדיפים ובמתכות כבדות, בשל קרבתה הפיזית של החלקה הנישומה למתחם תע"ש. תיחום השטח אינו סופי, ובהתאם לבדיקות שיבוצעו עשוי לחול בעתיד שינוי בתיחום השטח. בהתאם למפת אזורי הזיהום ממוקם המגרש של תג"ר בתחום אזור ב' אשר למיטב ידיעת החברה הינו אזור בעל רמת זיהום צפויה נמוכה יותר מאזור א'. למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

#### 4. הסכם לרכישת מגרש מחברת ריה

תג"ר רכשה בחודש פברואר 2008 את הזכויות במקרקעין מריה. על פי הסכם המכר ריה מכרה לתג"ר את זכויותיה בנכס, פחות קרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוצמד יחידת גג במבנה שיוקם (להלן: "הממכר").

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

תמורת הממכר נקבעה לסך של כ- 3,438 אלפי דולר ארה"ב ("התמורה"), לפי השער היציג האחרון של דולר ארה"ב שיהיה ידוע ביום חתימת הסכם המכר, אך לא פחות מ-4.20 ש"ח לדולר ארה"ב, דהיינו כ- 14,441 אלפי ש"ח. התשלום בוצע לפי שער זה.

היטל השבחה החל על הממכר בגין תוכנית המאשרת עד 200% בניה יחול על ריה, והיטל השבחה בגין אחוזי בניה מעבר ל-200% יחול על תג"ר, בכפוף לאמור בסעיף קטן (ו) להלן.

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

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

ככל שהצדדים יצליחו עד למועד הקובע לאשר תב"ע חדשה אשר תקנה למגרש תוספת זכויות בניה (באופן אקוויוולנטי לזכויות הבניה הקיימות עובר לחתימת הסכם המכר) בשיעור של 150% (להלן: "זכויות הבניה העתידיות"), אזי תרכוש תג"ר מריה את הממכר הנוסף, תמורת סך של כ-1,707 אלפי דולר, על פי הוראות ההמרה וההצמדה הקבועות לעיל.

אם הצדדים יצליחו לאשר, עד למועד הקובע, תב"ע חדשה המקנה זכויות בניה בהיקף נמוך מ-150%, אזי ריה תמכור לתג"ר רק חלק יחסי מהממכר הנוסף, כיחס זכויות הבניה הנוספות שאושרו בפועל לבין 150%, תמורת סך של כ-11,383 דולר, בצירוף מע"מ עבור כל אחוז בניה אחד נוסף שתקנה למגרש 2307 התב"ע החדשה, על פי הוראות ההמרה וההצמדה הקבועות לעיל<sup>13</sup>.

אם הצדדים יצליחו לאשר, החל מיום 31.1.2011 ועד למועד הקובע, תב"ע חדשה המקנה זכויות בניה גבוהות מ-150%, אזי תרכוש תג"ר את הממכר הנוסף תמורת סך של כ-11,383 דולר עבור כל אחוז בניה אחד נוסף שתקנה למגרש 2307 התב"ע החדשה, על פי הוראות ההמרה וההצמדה הקבועות לעיל. תמורת הממכר הנוסף תקרא להלן "התמורה הנוספת".

(ב) אם תג"ר תמכור את הממכר, כולו או חלקו, לצד שלישי, היא תשלם לריה את התמורה הנוספת מחושבת לפי תוספת של 150% בניה בעת מכירת הממכר כולו או חלקו לצד שלישי כלשהו. אם תבוצע המכירה לאחר יום 31.1.2018 תהא תג"ר רשאית להעביר את התחייבויותיה בקשר עם הסכם המכר לרוכשת שתרכוש את הממכר ממנה ("הרוכשת החליפית"), ולא תחול על תג"ר החובה לשלם את יתרת התמורה הנוספת לריה, ובלבד שהרוכשת החליפית תיקח על עצמה את מלוא ההתחייבות כאמור.

<sup>13</sup> לדוגמה - תוספת זכויות בניה בהיקף של 75%, משמעה תשלום של כ- 854 אלפי דולר, תמורת מחצית מהממכר הנוסף.

הבטוחות מתג"ר לריה<sup>14</sup> יעמדו על כנן עד מילוי מלוא התחייבויות תג"ר על פי הסכם המכר. האמור בסעיף זה לא יחול על מכירת יחידות בבניין שייבנה על הנכס לצדדים שלישיים, שאינם קשורים לתג"ר, במישרין או בעקיפין. מכירה לצד שלישי משמעה בנוסף, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל: מכר מניות של תג"ר על ידי מי מבעלי מניותיה, למעט העברה לחברה שארביב הוא בעל השליטה בה ובלבד שהינו ממשיך להיות בעל השליטה בה; העברת מניות בין יחיד תג"ר ובלבד שאחזקותיו של דולינגר בתג"ר לא יפחתו משליש.

(ג) התחייבות תג"ר לשלם לריה את התמורה הנוספת, כולה או חלקה, מותנית בכך שתב"ע חדשה, שריה ו/או תג"ר יזמו אותה, תאושר על ידי הועדה המחוזית לתכנון ובניה ודבר אישורה פורסם ברשומות 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 תעביר ריה את הממכר הנוסף לידי תג"ר ללא תוספת תמורה כלשהי.

ככל שתג"ר תמכור יחידות במבנים שתבנה לצדדים שלישיים בשיעור העולה על 50% מזכויות הבניה בממכר, יישאר הממכר הנוסף בידי ריה ולא יעבור לתג"ר כאמור לעיל, אלא כנגד תשלום התמורה הנוספת, מחושבת לפי 150% בניה.

(ד) כל ההוצאות הכרוכות בייזום, בהכנת התב"ע החדשה ובאישורה, יחולו על תג"ר בלבד, לרבות היטל השבחה. אך אם הצדדים יצליחו לאשר עד למועד הקובע תב"ע חדשה המקנה זכויות בניה בהיקף גבוה יותר מ-450%, וריה תהא זכאית לחלק יחסי 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 הממכר הנוסף.

(ו) תג"ר תתחיל בתכנון הנכס לפני המועד הקובע. תג"ר מתחייבת לעשות את כל הדרוש הן בתכנון והן בהליכי בניית יסודות הבניין והתשתיות והחניונים על מנת שניתן יהיה לנצל זכויות בניה עתידיות שינבעו משינוי תב"ע וזאת עד ל-500% לפחות. אם תקום מניעה לבניית יסודות לפי 500% כאמור, לא תחל הבניה עד להסדרת המניעה כאמור.

תג"ר רשאית להסב את זכויותיה על פי הסכם המכר ו/או למכור את הממכר, כולו או חלקו, בהתאם ובכפוף להוראות לעיל בנוגע לתשלום תוספת תמורה. ריה לא תהא רשאית למכור זכויותיה בממכר הנוסף לאחר, למעט למי מבעלי מניותיה, ביחד או לחוד ו/או לחברה בבעלות מי מבעלי מניותיה ("הנעבר"), ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את התחייבויות ריה על פי הסכם המכר, ככל שלא מולאו עד אותו מועד על ידי ריה.

## **5. תביעה על הפרת חוזה שהגישה ריה**

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

בחדש 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 מאתיים ועשרים אחוז) לשטחים עיקריים. אם התכנית תאושר תוך 36 חודשים מהפקדתה תשלם תג"ר לריה את התמורה הנוספת המגיעה לה על פי הסכם הרכישה, קרי כ- 1.7 מיליון דולר (בהתאם להוראות ההמרה וההצמדה הקבועות

<sup>14</sup> התחייבויות תג"ר כלפי ריה בהתאם להוראות הסכם המכר יובטחו כדלקמן:

(א) הערת אזהרה על הממכר לטובת ריה; או  
(ב) ערבות פיננסית אוטונומית בסך התמורה הנוספת (כ-1,707 אלפי דולר בתוספת מע"מ), בהתאם לתנאי ההמרה וההצמדה הקבועים בחוזה המכר.  
תג"ר רשאית להמיר אחת החלופות שנבחרה כאמור בחלופה האחרת פעם אחת בתקופת תוקפו של הסכם המכר.

בהסכם הרכישה<sup>15</sup>), וכן תוספת תמורה בגין כל השבחה נוספת כקבוע בהסכם הרכישה<sup>16</sup>, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה.

אם תאושר תוכנית הכוללת לפחות 1,000% שטחים עיקריים, ומלוא התמורה הקבועה תשולם, יראו הצדדים כמי שמילאו התחייבויותיהם על פי הסכם הרכישה.

אם לא תאושר תכנית כאמור תוך 36 חודשים תג"ר תוכל לבחור באחת משתי החלופות הבאות:

א. לשלם לריה את התמורה המגיעה לה במקרה בו היו מאושרות 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 בנייה;

ב. לבטל את הוראת הסכם הרכישה הקובעת מגבלת מועד<sup>17</sup> שלאחריו לא תהיה ריה זכאית לתמורה נוספת אם עד לאותו מועד לא תאושר תב"ע חדשה הקובעת תוספת זכויות בנייה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ודבר אישורה יפורסם ברשומות, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה, לרבות אופן תשלום התמורה, שיעורה, וכן תשלום התמורה הנוספת במועד שבו אחזקותיו 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 מלוא התמורה לה תהיה זכאית עד אותו מועד, תג"ר תהיה רשאית למכור את זכויותיה בקרקע לצד ג', ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויותיה של תג"ר כלפי ריה.

החברה קיבלה התחייבות שיפוי ממר אבירם דולינגר מ-30.1.2013, עובר לחתימת הסכם הפשרה. לפי התחייבות השיפוי, אם כתוצאה מהסכם הפשרה ייווצר לחברה (כבעלת מניות בתג"ר) נזק הנובע מהסרת מגבלת מועד האישור הנקוב בהסכם הרכישה (יום 30.1.2021) או מהתחייבויות אחרות של תג"ר הכלולות בהסכם הפשרה ואינן כלולות בהסכם הרכישה- מר דולינגר ישפה את החברה בגין נזק זה.

"נזק" לעניין התחייבות זו- שליש מכל תשלום בו יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהסכם הפשרה ואשר לא הייתה נושאת 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 לחברה לפני המועד בו על תג"ר לבצע כל תשלום כאמור.

ככל שהתשלומים האמורים ימומנו מאשראי שיועמד לתג"ר על ידי גוף חיצוני, והעמדתו תהיה כרוכה במתן ערבויות או בטוחות- מר דולינגר יעמיד את הערבויות והבטוחות הנדרשות בגין חלקה של החברה כבעלת מניות בתג"ר. התחייבות השיפוי לא תחול על נזק מכל מין וסוג אשר היה נגרם גם על פי הסכם הרכישה.

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

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

<sup>15</sup> שער המרה של 4.2 ש"ח לדולר, והפרשי הצמדה למדד המחירים לצרכן, כשמדד הבסיס הינו מדד נובמבר 2007.

<sup>16</sup> תוספת זכויות בניה העולה על 150% מזכה בתוספת תמורה על פי הסכם הרכישה.

<sup>17</sup> 30.1.2021

## 6. הליכים משפטיים משנת 2022 מול ריה

### א. דרישת ריה מתג"ר

1. כמצויין לעיל, במסגרת הסכם המכר מריה לתג"ר, ריה הותירה לעצמה 20 מ"ר במקרקעין בצירוף זכויות בנכס. בהסכם נקבעו מדרגות של תוספת תמורה, היה ומי מהצדדים יפעל באופן אקטיבי ויגדיל את זכויות בנכס, כמפורט בסעיף 11 להסכם. בהסכם נקבע כי לא יאוחר מיום 30.1.2021 יועבר הממכר הנוסף, ללא תמורה, לידי תג"ר. בהסכם הפשרה משנת 2013 נקבע, כי על תג"ר לפעול להגדלת זכויות הבניה, וכי תג"ר תוכל לבחור האם לשלם לריה סך של \$ 1,707,470 לפי שער דולר של 4.2 ש"ח, או לחילופין, לבטל את מגבלת התאריך הקבועה בהסכם, קרי, יום 30.1.21, ואז, יוותרו הוראות ההסכם לענין זכאות ריה לתמורה נוספת בתנאים המפורטים בהסכם, בתוקף.
2. באוגוסט 2021 שלח ב"כ תג"ר מכתב לריה והודיע לה כי חלף המועד הנקוב בהסכם המכר, יום 30.1.21 ועל כן היא נדרשת להעביר את הממכר הנוסף לידי תג"ר ללא תמורה נוספת.
3. בתגובה, שלחה ריה ביום 31.8.21 אי מייל ובו טענה כי היא זכאית לתמורה של 56.1 מיליון ש"ח בניכוי השתתפותה בהיטל השבחה על הגדלת זכויות הבניה (בהתאם לחוזה המכר) מתגר בגין מכר המקרקעין לצד שלישי, וזאת לפי חישוב שביצעה לטענתה בהתאם להוראות ההסכם.

### ב. תביעת תג"ר כנגד ריה ותביעה שכנגד

1. ביולי 2022 הגישה תג"ר תביעה כנגד ריה. התביעה כוללת סעדים כספיים וסעדים הצהרתיים.
  2. במסגרת הסעדים ההצהרתיים מתבקש בית המשפט להצהיר כי יש להעביר את הממכר הנוסף לבעלות תג"ר ללא כל תמורה נוספת. לחילופין ולמען הזהירות בלבד, מתבקש בית המשפט להורות שיש להעביר את הממכר הנוסף לבעלות תג"ר כנגד התמורה הנקובה בהסכם הפשרה, דהינו סך של כ- 1.7 מיליון \$ ארה"ב בהתאם לשער הדולר במועד הגשת כתב התביעה (3.40 ש"ח) ובסה"כ 5.8 מיליון ש"ח.
  3. בנוסף, מתבקש בית המשפט לחייב את ריה בכל הנזקים הכספיים שנגרמו, ועתידים להיגרם לתג"ר, כפועל יוצא מסירובה של ריה לאפשר את המכר לצדדים שלישיים, ובכלל זה מכר המקרקעין בפועל במחיר נמוך יותר, אל מול ההצעות שהתקבלו ואשר התנהלותה של ריה מנעה את האפשרות לממשן.
  4. במסגרת הסעד הכספי, מתבקש בית המשפט לקבוע שריה הפרה את הסכם המכר הפרה יסודית ולשלם לתג"ר את הפיצוי המוסכם והקבוע מראש בסך של 10% מסך התמורה בתוספת מע"מ, קרי, סך של \$ 343,833 לפי שער דולר של 4.2 ש"ח לדולר בהתאם לסעיף 5.9 להסכם המכר, דהיינו 1,444,099 ש"ח ובסה"כ 1,689,595 ש"ח והכל בתוספת הפרשי הצמדה וריבית מיום 1.9.21 ועד למועד התשלום 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 תביעה שכנגד מטעם ריה כנגד תג"ר וכנגד מר אבירם דולינגר. בתביעה שכנגד דורשת ריה סעדים כספיים של חלק יחסי בדמי השכירות וכן פיצוי מוסכם בגין הפרת ההסכם בסך כולל של 1,773,595 ש"ח, ובנוסף תביעה למתן חשבונות וסעדים הצהרתיים להורות על ביטול הסכם המכר וביטול הסכם הפשרה בין הצדדים. ביום 24.1.23 הוגש מטעם הנתבעים שכנגד כתב הגנה שכנגד ובו טענות סף כדוגמת התיישנות והיעדר עילה.
- להערכת הנהלת תג"ר ויועציה המשפטיים, הסיכויים של טענות ריה בכתב ההגנה ובכתב התביעה שכנגד להתקבל, נמוכים מ- 50%, וסיכויי טענות תג"ר להתקבל גבוהים מ- 50%.

### 7. תביעת עיריית ת"א למימוש הפקעת חלק מהמקרקעין

בחודש אוקטובר 2020 עתרו עיריית תל אביב יפו והועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו לבית המשפט המחוזי בתל אביב במסגרת המרצת פתיחה 10-20-46003 כנגד החברה ו- 5 בעלי הזכויות האחרים במקרקעין המהווים חלק מחלקה 2 בגוש 7110

למתן צו עשה למסירת חזקה בחלק מהמקרקעין דנן וזאת על פי הוראת סעיף 8 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור) 1943.

הצו מתייחס לחלק מהחלקה בשטח של 564 מ"ר ("המקרקעין המופקעים"). על חלק מהמקרקעין המופקעים נמצאת חזית המבנה המושכר לדשן.

על פי פסק דין שניתן בהסכמה במסגרת ההליך נקבע מועד הפינוי ליום 15.10.2023. כמו כן נקבע שסכום הפיצוי בגין הפינוי שאינו שנוי במחלוקת בסך 500 אלף ש"ח ישולם במעמד הפינוי וכנגד הריסתם בפועל של המבנים המצויים במקרקעין המופקעים.

הפינוי עדיין לא בוצע. תג"ר ודשן הגישו בחודש אוקטובר 2023 בקשה לביה"ש המחוזי לביטול פסק הדין. הבקשה נמחקה על הסף. בכוונתן לערער על החלטה זו לבית המשפט העליון.

הערכת השווי שלפיה מוצגים המקרקעין 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 בצמוד למתחם תע"ש "המגן" שהינו חלקה מספר 1 בגוש 7110. כתוצאה מהפעילות התעשייתית שהתנהלה בעבר במתחם תע"ש, ומאחר ולא בוצע טיפול הולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, ייתכן שחלחלו חומרים מזהמים לקרקע.

על פי החלטת הועדה המקומית מיום 25 ביולי 2001, החלקה כלולה בתחום אזור מתחם תע"ש "מגן", שבו קיים חשש כי מי התהום מזהמים במזהמים אורגניים נדיפים ובמתכות כבדות, בשל קרבתה הפיזית של החלקה הנישומה למתחם תע"ש. תיחום השטח אינו סופי ובהתאם לבדיקות שיבוצעו, עשוי לחול בעתיד שינוי בתיחום השטח. בהתאם למפת אזורי הזיהום ממוקם המגרש של תגר בתחום אזור ב' אשר למיטב ידיעת החברה הינו אזור בעל רמת זיהום צפויה נמוכה יותר מאזור א'. למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

9.1 רכוש קבוע

ראו באור 13 לדוחות הכספיים.

9.2 הון אנושי

9.2.1 נושאי משרה

- א. מנהלה הכללית של החברה ויו"ר דירקטוריון החברה הינו מר ברוך אופיר ארביב, המועסק בהיקף של 75%. לפרטים בדבר תנאי העסקתו ראו פרק "פרטים נוספים", תקנה 21(א)21.
- 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 וברוך אופיר ארביב) ראו פרק "פרטים נוספים", תקנה 21(א)21.
- ג. לפרטים בדבר העסקת מנהל הכספים ומזכיר הקבוצה – רו"ח יונתן אייזקס, בהיקף משרה כולל בקבוצה של כ- 80% משרה, ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".
- ד. לוינסקי עופר מעמידה לחברה את שירותיו של חשב הקבוצה – רו"ח ליאור אלזרא, בהיקף של 20% משרה, בתמורה להשתתפות של 20% מעלות ההעסקה. ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".

9.2.2 עובדי הקבוצה שאינם נושאי משרה

לוינסקי-עופר מעסיקה מנהל עבודה שהינו גם אחראי בטיחות בפרויקטים, מנהל פרויקטים, ושלוש עובדות מנהלה וכספים. לוינסקי עופר מעמידה לחברה שירותים של מנהל פרויקטים, מזכירה ומנהלת חשבונות בהיקף של 20% ממשורותיהם, בתמורה להשתתפות ב-20% מעלות ההעסקה. לפרטים ר' תקנה 22ב'2 בפרק פרטים נוספים.

9.2.3 תלות בנושאי משרה

בפרויקטים של התחדשות עירונית יש למערכת היחסים בין הדיירים ליזמים תרומה מכרעת להשלמה ומימוש של העסקה. מערכת היחסים עם הדיירים נרקמת ישירות מול מנהלי לוינסקי-עופר, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקט, יש ללוינסקי-עופר תלות במנהלים ביחס לפרויקט.



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

סך הכל	התאמות (לתקופה 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
(83,635)		(88,598)	התחייבויות שוטפות
			עודף הנכסים השוטפים על ההתחייבויות

ההבדל בין ההון החוזר להון החוזר ל-12 חודשים נובע מכך שנכסי והתחייבויות הפרויקטים המתייחסים לתקופת המחזור התפעולי הינם נכסים והתחייבויות שוטפים. ההתחייבויות הפיננסיות של הקבוצה העומדות לפירעון בשנת 2024 מסתכמות בכ- 99 מיליון ש"ח.

הנהלת החברה מעריכה כי הקבוצה תפיק תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת, ממימוש נכסים, ומפעילות מימון, וכן תממן מחדש התחייבויות שוטפות, באופן שיאפשר לה לכסות את הגירעון בהון החוזר ולממן את פעילותה, לרבות תשלום הוצאות בקשר עם קידום פרויקטים שביזום ותכנון.

הערכת החברה הינה מידע צופה פני עתיד אשר אינו בשליטתה המלאה של החברה ואשר התקיימותו בפועל אינה וודאית. ההערכה כאמור עלולה שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית כתוצאה מגורמים שאינם בשליטת החברה, ובכלל זה שינוי המדיניות של המלווים ו/או התממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 19 הערכות ההנהלה לגבי יכולתה לעמוד בפירעון התחייבויותיה מבוססות על שילוב של ניסיון העבר, נתוני שוק המימון לענף בו עוסקת החברה וההיכרות עם נותני ומקבלי האשראי.

## 11 השקעות והלוואות שהעמידה החברה

### 11.1 הלוואה למוניטין

החברה העמידה למוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ ("מוניטין") הלוואה במסגרת עסקת הקומבינציה לרכישת זכויות מוניטין במקרקעין בבאר שבע. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' ביאור 22' לדוחות הכספיים. ההלוואה למוניטין הועמדה ביחד עם רוכשות המקרקעין הנוספות – צרפתי, וליונסקי- עופר (להלן לסעיף זה: "הרוכשות"). להלן פרטי ההלוואה:

קרן ההלוואה	34,000 אלפי ש"ח
יתרת ההלוואה ל-31.12.2023	34,171 אלפי ש"ח
חלק הקבוצה בקרן ההלוואה	17,000 אלפי ש"ח (50%).
חלק הקבוצה ביתרת ההלוואה ל-31.12.23	17,086 אלפי ש"ח (50%)
שיעור הריבית	כ- 2.85% (הריבית 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)
מועד פירעון קרן ההלוואה(*)	31.5.24
מועד פירעון ריבית ההלוואה	בתחילת כל רבעון (מועד תשלום דמי השכירות של שוכר הנכס).
בטחונות	שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק.

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

## 11.2 הלוואה למגדל הכישור

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

יתרת ההלוואה ל-31.12.2023	7,232 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	עד 30.9.2021 – פריים + 2.5% מ-1.10.21 – 6.7%
מועד פירעון קרן ההלוואה	טרם נקבע
מועד פירעון ריבית ההלוואה	יחד עם קרן ההלוואה
בטחונות	-

## 11.3 מימון לפרויקט "שנקר"

לוינסקי-עופר התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בעיר בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות לדיירים (ש-98% מהם חתמו על הסכם פינוי בינוי עם קרסו נדל"ן) והשאר למכירה.

ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל בשנת 2025. (לפרטים על הפרויקט ר' סעיף 6.9.2 לעיל). על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלקים שווים (חלק החברה בעודפי הפרויקט יהווה את החזר קרן ההלוואה ותשלום הריבית עליה). 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 בחברה ותביא בחשבון שיקוליה את חוות דעתה של לוינסקי-עופר. במקרה של מחלוקת יובא העניין בפני עו"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגשרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנו עו"ד בורר בהסכמה.

באם מי מהצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), אזי הצד האחר ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולחלופין 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, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של לוינסקי-עופר בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהא קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור.

בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט יהא קטן מ-30%, היא תשלם ללוינסקי-עופר פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום הפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים.

להלן פרטים על יתרת ההלוואה ל-31.12.2023:

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

12.1 יתרות אשראי

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

31.12.2022	31.12.2023	סוג האשראי
67,271	91,995	אשראי מתאגידים פיננסיים – זמן קצר ריבית משתנה
18,678	1,796	אשראי מתאגידים פיננסיים – זמן ארוך ריבית משתנה
11,594	15,674	אשראי חוץ בנקאי – זמן קצר – ריבית קבועה
-	19,556	אשראי 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 פיקדונות לזמן קצר, מזומנים ומכשירים פיננסיים אחרים מוגבלים בשימוש בחשבונות ליווי ובטוחות סחירות) ליום 31.12.2023 הסתכמה בסך של כ- 16,970 אלפי ש"ח ( 31.12.2022 – 40,479 מ' ש"ח).

12.2 מסגרות אשראי

לחברה יש מסגרת אשראי כללית בסך 100 אלף ש"ח בבנק לאומי. ליום 31.12.2023 נוצלו ממנה 91 אלפי ש"ח.

### 12.3 שיעור הריבית הממוצעת ושיעור הריבית האפקטיבית

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

ליום 31.12.2022		ליום 31.12.23		שיעור הריבית		בסיס הצמדה	
זמן קצר	זמן ארוך	זמן קצר	זמן ארוך	אפקטיבית וממוצעת	שיעור הריבית		
1,348	-	1,059	-	12.2% (*)	10% + 15% מרווחי פרויקטי "המכבי" 6/8" ו"הנשיא 16/18"	ללא	הלוואות מאחרים לז"ק (1)
-	-	19,556	-	16.4%	פריים + 5% + עמלת הקמה בשיעור 3.9% ששולמה מראש	ללא	הלוואות מאחרים לז"ק (2)
42,743	93,336	-	95,001	6.65%	4.5%	ללא	אג"ח (3)

(1) ר' באור 14ב' לדוחות הכספיים.

(2) ר' באור 15(3) לדוחות הכספיים.

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

לאחר תאריך הדוחות הכספיים לא קיבלה החברה אשראי שאינו מיועד לשימוש ייעודי.

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

12.4.1 הסכם מימון לפרויקט סיפולוקס

החברה במשותף עם עדמית (להלן יחדיו לסעיף זה: "הלוות") התקשרו בהסכם עם חברת ביטוח ועם שותפות שהיא סל השקעה בבעלות גופים מוסדיים מקבוצת חברת הביטוח (להלן בסעיף זה: "המממנים"), לפיו יועמד ללוות אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח המיועד לפרויקט סיפולוקס (להלן בסעיף זה: "הסכם המימון"). לפרטים בדבר פרויקט סיפולוקס ר' סעיף 6.11.1 לעיל. להלן תמצית עיקרי הסכם המימון:

1. האשראי יועמד ללוות בשני שלבים:

א. בשלב הראשון תועמד ללוות מסגרת אשראי בסך של 56 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת הלוואות א"). אשראי זה ישמש את הלוות להחלפת הלוואה בנקאית, תשלום עבור ניווד זכויות למקרקעין, הוצאות לקידום התב"ע לפרויקט שאושרה להפקדה (להלן: "התכנית החדשה") וריבית בגין הלוואות.

ב. בשלב השני תועמד ללוות 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 כדין של התכנית החדשה, והמצאת שומת מקרקעין ערוכה למטרת בטוחה לאשראי, שלפיה יחס ה-LTV אינו עולה על 75%. יחס ה-LTV הינו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן הלוואות והריבית הצבורה בגין, בתוספת יתרת מסגרות האשראי שלא נוצלו, לבין שווי המקרקעין בתוספת סכום הערבות שתועמד להבטחת התחייבויות הלוות למממנים, ככל שתועמד ערבות כזו, כמפורט בסעיף 2.8(2) להלן. ניתן יהיה לנייד את יתרת האשראי הבלתי מנוצלת ממסגרת הלוואות א' למסגרת הלוואות ב'.

האשראי ישמש לתשלומים והוצאות בגין התכנית החדשה, דמי היוון או חכירה והוצאות עסקה, היטלים לעיריית תל-אביב-יפו בגין המקרקעין וריבית בגין הלוואות.

2. בכל עת, יותר סכום לא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות.

3. כל הלוואה ממסגרת הלוואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 36 חודשים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הועמדה הלוואה הראשונה ממסגרת ב', תסתיים כל הלוואה ממסגרת א' במועד המוקדם מבין: (א) בתום 36 חודשים ממועד העמדת הלוואה הראשונה ממסגרת הלוואות ב'; או (ב) בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה א' הראשונה (להלן: "מועד הפירעון הסופי").

4. קרן הלוואות תיפרע בתשלום אחד, במועד הפירעון הסופי. הריבית תשולם בכל שישה חודשים.

5. הריבית היא ריבית משתנה המבוססת על ריבית בנק ישראל בתוספת 2.4%. עלות הריבית, הכוללת ריבית ועמלות, היתה כ-8.6% לשנה בשנת 2023.

6. הלוואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום ריבית מינימלית של ששה חודשים.

7. הבטחות לאשראי הינן: א. שעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין, ועל זכויותיהן בקשר להסכם פשרה בנוגע לתב"ע 33255 החלה על המקרקעין; ב. בטוחה אופציונלית – כתב ערבות מוגבל בסכום אשר יכול וייתן על ידי חברה הקשורה לעדמית (להלן: "הערבה"), ואשר לא יעלה בכל מקרה על 50 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "הערבות")<sup>18</sup>. ג. הסכום הלא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות האמור בסעיף 3 לעיל.

<sup>18</sup> בטוחה זו לא הועמדה.

8. האשראי המועמד הינו non-recourse, למעט אם בוצעה הפרה בנוגע להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבטוחות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוות, הפרה ביחס להתחייבויות בקשר לשינוי מבני ופעילות ובמקרים של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בבטוחות או בזכויות המממנים בבטוחות. בהקשר זה, ככל שהפגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של המממנים לחזור אל הלוות (מעבר לתמורה שתתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחושב.

9. הלוות התחייבו כי יחס ה-LTV לא יעלה בכל עת על 75%.

10. הלוות התחייבו שלא יעמידו הלוואות או מימון אחר כלשהו לצדדים שלישיים, לרבות לגוף בקבוצה הקשורה או ביחס לחברה – לגוף קשור לבעל עניין בה או לקרובו, ולא יערבו לטובת צדדים שלישיים (לרבות לטובת גוף בקבוצה הקשורה), אם הסכום הכולל של הלוואות וערבויות אלה עולה על 10 מיליון ש"ח. האמור לא יחול במקרה שההלוואות, המימון או הערבויות יועמדו: (א) לתאגידים בשליטתה או לתאגידים שבהם יש לחברה החזקה של 20% או יותר; (ב) בקשר עם עסקאות בתחום פעילותן העיקרית של הלוות.

11. ההסכם כולל גם התחייבויות של הלוות שלא לבצע שינוי מבנה ללא הסכמת המממנים, למעט שינויים שנקבע בהסכם כי אינם דורשים הסכמה ולא לשנות את האופי העיקרי של פעילותן.

12. ההסכם כולל עילות לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובין היתר את העילות הבאות: אם יחול שינוי בשליטה במי מהלוות, ללא הסכמת המממנים מראש ובכתב; אם מי מהלוות תפר את התחייבויותיה בקשר לשינוי מבנה ופעילות; אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של מי מהלוות; אם יהיו תלויים הליכים משפטיים, חקירות או הליכים על ידי גוף ממשלתי נגד הלוות; אם ניתן כנגד מי מהלוות פסק דין חלוט המטיל עליה חבות כלשהי, והלווה הרלוונטית לא שילמה את הסכום שנקבע בפסק הדין במועדו; אם אירע אירוע המקנה לנושה כלשהו של הלוות זכות להעמיד התחייבויות לפירעון מידי, ובלבד שלעניין נושה שאינו נמנה על המממנים (1) החובות האמורים עולים (במצטבר) על סך של 1 מיליון ש"ח; (2) הדבר לא תוקן תוך 14 ימי עסקים מהמועד בו קמה עילה לאותו נושה; אם מי מהלוות לא שילמה סכומים כלשהם לנושים פיננסים שלה במועד תשלומם המוסכם ללא אישורו של הנושה הרלוונטי; אם נושה פיננסי של מי מהלוות העמיד את חובותיה והתחייבויותיה כלפיו, כולם או חלקם, לפירעון מידי או דרש את פירעונם המוקדם או האחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות, או ביטל מסגרות אשראי שהועמדו לה; אם יחס ה-LTV לא יעמוד 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 נמסרה הודעה על כוונה לבטלם או הוסכם לשנותם באופן שישיע על התחייבויות הלוות; אם ארע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר מהווה השפעה מהותית לרעה. ככל שתועמד הערבות – אם אירע איזה מהאירועים האמורים לעיל ביחס לערבה.

13. במקרה של אירוע הפרה יחולו מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה, חלוקה, העמדת הלוואות בעלים ותשלום דמי ניהול.

במקביל להתקשרות עם המממנים התקשרה החברה בהסכמים עם עדמית וגופים הקשורים אליה. על פי הסכמים אלה הערבות האמורה בס"ק 8 לעיל עשויה להיות מועמדת על ידי הערבה, לפי שיקול דעתה של הערבה. להבטחת הערבות, ולהבטחת חוב של החברה לעדמית שיתרתו כ- 1.8 מיליון ש"ח (ר' סעיף 6.10.2(ה)), החברה שעבדה לטובת מנור אחזקות בי.איי. בע"מ את זכויותיה במקרקעין כמפורט לעיל, בשעבוד בדרגה שנייה, מוגבל לסכום של 27.5 מיליון ש"ח. בהסכמים נקבע כי החברה ועדמית אחראיות, ביחסים שביניהן, כל אחת למחצית מהתשלומים שיתקבלו מהמממנים, ולמחצית מהחיובים שינבעו מהערבות.

לנתוני המימון ליום 31.12.2023 ר' סעיף 6.11.1 לעיל .

**הלוואה מבנק מזרחי המובטחת במגרש "הכישור 6"**

ללוינסקי-עופר ולפנמרה אחזקות בע"מ (להלן: "פנמרה") הלוואה בנקאית המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון (להלן בסעיף זה: "המקרקעין"). לתיאור העסקה לרכישת המקרקעין ראו ביאור 22' לדוחות הכספיים. להלן עיקרי הסכם ההלוואה:

חלק לוינסקי עופר במקרקעין	50%
מוסד מלווה	בנק מזרחי טפחות בע"מ ("הבנק")
תאריך אישור הלוואה	מרץ 2023
סכום האשראי	40,120 אלפי ש"ח (ביחסים בין לוינסקי עופר לפנמרה, אחריות כל אחת מהלוות היא 50%).
עמלה בגין העמדת האשראי	25,000 ש"ח
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 1.5%, 31.12.23 – 7.75% (פריים: 6.25%)
שיעור ריבית אפקטיבית (%)	7.98%
מועד פירעון קרן	21 באפריל 2024
מועדי פירעון ריבית	מדי 3 חודשים
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	אין
האם מסוג non-recourse	לא
עמלת פירעון מוקדם	ההפרש שבין התשלומים העתידיים מהוונים לפי הריבית במועד הפירעון המוקדם לבין אותם תשלומים כשהם מהוונים לפי הריבית הידועה במועד העמדת האשראי, אם ההפרש הוא חיובי.
בטחונות	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על הנכס הידוע כחלקה 16 בגוש 6805 ברחוב הכישור 6 בחולון. ("המקרקעין").</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p> <p>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 ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור.</p>

**שעבודים המוטלים על הפרויקט:**

<u>סכום מובטח</u> <u>ליום 31.12.23</u> <u>באלפי ש"ח</u>	<u>פירוט</u>	<u>סוג</u>	
40,120	<p>1. משכנתא בדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום על המקרקעין.</p> <p>2. שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלוות מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין, על זכויות הלוות בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלוות כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלוות על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללוות מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.</p>	דרגה I	שעבוד

**12.4.3 הלוואה מבנק לאומי ששימשה להעמדת מימון במסגרת עסקת קומבינציה**

ביום 12 באפריל 2021 התקשרה החברה במשותף עם לוינסקי-עופר וצרפתי (להלן יחדיו: "הרוכשות") בעסקת קומבינציה לרכישת מקרקעין בבאר-שבע ממוניטין ("מוניטין") ובהסכם הלוואה לפיו העמידו הרוכשות למוניטין אשראי בסך 34 מיליון ש"ח. לפרטים על ההלוואה למוניטין ר' סעיף 11.1 לעיל. לפרטים על ההתקשרות עם מוניטין ר' ביאור 22' לדוחות הכספיים.

ההלוואה למוניטין מומנה מהלוואה בסך 34 מיליון ש"ח שהרוכשות קיבלו מבנק לאומי על פי הסכם מ-25 במאי 2021.

להלן פרטים על ההלוואה הבנקאית, שחלק הקבוצה בה הוא 50% :

קרן ההלוואה	34 מיליון ש"ח
חלק הקבוצה בקרן ההלוואה	17 מ' ש"ח (50%), אולם התחייבות החברה כלפי הבנק היא יחד ולחוד עם צרפתי.
יתרת ההלוואה ל-31.12.2023	34,256 אלפי ש"ח
שיעור הריבית	פריים + 1.1%
מועד פירעון קרן ההלוואה	31/5/2024
מועד פירעון ריבית ההלוואה	עם פרעון ההלוואה
בטחונות לטובת הבנק	<p>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות לרשום משכנתא.</p> <p>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי מוניטין לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה.</p> <p>שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין.</p> <p>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה.</p> <p>שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין.</p> <p>ערבות ללא הגבלה בסכום בחתימת צרפתי צבי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ להבטחת חובות צרפתי לבנק.</p>



12.4.4 הלוואה למגדל הכישור מבנק מזרחי טפחות  
למגדל הכישור הלוואה מבנק מזרחי טפחות, ששימשה למימון תשלומים שונים בהתאם להסכם הקומבינציה, ולמימון הוצאות התכנון הראשוני של הפרויקט. ההלוואה מובטחת בערבות ביחד ולחוד של בעלות המניות במגדל הכישור (לוינסקי עופר ופנמרה). להלן פרטים על ההלוואה:

חלק מגדל הכישור בנכס 50%		הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי	31.12.2023	מוצג כהלוואות לזמן קצר
	31.12.2022	מוצג כהלוואות לזמן קצר
יתרה בדוח של החברה הכלולה – מגדל הכישור		17 מיליון ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2023		17 מיליון ש"ח
מוסד מלווה		בנק מזרחי טפחות בע"מ
תאריך נטילת ההלוואה		שנת 2021, ההלוואה הוארכה מדי שנה למשך שנה נוספת. מועד ההארכה האחרון חל ב- 1.1.24
סכום ההלוואה		17 מיליון ש"ח
שיעור ריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2023 (%)		7.75% (ריבית פריים + 1.5%) בתשלום רבעוני.
מועד פירעון קרן		31 בדצמבר 2024
מועדי פירעון ריבית		מדי 3 חודשים החל מיום 1/4/2024
תניות פיננסיות מרכזיות		אין
תניות מרכזיות אחרות		אין
ציון האם הופרו תניות מרכזיות או אמות מידה אחרות לתום שנת הדיווח		לא
האם מסוג non-recourse		לא
בטחונות		(1) משכנתא בדרגה ראשונה בסך 22 מיליון ש"ח על הנכס הידוע כחלקה 17 בגוש 6805 ברחוב הכישור 4 בחולון. ("המקרקעין").
		(2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, שניהם מדרגה ראשונה, על כל זכויות הלווה מכל מין וסוג שהן במקרקעין, בפרויקט שייבנה במקרקעין (להלן: "הפרויקט"), על זכויות הלווה בחשבונות הפרויקט אצל הבנק, על זכויות הלווה כלפי מי שמכרו להן את המקרקעין, על זכויות הלווה על פי הסכמי שכירות שלפיהם מושכרים המקרקעין, ועל כל הזכויות העתידיות בפרויקט ובמקרקעין, לרבות כספים שיגיעו ללווה מרוכשי ו/או שוכרי יחידות ו/או מגרשים בפרויקט.
		(3) ערבות לוינסקי עופר ופנמרה ביחד ולחוד בסך 22 מ' ש"ח.

## הלוואה מ"מניף"

12.4.5

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

מועד פירעון הקרן והריבית	קרן ההלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מתוך 12 חודשים ממועד העמדת ההלוואה. ללוינסקי-עופר זכות להאריך את ההלוואה לעוד 12 חודשים.
שיעור ריבית נומינלית (%)	ריבית פריים + 5.5% בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיוסף לקרן.
שיעור ריבית אפקטיבית – כולל עמלות (%)	16.4%
עמלות	עמלת הקמה בשיעור של 3.9% מסכום המימון; העמלה, בסך 790 אלף ש"ח, שולמה במועד העמדת ההלוואה, בדרך של קיזוז מההלוואה. במקרה של הארכת ההלוואה בשנה תשולם עמלה נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
ערבויות	ערבויות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי שליטה בלוינסקי-עופר - א.ל.ד יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.
זכות לפירעון מוקדם	ללוינסקי-עופר זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת ההלוואה, יהיה עליה לשלם למלווה את הריבית לתקופה בת 9 חודשים.
מטרת ההלוואה	פירעון אגרות חוב (סדרה ג') שהחברה הנפיקה.
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
האם מסוג non-recourse	לא
בטוחות להלוואה	- משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה ("המקרקעין"). לפרטים על הנכס המשועבד ראו סעיף 6.9.3 בפרק "תיאור עסקי החברה" וביאור 10 בדוחות הכספיים. - שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.
הגבלות שיחולו על החברה	- עד למילוי מלוא התחייבויות לוינסקי-עופר כלפי המלווה, לוינסקי-עופר לא תלווה כספים לבעלי השליטה בה ו/או לערבים או לתאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או הערבים או תאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של לוינסקי-עופר; - החזקותיהם המצרפיות של הערבים בלוינסקי-עופר, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%. - לוינסקי-עופר תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלוא החוב של לוינסקי-עופר למלווה.
אירועים שייחשבו הפרה יסודית, וזכות המלווה להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי	כן בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שיחשבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם שווי המקרקעין יפחת מתחת ל- 33 מיליון ש"ח; אם תכנון פרויקט שבכוונת לוינסקי-עופר להקים במקרקעין לא יתקדם; אם תחול החמרה ביכולת הכספית של לוינסקי-עופר או הערבים או יחול שינוי מהותי בעסקי לוינסקי-עופר או הערבים או במצב הערבים; הליכי

## 12.5 התחייבות כלפי בעל שליטה

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

## 12.6 אגרות חוב שהנפיקה לוינסקי-עופר

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

## 12.7 מגבלות החלות על הקבוצה בקבלת אשראי

### 12.7.1 מגבלות בהסכמי ליווי פיננסי לפרויקט הקבוצה

חברות הקבוצה התקשרו עם בנק ירושלים וחברות ביטוח<sup>19</sup> בהסכמי ליווי פיננסי ("הסכמי הליווי"). הסכמי הליווי מבוצעים בשיטה של "פרויקט סגור": החברה פותחת חשבון בנק ייחודי לפרויקט הספציפי בגינו ניתן האשראי ואשר אליו מועברים כל התקבולים ממכירות יחידות הדיור, וממנו יוצאים כל הכספים המיועדים להוצאות הפרויקט. במסגרת הליווי הבנקאי מעמיד הבנק אשראי לצורך מימון ביצוע הפרויקט והבניה. בנוסף מעמידים הבנק המלווה וחברת הביטוח את הערבויות הנדרשות להבטחת התשלומים ו/או ביצוע הבניה, לרבות בטוחות על פי חוק המכר הבטחת השקעות.

העמדת מסגרת האשראי לצורך מימון הבניה מותנית בהעמדת הון עצמי, עמידה ביעדי תקציב ולוחות זמנים לבניה וקצב מכירה של יחידות דיור 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 כנגד שעבוד הזכויות במקרקעי הפרויקט, שעבוד כל הזכויות האחרות של החברה בפרויקט, ושעבוד זכויות אחרות של החברה לרבות זכויות חוזיות, זכויות על פי פוליסות ביטוח ותקבולי הפרויקט. בנוסף לריבית ולעמלות עבור הוצאת בטוחות לפי חוק המכר הבטחת השקעות לרוכשי דירות נדרשת החברה לתשלום עמלות שונות, לרבות, בין היתר, עמלת ליווי.

טרם התחלת הפרויקט, וכתנאי לקבלת אישור רשות המיסים כי מכירות בפרויקט לא יחויבו בתשלום מס שבח על ("טופס 50"), חותמים החברה והבנק המלווה על הסכמה לרתק סכום מסוים מעודפי הפרויקט להבטחת חבות המס של החברה שתנבע מהפרויקט.

בהסכם הליווי של פרויקט "המכבי 6/8", לוינסקי-עופר התחייבה לפעול כדלקמן:

- לא לשלם ל-א.ל.ד. וכן ל-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ ויוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ ("בעלי השליטה") כל הלוואה ו/או כספים שהם הילוו ו/או

<sup>19</sup> בפרויקט שינקין עם בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ, בפרויקט המכבי עם בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ.

ילוו ללוינסקי-עופר ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בלוינסקי-עופר, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון ככל שהנפיקה למי מהם לוינסקי-עופר. האמור לא יחול עליהם כמחזיקי אגרות חוב, לא יחול על התחייבויות לתשלום על פי הסכם ניהול משנת 2016 ו/או במקדמות אשר עתידות להשתלם על פיו לאחר סיומו, ו/או על התחייבויות עתידיות על פי הסכמי ניהול שיחודשו ו/או ישונו, לא יחול על התחייבויות 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 יחול על חלוקת דיבידנדים כדין.

- לא לתת לבעלי השליטה כל הלוואה ו/או אשראי מסוג כלשהו. המקדמות על פי הסכמי הניהול לא תחשבנה כהלוואה ו/או אשראי.

- לגרום לכך כי בעלי השליטה וכן ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, יתחייבו בכתב כלפי הבנק:

לא לדרוש ו/או לתבוע ו/או לקבל כל כספים בקשר עם הלוואה ו/או כספים שהילוו ו/או ילוו לחברה ו/או כל כספים שהם השקיעו ו/או ישקיעו בחברה, לרבות בדרך של פירעון שטר/י הון ככל שהנפיקה למי מהם החברה, למעט בגין ההסכמים המפורטים לעיל ו/או חלוקת דיבידנדים כדין.

בהסכמי הליווי של פרויקט "המכבי 6/8" ופרויקט "שינקין", לוינסקי-עופר התחייבה לכך שחברת א.ל.ד יחד החזקות בע"מ, עופר השקעות ויזמות בע"מ, יוסף לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ, יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב יתחייבו כלפי הבנק שלא למשכן ו/או לשעבד (למעט לטובת גוף מוסדי או בנקאי) ו/או למכור ו/או להעביר את מניותיהם בלוינסקי-עופר ו/או בבעלי המניות בלוינסקי-עופר - באופן שיביא להעברת שליטה – בין במישרין ובין בעקיפין - בלי הסכמת הבנק מראש ובכתב. הבנק לא יסרב לתת הסכמתו אלא מטעמים סבירים בלבד.

#### 12.7.2 מגבלות באגרות החוב שהנפיקה לוינסקי-עופר

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

#### 12.8 ערבויות שניתנו לאשראי שנטלה הקבוצה

להלן פרטים על אשראי שקיבלו חברות הקבוצה ומובטח בערבויות אישיות:

המלווה	החברה הנערבת	הערב	הערה	יתרת ההלוואה המובטחת בערבות ל- 31.12.2023 באלפי ש"ח
בנק ירושלים	ליבנטל	ברוך אופיר ארביב	(2)	32,785
כלל חברה לביטוח	הרצליה			
סגל	החברה	ברוך אופיר ארביב ויוסף לוינסקי		3,000
מניף	לוינסקי עופר	א.ל.ד יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב, וחברות פרטיות בשליטתם.		19,556
שותפויות וולת'סטון	לוינסקי עופר	א.ל.ד יחד החזקות בע"מ		5,271

(1) במסמכי ההלוואה רשומים כלוים החברה, החברה הבת ליבנטל הרצליה ומר ארביב.

ההלוואה הועמדה במלווה לליבנטל הרצליה.

12.9 **עמידה במגבלות החלות על הקבוצה**  
נכון ליום 31.12.2023 ולתאריך אישור הדוחות הכספיים עומדות חברות הקבוצה בכל המגבלות והתנאים הנכללים במסמכי המימון שהן צד להן.

12.10 **צרכי מימון בשנת 2024**  
כדי לממן את ביצוע פרויקטי הנדל"ן של הקבוצה, הקבוצה זקוקה לאשראי. כמתואר לעיל, לצורך מימון הפרויקטים של הקבוצה שבביצוע (ר' סעיף 6.9.2 לעיל) חברות הקבוצה התקשרו בהסכמי ליווי בנקאי ובהסכמי מימון לגיוס "הון עצמי" לפרויקטים שהן מבצעות, ולוינסקי עופר הנפיקה אגרות חוב. חברות הקבוצה מתכוונות להתקשר בהסכמים נוספים למימון הפרויקטים הנוספים שתבצענה.  
על פי תנאי ההסכמים עם בעלי הדירות בבניינים המיועדים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, ליזם יש זכות לבטל את ההתקשרות, בין היתר, במקרה בו לא יתקבל ליווי בנקאי לאחר שהועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה את הפרויקט, בתוך תקופה שנקבעת בהסכמים.  
לפרטים על תכניות המימון של לוינסקי עופר ראו ביאור 1 בדוחות הכספיים.

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

14 **סיכונים סביבתיים**  
ככלל פעילותה של הקבוצה אינה כרוכה בסיכונים סביבתיים. עם זאת להיבטים של איכות הסביבה השפעה על תחומי פעילותה של הקבוצה.  
הקבוצה צריכה לפעול לנטרול השפעות ומפגעים חיצוניים הנגרמים על ידי פרויקטי הבניה ומשפיעים על הסביבה, כגון: זיהום, רעש, ופגיעה בקרקע. נושאים אלה מוסדרים בדרך כלל במסגרת תוכניות בניין עיר, התרי הבניה, והוראות הרשויות המפקחות. בחלק מהמקרים נדרשת בחינת ההשפעה על הסביבה טרם תחילת הפעילות בפרויקט.  
הקבוצה לא הפרישה סכומים כלשהם בגין סיכונים סביבתיים.

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

א. **חוקי עזר לאגרות והיטלי פיתוח**  
חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז, שטחים ציבוריים פתוחים וכיו"ב, משפיעים על תעריפי היטלי הפיתוח. לשינוי התעריפים השפעה על רווחיות הפרויקטים.

ב. **חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970**  
קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבניה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון המבנים, בבטיחות הבניה, באיכות חומרי הבניה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגומורים ובבניה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבניה מטילות אף הן מגבלות שונות על הליכי הבניה.

ג. **חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973**  
כל מכירה של נדל"ן בשלב בניה כפופה להוראות חוק זה. החוק, וחקיקת משנה על פיו, קובעים את החובות החלות על המוכר בשלב הבניה ולאחריה.

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

התיקון כולל, בין היתר, הוראה, לפיה תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום לפי החוק המקנה את הזכות לריבית פיגורים. עם זאת, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית מכל תשלום יוצמד למדד תשלומים הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. ההצמדה כאמור תהיה עד למועד שלא יאוחר ממועד המסירה כפי שנקבע בחוזה המכר, ולא תחול ככל שתהיה דחייה במועד המסירה, אלא אם התשלום שולם באיחור שהקונה אחראי לו או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. עוד קובע התיקון כי איחור במסירת הדירה לתקופה שעולה על חודש ימים, יזכה את הקונה בפיצויים עבור כל חודש של איחור או חלק ממנו בסכום שהוסכם עליו בחוזה המכר בשל איחור במסירת הדירה, או בהתאם למפורט להלן, לפי הגבוה מביניהם: עבור התקופה שתחילתה בתום חודש ממועד המסירה הקבוע בחוזה המכר המכר המכר ("המועד החוזי") ועד ארבעה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה ("דירה דומה"); עבור תקופה שתחילתה חמישה חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום עשרה חודשים מהמועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25; עבור תקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי – סכום השווה לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. חובת הפיצוי לא תחול אם הקונה גרם לאיחור במסירה, או שהחובה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש.

ה. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות")

מסדיר את חובתו של יזם הבונה יחידות דיור לשם מכירתן להבטיח את כספי רוכשי היחידות על פי אחת מהבטוחות המוסדרות בחוק (הערת אזהרה, ערבות בנקאית, פוליסת ביטוח).

ו. תקנות המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות) (דרכי הוכחה בדבר השלמת בנייתה של דירה ומסירת חזקה בדירה), התשפ"א – 2021

התקנות קובעות כללים בדבר השלמת הבנייה של דירה חדשה ואופן מסירתה לרוכש.

ז. חוק המקרקעין, התשכ"ט-1969 והתקנות שהותקנו מכוחו בכל הנוגע לזכויות במקרקעין, רישומן והשיתוף בהן עם צדדים שלישיים.

ח. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963

ענף הנדל"ן וענף הבניה למגורים בפרט מושפעים ממדיניות הממשלה על תחום הבניה, 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 קובע כי רק קבלן אשר נרשם בפנקס הקבלנים רשאי לבצע עבודות הנדסה בנאיות. כל עוד לא יהיה לחברה סיווג קבלני בהתאם לחוק רישום קבלנים תשתמש החברה בשירותי קבלנים רשומים בפרויקטים שתבצע.

י. פקודת הבטיחות בעבודה (נוסח חדש) התש"ל – 1970

הפקודה ותקנותיה מסדירות, בין היתר, את נהלי העבודה אשר נועדו להבטיח את בטיחות העובדים באתרי בניה.

**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 בנין 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 הקיימות יחד עם זכויות הבניה מכוח התמ"א יוצרים כדאיות להריסת הבניין ובניית בנין חדש.

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

מטרתו העיקרית של התיקון השלישי הינה להקל על תושבי הפריפריה במימון עבודות חיזוק מבני מגורים. עד לתיקון השלישי זכויות הבניה שהיו מוקנות לדיירים נגעו להקמת קומה נוספת אחת מכוח התמ"א. התיקון החדש מגדיל את זכויות הבניה המוקנות לדיירים שפועלים בהתאם לתכנית. התיקון השלישי לתמ"א 38 פוטר את הדיירים מתשלומי מס שבח שונים בעבור חצי הקומה הנוספת, היות והוא קובע כי זכויות הבניה בקומה זו נובעות גם הן מהתמ"א ועל כן פטורות ממס.

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

מטרתו העיקרית של התיקון היא להבהיר ולפשט את דרך חישוב זכויות הבניה בפרויקט תמ"א 38, תוך כדי התייחסות להיקף הבניה הקיימת במבנים המיועדים להריסה. החישוב מתבצע בין השאר על ידי בחינת זכויות הבניה בתוכניות המאושרות ומספר הקומות בבניין הקיים.

**טו. תוקף תכנית מתאר ארצית**

בהמשך להחלטה קודמת של המועדה הארצית לתכנון ולבניה (להלן בסעיף זה: "המועצה") מיום 5.11.19 בקשר עם תמ"א 38, במסגרתה פורטו הקשיים הכרוכים בתמ"א 38 והומלץ על תיקון חקיקה שיהווה חלופה לתמ"א 38, ולאחר שהמועצה עודכנה על כך שהליכי 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 ברציפות תכנונית שתאפשר המשכיות וזאת במיוחד על רקע משבר הדיור הקיים, החליטה המועצה, ביום 5.4.2022, לתקן את החלטתה הקודמת, כדלקמן:

1. הוראות תמ"א 38 ימשיכו לחול עד לתאריך 1 באוקטובר 2023, ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה באופן סופי.
2. למרות האמור בסעיף 1, הוראות התמ"א ימשיכו לחול לתקופה אחרונה נוספת של 5 שנים (עד לתאריך 18.5.2026) ובלבד שהתקיימו כל התנאים הבאים:
  - א. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר קיבלה החלטה, עד לתאריך 1.5.2023, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א, ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה כאמור - עד ליום 18.5.2026.
  - ב. הוועדה המקומית הנוגעת בדבר הכינה תכנית מיתאר כוללת להתחדשות עירונית (כהגדרתה בסעיף 64(ב) לחוק), או תכנית מיתאר להתחדשות עירונית החלה על חלק משמעותי של מרחב התכנון או של הישוב או על שכונה שלמה, או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו כאמור, והתכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשרה עד ליום 1.5.2023. הוגשה תכנית כאמור על חלק ממרחב תכנון, ימשיכו לחול הוראות התמ"א רק בתחום שטח התכנית שהוגשה.

- ג. ועדה מקומית תמסור למינהל התכנון הודעה על החלטה לפי סעיף קטן (א) ועל הגשת תכנית לפי סעיף קטן (ב). מינהל התכנון יעביר את המידע לידיעת המועצה הארצית, ויפרסם באתר האינטרנט שלו את מרחבי התכנון שבהם ימשיכו לחול הוראות התמ"א בתקופה הנוספת כאמור.
3. הוראת מעבר – על בקשה להיתר שהוגשה בתוך התקופה כאמור בסעיף 1 או 2, ימשיכו לחול הוראות התמ"א, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר.
4. המועצה קוראת לכל הנוגעים בדבר, לאשר בהקדם האפשרי את תיקון החקיקה שמהווה חלופה תכנונית ראויה ועדיפה יותר, ובכלל זה את התקנות הנוגעות למימוש החלופה, על מנת שניתן יהיה לעבור ממסלול התמ"א למסלול החלופה מוקדם ככל הניתן ולהביא לסיומה הסופי של התמ"א, שכפי שהובהר, תוקפה לא יוארך יותר על ידי המועצה הארצית.
- בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה, הוחלט, בין היתר, כדלקמן: (א) מקום בו ועדה מקומית לא הייתה מעוניינת בהארכת התמ"א בתחומה, ולא הכריזה כי בכוונתה להאריך את התמ"א, תמ"א 38 פקעה בתחומה ביום 1/10/2023; (ב) מקום בו הכריזה ועדה מקומית כי היא מעוניינת שהוראות התמ"א ימשיכו לחול במרחב 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 במרחב התכנון המקומי עד ליום 29/8/2024. ככל שתגיש אותה ועדה מקומית את התוכנית הנדרשת עד ליום 1/8/2024 (ולא תחליט להכריז אחרת לעניין תחולת התמ"א) תמ"א 38 תמשיך לחול עד ליום 18/5/2026 או 18/5/2025, בהתאם להחלטת הוועדה המקומית כאמור לעיל (בשטחים בהם מוצעת התוכנית האמורה) או עד למועד כניסתה לתוקף של התוכנית האמורה, לפי המוקדם.
- נכון למועד אישור הדוח, תמ"א 38 ממשיכה לחול בערים רמת-גן וגבעתיים שבהן יש לחברה פרויקטי תמ"א 38.

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

החלטת המועצה הארצית מחודש אפריל 2022 בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלה על רקע הליך החקיקה של תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה (תוכנית לעמידות בפני רעידת אדמה ותוכנית הכוללת הוראה להקניית הבעלות בחלק ציבורי), התשפ"ב – 2021 אותו יזמה השרה איילת שקד, אשר אושר במליאת הכנסת ביום 30/6/2022 ("תיקון 139" או "חלופת שקד").

התיקון נועד לייצר חלופה לתמ"א 38, שתיתן מענה לקשיים התכנוניים הכרוכים בהיתר מכוח תמ"א 38 שעיקרם - הצורך בתכנון מיטבי במסגרת תוכנית מפורטת של ממש, היעדר אפשרות לתת מענה לצורכי ציבור ולעירוב שימושים, והצורך בראייה תכנונית רחבה אשר תקטין את החשש מסיכול התחדשות עירונית במתחם בשל היתר נקודתי למגרש אקראי.

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

- (1) מסלול הריסה ובנייה מחדש – במסלול זה לכל ועדה מקומית סמכות לאשר תוכנית מפורטת אשר, בין היתר, תגדיל את שטחי הבנייה מעל מפלס הקרקע עד 400% מסך שטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף שטחי שירות וכן שימושים נוספים לצורכי ציבור במגרש ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 10% מסך השטח הכולל המותר לבנייה במגרש מעל פני הקרקע;
- (2) מסלול הריסה והוספת שטחי בנייה במגרש אחר, המאפשר הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה במגרש שלא נמצא בו המבנה הטעון חיזוק עד 300% משטח הבנייה הכולל הקיים של המבנה הטעון חיזוק, וכן רשאית הוועדה 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 הריסה ובנייה מחדש, ובמסגרתו יהיה ניתן, בין הוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה;



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

כדי לייעל ולזרז את מימושו של תוכניות לעמידות בפני רעידת אדמה במסלולים החדשים, נקבע כי לוועדות המקומיות סמכות להחליט, במסגרת החלטתן על אישור תוכניות כאמור, גם על מתן היתר לפי התוכנית, וזאת בכפוף ובהתאם לתקנות שיותקנו על ידי שר הפנים לעניין זה ("תקנות רישוי מהיר"). עוד נקבעו בתיקון 139 הוראות בדבר ביטול אפשרות לקבלת הקלות במתכונתן הנוכחית (הרשאה לבצע עבודות בחריגה מהוראות תוכנית, שאינה מהווה "סטייה ניכרת"), וכן שינויים נוספים שמטרתם לייעל ולקצר את הליכי האישור של תוכניות.

ביום 20/11/2023 פורסמו תקנות התכנון והבנייה (תוכנית לרישוי מהיר), תשפ"ד - 2023. התקנות מאפשרות הגשת תכנית לרישוי מהיר לפי תיקון 139, במסלול הריסה ובנייה מחדש ובמסלול עיבוי וחיזוק ומסמיכות את הוועדה המקומית לאשר תכנית כאמור ולתת היתר על פי התוכנית תוך 90 יום מהגשת הבקשה וכלל המסמכים הנדרשים. קידום התוכנית לרישוי מהיר בשני המסלולים יכול להתבצע באחד משני ההליכים הבאים: (א) הליך אשר יתאפשר בהוראת שעה ל-4 שנים שלאחריו יתאפשר ההליך השני בלבד. בהליך זה לאחר הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, תתבצע בקרה מרחבית לבקשה להיתר, ורשות הרישוי היא מי שתדון ותחליט בבקשה להיתר. ככל שוועדה מקומית מעוניינת להחיל את הוראת השעה, עליה לקבל החלטה תוך 60 ימים ממועד כניסת התקנות לתוקף, דהיינו עד ליום 20/3/2024 ; ו- (ב) הליך אשר במסגרת הדיון בוועדה המקומית למתן תוקף לתוכנית, אותה הוועדה המקומית תאשר את היתר הבנייה מכוחה.

#### יז. חוק התחדשות עירונית, התשע"ה-2015

במסגרת חוק זה, הוקמה הרשות להתחדשות עירונית, הפועלת תחת משרד הבינוי והשיכון. הרשות פועלת, בין היתר, על מנת לקדם ולעודד מיזמים להתחדשות עירונית, להגדיל ולהאיץ את היקפי המימוש של תהליכי התחדשות עירונית, זיהוי והסרת חסמים, איתור אזורים עירוניים בנויים המתאימים למיזמי התחדשות עירונית, גיבוש המלצות לתיקוני חקיקה בתחום זה, ליווי בעלי הדירות במתחמי התחדשות עירונית במטרה להגן על זכויותיהם וסיוע בהתארגנותם לשם מימוש מיזמי התחדשות עירונית, פיתוח אמות מידה ועקרונות מנחים לתכנון מיזמי התחדשות עירונית ועוד.

#### יח. חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשס"ו – 2016

מטרת החוק האמור והתקנות מכוחו הינה לקדם פעילות להתחדשות עירונית, ובכלל זה להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית (כגון תמ"א 38, פינוי ובינוי וכו'), באמצעות תמריצים שהחוק מאפשר להקנות למיזמים. במסגרת החוק הוקמה רשות ממשלתית להתחדשות עירונית. בסמכות הרשות לתת תמריצים, בין היתר, באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן.

#### יט. חוק התחדשות עירונית (הסכמים לארגון עסקאות), תשע"ז-2017

מטרת החוק האמור הינה, בין היתר, להסדיר הוראות שיש לכלול בהסכמים לביצוע עסקת פינוי-בינוי או עסקת תמ"א 38 (להלן ביחד: "עסקת התחדשות עירונית"), ובכלל זאת: פרק הזמן המקסימאלי לביצוע שלבים שונים במסגרת עסקת ההתחדשות העירונית; העקרונות לקביעת התמורה אותה יקבל בעל הדירה; עקרונות לבחירתו של הגורם אשר יבצע את עבודות הבניה; התחייבויות להעמדת בטחונות לשם הבטחת התחייבויותיה של החברה היזמית.

כ. **חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), תשס"ו-2006**  
החוק נועד להקל על ביצוע עסקאות פינוי ובינוי. החוק מאפשר התמודדות עם התנגדות בלתי-סבירה של אחד או יותר מבעלי הדירות, חרף העובדה ששיעור משמעותי מבין בעלי הדירות מעוניינים בעסקת פינוי בינוי. במקרה בו בעלי דירות מסרבים להצטרף למיזם פינוי ובינוי מסיבות שאינן סבירות, תקום לשאר בעלי הדירות עילת תביעה בנזיקין בדמות חיובם של המסרבים בתשלום פיצוי לשאר בעלי הדירות, בשל הנזק שנגרם להם מאבדן העסקה וכן בית המשפט מוסמך לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עו"ד או רו"ח להתקשר בעסקה בשם הדייר הסרבן.

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

התקנות מפרטות הוראות ליזמים טרם חתימה על עסקת פינוי ובינוי ראשונה, בנוגע לכינוס משותף לבעלי הדירות והודעה עליו, תוכנו של מסמך עיקרי הצעה, צורתו ואופן מסירתו, וכן אופן מסירת הודעה על חתימת עסקה ראשונה.

כב. **חוק העתיקות, התשל"ח-1978 ("חוק העתיקות") - מגרש נורדאו בהרצליה מצוי באזור שהוכרז כאתר עתיקות. על פי חוק העתיקות, פעולות בניה, סלילה, וכי"ב פעולות המשנות את אתר העתיקות או פוגעות בו, מותנות באישור בכתב ממנהל רשות העתיקות, אשר עשוי לדרוש ביצוע של חפירות הצלה בשטח, במימון החברה. גילוי עתיקות במגרש עשוי להסב לחברה הוצאות לא צפויות בהיקף שאינה יכולה להעריך, וזאת, בין היתר, עקב עיכובים בבניה ו/או עקב הצורך בביצוע חפירות הצלה כאמור ו/או הצורך בתכנון מחודש של הפרויקט. בסמכות שר החינוך והתרבות להורות על הפקעת השטח, אם היא דרושה, לדעתו, לצרכי חפירה בה, שימור או מחקר.**

כג. **חוק ארגון הפיקוח על העבודה, התשי"ד-1954, התקנות וההוראות מכוחו – החוק, התקנות וההוראות מכוחו מסדירים את שירות הפיקוח על העבודה ואת סמכויות מפקחי העבודה, וקובעים הוראות למעבידים הנוגעות בבטיחות בעבודה ולגיהות מקצועית, לרבות בנושאי ועדות וממונים על בטיחות ועוזרי בטיחות.**

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

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

## 16 הסכמים מהותיים

- ההסכמים המהותיים שלא במהלך העסקים הרגיל בהם התקשרה הקבוצה בשנת 2023 או שהיו בתוקף בשנת 2023, הינם:
- 16.1 הסכם העסקה בין החברה למר ארביב כמנכ"ל החברה. לפרטים ר' תקנה 21(א) בפרק "פרטים נוספים".
  - 16.2 הסכם בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד. החזקות יחד בע"מ להעמדת שירותי 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 שירותי ניהול ללוינסקי-עופר למשך 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 22'ג' בפרק "פרטים נוספים".
  - 16.5 הסכם בין לוינסקי-עופר לליבנטל בנין לרכישת מקרקעין בהרצליה. לפרטים ר' באור 3'ג' לדוחות הכספיים.
  - 16.6 כתבי שיפוי ופטור לנושאי המשרה בקבוצה, לרבות לבעל השליטה. ר' תקנה 29'א בפרק "פרטים נוספים".

**תביעה ייצוגית נגד לוינסקי-עופר**

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

בבקשת האישור נטען כי דיווחי לוינסקי-עופר בהם מוצג הפרויקט של לוינסקי-עופר בקריית מלאכי הם חסרים ומטעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפרה של חובת הזהירות ורשלנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובה חקוקה על פי פקודת הנזיקין והפרת דיני החוזים והפרת חובת תום הלב.

לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבקשים 6,287 מניות של לוינסקי-עופר. המבקשים ביקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27.12.2021 ניירות ערך של לוינסקי-עופר לסוגיהם, פרט למשיבים.

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

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

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי לוינסקי-עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי לוינסקי-עופר ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך. על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה של לוינסקי-עופר הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי לוינסקי-עופר התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
- העילה של לוינסקי-עופר ביצעה הטעיה בכך שלא דיווחה בחודש יוני 2021 על מכתב של העירייה נושא תאריך 29.6.2021 אשר הגיע לידי לוינסקי-עופר רק בדצמבר 2021. הוראות הדין שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרות חוזיות והפרת חובת תום הלב. בהחלטה מצויין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של לוינסקי-עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות לוינסקי-עופר על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות לוינסקי-עופר צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות בלוינסקי-עופר ובעלי אגרות החוב של לוינסקי-עופר מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים 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. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

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

**18 יעדים ואסטרטגיה עסקית**  
הקבוצה תמקד את פעילותה בתחום הייזום והבניה. האסטרטגיה העסקית של הקבוצה בתחום זה הינה להגדיל את היקפי פעילותה, תוך התמקדות באזורי הביקוש של תל אביב וסביבתה כמו גם בפריפריה.

**19 גורמי סיכון**  
**19.1 סיכונים מקרו**  
פעילות הקבוצה בתחום הבניה ממומנת בעיקר מאשראי. עלייה בריבית במשק תגדיל את הוצאות המימון של הקבוצה.  
התמשכות האינפלציה והעלייה המואצת בריבית על המשכנתאות צפויה להשפיע לרעה על הביקוש לדירות ועל שוק הנדל"ן בכללותו.  
התמשכות מלחמת חרבות ברזל או החמרה במצב הביטחוני עלולה לגרום למחסור בכוח אדם, עיכובים במסירת דירות, ולהתייקרות עלויות הבנייה.  
שינוי שיטת המשטר בישראל אותו קידמה הקואליציה שנבחרה בבחירות לכנסת שהתקיימו באוקטובר 2022 צפוי לגרום, לפי ההערכות המקובלות, אם יתממש, לפגיעה כלכלית משמעותית במשק הישראלי, בין היתר עקב הפחתה בהשקעות זרות, הוצאת כספים מישראל, העתקת פעילות חברות טכנולוגיה ישראליות לחו"ל, פיחות במטבע, והעלאות ריבית.  
בשלב זה, בשל חוסר הוודאות בנוגע להתפתחויות עתידיות בנוגע לשינוי שיטת המשטר, אין באפשרות החברה לאמוד את השלכותיה האפשריות על פעילותה ותוצאותיה העסקיות.

**19.2 סיכונים ענפיים**  
פעילות הקבוצה מושפעת ממצב ענף הנדל"ן בישראל ובכלל זה, המצב הכלכלי, אפשרויות המימון, שיעורי אינפלציה, שיעורי ריבית, ומדיניות הממשלה, בנק ישראל, ורשויות מקומיות. ענף הנדל"ן מושפע גם מהיצע של כוח אדם מקצועי, מתנודות במחירי יחידות דיור ובשינויים בביקוש לבניה. להרעה במצב הענף השפעה שלילית על היקף הפעילות ועל המחירים בשוק הנדל"ן.

**19.3 סיכונים מיוחדים לחברה**  
בפרויקטים של התחדשות עירונית יש למערכת היחסים בין הדיירים ליזמים תרומה מכרעת להשלמה ומימוש העסקה. מערכת היחסים עם הדיירים נרקמת ישירות מול מנהלי לוינסקי-עופר, ולפיכך בשלב הקודם לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקט, יש ללוינסקי-עופר תלות במנהלים ביחס לפרויקט.

**19.4 להלן פירוט גורמי הסיכון על-פי טיבם ומידת השפעתם, להערכת הנהלת הקבוצה, על עסקי הקבוצה:**

סוג הסיכון	גורם הסיכון	ההשפעה
סיכוני מקרו	האטה כלכלית בישראל	בינונית
	שינוי שיטת המשטר בישראל	בינונית
	החמרה במצב הביטחוני	גבוהה
	רמת ריבית גבוהה	גבוהה
	מדיניות הממשלה ובנק ישראל	גבוהה
סיכונים ענפיים	מדיניות רשויות מקומיות, לרבות שינויים במדיניות במהלך תהליך תכנון הפרויקטים.	בינונית
	רוויה בשוק הנדל"ן	נמוכה
סיכונים ייחודיים	תלות במנהלים עד לחתימת הסכמים עם דיירים בפרויקטי התחדשות עירונית.	נמוכה

## 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 לעמדה משפטית 104-15 של רשות ניירות ערך (אירוע אשראי בר דיווח)

**(1) פרטים בדבר תעודות ההתחייבות שהנפיקה לוינסקי עופר ושנמצאו בידי הציבור בתאריך הדוח**

**(31.3.2023)**

סדרה	ד'
מועד הנפקה	24 באוגוסט 2021
השווי הנקוב של הסדרה במועד ההנפקה	99,873 אלפי ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה	99,873 אלפי ש"ח
השווי הנקוב של הסדרה כשהוא מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה לתאריך הדוח סכום הריבית שנצברה ליום 31.12.2023	אגרות החוב אינן צמודות 1,664 אלפי ש"ח
השווי ההוגן של הסדרה כפי שנכלל בדוחות הכספיים האחרונים	95,301 אלפי ש"ח
השווי הבורסאי של הסדרה ליום 31 בדצמבר 2023	69,452 אלפי ש"ח
סוג הריבית	ריבית קבועה לא צמודה בשיעור שנתי של 4.5%
מועדי תשלום הקרן	31 באוגוסט 2026
מועדי תשלום הריבית	תשלומים חצי שנתיים בימים 28 בפברואר ו-31 באוגוסט בכל אחת מהשנים 2022-2026.
היו הקרן או הריבית צמודות, יפורטו בסיס ההצמדה ותנאיה	אינן צמודות
תעודות ההתחייבות ניתנות להמרה לנייר ערך אחר	לא
זכות לוינסקי עופר לבצע פדיון מוקדם או המרה כפוייה של תעודות ההתחייבות לניירות ערך אחרים, ככל שקיימת והתנאים למימושה	לוינסקי עופר רשאית להעמיד את אגרות החוב לפדיון מוקדם מלא או חלקי; תדירות הפדיונות המוקדמים לא תעלה על פדיון אחד לרבעון; ההיקף המזערי של כל פדיון מוקדם, לא יפחת מ-1 מיליון ש"ח. למרות האמור, לוינסקי עופר רשאית לבצע פדיון מוקדם בהיקף הנמוך מ-1 מיליון ש"ח ובלבד שתדירות הפדיונות לא תעלה על פדיון אחד לשנה; הסכום שישולם למחזיקי אגרות החוב במקרה של פדיון מוקדם, יהיה הסכום הגבוה מבין:
	(1) שווי השוק של אגרות החוב העומדות לפדיון מוקדם, אשר ייקבע על-פי מחיר הנעילה הממוצע של אגרות החוב ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד קבלת החלטת דירקטוריון לוינסקי עופר בדבר ביצוע הפדיון המוקדם; (2) הערך ההתחייבתי 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 (כהגדרתה להלן) בתוספת ריבית בשיעור של 1.5%.

<p>"תשואת האג"ח הממשלתית" משמעה, ממוצע התשואה (ברוטו) לפדיון, בתקופה של שבעה ימי עסקים, המסתיימת שני ימי עסקים לפני מועד ההודעה על הפדיון המוקדם, של שלוש סדרות אגרות חוב ממשלתי שקלי לא צמוד ושמשיך חייהן הממוצע הוא הקרוב ביותר למשך החיים הממוצע של אגרות החוב במועד הרלוונטי.</p>	
<p>לא</p>	<p>ניתנה ערבות לתשלום התחייבויות לוינסקי עופר על פי שטר הנאמנות</p>
<p>כן</p>	<p>האם הסדרה מהותית</p>
<p>אין</p>	<p>שינויים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</p>

## (2) פרטים בדבר הנאמן לאגרות החוב (סדרה ד')

שם חברת הנאמנות	האחראי על הסדרה	פרטי התקשרות	כתובת למשלוח מסמכים
שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	מר אורי לזר, ר"ח, עו"ד	03-6237777	רח' יגאל אלון 94, תל אביב

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

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

## (4) כינוס אסיפת מחזיקי תעודות התחייבות במהלך שנת הדיווח

הנאמן לאגרות החוב כינס אסיפה של מחזיקי אגרות החוב ביום 10.7.2023 על מנת לאשרר, בהתאם לסעיף 35ב.א(1) 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. לוינסקי עופר שעבדה בשעבוד קבוע, יחיד, ראשון בדרגה, ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב, 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי") שבבעלות לוינסקי עופר שמספריהן 1-100, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן את כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו ללוינסקי עופר, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות של ק. מלאכי שבבעלות לוינסקי עופר, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתקבל ממכירתן ו/או בגין (המניות וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהן יקראו להלן: "המניות המשועבדות").
2. השעבוד בוצע בדרך של רישום שעבוד אצל רשם החברות, רישום במרשם בעלי המניות של ק. מלאכי, ועל ידי הפקדה בידי הנאמן של תעודת מניה בגין המניות המשועבדות יחד עם שטר העברה של המניות המשועבדות חתום על ידי לוינסקי עופר וללא תאריך.
3. ק. מלאכי היא חברה ייעודית בבעלות מלאה של לוינסקי עופר, שמיועדת להקים את פרויקט קריית מלאכי.

## תנאים נוספים

1. הגבלות שיחולו על ק. מלאכי ועל לוינסקי עופר בקשר עם החזקותיה בק. מלאכי:
    - א. ק. מלאכי לא תיקח הלוואות או אשראי מגופים פיננסיים, למעט אשראי שיועמד לה במסגרת הסכם ליווי פיננסי, ולמעט אשראי שלא ניתן יהיה לגבותו מאמצעייה הכספיים של ק. מלאכי כל עוד יהיו במחזור אגרות חוב של לוינסקי עופר (להלן: "אשראי נחות").
    - ב. כל המימון שיידרש לפעילות ק. מלאכי ולא יינטל מהמקורות האמורים בס"ק א לעיל יועמד לה באמצעות הלוואות מלוינסקי עופר הכפופות למגבלה שבס"ק ד להלן, ו/או באמצעות הלוואות בעלים המהוות אשראי נחות.
    - ג. ק. מלאכי לא תשעבד ולא תמשכן בשעבוד צף (שוטף) את כלל נכסיה להבטחת כל חוב או התחייבות לכל גורם שהוא, למעט שעבוד להבטחת מימון שישמש לפרויקט קריית מלאכי.
    - ד. ק. מלאכי לא תעביר ללוינסקי עופר כספים כהחזר הלוואות בעלים או כדיבידנד, אלא אם כן הכספים יועברו לצורך מימון התשלומים למחזיקי אגרות החוב על פי שטר הנאמנות.
    - ה. הגופים הפיננסיים שיעמידו לק. מלאכי אשראי במסגרת הסכם ליווי פיננסי יוותרו על זכויות קיזוז ועיכבון המוקנות להם, אם זכויות אלה נובעות מפעילות שאינה קשורה לפרויקט קריית מלאכי, כך שזכויות הקיזוז והעיכבון כאמור תהיינה לגבי מלוא חובותיה והתחייבויותיה של ק. מלאכי כלפי הגופים הפיננסיים בקשר לפרויקט קריית מלאכי ולא בקשר להתקשרויות אחרות של ק. מלאכי עם הגופים הפיננסיים, והבטחות שתיתן ק. מלאכי לגופים הפיננסיים האמורים לא יבטיחו התחייבויות או אשראים שניתנו על ידם לק. מלאכי שלא לטובת פרויקט קריית מלאכי. העתק נאמן למקור של אישור הגופים הפיננסיים בנוגע לאמור, או אישור דומה מכל בחינה מהותית, יומצא לנאמן בסמוך להתקשרות בהסכם הליווי הפיננסי.
  - ו. לוינסקי עופר תודיע לנאמן בכתב, על כל כוונה לערוך שינוי במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי.
  - ז. לוינסקי עופר וק. מלאכי יתנגדו לעריכתו של כל שינוי שהוא במסמכי ההתאגדות של ק. מלאכי, אשר יפגע או עלול לפגוע בזכויות מחזיקי אגרות החוב בקשר עם תוקפו, יכולת אכיפתו ומימושו של השעבוד על הנכסים המשועבדים ובקשר עם מכירת המניות המשועבדות. לוינסקי עופר וק. מלאכי יתנגדו לכל הנפקה של ניירות ערך על ידי ק. מלאכי אשר יהיו עדיפים באיזה מתנאיהם על המניות המשועבדות.
  - ז. החזקת לוינסקי עופר בק. מלאכי תהיה החזקה ישירה, ולא באמצעות כל ישות אחרת שהיא.
2. **מכירת המניות המשועבדות** - לוינסקי עופר תהא רשאית למכור בכל עת את כל המניות המשועבדות כמקשה אחת, וכן תהיה רשאית למכור חלק מהמניות המשועבדות בעסקה אחת או מספר עסקאות (להלן: "המניות הנמכרות"), ובלבד שלא התקבלה החלטת הנאמן ו/או אסיפת מחזיקי אגרות החוב להעמדה לפירעון מיידי של אגרות החוב ו/או למימוש השעבוד על המניות הנמכרות, ובכפוף להתקיימות התנאים הבאים:
    - א. מלוא התמורה נטו בגין המניות הנמכרות תופקד ישירות בחשבון הנאמן, והוראה על כך תיקבע בהסכם לפיו יימכרו המניות הנמכרות. "התמורה נטו" לעניין זה הינה כל התמורה ממכירת המניות הנמכרות, כפי שתתקבל על-ידי לוינסקי עופר בפועל, בניכוי כלל ההוצאות, העמלות, התשלומים והמיסים אותם תידרש לוינסקי עופר לשלם בגין ביצוע המכירה האמורה;
    - ב. במכירה של כל המניות המשועבדות, כמקשה אחת:
      - לוינסקי עופר תבצע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב.
      - התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, לא יפחתו מהסכום הנדרש לביצוע פדיון מוקדם מלא של אגרות החוב. "נכסים אחרים" שיהיו בחשבון הנאמן" לעניין זה הינם מזומן ו/או כל נכס אחר שבו ניתן להשקיע את הכספים בחשבון הנאמן על-פי הוראות שטר הנאמנות.
    - ג. במכירה של חלק מהמניות המשועבדות:



- לוינסקי עופר תמשיך להחזיק, אחרי המכירה, במניות משועבדות שיהיו לפחות 50.01% מההון המונפק והנפרע ו-50.01% מזכויות ההצבעה בק. מלאכי, בדילול מלא.
- התמורה נטו מהמכירה, בתוספת נכסים אחרים שיהיו בחשבון הנאמן, ובתוספת שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו, לא יפחתו מהערך ההתחייבותי המלא של יתרת אגרות החוב שבמחזור, ביום המכירה. שווי המניות המשועבדות שלא נמכרו יחושב לפי המחיר למניה שנקבע בעסקת המכירה, ובלבד שהמכירה הייתה לצד ג' שאינו קשור ללוינסקי עופר ו/או לבעלי עניין בה.
- "הערך ההתחייבותי המלא" לעניין זה - סכום יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב כפי שתהיה ביום המכירה, בתוספת סכומי הריבית שטרם שולמו על כל תוספותיהם, ככל שיחולו על פי האמור בשטר הנאמנות, ובתוספת ריבית פיגורים, ככל שתחול על פי האמור בשטר הנאמנות, כשהם מחושבים עד לתום תקופת ההתחייבות על-פי תנאי אגרת החוב.
- ניתן יהיה להשתמש בתמורה נטו מהמניות הנמכרות לפעולות הבאות בלבד:
  - (1) לביצוע תשלומי הקרן ו/או הריבית למחזיקי אגרות החוב בהתאם ללוח הסילוקין של אגרות החוב;
  - (2) לביצוע פדיון מוקדם חלקי או מלא של אגרות החוב
  - (3) לרכישה של אגרות חוב במסגרת עסקאות בבורסה ו/או מחוץ לבורסה, ובלבד שיתקיימו התנאים המצטברים הבאים:
    - א. בהוראת הרכישה ייקבע חשבון הנאמן כחשבון שבו יופקדו אגרות החוב הנרכשות;
    - ב. הכספים שישולמו מחשבון הנאמן לצורך הרכישה לא יעלו על הערך ההתחייבותי של אגרות החוב הנרכשות במועד הרכישה;
    - ג. מחיר הרכישה לא יפחת מהערך הנקוב של אגרות החוב;
    - ד. אגרות חוב שירכשו כאמור יבוטלו ויימחקו מהמסחר בבורסה;
    - ה. לוינסקי עופר תמציא על כך אישור לנאמן.
- לוינסקי עופר תודיע בדוח מיידי על כוונתה לבצע עסקה למכירת המניות הנמכרות. בדוח המיידי תפורט התמורה ברוטו הצפויה בעד המניות הנמכרות במסגרת העסקה.

### 3. החלפת בטוחות - לוינסקי עופר לא תהיה רשאית לבצע החלפת בטוחות למעט במקרים הבאים:

- א. אם לוינסקי עופר תפקיד בחשבון הנאמן כספים במזומן ו/או פיקדון/נות בנקאי/ים ו/או תמסור לנאמן ערבות/יות בנקאית/יות אוטונומית/ות בלתי חוזרת/ות מבנק בישראל שדירוגה/ן לא יפחת מדירוג AA והוראות שטר הנאמנות תחולנה גם על הערבות/יות הבנקאית/ות (תנאי הערבות/יות כאמור תהיינה זהות במהותן לתנאי אגרות החוב), שתוקפה/ן עד 30 יום לאחר מועד סילוק כל התחייבויותיה של לוינסקי עופר על-פי שטר הנאמנות, בסכום השווה, יחד עם כספים במזומן ופיקדונות כאמור, לערך ההתחייבותי המלא של אגרות החוב;
- ב. ככל שתתקבל החלטה מיוחדת בדבר החלפת בטוחות באסיפת 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 ובלבד שהערך הנקוב הכולל של אגרות החוב (סדרה ד') שיונפקו ויהיו במחזור לא יעלה 150 מיליון ש"ח ("מגבלת הערך הנקוב המירבי") 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. הרחבת הסדרה לא תביא לקיומה של עילה כאמור, וזאת מבלי לקחת בחשבון תקופות ריפוי והמתנה בקשר עם עילות פירעון מייד;
- ד. במועד הרחבת הסדרה לא תהיה הפרה מצד לוינסקי עופר של איזו מהתחייבויותיה המהותיות לפי שטר הנאמנות שלא תוקנה, והרחבת הסדרה לא תגרום להפרה כאמור;
- ה. טרם קבלת התחייבות מוקדמת ממשקיעים מסווגים (ככל שמתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או טרם ההצעה לציבור (ככל שלא מתקיים שלב מקדים של קבלת התחייבויות ממשקיעים מסווגים) או השלמת הצעה פרטית, לפי העניין, בקשר עם הרחבת הסדרה, תמציא לוינסקי עופר לנאמן אישור חתום על-ידי נושא המשרה הבכיר בתחום הכספים, בנוסח לשביעות רצון הנאמן, כי נכון למועד האישור מתקיימים התנאים לעיל, וכי הרחבת הסדרה עומדת במגבלת הערך הנקוב המירבי.

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

אין באמור לעיל בכדי לפגוע בזכותה 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) התחייבויות נוספות בקשר עם אגרות החוב (סדרה ד') כפי שנקבעו בשטר הנאמנות**

**פרטים בדבר התניות הפיננסיות העיקריות להן התחייבה לוינסקי עופר בשטר הנאמנות**

**ועמידת לוינסקי עופר בתניות הפיננסיות:**

עמידת לוינסקי עופר בתניות הפיננסיות			תניה פיננסית
במועד בו נבחנת העמידה בהן, כפי שנקבע בשטר הנאמנות	ביום 28.3.2024 (סמוך למועד פרסום הדוחות הכספיים של לוינסקי-עופר)	ביום 31.12.2023	
תנאים שאם לא יתקיימו תשולם תוספת ריבית של 0.5% לשנה			
הון עצמי של לפחות 32 מיליון ש"ח.	הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	ב- 31.12.2023 הון עצמי של כ- 30.7 מיליון ש"ח
היחס בין ההון העצמי של לוינסקי עופר לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של לוינסקי עופר על פי הדוחות הכספיים הנפרדים של לוינסקי עופר בלבד (דוחות סולו) יהיה נמוך מ- 12%.	היחס בין ההון העצמי של לוינסקי עופר לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של לוינסקי עופר הינו 18.9%.	התניה אינה נבחנת למועד זה	ב-31.12.2023 היחס בין ההון העצמי של לוינסקי עופר לבין הסכום הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי נטו של לוינסקי עופר הינו 18.9%.
עילות שבהתקיימן תקום לנאמן ולמחזיקי אגרות החוב זכות להעמדת היתרה הבלתי מסולקת של אגרות החוב לפירעון מיידי ו/או למימוש בטוחות:			
עמידת לוינסקי עופר בתניה			העילה
אם ההון העצמי בדוחות הכספיים שתפרסם לוינסקי עופר יהיה נמוך מ- 28 מיליון ש"ח.	ההון העצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח	התניה אינה נבחנת למועד זה	ב- 31.12.2023 ההון העצמי הינו 30.7 מיליון ש"ח
לא רלבנטי			אם במשך תקופה של 12 חודשים רצופים מתחילת תשלום תוספת הריבית על-פי סעיף 10.1 לשטר הנאמנות החריגה לא תתוקן. הזכות על-פי סעיף זה תחול גם אם החריגה תתוקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ- 12 חודשים רצופים של חריגה.
התחייבויות לעניין חלוקה: לוינסקי עופר לא תבצע חלוקה אם			
לא בוצעה חלוקה			החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של לוינסקי עופר לאחר החלוקה כאמור יפחת מ- 80 מיליון ש"ח.
לא בוצעה חלוקה			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%

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, ליום 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 הקרן הבלתי מסולקת 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 יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

בהתאם לאמור לוינסקי עופר שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון של שנת 2023, שחל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון השלישי של שנת 2023, שחל 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) התחייבויות נוספות שנקבעו בשטר הנאמנות**

- לפי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד') יחולו הגבלות הפעילות הבאות:
- א. לוינסקי עופר 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 עופר יהיה בתחום של ייזום והקמת פרויקטים של בנייה בישראל. לעניין זה - "לוינסקי עופר" – יחד עם חברות בשליטתה; יראו את עיקר פעילות לוינסקי עופר כפעילות בישראל אם לפחות 90% מהנכסים המוצגים במאזן המאוחד הנכלל בדוחות הכספיים המאוחדים של לוינסקי עופר האחרונים שפורסמו לפני כל אירוע רלבנטי יהיו בישראל.
  - ג. ק. מלאכי היא חברה ייעודית שהוקמה לצורך הקמת פרויקט קריית מלאכי, והיא לא תבצע כל פעילות שאינה קשורה לפרויקט, מלבד פעילויות נלוות<sup>1</sup>.
- כרית ריבית** - כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב (סדרה ד') ועד לפירעון המלא לוינסקי עופר אחראית לכך שבחשבונות בנק מיוחדים לעניין זה יימצא בכל עת סכום השווה לריבית הקרובה שיש לשלם על אגרות החוב.

#### **(9) תעודות התחייבות 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 שטרי הנאמנות המתייחסים אליהן.

---

<sup>1</sup> דוגמאות לפעילויות נלוות עשויות להיות, בין היתר ומבלי לגרוע מכלליות האמור, שימושי ביניים במקרקעין עד לתחילת הבניה, פעילויות בנוגע למקרקעין סמוכים, פעילויות בנוגע לקרקע משלימה, פעילויות בנוגע לתכניות בניין עיר בקריית מלאכי, מתן שירותים לבעלי הזכויות במקרקעין ובמקרקעין סמוכים, ועוד.

# א. ליבנטל אחזקות בע"מ

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

## הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

### לשנה שנסתיימה ב- 31 בדצמבר 2023

דירקטוריון א. ליבנטל אחזקות בע"מ ("החברה") מתכבד להגיש את דו"ח 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 בדו"ח מתייחסים לדוחות המאוחדים והינם בערכים מדווחים לחודש דצמבר 2023.

### פרק א - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי התאגיד

#### 1. כללי

החברה עוסקת בתחום הנדל"ן, בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי. בשנת 2023 חלו אירועים חיצוניים שהשפיעו על המשק הישראלי והסביבה העסקית בה פועלת החברה. ב-7 באוקטובר 2023 תקף ארגון הטרור חמאס את מדינת ישראל. המתקפה מרצועת עזה כללה ירי טילים וחדירת אלפי מחבלים לשטח ישראל, גבתה חיים של למעלה מ-1,200 בני אדם, ועוד כ-240 בני אדם נחטפו לעזה. בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתייהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי יישובי הצפון פונו מבתייהם. בנוסף, ארגון המורדים החות'ים מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה. המלחמה השפיעה על כלל המשק וקיימת האטה כלכלית ופגיעה בענפים רבים במשק. ובכללם ענף הנדל"ן. בשנת 2023 נמשכה מגמת האינפלציה, דבר אשר הוביל לעלייה בשיעור הריבית במשק. העלאות הריבית הביאו לקיטון בביקוש לדירות, ולהתייקרות עלויות המימון. לפירוט על השלכות עליית הריבית והאינפלציה ומלחמת "חרבות ברזל" על החברה בתקופת הדוח, ולאירועים נוספים בסביבה העסקית שעשויים להשפיע על החברה ראו סעיף 5 בפרק תיאור עסקי התאגיד בדוח התקופתי.

#### 2. הפניית תשומת לב על ידי רואי החשבון

א. מבלי לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נצבר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ-81.6 מיליון ש"ח וכן הפסדים

- מתמשיכים שגרמו לגרעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך כ-17 מיליון ש"ח. כמו כן אנו מפנים את תשומת הלב למצבה הכספי של החברה של החברה, ראה באור ו'ג'.
- ב. רואי החשבון של החברה המאוחדת הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה המאוחדת והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה המאוחדת בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, ראה באור ו'ד'. כמו כן, הפנו רואי החשבון של החברה המאוחדת את תשומת הלב לאמור בביאור ו'ה' בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה המאוחדת ונושאי משרה בחברה המאוחדת.
- ג. רואי החשבון של העסקה המשותפת (חלקה של החברה 25% ובמאחד 50%), הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסקה המשותפת לעמוד בפירעון הלוואה 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 ו'ו'.

### 3. המצב הכספי (באלפי ש"ח)

#### 3.1. רכוש שוטף

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
30,840	10,132	מזומנים ושווי מזומנים
9,639	6,838	מזומנים מוגבלים
63,447	59,599	מלאי דירות ובניינים למכירה
613	274	מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים בגין מלאי לז"ק
27,360	16,253	הכנסות לקבל מחוזי הקמה
7,377	5,278	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,955	7,383	חייבים ויתרות חובה
<b>150,231</b>	<b>105,757</b>	<b>סך נכסים שוטפים</b>

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

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

**מלאי דירות ובניינים למכירה** - הקיטון נטו בסך של כ-3.8 מ' ש"ח מורכב בעיקרו מ: (1) זקיפת עלויות ביצוע בסך כ- 45.3 מ' ש"ח בפרויקטים "סוקולוב", "הנשיא 16/18" ו-"שינקין" לרווח והפסד; (2) מיון ההשקעה בפרויקט סיפולוקס בסך 21.1 מ' ש"ח למלאי לז"א; מנגד, (3) נרשמו עלויות 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 כהתחייבות למתן שירותי בניה לדיירים; (5) עלויות שנצברו בפרויקט "קרסקי" בסך של כ-3.8 מ' ש"ח והוצגו כמלאי לז"א מוינו למלאי לז"ק.

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

**הכנסות לקבל מחוזי הקמה** - הקיטון נובע מסיום פרויקטי "המכבי 6/8", "הנשיא 16/18" ו-"סוקולוב" ומסירתם, וגבית יתרת התשלומים שהגיעו לחברה מרוכשי הדירות בפרויקטים.

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

**חייבים ויתרות חובה** - הקיטון נובע בעיקר מקיטון במקדמות לספקים.

### 3.2. רכוש לא - שוטף

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



**מלאי מקרקעין ואחר לז"א** - עיקר הגידול נובע מסיווגה של השקעת החברה בפרויקט "סיפולוקס" בסך 21.1 מ' ש"ח כעתודת קרקע. בשנים קודמות הפרויקט סווג כמלאי לז"ק. שינוי הסיווג הינו עקב התמשכות תהליך אישור הבקשה לשינוי תב"ע שהגישה החברה. יתר הגידול נובע מהשקעת כ- 2.3 מ' ש"ח בפרויקט "הכישור 6", ומהוצאות תכנון בפרויקטים.

**מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים** - הגידול נובע מייחוס מקדמות עודפות ששולמו בשנים קודמות בגין פרויקט "המכבי 8/6" ופרויקט "הנשיא 18/16" שהיו מלאי לז"ק לפרויקטים אחרים שהם מלאי לז"א.

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

**השקעה בחברות כלולות** - הקיטון, נטו בסך 0.8 מ' ש"ח נובע מחלק החברה בסך של כ- 3.2 מ' ש"ח בהפסד של חברת תג"ר, 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 חלקי של ההלוואה.

**נדל"ן להשקעה** - הגידול נובע מהשלמת בניית המשרד המושכר בשכירות לעיריית הרצליה בפרויקט "סוקולוב" (ר' ביאור 12ה').

**רכוש קבוע, נטו** - הקיטון נובע מפחת.

**מיסים נדחים** - הגידול נובע מהפסדי לוינסקי-עופר.

### 3.3. התחייבויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
67,271	91,955	אשראי לז"ק מתאגידים בנקאים
17,504	19,965	הלוואה מבעל שליטה
11,594	35,230	אשראי לז"ק מאחרים
1,295	686	התחייבות בגין חכירה
42,743	-	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,935	10,784	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,318	1,560	מקדמות מלקוחות
7,944	9,285	התחייבויות אחרות לבעלי עניין
2,947	19,486	התחייבויות למתן שירותי בניה
5,148	5,364	התחייבויות שוטפות אחרות
<b>174,699</b>	<b>194,355</b>	<b>סך התחייבויות שוטפות</b>

**אשראי לז"ק מתאגידים בנקאים** - הגידול נטו מורכב מ: גידול של 19.2 מ' ש"ח עקב סיווג הלוואה בנקאית שנלקחה בשנת 2021 למימון עסקת באר שבע (ר' ביאור 22ה') לדוחות הכספיים לשנת 2023), ומועד פירעונה הסופי חל ב- 31.5.2024, כהלוואה לזמן קצר; קבלת אשראי בסך כ- 9 מ' ש"ח במסגרת הסכם הליווי של פרויקט "שינקין"; קבלת הלוואה בסך כ- 1.7 מ' ש"ח המובטחת בדירה שנותרה למכירה בפרויקט "מכבי 6/8"; קיטון של כ- 1.29

מ' ש"ח באשראי הבנקאי המובטח בשעבוד המקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון (ראו ביאור 14ב'7 לדוחות הכספיים לשנת 2023 ועדכון לסעיף 12.4.2 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי) ופירעון כ- 2.3 מ' ש"ח מהאשראי שהחברה קיבלה למימון פרויקט "סוקולוב" מבנק ירושלים.

**הלוואה מבעל שליטה** - הגידול נובע מצבירת ריבית על ההלוואה.

**אשראי לז"ק מאחרים** - הגידול נובע מקבלת הלוואה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ ע"י לוינסקי-עופר, שיתרתה ל-31.12.23 היא 20.25 מיליון ש"ח (ר' ביאור 15א'3 לדוחות הכספיים לשנת 2023, וסעיף 12.4.5 לפרק תיאור עסקי החברה בדוח התקופתי) ואשראי שהחברה קיבלה מספקים בסך כ- 3.6 מ' ש"ח.

**התחייבות בגין חכירה** - ההתחייבות מתייחסת למשרדים שהקבוצה שוכרת. הקיטון נובע מהפחתת ההתחייבות לאורך תקופת חוזה השכירות.

**חלויות 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-25.1 מיליון ש"ח ביום 31 בדצמבר 2023 על ידי לוינסקי-עופר.

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

**מקדמות מלקוחות** - המקדמות בשנת 2023 נובעת מפרויקט "שינקין". המקדמות בדוחות ל-31.12.2022 נזקפו לרווח והפסד עם סיום פרויקטי "המכבי 6/8", "הנשיא 16/18" ו-"סוקולוב".

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

**התחייבויות למתן שירותי בניה** - הגידול בסך כ- 16.5 מ' ש"ח נטו מורכב מ: (1) רישום התחייבות בסך כ- 21.3 מ' ש"ח למתן שירותי בנייה לדיירים בפרויקט "שינקין" שביצעו החל בשנת 2023, בהתאם למדיניות החשבונאית של החברה (ר' ביאור 3ג' בדוחות הכספיים לשנת 2023- במקביל נרשם נכס מלאי בסכום זהה); (2) הפחתה של כ- 3 מ' ש"ח עם השלמת פרויקטי "סוקולוב", "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18" ומסירת הדירות בפרויקטים. (3) זקיפת כ-1.8 מ' ש"ח מההתחייבות בגין פרויקט "שינקין" לרווח והפסד, עם התקדמות הפרויקט.

### 3.4. התחייבויות לא שוטפות

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 התחייבויות לא שוטפות

**אשראי מתאגיד בנקאי לזמן ארוך** - הקיטון נובע משינוי בסיווג ההלוואה הבנקאית שהתקבלה בשנת 2021 למימון עסקת באר שבע, ומועד פירעונה הסופי הוא ב-31 במאי 2024, מהתחייבות לזמן ארוך להתחייבות שוטפת (ר' ביאור 6'ב'14 לדוחות הכספיים).

**אגרות חוב** - הגידול נובע מהוספת חלק יחסי מסכום הניכיון 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 שאינן מקנות שליטה
20,351	3,880	סך הכול התחייבויות

**הון עצמי** - הקיטון נובע מהפסדי הקבוצה.

**זכויות שאינן מקנות שליטה** - הקיטון נובע מחלק המיעוט בהפסד של לוינסקי-עופר.

### תוצאות הפעולות

#### 1. רווח גולמי

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

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

הקיטון לעומת 2022 נובע מכך שההכנסות מפרויקט "המכבי 6/8" שהסתיים בשנת 2022, ומרבית ההכנסות מפרוייקטי "סוקולוב" ו"הנשיא 16/18" שהסתיימו בשנת 2023, הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

**עלות ההכנסות** - עלות המכר בשנת 2023 ובשנת 2022 נובעת מהפרוייקטים "סוקולוב", "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18". הקיטון לעומת התקופה המקבילה אשתקד נובע מכך שפרויקט "המכבי 6/8" הסתיים בשנת 2022 ופרוייקטי "סוקולוב" ו"הנשיא 16/18" הסתיימו בשנת 2023, ומרבית ההוצאות בהם הוכרו בתקופות דיווח קודמות.

**רווח גולמי** - הגידול בהפסד הגולמי נובע בעיקר מהעיכובים שחלו בביצוע הפרוייקטים "סוקולוב", "המכבי 6/8" ו"הנשיא 16/18", ומהתייקרות תשומות הבנייה. מרבית הדירות בפרוייקטים אלו נמכרו לפני שנת 2022, ולכן ההשפעה החיובית של עליית מחיר הדירות שנותרו למכירה בפרוייקטים לא קיזזה את מלוא ההשפעה השלילית שנבעה מהעיכובים בביצוע והתייקרות התשומות.

## 2. עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, הוצאות שיווק, הנהלה והכנסות (הוצאות) אחרות באלפי ש"ח

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

**ירידת ערך נדל"ן להשקעה, נטו** - הקיטון נובע מירידה בערך זכויות החברה במגרש במושע בדרום ראשון לציון על פי שמאות ליום 31.12.23.

**הוצאות שיווק ומכירה** - הוצאות השיווק נובעות משיווק פרויקט שינקין.

**הוצאות הנהלה וכלליות** - הגידול נובע מגידול בהוצאות עבור שירותים מקצועיים, ומגידול בדמי הניהול הקבועים בלוינסקי-עופר לעומת התקופה המקבילה אשתקד, בעקבות שינוי מבנה ההסכם לפיו מועמדים ללוינסקי-עופר שירותי ניהול מא.ל.ד (ר') ביאור 3'ג33 בדוחות הכספיים).

**התאמת הפרשה מותנית להתחייבות לחברות בבעלות בעלי השליטה** - הקיטון נובע מהשפעת השינוי ברווחיות הצפויה, ושינוי בלוחות הזמנים הצפויים של הפרוייקטים בגינם מחושבת ההתחייבות.

**הכנסות (הוצאות) אחרות, נטו** - הגידול נובע מהכנסות השכירות ממגרש "הכישור 6". ההכנסות שהתקבלו בשנת 2023 הן עבור שנת שכירות מלאה, בעוד שבשנת 2022 התקבלו הכנסות שכירות רק עבור 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** - הגידול נובע בעיקר מעליית שער הריבית במשק.  
**הכנסות מימון** - הגידול נובע מעליית הריבית במשק, שבעקבותיה גדלה הריבית על הלוואות לוינסקי-עופר לפנמרה (ר' ביאור 21' לדוחות הכספיים), ועל פיקדונות בנקאיים של לוינסקי-עופר.

### 4. הפסד

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

**חלק החברה ברווח (הפסד) חברה כלולה** - השינוי בשתי התקופות נובע בעיקרו מעלייה (ירידה) בשווי ההוגן של נכס מקרקעין שבבעלות החברה הכלולה.

## נזילות ומקורות מימון

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

**תזרים מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת** - המזומנים ששימשו לפעילות שוטפת בשנת 2023 הוצאו לגמר פרויקטי "סוקולוב" ו"הנשיא 16/18", לתחילת בניית פרויקט "שינקין", ולקידום יתר הפרויקטים של הקבוצה; למימון הוצאות הנהלה וכלליות, ולתשלום ריבית על אשראי שהועמד לקבוצה.

**תזרים מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות השקעה** - המזומנים שנבעו מפעילות השקעה בשנת 2023 נבעו משחרור כ- 2.4 מ' ש"ח מחשבונות מוגבלים של הפרויקטים בביצוע, ומגביה נטו של כ- 2.6 מ' ש"ח מפנמרה השקעות בע"מ שותפת לוינסקי-עופר בפרויקט "הכישור 6" ובבעלות על חברת – מגדל הכישור בע"מ. המזומנים ששימשו לפעילות השקעה הם כ- 4.4 מ' ש"ח שהועמדו כהלוואות בעלים לחברות הכלולות שמקדמות את פרויקטי "הערבה" ו- "מגדל הכישור".

**תזרים מזומנים שנבעו (שימשו) מפעילות מימון** - המזומנים שנבעו מפעילות מימון בשנת 2023 מורכבים מהנפקת מניות וכתבי אופציה (סדרה 1) על ידי לוינסקי עופר בתמורה נטו של כ- 10.7 מ' ש"ח, מהלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח שלוינסקי עופר קיבלה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ למימון חלקי של פירעון אג"ח סדרה ג', מהלוואה חדשה בסך 20.1 מ' ש"ח שלוינסקי-עופר מחזרה למימון השקעה במגרש "הכישור 6" ומגידול בהלוואות בנקאיות שהקבוצה קיבלה: כ- 9 מ' ש"ח שלוינסקי עופר קיבלה למימון פרויקט "שינקין", וכ- 1.7 מ' ש"ח שלוינסקי עופר קיבלה ומובטחת בשעבוד הדירה שנותרה למכירה בפרויקט "המכבי 6/8" ומהלוואה בסך 1.4 מ' ש"ח שהחברה קיבלה מבעל השליטה.

מנגד, החברה פרעה כ- 5.5 מ' ש"ח מההלוואות שקיבלה בפרויקט "סוקולוב". המזומנים ששימשו לפעילות 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 הלוואה בסך 21.1 מ' ש"ח שמימנה את רכישת "הכישור 6" ומוחזרה ולתשלום 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. דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

המספר המזערי הנדרש של דירקטורים 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 ומורכבות פעילותה. הדירקטור החיצוני מר שלמה בן עזרי הינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית. לפירוט, ראו תקנה 26, בפרק "פרטים נוספים" של הדוח התקופתי.

### 3. דירקטורים בלתי תלויים

תקנון החברה אינו כולל הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים מכלל הדירקטורים המכהנים בחברה.

### 4. גילוי בדבר המבקר הפנימי של החברה

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

תאריך תחילת כהונה – 29 ביוני 2020.

עמידת המבקר הפנימי בהוראות החוק

למיטב 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 גוף קשור לחברה

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

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

זהות הממונה הארגוני על המבקר הפנימי - יושב ראש דירקטוריון החברה.

תוכנית העבודה - תכנית העבודה של המבקר הפנימי היא שנתית.

השיקולים בקביעת תוכנית הביקורת הינם בעיקר:

- הצעות המבקר הפנימי לתוכנית העבודה.
- הצעות חברי ועדת הביקורת והדירקטוריון בהתבסס, בין היתר, על הצעות המבקר הפנימי, ונושאים שנדונו בישיבות שוטפות של ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה.

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

### **הגורמים המעורבים בהכנת תוכנית הביקורת מטעם החברה ואישורה:**

המבקר הפנימי, ועדת הביקורת והדירקטוריון. תכנית העבודה השנתית מאושרת על ידי הדירקטוריון. תכנית העבודה השנתית מותירה למבקר הפנימי שיקול דעת לסטות ממנה, באישור ועדת הביקורת של החברה.

תוכנית הביקורת השנתית הוגשה בתקופת הדו"ח על ידי המבקר הפנימי ליו"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, התדירות שבה נבחנו הנושאים בשנים עברו וכן המלצותיו של המבקר הפנימי.

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

לא נבחנו עסקות מהותיות שבוצעו בתקופת הדוח עם צדדים שלישיים.

### **תאגידים מוחזקים:**

תוכנית הביקורת מתייחסת גם לחברות הבנות שבבעלותה 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	החברה
100	לוינסקי-עופר

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

**עריכת הביקורת** - המבקר הפנימי מסר לחברה כי הוא עורך את ביקורתו בהתאם להוראות חוק הביקורת הפנימית ועל פי התקנים המקצועיים המקובלים לביקורת פנימית וההנחיות המקצועיות של לשכת המבקרים הפנימיים בישראל.

לדעת הדירקטוריון, המבקר הפנימי עומד בדרישות שנקבעו בתקנים המקצועיים וזאת בשים לב למקצועיותו, כישוריו, ניסיונו, היכרותו עם החברה והאופן בו הוא עורך ומגיש את ממצאי הביקורת.

**גישה למידע** - החברה אפשרה למבקר הפנימי גישה חופשית לכל מידע שבבעלות החברה ובתאגידים שהיו בשליטתה במועד הדוח ובכלל זה גישה מתמדת ובלתי אמצעית למערכות המידע של החברה, לרבות לנתונים כספיים.

**דין וחשבון המבקר הפנימי** - דין וחשבון המבקר הפנימי הוגש בכתב ביום 24 במרס 2024 ליושב ראש ועדת הביקורת, וליו"ר הדירקטוריון והמנהל הכללי של החברה. ועדת הביקורת דנה בממצאי המבקר הפנימי ביום 31 במרס 2024.



**הערכת הדירקטוריון את פעילות המבקר הפנימי** - להערכת דירקטוריון החברה, אופי ורציפות הפעולה ותוכנית העבודה של המבקר הפנימי של החברה הינם סבירים בהתחשב בגודל החברה, במבנה הארגוני שלה, במהות פעילותה העסקית והיקפה, ויש בהם כדי להגשים את מטרות הביקורת הפנימית.

**תגמול** - בתקופת הדוח הסתכם שכרו של המבקר הפנימי בכ- 20 אלפי ש"ח עבור שירותי ביקורת פנימית בחברה, וכ- 35 אלפי ש"ח עבור שירותי ביקורת פנימית בלוינסקי-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, אנוך ושות'. השכר הכולל לו זכאים רואי החשבון המבקרים בגין שירותי הביקורת שירותים הקשורים לביקורת, לרבות שירותי מס הקשורים לביקורת לחברה ולחברות הבנות בשנים 2022 ו- 2023, 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 הוסמך 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 ביאור 35 בדוחות הכספיים.

##### 2. **גילוי בדבר אומדנים חשבונאיים קריטיים**

לפרטים בדבר האומדנים החשבונאיים הקריטיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, ראו ביאור 33' לדוחות הכספיים.

ברוך אופיר ארביב  
יו"ר הדירקטוריון והמנכ"ל

שלמה בן-עזרי  
חבר הדירקטוריון

תאריך: 31 במרס 2024

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**

**דוחות כספיים**

**ליום 31 בדצמבר 2023**

# א. ליבנטל אחזקות בע"מ

## דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2023

## ת ו כ ן

### עמוד

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

---

---

---

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

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

לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה מאוחדת ושל פעילות משותפת אשר נכסיהן הכלולים באיחוד מהווים כ-84.5% ו-79.1% מכלל הנכסים המאוחדים לימים 31 בדצמבר 2023 ו-2022, בהתאמה, והכנסותיהן הכלולות באיחוד מהוות כ-27.9%, 37.5% וכ-80.1% מכלל ההכנסות המאוחדות לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו-2021, בהתאמה. כמו כן, לא ביקרנו את הדוחות הכספיים של חברה המוצגת על בסיס השווי המאזני, אשר ההשקעה בה לימים 31 בדצמבר, 2023 ו-2022 הסתכמה, בהתאמה, ב-20,917 אלפי ש"ח ו-23,980 אלפי ש"ח, ואשר חלק החברה ברווחי (הפסדי) אותה חברה לשנים שהסתיימו בימים 31 בדצמבר, 2023, 2022 ו-2021, היה, בהתאמה, (3,230) אלפי ש"ח, 2,302 אלפי ש"ח ו-5,041 אלפי ש"ח. הדוחות הכספיים של אותן חברות והפעילות המשותפת בוקרו על ידי רואי חשבון אחרים שדוחותיהם הומצאו לנו, וחוות דעתנו, ככל שהיא מתייחסת לסכומים שנכללו בגין אותן חברות ופעילות משותפת, מבוססת על דוחות רואי החשבון האחרים.

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

לדעתנו, בהתבסס 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 תוצאות פעולותיהן, השינויים בהון ותזרימי המזומנים שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה 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 לסייג את חוות דעתנו, אנו מפנים את תשומת הלב כי נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נצבר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ-81.6 מיליון ש"ח וכן הפסדים מתמשכים, שגרמו לגרעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך כ-17.3 מיליון ש"ח. כמו כן אנו מפנים את תשומת הלב למצבה הכספי של החברה, ראה באור ג'.

ב. רואי החשבון של החברה המאוחדת הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת החברה המאוחדת והדירקטוריון נוקטים ועתידיים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים לחברה המאוחדת בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין, ראה באור ד'. כמו כן, הפנו רואי החשבון של החברה המאוחדת את תשומת הלב לאמור בביאור ז' בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד החברה המאוחדת ונושאי משרה בחברה המאוחדת.

ג. רואי החשבון של העסקה המשותפת (חלקה של החברה 25% ובמאוחד 50%), הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסקה המשותפת לעמוד בפירעון הלוואה 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 ו'.

**ענייני מפתח בביקורת**

ענייני מפתח בביקורת הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים המאוחדים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם. התקשור של עניינים אלה להלן אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים המאוחדים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותנו חוות דעת נפרדת על עניינים או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

**הכרה בהכנסה ממכירת דירות:**

ההכרה בהכנסה מפרויקטים הוא נושא משמעותי בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה, בהתבסס על המהותיות ועל שיקול הדעת של ההנהלה והמופקדים על ממשל תאגידי הכרוך בנושא זה. המורכבות ושיקול הדעת קשורים להערכה של העלויות הצפויות להשלמה של הפרויקט, הכנסות צפויות המבוססות על אומדני הנהלה או חוות דעת מומחה ושיעור ההשלמה אשר משמש את החברה להכרה בהכנסה. זיהינו נושא זה כעניין מפתח בביקורת, בשל המורכבות של האומדנים המשמשים בחישוב, כמתואר בביאור 3 בדוחות הכספיים המאוחדים.

**נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

כמענה לבחינת ההכרה בהכנסה ממכירת דירות של החברה בצענו בעיקר את הנהלים הבאים:

- ביצענו נהלים מפורטים בפרויקטים. נהלים אלו כללו בחינת ההנחות וההערכות המיושמות על ידי ההנהלה ואימות העסקאות על ידי ראיות ביקורת שכללו חוזים, שינויים בחוזים והסכמים עם קבלני משנה.
- קראנו את דוחות הליווי של המפקח על מצב הפרויקט.
- בחנו את שיעור ההשלמה של הפרויקט וערכנו שיחות עם החברה וההנהלה.
- בחנו את נאותות הגילויים בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה.

**פרעון התחייבויות החברה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין:**

כאמור בביאור 1 ג' בדוחות הכספיים המאוחדים ובהפניית תשומת הלב, נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 נצבר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך כ-81.6 מיליון ש"ח וכן הפסדים מתמשכים, שגרמו לגרעון בהון המיוחס לבעלי מניות החברה בסך כ-17.3 מיליון ש"ח. כמו כן החברה המאוחדת מחויבת לעמוד באמות מידה פיננסיות בהתאם לתנאי שטר הנאמנות לאגרות החוב (סדרה ד'). לפירוט והרחבה בעניין זה ראה ביאור 1 ג' ו-ד'. זיהינו נושאים אלה כעניין מפתח בביקורת בשל שיקול הדעת הנדרש כדי להעריך את נאותות הנחת העסק החי בשים לב לגרעון בהון החוזר של החברה ובמיוחד וכן לאי עמידת החברה המאוחדת באמות המידה הפיננסיות שבהן היא מחויבת, וסבירות תחזית תזרים המזומנים ותוכניות ההנהלה והדירקטוריון לעמידה בהתחייבויותיה של החברה בעתיד הנראה לעין.

**נהלי הביקורת שביצענו כמענה לעניין המפתח בביקורת**

כמענה 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 הדירקטוריון, וביצענו בחינת סבירות ההנחות העומדות בבסיסן.
- ביצענו הערכת תוכנית הנהלה ודירקטוריון החברה לעמידה בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין. בחינת הנחות המפתח והערכות ההנהלה הכוללים שיקול דעת רחב בקביעת תזרים המזומנים החזוי.
- קיבלנו מכתב התחייבות בלתי חוזרת מבעל השליטה להמשך התמיכה בחברה ואי פרעון התחייבויות החברה אליו במידה ולא יימכר אחד מנכסי החברה או החברה הכלולה.
- סקרנו נהלי הביקורת של רואי החשבון של החברה המאוחדת בנושא בחינת אמות המידה הפיננסיות בהתאם לשטרי הנאמנות.
- ביצענו בחינת נאותות הגילויים הקשורים למצב הפיננסי של החברה.

בכבוד רב,

וקסלר, קודנצ'יק, אנוך ושות'  
רואי חשבון

רמת גן, 31 במרס, 2024

## א. ליבנטל אחזקות בע"מ

### הדוחות המאוחדים על המצב הכספי

31 בדצמבר		באור	
2022	2023		
אלפי ש"ח			
30,840	10,132	5	<b>נכסים שוטפים</b>
9,639	6,838	6	מזומנים ושווי מזומנים
(*) 63,428	59,599	7	מזומנים מוגבלים
			מלאי
			מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים
613	274	8	
27,360	16,253		הכנסות לקבל מחוזי הקמה
7,377	5,278	'22	הלוואה לשותף בעסקה משותפת
10,955	7,383	9	חייבים ויתרות חובה
150,212	105,757		
			<b>נכסים לא שוטפים</b>
58,534	86,776	10	מלאי מקרקעין ואחר
			מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים
(*) 33,518	33,689	8	
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	נדל"ן להשקעה
1,069	451	13	רכוש קבוע, נטו
9,530	12,083	'31	מיסים נדחים
156,933	189,290		
307,145	295,047		

(\*) תיאום למפרע בהתאם לשינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 22 כג'.

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**הדוחות המאוחדים על המצב הכספי**

31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח		באור	
			<b>התחייבויות שוטפות</b>
67,271	91,995	14	אשראי מתאגידים פיננסיים
17,504	19,965	33	הלוואה מבעל שליטה
11,594	35,230	15	אשראי לזמן קצר מאחרים
1,295	686		התחייבות בגין חכירה
42,743	-	16	חלויות שוטפות של אגרות חוב
9,935	10,784	17	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
8,318	9,285	'א33	התחייבויות מותנות ואחרות לבעלי עניין
7,944	1,560		מקדמות מלקוחות
2,947	19,486		התחייבות למתן שירותי בניה
5,148	5,364	18	זכאים ויתרות זכות
<u>174,699</u>	<u>194,355</u>		
			<b>התחייבויות לא שוטפות</b>
18,678	1,796	19	הלוואות לזמן ארוך
93,336	95,001	16	אגרות חוב
81	15	20	התחייבויות בשל הטבות לעובדים
<u>112,095</u>	<u>96,812</u>		
		24	<b>הון עצמי (גרעון בהון) המיוחס לבעלי מניות החברה</b>
62,559	63,090		הון המניות ופרמיה על המניות
(2,373)	(2,373)	'ג24	הלוואה לפירעון ממימוש מניות החברה
690	690		קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה ובעל עניין
4,233	4,233		קרנות הון אחרות
531	-	16	כתבי אופציה
<u>(66,788)</u>	<u>(82,932)</u>		יתרת הפסד
<u>(1,148)</u>	<u>(17,292)</u>		
21,499	21,172		זכויות שאינן מקנות שליטה
<u>20,351</u>	<u>3,880</u>		
<u><u>307,145</u></u>	<u><u>295,047</u></u>		

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

31 במרס, 2024			
תאריך אישור	ברוך אופיר ארביב	דירקטור	יונתן אייזקס
הדוחות הכספיים	י"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה		מנהל כספים

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

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			באור	
2021	2022	2023		
אלפי ש"ח				
99,200	146,748	41,662		<b>הכנסות</b>
				הכנסות ממכירת דירות
(* 96,422	(* 139,136	46,760		<b>עלות ההכנסות</b>
39	18	31		עלות המכר
96,461	139,154	46,791		הוצאות תפעול ואחזקה
(* 2,739	(* 7,594	(5,129)		<b>רווח (הפסד) גולמי</b>
85	(430)	(50)		עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו
(594)	(1,132)	(910)	26	הוצאות מכירה ושיווק
(* (7,656	(* (9,552	(10,195)	27	הוצאות הנהלה וכלליות
(36)	114	76	ג'25	התאמת התחייבות מותנית לבעלי שליטה בחברה מאוחדת
110	470	669	28	הכנסות אחרות
(57)	(77)	(46)	29	הוצאות אחרות
(5,409)	(3,013)	(15,585)		<b>הפסד מפעולות רגילות</b>
(9,238)	(12,621)	(13,834)	30	הוצאות מימון
923	1,974	3,349	30	הכנסות מימון
(13,724)	(13,660)	(26,070)		<b>הפסד לפני מיסים על ההכנסה</b>
2,423	1,916	2,334	ד'31	הטבת מס
(11,301)	(11,744)	(23,736)		<b>הפסד לאחר מיסים על ההכנסה</b>
4,984	2,055	(3,512)		חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות כלולות
(6,317)	(9,689)	(27,248)		<b>סה"כ הפסד</b>
(1,713)	(2,343)	(18,836)		הפסד לתקופה מיוחס ל:
(4,604)	(7,346)	(8,412)		בעלי החברה
(6,317)	(9,689)	(27,248)		זכויות שאינן מקנות שליטה
(0.20)	(0.28)	(2.30)	32	<b>רווח (הפסד) למניה המיוחס לבעלי המניות של החברה (בש"ח)</b>
				הפסד בסיסי

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**דוחות מאוחדים על השינויים בהון**  
**מיוחס לבעלי מניות החברה**

הון המניות ופרמיה על המניות	הלוואה לפירעון מממוש מניות החברה	קרן הון בגין עסקה עם בעל שליטה ובעל עניין	יתרת רווח (הפסד)	קרנות הון אחרות	תקבולים בגין אופציות המרה	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
<b>יתרה ליום 1 בינואר, 2021</b>	62,559	(2,373)	690	(66,054)	4,233	566	19,817	19,438
הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	3,014	--	--	12,840	15,854
המרה למניות של אגרות חוב המירות בחברה מאוחדת	--	--	--	196	--	(28)	532	700
הפסד לשנה	--	--	--	(1,713)	--	--	(4,604)	(6,317)
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2021</b>	62,559	(2,373)	690	(64,557)	4,233	538	28,585	29,675
המרה למניות של אגרות חוב המירות בחברה מאוחדת	--	--	--	112	--	(7)	260	365
הפסד לשנה	--	--	--	(2,343)	--	--	(7,346)	(9,689)
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</b>	62,559	(2,373)	690	(66,788)	4,233	531	21,499	20,351
הנפקת הון לזכויות שאינן מקנות שליטה	--	--	--	2,692	--	--	8,085	10,777
פקיעת כתבי אופציה	531	--	--	--	--	(531)	--	--
הפסד לשנה	--	--	--	(18,836)	--	--	(8,412)	(27,248)
<b>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023</b>	63,090	(2,373)	690	(82,932)	4,233	--	21,172	3,880

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

## א. ליבנטל אחזקות בע"מ

### דוחות מאוחדים על תזרימי המזומנים

#### א. ההתאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
	אלפי ש"ח		
<b>הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:</b>			
(4,984)	(2,055)	3,512	חלק החברה בהפסדי (רווחי) חברות מוחזקות
816	899	541	פחת והפחתות
(85)	430	50	ירידה (עלייה) בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נטו
(2,272)	(1,916)	(2,334)	מיסים נדחים
11,354	12,724	16,088	ריבית שנזקפה על הלוואות, נטו
(* 268)	(* (50))	174	הפחתת מקדמות לחברת ניהול בבעלות בעלי שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים
-	-	(47)	רווח הון מממוש רכוש קבוע
530	597	147	הפחתת עודף שווי הוגן שיוחס למלאי
(2,687)	(3,727)	(6,351)	היוון עלויות מימון על מלאי
36	(114)	(76)	התאמת התחייבות מותנית לחברות בבעלות בעלי שליטה
-	26	(66)	שינויים בהתחייבות בשל הטבות לעובדים
<b>שינויים בסעיפי רכוש והתחייבויות:</b>			
(9,195)	8,312	3,572	ירידה (עלייה) בחייבים ויתרות חובה
(5,326)	(15,213)	11,107	ירידה (עלייה) בהכנסות לקבל מחוזי הקמה
(4,479)	(30,246)	(22,143)	עלייה במלאי מקרקעין בלתי שוטף
(9,270)	9,270	-	ירידה (עלייה) חייבים לז"א
10,648	(16,193)	(6,384)	עליה (ירידה) במקדמות מלקוחות
(9,174)	(8,374)	1,124	תשלום מקדמות ושינוי ביתרת בעלי שליטה
(* 2,790)	(* 24,866)	19,337	ירידה (עליה) במלאי מקרקעין שוטף
4,850	(3,334)	849	עלייה (ירידה) בספקים
87	360	(1,448)	עליה (ירידה) בזכאים ויתרות זכות
<u>(11,614)</u>	<u>(23,738)</u>	<u>17,651</u>	

#### ב. פעולות שלא במזומן

-	-	21,700	הכרה במלאי כנגד התחייבות בגין מתן שירותי בניה
<u>879</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	הכרה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה

#### ג. מידע נוסף על תזרימי מזומנים

מזומנים ששולמו והתקבלו במהלך השנה עבור:

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

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

הביאורים המצורפים מהווים חלק בלתי נפרד מהדוחות הכספיים המאוחדים.

**א. תיאור כללי של הקבוצה ופעילותה**

1. החברה התאגדה בשנת 1982 והחל מאותה שנה נסחרות מניותיה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("הבורסה").
  2. הקבוצה פועלת בתחום הנדל"ן, בעיקר בתחום הנדל"ן היזמי. בחודש ינואר 2014 החברה רכשה מניות של לוינסקי-עופר בע"מ ("לוינסקי עופר"), חברה ציבורית שמניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב שעוסקת בייזום פרויקטים בעיקר בתחום ההתחדשות העירונית (תמ"א 38). בעלי השליטה בלוינסקי עופר הינם החברה, וה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל השליטה בחברה, ומר יוסף לוינסקי, מנכ"ל לוינסקי עופר לתאריך הדוחות הכספיים החברה החזיקה בלוינסקי עופר ב-35.16% (2022 – 39.76%), ה"ה ארביב ולוינסקי החזיקו ב-31.05% ממניות לוינסקי עופר באמצעות א.ל.ד. החזקות יחד בע"מ ("אלד") שהינה חברה בבעלות משותפת 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 בליווי פיננסי של בנק וחברת ביטוח. וכל הפרויקטים בתכנון מיועדים להתבצע בליווי פיננסי.
- תחילת ביצוע הפרויקטים שהקבוצה עוסקת בקידום, כולם או חלקם, עשויה להתעכב עקב גורמים שאינם בשליטת הקבוצה. עיכובים בפרויקטים עלולים לנבוע, בין היתר, משינויים במדיניות רשויות התכנון בנוגע להיקף הבניה במקרקעין, או עיכובים בקשר עם הוצאת היתרי בניה, ומעכובים בהשגת מימון לפרויקטים, המיועדים לביצוע בשיטת הליווי הפיננסי. עיכובים בפרויקטים של התחדשות עירונית עלולים לנבוע גם, בין היתר, מעיכובים בהשגת הסכמים עם בעלי דירות בבניינים המיועדים לפרויקטים של התחדשות עירונית ואשר בהם טרם נחתמו הסכמים עם כל בעלי הדירות.
- על פי הסכם ניהול בין לוינסקי עופר לבין א.ל.ד. שהסתיים ב-18 בספטמבר, 2022 (ר' ביאור 33ג'), לפיו הועמדו ללוינסקי עופר שירותי ניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים ל-אלד זכות לקבל מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים בגין פרויקט, בקרות "אירוע משכלל", כמשמעו בהסכם. אלד אישרה את הסכמתה לדחיית תשלום המקדמות בגין הפרויקטים שמקדמת לוינסקי-עופר, ככל שלא יהיה ללוינסקי-עופר מקור לצורך התשלום, וזאת עד להשגת מקור מימון כאמור. בשנת 2023 לא שולמו מקדמות לאלד (בשנת 2022 שולמו לאלד מקדמות בסך 9.6 מיליון ש"ח).

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 1 – כללי (המשך)

**ב. הגדרות**

בדוחות כספיים אלה – אם לא צוין מפורשות אחרת, תהיה למונחים שלהלן ההגדרות שלצידם:

החברה	- א. ליבנטל אחזקות בע"מ.
הקבוצה	- החברה והחברות המוחזקות שלה. לרשימת החברות המוחזקות ראו נספח לדוחות הכספיים המאוחדים.
חברות מאוחדות	- חברות אשר לחברה שליטה בהן (כהגדרתן ב- IFRS 10) ואשר דוחותיהן מאוחדים עם דוחות החברה.
חברה כלולה	- חברה אשר לחברה השפעה מהותית בה ואינה חברה מאוחדת, ואשר השקעת החברה בה כלולה בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה על בסיס השווי המאזני.
חברות מוחזקות צדדים קשורים	- חברות מאוחדות או חברה כלולה.
בעלי עניין ובעלי שליטה	- כהגדרתם ב- IAS 24.
מדד	- כהגדרתם בתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע 2010.
דולר	- מדד המחירים לצרכן, כפי שמפרסמת הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
ליבנטל הרצליה	- דולר של ארה"ב.
ליבנטל בניין	- ליבנטל הרצליה (1979) בע"מ - חברה בת של החברה.
לוינסקי עופר	- ליבנטל חברה לבניין בע"מ - חברה בת של ליבנטל הרצליה.
תג"ר	- לוינסקי עופר בע"מ - חברה מאוחדת המוחזקת בשיעור כ- 35.16% ע"י ליבנטל בניין.
	- החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ - חברה כלולה המוחזקת בשיעור 33.3% ע"י החברה.

**ג. המצב הפיננסי של החברה**

נכון ליום 31 בדצמבר 2023 נצבר לחברה גרעון בהון החוזר ל-12 חודשים בסך 81,635 אלפי ש"ח והפסדים מתמשכים, שגרמו לגרעון בהון המיוחס לבעלי 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 התחייבות לבעל שליטה ו- 19,965 אלפי ש"ח הלוואה מבעל שליטה). מימון הגירעון בהון החוזר של החברה צפוי ממכירת נכס המקרקעין של החברה הכלולה תג"ר ופירעון הלוואת הבעלים שהחברה העמידה לתג"ר, מכירת נכס המקרקעין בית לומיר ולחילופין המשך תמיכת בעל השליטה בחברה ואי פירעון האשראי שהעמיד לחברה, ראה סעיף (1) ו-(2) להלן. בעל השליטה התחייב כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת, כי במידה שב-12 החודשים הקרובים לא יימכר אחד מנכסי החברה או נכס המקרקעין שבבעלות החברה הכלולה תג"ר, וההלוואה שהעמידה החברה לתג"ר לא תיפרע באותה תקופה, הוא לא ידרוש את פרעון ההלוואות וההתחייבות אליו 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	התחייבות לבעל שליטה
3	11,150	הלוואה לזמן קצר מתאגיד פיננסי
4	8,543	הלוואה מתאגיד בנקאי
	(5,487)	נכסים אחרים בניכוי התחייבויות שוטפות אחרות
	<u>43,214</u>	גירעון בהון החוזר

**באור 1 – כללי (המשך)**

1. הלוואה מבעל שליטה  
הלוואה בסך 15 מ' ש"ח התקבלה ממר ברוך אופיר ארביב בחודש יולי 2021 ושימשה לפירעון ההלוואה מלוינסקי-עופר, ולרכישת מניות של לוינסקי עופר.  
בחוודש מאי, 2022, התקבלה הלוואה בסך 300 אלפי ש"ח שנפרעה, למעט הרבית שטרם שולמה.  
בחוודש נובמבר, 2023, התקבלה הלוואה נוספת בסך 1,400 אלפי ש"ח.  
יתרות ההלוואות כולל הרבית שנצברה לתאריך הדוחות הכספיים הינה 19,965 אלפי ש"ח. (ר' ביאור 1א'33).
  2. חוב דמי ניהול למר ברוך אופיר ארביב  
החוב הינו חוב לפירעון מידי ומסתכם, נומינלית, לכ- 9,043 אלפי ש"ח ליום 31 בדצמבר 2023.  
החברה לא קיבלה ממר ארביב דרישה לפירעון החוב. בשנת הדוח לא שילמה החברה למר ארביב. (בשנת 2022 - 42 אלפי ש"ח), (ר' ביאור 1ג'33).
  3. הלוואה לזמן קצר מתאגיד פיננסי  
בחוודש דצמבר 2022 קיבלו 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 122). כספי ההלוואה שמשו לפירעון הלוואה קודמת בסך 20 מ' ש"ח ממוסד בנקאי שהחברה ועידמית קיבלו לצורך הפרויקט.
  4. הלוואה מתאגיד פיננסי  
הלוואה בנקאית בסך של כ-34.3 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקת "באר שבע" (ר' באור 222). ההלוואה נלקחה במשותף על ידי החברה ושותפיה לעסקה חברת "צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ ו"לוינסקי עופר", חברת המאוחדת. חלק החברה בהלוואה הוא 25% ובמאוחד 50%. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024.  
רואי החשבון של העסקה המשותפת, הפנו את תשומת הלב לגבי תוכניות הנהלת העסקה המשותפת לעמוד בפירעון ההלוואה. להערכת הנהלת העסקה המשותפת, העסקה תשיג מימון חלופי למלוא ההלוואה הקיימת בטרם יגיע מועד פירעונה.
- החברה פועלת למכירת הזכויות בבית לומיר, וכן החברה הכלולה תג"ר קיבלה בשנת הדוח הצעות למכירת נכס המקרקעין שבבעלותה בסכומים העולים על שווי הנכס בהתאם להערכת השמאי שקיבלה, והנהלת החברה הכלולה טרם החליטה למי מהמציעים למכור את הנכס ובאיזה מחיר. במידה ולא יימכר אחד הנכסים ב-12 החודשים הקרובים, וההלוואה שהעמידה החברה לחברה הכלולה לא תיפרע באותה תקופה, התחייב בעל השליטה כלפי החברה בהתחייבות בלתי חוזרת כי ימשיך לתמוך בחברה ולהזרים הלוואות למימון ההון החוזר שלה, וכן התחייב שלא למשוך את היתרות שלזכותו, ראה סעיף (1) ו-(2) לעיל לפחות עד ליום 1 באפריל, 2025 אלא אם כן ימצא מימון חלופי.
- להערכת הנהלת החברה, האמצעים הכספיים שלה, תזרים המזומנים שצפוי שיתקבל ממכירת אחד מנכסי החברה או מתג"ר, אם נכס המקרקעין יימכר, המשך תמיכת בעל השליטה בחברה, והארכת התחייבויותיה כאמור לעיל, יאפשרו לחברה לעמוד בהתחייבויותיה.

**ד. המצב הפיננסי של לוינסקי עופר:**

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, ללוינסקי עופר תזרים מזומנים שלילי מפעילות שוטפת בסך של כ- 15.7 מיליון ש"ח וגרעון של כ-24.8 מיליון ש"ח בהון החוזר ל-12 חודשים.

- יתרות החוב העיקריות בהון החוזר של לוינסקי עופר ל-12 חודשים הינן:
- הלוואה בנקאית בסך של כ-40.12 מיליון ש"ח המובטחת במקרקעין ברחוב הכישור 6 בחולון. ההלוואה נלקחה בחודש מרס, 2023 במשותף, בחלקים שווים, על ידי לוינסקי עופר ופנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה") שהיא הבעלים של מחצית מהמקרקעין והחליפה הלוואה קודמת שהתקבלה מהבנק והובטחה במקרקעין. חלק לוינסקי עופר בהלוואה ליום 31 בדצמבר, 2023 הוא כ-20.06 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה החדשה הינו 21 באפריל 2024 (ראו באור 7'ב14). להערכת ההנהלה והדירקטוריון של לוינסקי עופר, הלוואה זו תוארך.
  - הלוואה בנקאית בסך של כ-34 מיליון ש"ח שנלקחה לצורך מימון עסקת באר שבע. ההלוואה נלקחה במשותף על ידי לוינסקי עופר ושותפיה לעסקת חברת "צבי צרפתי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ והחברה. חלק לוינסקי עופר בהלוואה הוא כ-8.5 מיליון ש"ח. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 31 במאי, 2024. להערכת ההנהלה והדירקטוריון של לוינסקי עופר, הלוואה זו תוארך.
  - הלוואה ממניף שירותים פיננסיים בע"מ ("מניף") בסך של כ-20.25 מיליון ש"ח המובטחת במקרקעין ברח' נורדאו 9 בהרצליה. מועד פירעון ההלוואה הינו ביום 20 בדצמבר, 2024. ללוינסקי עופר זכות להאריך את ההלוואה בשנה נוספת.

המקורות התזרימיים של לוינסקי עופר לשנים 2024-2025 הינם, בין היתר, מזומנים ושווי מזומנים של לוינסקי עופר בבנקים שיתרתם ל-31 בדצמבר, 2023 הינה בסך של כ-9.8 מיליון ש"ח, יתרות עודפים של הפרויקטים מכבי 6-8 והנשיא 16-18 שהסתיימו (בפרויקט המכבי 6-8 נותרה דירה אחת למכירה) בסך כולל של כ-5.9 מיליון ש"ח, ופירעון הלוואה של לוינסקי עופר העמידה לפנמרה שיתרתה ל-31 בדצמבר, 2023 היא כ-5.2 מיליון ש"ח.

בחודש יוני, 2023, הנפיקה לוינסקי עופר כ-10 מיליון מניות (שהינן כ-1 מיליון מניות, לאחר איחוד הון, בתמורה לסך של כ-4 מיליון ש"ח, נטו (לאחר ניכוי הוצאות ההנפקה). בחודש ספטמבר, 2023, הנפיקה לוינסקי עופר כ-19.78 מיליון מניות (שהינן כיום 1.978 מיליון מניות, 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 אג"ח ד'**

בהתאם לתנאי אגרות החוב מסדרה ד' של לוינסקי עופר הנפיקה, 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 הקרן הבלתי מסולקת 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 יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן 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 לאמור לעיל לוינסקי עופר שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של הרבעון הראשון 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 ולכן הופסק תשלום תוספת הריבית.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 1 – כללי (המשך)**

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 דוחותיה הכספיים לשנת 2023.

אחת מהעילות לפירעון מיידי שנקבעו בשטר הנאמנות של אג"ח סדרה ד' אשר ערכן הנקוב הכולל הינו 99 מליון 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, גיוס אשראי שיובטח בשעבוד נכסים ומימוש נכסים כמפורט להלן:

1. ביום 28 במרס 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 ללוינסקי עופר 15 מיליון ש"ח בתשלומים ובמועדים כדלקמן:

- 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס, 2024, עם מסירת כתב המחאת זכות של 49% מהפרויקט מלוינסקי-עופר ליובלים, ומכתב מב"כ בעלי הזכויות במקרקעין המאשר את ההמחאה.
- 2.7 מיליון ש"ח בצ"ק שמועד פירעונו ב- 26.5.2024. הצ"ק יוחזק בנאמנות בידי ב"כ לוינסקי עופר ויועבר ללוינסקי עופר עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים על לפחות 70% מחלקות המשנה של בעלי הזכויות במקרקעין.
- 10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט. לפרטים נוספים ראה באור 35א'.

בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום לוינסקי עופר בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח ממכירת 49% מהפרויקט לפי התשלום המינימלי של 15 מיליון ש"ח. סכום הרווח המוערך לפני מס שיירשם בדוחות של החברה לחציון הראשון של 2024 של הינו כ- 4.5 מיליון ש"ח.

2. מכירת מקרקעי "נורדאו" בהרצליה. זכויות לוינסקי עופר במקרקעין מוצגות בסכום של כ- 23.4 מיליון ש"ח במאזן לוינסקי עופר ליום 31 בדצמבר, 2023. המקרקעין משועבדים להבטחת הלוואה של לוינסקי עופר קיבלה מ"מניף" שיתרתה לתאריך המאזן היא כ- 19.6 מיליון ש"ח.

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



**באור 1 – כללי (המשך)**

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

1. יזרימו ללוינסקי עופר מימון עד לסך 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 הלוואה, אשר תהיה נחותה לשאר התחייבויות לוינסקי עופר, באופן שיאפשר את סיווגה כ"עסקה מזכה" לעניין תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי ענין) תש"ס-2000 (להלן - תקנות ההקלות). על אף האמור, ה"ה לוינסקי וארביב יהיו רשאים להעמיד את המימון ללוינסקי עופר במתכונת אחרת שאינה עסקת הלוואה כאמור, בין היתר באמצעות השקעה הונית, או על ידי רכישת נכס מלוינסקי עופר, אם העמדת מימון במתכונת שאינה עסקת הלוואה לא תצריך אישור של אסיפת בעלי המניות בלוינסקי עופר. התחייבות זו תהיה בתוקף עד ליום 30 ביוני, 2025.

2. אם לפי הערכת סמנכ"ל הכספים 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 יאוחר מ-5 ימים לפני התאריך הרלבנטי.

ההשקעה תוכל להיעשות במזומן או בתמורה לנכסים נזילים, ובאופן שיאפשר את סיווג ההשקעה לתאריך המאזן כ"הון" כהגדרתו בתקינה החשבונאית הבינלאומית, מבלי שיידרשו אישורים כלשהם להשקעה שבלעדיהם לא ניתן יהיה לסווג את ההשקעה כהון לתאריך המאזן הרלבנטי. "אישורים כלשהם" לעניין זה – כולל, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, אישור אסיפה כללית שבהעדרו לא ניתן יהיה לסווג את ההשקעה כהון לפני חתימת הדוח הכספי לרבעון הרלבנטי. בנוסף לאמור לעיל, ההשקעה תוכל להיעשות בתמורה לנכסים שאינם נזילים, ובלבד שעסקת ההשקעה תושלם 5 ימים לפני תאריך המאזן הרלבנטי.

במקרה בו יהיה צורך בביצוע השקעה לפי ס"ק (2) זה, וההשקעה תבוצע במזומן, ביצוע ההשקעה ייחשב כמימוש של ההתחייבות האמורה בס"ק (1) בגובה סכום ההשקעה.

לוינסקי עופר פועלת מול גורמים משמעותיים בענף הנדל"ן היזמי, במטרה לצרף שותפים אסטרטגיים לחלק מהפרויקטים המהותיים מאוד שצפויים להתחיל בשנים 2024-2026. להערכת הנהלת לוינסקי עופר, באפשרותה להשיג מימון נוסף מגורמים מממנים, לבצע גיוס הון במידת הצורך, לצרף שותפים אסטרטגיים לפרויקטים מהותיים, ולממש נכסים.

להערכת הנהלת לוינסקי עופר והדירקטוריון, לוינסקי עופר תעמוד בהתחייבויותיה בעתיד הנראה לעין, לאור היקף העודפים הצפויים מהפרויקטים, עיתוי שחרורם הצפוי, מימוש נכסים, התחייבות ה"ה לוינסקי וארביב ואפשרויות המימון כאמור.

רואי החשבון של לוינסקי עופר הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר אי הוודאות הקיימת לגבי הפעולות שהנהלת לוינסקי עופר והדירקטוריון נוקטים ועתידים לנקוט על מנת להפיק את המקורות הנדרשים ללוינסקי עופר בכדי לפרוע את התחייבויותיה הקיימות והצפויות בעתיד הנראה לעין. כמו כן, הפנו רואי החשבון של לוינסקי עופר תשומת הלב לאמור בסעיף ז' להלן בדבר החלטת בית המשפט בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד לוינסקי עופר ונושאי משרה בלוינסקי עופר.

באור 1 – כללי (המשך)

**ה. מלחמת "חרבות ברזל"**

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

בעקבות המתקפה הכריזה ממשלת ישראל על מלחמת "חרבות ברזל" ("המלחמה"), גייסה למעלה מ-300 אלף חיילי מילואים והחלה במתקפה על רצועת עזה. תושבי היישובים הסמוכים לגבול רצועת עזה פונו מבתיהם. במקביל, גברה המתיחות בגבולה הצפוני של המדינה, ותושבי ישובי הצפון פונו מבתיהם. בנוסף, ארגון המורדים החות"ם מתימן תוקף בטילים אוניות המפליגות בים האדום ובמפרץ עדן, וגרם לירידה משמעותית בתנועת כלי השיט באזורים אלה.

המלחמה משפיעה גם באופן ישיר על תחום הנדל"ן. השפעה זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בהאטה של ביקושים בערוצי המכירות השונים, מחסור בעובדים באתר הבנייה, ועוד. הקבוצה הפחיתה, בשלב זה, פעולות פרסום ושיווק; העבודה באתר הבנייה של פרויקט סוקלוב ושינקין הופסקה למשך כחודש וחצי, וחודשה תחת הגבלות שקבעו הרשויות המקומיות.

בשלב זה להערכת החברה ההשפעה על עלויות הביצוע אינה מהותית. בשים לב לחוסר הוודאות בדבר משך במלחמה ואפשרות הרחבתה לחזיתות נוספות, הרי שלמועד פרסום הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשפעות העתידיות של המלחמה על המצב הכלכלי בישראל בכלל ועל פעילותה של החברה בפרט.

**ו. המצב הפיננסי של ע.מ באר שבע**

רואי החשבון של ע.מ באר שבע הפנו את תשומת הלב בחוות דעתם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2023, בדבר התחייבותה של העסקה לפרוע ביום 31 במאי 2024 הלוואה בנקאית, אשר יתרתה ליום 31 בדצמבר 2023 הינה 34,171 אלפי ש"ח, ואשר מגובה ברישום שעבוד על מלאי מקרקעין, אשר שוויו לטובת בטוחה ליום 31 בדצמבר 2023 הינו 42,219 אלפי ש"ח. להערכת הנהלת העסקה, בהתחשב ברמת המינוף הנוכחית של המקרקעין, במכתבי ההסכמה שהתקבלו, בטיבן של ההסכמות העקרוניות עם התאגיד הבנקאי, על אף שקיימת אי וודאות לגבי הבשלתן של ההסכמות העקרוניות האמורות לכדי הסכם מחייב עם אחד מהתאגידים הבנקאיים, העסקה תשיג מימון חלופי למלוא הלוואה הקיימת בטרם יגיע מועד פירעונה.

**ז. החלטה בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית כנגד לוינסקי עופר ונושאי משרה בלוינסקי עופר**

ביום 14 בדצמבר, 2023, ניתנה החלטה בבקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד לוינסקי עופר ונושאי משרה בלוינסקי עופר ("הבקשה" או "בקשת האישור"). לפירוט על בקשת האישור ראו ביאור 21א'. בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה. על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי לוינסקי עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ועל ידי לוינסקי עופר ("המסמך") כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך"). על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה שלוינסקי עופר הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי לוינסקי עופר התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
- העילה שלוינסקי עופר ביצעה הטעה 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 שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרת חוזיות והפרת חובת תום הלב.

בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר. בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של לוינסקי עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות לוינסקי עופר על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות החברה צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה. בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המיידי של לוינסקי עופר מיום 16 ביוני, 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המיידי של לוינסקי עופר מיום 26 בדצמבר, 2021. מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

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

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית**

המדיניות החשבונאית המפורטת להלן יושמה בדוחות הכספיים בעקביות, 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 רווח והפסד.  
 החברה בחרה להציג את פריטי הרווח או ההפסד לפי שיטת מאפיין הפעילות.

**ב. תקופת המחזור התפעולי**

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בפעילות הבנייה והייזום עולה על שנה ונמשכת לרוב כארבע שנים (המחזור התפעולי של פרויקט מוגדר מיום קבלת היתר בניה לביצוע הפרויקט ועד לסיום בניית הפרויקט).  
 עקב כך כוללים הרכוש השוטף וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש או להיות מסולקים בתום תקופת המחזור התפעולי הרגיל של הקבוצה. הנכסים וההתחייבויות הקשורים לפעילות הבנייה מסווגים בדוח על המצב הכספי במסגרת הנכסים וההתחייבויות השוטפים בהתאם למחזור התפעולי.  
 צפי מימוש הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות:

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

**ג. מטבע חוץ ומטבע ההצגה**

**1. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה**

מטבע הפעילות ומטבע ההצגה של הדוחות הכספיים הינו ש"ח.  
 זה גם מטבע הפעילות של שאר חברות הקבוצה.

**2. פריטים כספיים צמודי מדד**

נכסים והתחייבויות כספיים הצמודים על פי תנאיהם לשינויים במדד המחירים לצרכן בישראל ו/או לשינויים במדד תשומות הבניה למגורים מותאמים לפי המדד הרלוונטי, בכל תאריך דיווח, בהתאם לתנאי ההסכם.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ד. דוחות כספיים מאוחדים**

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן. שליטה מתקיימת כאשר לחברה יש כוח השפעה על הישות המושקעת, חשיפה או זכויות לתשואות משתנות כתוצאה ממעורבותה בישות המושקעת וכן היכולת להשתמש בכוח שלה כדי להשפיע על סכום התשואות שינבע מהישות המושקעת. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

הדוחות הכספיים של החברה והחברות המאוחדות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות המאוחדות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של החברה. יתרות ועסקאות הדדיות מהותיות ורווחים והפסדים הנובעים מעסקאות בין החברה והחברות המאוחדות בוטלו במלואם בדוחות הכספיים המאוחדים.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות מאוחדות מייצגות את ההון בחברות המאוחדות שאינו ניתן לייחוס, במישרין או בעקיפין, לחברה האם. הזכויות שאינן מקנות שליטה מוצגות בנפרד במסגרת ההון של החברה. רווח או הפסד וכל רכיב של רווח כולל אחר מיוחסים לחברה ולזכויות שאינן מקנות שליטה. הפסדים מיוחסים לזכויות שאינן מקנות שליטה גם אם כתוצאה מכך יתרת הזכויות שאינן מקנות שליטה בדוח המאוחד על המצב הכספי הינה שלילית.

מימוש החזקה בחברה מאוחדת, ללא איבוד שליטה, מוכר כשינוי בהון.

**ה. צירופי עסקים ומוניטין**

צירופי עסקים מטופלים בשיטת הרכישה. עלות הרכישה נמדדת על פי השווי ההוגן של התמורה שהועברה במועד הרכישה בתוספת זכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת. בכל צירוף עסקים, החברה בוחרת האם למדוד את הזכויות שאינן מקנות שליטה בנרכשת בהתאם לשווי ההוגן במועד הרכישה או לפי חלקן היחסי בשווי ההוגן של הנכסים המזוהים נטו של הנרכשת. עלויות רכישה ישירות נזקפות בעת הרכישה לרווח והפסד.

בצירוף עסקים המושג בשלבים, זכויות הונות בנרכשת שהוחזקו על ידי הרוכשת קודם להשגת שליטה נמדדות בשווי הוגן למועד הרכישה תוך הכרה ברווח והפסד משערך ההשקעה הקודמת במועד העלייה לשליטה.

תמורה מותנית מוכרת בשווי ההוגן במועד הרכישה. תמורה מותנית מסווגת כנכס או כהתחייבות פיננסית בהתאם ל- IAS39. שינויים עוקבים בשווי ההוגן של התמורה המותנית מוכרים ברווח או הפסד או בדוח על הרווח הכולל האחר. אם התמורה המותנית מסווגת כמכשיר הונאי, היא נמדדת לפי שווי ההוגן במועד הרכישה ללא מדידה עוקבת.

מוניטין נמדד לראשונה לפי העלות, שהיא ההפרש בין תמורת הרכישה והזכויות שאינן מקנות שליטה לבין הסכום נטו של הנכסים המזוהים שנרכשו ושל ההתחייבויות שניטלו. אם סכום המוניטין הוא שלילי, הרווח שנוצר יוכר במועד הרכישה.

**ו. השקעה בהסדרים משותפים**

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

**1. עסקאות משותפות (Joint Ventures)**

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

**2. פעילויות משותפות (Joint Operations)**

בפעילויות משותפות לצדדים להסדר יש שליטה משותפת על ההסדר, זכויות לנכסים ומחויבויות להתחייבויות של ההסדר. החברה מכירה בגין הפעילות המשותפת בחלקה היחסי בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**ז. השקעות בחברות כלולות**

חברה כלולה הינה חברה שלחברה יש השפעה מהותית על המדיניות הכספית והתפעולית שלה, אך לא שליטה. ההשקעה בחברה כלולה מוצגת על בסיס השווי המאזני. לפי שיטת השווי המאזני, ההשקעה בחברה כלולה מוצגת לפי עלות בתוספת שינויים שלאחר הרכישה בחלק החברה בנכסים נטו, לרבות רווח כולל אחר של החברה הכלולה. שיטת השווי המאזני מיושמת עד למועד איבוד ההשפעה המהותית או סיווגה כהשקעה המוחזקת למכירה. הדוחות הכספיים של החברה והחברות הכלולות ערוכים לתאריכים ולתקופות זהים. המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים של החברות הכלולות יושמה באופן אחיד ועקבי עם זו שיושמה בדוחות הכספיים של הקבוצה.

**ח. פיקדונות לזמן קצר**

פיקדונות בתאגידים פיננסיים לזמן קצר שתקופתם המקורית עולה על שלושה חודשים ממועד ההשקעה ושאין עונים 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 נכסי מקרקעין, כגון מיסים, אגרות והיטלים, עלויות בנייה וכן בגין הסכמים לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית. העלויות בגין מיזמי ההתחדשות העירונית כוללות בין היתר הוצאות כגון תשלום לבאי כוח הדיירים ותשלומים לצדדים שלישיים שהיו מעורבים בהשגת ההסכמים. כמו כן הקבוצה מהוונת לעלות מלאי בניינים ודירות למכירה עלויות אשראי אשר התהוו מהתקופה שבה הקבוצה החלה בפעילות לפיתוח הקרקע. עלויות ייזום ראשוניות אינן מהוונות למלאי אלא נזקפות כהוצאה במועד התהוותן בדוח על הרווח הכולל.

מלאי מקרקעין הנרכש על ידי הקבוצה בעסקות תמ"א 38 בתמורה למתן דירה חדשה לכל אחד מבעלי הדירות מוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת החזקה בבניין לחברה, במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות לבעלי הדירות בבניין. מלאי המקרקעין שהקבוצה התקשרה בעסקת קומבינציה לרכישתו בתמורה למתן דירות ו/או נכסים מסחריים למוכר המקרקעין יוכר לפי שווי ההוגן במועד מסירת הקרקע במקביל להכרה בהתחייבות למתן דירות ו/או נכסים מסחריים למוכר המקרקעין. מקרקעין בבנייה נמדדים על בסיס העלות. עלות המקרקעין כוללת עלויות אשראי המתייחסות למימון הקמת הנכס עד למועד ההשלמה, עלויות תכנון ועיצוב, עלויות בנייה עקיפות שהוקצו ועלויות קשורות אחרות. מלאי בניינים ודירות למכירה נמדד לפי הנמוך מבין עלות או שווי מימוש נטו. שווי מימוש נטו הינו אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן עלויות להשלמה ועלויות הדרושות לביצוע המכירה.

**י. נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הינו נדל"ן (קרקע או מבנה, או שניהם) המוחזק על ידי הבעלים לצורך הפקת דמי שכירות או לשם עליית ערך, או שניהם, ושלא לצורך שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהליות, או מכירה במהלך העסקים הרגיל. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי העלות, כולל עלויות רכישה ישירות. נדל"ן להשקעה נגרע כאשר הוא ממומש או כאשר נפסק השימוש בו ולא צפויות הטבות כלכליות עתידיות מממוש. ההפרש בין התמורה נטו מממוש הנכס לבין היתרה בדוחות הכספיים מוכר ברווח או הפסד בתקופה שבה נגרע הנכס. לאחר ההכרה הראשונית, נדל"ן להשקעה נמדד בשווי ההוגן המשקף את תנאי השוק במועד הדיווח. רווחים או הפסדים הנובעים משינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה, נזקפים לרווח או הפסד במועד התהוותם בסעיף עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה, נטו. נדל"ן להשקעה אינו מופחת באופן שיטתי. לצורך קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה מתבססת הקבוצה על הערכת שווי שמבוצעת על ידי מעריכים חיצוניים בלתי תלויים שהינם מומחים בהערכות שווי של נדל"ן והינם בעלי הידע והניסיון הנדרשים ועל ידי הנהלת הקבוצה שהינה בעלת ידע מקצועי נרחב.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**יא. רכוש קבוע**

פריטי הרכוש הקבוע מוצגים לפי עלויות רכישה ישירות, ובניכוי פחת שנצבר. הפחת מחושב בשיעורים שנתיים שווים על בסיס שיטת הקו הישר לאורך תקופת החיים השימושיים בנכס, כדלקמן:

שיעור פחת	
שיפורים במושכר	14%-33% (בעיקר 33%)
מחשבים	33%
ריהוט וציוד משרדי	10%-33% (בעיקר 14%)
כלי רכב	20%

שיפורים במושכר מופחתים לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות או בהתאם לתקופת החיים המשוערת של השיפור, לפי הקצר שבהם. אורך החיים השימושיים, שיטת הפחת וערך השייר של כל נכס נבחנים לפחות בכל סוף שנה והשינויים מטופלים כשינוי אומדן חשבונאי באופן של מכאן ולהבא. הפחתת נכסים מופסקת במוקדם מבין המועד בו הנכס מסווג כמוחזק למכירה לבין המועד שבו הנכס נגרע.

**יב. ירידת ערך נכסים לא פיננסיים**

החברה בוחנת את הצורך בבחינה של ירידת ערך נכסים לא פיננסיים כאשר ישנם סימנים כתוצאה מאירועים או שינויים בנסיבות המצביעים על כך 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 הגבוה מבין שווי הוגן בניכוי עלויות מכירה לבין שווי שימוש. בהערכת שווי השימוש מהוונים תזרימי המזומנים הצפויים לפי שיעור ניכיון לפני מס המשקף את הסיכונים הספציפיים לכל נכס. בגין נכס שאינו מייצר תזרימי מזומנים עצמאיים נקבע סכום בר-השבה עבור היחידה מניבת המזומנים שאלה שייך הנכס. הפסדים מירידת ערך נזקפים לרווח או הפסד. הקריטריונים הייחודיים להלן מיושמים בבחינת ירידת ערך של חברה כלולה או בעסקה משותפת באופן הבא:

**יג. השקעה בחברות כלולות או עסקות משותפות**

לאחר יישום שיטת השווי המאזני, החברה בוחנת באם יש צורך להכיר בהפסד נוסף בגין ירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בכל תאריך דיווח מתבצעת בחינה אם קיימת ראיה אובייקטיבית לירידת ערך של ההשקעה בחברה כלולה או בעסקה משותפת. בחינת ירידת הערך נעשית בהתייחס להשקעה בכללותה, כולל המוניטין המיוחס לחברה הכלולה או לעסקה המשותפת.

**יד. מיסים על ההכנסה**

תוצאות המס בגין מיסים שוטפים או נדחים נזקפות לרווח או הפסד, למעט אם הן מתייחסות לפריטים הנזקפים לרווח כולל אחר או להון.

**1. מיסים שוטפים**

חבות בגין מיסים שוטפים נקבעת תוך שימוש בשיעורי המס וחוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד לתאריך הדיווח, וכן התאמות נדרשות בקשר לחבות המס לתשלום בגין שנים קודמות.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**2. מיסים נדחים**

מיסים נדחים מחושבים בגין הפרשים זמניים בין הסכומים הנכללים בדוחות הכספיים לבין הסכומים המובאים בחשבון לצורכי מס. יתרות המיסים הנדחים מחושבות לפי שיעור המס הצפוי לחול כאשר הנכס ימומש או ההתחייבות תסולק, בהתבסס על חוקי המס שחוקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד לתאריך הדיווח. בכל תאריך דיווח נכסי מיסים נדחים נבחנים בהתאם לצפי ניצולם. הפסדים מועברים והפרשים זמניים ניתנים לניכוי בגינם לא הוכרו נכסי מיסים נדחים נבחנים בכל תאריך דיווח ומוכר בגינם נכס מס נדחה מתאים אם צפוי שינוצלו. בחישוב המיסים הנדחים לא מובאים בחשבון המיסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, כל עוד מכירת ההשקעות בחברות מוחזקות אינה צפויה בעתיד הנראה לעין. מיסים נדחים מקוזזים אם קיימת זכות חוקית לקיזוז נכס מס שוטף כנגד התחייבות מס שוטפת והמיסים הנדחים מתייחסים לאותה ישות החייבת במס ולאותה רשות מס. לא הוכרו מיסים נדחים בגין ההפסדים בחברה ובחברות מאוחדות, בהיעדר צפי לנצלם בעתיד הנראה לעין.

**טו. הכרה בהכנסה**

הכנסות מחוזים עם לקוחות מוכרות ברווח או הפסד כאשר השליטה בנכס או בשירות מועברות ללקוח. הכנסה נמדדת ומוכרת לפי שווי הוגן של התמורה שצפויה להתקבל בהתאם לתנאי החוזה, בניכוי הסכומים שנגבו לטובת צדדים שלישיים (כגון מיסים). הכנסה מוכרת ברווח או הפסד עד למידה שצפוי שההטבות הכלכליות יזרמו לחברה, וכן ההכנסה והעלויות, אם רלוונטי, ניתנות למדידה מהימנה.

**1. הכנסות מדמי שכירות**

הכנסות משכירות ידווחו לפי שיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות. עלייה קבועה בדמי השכירות לאורך תקופת החוזה, מוכרת כהכנסה בהתאם לשיטת הקו הישר על פני תקופת השכירות.

**2. תמורה משתנה**

החברה נדרשת לקבוע את מחיר העסקה בנפרד לכל חוזה עם לקוח. בעת הפעלת שיקול דעת זה, החברה מעריכה את ההשפעה של כל תמורה משתנה בחוזה, בהתחשב בהנחות, קנסות, שינויים (variations), תביעות, קיומו של רכיב מימון משמעותי בחוזה וכן תמורה שלא במזומן. בקביעת ההשפעה של התמורה המשתנה, החברה משתמשת בדרך כלל בשיטת "הסכום הסביר ביותר" המצוינת בתקן, לפיה מחיר העסקה נקבע בהתחשב בסכום היחיד שהוא הסביר ביותר בתחום של סכומים אפשריים בחוזה.

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

**3. עלויות השגת חוזה**

עבור השגת חלק מהחוזים של החברה עם לקוחותיה היא נושאת בעלויות תוספתיות להשגת החוזה (למשל עמלות מכירה). עלויות אשר תהוו על מנת להשיג את החוזה עם הלקוח ושלא היו מתהוות לה אם החוזה לא היה מושג ושהחברה מצפה להשיבן, מוכרות כנכס ומופחתות על בסיס שיטתי שהוא עקבי עם מתן השירותים שסופקו במסגרת החוזה הספציפי.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)

**4. יתרות חזיות**

כאשר החברה מקיימת מחויבות ביצוע על ידי העברת הסחורות או השירותים ללקוח, החברה מחייבת את הלקוחות. חיובים אלו מוצגים במסגרת סעיף לקוחות בדוח על המצב הכספי. במקרים בהם הכנסות מוכרות ברווח או הפסד בגין קיום מחויבות ביצוע ובטרם חיוב הלקוחות, הסכומים שהוכרו מוצגים במסגרת הכנסות לקבל מעבודות בחוזה הקמה. סכומים שהתקבלו מלקוחות טרם קיום מחויבות הביצוע על ידי החברה מוצגים במסגרת סעיף מקדמות מלקוחות ומוכרים כהכנסות ברווח או הפסד בעת קיום מחויבות הביצוע.

**5. רכיב הקרקע**

המדיניות החשבונאית אותה מיישמת החברה לעניין הקצאת עלויות הבניה המשותפות, ובפרט עלויות הקרקע, ליחידות הדיור הינה על פי יחס התמורות. במסגרת יישום גישה זו מקצה החברה את עלויות הקרקע ואת עלויות הבניה המשותפות בין יחידות הדיור באופן יחסי לתמורות הצפויות בגין כל יחידת דיור.

**טז. עלויות אשראי**

החברה מהוונת עלויות אשראי לקרקעות לבניה המהוות נכס כשיר, כגון קרקעות בהם פועלת החברה להשגת היתרי בניה ואין ביכולתה לבצע מכירה של דירות אותן היא מתכננת להקים על הקרקע. החברה מפסיקה להוון עלויות אשראי בעת קבלת היתרי הבנייה לקרקעות.

**יז. רווח (הפסד) למניה**

הרווח (הפסד) למניה מחושב על ידי חלוקה של הרווח (הפסד) המיוחס לבעלי המניות של החברה במספר המניות הרגילות המשוקלל שקיים במהלך התקופה. חלקה של החברה ברווחי (הפסדי) חברות מוחזקות מחושב לפי חלקה ברווח (הפסד) למניה של אותן חברות מוחזקות מוכפל במספר המניות המוחזקות על ידי החברה.

**יח. הפרשות**

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

**יט. תביעות משפטיות**

הפרשה בגין תביעות מוכרת כאשר לקבוצה קיימת מחויבות משפטית בהווה או מחויבות משתמעת כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, כאשר יותר סביר מאשר לא כי הקבוצה תידרש למשאביה הכלכליים לסילוק המחויבות וניתן לאמוד אותה באופן מהימן.

**כ. היטלים**

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

**כא. מכשירים פיננסיים**

**1. נכסים פיננסיים**

נכסים פיננסיים בתחולת התקן נמדדים במועד ההכרה לראשונה בשוויים ההוגן ובתוספת עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין לרכישה של הנכס הפיננסי, למעט במקרה של נכס פיננסי אשר נמדד בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגבי עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. הקבוצה מסווגת ומודדת את מכשירי החוב בדוחותיה הכספיים על בסיס הקריטריונים שלהן:

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

**הקבוצה מודדת מכשירי חוב בעלות מופחתת כאשר:**

המודל העסקי של הקבוצה הינו החזקת הנכסים הפיננסיים על מנת לגבות תזרימי מזומנים חוזיים; 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 תנאיהם לפי העלות בתוספת עלויות עסקה ישירות, תוך שימוש בשיטת העלות המופחתת.

**2. התחייבויות פיננסיות**

במועד ההכרה לראשונה, הקבוצה מודדת את ההתחייבויות הפיננסיות שבתחולת התקן בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה שניתן לייחס במישרין להנפקה של ההתחייבות הפיננסית, וזאת למעט במקרה של התחייבות פיננסית אשר נמדדת בשווי הוגן דרך רווח או הפסד, לגביה עלויות עסקה נזקפות לרווח או הפסד. לאחר ההכרה הראשונית, הקבוצה מודדת את כל ההתחייבויות הפיננסיות לפי שיטת העלות המופחתת, פרט להתחייבויות פיננסיות בשווי הוגן דרך רווח או הפסד.

**3. ירידת ערך נכסים פיננסיים**

הקבוצה בוחנת בכל מועד דיווח את ההפרשה להפסד בגין מכשירי חוב פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן דרך רווח או הפסד. הקבוצה מבחינה בין שני מצבים של הכרה בהפרשה להפסד:

1. מכשירי חוב אשר לא חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה, או מקרים בהם סיכון האשראי נמוך - ההפרשה להפסד שתוכר בגין מכשירי חוב זה תיקח בחשבון הפסדי אשראי חזויים בתקופה של 12 חודשים לאחר מועד הדיווח, או;
2. מכשירי חוב אשר חלה הידרדרות משמעותית באיכות האשראי שלהם מאז מועד ההכרה לראשונה בהם ואשר סיכון האשראי בגינם אינו נמוך, ההפרשה להפסד שתוכר תביא בחשבון הפסדי אשראי חזויים - לאורך יתרת תקופת חיי המכשיר.

לקבוצה נכסים פיננסיים בעלי תקופות אשראי קצרות כגון לקוחות, בגינם היא מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9, קרי הקבוצה מודדת את ההפרשה להפסד בסכום השווה להפסדי אשראי חזויים לאורך כל חיי 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 רווח כולל אחר תיזקף לרווח או הפסד כנגד רווח כולל אחר ולא תקטין את הערך בספרים של הנכס הפיננסי בדוח על המצב הכספי.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

הקבוצה מיישמת את ההקלה שנקבעה ב-IFRS 9 לפיה היא מניחה שסיכון האשראי 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 מחשיבה אירוע כשל בנכס פיננסי כאשר תשלומים חוזיים בגין הנכס הפיננסי נמצאים בפיגור של יותר מ-120 יום. אולם קיימים מצבים בהם הקבוצה מחשיבה אירוע כשל כאשר מתקבל מידע חיצוני או פנימי כי הקבוצה אינה צפויה לקבל את מלוא התשלומים החוזיים.

**4. גרעית נכסים פיננסיים**

הקבוצה גורעת נכס פיננסי כאשר ורק כאשר פקעו הזכויות החוזיות לתזרימי המזומנים מהנכס הפיננסי.

**5. גרעית 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 החייב פורע את ההתחייבות על ידי תשלום במזומן, בנכסים פיננסיים אחרים, בסחורות או שירותים, או משוחרר משפטית מההתחייבות. במקרה של שינוי תנאים בגין התחייבות פיננסית קיימת, הקבוצה בוחנת האם תנאי ההתחייבות שונים מהותית מהתנאים הקיימים. כאשר נעשה שינוי מהותי בתנאי התחייבות פיננסית קיימת, השינוי מטופל כגרעיה של ההתחייבות המקורית והכרה של התחייבות חדשה. ההפרש בין היתרה של שתי ההתחייבויות הנ"ל בדוחות הכספיים נזקף לרווח או הפסד. במקרה בו השינוי אינו מהותי, הקבוצה נדרשת לעדכן את סכום ההתחייבות, קרי להוון את תזרימי המזומנים החדשים בשיעור הריבית האפקטיבית המקורית, כאשר ההפרשים יזקפו לרווח או הפסד. בעת הבחינה האם מדובר בשינוי מהותי בתנאי התחייבות קיימת, מביאה הקבוצה בחשבון שיקולים איכותיים וכמותיים.

**6. קיזוז מכשירים פיננסיים**

נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות מקוזזים והסכום נטו מוצג בדוח על המצב הכספי אם קיימת זכות שניתנת לאכיפה משפטית לקזז את הסכומים שהוכרו, וכן קיימת כוונה לסלק את הנכס ואת ההתחייבות על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות במקביל. הזכות לקזז חייבת להיות ניתנת לאכיפה משפטית לא רק במהלך העסקים הרגיל של הצדדים לחוזה אלא גם במקרה של פשיטת רגל או חדלות פירעון של אחד הצדדים. על מנת שהזכות לקזז תהיה קיימת באופן מידתי, אסור שהיא תהיה תלויה באירוע עתידי או שיהיו פרקי זמן שבהם היא לא תחול או שיהיו אירועים שיגרמו לפקיעתה.

**7. מכשירים פיננסיים מורכבים**

אגרות חוב להמרה, הכוללות רכיב המרה הוני ורכיב של התחייבות, מפוצלות לשני רכיבים. הפיצול כאמור, מחושב על ידי קביעה תחילה של הרכיב ההתחייבתי בהתבסס על השווי ההוגן של התחייבות דומה ללא אופציית המרה, כאשר הערך של רכיב ההמרה ההוני נקבע כערך שיייר. עלויות עסקה ישירות הוקצו בין רכיב ההון ורכיב ההתחייבות על בסיס יחס ההקצאה של התמורה לרכיבי ההון וההתחייבות.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**כב. תכירות**

הקבוצה מטפלת בחוזה כחירה כאשר בהתאם לתנאי החוזה מועברת זכות לשלוט בנכס מזוהה לתקופת זמן בעבור תמורה.

**הקבוצה כחוכר**

עבור העסקאות בהן החברה מהווה חוכר היא מכירה במועד התחילה בחכירה בנכס זכות שימוש כנגד התחייבות בגין חכירה וזאת למעט עסקאות חכירה לתקופה של עד 12 חודשים ועסקאות חכירה בהן נכס הבסיס בעל ערך נמוך, בהן בחרה החברה להכיר בתשלומי החכירה כהוצאה ברווח או הפסד בקו ישר על פני תקופת החכירה. במסגרת מדידת ההתחייבות בגין חכירה בחרה החברה ליישם את ההקלה הניתנת בתקן ולא ביצעה הפרדה בין רכיבי חכירה לרכיבים שאינם חכירה כגון: שירותי ניהול, שירותי אחזקה ועוד, הכלולים באותה עסקה. במועד התחילה התחייבות בגין חכירה כוללת את כל תשלומי החכירה שטרם שולמו מהוונים בשיעור הריבית הגלומה בחכירה כאשר היא ניתנת לקביעה בנקל או בשיעור הריבית התוספתי של החברה. לאחר מועד התחילה מודדת החברה את ההתחייבות בגין חכירה בשיטת הריבית האפקטיבית.

נכס זכות השימוש במועד התחילה מוכר בגובה ההתחייבות בגין חכירה בתוספת תשלומי חכירה ששולמו במועד התחילה או לפניו ובתוספת של עלויות עסקה שהתהוו. נכס זכות השימוש נמדד במודל העלות ומופחת לאורך החיים השימושיים שלו, או תקופת החכירה לפי הקצר שבהם. להלן נתונים בדבר מספר שנות ההפחתה של נכסי זכות השימוש הרלוונטיות לפי קבוצות של נכסי זכות שימוש:

מבני משרדים	מספר שנים	בעיקר
3-7	7	

כאשר מתקיימים סימנים לירידת ערך, בוחנת החברה ירידת ערך לנכס זכות השימוש בהתאם להוראות IAS 36.

**תשלומי חכירה הצמודים למדד**

במועד התחילה משתמשת החברה בשיעור המדד הקיים במועד התחילה לצורך חישוב תשלומי החכירה העתידיים.

בעסקאות בהן החברה מהווה חוכר, שינויים בגובה תשלומי החכירה העתידיים כתוצאה משינוי במדד מהוונים (ללא שינוי בשיעור ההיוון החל על ההתחייבות בגין חכירה) ליתרת נכס זכות שימוש ונזקפים כהתאמה ליתרת ההתחייבות בגין חכירה, רק כאשר חל שינוי בתזרימי המזומנים הנובע משינוי במדד (כלומר, במועד שבו התיאום לתשלומי החכירה נכנס לתוקף).

**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 בצפי למימוש אופציית הארכה או לאי מימוש אופציית ביטול, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין החכירה בהתאם לתקופת החכירה המעודכנת, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום השינוי בצפי, כאשר סך השינוי נזקף ליתרת נכס זכות השימוש עד לאיפוסו ומעבר לכך לרווח או הפסד.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**תיקוני חכירה**

כאשר מבוצע תיקון לתנאי החכירה אשר אינו מקטין את היקף החכירה ואינו מטופל כעסקת חכירה נפרדת, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן ביום התיקון וזקפת 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 מהגרירה החלקית או המלאה של יתרת נכס זכות השימוש וההתחייבות בגין החכירה. לאחר מכן, מודדת החברה מחדש את יתרת ההתחייבות בגין חכירה בהתאם לתנאי החכירה המתוקנים, לפי שיעור ההיוון המעודכן במועד התיקון וזקפת את סך השינוי ביתרת ההתחייבות בגין החכירה ליתרת נכס זכות השימוש.

**כג. מקדמות ע"ח דמי ניהול משתנים**

בהתאם למדיניות החשבונאית אותה יישמה הקבוצה לפני הדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר, 2023, דמי הניהול המשתנים ששולמו לחברות בבעלות בעלי השליטה מתוקף הסכמי הניהול שנחתמו מולם, טופלו במסגרת תקן חשבונאות מלאי IAS2. דמי הניהול הופחתו לרווח והפסד בהתאם לתקן חשבונאות IFRS15 בסעיף עלות המכר, בהתאם לשיעור ההשלמה ולשיעור המכירה. בעקבות דיונים שהתקיימו עם סגל רשות ניירות ערך בנוגע למדיניות החשבונאית לטיפול בדמי הניהול המשתנים שונה הטיפול החשבונאי בדוחות אלה. בהתאם לטיפול החשבונאי החדש דמי הניהול המשתנים מטופלים בהתאם לתקן חשבונאות IAS19 כהטבות עובד אחרות לזמן ארוך כמתואר להלן. בהתאם לטיפול חשבונאי זה, ההוצאה בגין הפחתת דמי הניהול נרשמת בסעיף הוצאות הנהלה וכלליות בדוח רווח והפסד. ההפחתה נקבעת בהתאם להערכות הקבוצה בנוגע לקבלת היתרי בנייה בפרויקטים בתקופת הסכם הניהול ולשיעור ההשלמה הצפוי בתום תקופת הסכם הניהול. בהתאם לכך, הסכום שנצבר מופחת לפי תקופת הסכם הניהול. דמי הניהול המשתנים מהווים ההתחייבות בגין הטבות עובד אחרות לטווח ארוך. התחייבות זו מחושבת על בסיס הערכה אקטוארית, בגין סכום ההטבה העתידית המגיעה לעובדים בגין שירותים שהוענקו בתקופה השוטפת ובתקופות קודמות. סכום הטבות אלו מהווה לערכו הנוכחי ומוצג בניכוי הנכסים המתייחסים למחויבויות אלה בניכוי שווים ההוגן של הנכסים המתייחסים למחויבויות אלה. עודף הנכסים בניכוי ההתחייבות שהוכרה בגין דמי הניהול המשתנים מוצגת בסעיף מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. מדידות מחדש של ההתחייבות נטו נזקפות לרווח או הפסד בתקופה בה הן התהוו.

להלן ההשפעה על הדוחות הכספיים של שינוי המדיניות:

**השפעה על סעיפי הדוח על המצב הכספי**

<u>כפי שדווח בעבר</u>	<u>השפעת השינוי במדיניות החשבונאית</u>	<u>כמוצג בדוחות כספיים אלו</u>
<b><u>ליום 31 בדצמבר, 2022</u></b>		
63,447	(19)	63,428
מלאי מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה ע"ח דמי ניהול משתנים		
33,499	19	33,518

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**

**השפעה על סעיפי רווח או הפסד**

השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמוצג בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר	
			<b>ליום 31 בדצמבר, 2022</b>
	139,136	139,086	עלות ההכנסות
	7,594	7,644	רווח גולמי
	9,552	9,602	הוצאות הנהלה וכלליות
השפעת השינוי במדיניות החשבונאית	כמוצג בדוחות כספיים אלו	כפי שדווח בעבר	
			<b>ליום 31 בדצמבר, 2021</b>
	96,422	96,690	עלות ההכנסות
	2,739	2,471	רווח גולמי
	7,656	7,388	הוצאות הנהלה וכלליות

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים**

**א. השיקולים**

בתהליך יישום עיקרי המדיניות החשבונאית בדוחות הכספיים, הפעילה הקבוצה שיקול דעת ושיקלה את השיקול לגבי הנושא הבא, שלו ההשפעה המהותית על הסכומים שהוכרו בדוחות הכספיים:

**שליטה אפקטיבית בלוינסקי עופר**

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, בין היתר על פי החלק שהיא מחזיקה בזכויות ההצבעה ביחס לחלק שמחזיקים בעלי זכויות הצבעה אחרים ואופן הפיזור של ההחזקות האחרות, בשל זיקתה לבעלי עניין אחרים בקבוצת השליטה, שהחזקותיהם נחשבות להחזקות של הקבוצה "יחד עם אחרים" כמשמעות המונח בחוק ניירות ערך, וכן לאור דפוסי ההצבעות באסיפות בעלי המניות של לוינסקי עופר. לקבוצה קיימת היכולת להתוות את המדיניות הכספית והתפעולית של לוינסקי עופר.

**ב. אומדנים והנחות**

בעת הכנת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. שינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה שינוי האומדן. לשיקולים בדבר הכרה בהכנסה ראו באור 2 ט'. להלן ההנחות העיקריות שנעשו בדוחות הכספיים בקשר לאי הודאות לתאריך הדיווח ואומדנים קריטיים שחושבו על ידי הקבוצה ואשר שינוי מהותי באומדנים ובהנחות עשוי לשנות את ערכם של נכסים והתחייבויות בדוחות הכספיים בשנה העוקבת:

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**1. שווי הוגן של נדל"ן להשקעה**

נדל"ן להשקעה הניתן למדידה מהימנה מוצג לפי שווי הוגן לתאריך הדיווח כאשר שינויים בשווי ההוגן נזקפים לרווח או הפסד. השווי ההוגן נקבע בדרך כלל על ידי מעריכי שווי חיצוניים בלתי תלויים, בהתאם להערכות שווי כלכליות הכוללות שימוש בטכניקות הערכה והנחות לגבי אומדנים של תזרימי מזומנים עתידיים הצפויים מהנכס ואומדן שיעור היוון מתאים לתזרימי מזומנים אלה. אם ניתן, השווי ההוגן נקבע בהתייחס לעסקאות שנעשו לאחרונה בנדל"ן בעל אופי ומיקום דומים לזה המוערך.

במדידת השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נדרשים מעריכי השווי והנהלת החברה להשתמש בהנחות מסוימות לגבי שיעורי התשואה הנדרשים לגבי נכסי הקבוצה, מחירי ההשכרה העתידיים, שיעורי התפוסה, חידושי חוזים, הסתברות להשכרת שטחים פנויים, הוצאות תפעול הנכסים, איתנותם הפיננסית של השוכרים והשלכות הנובעות מהשקעות שיידרשו לפיתוח עתידי, על מנת להעריך את תזרימי המזומנים העתידיים מהנכסים. שינוי בהנחות המשמשות במדידת הנדל"ן להשקעה עשוי לגרום לשינוי בשווי ההוגן.

**מדידה מהימנה של נדל"ן להשקעה בהקמה**

לצורך הבחינה האם השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, מביאה הקבוצה בחשבון, בין היתר, את הקריטריונים הרלוונטיים הבאים :

1. מיקום הנדל"ן בהקמה באזור שבו השוק מפותח ונזיל.
2. השגת היתרי בניה.
3. אומדן מהימן של עלויות הקמה.
4. אומדן מהימן של שווי הנכס המוגמר.

כאשר בחינת הגורמים לעיל מעלה כי שווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה בהקמה ניתן למדידה מהימנה, הנדל"ן נמדד לפי שווי ההוגן בהתאם למדיניות הקבוצה לגבי נדל"ן להשקעה. כאשר מדידה מהימנה אינה אפשרית, נדל"ן להשקעה בהקמה נמדד לפי עלות בניכוי הפסד מירידת ערך, אם קיים.

**2. מלאי דירות ובניינים למכירה**

שווי המימוש נטו נקבע בהתאם להערכת החברה, הכוללת תחזיות ואומדנים לגבי התקבולים הצפויים ממכירת המלאי ולגבי עלויות ההקמה הנדרשות על מנת להביא את המלאי למצב של מכירה.

**3. התחייבות למתן שירותי בניה**

ההתחייבות מוכרת לראשונה בשווי ההוגן של עלות שירותי הבניה שניתנו כנגדה. ההתחייבות נזקפת לדוח רווח והפסד במקביל להכרה ברווח ממכירת הדירות שנבנו על המקרקעין שנרכשו תמורתה.

**4. תביעות משפטיות**

בהערכות סיכויי התביעות המשפטיות שהוגשו נגד החברה וחברות מוחזקות שלה, הסתמכו החברות על חוות דעת יועציהן המשפטיים. הערכות אלה של היועצים המשפטיים מתבססות על מיטב שיפוטם המקצועי, בהתחשב בשלב בו מצויים ההליכים, וכן על הניסיון המשפטי שנצבר בנושאים השונים. מאחר שתוצאות התביעות תקבענה בבתי המשפט, עלולות תוצאות אלה להיות שונות מהערכות אלה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 3 - עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים (המשך)**

**5. נכסי מיסים נדחים**

נכסי מיסים נדחים מוכרים בגין הפסדים מועברים לצורכי מס ובגין הפרשים זמניים ניתנים לניכוי, שטרם נוצלו, במידה שצפוי שתהיה הכנסה חייבת עתידית שכנגדה ניתן יהיה לנצלם. נערך אומדן של ההנהלה על מנת לקבוע את סכום נכס המיסים הנדחים שניתן להכיר בו בהתבסס על העיתוי, סכום ההכנסה החייבת במס הצפויה, מקורה ואסטרטגיית תכנון המס.

**באור 4 – גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם**

**תיקון ל-1 IAS, הצגת דוחות כספיים**

בחודש ינואר 2020 פרסם ה- IASB תיקון ל-1 IAS בדבר הדרישות לסיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן: "התיקון המקורי"). בחודש אוקטובר 2022 פרסם ה- IASB תיקון עוקב לתיקון האמור לעיל (להלן: "התיקון העוקב").

התיקון העוקב קבע כי:

- רק אמות מידה פיננסיות אשר ישות חייבת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפני כן, משפיעות על סיווגה של אותה ההתחייבות כהתחייבות שוטפת או התחייבות לא שוטפת.
- עבור התחייבויות אשר הבדיקה של עמידה באמות המידה הפיננסיות נבחנת בתוך 12 חודשים העוקבים של תאריך הדיווח יש לתת גילוי באופן שיאפשר למשתמשים בדוחות הכספיים להעריך את הסיכונים בגין אותה ההתחייבות. קרי, התיקון העוקב קובע כי יש לתת גילוי לערך בספרים של ההתחייבות, מידע על אמות המידה הפיננסיות וכן, עובדות ונסיבות לסוף תקופת הדיווח אשר עשויות להביא למסקנה כי לישות יהיה קושי בעמידה באמות המידה פיננסיות.

התיקון המקורי קבע כי זכות המרה של התחייבות תשפיע על סיווג ההתחייבות כולה כהתחייבות שוטפת או לא שוטפת, למעט במקרים בהם רכיב ההמרה הינו הוני. התיקון המקורי והתיקון העוקב ייושמו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 לינואר 2024 או לאחריו. התיקונים ייושמו 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 למשיכה מידית  
שווי מזומנים - פיקדונות לזמן קצר (\*)

(\*) פיקדונות שבועיים הנושאים ריבית בשיעור 4% לשנה.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 6 - מזומנים מוגבלים**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
4,408	2,880	מזומנים בחשבונות ליווי פיננסי (1)
1,876	1,499	מזומנים ופיקדונות להבטחת אשראי (2)
3,355	2,459	מזומנים להבטחת תשלום ריבית לבעלי אגרות חוב (3)
<u>9,639</u>	<u>6,838</u>	

- הסכומים מוחזקים בחשבונות הליווי הפיננסי של פרויקטי הקבוצה, משועבדים לבנק וחברות הביטוח המלוות את הפרויקטים, וניתן להשתמש בהם עם התקיימות תנאים מסוימים. השימוש בהם הינו לתשלום הוצאות הפרויקטים בהתאם להסכמי הליווי של הפרויקטים.
- משועבדים לצורך הבטחת אשראי שניתן באמצעות כרטיסי אשראי וערבויות בנקאיות שהתקבלו מבנקים.
- הסכומים מוחזקים בחשבון נאמנות, ומיועדים להבטחת תשלום הריבית החצי שנתית הקרובה לבעלי אגרות החוב מסדרה ד' של לוינסקי-עופר ("כרית הריבית").

**באור 7 - מלאי**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	20,769	(א) פרויקטים שבנייתם הסתיימה
35,965	34,999	(ב) פרויקטי ייזום ו"התחדשות עירונית" בבניה
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 שבנייתם הסתיימה**

- סוקולוב, הרצליה**  
פרויקט של ליבנטל הרצליה ברחוב סוקולוב 37 ו-39 בהרצליה. הפרויקט נבנה על שתי חלקות, חלקה ששטחה 586 מ"ר שבבעלות ליבנטל הרצליה, וחלקה ששטחה 1,250 מ"ר שנרכשה בעסקת קומבינציה. בעלי הקרקע עמם התקשרה ליבנטל הרצליה בעסקת הקומבינציה יקבלו 35% מכלל דירות המגורים, 38% מהמשרדים ו-50% משטחי המסחר שעל חלקם במקרקעין.  
בפרויקט נבנה בנין של 16 קומות שבו 65 יח"ד, קומת מסחר עם קומת גלריה וקומת משרדים. בנוסף כולל הפרויקט בניין בשימור הכולל 2 קומות מסחר, שחובר למבנה החדש. למבנה יש חניון תת קרקעי ממוכן בן שמונה קומות.  
בשנת 2019 התחילה בניית הפרויקט ובחודש דצמבר 2023 התקבל טופס 4 לפרויקט. עד לתאריך הדוחות הכספיים נמכרו כל 50 הדירות וכ-446 מ"ר מסחרי בתמורה כוללת של כ-121,483 אלפי ש"ח ונתקבלו מקדמות מרוכשים בסך של כ-98,344 אלפי ש"ח.  
לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרו למכירה כ-180 מ"ר שטחים מסחריים, משרד בשטח של 157 מ"ר ו-119 חניות בחניון האוטומטי.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 7 – מלאי (המשך)**

**(2) המכבי 6/8, רמת גן**  
פרויקט תמ"א 38/2 של לוינסקי עופר לבניית 42 יח"ד ב- 2 בנינים, מהן 17 יח"ד חליפין לבעלי הדירות ב- 2 בנינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט ו-25 דירות לשיווק. בניית הפרויקט הסתיימה בחודש דצמבר 2022. לתאריך חתימת הדוחות הכספיים, נותרה דירה אחת (דירת גן) בפרויקט שטרם נמכרה ודירה אחת שטרם נמסרה לבעליה.

**(3) הנשיא 16/18, רמת גן**  
פרויקט תמ"א 38/2 של לוינסקי-עופר לבניית 53 דירות ב- 2 בנינים, מהן 18 יח"ד חליפין לבעלי הדירות בבנינים שנהרסו לצורך הקמת הפרויקט. בניית הפרויקט הסתיימה בשנת 2023 וכל הדירות נמסרו בשנת 2023 לבעליהן.

**ב. פרויקט בבניה שינקין, גבעתיים**  
פרויקט תמ"א 38/2 של לוינסקי-עופר לבניית 32 יחידות דיור וחנות, מהן 12 דירות וחנות חליפין לבעלי 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 מרתף הבניין. בשנת 2023 הוכרה התחייבות למתן שירותי בנייה בסך של 21,700 אלפי ש"ח ונרשם מלאי בסכום זה. נכון ליום 31 בדצמבר, 2023, יתרת ההתחייבות למתן שירותי בנייה הינה 19,486 אלפי ש"ח. בשנים 2022-2023 נמכרו 4 דירות בתמורה כוללת של כ- 17,353 אלפי ש"ח, ונותרו 16 דירות לשיווק.

**פרויקטים בתכנון**

**(1) קרסקי, רמת-גן**  
ביום 21 בנובמבר, 2023, אישרה הועדה המקומית לתכנון ובניה ברמת גן את הבקשה שהגישה לה לוינסקי-עופר לקבלת היתר בניה לביצוע פרויקט "קרסקי" ברחוב קרסקי 8 וחצור 17 ברמת גן. הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית (תמ"א 38/2) הכולל הריסת 2 בנייני מגורים קיימים ובניית בניין מגורים תחתם שיכלול 39 דירות, מהן 25 דירות לשיווק ו-14 דירות חליפין לבעלי הנכסים הקיימים. היתר בנייה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הועדה.

הסכום המוצג כמלאי בפרויקט כולל עלויות ישירות מזוהות, לרבות מס רכישה, הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים והוצאות אחרות.

**(2) שנקר, חולון**

ביום 22 בינואר 2024, אישרה הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון את הבקשה להיתר בנייה לפרויקט "שנקר", ברחוב אריה שנקר 10, 12 ו-14 בחולון.

הפרויקט הינו פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי, המשותף ללוינסקי-עופר ולקרסו נדלן בעיר בע"מ ("קרסו בעיר") (50% כ"א). הפרויקט כולל הריסת 3 מבנים והקמת 4 מבנים תחתם. המבנים שיוקמו יכללו 168 דירות, מהן 126 דירות לשיווק ו- 46 דירות חליפין לבעלי הנכסים הקיימים, וכן שטחים מבונים לצרכי ציבור. היתר הבניה יוצא בכפוף לקיום התנאים שנקבעו בהחלטת הוועדה.

הסכום המוצג כמלאי בפרויקט כולל עלויות ששולמו ע"י קרסו בעיר ושהוחזרו על ידי לוינסקי-עופר לקרסו בעיר בהתאם להסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו בעיר (ר' ביאור 22ה').

**(3) סיפולוקס (הוצג כנכס שוטף בשנת 2022)**

לאור התמשכות הליכי אישור התב"ע סוג הפרויקט בדוחות אלה כמלאי מקרקעין לזמן ארוך (ר' ביאור 10(ד1)).

**(4) עודף השווי ההוגן של המלאי בלוינסקי עופר**

עודף השווי ההוגן של המלאי בלוינסקי עופר על ערכו בספרים ביום רכישת מניות לוינסקי-עופר ע"י החברה, כפי שנקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי. עודף השווי כאמור פוצל בין הפרויקטים (ראו גם באור 33ג').

עודף השווי ההוגן של הפרויקטים מיוחס לרווח והפסד בהתאם להכרה ברווח מהפרויקטים שעודף השווי ההוגן מיוחס אליהם. הרכב:

<u>פרויקטים</u> <u>בביצוע</u>	<u>פרויקטים</u> <u>בתכנון</u>	<u>פרויקטים</u> <u>אחרים</u>	<u>סה"כ</u>
744	-	-	744
(597)	-	-	(597)
147	-	-	147
(147)	-	-	(147)
-	-	-	-

יתרה ליום 1 בינואר 2022  
 יוחס לרווח והפסד בשנת 2022  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2022  
 יוחס לרווח והפסד בשנת 2023  
 יתרה ליום 31 בדצמבר 2023

**ג. משרד, גגות וזכויות בניה ב"בית לומיר"**

בשנת 2023 החברה קיבלה חזרה לחזקתה, לאחר טיפול משפטי ממושך, את החזקה במשרד (חלקה 30) בשטח רשום של 42 מ"ר, בקומה הראשונה ב"בית לומיר".

הבניין המכונה "בית לומיר" נבנה ע"י החברה בשנות ה-90 של המאה הקודמת. הוא נמצא בחלקה 85 בגוש 6420 ברח' משכית 22 בהרצליה פיתוח, ונבנה תוך ניצול מלוא זכויות הבניה שניתן היה לקבל אז.

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

למשרד שבבעלות החברה צמודים גגות הבניין ("הגגות") ושניים לו 4/813 חלקים מהרכוש המשותף. על פי תקנון הבית המשותף, מוקנית לבעלי הנכס הזכות לבנות על גגות הבניין כל בניה כפי שתמצא לנכון לפי שיקול דעתה הבלעדי, אף אם הדבר כרוך בשינוי חזותו החיצונית של הבניין.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 7 - מלאי (המשך)**

הנכס מוצג בדוחותיה הכספיים של החברה כמלאי עסקי, שהופחת במלואו.

בית לומיר מצוי באזור התעסוקה המערבי של הרצליה, שלגביו אושרה ב-10 בדצמבר 2023 תכנית מתאר חדשה – תכנית הר/2440, אותה יזמה הועדה 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, מלונאות ודיור מוגן, והשימושים המשניים כוללים, בין היתר, מגורים (עם הגבלות על שטח כל יחידת דיור, ועל שיעור יחידות הדיור בתמהיל השימושים) ומסחר. אחוזי הבניה הכוללים הם 6700% (עיקרי + שירות), הצפיפות המירבית היא של 620 יח"ד לדונם ב-15 קומות.

לצורך ניצול זכויות הבניה הנוספות שתוכנית המתאר מאפשרת יידרשו הכנה ואישור של תכנית מפורטת על בסיס תכנית המתאר. בכוונת החברה להגיש תוכנית מפורטת לניצול כל זכויות הבניה על פי תכנית המתאר. החברה מתכננת למכור את זכויותיה בנכס.

**באור 8 - מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים**

א. הרכב ותנועה:

<u>נטו</u>	<u>מקדמות ששולמו ז"ק</u>	<u>מקדמות ששולמו ז"א</u>	
24,512	1,530	22,982	<u>יתרה ליום 1 בינאר, 2022</u>
9,600	-	9,600	מקדמות ששולמו
-	(917)	917	מיון מקדמות מז"ק לז"א
19	-	19	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2 כג'
34,131	613	33,518	<u>יתרה ליום 31 בדצמבר, 2022</u>
-	(165)	165	מיון מקדמות מז"ק לז"א
6	-	6	שינוי מדיניות חשבונאית – ראה באור 2 כג'
(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**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 9 - חייבים ויתרות חובה**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
3,702	4,400	מקדמות לספקים ע"ח עבודות וסחורות
1,639	945	מוסדות ממשלתיים
140	138	הוצאות מראש
2,891	-	שטרות לגבייה
582	-	השתתפות בהוצאות לקבל מקבלן משנה
2,001	1,900	אחרים
<u>10,955</u>	<u>7,383</u>	

**באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר**

**הרכב:**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
41,204	66,233	מלאי מקרקעין (1)
17,330	20,543	פרוייקטי התחדשות עירונית אחרים (2)
<u>58,534</u>	<u>86,776</u>	

**(1) להלן הרכב מלאי מקרקעין:**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
12,319	13,044	(א) נורדאו
28,397	30,609	(ב) הכישור 6
488	1,435	(ג) באר-שבע
-	21,145	(ד) סיפולוקס (*)
<u>41,204</u>	<u>66,233</u>	

(\*) הוצג בשנת 2022 כנכס שוטף.

**א. נורדאו, הרצליה**

בינואר 2014 החברה הבת, ליבנטל בנין, מכרה ללוינסקי-עופר זכויות במרקעין ברחוב נורדאו בהרצליה, בעסקה שעיקר התמורה המיידית בה שולמה באמצעות הקצאת מניות של לוינסקי-עופר. המניות שהוקצו היו במועד ההקצאה כ-47% מהזכויות בלוינסקי-עופר. לפי ההסכם ליבנטל בנין תקבל תמורה נוספת אם יוגדלו זכויות הבניה במרקעין - ר' ביאור 2'ג33. המרקעין הינם 3/4 במושע מחלקה 14 בגוש 6520, בשטח של 3,205 מ"ר (לפני הפקעה) ("הנכס" או "המרקעין").

זכויות הבניה על פי התב"ע הקיימת מאפשרות בניית 15 יחידות דיור ו-176 מ"ר שטחי מסחר בחלקה. לוינסקי-עופר פועלת להגדלת זכויות הבניה, במטרה לבצע פרויקט בניה למגורים ומסחר בנכס שיכלול 70-80 יחידות דיור וכ-250 מ"ר שטחי מסחר.

היתרה כוללת הוצאות ריבית שהונו על המלאי בסך של 3,754 אלפי ש"ח (בשנת 2023 הונו כ-726 אלפי ש"ח ובשנת 2022 כ-966 אלפי ש"ח).

בדבר מו"מ למכירת זכויות לוינסקי עופר במרקעין ר' ביאור ודולעיל.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)**

ב. **הכישור 6, חולון**  
זכויות לוינסקי- עופר בשיעור 50% במקרקעין בשטח של 6,425 מ"ר ברח' הכישור 6 בחולון שנרכשו ביחד עם צד שלישי. ראו באור 22. בדבר מו"מ למכירת המקרקעין ר' ביאור 1 וד'2 לעיל.

ג. **באר שבע**  
זכויות החברה ולוינסקי עופר בשיעור 50% (25%- כ"א) במקרקעין בבאר 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 ועדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ ("עדמית") מחזיקות, בחלקים שווים, במגרש ברחוב יגאל אלון 100-106 בתל אביב החכור מעיריית תל אביב (להלן - המקרקעין). במגרש בנויים 2 מבנים ישנים בהם שכן בשעתו מפעל "סיפולוקס".  
זכויות החכירה נרכשו על ידי החברה בשנת 2007 מה"ה ארביב ולוינסקי (להלן בביאור זה: "המוכרים"). הרכישה אושרה על ידי האסיפה הכללית של החברה ביום 28 בנובמבר, 2007. בשנת 2009 מכרה 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 לחלק מהשקעות החברה בפרויקט.

בשנת 2010 נחתם מסמך הסכמות בין החברה ועדמית לבין העירייה ("מסמך ההסכמות") על פיו ייערכו שומות לשווי הזכויות במקרקעין לפיהן ייקבעו דמי החכירה של המקרקעין לאחר תום תקופת החכירה הראשונה ב- 31 באוגוסט, 2010, ואם החברה ועדמית יסכימו לדמי החכירה שייקבעו, ולהיוון זכויות החכירה ל-49 שנים, ויוותרו על תביעה שהוגשה בנוגע לגובה דמי החכירה הנדרשים ע"י העירייה לחידוש החכירה, הצדדים יפעלו לאיחוד החלקות של החברה ועדמית עם חלקה 107 של העירייה.

בשנת 2013 נחתמו הסכמים בין החברה ועדמית לבין עיריית תל-אביב:

- להארכת תקופת החכירה של חלקה 111 עד לשנת 2059, ושולמו דמי חכירה מהוונים למלוא תקופת החכירה.
- להחזרת חלקה 112 (שיעודה שונה ליעוד ציבורי וזכויות הבניה הלא-מנוצלות בה נידו לחלקה 111) עיריית תל אביב.

כן נחתמו הסכמים עם עדמית בדבר מימון חלק מהעלויות הכרוכות בהארכת חוזה החכירה והיוונו.

ייעוד הקרקע הינו משרדים, שטחי מסחר וחנויות.  
בחודש פברואר 2022 הופקדה להתנגדויות תכנית מתאר מקומית לפרויקט "מגדל סיפולוקס" על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה של עיריית תל אביב.  
תכנית המתאר שהופקדה מתייחסת למקרקעין שהחברה, ועדמית, חוכרות, מעיריית תל אביב (גוש 7094, חלקות 111 ו-112), ולחלקה גובלת שבבעלות העירייה (גוש 7094, חלקה 107).

תכנית המתאר שהופקדה הינה לבניית מגדל של עד 45 קומות, כולל שלוש קומות מסד, לשימושי מגורים, מסחר, תעסוקה - כולל מלונאות, ועוד 4 קומות מתחת לקרקע המיועדות לחניה ושימושים נלווים לשימושים מעל הקרקע.  
השטח הכולל המיועד למגורים, מסחר, ותעסוקה במסגרת תכנית המתאר הינו 65,839 מ"ר מעל הקרקע, ו-12,200 מ"ר מתחת לקרקע.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)**

להלן פירוט השטחים במגדל וייעודם על פי תכנית המתאר שהופקדה:

הערות	סה"כ יחידות	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי שרות (מ"ר)	סה"כ שטחים עיקריים (מ"ר)	סוג מלאי
ממוצע שטח דירה יהיה 85 מ"ר פלדלת. שטח המגורים לא יעלה על 25% מהשטחים הסחירים. ניתן להמיר שטחי מגורים לשטחי תעסוקה.	88	11,135	2,570	8,565	מגורים
היקף שטחי המלונאות בתוכנית לא יעלה על 15% משטחי התעסוקה; תותר תוספת שטחים עבור מרפסות בייעוד מלונאות.	ל/ר	39,704	11,344	28,360	תעסוקה- משרדים, מלונאות, שרותי רפואה, תעשייה עתירת ידע
	ל/ר	1,400	400	1,000	שטח מסחרי
ניתן להמיר למחסנים דירתיים, אחסנה לשטחי המסחר, שימושים עיקריים נלווים לשימושים מעל הקרקע ושטחים לרווחת ופנאי הדיירים, ובלבד שלא יבואו על חשבון שטחים הנחוצים לתפקוד הבניין.	ל/ר	12,200	12,200		שטח חניון

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 10 - מלאי מקרקעין ואחר (המשך)**

זכויות הבניה לכ-7,700 מ"ר משטחי הבנייה במגדל (4,620 מ"ר שטחים עיקריים ו-3,080 מ"ר שטחי שרות) המיועדים לתעסוקה ינוידו אל המגדל ממגרש בית הספר "תל נורדאו", שהינו מגרש לשימור בחלקות 35, ו-36 בגוש 6906. החברה ועדמית התחייבו לשלם לעיריית תל אביב, שהיא בעלת מגרש "תל נורדאו", את מלוא שווי הזכויות המועברות, בסך של כ-28.2 מיליוני ש"ח, צמודים למדד יולי 2020, כתנאי למתן היתר הבניה.

בנוסף 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 הקיים בחלקה 112 ששימש את בית החרושת "סיפולוקס", ואשר ישופץ ויוסב למבנה ציבור.

בישיבתה מיום 26 באוקטובר, 2022, דחתה ועדת המשנה לתכנון ובנייה של הוועדה המקומית של תל אביב את כל ההתנגדויות לתוכנית המתאר ביחס לפרויקט, לאחר דיון בהתנגדויות. ועדת הערר לתכנון ובנייה מחוז תל אביב דחתה, בהחלטה מיום 23.10.2023, את העררים שהוגשו על אישור תוכנית המתאר וקבעה שלועדה המקומית תוגש חוות דעת סביבתית סופית ושלמה, שלא בתצורת טיוטה, בהתאם להוראות סעיף 4.4.2 לתכנית הכוללנית. הועדה המקומית תקיים לאורה דיון משלים, לשם קיום הוראות סעיף 4.4.2 (ב) לתכנית הכוללנית. הדיון הנוסף יתקיים בועדה המקומית כהשלמה להליך ההתנגדויות.

על פי הערכת שווי שנערכה על ידי מעריך שווי בלתי תלוי, שווי חלקה של החברה בנכס 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 בניה משוער של כ-8,000 יח"ד וכ-70,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר הנמצאים בשלבי ייזום ותכנון שונים (חלק לוינסקי-עופר בפרויקטים).

היתרה כוללת עלויות בסך של כ-5 מליון ש"ח בגין פרויקט קריית מלאכי, כ-2.9 מליון ש"ח בפרויקט השיטה, כ-2 מליון ש"ח בפרויקט הנרקס, כ-1.5 מליון ש"ח בפרויקט מקווה ישראל וכ-1.3 מליון ש"ח בפרויקט בז'רנו ואחרים. העלויות הישירות כוללות בין היתר הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.

היתרה כוללת עלויות ישירות מזהות בין היתר הוצאות תכנון, תשלום לבאי כוח הדיירים, עלויות אשראי והוצאות אחרות.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני**

**א. ההרכב**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
23,980	20,917 (ב'1)	חברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ
7,222	7,223 (ב'2)	מגדל הכישור בע"מ
4,582	6,807 (ב'3)	לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ
<u>35,784</u>	<u>34,947</u>	

**ב. פרטים בנוגע להשקעות בחברות כלולות**

1. **החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ** (להלן: "תג"ר" או "חברת תג"ר")

**א. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
-	-	עלות המניות (ב)
920	(2,312)	רווחים (הפסדים) שנצברו ממועד הרכישה
5,530	6,655	קרן הון מעסקאות בעלי שליטה (ג)
<u>6,450</u>	<u>4,343</u>	
17,530	16,574	הלוואה (ד)
<u>23,980</u>	<u>20,917</u>	

ב. החזקה בשיעור של 33.3% מהון המניות המונפק והנפרע של תג"ר, שהינה הבעלים של כ- 56.233% (תת-חלקה A עפ"י שטר חכירה מחלקה 2 בגוש 7110) הידוע גם כרחוב יגאל אלון 161 בתל אביב (להלן: "המקרקעין" 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 שהגישה ריה**

תג"ר רכשה בחודש פברואר 2008 את הזכויות במקרקעין מריה בע"מ ("ריה"). על פי הסכם המכר ריה מכרה לתג"ר את זכויותיה בנכס, פחות קרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוצמד יחידת גג במבנה שיוקם (להלן: "הממכר"). הקרקע בשטח של 20 מ"ר, אליה תוצמד יחידת גג במבנה שיוקם, כאמור לעיל (להלן: "הממכר הנוסף") תיוותר בידי ריה עד למועד הקובע, כהגדרתו להלן, ואליה יוצמדו כל זכויות הבניה הנוספות שיתקבלו בעתיד, עד להעברתן לידי תג"ר. בין הצדדים נקבע מנגנון לתשלום עבור הממכר 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, תכנית לאישור זכויות בניה בשיעור של 1,220% (אלף מאתיים ועשרים אחוז) לשטחים עיקריים. אם התכנית תאושר תוך 36 חודשים מהפקדתה תשלם תג"ר לריה את התמורה הנוספת המגיעה לה על פי הסכם הרכישה, קרי כ- 1.7 מיליון דולר בתוספת מע"מ (בהתאם להוראות ההמרה וההצמדה הקבועות בהסכם הרכישה), וכן תוספת תמורה בגין כל השבחה נוספת כקבוע בהסכם הרכישה, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

אם תאושר תוכנית הכוללת לפחות 1,000% שטחים עיקריים, ומלוא התמורה הקבועה תשולם, יראו הצדדים כמי שמילאו התחייבויותיהם על פי הסכם הרכישה. אם לא תאושר תכנית כאמור תוך 36 חודשים תג"ר תוכל לבחור באחת משתי החלופות הבאות:

(1) לשלם לריה את התמורה המגיעה לה במקרה בו היו מאושרות 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 בנייה;

(2) לבטל את הוראת הסכם הרכישה הקובעת מגבלת מועד שלאחריו לא תהיה ריה זכאית לתמורה נוספת אם עד לאותו מועד לא תאושר תב"ע חדשה הקובעת תוספת זכויות בנייה ע"י הוועדה המחוזית לתכנון ובניה ודבר אישורה יפורסם ברשומות, ויחולו כל יתר הוראות הסכם הרכישה, לרבות אופן תשלום התמורה, שיעורה, וכן תשלום התמורה הנוספת במועד שבו אחזקותיו 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 מלוא התמורה לה תהיה זכאית עד אותו מועד, תג"ר תהיה רשאית למכור את זכויותיה בקרקע לצד ג', ובלבד שהנעבר יקבל על עצמו את כל התחייבויותיה של תג"ר כלפי ריה.

החברה קיבלה התחייבות שיפוי ממר אבירם דולינגר מיום 30 בינואר, 2013, עובר לחתימת הסכם הפשרה. לפי התחייבות השיפוי, אם כתוצאה מהסכם הפשרה ייווצר לחברה (כבעלת מניות בתג"ר) נזק הנובע מהסרת מגבלת מועד האישור הנקוב בהסכם הרכישה (31 בינואר, 2021) או מהתחייבויות אחרות של תג"ר הכלולות בהסכם הפשרה ואינן כלולות בהסכם הרכישה - מר דולינגר ישפה את החברה בגין נזק זה.

"נזק" לעניין התחייבות זו - שליש מכל תשלום בו יהיה על תג"ר לשאת כתוצאה מהסכם הפשרה ואשר לא הייתה נושאת 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 לחברה לפני המועד בו על תג"ר לבצע כל תשלום כאמור. ככל שהתשלומים האמורים ימומנו מאשראי שיועמד לתג"ר על ידי גוף חיצוני, והעמדתו תהיה כרוכה במתן ערבויות או בטוחות - מר דולינגר יעמיד את הערבויות והבטוחות הנדרשות בגין חלקה של החברה כבעלת מניות בתג"ר.

התחייבות השיפוי לא תחול על נזק מכל מין וסוג אשר היה נגרם גם על פי הסכם הרכישה.

תג"ר קיבלה אף היא התחייבות שיפוי ממר דולינגר מיום 30 בינואר, 2013. על פי התחייבות השיפוי, היה וכתוצאה מהסכם הפשרה שיחתם עם ריה ייווצר לתג"ר נזק הנובע מהסרת מגבלת מועד האישור שבהסכם המכר (31 בינואר, 2021) ישפה מר דולינגר את תג"ר על כל תשלום, תביעה ו/או דרישה מכל מין וסוג שהוא שתג"ר תידרש לשלם על פי כל החלטה שיפוטית או החלטה של כל רשות מוסמכת הנובעת מהאמור. התחייבות השיפוי לא תחול על נזק מכל מין וסוג אשר היה נגרם גם אלמלא הסכם הפשרה. תג"ר פעלה על פי הוראות הסכם הפשרה, אך התכנית המשביחה לא אושרה תוך 36 חודשים מהגשתה. ביום 31 בינואר, 2021, הסתיימה התקופה שבה יכולה הייתה להיצמח לריה זכות לתוספת תמורה על פי הסכם המכר, במקרה בו תב"ע חדשה שתג"ר או ריה יזמו הייתה מאושרת על ידי הוועדה המחוזית לתכנון ובניה, ודבר האישור היה מפורסם ברשומות. תג"ר אינה מתכוונת לבטל את מגבלת מועד האישור שבחלופה (2) לעיל, אלא לפעול על פי חלופה (1) לעיל.

לאור האמור, על פי חוות דעת משפטית שתג"ר קיבלה, והערכת הנהלת תג"ר, לתג"ר טענות הגנה טובות כנגד כל טענות ריה באופן שיאיין את טענותיה. למען הזהירות מעריכה הנהלת תג"ר כי תוספת התמורה לה ריה עשויה להיות זכאית הינה עד לתקרת הסכום הנובע מחלופה (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. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

ד. ההלוואה לתג"ר הועמדה לראשונה בשנת 2008, לשלוש שנים, ונקבע כי תהיה צמודה למדד המחירים לצרכן ותישא ריבית שנתית צמודה בשיעור 12%. ההלוואה, והלוואות בעלים שהתקבלו מבעלי מניות נוספים של תג"ר במועד ובתנאים זהים להלוואה מהחברה, לא נפרעו בתום שלוש השנים והוארכו.

מועד פירעון ההלוואות בעקבות ההארכות הינו המוקדם מבין חודש ינואר 2024 או המועד בו יימכרו המקרקעין.

בחודש מרס 2017 הוחלט על שינוי תנאי ההלוואות החל מיום 1 בינואר 2017, כך שיישא ריבית בגובה הריבית המינימלית המוכרת על פי פקודת מס הכנסה, אך לא יותר מ-4% לשנה.

ההלוואות הוכרו בספרי תג"ר על פי שווין ההוגן. ההפרש בין השווי ההוגן לסכום ההלוואות שהתקבלו נזקף להון העצמי של תג"ר במסגרת קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה. בשנת 2023 תג"ר העבירה לחברה 600 אלפי ש"ח כפירעון קרן ההלוואה.

ה. מגרש תג"ר ממוקם בצמוד למתחם תע"ש "המגן". כתוצאה מהפעילות התעשייתית שהתנהלה בעבר במתחם תע"ש, ומאחר ולא בוצע טיפול הולם בחומרים המסוכנים שהוטמנו ונשפכו לקרקע, ייתכן שחלחלו חומרים מזהמים לקרקע. למועד הדוח טרם בוצעה בדיקת זיהום בקרקע עליה ממוקם המגרש.

ערך הנכס נקבע על פי שווי ההוגן, בהתבסס על הערכת שווי שהוכנה בהתאם לכללים המתוארים בביאור 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 הפחתה בגין חשש לזיהום קרקע משום שנערכה בגישת ההשוואה, והחשש חל על כלל המקרקעין באזור, ומגולם במחירי עסקות ההשוואה.

ו. תמצית נתונים מהדוחות הכספיים של תג"ר ומידע נוסף:  
**1. נתונים מהדוחות הכספיים של תג"ר**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	

**חלק הקבוצה בדוח על המצב הכספי של תג"ר**  
**בהתאם לשיעור ההחזקה בה לתאריך המאזן:**

621	190	נכסים שוטפים
25,117	22,258	נכסים לא שוטפים
(16)	(12)	התחייבויות שוטפות
(19,362)	(18,021)	התחייבויות לא שוטפות
<u>6,360</u>	<u>4,415</u>	נכסים, נטו

**לשנה שהסתיימה ביום**

31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

**חלק הקבוצה בתוצאות הפעולות של תג"ר**  
**בהתאם לשיעור ההחזקה בה בתקופה:**

189	199	205	הכנסות
<u>5,041</u>	<u>2,302</u>	<u>(3,230)</u>	רווח (הפסד)

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים 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 שוטפים
75,350	66,780	נכסים לא שוטפים
(53,205)	(50,696)	הלוואות מבעלי עניין (1)
(4,931)	(3,410)	התחייבויות אחרות
<u>19,077</u>	<u>13,245</u>	הון שמיוחס לבעלי מניות תג"ר

(1) בדבר תנאי ההלוואות ראו סעיף ד' לעיל.

**לשנה שהסתיימה ביום**

**31 בדצמבר**

2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
566	598	616	הכנסות
20,409	8,990	(8,570)	עליית (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 מניות תג"ר

2. **מגדל הכישור בע"מ** (להלן: "מגדל הכישור")

**א. הסכם לרכישת מקרקעין בעסקת קומבינציה:**

ביום 30 במאי, 2019 התקשרה מגדל הכישור בע"מ, חברה ייעודית שהוקמה במשותף, בחלקים שווים, על ידי לוינסקי עופר וחברת פנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה"), בהסכם קומבינציה לרכישת מקרקעין ברח' הכישור 4 בחולון המיועדים להקמת שני בנייני משרדים בשילוב מסחר.

בחודש דצמבר 2021, בוצעה הריסה של המבנה שהיה קיים על הקרקע. נכון 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 ד'22.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**ב. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	עלות המניות
(280)	(509)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
7,502	7,732	הלוואות בעלים (1)
7,222	7,223	

**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	נכסים
8,407	8,558	מזומנים ושווי מזומנים
16,246	18,290	מלאי (1)
-	2	הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין (2)
24,942	27,187	חייבים ויתרות חובה

התחייבויות

7,502	10,132	הלוואה מבעלי השליטה
17,000	17,000	הלוואות מבנקים (3)
996	1,068	זכאים ויתרות זכות
2	3	התחייבויות לספקים ולנותני שירותים
25,500	28,203	

הון

-	-	הון מניות ופרמיה על מניות
(558)	(1,016)	יתרת הפסד
(558)	(1,016)	
24,942	27,187	

- (1) כולל מס רכישה, הוצאות תכנון והוצאות הריסת המבנים שהיו על המקרקעין.  
(2) הלוואה שניתנה לבעל המקרקעין במסגרת עסקת הקומבינציה מולו. ההלוואה מובטחת בשעבוד על הקרקע. ההלוואה נושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5%.  
(3) ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 1.5% ועומדת לפרעון ב-31 בדצמבר, 2024. לוינסקי עופר ופנמרה, שהיא בעל המניות הנוספת של החברה הכלולה, ערבות ביחד ולחוד להלוואה זו.

דוחות רווח או הפסד החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
11	22	הוצאות הנהלה וכלליות
430	437	הוצאות מימון, נטו
441	459	הפסד לתקופה

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

**3. לוינסקי-עופר קרסו מתחם "הערבה" א' (A) בע"מ ("מתחם הערבה א")**

**א. הסכם לביצוע עסקה משותפת של התחדשות עירונית - מתחם "הערבה" בחולון**  
ביום 12 ביולי 2017 חתמה לוינסקי עופר על הסכם עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן "קרסו") לביצוע עסקה משותפת של התחדשות עירונית בחולון.  
הפרויקט מחולק ל- 3 תתי מתחמים:

- הערבה צפון (יוספטל).
- הערבה מרכז.
- הערבה דרום.

לפרטים נוספים אודות קידום הפרויקט במתחם "הערבה צפון" ר' ביאור 22א'.

**ב. ההרכב:**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
-	-	עלות המניות
(36)	(89)	הפסדים שנצברו ממועד הרכישה
4,618	6,896	הלוואת בעלים
4,582	6,807	

**ג. תמצית נתונים של החברה הכלולה ומידע נוסף:**

**מאזני החברה**

31 בדצמבר		
2022	2023 ,	
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	
36	102	<u><b>נכסים</b></u>
10,567	12,321	מזומנים
24	18	מלאי (1)
10,627	12,441	חייבים
		<u><b>התחייבויות</b></u>
27	53	זכאים
10,683	12,575	הלוואה מבעלי השליטה
10,710	12,628	
-	-	<u><b>הון</b></u>
(83)	(187)	הון מניות ופרמיה על מניות
10,627	12,441	יתרת הפסד

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 11 - השקעה בחברות כלולות המטופלות לפי שיטת השווי המאזני (המשך)**

דוחות רווח או הפסד החברה

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר,	
2022	2023
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
31	33
32	81
<u>63</u>	<u>104</u>

הוצאות הנהלה וכלליות  
הוצאות מימון  
הפסד לתקופה

(1) היתרה כוללת הוצאות ב- 3 פרויקטים של התחדשות עירונית במתחם "הערבה" בחולון. בהיקף בניה משוער של כ- 2,664 יח"ד, מהן 802 לדיירים וכ- 1,860 לשיווק ו-104,500 מ"ר שטחי תעסוקה לשיווק (חלק לוינסקי-עופר 50%). הפרויקט נמצא בשלבי תכנון וייזום. הפרויקט יבוצע באמצעות מספר חברות פרויקט המשותפות ללוינסקי-עופר ולקרסו, וטרם הוגשו בו בקשות למתן התרי בניה.

**באור 12 - נדל"ן להשקעה**

**א. ההרכב:**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,994	1,962
398	1,159
(430)	(50)
<u>1,962</u>	<u>3,071</u>

יתרה ליום 1 בינואר  
עלויות שהוונו  
התאמת שווי הוגן  
יתרה ליום 31 בדצמבר

**ב. קביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה של החברה**

ליום 31 בדצמבר 2022		ליום 31 בדצמבר 2023	
עלות		עלות	
שווי הוגן	מופחתת	שווי הוגן	מופחתת
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
992	73	2,151	1,232
970	51	920	51
<u>1,962</u>		<u>3,071</u>	

הרצליה (סוקולוב)  
קרקעות בראשון לציון

נדל"ן להשקעה מוצג על בסיס השווי ההוגן, כמתואר בביאור ג'1.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 12 - נדל"ן להשקעה (המשך)

**ג. סכומים שהוכרו ברווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		

עלות המכר - הפחתת עלויות בנייה שנוכו מהשווי של נדל"ן להשקעה בהתאם לשיעור התקדמות הבניה הוצאות תפעוליות ישירות מנדל"ן שהפיק שכ"ד	(1,159)	(18)	(39)
סה"כ עלות המכר	(1,159)	(18)	(39)
עליית (ירידת ערך) נדל"ן להשקעה	(50)	(430)	85

ד. לגבי שעבודים, ראו באור 23.

**ה. מידע נוסף**

**סוקולוב הרצליה**

בבעלות החברה הבת ליבנטל הרצליה 139 מ"ר משרדים בפרויקט סוקולוב. המשרדים, שבנייתם הושלמה בשנת 2023, מושכרים החל מחודש פברואר 2024 בשכירות לעיריית הרצליה.

המשרדים מוצגים כנדל"ן להשקעה, על פי שווים ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023.

**קרקע במערב ראשון לציון**

בבעלות ליבנטל בנין 1.94% בחלקה ביעוד חקלאי, וביעוד לאזור לתכנון בעתיד. שטח החלקה הכולל הוא 93,086 מ"ר. המקרקעין מצויים בסמוך לצומת עין-הקורא במערב ראשון-לציון. הנכס מוצג כנדל"ן להשקעה, בהתאם להערכת שמאי לשוויו ההוגן ליום 31 בדצמבר 2023 שנערכה על ידי שמאי חיצוני ובלתי תלוי.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 13 - רכוש קבוע, נטו**

מחשבים ריהוט וציוד	שיפורים במושכר	משרדים אלפי ש"ח	כלי רכב	סה"כ	
עלות					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	811	382	3,330	373	4,896
תוספות במשך השנה:					
רכישות	11	-	-	-	11
גרועות	-	-	-	(246)	(246)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	822	382	3,330	127	4,661
פחת שנצבר					
יתרה ליום 1 בינואר, 2023	667	382	2,565	213	3,827
תוספות במשך השנה:					
פחת בגין נכס זכות שימוש	-	-	481	-	481
פחת	14	-	-	46	60
גריעת פחת שנצבר בגין רכב שנגרע	-	-	-	(205)	(205)
יתרה ליום 31 בדצמבר, 2023	681	382	3,046	53	4,163
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2023	141	-	284	74	451
יתרת עלות מופחתת ליום 31 בדצמבר, 2022	144	-	765	160	1,069

**באור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים**

**א. ההרכב**

31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
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) הלוואות ליווי – פרויקט סוקולוב**

הלוואות שהתקבלו במסגרת הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט סוקולוב (50% על ידי בנק ירושלים בע"מ ו- 50% על ידי כלל חברה לביטוח בע"מ).  
יתרת ההלוואות ליום 31.12.2023 הינה 5.4 מ' ש"ח שנפרעו בחודשים ינואר-פברואר 2024 ונושאת ריבית בשיעור פריים + 1.5% לתשלום בעת פירעון ההלוואה.

**(2) הלוואה למימון הון עצמי – פרויקט סוקולוב**

הלוואה שנתקבלה מבנק ירושלים למימון הון עצמי בפרויקט סוקולוב.  
יתרת ההלוואות ליום 31.12.2023 הינה 27 מ' ש"ח (כולל רבית שהצטברה), לפרעון ב- 1.6.2024, נושאת ריבית בשיעור פריים + 3.5% לתשלום בעת פירעון ההלוואה.

**(3) הלוואה למימון הון עצמי לפרויקט שנקין**

ביום 18 בדצמבר, 2023, הועמדה ללוינסקי-עופר הלוואה בסך 5.06 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי למימון הון עצמי במסגרת פרויקט "שנקין". שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים+7% ומועד פירעונה הינו בתום הפרויקט.

**באור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)**

**(4) הלוואת ליווי פרויקט שנקי**  
הלוואה שהועמדה ללוינסקי-עופר במסגרת הליווי הבנקאי לפרויקט "שנקי" בסך 3.86 מיליון ש"ח. סכום מסגרת האשראי בחשבון הליווי הינו 15 מיליון ש"ח. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים+1.1% ומועד פירעונה הינו בתום הפרויקט.

**(5) הלוואת ליווי פרויקט מכבי**  
בחדש ספטמבר, 2023, הועמדה ללוינסקי-עופר הלוואה בסך 1.66 מיליון ש"ח מתאגיד בנקאי במסגרת הליווי הבנקאי של פרויקט "מכבי". ההלוואה מובטחת במלאי שטרם נמכר בפרויקט. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים+2.2% ומועד פירעונה הינו בתום 12 חודשים מיום העמדתה.

**(6) הלוואה למימון רכישת מגרש "באר-שבע"**  
הלוואה בנקאית שהתקבלה בחודש מאי 2022 למימון עסקת "באר שבע" בסך כ- 34 מ' ש"ח שמועד פרעונה חל בחודש מאי 2024. חלק החברה ולוינסקי עופר ביחד הוא מחצית. ההלוואה מובטחת בשעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות מוניטין במקרקעין והתחייבות של רמ"י לרשום משכנתא בדרגה ראשונה לטובת הבנק, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות כלפי מוניטין לפי הסכם הקומבינציה ולפי הסכם ההלוואה, שעבוד קבוע מדרגה ראשונה על זכויות הרוכשות לקבלת סכומים מרשויות המס בקשר עם המקרקעין, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים שיעמדו לזכות הרוכשות בחשבון האשראי שנפתח לקבלת ההלוואה, שעבוד קבוע ראשון בדרגה על זכויות מוניטין לקבלת דמי שכירות מהשוכרת במקרקעין, ערבות ללא הגבלה בסכום בחתימת צרפתי צבי ובניו השקעות ובנין (1992) בע"מ להבטחת חובות צרפתי ושות' לבנק. שיעור הריבית של ההלוואה הינו פריים + 1.1% ומועד פרעונה 31 במאי 2024.

העסקה המשותפת צפויה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את ההלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת החברה והדירקטוריון הארכת ההלוואה תאושר על ידי הבנק.

למידע על הנכס ותנאי ההלוואה ר' ביאור 22ב'.

**(7) הלוואה למימון רכישת מגרש "הכישור 6"**  
הלוואה בנקאית למימון חלקי של רכישת מגרש "הכישור 6" שקיבלו לוינסקי-עופר ושותפתה בעסקת רכישת המגרש – פנמרה השקעות בע"מ. הלוואה בסך 42.52 מ' ש"ח שנלקחה בשנת 2022 ששימשה למימון הרכישה נפרעה ב- 30 במרס 2023. לוינסקי-עופר ופנמרה נטלו ב- 30 במרס 2023 הלוואה חדשה בסך 40.12 מ' ש"ח. [חלקה של לוינסקי-עופר הוא 20.06 מ' ש"ח (50%)]. הנושאת רבית בשיעור פריים + 1%, ומועד פרעונה 21 באפריל 2024. ההלוואה מובטחת בשעבוד המקרקעין, וכל הבטוחות שניתנו לבנק על ידי מי מהלוות או על ידי מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור") להבטחת אשראי כלשהו יבטיחו גם את ההלוואה. בנוסף, הבטוחות יבטיחו גם אשראי אחר שהבנק נתן ו/או ייתן למי מהלוות או למגדל הכישור. לוינסקי-עופר ופנמרה צפויה להגיש במהלך חודש אפריל, 2024, בקשה לבנק להאריך את ההלוואה לתקופה נוספת. להערכת הנהלת ודירקטוריון לוינסקי-עופר והדירקטוריון הארכת ההלוואה תאושר על ידי הבנק. למידע על הנכס ותנאי ההלוואה ר' ביאור 22ד'.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 14 - אשראי מתאגידים פיננסיים (המשך)**

**ג. הלוואה מגופים מוסדיים**

הלוואה מחברת ביטוח ומשותפות שהיא סל השקעה בבעלות גופים מוסדיים מקבוצת חברת הביטוח. ההלוואה התקבלה ב- 26 בדצמבר 2022 ומובטחת בשעבודים על פרויקט סיפולוקס. לתנאי ההלוואה ראו ביאור 12'.

**באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים**

**הרכב**

31 בדצמבר			
2022	2023		
אלפי ש"ח			
6,194	10,563	(1,4)	הלוואות מאחרים
5,400	5,111	(2)	הלוואות משותפויות וולת'סטון
-	19,556	(3)	הלוואה מ- "מניף"
11,594	35,230		

**(1) הלוואה חוץ בנקאית בסך 3 מ' ש"ח**

בחודש אוקטובר 2022 קיבלה החברה הלוואה בסך 3 מ' ש"ח מצד בלתי קשור. ההלוואה ניתנה לתקופה של 24 חודשים, בריבית שנתית של 9.5% המשולמת פעמיים בשנה. למלווה יש אופציה לרכוש מהחברה, או מחברה בבעלותה המלאה, דירה או משרד ("נכס") בפרויקט שלהן שיהיה בביצוע, ששווי בדו"ח האפס של הפרויקט אינו עולה על יתרת ההלוואה, בהנחה של 7% משווי הנכס בדוח האפס. אם האופציה לא תמומש, החברה תשלם למלווה תוספת ריבית של 100 אלף ש"ח. שיעור הריבית האפקטיבי של ההלוואה עומד על כ-13.7%. סך של כ- 279 אלפי ש"ח יוחס לרכיב האופציה.

תמורת ההלוואה שימשה לפרעון הלוואה קודמת בסך זהה שהחברה קיבלה מהמלווה ומצד בלתי קשור אחר.

התחייבויות החברה כלפי המלווה מובטחות בערבות אישית של מר ארביב, וכן בערבות אישית של מר יוסף לוינסקי, בעל מניות בחברה ומנכ"ל החברה המאוחדת לוינסקי-עופר בע"מ. ה"ה ארביב ולוינסקי העמידו את הערבויות ללא כל תמורה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים (המשך)

(2) הלוואות משותפויות מוגבלות שבהן וולט'סטון נדל"ן הינה השותף הכללי (להלן "וולט'סטון")

**א. הלוואות מ"וולט'סטון" לליבנטל הרצליה בע"מ להשלמת הון עצמי לפרויקט "סוקולוב"**

ליבנטל הרצליה התקשרה ביום 21 באוגוסט, 2018 בהסכם מימון עם וולט'סטון לנטילת הלוואות עבור פרויקט "סוקולוב".  
ההלוואות שטרם נפרעו במלואן עד ל-31.12.2022 ול-31.12.2023 הינן:  
4 הלוואות בסך כולל של 3.23 מ' ש"ח שהתקבלו בחודש יוני 2020, נושאות ריבית שנתית בשיעור 10%.  
יתרת ההלוואות ל-31.12.2023 היתה 4,212 אלפי ש"ח (ל-31.12.2022 - 4,052 אלפי ש"ח).

בנוסף לריבית האמורה לעיל, תשלם ליבנטל הרצליה, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית.

בטחונות להלוואות:

- שעבוד שני ושלישי על הפרויקט, אחרי הבנק המלווה וחברת הביטוח.
- ערבות החברה.

**ב. הלוואות מ-"וולט'סטון" שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "המכבי 6/8" וה-"נשיא 16/18"**

(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 שותפויות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולט'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפויות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "המכבי 6/8" בסך כולל של 9 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות התקבלו בשנת 2018. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוסף לריבית האמורה לעיל, התחייבה לוינסקי-עופר לשלם לשותפויות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

(ב) הלוואות שנתקבלו במקור להשלמת הון עצמי לפרויקט "הנשיא 16/18"

לוינסקי-עופר התקשרה ביום 4 בפברואר, 2019 בהסכם מימון עם וולט'סטון נדל"ן בע"מ ועם שותפויות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולט'סטון נדל"ן בע"מ (להלן, יחדיו: "השותפויות") למסגרת הלוואות עבור פרויקט "הנשיא 16/18" בסך כולל של 10.6 מ' ש"ח. ההלוואות נשאו ריבית בשיעור של 10% לשנה. ההלוואות שהתקבלו בשנת 2019. קרן ההלוואות והריבית על ההלוואות נפרעו במלואן ביום 1 במרס 2021.

בנוסף לריבית האמורה לעיל, התחייבה לוינסקי-עופר לשלם לשותפויות, עם סיום הפרויקט, דמי פיקוח וייזום בשיעור של 15% מרווחי הפרויקט לאחר ניכוי הריבית שתשולם בגין ההלוואות הנ"ל, ועמלה בסך 250 אלף ש"ח.

**באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים (המשך)**

**שינוי תנאי הלוואות "וולט'סטון"**

ב-19 בספטמבר, 2019 שונו תנאי הלוואות לעיל על פי הסכם בין הצדדים ("ההסכם"). הלוואות הפכו להלוואות שאינן ספציפיות לפרויקטים, כל זכויותיהן של שותפויות וולט'סטון בעודפים מהפרויקטים הסתיימו, הוסרו כל השעבודים הרשומים לטובתן על הפרויקטים, ובוטלו ההוראות שניתנו לבנק המלווה לטובתן בקשר עם הפרויקטים.

**בטחונות להלוואות:**

- שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת השותפויות על הזכויות החוזיות של החברה מכוח הסכמי התמ"א עם בעלי הזכויות בפרויקטים וכן על הזכויות העתידיות לקבלת עודפים בפרויקטים העתידיים שבתכנון ו/או בייזום:
  1. פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הנרקיס 1,3,5,7 בגבעתיים (גוש 6160 חלקות 156,161,231).
  2. פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב קרסקי 8 וחצור 17 ברמת-גן (גוש 6158 חלקות 434,435).
- ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של אלד להבטחת האמור בהסכם, ולהבטחת פירעון סכום הלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

**(3) הלוואה מ"מניף"**

ביום 20 בדצמבר, 2023 הועמדה ללוינסקי-עופר הלוואה בסך של 20.25 מיליון ש"ח ממניף שירותים פיננסיים בע"מ ("המלווה"). כספי הלוואה שימשו לפירעון חלקי של אג"ח סדרה ג'. להלן התנאים העיקריים של הלוואה:

- קרן הלוואה והריבית ייפרעו לא יאוחר מתוך 12 חודשים ממועד העמדת הלוואה. ללוינסקי-עופר זכות להאריך את הלוואה לעוד 12 חודשים.
- שיעור הריבית שנקבע בהלוואה הינו פריים + 5%. בסוף כל חודש הריבית שנצברה תיוסף לקרן הלוואה.
- עמלת הקמת הלוואה בסך 3.9% מסכום הלוואה, שקוזזה במועד קבלת הלוואה. במקרה של הארכת הלוואה בשנה נוספת, תשולם עמלה נוספת בשיעור של 3.5% מסכום החוב באותו מועד.
- ללוינסקי-עופר זכות לפירעון מוקדם. במקרה של פירעון מוקדם לפני תום 9 חודשים ממועד העמדת הלוואה, לוינסקי-עופר נדרשת לשלם למלווה את הריבית לתקופה מינימלית בת 9 חודשים.
- בטוחות הלוואה כוללות:
  - א. משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה ("המקרקעין"). לפרטים על הנכס המשועבד ראו באור 10(1)א'.
  - ב. שטר חוב בסך 38 מיליון ש"ח.
- ערבויות אישיות לטובת המלווה שהעמידו בעלי שליטה בלוינסקי-עופר - א.ל.ד יחד החזקות בע"מ, יוסף לוינסקי, ברוך אופיר ארביב וחברה וחברות פרטיות בשליטתם.
- עד למילוי מלוא התחייבויות לוינסקי-עופר כלפי המלווה, לוינסקי-עופר לא תלווה כספים לבעלי השליטה בה ו/או לערבים או לתאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול), ולא תפרע או תבצע תשלומים מכל מין וסוג שהוא בקשר עם הלוואות שהועמדו לה על ידי בעלי השליטה ו/או הערבים או תאגיד בשליטת מי מהם (למעט תשלומים במהלך העסקים הרגיל כגון תשלומים עבור שירותי ניהול) למעט על פי האמור בהסכם ובאופן שלא יפגע בחוסן הפיננסי של לוינסקי-עופר.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 15 - אשראי לזמן קצר מאחרים (המשך)**

- החזקותיהם המצרפיות של הערבים בלוינסקי-עופר, לרבות באמצעות חברות בשליטתם, לא יפחתו מ-25%.
- לוינסקי-עופר תהא רשאית למכור את המקרקעין, כולם או חלקם, בתנאי שהכספים הראשונים שיתקבלו מהמכירה ישמשו לפירעון מלוא החוב של לוינסקי-עופר למלווה.
- בהסכם ההלוואה נקבעו אירועים שיחשבו הפרה יסודית, ואשר בהם גם תהיה למלווה זכות להעמיד את ההלוואה לפירעון מיידי. האירועים הינם, בין היתר: אם תחול החמרה ביכולת הכספית של לוינסקי-עופר או הערבים או יחול שינוי מהותי בעסקי לוינסקי-עופר או הערבים או במצב הערבים; הליכי כינוס, פירוק, הקפאת הליכים, ביחס לחברה או לערבים; עיקול המקרקעין או חלק מהותי מהם.

**(4) הלוואה מספק**

- בחודשים אוקטובר-דצמבר 2021 קיבלה ליבנטל הרצליה הלוואות בסך של 1,800 אלפי ש"ח מספק, שמועד פרעון העדכני לאחר הארכות, חל באפריל 2025. ההלוואות נושאות ריבית שנתית של פריים+4% שתפרע יחד עם הקרן. בחודש אוקטובר 2023 פרעה ליבנטל הרצליה סך של כ-194 אלפי ש"ח מהריבית שנצברה. ההלוואות מובטחות בשטר חוב של ליבנטל הרצליה.
- בשנים 2022-2023 קיבלה ליבנטל הרצליה הלוואות קצרות מועד מהספק שהובטחו במימסרים דחויים. ההלוואות נשאו ריבית של כ-2% לחודש. יתרת ההלוואות 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	
(1,725)	(1,664)	ריבית לשלם שנכללה בסעיף זכאים
134,354	95,001	

למידע אודות השווי ההוגן של אגרות החוב ראו באור 25ג' להלן.

**א. אג"ח סדרה ב'**

ביום 24 בספטמבר, 2019 הנפיקה לוינסקי עופר אגרות חוב (סדרה ב') בע"נ כולל של 50.6 מיליון ש"ח לפירעון ב-3 תשלומים שנתיים של 10.12 מ' ש"ח, 20.24 מ' ש"ח, ו-20.24 מ' ש"ח, בהתאמה, ביום ה-30 בספטמבר של כל אחת מהשנים 2021, 2022 ו-2023. העלות האפקטיבית של המימון היתה 5.2% לשנה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים 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 מיליוני ש"ח.  
ביום 30 בספטמבר 2021 וביום 30 בספטמבר 2022 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת תשלומי הקרן השנתיים בסך של כ-9.3 מיליוני ש"ח ו-18.6 מיליוני ש"ח, בהתאמה.  
ביום 30 בספטמבר 2023 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת קרן אגרות החוב בסך כ-18.7 מיליוני ש"ח.

**ב. אג"ח סדרה ג'**

ביום 28 ביולי, 2020, הנפיקה לוינסקי עופר לציבור אגרות חוב להמרה (סדרה ג') בערך נקוב כולל של כ-26.7 מיליוני ש"ח, בריבית שנתית קבועה של 4.5% ובמחיר של 0.9 ש"ח ל-1 ש"ח ע.ג. לפירעון בתשלום 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 הכוללת, נטו מהנפקת אגרות החוב הייתה כ-23.6 מיליון ש"ח. סך של כ-1.4 מיליון ש"ח יוחס לרכיב ההמרה וסווג להון.  
הריבית האפקטיבית שיוחסה לרכיב ההתחייבות ללא זכות ההמרה הינה כ-10%.  
בשנת 2022 הומרו 374 אלפי ש"ח ע"נ אג"ח סדרה ג' ל-534 אלפי מניות.  
ביום 31 בדצמבר 2023 פרעה לוינסקי-עופר את יתרת קרן אגרות החוב בסך כ-25.5 מ' ש"ח.

**ג. אג"ח סדרה ד'**

ביום 24 באוגוסט, 2021 הנפיקה חברת לוינסקי עופר לציבור אגרות חוב (סדרה ד') בערך נקוב כולל של 99,873 אלפי ש"ח, בריבית שנתית 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 מיליוני ש"ח. הריבית האפקטיבית הינה 6.7%.  
קרן אגרות החוב תעמוד לפירעון בתשלום אחד ביום 31 באוגוסט, 2026.

**כרית ריבית**

כבטוחה נוספת למחזיקי אגרות החוב ועד לפירעונן המלא לוינסקי-עופר אחראית לכך שבחשבון בנק על שם הנאמן יהיה סכום השווה לתשלום הריבית החצי שנתי הקרובה עבור אגרות החוב.

**להלן פירוט אמות מידה 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 הכולל של ההון העצמי ביחד עם החוב הפיננסי 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 לאישור ועדה מחוזית לתכנון ובניה או הותמ"ל שינוי לתכנית בניין ערים לצורך פרויקט קריית מלאכי לא יושג אישור לתכנית אשר יאפשר את תחילת ביצוע הפרויקט.
- **תנאים שאם לא יתקיימו אגרות החוב יועמדו לפירעון 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, החריגה לא תתוקן. הזכות על פי סעיף זה תחול גם אם החריגה תתוקן, אך התיקון יחול לאחר שחלפו למעלה מ-12 חודשים רצופים של חריגה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 16: - אגרות חוב (המשך)**

- התחייבות לעניין חלוקת דיבידנד:
  1. החלוקה תגרום לכך שההון העצמי של לוינסקי-עופר לאחר החלוקה כאמור יפחת 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-29,151 אלפי ש"ח, ליום 30 ביוני, 2023 הסתכם הונה העצמי של לוינסקי-עופר ב-30,112 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 הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב.

על פי שטר הנאמנות לאגרות החוב, תוספת הריבית תשולם בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים של לוינסקי עופר שבהם לא התקיים התנאי ועד למועד הראשון לאחריו שבו יפורסמו דוחות כספיים, סקורים או מבוקרים, של לוינסקי עופר, שבהם יחזור התנאי להתקיים, או עד לפירעון מלא של יתרת הקרן הבלתי מסולקת של אגרות החוב, לפי המוקדם.

בהתאם לאמור לוינסקי עופר שילמה תוספת ריבית בגין התקופה שממועד פרסום הדוחות הכספיים שלה לרבעון הראשון של שנת 2023, שחל ב-31 במאי 2023, ועד למועד פרסום הדוחות הכספיים שלה לרבעון השלישי של שנת 2023, שחל 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 דוחותיה הכספיים (31 במרס 2024).

**באור 17 – התחייבויות לספקים ולנותני שירותים**

31 בדצמבר		
2022	2023	
אלפי ש"ח		
1,835	952	חובות פתוחים
2,149	8,689	הוצאות לשלם
5,951	1,143	המחאות לפירעון
9,935	10,784	



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (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
<u>5,148</u>	<u>5,364</u>

הוצאות לשלם  
ריבית לשלם בגין אג"ח  
מוסדות  
עובדים ומוסדות בגין שכר  
זכאים ויתרות זכות אחרים

**באור 19 - הלוואות אחרות לזמן ארוך**

ליום 31 בדצמבר	
2022	2023
אלפי ש"ח	
1,550	1,796
17,128	-
<u>18,678</u>	<u>1,796</u>

הלוואה מעדמית (1)  
הלוואה מתאגיד פיננסי לזמן ארוך (2)

**(1) הלוואה מעדמית**

ביום 27 ביוני 2018 התקשרו החברה ועדמית בהסכם הלוואה לפיו עדמית העמידה לחברה לצורך תשלום חלקה של החברה בתשלומי ריבית, היטלי פיתוח ושכר יועצים בקשר עם פרויקט סיפולוקס. ההלוואה נושאת ריבית שנתי בסך השווה לסכום הכולל של תנאי ההצמדה, הריבית ויתר התשלומים אשר ישולמו לבנק מזרחי לפי תנאי ההלוואה מבנק מזרחי, בתוספת 2.5%. החברה התחייבה לשאת גם בכל הוצאה נלווית שתהא לעדמית בקשר עם העמדת הלוואה. כל איחור בפירעון תשלום הלוואה יישא ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 15% החל מהיום המיועד לפירעון ועד למועד הפירעון בפועל. על פי ההסכם עם עדמית הלוואה 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 12'.

**(2) הלוואה מתאגיד פיננסי לזמן ארוך** - הלוואה מבנק לאומי, שמסווגת בשנת 2023 כהלוואה לזמן קצר ראו באורים 4'14.

**באור 20 - התחייבויות בשל הטבות לעובדים**

דיני העבודה וחוק פיצויי פיטורין בישראל מחייבים את החברה לשלם פיצויים לעובד בעת פיטורין או פרישה או לבצע הפקדות שוטפות בתוכניות הפקדה מוגדרת לפי סעיף 14 לחוק פיצויי פיטורין. התחייבות החברה בשל כך מטופלת כהטבה לאחר סיום העסקה. חישוב התחייבות החברה בשל הטבות לעובדים מתבצע על פי הסכם העסקה בתוקף ומבוסס על משכורת העובד ותקופת העסקתו אשר יוצרים את הזכות לקבלת הפיצויים. ההטבות לעובדים לאחר סיום העסקה ממומנות, בדרך כלל, על ידי הפקדות המסווגות כתוכנית הטבה מוגדרת או כתוכנית הפקדה מוגדרת כמפורט להלן. החלק של תשלומי הפיצויים שאינו מכוסה על ידי הפקדות בתוכניות הפקדה מוגדרת, כאמור לעיל, מטופל על ידי החברה כתוכנית הטבה מוגדרת לפיה מוכרת ההתחייבות בגין הטבות עובדים ובגינה החברה מפקידה סכומים בפוליסות ביטוח מתאימות.

**באור 21 - התחייבויות תלויות**

**א.**

**בקשה לאישור הגשת תביעה ייצוגית נגד לוינסקי-עופר**

ביום 28 בדצמבר 2021 הוגשה בקשה לאישור תביעה ייצוגית לפי חוק תובענות ייצוגיות, התשס"ו-2006 כנגד לוינסקי-עופר והדירקטורים של לוינסקי-עופר לבית המשפט המחוזי בתל-אביב (להלן: **"בקשת האישור"** או **"הבקשה"**).

בבקשת האישור נטען כי דיווחי לוינסקי-עופר בהם מוצג הפרויקט של לוינסקי-עופר בקריית מלאכי הם חסרים ומטעים, ומהווים הפרה של חובות הדיווח על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, הפרה של חובת הזהירות ורשלנות על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999, הפרת חובה חקוקה על פי פקודת הנזיקין והפרת דיני החוזים והפרת חובת תום הלב. לפי הנטען בבקשת האישור, ביום 27.12.2021 החזיקו המבקשים 6,287 מניות של לוינסקי-עופר.

המבקשים ביקשו לייצג בתביעה את כל מי שהחזיק ביום 27 בדצמבר 2021 ניירות ערך של לוינסקי-עופר לסוגיהם, פרט למשיבים. הנזק האישי שנגרם למבקשים על פי הנטען בבקשת האישור הוא 1,327.81 ש"ח. הנזק הנטען לחברי הקבוצה שהמבקשים מבקשים לייצג מוערך על ידיהם ב-55.73 מיליון ש"ח. כן הם עותרים לפסיקת גמול מיוחד למבקשים ושכ"ט לב"כ המבקשים.

ביום 14 בדצמבר 2023 ניתנה החלטה בבקשה.

155

בית המשפט קיבל בהחלטתו חלק מן הבקשה, ודחה את יתרתה.

על פי ההחלטה אושרה הגשת תביעה ייצוגית בעילה לפיה ההתייחסות בדיווחי לוינסקי-עופר למסמך שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ("העירייה") ועל ידי לוינסקי-עופר כאל הסכם או סיכום מהווה "פרט מטעה" כמשמעו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("חוק ניירות ערך").

על פי ההחלטה נדחתה הבקשה לאשר הגשת תביעה ייצוגית בעילות הבאות:

- העילה של לוינסקי-עופר הציגה פרט מטעה כי העירייה הקצתה לה קרקע משלימה, או שיש בידי לוינסקי-עופר התחייבות של העירייה להקצאת קרקע משלימה, ובכך שלא פירטה שיש תנאים סטטוטוריים שצריכים להתקיים לצורך הקצאת קרקע משלימה.
  - העילה של לוינסקי-עופר ביצעה הטעיה 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 שלפיהן אושרה הגשת התביעה כתביעה ייצוגית הן הוראות חוק ניירות ערך. נדחתה הבקשה לאשר את הגשת התביעה כתביעה ייצוגית גם בטענה להפרת הוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999, להפרת פקודת הנזיקין, ולהפרת חוזיות והפרת חובת תום הלב.
- בהחלטה מצוין כי בשלב בקשת האישור על בית המשפט לבחון אם קיימת "אפשרות סבירה" להצלחת התביעה. במקרה של ההליך דנן, שבו יש מחלוקות עובדתיות בין הצדדים שלא לובנו עד תום בשלב בקשת האישור, הנטל שחל על המבקשים להראות "אפשרות סבירה" הוא נמוך יותר.

בנוגע לנזק הנטען, של ירידה במחיר ניירות הערך של לוינסקי-עופר, נקבע בהחלטה, בין היתר, כי הוכח נזק לכאורה, כי על פניהן יש ממש בטענות לוינסקי-עופר על טעויות בתחשיב המומחה מטעם המבקשים ביחס לנזק, וקבלת טענות לוינסקי-עופר צפויה להקטין באופן משמעותי את שיעור הנזק הנטען, וכי פרסומים בתקשורת שהכילו פרטים שאינם נכונים תרמו לירידה במחיר ניירות הערך. נקבע כי בשלב הבא של ההליך יהיה על המבקשים להוכיח את הנזק על פי העילה שאושרה.

בהחלטה צומצמה הגדרת הקבוצה שבשמה תוגש התביעה הייצוגית, והיא כוללת את בעלי המניות ובעלי אגרות החוב מסדרות ג ו-ד' פרט למשיבים אשר רכשו את ניירות הערך לאחר פרסום הדוח המיידי של לוינסקי-עופר מ-16 ביוני 2021 ולא מכרו את כל ניירות הערך לפני פרסום הדוח המיידי של לוינסקי-עופר מ-26 בדצמבר 2021.

מאחר שבקשת האישור התקבלה בחלקה בלבד נפסקו הוצאות בסך 35,000 ש"ח לטובת המבקשים.

בהתאם להערכת לוינסקי-עופר ויועציה המשפטיים, לא ניתן להעריך בשלב זה את החשיפה הכספית לחברה.

**באור 21 - התחייבויות תלויות (המשך)**

**ב. הודעת צד ג' של "קיסריה" בתביעה נגד מגדל לוד**

ביום 31 בינואר, 2015 הומצאה לחברה הודעת צד ג' מאת קיסריה השקעות בע"מ ("קיסריה"), בקשר עם המרצת פתיחה שהוגשה בשנת 2012 נגד קיסריה ואחרים לבית המשפט המחוזי מרכז. על פי הנטען בהמרצת הפתיחה, המבקשים בהמרצת הפתיחה רכשו מקיסריה בין השנים 1995 ל-1999 את זכויות החכירה בשלוש יחידות משרדים בבניין בלוד המכונה "מגדל הקיסר". הסעדים המבוקשים כנגד קיסריה הינם סעדים הצהרתיים וצווי "עשה" הנוגעים לכך שזכויות המבקשים כחוכרים לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין, לכך שהבניין לא נרשם כבית משותף, ולכך שאחד מהמבקשים גם אינו רשום כבעל הזכויות ביחידה שרכש בספרי רשות מקרקעי ישראל. עובדות אלה, לפי הנטען, מהוות הפרה של התחייבויות קיסריה כלפי המבקשים על פי ההסכמים שבמסגרתם הם רכשו ממנה את זכויות החכירה ביחידות המשרדים. החברה רכשה מקיסריה בשנת 2002 את "פרויקט לוד", במקביל לעסקה בה מכרה החברה את אחזקותיה בקיסריה לחברת א. נסימי אינווסטמנטס בע"מ. במסגרת רכישת "פרויקט לוד" העבירה קיסריה לחברה, בין היתר, את כל זכויות קיסריה במקרקעין עליהם הוקם מגדל הקיסר, וכן את כל התחייבויות קיסריה בגין שטחים שמכרה במקרקעין. בהודעת צד ג' מאת קיסריה נטען כי אם ייפסק נגד קיסריה סעד כלשהו לטובת המבקשים, על החברה לשפותה בסכום שייפסק, וכן על החברה לשפותה על הוצאותיה בקשר עם ההליך.

למועד דו"ח זה לא ניתן להעריך את חשיפת החברה בקשר עם ההליך.

**ג. ערבויות**

ליום 31 בדצמבר, 2023 קיימות התחייבויות תלויות בגין הערבויות כדלקמן: החברה ביחד עם פנמרה, בעלת המניות הנוספת בחברה הכלולה מגדל הכישור בע"מ, ערבות ביחד ולחוד להתחייבות לתאגיד בנקאי של החברה הכלולה עד לסכום מקסימלי של כ-22,000 אלפי ש"ח. התחייבות החברה הכלולה לתאגיד הבנקאי לתאריך הדיווח הינה בסך 17,000 אלפי ש"ח.

**באור 22 - התקשרויות**

**א. מתחם "הערבה צפון" (יוספטל) בחולון**

המתחם מצוי בחולון, בסמוך לצירי תנועה ראשיים הכוללים שני קווי מטרו מתוכננים. במתחם יש 15 בנינים המיועדים להריסה שבהם 270 דירות. הוועדה המחוזית לתכנון ובנייה תל אביב הפקידה להתנגדויות ביום 17 באפריל 2023 את תוכנית ההתחדשות העירונית ח/655 "מרחב יוספטל – חולון" אשר חלה, בין היתר, על המבנים במתחם. התוכנית הינה לבניית 1,340 יחידות דיור, 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 דיור, מהן 270 לדיירים והשאר לשיווק, וכ-104,500 מ"ר תעסוקה ומסחר לשיווק.

לוינסקי-עופר וקרסו הגישו התנגדויות לתוכנית, ובמידה והתנגדויותיהן יאושרו היקף הבניה יגדל.

**ב. רכישת מקרקעין בבאר שבע**

ביום 12 באפריל 2021, התקשרו החברה ולוינסקי-עופר בעסקה משותפת ביחד עם צד נוסף כמפורט להלן, בהסכמים לביצוע עסקת קומבינציה עם מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ (להלן: "מוניטין"), צד ג' שאינו קשור לחברה, ביחס לזכויות מוניטין על פי הסכם פיתוח מהוון עם רשות מקרקעי ישראל המסתיים ביום 3 בספטמבר, 2023, במגרש בשטח של 9,510 מ"ר המהווים חלק מחלקות 35 ו-36 בגוש 38049 בבאר שבע (להלן: "המקרקעין", "העסקה" ו- "הסכם הקומבינציה", בהתאמה).

העסקה בוצעה במשותף עם לוינסקי עופר, ועם צרפתי צבי ושות' חברה לבניין וקבלנות בע"מ ("צרפתי ושות'"). (צרפתי ושות', החברה ולוינסקי-עופר יקראו ביחד - "הרוכשות"). חלקה של החברה ולוינסקי עופר הוא 50% (25% כל אחת) וחלקה של צרפתי ושות' הוא 50%.

על פי התב"ע החלה על המקרקעין ניתן לבנות בהם כ- 50 אלפי מ"ר שטחים עיקריים בייעוד מסחר ושירותים. בכוונת הצדדים לפעול, בשיתוף עיריית באר-שבע לשינוי התב"ע. במסגרת העסקה הרוכשות התחייבו, בין היתר, להגיש תכנית חדשה לצורך הגדלת זכויות הבניה והתרת עירוב שימושים, בתכנית שתכלול כ-90,000 מ"ר שטחי מגורים, תעסוקה, מסחר ומלונאות ו/או כל תכנית אחרת שתגדיל את זכויות הבניה במקרקעין ואת התמורה למוניטין, בהתאם לשיקול דעת הרוכשות ("התכנית החדשה").

התמורה למוניטין בהתאם לעסקה תהיה אחת מאלה, לפי בחירת הרוכשות:

- (1) 5,300 מ"ר משטחי המסחר בהתאם לתכנית החדשה.
- (2) 12% נטו משווי כל השטחים שיתקבלו בפרויקט, בהתאם לדו"ח שוטף של שמאי הבנק המלווה, וכן חניות צמודות בהתאם לחלקה היחסי בפרויקט, מבלי שיועברו לידי מוניטין שטחי מלונאות.

בעסקה נקבעו מנגנונים המאפשרים לרוכשות להמיר את שטחי המסחר בתמורה אחרת, באמצעות שטחים או קומבינציית תמורות.

הסכם הקומבינציה מותנה באישור התכנית החדשה, הארכת תקופת הפיתוח בהתאם להסכם הפיתוח והעברת הזכויות על פיו לרוכשות, ובהגדלת זכויות הבנייה על המקרקעין. ככל שהתכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026, ובכפוף לגורמים מעכבים (לרבות התנגדויות/עררים/צווי מניעה/תביעות וכל עיכוב אחר שאינו בשליטת הרוכשות), ההסכם יהיה בטל ומבוטל ומוניטין תהיה רשאית לעשות במקרקעין כרצונה בכפוף לפירעון האשראי שהרוכשות יעמידו לה.

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

**הלוואה למוניטין הממומנת בהלוואה מבנק לאומי**

במקביל לחתימה על הסכם הקומבינציה ובמהלך תקופת הדוח, הרוכשות העמידו למוניטין אשראי בסך של כ- 34 מיליון ש"ח על פי הסכם הלוואה שנחתם עם מוניטין ב- 12 באפריל 2021 (להלן: "הסכם ההלוואה"). בהסכם ההלוואה נקבע כי במקרה שהתכנית החדשה לא תאושר עד ליום 1 במאי, 2026 יהיה על מוניטין לפרוע את האשראי. הרוכשות התחייבו להעמיד למוניטין 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 להחלטת הצדדים. על פי הסכם הקומבינציה, ככל שהאשראי לא יועמד מסיבות התלויות ברישום השעבודים ברמ"י, אזי הסכם הקומבינציה יהא בטל מבלי שלצד כלשהו תהיה טענה, בכפוף לפירעון האשראי שיועמד על ידי הרוכשות.

לצורך מימון ההלוואה למוניטין התקשרו הרוכשות ביום 27 במאי 2021 בהסכם עם בנק לאומי וההלוואה התקבלה ב-3 ביוני, 2021 (ר' ביאור 14ב'6).

**אישור העסקה עם מוניטין**

ביום 18 במאי 2021 סיווגה ועדת הביקורת את העסקה עם מוניטין ואת נטילת ההלוואה מבנק לאומי כעסקות חריגות, ובאותו היום אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון את העסקה לפי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 (להלן: "תקנות ההקלות"). העסקות סווגו כעסקות חריגות, לאור היקפן הכספי. הן מהוות עסקות שלבעל השליטה עניין אישי בהן, מאחר שלוינסקי עופר היא אחת מהרוכשות, ובעל השליטה בחברה, מר ברוך אופיר ארביב, הוא גם אחד מבעלי השליטה בלוינסקי-עופר, הוא בעל שליטה בלוינסקי עופר גם מכוח החזקות ישירות שאינן באמצעות החברה, ומכהן כמנכ"ל משותף ויו"ר משותף של לוינסקי-עופר. הדירקטוריון וועדת הביקורת נימקו את אישור העסקה בכך שהעסקות הן לטובת החברה ותנאיהן לגבי החברה אינם שונים מתנאיהן לגבי לוינסקי-עופר.

**השכרת הנכס**

כ-7,300 מ"ר מהמקרקעין מושכרים על ידי מוניטין לצד ג' על פי הסכם שכירות המסתיים ביום 30 באפריל 2026 בתמורה לדמי שכירות שנתיים של כ- 0.9 מיליון ש"ח לשנה הצמודים למדד המחירים לצרכן של חודש ינואר 2017. השוכרת רשאת לסיים את השכירות לפני תום התקופה בהודעה מראש של 180 ימים, ומוניטין רשאת לסיים את השכירות לפני תום התקופה במתן הודעה מראש ובכתב של 9 חודשים מיום הצגת היתר בניה לשוכרת. דמי השכירות מועברים לרוכשות כריבית על האשראי, ומבטאים שיעור ריבית שנתי של כ- 2.55% על ההלוואה.

**ג. פרויקט "קריית מלאכי"**

לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של לוינסקי-עופר ("ק. מלאכי"), הסכמי פינוי בינוי עם בעלי דירות ב- 19 מבנים שבהם 503 דירות בחלק מגוש 2405 שבמתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי, לביצוע פרויקט התחדשות עירונית. למועד חתימת הדוח יש לק. מלאכי הסכמי פינוי בינוי עם הבעלים של 79.57% מתוך כלל בעלי הדירות, פרט ל"עמידר". עמידר אינה נוהגת לחתום על הסכמי התחדשות עירונית בשלבים המוקדמים של הפרויקטים, ולכן לא ניתן לקבל את חתימתה של עמידר על הסכמי הפינוי והבינוי בשלב בו מצוי הפרויקט. בהנחה שעמידר תחתום על הסכמי הפינוי והבינוי, שיעור ההסכמה של בעלי הדירות למועד חתימת הדוחות הכספיים עומד על 82.9%. מתחם קיבוץ גלויות כולל כ-110 דונם בגושים 2405, 2407 חלקות 9-11 ו-51, וגוש 2471 חלקה 182. יש שני יזמים נוספים המקדמים פרויקטים של פינוי בינוי במתחם, ביחס לבניינים נוספים שבהם, במצטבר, 289 דירות.

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

עיריית קריית מלאכי פועלת לקידום פינוי ובינוי של כלל המתחם, שהבניינים הקיימים בו ישנים, מצבם התחזוקתי גרוע, ואין בהם ממ"דים. לצורך הבינוי תידרש תב"ע חדשה, בסמכות הועדה המחוזית לתכנון ובנייה או בסמכות ותמ"ל, ו"הסכם גג" או הסדר אחר של עיריית קריית מלאכי עם רשות מקרקעי ישראל שיאפשר הקצאת קרקע משלימה ליזמים, לצורך כדאיות הפרויקט. יחס הדירות בפרויקט לצורך כדאיותו הוא 1:9. לצורך ביצוע פינוי ובינוי עבור כלל בעלי הדירות במתחם לפי יחס של 1:9 תידרש הקצאת קרקע משלימה. ללא קרקע משלימה ותוך שמירה על יחס של 1:9 ניתן יהיה לבצע פינוי בינוי בחלק מן המתחם. בביצוע מלא של הפרויקט ייבנו כ-4,500 דירות, מהן כ-2,000 דירות במתחם בו מצויים הבניינים, והיתר, או שטחים מבוזרים שווי ערך שאינם יח"ד, בקרקע משלימה. 503 מהדירות יימסרו לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, והשאר ישווקו.

על פי סיכום שנחתם על ידי ראש עיריית קריית מלאכי ביום 6 במאי 2021, ונחתם על ידי לוינסקי-עופר ביום 15 ביוני 2021, יפעלו העירייה ולוינסקי-עופר לקידום פרויקט פינוי בינוי במתחם "קיבוץ גלויות" בקריית מלאכי. הסיכום מתייחס לפרויקט פינוי בינוי במתחם קיבוץ גלויות בגוש 2405, גוש 2407 חלקות 51, 9-11, וגוש 2471 חלקה 182, וכולל את הפרויקטים של היזמים הנוספים במתחם. הסיכום מתייחס לפרויקטים במקובץ כ"פרויקט".

**עיקרי הסיכום:**

לוינסקי עופר, יחד עם שאר היזמים במתחם (להלן, יחדיו: "היזמים"), תפעל כיום מוביל לקידום התב"ע לפרויקט במימון היזמים, מבלי להמתין למימון הרשות להתחדשות עירונית. היזמים יפעלו על חשבונם להכין תב"ע חדשה למתחם הפרויקט בהיקף של כ-4,500 יח"ד, במקום הרשות להתחדשות עירונית ו/או הרשות המקומית.

חלקו של כל יזם בתב"ע ובקרקע יהיה בהתאם לחלקו היחסי במספר הדירות שיפוננו על ידיו. היזם המוביל, בשיתוף העירייה, יעשו כל שלאל ידם לקדם את הליכי התכנון במהירות האפשרית תוך כדי הסרת חסמים ככל הניתן, וזאת לאור היקף הפרויקט וחשיבותו לעיר. היזם המוביל יפעל בשיתוף העירייה להגשת התב"ע לאישור הוועדה המקומית לתכנון ובניה תוך 180 יום.

היזם המוביל ימנה פרויקטור לפרויקט אשר ירכז ויתאם את הנדרש לקידום הפרויקט ועמידה בלוח הזמנים, וימסור דוח חודשי על התקדמות התכנון ו/או הפרויקט לכל הגורמים המעורבים בפרויקט. העירייה תדאג להקצאת יתרת הזכויות, ותפעל מול הגורמים הרלבנטיים, באופן שיביא את יחס הדירות בפרויקט ל-1:9, וזאת בקרקע משלימה במתחם תימורים המשווק על ידי העירייה ומצוי בבעלות רמ"י ו/או בכל מתחם אחר שניתן להקצות לטובת הפרויקט.

בין לוינסקי עופר לבין היזמים הנוספים סיכום בעל-פה לפיו כל יזם יישא בהוצאות קידום התב"ע בהתאם לחלקו היחסי בפרויקט.

מובהר כי הפרויקט המיועד של לוינסקי עופר בקריית מלאכי יבוצע בנפרד, ואינו קשור לפרויקטים של היזמים הנוספים.

בהתאם לסיכום, ולאחר שהתב"ע המיועדת הוצגה בפגישה שהתקיימה ביום 9 בדצמבר, 2021, בראשות ראש העיר ובהשתתפות מהנדס העיר, צוות התכנון, והגורמים המקצועיים מטעם לוינסקי עופר, הגישה לוינסקי עופר את התב"ע המוצעת עבור מתחם קיבוץ גלויות ביום 30 בדצמבר, 2021. על פי התב"ע שהוגשה, מתוכננת הריסת הבניינים הקיימים במתחם, שבהם בסך הכל כ-800 דירות, ובנייה של כ-3,200 דירות, שטחי מסחר, וכן שטחי ציבור.

אישור התב"ע, ככל שיינתן, יאפשר ללוינסקי עופר לבנות, בחלק המתחם שבו יש לה הסכמי פינוי בינוי כאמור, כ-2,012 דירות.

**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 המחוזית לתכנון ובניה ו/או הוועדה הארצית לתכנון ולבניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל), לאשר את התב"ע; זאת, לאחר שמועצת העיר בישיבתה מיום 28 באוגוסט, 2022 המליצה לוועדה המקומית על אישור התכנית.

לוינסקי עופר פועלת לקידום הקצאת קרקע משלימה מרשות מקרקעי ישראל לצורך הבניה הנוספת המיועדת לפרויקט, של הריסת כ- 279 דירות ובניית כ-2,511 דירות, מהן 2,232 לשיווק, לפי יחס של 1:9.

למועד דוח זה טרם נקבעה הקרקע המשלימה, ולא נחתם הסכם בין לוינסקי עופר לרמ"י.

ביום 22 בדצמבר, 2021 התקבל בלוינסקי עופר מכתב נושא תאריך 29 ביוני, 2021, החתום על ידי ראש העיר ומהנדס העיר, בנוגע לפרויקט. המכתב מתייחס ככל הנראה לדיווח מידי מיום 16 ביוני, 2021, של החברה שבו דיווחה לוינסקי עופר על הסיכום שנחתם בין העירייה לבין החברה.

במכתב נכתב כי העירייה רואה חשיבות רבה בביצוע פרויקטים של פינוי בינוי בעיר, כי העירייה תשתף פעולה עם תושבי העיר ויזמים מטעמים כדי להביא לפיתוח שכונות חדשות בעיר, וכי העירייה תפעל מול רשויות התכנון ורשות מקרקעי ישראל ככל שניתן על מנת להביא להצלחת פרויקטים של פינוי בינוי בעיר. בנוסף, נכתב במכתב מיום 29 ביוני, 2021, כלהלן -

3. "כפי הידוע לכם המפתח להצלחת הפרויקטים של פינוי בינוי מותנה בקרקע משלימה. קרקע משלימה יכולה להיות אך ורק באמצעות רשות מקרקעי ישראל, ובהתאם לזאת רמ"י תיקבע בבוא העת את הדרך והאופן של הקצאת הקרקע המשלימה.

4. מעבר לאמור לעיל, העירייה לא חתמה עם חברת לוינסקי עופר בע"מ או כל יזם אחר על שום הסכם או התחייבות בעניין והיא אף לא יכולה להיות צד לחוזה כאמור, והאיל והיא איננה הבעלים של הקרקע המשלימה."

הגם שהמכתב מעיריית קריית מלאכי נושא תאריך 29 ביוני, 2021, הוא התקבל בלוינסקי עופר רק ביום 22 בדצמבר, 2021, ולוינסקי עופר לא ידעה על קיומו לפני מועד זה.

המכתב התקבל במצורף להודעת דוא"ל של מהנדס העיר מיום 22 בדצמבר, 2021, שעל פי הנאמר בה מנהלת לשכת ראש העיר קיבלה כתובת דוא"ל שגויה, וייתכן כי המכתב מיום 29 ביוני, 2021, לא הגיע, ולפיכך הוא התבקש על ידי ראש העיר לשלוח אותו שוב.

לוינסקי עופר פרסמה דיווח מידי על המכתב ביום 26 בדצמבר, 2021. ביום 28 בדצמבר, 2021, בעקבות הדיווח המידי, הוגשה נגד לוינסקי עופר והדירקטורים בקשה לאישור תביעה ייצוגית, שפרטיה מובאים בביאור 21.

**ד. פרויקט "הכישור 6"**

ביום 28 בדצמבר 2021 התקשרה לוינסקי-עופר במשותף עם פנמרה ("הרוכשות"), בשני הסכמים לרכישת מקרקעין בשטח כולל של 6,425 מ"ר ברחוב הכישור 6, חלקה 16 בגוש 6805, בחולון (להלן: "המקרקעין"). המקרקעין גובלים במקרקעין שבבעלות החברה הכלולה מגדל הכישור (ר' ביאור 22ב). הרכישה היא מצדדים שלישיים, שאינם קשורים לרוכשות, בתמורה כוללת של 50.6 מליוני ש"ח (להלן, בהתאמה: "התמורה" ו"ההסכמים") ששולמה בשנת 2022 ומומנה מהלוואה שנתקבלה.

הרוכשות קנו את המקרקעין בחלקים שווים ביניהן.

הרוכשות מכינות תכנון למבנה שיכלול כ- 2,300 מ"ר שטחי מסחר וכ- 32,100 מ"ר שטחי משרדים. לצורך תכנון זה יידרש אישור הוועדה המחוזית לתכנון ובניה.

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

**ה. פרויקט "שנקר"**

בתאריך 2 בינואר, 2022, לוינסקי-עופר התקשרה עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן: "קרסו נדל"ן") בהסכם לפיו הצדדים יפעלו במשותף בפרויקט התחדשות עירונית (הריסה ובנייה) של קרסו נדל"ן ברחוב שנקר 10, 12 ו-14 בחולון, חלקה 113 בגוש 7165 ("הפרויקט") להקמת כ-168 דירות, מהן 46 דירות לדיירים והשאר לשיווק. ביצוע הפרויקט צפוי להתחיל בתום שנת 2024. על פי ההסכם עם קרסו נדל"ן, מימון ההשקעות הנדרשות לפרויקט יועמד על ידי הצדדים בחלקים שווים, והעודפים מהפרויקט יתחלקו ביניהם בחלקים 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 יובא העניין בפני עו"ד שייצגו את הצדדים בהסכם, כמגשרים, וככל שלא ימצא פתרון מוסכם ימנו עו"ד בורר בהסכמה.

אם מי מהצדדים להסכם לא יעמיד חלק מהמימון הנדרש ממנו במועד כלשהו ("הצד המפר"), אזי הצד האחר ("הצד המקיים") יהיה רשאי להעמיד את המימון במקום הצד המפר. הצד המקיים יוכל לבחור אם העמדת המימון העודף על ידי תיעשה כהלוואה, בתנאים שנקבעו בהסכם, ולחלופין 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, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של לוינסקי-עופר בזכאות לקבלת עודפי הפרויקט יהא קטן מ-40%, לא יחול המנגנון האמור. בוצעה הקטנת שיעור ההשתתפות של קרסו נדל"ן אך הוא יעמוד על 30% או יותר, יוותר על כנו המנגנון בנוגע לקבלת החלטות המתואר לעיל. אם חלקה של קרסו נדל"ן בזכאות לעודפי הפרויקט יהא קטן מ-30%, היא תשלם ללוינסקי-עופר פיצוי מוסכם, ללא הוכחת נזק, בסכום ההפרש שבין חלקה של קרסו נדל"ן בעודפים לבין 30% מהעודפים.

השקעת לוינסקי-עופר בפרויקט עד ליום 31 בדצמבר, 2023 היא 1,161 אלפי ש"ח.

**ו. התקשרות במשותף עם עדמית בהסכם מימון לפרויקט סיפולוקס בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח**

ביום 6 באפריל, 2022, החברה התקשרה במשותף עם עדמית תעשיות ושירותי רכב בירושלים בע"מ (להלן, יחדיו: "הלוות"), בהסכם עם חברת ביטוח ועם שותפות שהיא סל השקעה בבעלות גופים מוסדיים מקבוצת חברת הביטוח (להלן: "המממנים"), לפיו יועמד ללוות אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח (להלן: "האשראי") המיועד לפרויקט סיפולוקס (להלן: "הסכם המימון"). להלן תמצית עיקרי הסכם המימון:

(1) האשראי יועמד ללוות בשני שלבים - בשלב הראשון תועמד ללוות מסגרת אשראי בסך של 56 מיליון ש"ח (להלן: "מסגרת הלוואות א"). אשראי זה ישמש את הלוות להחלפת הלוואה בנקאית, תשלום עבור ניווד זכויות למקרקעין, הוצאות לקידום התב"ע לפרויקט סיפולוקס שאושרה להפקדה (להלן: "התכנית החדשה"), וריבית בגין ההלוואות.



**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

- (2) בשלב השני תועמד ללוות 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 כדין של התכנית החדשה, והמצאת שומת מקרקעין ערוכה למטרת בטוחה לאשראי, שלפיה יחס ה-LTV אינו עולה על 75%. יחס ה-LTV הינו היחס בין היתרה הבלתי מסולקת של קרן ההלוואות והריבית הצבורה בגינן, בתוספת יתרת מסגרות האשראי שלא נוצלו, לבין שווי המקרקעין בתוספת סכום הערבות שתועמד להבטחת התחייבויות הלוות למממנים, ככל שתועמד ערבות כזו, כמפורט בסעיף 7(2) להלן. ניתן יהיה לנייד את יתרת האשראי הבלתי מנוצלת ממסגרת הלוואות א' למסגרת הלוואות ב'. האשראי ישמש לתשלומים והוצאות בגין התכנית החדשה, דמי היוון או חכירה והוצאות עסקה, היטלים לעיריית תל-אביב-יפו בגין המקרקעין וריבית בגין ההלוואות.
- (3) בכל עת, יוותר סכום לא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות.
- (4) כל הלוואה ממסגרת הלוואות א' תועמד לתקופה המתחילה במועד העמדתה בפועל ומסתיימת בתום 36 חודשים ממועד העמדתה כאמור. על אף האמור, אם הועמדה ההלוואה הראשונה ממסגרת ב', תסתיים כל הלוואה ממסגרת א' במועד המוקדם מבין:
- (א) בתום 36 חודשים ממועד העמדת ההלוואה הראשונה ממסגרת הלוואות ב'; או
- (ב) בתום 48 חודשים ממועד העמדת הלוואה א' הראשונה (להלן: "מועד הפירעון הסופי").
- (5) קרן ההלוואות תיפרע בתשלום אחד, במועד הפירעון הסופי. הריבית תשולם בכל שישה חודשים.
- עלות הריבית, הכוללת ריבית ועמלות, 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 שיעור הריבית של ההלוואה הינו 6.65% לשנה.
- (6) ההלוואות ניתנות לפירעון מוקדם, בכפוף לתשלום ריבית מינימלית של ששה חודשים.
- (7) הבטוחות לאשראי הינן: (1) שעבודים מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על זכויות הלוות במקרקעין, ועל זכויותיהן בקשר להסכם פשרה בנוגע לתב"ע 33255 החלה על המקרקעין; (2) בטוחה אופציונלית- כתב ערבות מוגבל בסכום אשר יכול וינתן על ידי חברה הקשורה לעדמית (להלן: "הערבה"), ואשר לא יעלה בכל מקרה על 50 מיליון ש"ח (לעיל ולהלן: "הערבות"); (3) הסכום הלא מנוצל בגובה ששה חודשי ריבית לפחות האמור בסעיף 3 לעיל.
- (8) האשראי המועמד הינו NON-RECOURSE, למעט אם בוצעה הפרה בנוגע להצהרה מהותית של הלוות הנוגעת לבטוחות, הפרה הנוגעת לשינוי שליטה בלוות, הפרה ביחס להתחייבויות בקשר לשינוי מבני ופעילות ובמקרים של פעולה בחוסר תום לב, באופן שפוגע בבטוחות או בזכויות המממנים בבטוחות. בהקשר זה, ככל שהפגיעה תהא ניתנת לחישוב אריתמטי פשוט, זכותם של המממנים לחזור אל הלוות (מעבר לתמורה שתקבל ממימוש המקרקעין) תהא מוגבלת לסכום שיחושב.
- (9) הלוות התחייבו כי יחס ה-LTV לא יעלה בכל עת על 75%.
- (10) הלוות התחייבו שלא יעמידו הלוואות או מימון אחר כלשהו לצדדים שלישיים, לרבות לגוף בקבוצה הקשורה או ביחס לחברה – לגוף קשור לבעל עניין בה או לקרובו, ולא יערבו לטובת צדדים שלישיים (לרבות לטובת גוף בקבוצה הקשורה), אם הסכום הכולל של הלוואות וערבויות אלה עולה על 10 מיליון ש"ח. האמור לא יחול במקרה שההלוואות, המימון או הערבויות יועמדו: (א) לתאגידים בשליטתה או לתאגידים שבהם יש לחברה החזקה של 20% או יותר; (ב) בקשר עם עסקאות בתחום פעילותן העיקרית של הלוות.
- (11) ההסכם כולל גם התחייבויות של הלוות שלא לבצע שינוי מבנה ללא הסכמת המממנים, למעט שינויים שנקבע בהסכם כי אינם דורשים הסכמה ולא לשנות את האופי העיקרי של פעילותן.

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

(12) ההסכם כולל עילות לפירעון מידי כמקובל בהסכמים מסוג זה, ובין היתר את העילות הבאות: אם יחול שינוי בשליטה במי מהלוות, ללא הסכמת המממנים מראש ובכתב; אם מי מהלוות תפר את התחייבויותיה בקשר לשינוי מבנה ופעילות; אם תירשם הערת "עסק חי" בדוחותיה הכספיים של מי מהלוות; אם יהיו תלויים הליכים משפטיים, חקירות או הליכים על ידי גוף ממשלתי נגד הלוות; אם ניתן כנגד מי מהלוות פסק דין חלוט המטיל עליה חבות כלשהי, והלווה הרלוונטית לא שילמה את הסכום שנקבע בפסק הדין במועדו; אם אירע אירוע המקנה לנושה כלשהו של הלוות זכות להעמיד התחייבויות לפירעון מידי, ובלבד שלעניין נושה שאינו נמנה על המממנים (1) החובות האמורים עולים (במצטבר) על סך של 1 מיליון ש"ח; (2) הדבר לא תוקן תוך 14 ימי עסקים מהמועד בו קמה עילה לאותו נושה; אם מי מהלוות לא שילמה סכומים כלשהם לנושים פיננסיים שלה במועד תשלומם המוסכם ללא אישורו של הנושה הרלוונטי; אם נושה פיננסי של מי מהלוות העמיד את חובותיה והתחייבויותיה כלפיו, כולם או חלקם, לפירעון מידי או דרש את פירעונם המוקדם או האחר שלא על פי לוח הסילוקין המקורי של אותם חובות או התחייבויות, או ביטל מסגרות אשראי שהועמדו לה; אם יחס ה-LTV לא יעמוד 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 נמסרה הודעה על כוונה לבטלם או הוסכם לשנותם באופן שישפיע על התחייבויות הלוות; אם ארע אירוע או חל שינוי (או סדרה של אירועים או שינויים) אשר מהווה השפעה מהותית לרעה. ככל שתועמד הערבות - אם אירע איזה מהאירועים האמורים לעיל ביחס לערבה. (13) במקרה של אירוע הפרה יחולו מגבלות על עסקאות עם בעלי שליטה, חלוקה, העמדת הלוואות בעלים ותשלום דמי ניהול.

בהתאם להסכם ביום 26 בדצמבר, 2022 התקבלה הלוואה בסך 22.3 מ' ש"ח (חלק החברה הינו 11.15 מ' ש"ח).

במקביל להתקשרות עם המממנים התקשרה החברה בהסכמים עם עדמית וגופים הקשורים אליה. על פי הסכמים אלה הערבות האמורה בסעיף 8 לעיל עשויה להיות מועמדת על ידי הערבה, לפי שיקול דעתה של הערבה. להבטחת הערבות, ולהבטחת חוב של החברה לעדמית שיתרתו כ-1 מיליון ש"ח, החברה תשעבד לטובת הערבה את זכויותיה במקרקעין כמפורט בסעיף 7(1) לעיל, בשעבוד בדרגה שנייה, מוגבל לסכום של 5.27 מיליון ש"ח. בהסכמים נקבע כי החברה ועדמית אחראיות, ביחסים שביניהן, כל אחת למחצית מהתשלומים שיתקבלו מהמממנים, ולמחצית מהחובים שינבעו מהערבות.

**ז. הסכם של לוינסקי-עופר עם קרסו נדל"ן ביחס לפרויקט "מקווה ישראל"**

לוינסקי-עופר התקשרה ביום 16 בפברואר, 2022 עם חברת קרסו נדל"ן בע"מ (להלן - קרסו נדל"ן) בהסכם לשיתוף פעולה ביחס לפרויקט "מקווה ישראל" של לוינסקי-עופר. לפי ההסכם לוינסקי-עופר וקרסו יקימו חברה משותפת שתבצע את פרויקט "מקווה ישראל", שהוא פרויקט התחדשות עירונית של לוינסקי-עופר, ברחוב מקווה ישראל 2,4,6,8 בחולון, חלקות 108, 110, 55, 53 בגוש 7165 (להלן - הפרויקט). בפרויקט מתוכננת הקמה של כ-426 דירות, מהן 110 דירות לדירים וכ-330 דירות לשיווק. בפרויקט הושג הרוב הדרוש של הסכמות דיירים לביצוע הפרויקט.

על פי ההסכם, לוינסקי-עופר תמחה לחברה המשותפת שיקימו הצדדים (להלן - חברת הפרויקט) את הסכמי ההתחדשות העירונית שנחתמו עם בעלי הדירות בפרויקט ותחזיק ב-50.01% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט. קרסו נדל"ן תחזיק ב-49.99% מהון המניות המונפק של חברת הפרויקט.

ההחלטות בחברת הפרויקט יתקבלו פה אחד, ובמקרה של שוויון קולות בהצבעה, יכריע קולה של לוינסקי-עופר. בנושאים מסוימים תידרש החלטה פה אחד ולחברה לא יהיה קול מכריע. כל צד יעמיד לחברת הפרויקט הון עצמי ובטחונות, בהתאם לחלקו בחברת הפרויקט. העברת מניות בחברת הפרויקט לצד שלישי תהא כפופה לזכות סירוב ראשון (RIGHT OF FIRST REFUSAL), וזכות הצטרפות (TAG ALONG) והקצאת מניות חדשות בחברת הפרויקט תהא כפופה לזכות קדימה של בעלי המניות בהקצאה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

כן נקבעו בהסכם הוראות לדילול של אחד מהצדדים במקרה בו מי מהצדדים להסכם לא יעמיד לחברת הפרויקט את המימון/הבטוחות הנדרשים ממנו במועד שבו היה עליו להעמידם (להלן – הצד המפר), הצד האחר (להלן – הצד המקיים) יהיה רשאי להעמיד את המימון ו/או הבטוחות (להלן – המימון העודף) במקום הצד המפר.

ככל ושתהיה מניעה להמחאת הזכויות והחובות לחברת הפרויקט או לחתימה על הסכמי התחדשות עירונית באמצעות חברת הפרויקט, אזי ההתקשרות בין לוינסקי-עופר וקרסו נדל"ן תהפוך להסכם מימון שבו קרסו נדל"ן תשתתף במימון הפרויקט של לוינסקי-עופר, והצדדים יפעלו כאמור בהסכם ביניהם שנערך בקשר עם הפרויקט ברחוב שנקר בחולון (למידע נוסף ראו באור 22ה').

ביום 29 בינואר 2024 החליטה ועדת המשנה להתחדשות עירונית של הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל-אביב לתת תוקף לתוכנית ח/650 "התחדשות עירונית מתחם קוגל בחולון", שהוגשה על ידי הרשות להתחדשות עירונית והועדה המקומית לתכנון ובניה חולון. התוכנית מאפשרת פינוי של כ-840 יחידות דיור, ובניית כ-3,000 יחידות דיור חדשות, וכן מבני ציבור, מסחר ותעסוקה חדשים, המחולקים ל-9 מתחמים. במתחם מספר 1 שבו נמצא הפרויקט מקווה ישראל יש 7 מבנים שבהם 189 יח"ד, שבמקומם ניתן לבנות על פי התכנית 666 יח"ד. במידה והבקשות להיתרי בניה יוגשו תוך 5 שנים תינתן תוספת של 11% לזכויות הבניה למגורים ("התוספת").

הפרויקט עליו חל ההסכם בין לוינסקי-עופר לקרסו נדל"ן כולל הריסת 4 מבנים ברחוב מקווה ישראל 2-8, שבהם 110 דירות, ובניית כ-428 דירות במקומן. בכוונת קרסו נדל"ן ולוינסקי-עופר לצרף לפרויקט בנין נוסף גובל ברחוב הגלעד, שלקרסו נדל"ן יש הסכמי פינוי ובינוי עם דייריו. בבניין הנוסף יש 31 דירות, וצירופו יגדיל את הפרויקט לכ-548 דירות, מהן 141 לדיירים, וכ-407 לשיווק. חלק החברה הוא מחצית, ויכלול 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 עייש"**

בחודש יוני 2022 התקשרה לוינסקי-עופר עם חברת פנינת טל השקעות ובניה בע"מ (להלן: "המוכרת") בהסכם קומבינציה ("הסכם הקומבינציה" ו/או "ההסכם"), ביחס למקרקעין בחלקות 141-148 בגוש 486 בשטח של כ-7,563 מ"ר ביישוב בני עייש.

קביעת חלקיהן היחסיים של לוינסקי-עופר ושל המוכרת בשטחים המבונים בפרויקט תיעשה באופן ששווי היחידות שישויכו ללוינסקי-עופר ישקף רווח של 18% מעלות הפרויקט בהתאם לדו"ח אפס (להלן: "אחוז הקומבינציה"). חלקה של המוכרת לפי רווח של עד 18% הוא 27%.

החלק מהרווח בסוף הפרויקט, לפי דוח מעקב אחרון וסופי של שמאי הבנק המלווה ("הרווח העודף") יחולק:

- מעל 18% ועד 20% לפי אחוז הקומבינציה.
  - החלק מהרווח העודף שמעל 20% יחולק בחלקים שווים בין לוינסקי-עופר למוכרת.
- הדוח המסכם שייערך על ידי השמאי המלווה מטעם הבנק שיעמיד ליווי פיננסי לפרויקט וייערך עם סיומו של הפרויקט יהיה הקובע לעניין אחוז הרווח לעלות. חלוקת הרווח שמעל ל-18% תיעשה בכסף ולא ביחידות. למוכרת זכות להמיר את זכותה לקבלת יחידות דיור בתמורה כספית.

לוינסקי-עופר תעמיד או תגרום לכך שבנק יעמיד למוכרת הלוואה בסך של 37.5 מיליון ש"ח (להלן: "ההלוואה") שתובטח בשעבוד זכויות המוכרת במקרקעין, וזכויותיה לפי הסכם הקומבינציה, ותהיה הלוואת Non-recourse. לוינסקי-עופר תשתתף ב-300 אלפי ש"ח מתשלומי הריבית בהם תחויב המוכרת.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 22 – התקשרויות (המשך)**

בהסכם נקבעו הוראות בנוגע לשיתוף הפעולה בין הצדדים, אבני דרך לקידום הפרויקט, וכן תנאים בהם תעמוד לצדדים זכות לבטל את ההתקשרות. בהסכם תנאי מפסיק, שיחול במקרה שבו התב"ע לא תאושר למתן תוקף תוך 42 חודשים.

בחודש דצמבר 2023 החליטה הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה להפקיד את התב"ע שהגישה לוינסקי-עופר עבור הפרויקט, בכפוף לשינויים. בהתאם להחלטה מספר יחידות הדירור הכולל שניתן יהיה לבנות על פי התוכנית הינו 152 יח"ד, בשטח עיקרי של 14,440 מ"ר + שטח מרפסות של 16.5 מ"ר ליח"ד.

**ט. פרויקט עוזיאל ברמת-גן**

ביום 22 בינואר 2023 חתמה לוינסקי-עופר על הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במקרקעין המיועדים לפרויקט "עוזיאל" של לוינסקי-עופר ברמת-גן. ההסכמים נחתמו עם 19 מתוך 22 מבעלי הדירות ועם 3 מתוך 4 מבעלי החנויות. הפרויקט הינו ברח' עוזיאל 52-54 ברמת-גן הידועים כחלקות 1487 ו- 1234 בגוש 6158. שטח שתי החלקות ביחד הוא 1,257 מ"ר.

במסגרת הפרויקט המיועד להקמה יבנה בניין בן 60 יחידות דיור ושטחי מסחר, מתוכן 23 יחידות דיור חליפין לבעלי הדירות הקיימות, 37 יחידות דיור לשיווק ו- 4 חנויות חליפין לבעלי החנויות הקיימות. אשור הפרויקט הינו בסמכות הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

**י. פרויקט שפרינצק בחולון**

ביום 5 בספטמבר 2023 חתמה לוינסקי-עופר על הסכמי פינוי בינוי עם בעלי זכויות במקרקעין המיועדים לפרויקט "שפרינצק" של לוינסקי-עופר בחולון.

ההסכמים נחתמו עם 37 מתוך 51 מבעלי הדירות במקרקעין ועם 12 מתוך 23 בעלי הנכסים המסחריים. מתחם הפרויקט כולל 3 בניינים ברחובות שפרינצק, חנקין וסוקולוב בחולון הידועים כחלקות 100, 101 ו- 103 בגוש 7170. שטח החלקות הכולל הוא 2,906 מ"ר.

הפרויקט המיועד להקמה במקרקעין יכלול כ- 200 דירות, מתוכן 51 דירות חליפין לבעלי הדירות בבניינים הקיימים, כ- 149 דירות לשיווק, ושטחי מסחר. שטחי המסחר ימסרו לבעלי שטחי המסחר לצורך בניית הפרויקט ידרש אישור הועדה המקומית לתוכנית.

**יא. פרויקט "בז'רנו" רמת-גן**

ביום 1 בספטמבר 2023 חתמו לוינסקי-עופר ואקרו נדל"ן התחדשות עירונית, שותפות מוגבלת (להלן: "שותפות אקרו") על הסכמי פינוי בינוי עם חלק מבעלי הזכויות במקרקעין בפרויקט בז'רנו, הממוקם בין הרחובות ביאליק, אבא הלל ובז'רנו ברמת-גן. הפרויקט הוא פרויקט משותף של לוינסקי-עופר ושל שותפות אקרו. חלק לוינסקי-עופר בפרויקט הוא מחצית. שותפות אקרו, שלה המחצית השנייה בפרויקט, היא שותפות מוגבלת בשליטה מלאה של קבוצת אקרו בע"מ (להלן - "אקרו"). הפרויקט הוא פרויקט פינוי בינוי שיכלול את הריסת 15 הבניינים הקיימים על המקרקעין ובניית כ- 540 דירות חדשות, מתוכן תוקצינה לבעלים 176 דירות, כ- 3,000 מ"ר למסחר ותעסוקה וכ- 1,500 מ"ר שטחי ציבור.

**א. שעבודים שרשמה החברה**

1. שעבוד לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ על כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פיקדון וחשבון המתנהל בסניף 800 ו/או לזכות חשבונית שיבואו במקומם, וכן על כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ו/או הפיקדון ו/או הכספים האמורים.
2. שעבוד לטובת יורו מן אוטומוטיב בע"מ על כל זכויות החברה מכל מין וסוג שהוא במקרקעין הידועים כגוש 7094 חלקה 111 ("המקרקעין") ובפרויקט שיבנה עליהם, לרבות המפעל, הציוד, הנכסים, הכספים, החובות הפנקסיים, הרכוש, המלאי, הזכויות כלפי קבלני המשנה, המתכננים, הספקים, היועצים, המהנדסים, האדריכלים; על הזכויות האמורות כולל הפירות מכל סוג שהוא, לרבות זכויות הביטוח בגינם, הזכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 וכל זכות לפיצוי או שיפוי שתהיה לחברה כלפי כל מבטח ו/או צד שלישי בשל אובדן, נזק, הפסד או הפקעת 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 מהעיריה ו/או מרוכשי ו/או משוכרי המקרקעין ו/או היחידות לפי חוזי מכר לרכישת דירות ו/או חלקים ו/או יחידות בפרויקט ו/או לפי חוזי שכירות בקשר עם יחידות בפרויקט.
3. משכון והמחאה על דרך השעבוד מדרגה ראשונה לטובת הראל חברה לביטוח בע"מ וסל אשראי לא סחיר שקלי שותפות מוגבלת, להבטחת פירעון מלא של כלל החיובים המובטחים (כהגדרתם באגרות החוב) כפי שיהיו מעת לעת, מוגבלים בסכום של 35,000,000 ש"ח, על המפורטים להלן:
  - א. כל זכויות החברה במקרקעין, לרבות בכל הבנוי, הנטוע והמחובר בהם כעת או בעתיד, בין אם ניתנים להפרדה ובין אם לאו; כל הפירות וטובות ההנאה מכל מין וסוג שהוא הקשורות או הנובעות מהמקרקעין, לרבות הכנסות, דמי שכירות, תגמולי ביטוח או שיפוי; כל הזכויות האחרות שיש ושתהיינה לחברה בגין או בקשר עם המקרקעין.
  - ב. כל הזכויות לפי דין, זכויות חוזיות, קנייניות, זכויות בעלות, זכויות החזקה, זכויות שימוש, זכויות שביטוח וכל זכות אחרת או זכות נלווית לזכויות האמורות, לרבות זכויות שטרם נרשמו על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין או בכל מרשם אחר, וכן זכויות כלפי צדדים שלישיים, הקיימות או כפי שיהיו בעתיד, בכל הקשור למקרקעין או בגינם.
  - ג. כל זכויות הבנייה הקיימות וכפי שתהיינה בעתיד, המוקנות, הנובעות, השייכות או המיוחסות למקרקעין, ולרבות זכויות בנייה שמימושן אינו אפשרי במקרקעין, אלא רק בנכסים אחרים.
  - ד. כל זכות לפטור, הקלה, הנחה ממס, הפסדים לצרכי מס בשל יציאת הנכסים המשועבדים והזכויות בהם (לרבות מכירתם) מרשות החברה מכל מין ומכל סוג מכל רשות וגוף מוסמך וביחס לכל עסקה בנכסים המשועבדים או בעת מימושם, אם ובמידה שימומשו, הכל מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש) תשכ"א-1961, חוק מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה, רכישה) תשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף התשל"ו-1975 וכל חקיקת משנה על פי כל דין, או על זכויות החברה לקיזוז הפסדים מכל מין וסוג שהוא, והכל כמפורט באגרת החוב.

**באור 23 – שעבודים (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 החיובים המובטחים (כהגדרתם באגרות החוב) כפי שיהיו מעת לעת, ללא הגבלה בסכום, על המפורטים להלן:
- א. כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה בעתיד לחברה במקרקעין; כל זכויות הבנייה הנובעות מהמקרקעין הידועים כגוש 7094, חלקה 112 המצויים ברחוב יגאל אלון 100-106, פינת רחוב האומנים 3, תל אביב (להלן: "המקרקעין בתל אביב"), לרבות כל הבנוי, הנטוע והמחובר בהם כיום או בעתיד, בין אם ניתנים להפרדה ובין אם לאו, לרבות הפירות וטובות ההנאה הנובעות מהמקרקעין בתל אביב, ולרבות הכנסות, דמי שכירות, תגמולי ביטוח או שיפוי; כל הזכויות האחרות שיש ושתהיינה בגין או בקשר עם המקרקעין בתל אביב.
- ב. כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה בעתיד, בגין ובקשר עם המקרקעין בתל אביב מכוחה של תוכנית מס- 507-0215558 תא/מק/4600 ככל שתאושר למתן תוקף, לרבות אם תשונה או תאושר בתנאים, ולרבות כל תוכנית אחרת שתבוא במקומה או בנוסף לה, אף אם ישתנה מספרה.
- ג. כל זכויות החברה הקיימות ושתהיינה בעתיד, בגין ובקשר עם חוזה חכירה בקשר למקרקעין, שנחתם בין עיריית תל אביב-יפו לבין החברה, ולרבות כל תיקון, הארכה, תוספת או נספח להסכם החכירה, ולרבות כל הסכם שיבוא במקומו או בנוסף לו.
- ד. כל הזכויות, טובות ההנאה והנכסים האחרים של החברה בגין או בקשר להסכם הפשרה שנחתם בין יוסף לוינסקי ו-א.עופר השקעות ויזמות בע"מ לבין הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו והועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב ועדת משנה ב' להתנגדויות, כפי שקיימים או כפי שיהיו בעתיד, לרבות כל הזכויות הקנייניות והאחרות, המגיעים או שיגיעו לחברה מכל גורם שהוא, כמפורט באגרת החוב.
5. משכון בדרגה ראשון והמחאה על דרך השעבוד של כל זכויות החברה כלפי מדינת ישראל במגרש מס' 124, חלק מחלקות 35,36 בגוש 38049 בבאר שבע ("המקרקעין בבאר שבע") – כלפי רשות המיסים בישראל ואגף המכס ומע"מ, לרבות זכויות החברה לקבלת החזרים מכוח כל דין ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.
6. משכון בדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על הזכויות החוזיות לפי חוזה פיתוח והסכם קומבינציה לגבי קרקע בשטח של 9,510 מ"ר בערך, חלק מהמקרקעין בבאר שבע, למעט התמורה לבעלים כהגדרתה בהסכם הקומבינציה; על כל זכויות החברה כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחבור אליהם בעתיד ועל כל פירותיהם ויתר הזכויות בגינם, לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים; על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי; על כל זכויות החברה לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עסקה בו, ולקיצוז הפסדים מכל סוג שהוא.
7. משכון בדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד לטובת 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 וכתב המחאת זכות בקשר עם המקרקעין בבאר שבע, יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
8. שעבוד מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות פקדונות וחשבון המתנהלים בסניף ו/או חשבונות ופקדונות שיבואו במקומם, וכן על כל התמורות, הפירות, ההכנסות והזכויות הנובעים או שינבעו מחשבון ו/או פקדון ו/או מהכספים האמורים.

**באור 23 – שעבודים (המשך)**

**ב. שעבודים שרשמה ליבנטל בנין**

באשר לרישום שעבוד על מניות לוינסקי עופר שבבעלותה לטובת בעל השליטה בגין הלוואה שנתן לחברה, ר' באור 1א33.

**ג. שעבודים שרשמה ליבנטל הרצליה**

1. משכנתא בדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים וכלל חברה לביטוח בע"מ על המקרקעין הידועים כגוש 6531 חלקה 97 תתי חלקה 9-1 ברח' סוקולוב 39 בהרצליה ("הפרויקט"). לרבות כל הזכויות, ההכנסות, הפירות וטובות ההנאה הקיימות והעתידיות מהמקרקעין לרבות דמי שכירות, דמי ביטוח, דמי פיצויים ודמי מפתח.

2. שעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ על כל הזכויות במקרקעי הפרויקט; כל זכויות בחשבון הליווי 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 החזרים מאגף המכס והמע"מ בקשר למקרקעין לרבות עפ"י המחאת זכויות; כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מקוני דירות במקרקעין; כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק; כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין; שעבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ח.

3. שעבודים בדרגה שניה לטובת שותפות וולת'סטון ובדרגה שלישית לטובת השותף הכללי בשותפות וולת'סטון שהעמידה ליבנטל הרצליה- שעבוד קבוע על כל ערבות שליבנטל הרצליה קיבלה או תקבל בקשר עם פרויקט סוקולוב, לרבות ערבויות ביצוע וערבויות שונות, לרבות שעבוד ערבויות ביצוע, בדק ועוד.

4. שעבודים קבועים מדרגה שניה ושלישית לטובת שותפות וולת'סטון על כל פוליסות הביטוח שנערכו ו/או שיערכו בקשר עם פרויקט סוקולוב לרבות פוליסות הביטוח המנויות בהסכם ההלוואה וכן על תקבול ביטוח בקשר עם הפרויקט.

שעבודים קבועים מדרגה שנייה לטובת שותפות וולת'סטון על כל זכויות ליבנטל בנין בפרויקט, לרבות תקבולי ביטוח, כספי מכירת דירות שתיבנינה וכן כל תקבול אחר בפרויקט סוקולוב. שעבודים צפים מדרגה שנייה ושלישית לטובת וולת'סטון על כל זכויות ליבנטל בנין בפרויקט.

5. שעבוד קבוע ראשון בדרגה על כל הכספים המופקדים ו/או שיופקדו בחשבון/נות פקדון בסניף התעשייה חולון (157) של בנק דיסקונט וכל הזכויות הנובעות ו/או הקשורות אליו/הם, כמפורט בהסכם האג"ח.

**ד. שעבודים שרשמה לוינסקי עופר**

1. שעבודים של חשבונות בנק להבטחת אשראי בכרטיסי אשראי.

2. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק ירושלים וכלל חברה לביטוח בע"מ, על כל הזכויות במקרקעין ברחוב המכבי 6 ו-8 ברמת גן ("המקרקעין"), זכויות לוינסקי-עופר בחשבון הליווי של הפרויקט בבנק ירושלים וכל חשבון או פקדון או ני"ע או זכויות מכל סוג שהוא אשר לחברה בבנק ירושלים, כל הזכויות לרבות כספים שיגיעו לחברה מקוני דירות במקרקעין, כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק, כל הזכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין ושעבודים נוספים כמפורט בהסכם האג"ח.

**באור 23 – שעבודים (המשך)**

3. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ, סניף 268 על:
- א. כל זכויות לוינסקי-עופר מכל מין וסוג שהן בפרויקט להקמת מבנה/ים ברחוב הכישור 6 באזור התעשייה חולון ("הפרויקט"), על המקרקעין הידועים כחלקה 16 בגוש 6805 ששטחה הרשום הינו 6,425 מ"ר ("המקרקעין").
- ב. כל זכויות לוינסקי-עופר בחשבונות הקשורים בפרויקט המתנהלים בבנק מזרחי טפחות בע"מ.
- ג. כל זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין עליהם ייבנה הפרויקט, לפי הסכמי מכר והסכמי שכירות שנחתמו בין לוינסקי-עופר ופנמרה 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 הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים, כולל זכויות לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961 ולפי כל דין אחר.
4. בטוחות שהעמידה לוינסקי-עופר לטובת וולת'סטון נדל"ן בע"מ ושותפויות מוגבלות שהשותף הכללי בהן הינו וולת'סטון נדל"ן בע"מ ("השותפויות"):
- שעבוד קבוע מדרגה ראשונה לטובת השותפויות על הזכויות החוזיות של לוינסקי-עופר מכח הסכמי התמ"א עם בעלי הזכויות בפרויקטים וכן על הזכויות העתידיות לקבלת עודפים בפרויקטים העתידיים:
- פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב הנרקיס 1,3,5,7 בגבעתיים (גוש 6160 חלקות 156, 161, 231).
  - פרויקט תמ"א 38/2 ברחוב קרסקי 8 פינת חצור 17 ברמת-גן (גוש 6158 חלקות 434, 435).
5. שעבוד צף מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות על כל זכויות לוינסקי-עופר בכל הכספים ו/או הפיקדונות ו/או הנכסים שמופקדים או שיופקדו או ירשמו בחשבון ע"ש לוינסקי-עופר בסניף 412 המתנהל בבנק מזרחי טפחות בע"מ על שם לוינסקי-עופר.
6. שעבוד לטובת הנאמן לאג"ח (סדרה ד') על 100 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ע"נ כל אחת של לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ ח"פ 515749588 (להלן: "ק. מלאכי") שבבעלות לוינסקי-עופר, שהינן כל המניות הקיימות בהונה המונפק של ק. מלאכי, וכן כל הזכויות הנלוות ו/או שתנבענה מהמניות, לרבות כל מניות נוספות או נייר ערך אחר שיונפקו בקשר למניות האמורות, כל מניות נוספות של ק. מלאכי שיונפקו לחברה, ככל שיהיו כאלה, כל הזכויות הגלומות והנלוות למניות ק. מלאכי שבבעלות לוינסקי-עופר, וכן הפירות הנובעים ממניות אלו וכל הזכויות וטובות ההנאה והקניין מכל מין וסוג המוקנות ושתוקנינה בגין ו/או מכוחן, לרבות הכספים והנכסים שיגיעו או יוצאו במקומן או בגין או מכוחן, לרבות, הזכות לדיבידנד בכסף ו/או בעין וכל חלוקה אחרת בגין מניות אלו וכן זכויות לניירות ערך אשר יונפקו בגין ו/או בקשר עם מניות אלו וכל תמורה או הטבה מכל מין וסוג בקשר לזכויות כאמור, מניות הטבה, זכות קדימה ו/או זכויות לקבלת ניירות ערך אחרים בגין מכל סוג שהוא, וכן התמורה שתתקבל ממכירתן ו/או בגינן.



**באור 23 – שעבודים (המשך)**

7. שעבודים קבועים וצפים מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, מרכזי תל אביב, על כל זכויות לוינסקי-עופר בקשר למקרקעין הידועים כמגרש מס' 124, חלק מחלקות 36,35 בגוש 38049 בבאר שבע:
- א. כלפי מדינת ישראל – רשות המיסים ואגף המכס והמע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), לרבות זכויות לוינסקי-עופר לקבלת החזרים המוטלים מכח כל דין והבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות הנ"ל.
  - ב. כלפי מוניטין חברה לקידום התעשייה בע"מ, כמפורט בהסכם האג"ח, יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות.
  - ג. על הזכויות החוזיות לפי חוזה פיתוח והסכם קומבינציה לגבי חלק מהקרקע שעל המקרקעין, למעט התמורה לבעלים, ועל כל זכויות לוינסקי-עופר כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחבר אל הנכסים הממושכנים ושיחבור אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה והזכויות הנובעות מביטוח הנכסים הממושכנים וכמו כן על כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לחברה כלפי צד שלישי, וכל זכויות לוינסקי-עופר לקבלת פטור, הנחה, הקלה כלשהם ביחס לנכס ו/או לכל עיסקה בו, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא.
  - ד. כלפי ש.שלמה מכירת רכב (2000) בע"מ (בדרך של המחאת זכות על דרך השעבוד), בקשר עם הסכם שכירות, הארכת הסכם שכירות וכתב המחאת זכות בקשר למקרקעין, יחד עם כל הבטחות והערובות שניתנו לחברה להבטחת הזכויות האמורות ועם כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות.
8. שעבודים קבועים וצפים לטובת בנק ירושלים בע"מ והראל חברה לביטוח בע"מ על:
- א. כל זכויות לוינסקי-עופר במקרקעין הידועים כחלקה 57 בגוש 6166, תא שטח (מגרש) 1 על פי תב"ע גב/מק/623 ברח' שינקין 46 בגבעתיים ("המקרקעין").
  - ב. כל זכויות לוינסקי-עופר בחשבון המנוהל בבנק ירושלים בע"מ.
  - ג. זכויות ו/או כספים ו/או החזרים מאגף המכס והמע"מ, בקשר למקרקעין, לרבות עפ"י המחאות זכויות.
  - ד. כל הזכויות לרבות כספים אשר יגיעו לחברה מרוכשי דירות במקרקעין.
  - ה. כל הזכויות הנובעות ו/או ינבעו מביטוח המקרקעין והרכוש המשועבד לבנק ירושלים.
  - ו. כל הזכויות לרבות זכויות לקבלת כספים מספקים, קבלנים וקבלני משנה של הפרויקט במקרקעין.
  - ז. שעבודים נוספים כמפורט בהסכם ואג"ח.
9. משכנתא ושעבוד בדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על זכויות החברה במגרש ברח' נורדאו בהרצליה ב' (ר' ביאור 10(1)א') להבטחת הלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח שהתקבלה ממניף שירותים פיננסים בע"מ (ר' ביאור 15א'3).

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 24 - הון עצמי**

א. הרכב הון המניות:

31 בדצמבר 2022 ו- 2023	
הון רשום	הון מונפק נפרע
מספר מניות (באלפים)	
60,000	9,965

מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב

ב. למניות זכויות להשתתף ולהצביע באספה הכללית, וזכויות להשתתף בחלוקת דיבידנדים ובפירוק.

ג. בשנת 2002 מכרה 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 ליבנטל בנין. בהסכם שנחתם בשנת 2002 בין ליבנטל בנין לקיסריה נקבע כי חובה של קיסריה לליבנטל בנין, ייפרע אך ורק מתוך כספים שיתקבלו ממכירת מניות החברה שבבעלות קיסריה, על פי תנאים שפורטו בהסכם הנ"ל. ההלוואה הובטחה בשעבוד על מניות החברה שבבעלות קיסריה. החוב לפי הסכם ההלוואה בין ליבנטל בנין לקיסריה הוא הנמוך משני אלה: סכום שיתרתו, קרן וריבית, ליום 22 באפריל 2002 הינה 6,586 אלפי ש"ח, הנושא ריבית שנתית בשיעור 4%, וצמוד, קרן וריבית, למדד המחירים 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 לליבנטל בנין אליו, ושיעבד לטובת ליבנטל בנין, 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 אוצר קודם למכירת השליטה בקיסריה.

**ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים**

א. סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות

להלן סיווג הנכסים הפיננסיים וההתחייבויות הפיננסיות בדוח על המצב הכספי לקבוצות המכשירים הפיננסיים בהתאם ל-IFRS 9:

31 בדצמבר		נכסים פיננסיים
2022	2023	
אלפי ש"ח		
27,360	16,253	
7,377	5,278	
10,818	2,729	
45,555	24,260	

הכנסות לקבל מחוזי הקמה
הלוואה לשותף בעסקה משותפת
חייבים ויתרות חובה

**התחייבויות פיננסיות (1)**

513	242	התחייבויות פיננסיות הנמדדות בשווי הוגן התחייבויות פיננסיות אחרות בעלות מופחתת
251,126	243,987	
251,639	244,229	

(1) כולל התחייבויות מותנות ואחרות לבעלי עניין.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)

**ב. יעדי ומדיניות ההנהלה בדבר ניהול סיכונים פיננסיים:**

**1) גורמי סיכון פיננסיים**

פעילויות הקבוצה חושפות אותה למגוון סיכונים פיננסיים: סיכונים שוק (לרבות סיכונים מטבע, סיכון מחיר וסיכונים שיעור ריבית), סיכונים אשראי וסיכונים נזילות. תוכניתה הכוללת של הנהלת החברה לניהול סיכונים מתמקדת בניסיון למזער השפעות שליליות אפשריות על ביצועיה הכספיים של הקבוצה, תוך כדי כך שהיא מביאה בחשבון כי לא ניתן לצפות את התנהגות השווקים הפיננסיים.

ניהול הסיכונים מתבצע על ידי מנהל הכספים של החברה בהתאם למדיניות המאושרת על ידי הדירקטוריון. מנהל הכספים של החברה מזהה ומעריך את הסיכונים הכספיים, תוך שיתוף פעולה צמוד עם ההנהלה של הקבוצה. הדירקטוריון קובע עקרונות לניהולם הכולל של הסיכונים, כמו גם מדיניות המטפלת בתחומים ממוקדים יותר, כגון סיכונים בגין שערי חליפין, סיכונים שיעור ריבית, סיכונים אשראי, שימוש במכשירים פיננסיים נגזרים ולא-נגזרים והשקעת עודפי כספים.

**(א) סיכונים שוק:**

**סיכון ריבית**

כיוון שאין לקבוצה נכסים משמעותיים נושאי ריבית, הכנסות הקבוצה ותזרימי המזומנים התפעוליים שלה מושפעים באופן מוגבל בלבד משינויים בשיעורי ריבית השוק.

סיכון שיעור הריבית של הקבוצה נובע בעיקרו מהלוואות שנתקבלו ונושאות ריבית בהתאם לשיעורי ריבית משתנות.

נכון ליום 31 בדצמבר, 2023 הסתכמו יתרות אלה לסך של כ-127,225 אלפי ש"ח (ליום 31 בדצמבר, 2022 – 94,284 אלפי ש"ח).

**(ב) סיכונים אשראי**

סיכון אשראי הוא הסיכון שהצד שכנגד לא יעמוד בהתחייבויותיו הנובעות ממכשיר פיננסי וכתוצאה מכך ייגרם לחברה הפסד. החברה חשופה לסיכון אשראי כתוצאה מהפעילות הפיננסית שלה, לרבות מפיקדונות בבנקים. 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 מספקת של מזומנים ושווי מזומנים וכן על זמינותם של קווי אשראי, על מנת למזער את סיכון הנזילות אליו היא חשופה. הקבוצה בוחנת באופן שוטף תחזיות באשר לעודפי הנזילות שלה (יתרות המזומנים ושווי מזומנים ומסגרות האשראי הבלתי מנוצלות) הנדרשים על מנת לעמוד בתזרימי המזומנים הצפויים של הקבוצה. הטבלה שלהלן מציגה את התחייבויותיה הפיננסיות של הקבוצה כשהן מסווגות לקבוצות פירעון רלוונטיות, על פי התקופה הנותרת למועד פירעון נכון לתאריך המאזן. הסכומים המוצגים בטבלה הינם תזרימי מזומנים חוזיים בלתי מהווים. יתרות שיעמדו לפירעון בתוך 12 חודשים אינן שונות משוויין בספרים, כיוון שהשפעת ההיוון בטווח זמן שכזה אינה מהותית.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

**ליום 31 בדצמבר, 2023**

עד שנה	משנה עד שנתיים	יותר משנתיים	סה"כ
אלפי ש"ח			
-	-	99,873	99,873
10,784	-	-	10,784
9,043	-	242	9,285
91,995	-	-	91,995
35,230	-	-	35,230
509	177	-	686
5,189	-	-	5,189
152,750	177	100,115	253,042

**ליום 31 בדצמבר, 2022**

עד שנה	משנה עד שנתיים	יותר משנתיים	סה"כ
אלפי ש"ח			
45,319	-	99,873	145,192
9,935	-	-	9,935
8,070	-	518	8,588
55,947	11,250	-	67,197
5,400	18,300	-	23,700
622	563	177	1,362
5,148	-	-	5,148
130,441	30,113	100,568	261,122

**ג. שווי הוגן**

היתרה בדוחות הכספיים של מזומנים ושווי מזומנים, מזומנים מוגבלים, חייבים ויתרות חובה, זכאים ויתרות זכות, התחייבויות לספקים ולנותני שירותים והלוואות לזמן קצר ולזמן ארוך תואמת או קרובה לשווי ההוגן שלהם.

להלן היתרות בספרים והשווי ההוגן של אגרות החוב:

31 בדצמבר, 2023		31 בדצמבר, 2022	
יתרה	שווי הוגן	יתרה	שווי הוגן
אלפי ש"ח			

**התחייבויות פיננסיות (\*):**

-	-	18,632	18,628
-	-	24,111	25,272
96,665	69,452	93,336	83,872

(\*) השווי ההוגן נמדד לפי רמה 1

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

המכשירים הפיננסיים המוצגים במאזן לפי שווי הוגן מסווגים, לפי קבוצות בעלות מאפיינים דומים, למדרג שווי הוגן כדלהלן הנקבע בהתאם למקור הנתונים ששימש לקביעת השווי ההוגן:

- רמה 1: מכירים מצוטטים (ללא התאמות) בשוק פעיל של נכסים והתחייבויות זהים.  
רמה 2: נתונים שאינם מכירים מצוטטים שנכללו ברמה 1 אשר ניתנים לצפייה במישרין או בעקיפין.  
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על מידע שוק ניתן לצפייה (טכניקות הערכה ללא שימוש בנתוני שוק ניתנים לצפייה).

התחייבות מותנית לבעלי שליטה המוצגת בדוח על המצב הכספי הינן במדרג שווי הוגן ברמה 3.

להלן השיטות וההנחות ששימשו לקביעת השווי ההוגן:

השווי ההוגן של ההתחייבות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה בלוינסקי עופר שמהן נרכשה פעילות המיזמים (ר' ביאור 6'ג33) (להלן: "החברות הפרטיות"), שלגביה לא קיים מחיר שוק מצוטט, נקבע בכל תקופת דיווח באמצעות תחשיב של לוינסקי עופר, על בסיס מודל כלכלי המתבסס על הפרמטרים הבאים:

1. ההסתברות להשלמת המיזם - ההסתברות נאמדת בהתאם לשלבי התקדמות המיזם ומימון ביצועו.
2. אומדן הרווח הצפוי במיזם.
3. שיעור הרווח - תזרים המזומנים החזוי מהמיזם מהוון בשיעור הרווח של 10% המשקלל את הסיכון בעסקאות נדל"ן בתוספת פרמיה בגין עסקאות בתחום ההתחדשות העירונית.
4. תקופת ההיוון - תזרים המזומנים החזוי מהוון בתקופה החזויה עד להשלמת המיזם.

לוינסקי עופר רשמה הוצאה בגין התאמת ההתחייבות המותנית לחברות הפרטיות שבבעלות בעלי שליטה בסך 76 אלפי ש"ח לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2023. השינוי בשנת 2023 נבע מעדכון אומדנים על הרווחיות התפעולית של הפרויקטים הכלולים בתחשיב.

השינויים נסקרים על ידי הדירקטוריון של לוינסקי עופר, לאחר שאושרו קודם לכן על ידי המנהלים הכלליים המשותפים של לוינסקי עופר.

**ד. ניתוח רגישות שיעור הריבית:**

הטבלה שלהלן מציגה את הרגישות לשינוי אפשרי באופן סביר בשיעורי הריבית על החלק המושפע מכך בהלוואות החברה. כאשר כל המשתנים האחרים ללא שינוי, ההשפעה של שינויים בשיעורי הריבית על הרווח 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**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**ביאור 25 - מכשירים פיננסיים וניהול סיכונים פיננסיים (המשך)**

מבחני רגישות והנחות העבודה העיקריות  
השינויים שנבחרו במשתני הסיכון הרלוונטיים נקבעו בהתאם להערכות ההנהלה לגבי שינויים אפשריים סבירים במשתני סיכון אלה.  
החברה ביצעה מבחני רגישות לגורמי סיכון שוק עיקריים שיש בהם כדי להשפיע על תוצאות הפעולות או המצב הכספי המדווחים. מבחני הרגישות מציגים את הרווח או ההפסד עבור כל מכשיר 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 בהתייחס למטבע הפעילות ובהנחה שכל שאר המשתנים קבועים.  
מבחני הסיכון להשקעות סחירות שלגביהן קיים מחיר שוק מצוטט (מחיר בורסה) התבססו על שינויים אפשריים במחירי שוק אלה.

**ביאור 26 - הוצאות מכירה ושיווק**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
543	1,075	877	פרסום
27	19	19	פחת והפחתות
24	38	14	אחרות
<u>594</u>	<u>1,132</u>	<u>910</u>	

**ביאור 27 - הוצאות הנהלה וכלליות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
1,999	2,749	4,001	שכר מנהלים
1,796	2,368	2,167	שכר עבודה ונלוות
842	911	834	שכירות ואחזקת המשרד
554	574	595	שכר וביטוח דירקטורים
897	1,758	1,590	שירותים מקצועיים
734	840	542	פחת
495	353	385	הוצאות חברה ציבורית, לרבות אגרות
71	49	81	הוצאות אחרות
<u>7,388</u>	<u>9,602</u>	<u>10,195</u>	

**ביאור 28 - הכנסות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
2021	2022	2023	
אלפי ש"ח			
110	470	669	שכר-דירה
<u>110</u>	<u>470</u>	<u>669</u>	

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 29 - הוצאות אחרות**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2021	2022	2023
אלפי ש"ח		
57	77	47
57	77	47

הוצאות ייזום 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
385	659	769
-	300	934
538	1,015	1,646
923	1,974	3,349

**(א) הוצאות מימון**

ריבית על הלוואות  
 ריבית על הלוואות מוולט'סטון  
 ריבית על אגרות חוב  
 הוצאות מימון מחוזי חכירה  
 ריבית על הלוואות שנתקבלו מבעלי עניין  
 עמלות פיננסיות ואחרות

בניכוי - הוצאות מימון שהוונו

**(ב) הכנסות מימון**

ריבית על הלוואה לחברה מוחזקת  
 הכנסות מפקדונות  
 אחרות

**באור 31 - מיסים על ההכנסה**

**א. שיעורי המס החלים על הקבוצה**

שיעור מס החברות בישראל בשנים 2021-2023 הינו 23%.  
 חבר בני אדם חייב במס על רווח הון ריאלי בשיעור מס החברות החל בשנת המכירה.

**ב. שומות מס**

- (1) לחברה שומות מס סופיות או כאלה הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.
- (2) לליבנטל בנין שומות מס סופיות או כאלה הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.
- (3) לליבנטל הרצליה שומות מס סופיות או כאלה הנחשבות כסופיות עד וכולל שנת 2018.
- (4) ללוינסקי-עופר הסכם שומות מס סופיות עד וכולל שנת 2018.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 31 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

**ג. מיסים נדחים**

נכסי והתחייבויות מיסים נדחים מיוחסים לפריטים הבאים:

שווי הוגן	הפרשים זמניים בגין פרויקטים	הפסדים להעברה ואחרים	סך הכול
אלפי ש"ח			
יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 1 בינואר, 2021	(119)	345	5,313
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(18)	(55)	2,271
יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2021	(137)	290	7,584
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(91)	(60)	1,946
יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2022	(228)	230	9,530
שינויים אשר נזקפו לרווח והפסד	(266)	398	2,334
יתרת הנכס (התחייבות) מס נדחה ליום 31 בדצמבר 2023	(494)	628	11,864
		11,730	

**ד. מיסים על ההכנסה הכלולים בדוחות רווח והפסד**

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			
	2023	2022	2021
אלפי ש"ח			
מיסים שוטפים	-	(30)	(31)
מיסים נדחים	2,334	1,946	2,454
	2,334	1,916	2,423

**ה. הפסדים המועברים לשנים הבאות ואחרים**

1. לחברה יתרת הפסד לצרכי מס בסך כולל של כ- 10.6 מ' ש"ח. החברה לא יצרה נכס מס בגין הפסדים אלו בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
2. לליבנטל הרצליה הפסד לצרכי מס בסך כולל של כ- 5.1 מ' ש"ח. החברה לא יצרה נכס מס בגין הפסדים אלו בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
3. לליבנטל בנין יתרת הפסדים לצרכי מס בסך כולל של כ- 4 מ' ש"ח בגינם לא הוכר נכס מס בגין הפסדים אלו בהעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.
4. ללוינסקי עופר יתרת הפסד עסקי להעברה בסך כולל של כ- 29.7 מ' ש"ח, הפרשי עיתוי בגין פרויקטים בביצוע, הוצאות הנהלה, כלליות ומימון שצפוי כי יותרו בעתיד לצרכי מס הכנסה לפי הוראות סעיף 118' לפקודה ליום 31 בדצמבר 2023 הסתכמו לסך של כ- 15.4 מ' ש"ח. לא הוכרו נכסי מיסים נדחים בגין הוצאות שיתורו בעתיד לפי הוראות סעיף 118' בגין פרויקטים בתכנון, פרויקטים אחרים ועתודת קרקע בסך של כ- 2.2 מ' ש"ח, בהיעדר צפי לניצולם בעתיד הנראה לעין.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 31 - מיסים על ההכנסה (המשך)**

**1. מס תיאורטי**

להלן ההתאמה בין סכום המס, שהיה חל אילו כל ההכנסות וההוצאות, הרווחים וההפסדים בדוח רווח והפסד היו מתחייבים במס לפי שיעור המס הסטטוטורי, לבין סכום המיסים על ההכנסה שנוקף ברווח או הפסד:

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
<b>אלפי ש"ח</b>			
(13,724)	(13,660)	(26,070)	רווח (הפסד) לפני מיסים על הכנסה
23%	23%	23%	שיעורי המס הרגילים
(3,156)	(3,141)	(5,996)	מס תיאורטי (הטבת מס) לפי שיעורי מס רגילים
-	180	26	השפעת המס בגין: מיסים שונים קודמות
725	867	3,681	הפסדים לצרכי מס, והפרשי עיתוי אחרים שבגינם לא
8	25	37	חושבו מיסים נדחים
-	153	(82)	הוצאות לא מוכרות
(2,423)	(1,916)	(2,334)	אחרים
			הטבת מס

**באור 32 – רווח (הפסד) למניה**

<b>לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר</b>			
<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	
8,374	8,374	8,374	א. כמות המניות (באלפים)
(1,713)	(2,343)	(18,836)	ב. הפסד לפי דוח רווח והפסד (באלפי ש"ח)

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין**

**א. יתרות עם בעלי עניין וצדדים קשורים**

צדדים קשורים אחרים	חברות בבעלות בעל שליטה ובעל עניין	י"ר דירקטוריון ומנכ"ל שהינו בעל שליטה	באלפי ש"ח
<b>ליום 31 בדצמבר, 2023</b>			
			מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה
	33,963	-	מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים (1)
451	-	-	זכאים ויתרות זכות
-	-	(19,965)	הלוואה מבעל שליטה (2)
-	-	(9,043)	התחייבות לבעל שליטה (3)
-	(242)	-	התחייבות לבעל שליטה ובעל עניין (4)
<b>ליום 31 בדצמבר, 2022</b>			
			מקדמות לחברת ניהול בעלת שליטה בחברה
-	34,112	-	מאוחדת ע"ח דמי ניהול משתנים (1)
28	-	-	חייבים ויתרות חובה
-	-	(17,504)	הלוואה מבעל שליטה (2)
-	-	(7,919)	התחייבות לבעל שליטה (3)
-	(399)	-	התחייבות לבעל שליטה ובעל עניין (4)
(1) ר' ביאורים 8 ו- 4'ג33.			
(2) ר' ביאור 12'ג33.			
(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 ממר ארביב דרישה לפירעון החוב. בשנת הדוח לא שלמה החברה למר ארביב (בשנת 2022 - 42 אלפי ש"ח).			
(4) ר' ביאור 4'ג33.			

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (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 ממר ברוך ארביב**

א. ביום 22 ביולי 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נטילת הלוואות בעלים ממר ברוך ארביב, בעל השליטה בחברה, בתנאים הבאים:

- סכום הלוואה הוא הסכום שנדרש לשימושים הבאים:
    - פירעון הלוואה שקיבלה החברה מהחברה המוחזקת לוינסקי-עופר בסך 10,027 ש"ח.
    - רכישת מניות 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 בתשלום אחד, ב-31 באוקטובר 2021, ("תקופת הלוואה") או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.
  - הריבית, העמלות וההוצאות האחרות שבהן תחויב הלוואה יהיו זהים לתנאיהם בהלוואה בנקאית לבעל השליטה המשמשת מקור להעמדת הלוואה לחברה ("ההלוואה הבנקאית"), ובלבד שהריבית לא תעלה על פריים + 3.5%.
  - הלוואה מבעל השליטה תובטח בשעבוד על מניות של לוינסקי-עופר שבבעלות החברה הבת, ליבנטל חברה לבנין, לפי אותו יחס בטחונות לחוב במניות 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 תישא יהיה 10%, החל מיום העמדת הלוואה המקורית, והלוואה תיפרע בהתאם ללוח הסילוקין שיסוכם.
  - לחברה יש זכות לפירעון מוקדם בכל עת. עמלת הפירעון המוקדם תהיה זהה לעמלת הפירעון המוקדם שתחול על הלוואה הבנקאית, ככל שתחול.
- העסקה סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה, וועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את ההתקשרות על פי תקנות ההקלות. בנימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור הלוואה נקבע:
- החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגיל למימון פעילותה. החברה נזקקה למימון לצורך פירעון הלוואה מלוינסקי עופר, ומעוניינת במימון לצורך הגדלת השקעתה בלוינסקי עופר במסגרת ההצעה לציבור של לוינסקי עופר. תנאי הלוואה לחברה בתקופת הלוואה זהים לתנאי הלוואה בנקאית לבעל השליטה שהיא המקור להעמדת הלוואה לחברה, והלוואה הבנקאית מובטחת בשעבוד על מניות לוינסקי עופר לפי יחס בטחונות זהה ליחס שיחול על הלוואה, וגם בבטחונות נוספות שמעמיד בעל השליטה והחברה לא תעמיד בטחונות מקבילות להן. על כן ניתן לראות בהלוואה עסקה מזכה.
- בתקופת הלוואה תפעל החברה להשגת מימון חלופי מצד בלתי קשור, שתנאיו יהיו שווים או עדיפים לחברה על תנאי הלוואה מבעל השליטה בתקופת ההארכה. אם על פי התנאים שישורו בשוק לא יושג מימון חלופי בתנאים שווים או עדיפים לחברה - הלוואה תוארך בהיותה עדיפה על תנאי השוק.
- הלוואה בסך 15 מ' ש"ח התקבלה בחודש יולי 2021 ושימשה לפירעון הלוואה מלוינסקי-עופר, ולרכישה על ידי החברה הבת ליבנטל בנין של 4,536 אלפי מניות 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 וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה הלוואות בעלים בסך של 300 אלפי ש"ח שהתקבלה ממר ברוך ארביב, בעל השליטה בחברה, בחודש מאי 2022, למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי הלוואה:

- שיעור הריבית השנתי של הלוואה הינו 10%.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

• קרן ההלוואה והריבית תפרענה בתשלום אחד, ביום 31.7.2023, או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.

• ההלוואה תובטח בשעבוד על מניות של לוינסקי עופר בע"מ שבבעלות החברה הבת – ליבנטל חברה לבניין בע"מ.

• לחברה תהיה זכות לפירעון מוקדם בכל עת ללא עלות.

העסקה סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה, וועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את ההתקשרות על פי תקנות ההקלות.

בנימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההלוואה נקבע:

החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגיל, ונזקקה להלוואה למימון הוצאות שוטפות. תנאי ההלוואה מבעל השליטה עדיפים לעומת תנאי השוק הקיימים. לפיכך, ניתן לראות בהלוואה עסקה מזכה.

בשנת 2023 פרעה החברה את קרן ההלוואה.

הריבית שטרם שולמה ליום 31.12.2023 מסתכמת לסך של 36 אלפי ש"ח.

(ג) לחברה הלוואה מנובמבר 2023 בסך של 1,400 אלפי ש"ח ממר ארביב, שהועמדה למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי ההלוואה טרם הוסדרו.

יתרת ההלוואה (כולל ריבית שנצברה) ליום 31.12.2023 היא 1,412 אלפי ש"ח.

**ב. ערבויות שניתנו לצדדים שלישיים על ידי בעלי עניין וצדדים קשורים**

1. ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה על פיו שוכרת לוינסקי-עופר משרדים בתל אביב (ראו ביאור 1'ד33).

2. ערבויות להלוואות של לוינסקי-עופר מוול'טסטון

בימים 24 באוקטובר, 2018 ו- 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי-עופר קבלת ערבות מתמדת ללא הגבלה בסכום מ-א.ל.ד., בעלת שליטה בלוינסקי-עופר, לצורך הבטחת כל החובות וההתחייבויות של לוינסקי-עופר כלפי וול'טסטון נדל"ן בע"מ ושותפויות בהן וול'טסטון נדל"ן היא שותף כללי ("השותפויות"), בקשר עם הסכמי הלוואות בין לוינסקי-עופר לבין השותפויות למתן מימון לשם הקמת פרויקט "המכבי 6/8" ו-"הנשיא 16/18", בהתאמה.

בנוסף, אושרה קבלת כתב התחייבות של ה"ה לוינסקי וארביב, שלא למכור את מניותיהם ב-א.ל.ד. במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה ב-א.ל.ד. בלי הסכמת השותפויות מראש ובכתב.

העסקות אושרו בהתאם לתקנות ההקלות.

ב-19 בספטמבר 2019 שונו תנאי ההלוואות, ונקבע כי ערבות וכתב התחייבות בלתי חוזרת של א.ל.ד. יבטיחו את האמור בהסכם שיערך בין לוינסקי-עופר לשותפויות, וימשיכו להבטיח את פירעון סכום ההלוואות הכולל במלואו ובמועדו.

3. ערבויות להלוואות של ליבנטל הרצליה מבנק ירושלים

מר ארביב ערב, ללא הגבלה בסכום, להתחייבויות ליבנטל הרצליה והחברה כלפי בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט "סוקולוב". הערבות הועמדה ללא תמורה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים 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 מנהלה הכללית של החברה**

החברה מקבלת שירותי ניהול ממנהלה הכללית, מר ברוך אופיר ארביב, בהיקף משרה של 75%, על פי הסכמים המתחדשים מדי שלוש שנים. ביום 29 ביוני 2022, אישרה אספת בעלי המניות של החברה את חידוש הסכם הניהול, 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 הניהול הם כדלקמן:

**שכר ונלוות**

- (א) שכר ברוטו חודשי בסך של 55 אלפי ש"ח, צמוד לעליה במדד המחירים לצרכן (מדד מרץ 2007). השכר מעודכן בהתאם לעליה במדד אחת לרבעון וליום 31 בדצמבר, 2022 עומד על 71.8 אלפי ש"ח לחודש.
- (ב) החזר הוצאות רכב בבעלותו של מר ארביב ונשיאה בעלות המס שתחול בגין הוצאות אלה.
- (ג) החזר הוצאות אש"ל סבירות שמר ארביב יוציא במסגרת עבודתו.
- (ד) טלפון סלולארי, ונשיאה בכל הוצאות אחזקתו והשימוש בו.
- (ה) חופשה שנתית בת 23 ימים, ניתנת לצבירה עד לתקרה של 46 יום.
- (ו) החברה תפריש לביטוח מנהלים, על חשבונה, מדי חודש, 8.33% משכר היסוד לצורך תשלום פיצויי פיטורין, 5% משכר היסוד לצורכי חסכון ו/או תגמולים, (בנוסף לניכוי 5% נוספים משכר היסוד ע"ח העובד), ו-2.5% משכר היסוד לצורך ביטוח אובדן כושר עבודה.
- (ז) קרן השתלמות, אליה תעביר החברה מדי חודש סכום השווה ל-7.5% משכר היסוד של מר ארביב (בנוסף לניכוי 2.5% נוספים משכר היסוד ע"ח העובד).

**מענק**

למר ארביב ישולם מענק מרווחי החברה בשיעור של 4% מרווחי החברה בגין כל שנה בה יועסק כמנכ"ל. המענק ישולם 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 ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, ובנטרול ההשפעה על הרווח המדווח של שערך נכסים בשנת הד"ח.

**העסקה באמצעות חברה**

מר ארביב יהיה רשאי להעמיד את שירותיו לחברה במסגרת חברה בשליטתו, ובלבד שהשירותים יינתנו אישית על ידיו ולא על ידי אדם אחר. במקרה בו יעמיד מר ארביב את שירותיו במסגרת חברה כאמור, ישולמו לחברה במסגרתה ניתנים השירותים סכומים השווים לעלות שהייתה כרוכה בהמשך העסקת מר ארביב כעובד שכיר על פי תנאי ההסכם עמו.

**כהונה כדירקטור וכי"ר דירקטוריון**

בתקופת תחולתו של ההסכם לא ישולם למר ארביב גמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור וכי"ר דירקטוריון החברה.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

**2. הסכם ניהול של לוינסקי עופר**

ביום 9 בפברואר 2023 אישרה האסיפה הכללית של לוינסקי עופר, לאחר שביום 21 בדצמבר 2022 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי עופר, את הסכם הניהול של לוינסקי עופר עם א.ל.ד, ל- 3 שנים, החל מיום 19 בספטמבר 2022.

**תנאיו העיקריים של הסכם הניהול**

א. תמורה

**(1) דמי ניהול חודשיים קבועים**

דמי ניהול חודשיים עבור 12 החודשים הראשונים בסך 200 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ). ביתרת תקופת ההסכם ישולמו דמי ניהול חודשיים בסך 208 אלפי ש"ח לחודש (בתוספת מע"מ). דמי הניהול החודשיים הקבועים הינם צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון.

**(2) תגמול הוני**

לוינסקי עופר תקצה לא.ל.ד 1,100 אלפי אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל- 1,100 אלפי מניות רגילות כל אחת (שהינן כיום 110 אלפי מניות, לאחר איחוד ההון ביחס של 10:1 שביצעה לוינסקי עופר ביום 3 בדצמבר, 2023). מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת ההסכם ("תחילת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש תסתיים בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן. אם הסכם הניהול יסתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד כל זכות מכוחן. המניות שינבעו ממימוש האופציות ירשמו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיו שוות בזכויותיהן לכל דבר וענין למניות הרגילות הקיימות בהון החברה.

**ב. היקף העסקה ועיסוקים נוספים**

שירותי הניהול יינתנו בהיקף משרה כולל של 100%. שירותי הניהול 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 מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

**ג. תיחום פעילות בתקופת ההסכם**

בתקופת ההסכם א.ל.ד ומר לוינסקי יציעו ללוינסקי עופר כל מיזם בניה חדש מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכד') שהם בוחנים. ועדת הביקורת של לוינסקי עופר תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההצעה, אם יש לבצע את המיזם בלוינסקי עופר. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בלוינסקי עופר יהיו א.ל.ד ומר לוינסקי רשאים לבצעו בעצמם או להציע את המיזם לאחרים. התחייבות א.ל.ד ומר לוינסקי להציע מיזמים כאמור ללוינסקי 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 מסוג התחדשות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחושב לפי 25% מהעלות המוערכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם ייעשה על ידי הנהלת לוינסקי עופר, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

א.ל.ד. ומר לוינסקי יהיו רשאים להציע ללוינסקי עופר בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסוג התחדשות עירונית, ובלבד שהחלטה אם להיענות להצעה תובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקום בו תובא בפני לוינסקי עופר התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחותה, ואשר א.ל.ד. ו/או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי ללוינסקי עופר אילו החליטה להתקשר בו, תיתן לוינסקי עופר דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת לוינסקי עופר; 3. זהות האורגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדחות את ההתקשרות בפרויקט.

על התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחות, ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית ללוינסקי עופר, יינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של לוינסקי עופר.

**ד. הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים**

הוראות הסכמי הניהול הקודמים של לוינסקי עופר ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם (ר' סעיף 33 להלן) לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד. עד ליום 18 בספטמבר 2022 זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים.

**3. הסכם ניהול קודם של לוינסקי-עופר שאושר על ידי האסיפה הכללית של לוינסקי עופר ב-12 בספטמבר 2019**

הסכם הניהול הינו לשלוש השנים שהחלו ב-19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב-18 בספטמבר 2022 הוא אושר באסיפה הכללית של לוינסקי-עופר ביום 12 בספטמבר 2019, לאחר שביום 7 באוגוסט 2019 אושר בוועדת הביקורת ובדירקטוריון לוינסקי-עופר ל-3 שנים.

תנאיו העיקריים של הסכם הניהול בנוגע לתשלום דמי ניהול קבועים ומשתנים ההסכם הינו למתן שירותי ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב כמנהלים כלליים משותפים.

**א. דמי ניהול חודשיים קבועים**

תמורת שירותי הניהול תשלם לוינסקי-עופר לא.ל.ד. דמי ניהול חודשיים בסך של 90 אלף ש"ח. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי יהיה מדד חודש יוני 2016.

**ב. דמי ניהול משתנים - מענק מרווחים**

בנוסף לדמי הניהול החודשיים תהיה א.ל.ד. זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של לוינסקי-עופר.

לעניין זה:

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של לוינסקי-עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בנייה שנתקיים לגביו אירוע משכלל בתקופת הסכם הניהול.

"אירוע משכלל" -

- במיזם בניה מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמת בעלי דירות במקרקעין לביצועו- המועד בו תתקשר לוינסקי-עופר עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במקרקעין, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.

- במיזם בניה במקרקעין שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במקרקעין, כשהתמורה תשולם בכסף או בשירותי בניה (קומבינציה)- המועד בו תתקשר לוינסקי-עופר עם בעל הזכויות במקרקעין בזיכרון דברים או הסכם- המוקדם שביניהם.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

"רווח" - סכום העודפים השייך ללוינסקי-עופר בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של לוינסקי-עופר בפרויקט.

"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי לוינסקי-עופר בחשבון הליווי של הפרויקט ויהיו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"עודפים" - כל הכספים מכל מין וסוג להם תהיה לוינסקי-עופר זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה לוינסקי-עופר זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של לוינסקי-עופר בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה ללוינסקי-עופר של הרווח.

תשלום דמי הניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

- (1) לוינסקי-עופר תשלם לא.ל.ד. מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משכלל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפויה בפרויקט/ים המיועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחושב על בסיס הרווחיות הצפויה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאי 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. ברווחי הפרויקט ל-7% מהרווח. ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בבעלות לוינסקי-עופר, ולפרויקטים של תאגידים של לוינסקי-עופר תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות").
- ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפויה בהתאם לחלקה היחסי של לוינסקי-עופר בחברה המוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי הניהול ל-7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעביר ללוינסקי-עופר כספים שיאפשרו את התשלום לא.ל.ד.

**ג. תקרה לדמי הניהול המשתנים**

דמי הניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

**ד. התאמות**

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חושב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חושב ושולם בחסר, תשלם לוינסקי-עופר לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיע לא.ל.ד.

במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור 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 הכספיים של לוינסקי-עופר באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד., תחזיר א.ל.ד. ללוינסקי-עופר את הסכומים ששולמו בטעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופת ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ-24 חודשים, לא.ל.ד.



**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**ה. אישור מחברת הניהול בנוגע לדמי הניהול המשתנים**

בהסכמי הניהול של לוינסקי-עופר שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "אירוע משכלל" ושולמו מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל אישור מחברת הניהול כי יישום אותם הסכמי הניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת הניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת הניהול תפסיק לתת שירותי ניהול ללוינסקי-עופר לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת לוינסקי-עופר, בהחלטת האורגנים שלה, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק יחסי בלבד מדמי הניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחושב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחושב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתהוו לבין אומדן עלויות הבניה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת חברת הניהול, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת לוינסקי-עופר, בהחלטת האורגנים של לוינסקי-עופר, חברת הניהול תחזיר ללוינסקי-עופר מקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקדמות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

**4. תגמול והטבות לדירקטורים שאינם מועסקים בתאגיד**

החברה שילמה בשנת הדיווח תגמול ל-4 דירקטורים שאינם מועסקים בחברה או מטעמה. לדירקטורים האמורים משולם תגמול שנתי בגובה הסכום המזערי שנקבע בתוספת 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 במרס 2020, מיום 9 באוגוסט 2020, מיום 25 במרס 2021 ומיום 13 במאי 2021, ותגמול בעבור ישיבות בגובה הסכום הקבוע שנקבע בתוספת השנייה והשלישית לתקנות, בהתאם לדרגת החברה וזאת בהתאם לתקנות ההקלות.

**5. התחייבות שיפוי שנתנו בעלי שליטה בקשר להסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה"**

ב-27 במרס 2024 החברה התקשרה בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' ביאור א. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בחברה, ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב, עם יובלים בהסכם בו התחייבו לשפות את יובלים, כמפורט בביאור א. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את העסקה ביום 27.3.2024 לפי תקנה 1(2) לתקנות ההקלות.

**ג. עסקות שסוגו ע"י וועדת הביקורת כעסקאות שאינן חריגות ואושרו ע"י הדירקטוריון**

**1. התקשרות החברה ולוינסקי-עופר בהסכמים לגבי שטחי משרד ושירותים נלווים**

**(א) שיתוף בהוצאות משרד עם לוינסקי-עופר**

החברה ולוינסקי עופר פועלות ממשרדים בשד' רוטשילד בתל-אביב בשטח של כ-270 מ"ר.

החברה נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה. ההתקשרות עם לוינסקי-עופר אושרה לראשונה בשנת 2016 ואושרה שוב על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 29 במרס, 2021.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

**(ב) שיתוף בהוצאות כוח אדם**

חלק מעובדי לוינסקי-עופר מספקים שירותים לחברה במסגרת העסקתם בלוינסקי-עופר:

- החל מיום 1 בינואר 2020 מסופקים לחברה שירותים של חשב החברה, מנהלת חשבונות ומזכירה, כל אחד בהיקף של כ- 20% משרה. החברה נושאת בחלק יחסי מתאים מעלות ההעסקה ע"י לוינסקי עופר.
- ההתקשרות עם לוינסקי-עופר לקבלת השירותים אושרה ביום 26 במרס 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרס 2020 בדירקטוריון החברה.
- החל מיום 1 בינואר 2021 מסופקים לליבנטל הרצליה שירותים של מנהל פרויקטים בהיקף של כ- 20% משרה. ליבנטל הרצליה נושאת בחלק יחסי מתאים מעלות ההעסקה ע"י לוינסקי עופר.
- ההתקשרות אושרה ביום 29 במרס 2021 בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

**2. ביטוח אחריות נושאי משרה לשנת 2023**

ביום 29 במרס, 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה רכישת ביטוח אחריות נושאי משרה לתקופה מיום 22 במרס 2023 ועד 21 במרס 2024. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. היקף הפרמיה הינו 34 אלף דולר, והוא בהתאם לתנאי השוק. עלות הביטוח אינה מהותית לחברה.

**3. שימוש ברישיון קבלן של חברות בשליטת מר לוינסקי**

חברת יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, וחברת יוסף לוינסקי הנדסה בע"מ, שהינן בשליטת מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי עופר ובעל מניות בחברה, מעמידות לטובת ליבנטל הרצליה בפרויקט סוקולוב, ולטובת לוינסקי עופר בפרויקטים שלוינסקי עופר מבצעת, ללא עלות וללא נטילת אחריות מצדן, את הסיווג הקבלני שלהן. ליבנטל הרצליה ולוינסקי עופר לקחו על עצמן את מלוא האחריות בקשר עם השימוש שתעשינה בסיווג הקבלני כאמור.

ביום 26 במרס ו-31 במרס 2020 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון, בהתאמה, לפי תקנות ההקלות את קבלת השירות וכן אישרו כי הסיווג הקבלני יועמד גם לטובת חברות בנות של החברה.

ועדת הביקורת ודירקטוריון של לוינסקי עופר אישרו, ב- 26 במרס 2016 וב- 31 במרס 2016, בהתאמה, את קבלת השירות כ"עסקה מזכה" על פי תקנות ההקלות, וביום 16 בפברואר 2020 ו-31 במרס 2020 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי-עופר, בהתאמה, את הארכת העסקה לתקופה של 3 שנים נוספות וכן אישרו כי הסיווג הקבלני יועמד גם לטובת חברות בנות וחברות כלולות של לוינסקי-עופר.

**4. התקשרויות עם חברת שיווק**

לחברה וללוינסקי-עופר התקשרויות כמפורט להלן עם חברת א.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.י.ב.") המספקת להן שירותי שיווק לפרויקטים, שירותי טיפול בבעלי דירות שעיימם מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ("דיירים"), ושירותי טיפול בשינויים שמבקשים דיירים ורוכשי דירות בפרויקטים. מחצית ממניות א.י.ב. הן בבעלות מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב, המועסק על ידי א.י.ב. :

א. שיווק פרויקט סוקולוב בתמורה לעמלת שיווק בשיעור 2% ממחיר המכירה. ההתקשרות עם א.י.ב. סווגה ע"י ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דירקטוריון החברה.

ב. שיווק הפרויקטים של לוינסקי עופר ברמת גן וגבעתיים - מכבי 6/8, הנשיא 16/18, קרסקי-חצור, הנרקיס, שינקין וכצנלסון, בשירות הכולל גם טיפול בדיירים ובשדרוג דיירים בתמורה היא 1.75% מתמורת המכירות. ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דירקטוריון לוינסקי-עופר ביום 9 בנובמבר 2017.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 33 - עסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)**

ג. שיווק בפרויקטים המפורטים להלן:

פרויקט	השיטה, אהרונוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ- % ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	לא	לא

ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי דירקטוריון לוינסקי-עופר ביום 28 בדצמבר 2023.

**5. התקשרות עם חברה בבעלות בעל שליטה בלוינסקי-עופר**

לוינסקי עופר משכירה לחברת מרמרי בע"מ ("מרמרי") בבעלות מר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי עופר ובעל מניות בחברה, בשכירות משנה, מחצית ממשדי המכירה של לוינסקי עופר ברחוב סוקולוב בחולון שלוינסקי עופר שוכרת מצד ג' (לעניין סעיף זה - "המושכר"). מרמרי משתמשת במושכר החל מיום 1 באוקטובר 2019, ומשלמת ללוינסקי עופר דמי שכירות בסך 4.5 אלפי ש"ח לחודש.

ההתקשרות סווגה ע"י ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה, ואושרה על ידי דירקטוריון לוינסקי-עופר.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 34 - דיווח מגזרי**

**כללי:**

הקבוצה מיישמת את IFRS 8, "מגזרי פעילות" (להלן - "IFRS 8"), החל מיום 1 בינואר 2009. בהתאם להוראות IFRS 8, מגזרים תפעוליים מזהים על בסיס הדיווחים הפנימיים אודות מרכיבי הקבוצה, אשר נסקרים באופן סדיר על-ידי מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי של הקבוצה לצורך הקצאת משאבים והערכת ביצועי המגזרים התפעוליים.

להלן מפורטים מגזרי הפעילות של החברה בהתאם ל-IFRS 8:

- **מגזר א' -** מפיק את הכנסותיו מייזום פרויקטים למגורים ולמסחר.
  - **מגזר ב' -** מפיק את הכנסותיו מהשכרת נכסי נדל"ן.
- לצורך בקרת ביצועי המגזרים והקצאת המשאבים ביניהם, מקבל ההחלטות התפעוליות הראשי עוקב אחר הנכסים המוחשיים, הבלתי מוחשיים והפיננסיים של כל מגזר. כל הנכסים מוקצים למגזרים השונים למעט השקעה נכסים פיננסיים אחרים.

**מגזרים עסקיים - שנת 2023**

מגזר א	מגזר ב	סה"כ	
אלפי ש"ח			
41,662	-	41,662	<b>הכנסות</b>
(5,129)	-	(5,129)	<b>תוצאות</b>
(910)	-	(910)	תוצאות מגזר מפעילויות
76	-	76	הוצאות שיווק ומכירה
(3,512)	(3,231)	(281)	התאמת התחייבות מותנית לבעלי
(9,475)			שליטה בחברה מאוחדת
(9,622)			חלק החברה ברווחי (הפסדי)
(19,097)			חברות כלולות
3,349			הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו
(13,834)			סה"כ הפסד תפעולי
2,334			הכנסות מימון
(27,248)			הוצאות מימון
			הטבת מס
			הפסד לשנה
295,047	20,917	274,130	<b>נכסים</b>
295,047			נכסי המגזר
			סה"כ נכסים
282,133	-	282,133	<b>התחייבויות</b>
9,034	-	9,034	התחייבויות המגזר
291,167			התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
			סה"כ התחייבויות
11	-	11	<b>מידע אחר</b>
541	-	541	עלות רכישת נכסים בלתי שוטפים
			פחת והפחתות

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

**מגזרים עסקיים - שנת 2022**

סה"כ	מגזר ב אלפי ש"ח	מגזר א	
146,748	-	146,748	<b>הכנסות</b>
			<b>תוצאות</b>
7,644	-	7,644	תוצאות מגזר מפעילויות
(1,132)	-	(1,132)	הוצאות שיווק ומכירה
			התאמת התחייבות מותנית לבעלי
114	-	114	שליטה בחברה מאוחדת
2,055	2,302	(247)	חלק החברה ברווחי (הפסדי)
8,681	2,302	6,379	חברות כלולות
(11,694)			הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו
(958)			סה"כ הפסד תפעולי
1,974			הכנסות מימון
(12,621)			הוצאות מימון
1,916			הטבת מס
(9,689)			הפסד לשנה
			<b>נכסים</b>
307,145	23,980	283,165	נכסי המגזר
307,145			סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות</b>
278,875	-	278,875	התחייבויות המגזר
7,919	-	7,919	התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
286,794			סה"כ התחייבויות
			<b>מידע אחר</b>
194	-	194	עלות רכישת נכסים בלתי שוטפים
899	-	899	פחת והפחתות

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

באור 34 - דיווח מגזרי (המשך)

**מגזרים עסקיים - שנת 2021**

סה"כ	מגזר ב אלפי ש"ח	מגזר א	
99,200	-	99,200	<b>הכנסות</b>
			<b>תוצאות</b>
2,471	-	2,471	תוצאות מגזר מפעילויות
(594)	-	(594)	הוצאות שיווק ומכירה
			התאמת התחייבות מותנית לבעלי שליטה
(36)	-	(36)	בחברה מאוחדת
4,984	5,041	(57)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברות
6,825	5,041	1,784	כלולות
(7,250)			הוצאות שלא הוקצו למגזרים, נטו
(425)			סה"כ הפסד תפעולי
923			הכנסות מימון
(9,238)			הוצאות מימון
2,423			הטבת מס
(6,317)			הפסד לשנה
			<b>נכסים</b>
349,202	20,692	328,240	נכסי המגזר
349,202			סה"כ נכסים
			<b>התחייבויות</b>
312,834	-	312,834	התחייבויות המגזר
6,693	-	6,693	התחייבויות שלא הוקצו למגזרים
319,527			סה"כ התחייבויות
			<b>מידע אחר</b>
19	-	19	עלות רכישת נכסים בלתי שוטפים
816			פחת והפחתות

**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 יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") למכירת 49% מפרויקט "השיטה" בחולון.  
פרויקט השיטה הינו פרויקט של התחדשות עירונית ברח' השיטה בחולון שמיועד לכלול כ-448 יח"ד, מהן 314 יח"ד לשיווק, ו-134 יח"ד חליפין לבעלי הזכויות במקרקעין, וכ-3,350 מ"ר שטחי מסחר בהתאם לתב"ע ח/619 והכל בכפוף ובהתאם להיתר הבניה שיתקבל.  
נכון למועד פרסום הדוחות הכספיים, חתמו כ-71% מבעלי הזכויות בפרויקט על הסכם פינוי בינוי.

להלן עיקרי ההסכם:

1. תמורת ה-49% שנמכרו יובלים תשלם:
  - תשלום בסך של 15 מיליון ש"ח, מתוכם 2.3 מיליון ש"ח שולמו ביום 31 במרס 2024, 2.7 מיליון ש"ח ישולמו עם רישום הערות אזהרה לטובת יובלים בצ'ק בנקאי נושא תאריך 26 במאי, 2024, ו-10 מיליון ש"ח ישולמו בתוך 30 ימים מקבלת היתר לבניית הבניינים הראשונים אשר יוקמו בפרויקט.
  - תמורה נוספת, עד לסכום של 10 מיליון ש"ח, תשולם אם במועד קבלת היתר הבניה הראשון בפרויקט (שאינו היתר חפירה ודיפון), רוחיות הפרויקט תהיה מעל 18% רווח לעלות בהתאם לדו"ח האפס שיוכן על ידי שמאי הצדדים ("דו"ח האפס"). דו"ח האפס יכלול בין יתר ההוצאות את מס הרכישה שיחול על יובלים בגין ההסכם, את דמי הניהול ליובלים (ר' להלן), וכן תוספת הוצאה של דמי יזום בסך של כ-30.2 מיליון ש"ח לכלל הפרויקט המשקפת את תמורת הממכר. תוספת התמורה תחושב באופן יחסי לשיעור הרווח שמעל 18%.
  - מחצית מההוצאות של לוינסקי-עופר הוציאה עד ונכון למועד זה בפרויקט בסך של כ-1.25 מ' ש"ח.
2. לוינסקי-עופר תרשום ברשם החברות שעבוד מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על 49% מהפרויקט לטובת יובלים.
3. הסכמות על ניהול השותפות בפרויקט:
  - הפרויקט ינוהל על ידי ועדת היגוי המורכבת מנציגי הצדדים וההחלטות בו יתקבלו פה אחד.
  - הצדדים יפעלו במשותף לצורך ניהול וביצוע כל הפעולות הנדרשות להקמת הפרויקט, ויישאו בכל העלויות וההוצאות בקשר עם הפרויקט על פי חלקיהם היחסיים בפרויקט.
  - יובלים תהיה זכאית לדמי ניהול עבור ניהול ביצוע ותיאום הפרויקט בשיעור של 2.2% מסך העלויות הכולל של הפרויקט, בהתאם לדוח האפס. דמי הניהול ישולמו בפריסה חודשית החל ממועד קבלת היתר הבניה הראשון ועד לסיום הקמת הפרויקט.
  - ההון העצמי שיידרש לפרויקט יושקע על ידי שני הצדדים בהתאם לחלקיהם היחסיים בפרויקט.
  - במקרה בו יתברר 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 שייגרמו, וכן תשפה את יובלים בגין כל דרישה ו/או תביעה שעילתה טרם חתימת ההסכם.

**א. ליבנטל אחזקות בע"מ**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**באור 35 - אירועים לאחר תאריך המאזן (המשך)**

במקביל להתקשרות לוינסקי-עופר ויובלים בהסכם, התקשרו בעלי שליטה בלוינסקי-עופר, מר יוסף לוינסקי ומר ברוך אופיר ארביב בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם ללוינסקי-עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לדו"ח האפס תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;
- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין לוינסקי-עופר לבעלי 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 שישולמו על ידי יובלים לחברה עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

בעקבות חתימת ההסכם והעברת החזקה ב-49% מהפרויקט ליובלים תרשום לוינסקי עופר בדוחותיה הכספיים לרבעון הראשון של שנת 2024 רווח בסך כ-12.8 מיליון ₪ ממכירת 49% מהפרויקט לפי התשלום המינימלי של 15 מיליון ש"ח. חלק החברה בסכום הרווח לפני מס שיירשם בדוחות החברה לחציון 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 נושאי משרה לשנת 2024**

ביום 31 במרס, 2024 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה רכישת ביטוח אחריות נושאי 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**  
**ביאורים לדוחות הכספיים (המשך)**

**נספח – רשימת חברות מוחזקות של החברה**

שיעור הבעלות והשליטה  
 ליום 31 בדצמבר 2022  
 במישורין ובעקיפין

%	
	<b>חברות פעילות (א)</b>
100	ליבנטל הרצליה (1979) בע"מ (להלן - ליבנטל הרצליה)
33.3	החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב גבעתיים רמת גן) בע"מ
100	ליבנטל חברה לבניין בע"מ (להלן - ליבנטל בנין) (2)
39.66	לוינסקי עופר בע"מ (להלן - לוינסקי עופר)
22.1	מגדל הכישור בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מתחם הערבה א' בע"מ
100	לוינסקי-עופר ק. מלאכי בע"מ
	<b>חברות לא פעילות (ב)</b>
100	"בית לומיר" (ניהול ואחזקה) בע"מ (1)
100	לומיר אנטרפרייזס ביו
100	לומיר טכנולוגיות בע"מ
100	לומיר 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 לתכשיטים (1982) בע"מ
100	פז חן אחזקות בע"מ
100	פז חן תכשיטים (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 אילת בע"מ
100	לוינסקי עופר מתחם שפרינצק בע"מ
50	לוינסקי-עופר קרסו מקווה ישראל בע"מ

(1) ביחד עם ליבנטל בנין 1%.

(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

שם החברה:	א. ליבנטל אחזקות בע"מ	מס' החברה ברשם החברות:	52003297
כתובת:	רוטשילד 74, תל-אביב	כתובת דואר אלקטרוני:	jonathan@lbt.co.il
מס' טלפון:	03-6129988 (*)	מס' פקס:	03-5750780
תאריך הדו"ח:	31.12.2023	תאריך חתימת הדוח:	31.3.2024

### תקנה 10א' - תמצית דוחות רווח והפסד מאוחדים

חציון		שנת 2023	
1/23	2/23		
אלפי ש"ח			
28,287	13,375	41,662	הכנסות ממכירת דירות, חנויות ומשרדים
(30,109)	(16,682)	(46,791)	עלות המכר
(1,822)	(3,307)	(5,129)	רווח (הפסד) גולמי
-	(50)	(50)	עליית (ירידת) ערך נדל"ן להשקעה
(597)	(313)	(910)	הוצאות מכירה ושיווק
(5,096)	(5,099)	(10,195)	הוצאות הנהלה וכלליות
76	-	76	התאמת התחייבות מותנית לבעלי שליטה 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)	חלק החברה ברווחי (הפסדי) חברה כלולה
(11,268)	(15,980)	(27,248)	רווח (הפסד) כולל

**תקנה 11 - השקעות בחברות בנות ובחברות כלולות מהותיות של החברה לתאריך הדוח על המצב הכספי**

א. מניות וניירות ערך המירים

שם החברה	מספר מניות	הון מניות			ערך בדוח הכספי הנפרד ל- 31.12.23 באלפי ש"ח
		שיעור מההון (בשרשור סופי)	שיעור מזכויות ההצבעה ומהסמכות למנות דירקטורים (בשרשור סופי)	שער המניות בבורסה ב- 31.12.23	
ליבנטל הרצליה (1979) בע"מ ("ליבנטל הרצליה")	95,500 מניות בערך נקוב של 0.001 ש"ח כל אחת	100%	100%	-	(13,323)
החברה לפיתוח מתחם תג"ר (תל אביב, גבעתיים, רמת גן) בע"מ ("תגר") כלולה	30,000 מניות בערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת	33.3%	33.3%	-	20,917
ליבנטל חברה לבנין בע"מ ("ליבנטל בנין")	15,893,196 מניות בערך נקוב של 0.0001 ש"ח כל אחת	100%	100%	-	(1)
לוינסקי-עופר בע"מ ("לוינסקי-עופר")	9,536,000 מניות ללא ערך נקוב	34.71%	35.16%	244 אג'	(2)
מגדל הכישור בע"מ ("מגדל הכישור")	50 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחת	17.35%	17.58%	-	(3)
לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ ("מתחם הערבה")	50 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחת	17.35%	17.58%	-	(4)
לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ ("ק. מלאכי")	100 מניות רגילות בע"נ של 1 ש"ח כל אחת	34.71%	35.16%	-	(5)

- (1) חברה בת של ליבנטל הרצליה. ערך ליבנטל בנין בדוחותיה הכספיים הנפרדים של ליבנטל הרצליה הינו (7,863) אלפי ש"ח.
- (2) חברה מאוחדת של ליבנטל בנין. ערך לוינסקי עופר בדוחותיה הכספיים הנפרדים של ליבנטל בנין הינו 5,872 אלפי ש"ח.
- (3) חברה בת של לוינסקי-עופר. ערך מגדל הכישור, המוצגת לפי ערכה המאזני בדוחותיה הכספיים הנפרדים של לוינסקי-עופר, הינו 7,223 אלפי ש"ח.
- (4) חברה בת של לוינסקי-עופר. ערך לוינסקי עופר קרסו מתחם הערבה א' (A) בע"מ, המוצגת לפי ערכה המאזני בדוחותיה הכספיים הנפרדים של לוינסקי-עופר, הינו 6,807 אלפי ש"ח.
- (5) חברה בת של לוינסקי-עופר. ערך ק. מלאכי בדוחותיה הכספיים הנפרדים של לוינסקי-עופר הינו 5,065 אלפי ש"ח.

ב. יתרת אגרות חוב והלוואות,

הלווה	המלווה	יתרת הלוואות ליום 31.12.2023 (באלפי ש"ח)	ריבית	מועד פירעון	הצמדה
ליבנטל בנין	החברה	12,326	(*)	לא נקבע	ללא
תגר		16,574	(**)	ינואר 2025	ללא
מגדל הכישור	לוינסקי עופר	7,732	6.7%	לא נקבע	ללא
מתחם הערבה		6,896	(*)	לא נקבע	ללא
ק. מלאכי		5,065	7%	לא נקבע	ללא

(\*) ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה- 3.23% בשנת 2023  
(\*\*) ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה- 3.23% בשנת 2023, אך לא יותר מ- 4% לשנה.

**תקנה 12 - שינויים בהשקעות בחברות בנות ובחברות כלולות המהותיות לחברה בתקופת הדוח**

להלן פרטים בדבר השינויים בהשקעות החברה בשנת 2023 בחברות הבנות ובחברות הכלולות:

- א. **ליבנטל בנין** - בשנת 2023 גדלה יתרת חובה של ליבנטל בנין לחברה ב-458 אלפי ש"ח, מ-12,326 אלפי ש"ח ב-31.12.2022 ל-12,784 אלפי ש"ח ב-31.12.2023. הגידול נובע מצבירת ריבית על יתרת החוב.
- ב. **תגר** - יתרת ההלוואה של החברה לתגר קטנה, נטו בתקופת הד"ח ב-956 אלפי ש"ח, מ-17,530 אלפי ש"ח ב-31.12.2022 ל-16,574 אלפי ש"ח ב-31.12.2023. הקיטון, נטו נובע מפירעון קרן בסך של 600 אלף ש"ח ומעדכון קרן הון, בניכוי צבירת ריבית על יתרת החוב.
- ר' באור 11ב'1 לדוחות הכספיים.
- ג. **מגדל הכישור**

1. **בתקופת הדוח לוינסקי-עופר העמידה למגדל הכישור הלוואות כמפורט להלן:**

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
חציון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	(1,326)
חציון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	1,111
רביית שנצברה בשנת 2023	445
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	7,732

ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנתי של 6.7%, ולא נקבע מועד לפירעון.

2. **ערבות להלוואות שנטלה מגדל הכישור**

לוינסקי-עופר ופנמרה אחזקות בע"מ ("פנמרה"), המחזיקות בחלקים שווים במגדל הכישור, ערבות יחד ולחוד להלוואה בנקאית שמגדל הכישור נטלה. יתרת ההלוואה המובטחת בערבות ב-31.12.2023 הייתה 17 מיליון ש"ח.

סכום הערבות הינו 22 מיליון ש"ח.

**ד. מתחם הערבה**

להלן פירוט הלוואות שלוינסקי עופר נתנה למתחם הערבה בתקופת הדוח:

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
חציון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	1,399
חציון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	138
רבית שנצברה בשנת 2023	731
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	6,896

ההלוואות ניתנו למימון חלקה של לוינסקי-עופר בהוצאות פרויקט "הערבה" (ר' סעיפים 6.9.5.2 ו-6.10.3 בדוח תיאור עסקי התאגיד). קרסו נדל"ן בע"מ, בעלת המניות הנוספת במתחם הערבה, העמידה מימון בסכום זהה. ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור שנקבע לעניין סעיף 3ט' לפקודת מס הכנסה ולא נקבע מועד לפרעון.

**ה. לוינסקי-עופר ק. מלאכי**

להלן פירוט הלוואות שלוינסקי-עופר נתנה לק. מלאכי בתקופת הדוח:

תאריך השינוי	סכום באלפי ש"ח
חציון 1/23 - מספר הלוואות במצטבר	531
חציון 2/23 - מספר הלוואות במצטבר	(36)
רבית שנצברה בשנת 2023	316
סה"כ יתרת ההלוואות ל-31.12.2023	5,065

ההלוואות אינן צמודות, הן נושאות ריבית בשיעור 7% לשנה, ומועד פרעון טרם נקבע.

**תקנה 13 – רווח (הפסד) כולל של חברות בנות וחברות כלולות המהותיות לחברה, והכנסות החברה מהן לתאריך הדוח על המצב הכספי (באלפי ש"ח)**

ליבנטל הרצליה בע"מ (1979)	החברה לפיתוח מתחם תג'ר (תל אביב, גבעתיים, רמת גן) בע"מ	ליבנטל חברה לבנין בע"מ	לוינסקי-עופר בע"מ	מגדל הכישור בע"מ	לוינסקי-עופר קרוסו מתחם "הערבה" (A) בע"מ	לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ
רווח (הפסד) לפני מס	(12,537)	(12,352)	(5,285)	(15,899)	(458)	(3)
רווח (הפסד) אחרי מס	(13,138)	(9,692)	(5,285)	(12,997)	(458)	(3)
רווח כולל אחר	-	-	-	-	-	-
<b>עד ליום 31.12.23 (*)</b>						
דיבידנד	--	--	--	--	--	-
דמי ניהול	360	--	-	--	--	-
הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה	527	330 (*)	(475)	-	51	316
<b>לאחר מועד הדוח ועד ליום 31.3.23 (*)</b>						
דיבידנד	--	--	--	--	--	-
דמי ניהול	90	--	----	--	--	-
הכנסות (הוצאות) ריבית והפרשי הצמדה	140	80 (*)	(120)	--	15	80

(\*) הסכומים חוייבו אך טרם נגבו.

**תקנה 21 (א) - תגמולים לבעלי עניין ולנושאי 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	תגמולים בעבור שירותים				פרטי מקבל התגמולים			
		החזקת רכב	תשלום מבוסס מניות דמי ייעוץ/ עמלה	דמי ניהול	שכר / מענק	בלוינסקי עופר	בחברה		תפקיד
							היקף משרה	שיעור החזקה בהון החברה	
1,208	-	84	-	1,124	-	ר' להלן פירוט לגבי א.ל.ד	75%	ר' פירוט בתקנה 24	מנכ"ל החברה; מר ארביב מכהן גם כיו"ר דירקטוריון החברה
2,608	-	-	<sup>3</sup> 92	2,516	-	100%	--	--	התשלום הוא עבור כהונת מר לוינסקי כמנכ"ל של לוינסקי עופר.
695	-	--	-	695	-	50%	30%	0.83%	מנהל כספים ומזכיר חברה
92	-	--	-	92	-	ל"ר	--	ל"ר	דירקטורים בחברה

1 באמצעות א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.

2 א.ל.ד הינה בבעלותם של מר ארביב ומר יוסף לוינסקי.

3 על פי הסכם ניהול שפרטיו מובאים בס"ק (ב) להלן הוקצו ביום 31/7/23 לא.ל.ד. 1,100 אלפי אופציות לא סחירות לרכוש 1,100 אלפי מניות רגילות של לוינסקי עופר (110 אלפי מניות לאחר איחוד ההון של לוינסקי עופר ביחס של 10:1 שבוצע ב- 3.12.23), במחיר מימוש של 1.096 ש"ח למניה (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 הניהול, הינו 99,957 ש"ח. השווי ההוגן נקבע על ידי מעריך שווי בלתי תלוי על בסיס ההנחות הבאות: מחיר מניות לוינסקי עופר ביום שקדם למועד בו ניתן אישור דירקטוריון לוינסקי עופר להסכם הניהול (20.12.2022), תחזית חלוקת הדיבידנדים של לוינסקי עופר, תנאי ההענקה וזהות הניצעת.

#### א. פרטים בדבר הסכם העסקתו של מר ברוך אופיר ארביב כמנהל הכללי של החברה

מר ברוך אופיר ארביב מועסק על ידי החברה כמנהלה 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 והדירקטוריון ב-24 במאי 2022, ועל ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ב-29 ביוני 2022. ההסכם זהה בתנאיו להסכם קודם עם מר ארביב שחל בשלוש השנים שהסתיימו ב-30 באפריל 2022.

תנאיו העיקריים של הסכם הניהול:

##### (1) השירותים

מר ארביב ("המנכ"ל") יועסק כמנהלה הכללי של החברה בהיקף משרה של 75%. המנכ"ל יהיה רשאי לספק את שירותי הניהול באמצעות חברה בשליטתו (להלן: "חברת הניהול"), ובלבד שהשירותים יינתנו אישית על ידי המנכ"ל ולא על ידי אדם אחר. במקרה בו ייתן המנכ"ל הודעה כי השירותים יינתנו באמצעות חברת הניהול, תיכנס ההודעה לתוקף ביום הראשון של החודש הגרגוריאני המתחיל לאחר מתן ההודעה (להלן: "יום תחילת שירותי הניהול"), בכפוף לחתימת חברת הניהול על ההסכם, ומתן התחייבות מאת חברת הניהול כי היא תפעל על פי הוראות ההסכם ותמלא את כל ההתחייבויות הנוגעות אליה בהסכם. במקרה בו המנכ"ל ייתן לחברה הודעה שהשירותים יינתנו באמצעות חברת הניהול, תשלם החברה לחברת הניהול, כדמי ניהול, תשלומים השווים לעלות שהייתה כרוכה בהמשך העסקת המנכ"ל כעובד שכיר בחברה לפי תנאי הסכם הניהול בתקופה שראשיתה ביום תחילת שירותי הניהול, במועדים בהם הייתה החברה נושאת בתשלומים כאמור אם היה ממשיך לעבוד כעובד שכיר (עלות המעביד). במקרה בו יתן המנכ"ל לחברה הודעה כאמור יסתיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה למנכ"ל, וחברת הניהול תהיה המעביד הבלעדי של המנכ"ל לכל דבר ועניין בתקופה שראשיתה ביום תחילת שירותי הניהול, וממועד זה ואילך לא יראו בכל מקרה ולכל עניין את החברה או החברות הבנות שלה כמעביד של המנכ"ל.

##### (2) השכר הבסיסי

בתמורה למתן שירותי הניהול, תשלם החברה למנכ"ל דמי ניהול חודשיים בסך של 55,000 ש"ח (ברוטו) צמודים למדד הבסיס, כמפורט להלן (להלן: "השכר הבסיסי"). השכר הבסיסי צמוד לעלייה במדד המחירים לצרכן של חודש יולי 2007 (להלן: "מדד הבסיס"), ויעודכן מדי רבעון כיחס שבין מדד הבסיס לבין המדד האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום. על אף האמור, ירידה במדד מתחת למדד הבסיס לא תקטין את השכר הבסיסי.

##### (3) מענק שנתי

החברה תשלם למנכ"ל מענק בשיעור של 4% מרווחי החברה בגין כל שנה בה יועסק כמנכ"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 ברווחי (הפסדי) חברות כלולות, ובנטרול ההשפעה על הרווח המדווח של שערון נכסים בשנת הדו"ח.



#### **(4) תנאים נלווים והחזר הוצאות**

החברה תעמיד לרשות המנכ"ל טלפון סלולארי, ותישא בכל הוצאות ההחזקה והשימוש בטלפון, לרבות סכומי המס בגין שווי השימוש אשר יגולמו לשכרו של המנכ"ל. החברה תישא בהוצאות אש"ל סבירות שיוצאו על ידי המנכ"ל בקשר עם עבודתו בחברה. החברה תישא בכל ההוצאות הכרוכות בהחזקת רכבו הפרטי של המנכ"ל ותישא בעלות המס שתחול בגין הוצאות אלה.

#### **(5) ביטוח 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 לחברה לנכות 5% אלה משכרו ולהעבירם 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 לחברה לנכות 2.5% אלה משכרו ולהעבירם ישירות לקרן. הסבת ההתקשרות לפי הסכם זה מהמנכ"ל לחברת הניהול, תיחשב להתפטרות, ובמקרה של הסבה כאמור יועברו זכויות החברה בפוליסת ביטוח המנהלים או בביטוח הפנסיוני האחר לבעלות המנכ"ל עד לא יאוחר מיום תחילת שירותי הניהול. התשלומים האמורים בסעיף זה ייזקפו על חשבון פיצויי פיטורים על פי חוק פיצויי פיטורים ו/או כל דין אחר שיהיה 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 גלובאלי**

שכרו של המנכ"ל יהיה שכר גלובאלי והוא לא יהיה זכאי לשכר נוסף בגין עבודה בשעות נוספות. בתקופת ההסכם לא ישולם למנכ"ל גמול נוסף עבור כהונתו כדירקטור וכיו"ר דירקטוריון החברה.

#### **(7) ימי חופשה**

המנכ"ל יהיה זכאי לחופשה בתשלום של 28 ימים בשנה. ימי חופשה שלא נוצלו ניתנים לצבירה עד לתקרה של 56 יום.

לחברה חוב למר ארביב בגין דמי ניהול שלא שולמו, שיתרתו הנומינלית ליום 31.12.2023 הינה 9,043 אלפי ש"ח.

**ב. פרטים בדבר הסכם הניהול הנוכחי בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד. למתן שירותי ניהול ללוינסקי-עופר**

לוינסקי עופר מקבלת שירותי ניהול מא.ל.ד, בעלת שליטה בלוינסקי עופר, הנשלטת על ידי ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב. עד ליום 15 בספטמבר 2022 כיהנו ה"ה לוינסקי וארביב כמנהלים כלליים משותפים וכיושבי ראש דירקטוריון משותפים של לוינסקי עופר, והחל מיום 3 בנובמבר 2022 מר לוינסקי הינו מנכ"ל יחיד. ה"ה ארביב ולוינסקי הינם גם דירקטורים של לוינסקי עופר. החל מיום 3 בנובמבר 2022 מר ארביב מכהן כיו"ר דירקטוריון יחיד בלוינסקי עופר.

הסכם הניהול האחרון שנעשה עם א.ל.ד הינו לשלוש השנים שתחילתן ב- 19 בספטמבר 2022. ההסכם אושר ע"י ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינסקי עופר ב- 21 בדצמבר 2022, ועל ידי האסיפה הכללית של לוינסקי עופר ב- 9 פברואר 2023.

**תנאיו העיקריים של הסכם הניהול:**

תמורת שירותי מנהל כללי ללוינסקי עופר ולחברות הבנות שלה תשלם לוינסקי עופר לא.ל.ד דמי ניהול כמפורט להלן:

**(1) דמי ניהול חודשיים קבועים**

דמי ניהול חודשיים קבועים במזומן, לפי הפירוט הבא:  
עבור 12 החודשים הראשונים של תקופת ההסכם: 200,000 ש"ח לחודש.  
עבור 24 החודשים הנוספים של תקופת ההסכם: 208,333 ש"ח לחודש.  
דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן (להלן: "המדד") ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי הינו מדד חודש נובמבר 2022.  
דמי הניהול ישולמו בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס.  
דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.  
א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנכ"ל בגין חופשה, עד ל- 30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייצברו למעלה משנתיים.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנכ"ל כתוצאה ממחלה (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנכ"ל בגין מחלה, א.ל.ד תהא רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה עד לתקרה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפדותם. לאחר ניצול סך ימי המחלה שייצברו כאמור, תפחית לוינסקי עופר את דמי הניהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוסף.

**(2) תגמול הוני**

לוינסקי עופר תקצה לא.ל.ד 1,100,000 אופציות (לא סחירות), הניתנות למימוש ל-1,100,000 מניות רגילות כל אחת.

מחיר המימוש של כל אופציה הוא 109.6 אגורות. האופציות יהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת ההסכם ("תחילת מועד המימוש"). התקופה בה יהיו האופציות ניתנות למימוש תסתיים בתום ארבע שנים ממועד הקצאתן (האופציות הוקצו ב- 31 ביולי 2023).

אם הסכם הניהול יסתיים לפני תחילת מועד המימוש יפקעו האופציות, ולא תהיה לא.ל.ד. כל זכות מכוחן.

המניות שינבעו ממימוש האופציות יירשמו למסחר בבורסה, והחל ממועד הקצאתן יהיו שוות בזכויותיהן לכל דבר וענין למניות הרגילות הקיימות בהון של לוינסקי עופר.

#### **התאמות**

על האופציות יחולו הוראות ההתאמה הבאות:

שינוי בהון – בכל מקרה של שינוי בהון המניות המונפק של לוינסקי עופר, לרבות בדרך של פיצול מניות, איחוד, חלוקה או החלפה של מניות, שינוי במבנה ההון או כל אירוע דומה שיתבצע בלוינסקי עופר, יותאם מספר מניות המימוש, באופן יחסי על מנת לשמר באופן פרופורציוני את מספר המניות ומחיר המימוש.

חלוקת מניות הטבה – אם לוינסקי עופר תחלק מניות הטבה, יגדל מספר מניות המימוש בכמות שהייתה מוקצית לא.ל.ד., כמניות הטבה, אילו מימשה את האופציות לפני חלוקת מניות ההטבה. במקרה שכזה, מחיר המימוש בגין כל המניות שתנבענה ממימוש כל אופציה לא ישתנה.

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 ההטבה בהנפקת הזכויות, כפי שיבוא לידי ביטוי ביחס בין שער הנעילה של המניה בבורסה ביום המסחר האחרון לפני יום האקס לבין שער הבסיס של המניה "אקס זכויות".

#### **התאמת האופציות בעקבות איחוד הון**

בהתאם להוראות ההתאמה, ובעקבות איחוד הון מניות ביחס של 10:1 שביצעה לוינסקי עופר ב-3 בדצמבר 2023, כל 10 אופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת של לוינסקי עופר, ובסך הכל האופציות יהיו ניתנות למימוש ל-100,000 מניות רגילות של לוינסקי עופר.

#### **(3) היקף ההעסקה ועיסוקים נוספים**

שירותי הניהול יינתנו בהיקף משרה כולל של 100%. שירותי הניהול יסופקו ע"י מר לוינסקי באופן אישי<sup>4</sup>, 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, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

#### **(4) תיחום פעילות בתקופת ההסכם**

בתקופת ההסכם א.ל.ד. ומר לוינסקי יציעו ללוינסקי עופר כל מיזם בניה חדש מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", "תמ"א 38 וכד") שהם בוחנים. ועדת הביקורת של לוינסקי עופר תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההצעה, אם יש לבצע את המיזם בלוינסקי עופר. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בלוינסקי עופר יהיו א.ל.ד. ומר לוינסקי רשאים לבצעו בעצמם או להציע את המיזם לאחרים. התחייבות א.ל.ד. ומר לוינסקי להציע מיזמים כאמור ללוינסקי 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 מסוג התחדשות עירונית. ההון העצמי לעניין זה יחושב לפי 25% מהעלות המוערכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם ייעשה על ידי הנהלת לוינסקי עופר, בכפוף לאישור ועדת הביקורת. א.ל.ד. ומר לוינסקי יהיו רשאים להציע ללוינסקי עופר בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסוג התחדשות עירונית, ובלבד שההחלטה אם להיענות להצעה תובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי. מקום בו תובא בפני לוינסקי עופר התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחותה, ואשר א.ל.ד. ו/או מר לוינסקי חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי ללוינסקי 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 האורגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדחות את ההתקשרות בפרויקט. על התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחות, ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית ללוינסקי עופר, ינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של לוינסקי עופר.

#### **(5) הוראות מעבר ביחס להסכמי ניהול קודמים**

הוראות הסכמי הניהול הקודמים של לוינסקי עופר ימשיכו לחול בנוגע לדמי ניהול משתנים שנקבעו בהם, לרבות מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים, והשבת מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים ששולמו ביתר, ביחס לפרויקטים שלגביהם נוצרה לא.ל.ד. זכות לדמי ניהול משתנים או למקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים על פי הסכמי הניהול הקודמים.

#### **ג. פרטים בדבר הסכם ניהול קודם בין לוינסקי-עופר לא.ל.ד. למתן שירותי ניהול ללוינסקי-עופר**

הסכם הניהול הקודם היה לשלוש השנים שהחלו ב- 19 בספטמבר 2019 והסתיימו ב- 18 בספטמבר 2022. הוא אושר ע"י ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינסקי עופר ב- 7 באוגוסט 2019, ועל ידי האסיפה הכללית של לוינסקי עופר ב- 12 בספטמבר 2019.

#### **תנאי העיקריים של הסכם הניהול הקודם**

ההסכם הינו למתן שירותי ניהול של ה"ה יוסף לוינסקי וברוך אופיר ארביב כמנהלים כלליים משותפים.

### **(1) דמי ניהול חודשיים קבועים**

תמורת שירותי הניהול תשלם לוינסקי עופר לא.ל.ד דמי ניהול חודשיים בסך של 90,000 ש"ח בתוספת מע"מ כדין וכנגד חשבונית מס. דמי הניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ("המדד") ויעודכנו בשיעור עליית המדד אחת לשלושה חודשים. המדד הבסיסי יהיה מדד חודש יוני 2016.

דמי הניהול ישולמו אחת לחודש, לא יאוחר מהיום העשירי לכל חודש גרגוריאני, עבור שירותי הניהול שניתנו בחודש הקודם לו.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול גם עבור ימי היעדרות של המנהלים בגין חופשה של כל מנהל, עד ל-30 ימי עבודה לכל שנת עבודה. ימי החופשה לא יהיו ניתנים לפדיון ולא ייחברו למעלה משנתיים.

א.ל.ד תהיה זכאית לקבל דמי ניהול בגין ימי היעדרות של המנהלים כתוצאה ממחלה של כל מנהל (מהיום הראשון למחלתו) עד ל-30 ימי מחלה בשנה. לא נעדר המנהל בגין מחלה, א.ל.ד תהא רשאית לצבור את הזכות לדמי ניהול בגין ימי מחלה לכל מנהל עד לתקרה של 90 יום, אך לא תהיה רשאית לפדותם. לאחר ניצול סך ימי המחלה שיצברו כאמור, תפחית לוינסקי עופר את דמי הניהול שישולמו לא.ל.ד, באופן יחסי, בגין כל יום מחלה נוסף.

### **(2) החזר הוצאות**

לוינסקי עופר תישא בהוצאות שיוצאו ע"י א.ל.ד בקשר עם שירותי הניהול, 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 בעלויות הטלפונים הסלולאריים שמוחזקים בידי המנהלים.

לוינסקי עופר תישא בכל התשלומים וההוצאות מכל סוג שהוא הקשורים לאחזקה ושימוש ברכב מקבוצת רישוי 7 על ידי מר לוינסקי, לרבות דלק, תיקונים וביטוח, ולמעט קנסות חניה ו/או תעבורה.

### **(3) דמי ניהול משתנים - מענק מרווחים**

בנוסף לדמי הניהול החודשיים תהיה א.ל.ד זכאית למענק בשיעור של 7% מהרווח בכל פרויקט של לוינסקי עופר. לעניין זה:

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של לוינסקי עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם בנייה שנתקיים לגביו אירוע משכלל בתקופת הסכם הניהול. "אירוע משכלל" -

במיזם בניה מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", תמ"א 38 וכו') שבו ביצוע פרויקט בניה כרוך בהסכמת בעלי דירות במקרקעין לביצועו- המועד בו תתקשר לוינסקי עופר עם עורך הדין המייצג את בעלי הדירות במקרקעין, בהסכם על פיו תישא בשכר הטרחה שלו בקשר עם הפרויקט.

במיזם בניה במקרקעין שהזכויות בהם ירכשו בהסכם עם בעל הזכויות במקרקעין, כשהתמורה תשולם בכסף או בשירותי בניה (קומבינציה) - המועד בו תתקשר לוינסקי עופר עם בעל הזכויות במקרקעין בזיכרון דברים או הסכם - המוקדם שביניהם.

"רווח" - סכום העודפים השייך ללוינסקי עופר בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של לוינסקי עופר בפרויקט.

"הון עצמי" - הכספים שיופקו על ידי לוינסקי עופר בחשבון הליווי של הפרויקט ויהיו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"עודפים" - כל הכספים מכל מין וסוג להם תהיה לוינסקי עופר זכאית בקשר עם הפרויקט, כולל ההון העצמי, והרווחים מהפרויקט להם תהיה לוינסקי עופר זכאית ואשר יצטברו בחשבון הליווי של הפרויקט, לאחר סילוק ההתחייבויות לבנק המלווה לפי הסכם הליווי של הפרויקט.

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של לוינסקי עופר בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה ללוינסקי עופר של הרווח.

תשלום דמי הניהול יבוצע במועדים כדלקמן:

- (1) לוינסקי עופר תשלם לא.ל.ד. מקדמה על חשבון המענק בגין כל פרויקט בקרות אירוע משכלל. המקדמה תהיה בשיעור כולל של 3% מהרווחיות הצפויה בפרויקט/ים המיועד/ים להקמה במסגרת מיזם הבניה. סכום המקדמה יחושב על בסיס הרווחיות הצפויה בפרויקט כפי שתוערך בדוח כלכלי של שמאי 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. ברווחי הפרויקט ל- 7% מהרווח.

ההוראות לעיל יחולו, בשינויים המחויבים, ביחס לפרויקטים של חברות פרויקט בבעלות לוינסקי עופר, ולפרויקטים של תאגידים שלוינסקי עופר תחזיק בחלק מהבעלות בהם ("חברות מוחזקות").

ביחס לפרויקטים כאלה יבוצעו חישובי הרווח, ההון העצמי, והרווחיות הצפויה בהתאם לחלקה היחסי של לוינסקי עופר בחברה המוחזקת, והתשלום על פי ס"ק (2) לעיל, המשלים בגמר הפרויקט את דמי הניהול ל- 7% מהרווח, יבוצע לאחר שהחברה המוחזקת תעביר ללוינסקי עופר כספים שיאפשרו את התשלום לא.ל.ד.

#### **(4) תקרה לדמי הניהול המשתנים**

דמי הניהול המשתנים לא יעלו על סכום של 10 מיליון ש"ח בכל תקופה של 12 חודשים.

#### **(5) התאמות**

אם בתום כל פרויקט יתברר כי סכום המקדמה על חשבון המענק חושב ושולם ביתר, יקוזז הסכום ששולם ביתר, מתוך יתרת המענק. אם יתברר כי סכום המקדמה ע"ח המענק חושב ושולם בחסר, תשלם לוינסקי עופר לא.ל.ד. את הסכום החסר, יחד עם תשלום יתרת המענק המגיע לא.ל.ד.

במקרה בו יבוטל פרויקט לאחר תשלום מקדמה, יקוזז סכום המקדמה מתשלום אשר ישולם לא.ל.ד. כדמי ניהול משתנים בפרויקט אחר, ואם לא ניתן לבצע קיזוז כאמור 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 הכספיים של לוינסקי עופר באחד משלושת הדוחות הכספיים השנתיים העוקבים לאחר מועד התשלום לא.ל.ד., תחזיר א.ל.ד. ללוינסקי עופר את הסכומים ששולמו בטעות כאמור. בשים לב לגובה ההחזר הנדרש, תיקבע תקופת ההחזר, שלא תהיה ארוכה מ- 24 חדשים, לא.ל.ד.

## **(6) היקף ההעסקה ועיסוקים נוספים**

שירותי הניהול יינתנו בהיקף משרה כולל של 90%. החלוקה הפנימית להעמדת שירותי הניהול בין המנהלים, במסגרת היקף המשרה הכולל, תיעשה ע"י א.ל.ד. ובהתאם לצרכי לוינסקי עופר. שירותי הניהול יסופקו ע"י המנהלים באופן אישי, וא.ל.ד. תהיה אחראית כלפי לוינסקי עופר למילוי תפקידי המנהלים במסירות, בנאמנות ובמקצועיות. לא.ל.ד. ולמנהלים מטעמה עיסוקים נוספים, ולוינסקי עופר מאשרת הסכמתה לעיסוקים אלה, ובלבד שלא יהיה בהם כדי ליצור ניגוד עניינים עם מתן שירותי הניהול.

## **(7) תיחום פעילות בתקופת ההסכם**

בתקופת ההסכם א.ל.ד. וה"ה לוינסקי וארביב יציעו ללוינסקי עופר כל מיזם בניה חדש מסוג התחדשות עירונית ("פינוי- בינוי", "תמ"א 38 וכד") שהם בוחנים. ועדת הביקורת של לוינסקי עופר תבחן את המיזם המוצע, ותקבע, תוך 7 ימי עסקים מקבלת ההצעה, אם יש לבצע את המיזם בלוינסקי עופר. אם הוועדה תקבע שהמיזם לא יבוצע בלוינסקי עופר יהיו א.ל.ד, וה"ה לוינסקי וארביב, רשאים לבצעו בעצמם או להציע את המיזם לאחרים. התחייבות א.ל.ד. וה"ה לוינסקי וארביב להציע מיזמים כאמור ללוינסקי 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 מסוג התחדשות עירונית.

ההון העצמי לעניין זה יחושב לפי 25% מהעלות המוערכת של המיזם. אומדן האמצעים הכספיים של לוינסקי עופר הזמינים לביצוע המיזם ייעשה על ידי הנהלת לוינסקי עופר, בכפוף לאישור ועדת הביקורת.

א.ל.ד. וה"ה לוינסקי וארביב יהיו רשאים להציע ללוינסקי עופר בתקופת ההסכם לרכוש מהם גם מיזמי בניה שאינם מסוג התחדשות עירונית, ובלבד שההחלטה אם להיענות להצעה תובא לאישור באופן הנדרש לאישור עסקה חריגה שלבעל שליטה יש בה עניין אישי.

מקום בו תובא בפני לוינסקי עופר התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחותה, ואשר א.ל.ד. ו/או מר לוינסקי ו/או מר ארביב ו/או החברה ו/או חברות בשליטתם יחליטו על התקשרות באותו פרויקט, אשר היה מהותי ללוינסקי עופר אילו החליטה להתקשר בו, תיתן לוינסקי עופר דיווח מיידי בעניין שיכלול: 1. תיאור כללי של הפרויקט; 2. מועד החלטת לוינסקי עופר; 3. זהות האורגנים שבחנו את הפרויקט; 4. פירוט כללי בדבר המידע שהובא בפני האורגנים לצורך קבלת החלטה; 5. נימוקי ההחלטה לדחות את ההתקשרות בפרויקט.

על התקשרות בפרויקט מסוג התחדשות עירונית של לוינסקי עופר תחליט לדחות ואשר, ככל שהייתה מבוצעת, לא הייתה מהותית ללוינסקי עופר, יינתן גילוי כללי בדוח התקופתי של לוינסקי עופר.

## **(8) אישור מחברת הניהול בנוגע לדמי הניהול המשתנים**

בהסכמי הניהול של לוינסקי עופר שבהם נקבעו דמי ניהול משתנים הנגזרים מרווחי הפרויקטים לא נכללות הוראות בנוגע לאפשרות של הפסקת מתן השירותים לפני סיום בניית כל הפרויקטים שבהם חל "אירוע משכלל" ושולמו מקדמות על חשבון דמי ניהול משתנים. לאור האמור התקבל בשנת 2023 אישור מחברת הניהול כי יישום אותם הסכמי ניהול ייעשה כך שההוראות להלן יחולו בנוגע לאפשרות האמורה:

- מחויבות חברת הניהול לספק שירותי ניהול תחול עד לתום בניית הפרויקטים שבגינם שולמו לה דמי ניהול משתנים.
- אם חברת הניהול תפסיק לתת שירותי ניהול ללוינסקי עופר לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, וזאת בין אם ההפסקה תהיה ביוזמתה, ובין אם תהיה ביוזמת לוינסקי עופר, בהחלטת האורגנים של לוינסקי עופר, חברת הניהול תהיה זכאית לחלק יחסי בלבד מדמי הניהול המשתנים עבור הפרויקט. החלק היחסי יחושב לפי יחס הביצוע של הפרויקט.
- יחס הביצוע של הפרויקט יחושב לפי היחס שבין עלויות הבניה שהתהוו לבין אומדן עלויות הבנייה שתוקצבו.
- במקרה של הפסקת מתן שירותים כאמור לפני שיסתיים פרויקט כלשהו, בין אם ההפסקה תהיה ביוזמת חברת הניהול, ובין אם ההפסקה תהיה ביוזמת לוינסקי עופר, בהחלטת האורגנים של לוינסקי עופר, חברת הניהול תחזיר ללוינסקי עופר מקדמות עודפות ששולמו לה עד להפסקת השירותים עבור הפרויקט. "מקדמות עודפות" לעניין זה- ההפרש בין סכום המקדמות ששולם עבור הפרויקט לבין אומדן הרווח בפרויקט מוכפל ביחס הביצוע של הפרויקט, אם ההפרש הוא חיובי.

## **ד. פרטים בדבר תנאי העסקתו של ר"ח יונתן אייזקס**

ר"ח אייזקס מכהן כמנהל הכספים ומזכיר החברה, וכמנהל הכספים ומזכיר החברה של לוינסקי-עופר. ההתקשרות עם ר"ח אייזקס אינה קצובה בזמן. היקף משרתו בחברה הינו 30%, בעלות חודשית של 19.5 אלפי ש"ח. העלות השנתית בשנת 2023 הינה 235 אלפי ש"ח. היקף משרתו של ר"ח אייזקס בלוינסקי-עופר עומד על 50%. העלות החודשית ללוינסקי-עופר של ההתקשרות היא כ- 38.3 אלפי ש"ח. העלות השנתית של ההתקשרות ללוינסקי-עופר בשנת 2023 היתה 460 אלף ש"ח. עלות העסקתו השנתית הכוללת של ר"ח אייזקס בקבוצה בשנת 2023 היתה 695 אלף 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. לפרטים על החזקותיו בחברה ר' תקנה 24.



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

### א. עסקאות המנויות בסעיף 270(4) לחוק החברות, התשנ"ט – 1999 (להלן: "חוק החברות")

#### 1. התקשרות לקבלת שירותי ניהול של מר ארביב לחברה

לפרטים בדבר הסכם לפיו מועמדים שירותי הניהול של מר ארביב לחברה, שאושר על ידי האסיפה הכללית של בעלי המניות בחברה ביום 29 ביוני 2022, ר' תקנה 21(א) לעיל, ודיווח מידי של החברה מיום 25 במאי 2022, אסמכתא 2022-01-051774.

#### 2. התקשרות החברה המאוחדת לוינסקי – עופר עם א.ל.ד לקבלת שירותי מנכ"ל/ים

א.ל.ד, בעלת שליטה בחברה המאוחדת לוינסקי עופר, העמידה את שירותי הניהול של ה"ה לוינסקי וארביב כמנכ"לים משותפים עד ל-3.11.2022, והחל מ-4.11.2022 היא מעמידה את שירותי מר לוינסקי כמנכ"ל יחיד. לפרטים על הסכם הניהול עם א.ל.ד לתקופת שלוש השנים שתחילתה ב-19.9.2022, ועל הסכם הניהול עם א.ל.ד שחל על שירותי הניהול שהועמדו בתקופת שלוש השנים שבין 19.9.2019 ל-18.9.2022 ר' תקנה 21(א) לעיל.

#### 3. מכירת מגרש ברח' נורדאו בהרצליה מליבנטל בניין ללוינסקי-עופר

בחדש ינואר 2014 מכרה החברה הבת ליבנטל בניין את זכויותיה בנכס מקרקעין ברחוב נורדאו 9-11 בהרצליה ללוינסקי-עופר, בתמורה להקצאת מניות ותשלום כספי. למידע על המקרקעין ר' ביאור 10ב'1 לעיל.

### א. עיקרי העסקה על פי הסכם המכירה

על פי הסכם המכירה, זכויות ליבנטל בניין במקרקעין נמכרו בתמורה כדלהלן:

#### תמורה בלתי מותנית

- הקצאה של 86 מיליון מניות לליבנטל בנין.
- הסבת האחזיות לפירעון הלוואה של 4.34 מ' ש"ח מליבנטל בניין ללוינסקי-עופר.

#### תמורה מותנית

לוינסקי-עופר תשלם לליבנטל בנין 40% מתמורת המכירות בגין "תוספת הניצולת" של זכויות הבניה במקרקעין. "תוספת ניצולת" תחושב כהפרש בין אפשרויות הבניה העתידיות במקרקעין לבין אפשרויות הבניה הקיימות, באופן בו מחושבים שטחים על פי צו מכר דירות (טופס של מפרט) (תיקון), התשס"ח-2008. "אפשרויות בניה קיימות" הינן אפשרויות הבניה במטרים רבועים בנכס בהתאם לתב"ע שבתוקף על פי הערכת שמאי מ-8 באוקטובר 2013 שצורפה להסכם. "אפשרויות בניה עתידיות" הינן אפשרויות הבניה במטרים רבועים בנכס בהתאם להיתר הבניה שיוצא, לרבות היתרי שינויים שיינתנו במהלך הבניה, וזאת בעקבות שינויי תב"ע, בין אם ביוזמת לוינסקי-עופר ובין אם ביוזמת הרשויות או כל צד שלישי שהוא, לרבות הבעלים המשותפים של החלקה.

חישוב התמורה הנוספת ייעשה בהתאם לנוסחה:

40	X	תוספת ניצולת	X	תמורת המכירות
100	X	אפשרויות בניה עתידיות		

בניכוי כל הוצאה ו/או חיוב ו/או מס ו/או היטל שידרשו על ידי רשויות עירוניות או ממשלתיות לצורך השגת תוספת הניצולת, לרבות היטלי השבחה, היטלי פיתוח, סכומים שידרשו לצורך מטלות ציבוריות וכיו"ב, ואשר יוצאו בפועל על ידי לוינסקי-עופר למטרה של השגת תוספת הניצולת.

התמורה המותנית תשולם עם קבלת אישור הבנק המלווה שיממן את הבניה בפרויקט שיוקם במקרקעין לשחרור כספי הפרויקט, וזאת עד לתשלום מלוא סכום התמורה המותנית, והכל לאחר משיכת ההון העצמי על ידי לוינסקי-עופר. תשלום התמורה המותנית לליבנטל בנין לאחר משיכת מלוא 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 ללוינסקי-עופר תמורה ממכירות. בכל מועד כאמור לוינסקי-עופר תשלם לליבנטל בנין חלק יחסי מהכספים הנמשכים על ידה, ומהתמורה המשולמת לה, באופן שהכספים יחולקו בין החברות פרו-ראטה, לפי היחס שבין החלק המגיע לליבנטל בניין מתמורת המכירות וטרם שולם לה לבין החלק המגיע ללוינסקי-עופר מתמורת המכירות וטרם נתקבל על ידה.

ליבנטל בנין תהיה רשאית להמיר את התמורה המותנית, כולה או חלקה, בהקצאת מניות נוספות של לוינסקי-עופר, ובלבד שלא תחול מניעה על פי דין לביצוע הקצאה כאמור. ליבנטל בנין תהיה רשאית להודיע על רצונה בהמרת התמורה, כולה או חלקה, בכל עת, ובלבד שהודעתה תימסר לפני שתשולם לה מלוא התמורה המותנית. שווי מניות לוינסקי-עופר שיוקצו לליבנטל בניין לעניין המרת התמורה יהיה בהתאם לשווי הסגירה הממוצע של מניות לוינסקי-עופר בבורסה ב-30 הימים שיקדמו למועד בו המניות הנוספות יוקצו לליבנטל בנין.

על פי ההסכם, בכוונת לוינסקי-עופר לבצע פרויקט בניה למגורים ומסחר בנכס, בליווי בנק מלווה בשיטת הליווי הפיננסי, ולמכור שטחים מבונים שיוקמו במסגרת הפרויקט. על אף האמור לוינסקי-עופר תהיה רשאית למכור זכויותיה בנכס, כולן או חלקן, לכל צד ג' שהוא (להלן: "הרוכש החלופי") בכפוף להוראות שנקבעו בהסכם.

ליבנטל בנין התחייבה להעביר על שם לוינסקי-עופר בלשכת רישום המקרקעין את הבעלות בנכס, כשהוא נקי מכל שעבוד, עקול, או חוב. העברת הזכויות בלשכת הרישום כאמור תתבצע בסמוך לאחר פירעון יתרת חוב ההלוואה על ידי לוינסקי-עופר. על אף האמור, אם תתקבל הסכמת הבנק להעברת הבעלות על שם לוינסקי-עופר לפני פירעון יתרת חוב ההלוואה, ליבנטל בנין תבצע את העברת הבעלות של שם לוינסקי-עופר בלשכת רישום המקרקעין במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית, או במועד בו תתקבל הסכמת הבנק, המאוחר שביניהם. הצדדים יפעלו ככל הנדרש לרישומה של לוינסקי-עופר בלשכת רישום המקרקעין כבעלים. עם העברת הזכויות בנכס על שם לוינסקי-עופר בלשכת רישום המקרקעין תירשם הערה בדבר זכויות ליבנטל בנין לפי ההסכם.

מובהר, למען הסר ספק, שאי רישום המקרקעין על שם לוינסקי-עופר בלשכת רישום המקרקעין בשל המשכנתא הרשומה על המקרקעין לטובת הבנק לא יגרע מזכויותיה החוזיות של לוינסקי-עופר כלפי ליבנטל בנין, שעל פיהן ליבנטל בנין מקנה ללוינסקי-עופר את הבעלות במקרקעין מיד עם וכנגד תשלום התמורה הבלתי מותנית.

החזקה בנכס תועבר ללוינסקי-עופר במועד תשלום התמורה הבלתי מותנית (אשר תשולם, כאמור לעיל, בכפוף לרישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לטובת לוינסקי-עופר לא יאוחר ממועד ביצוע הקצאת המניות הנכללות בתמורה הבלתי מותנית).

#### **ב. ביצוע העסקה**

ביום 5 בינואר 2014 בוצעה העסקה. עיקר התמורה בעסקה שולמה במניות לוינסקי-עופר. בעסקה הוקצו לליבנטל בנין מניות שהיוו במועד ההקצאה כ-46.6% מהונה של לוינסקי-עופר וכ-46.7% מזכויות ההצבעה בה. ההלוואה הבנקאית שהאחריות אליה הוסבה ללוינסקי-עופר נפרעה בחודש יולי 2014.

נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים רשומה לטובת לוינסקי-עופר הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין והעברת הבעלות במקרקעין נמצאת בתהליך טיפול מול עיריית הרצליה וטרם הושלמה.

בעקבות העסקה, החברה, השולטת בליבנטל בנין, הינה בעלת שליטה בלוינסקי-עופר, יחד עם א.ל.ד. וה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל שליטה בחברה, ומר יוסף לוינסקי, מנכ"ל לוינסקי עופר ובעל מניות בחברה, המחזיקים בחלקים שווים ב-א.ל.ד.

#### **4. רכישת מיזמי נדל"ן ע"י לוינסקי עופר מחברות פרטיות בבעלות ה"ה ארביב ולוינסקי**

בחודש אוגוסט 2013 רכשה לוינסקי-עופר מיזמי נדל"ן מהחברות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ ו-א. עופר השקעות ויזמות בע"מ הנשלטות, בהתאמה, בידי ה"ה לוינסקי וארביב, ועוסקות בייזום והקמה של פרויקטים בתחום הנדל"ן ("החברות הפרטיות" או "המוכרות").

במסגרת העסקה רכשה לוינסקי-עופר מהמוכרות את זכויותיהן והתחייבויותיהן ב-13 מיזמים<sup>5</sup>, בתמורה להחזר 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/י הבניה שיבוצע/ו במיזם שהועבר.

מועד תשלום דמי הייזום ביחס לכל פרויקט יהא תוך 7 ימים מגמר הפרויקט. הסכם הרכישה קובע כי אם תוך שלוש שנים ממועד ההתקשרות לא ייחתם הסכם ליווי פיננסי עם בנק מסחרי לביצוע פרויקט/י בניה במיזם, וללוינסקי-עופר לא יהיו אמצעים כספיים הנדרשים כ"הון עצמי" על מנת לבצע פרויקט בניה עם ליווי פיננסי כאמור, תהיה למוכרות זכות לרכוש חזרה את אותו מיזם מלוינסקי-עופר, או חלק מן המיזם שבו ניתן לבצע פרויקט בניה, בתמורה להחזר ההוצאות של לוינסקי-עופר תוציא בקשר עם הפרויקט המיועד, כולל הסכומים שישולמו למוכרות על פי הסכם הרכישה עמך, בתוספת ריבית ההתקשרות.

לעניין זה:

"גמר פרויקט" - המועד שיחול לאחר משיכת כל הכספים המהווים הון עצמי של לוינסקי-עופר בפרויקט, ואשר ניתן יהיה לבצע בו, על פי תנאי הסכם הליווי הבנקאי, חלוקה של הרווח ללוינסקי-עופר.

"הון עצמי" - הכספים שיופקדו על ידי לוינסקי-עופר בחשבון הליווי של הפרויקט ויהוו 'הון עצמי' של הפרויקט.

"פרויקט" - פרויקט בניה יזמית של לוינסקי-עופר, בין לבדה ובין יחד עם אחרים, במסגרת מיזם של לוינסקי-עופר רכשה במסגרת העסקה.

"רווח" - סכום העודפים השייך ללוינסקי-עופר בכל פרויקט המלווה ע"י בנק מסחרי בהסכם ליווי בנקאי, בניכוי ה"הון העצמי" של לוינסקי-עופר בפרויקט.

"ריבית ההתקשרות" - ריבית בשיעור הריבית השנתי החל על אשראי פיננסי מבוסס ריבית פריים של לוינסקי-עופר, כשיעורו במועד בו יבוצע תשלום של החזר הוצאות.

#### 5. הלוואה מליבנטל בנין למר ארביב

חברת קיסריה השקעות בע"מ ("קיסריה") קיבלה, בתקופה שבה הייתה חברה בת של החברה (עד חודש אוקטובר 2002), הלוואה מהחברה הבת ליבנטל בנין. ההלוואה הובטחה בין היתר בשעבוד על מניות של החברה שהיו בבעלות קיסריה. ביום 17 בינואר 2010 אישרה החברה את המחאת זכויותיה והתחייבויותיה של קיסריה על פי הסכם ההלוואה למר ארביב. לפרטים נוספים ר' באור ג'24 לדוחות הכספיים.

#### 6. ביטוח, שיפוי ופטור

מר ארביב, בעל השליטה בחברה המכהן כנושא משרה בה, נכלל בפוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה שרכשה החברה. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר. לפרטים על החלטות החברה בנוגע לביטוח ר' תקנה א'29 להלן. למר ארביב ניתן גם כתב שיפוי ופטור ע"י החברה. לפירוט בדבר כתב השיפוי והפטור ראו תקנה א'29 להלן.

---

<sup>5</sup> שניים מהמיזמים בוטלו בשנת 2014, ובשנת 2017 החברה החליטה לבטל מיזם נוסף. שלושה מבין המיזמים הגובלים זה בזה אוחדו לפרויקט אחד (פרויקט הנרקיס).

מר ארביב נכלל גם בפוליסת ביטוח אחריות נושאי המשרה בלוינסקי עופר. גבול האחריות בפוליסה הינו 10 מיליון דולר.

הביטוח לתקופה 1/3/2023 - 31/3/24 של נושאי המשרה בלוינסקי עופר אושר בהחלטות ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינסקי עופר מיום 23 במרס 2023.

ביום 28 במרס 2024 אישרו ועדת הביקורת והדירקטוריון של לוינסקי עופר את הארכת הביטוח לחודש נוסף עד 30 באפריל 2024.

#### 7. הסכמי מימון הכוללים הגבלות על בעלי שליטה וקבלת ערבויות מבעלי שליטה

בהסכמי מימון שונים של החברה ושל לוינסקי עופר הותנה המימון בהגבלות שונות על בעלי שליטה בה, ובהתחייבויות שונות מצד בעלי שליטה ובהעמדת ערבויות על ידי בעלי שליטה. בעל השליטה בחברה, מר ברוך אופיר ארביב, ובעלי השליטה בלוינסקי עופר, פרט לחברה, אישרו את הסכמתם להגבלות והתחייבויות כאמור, ללא תמורה. ההסכמים אושרו על פי תקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), תש"ס-2000 ("תקנות ההקלות"), כמפורט להלן:

- מר ארביב ערב, ללא הגבלה בסכום, להתחייבויות ליבנטל הרצליה והחברה כלפי בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ על פי הסכם הליווי הפיננסי לפרויקט "סוקולוב". הערבות הועמדה ללא תמורה.
- ה"ה ארביב ולוינסקי העמידו ערבויות ללא תמורה לאשראי בנקאי של לוינסקי-עופר למימון פעילותה השוטפת, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. העמדת הערבויות אושרה ביום 27 בינואר 2015 ע"י ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי-עופר כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות.
- במסגרת הסכמים למימון פרויקטי "מכבי 6/8" ו-"הנשיא 16/18" שנערכו בין לוינסקי-עופר לשותפויות נדל"ן מוגבלות שהשותף הכללי בהן הוא וולת'סטון נדל"ן בע"מ ("השותפויות", "וולת'סטון", בהתאמה), העמידה א.ל.ד, ללא תמורה, ערבות להבטחת התחייבויות לוינסקי-עופר על פי ההסכם, וה"ה לוינסקי וארביב מסרו כתב התחייבות לפיו הם לא ימכרו את מניותיהם בא.ל.ד במכירה שכתוצאה ממנה יחדלו להיות בעלי השליטה בא.ל.ד מבלי לקבל את הסכמת השותפויות מראש ובכתב. ביום 23 אוקטובר 2018 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי-עופר את העסקה למימון פרויקט "מכבי 6/8" כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. וביום 4 בפברואר 2019 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון לוינסקי-עופר את העסקה למימון פרויקט "הנשיא 16/18" כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות. ביום 19 בספטמבר 2019 נחתמו הסכמים בין לוינסקי-עופר לשותפויות ונקבע כי הערבות וכתב ההתחייבות הבלתי חוזרת של א.ל.ד יבטיחו את התשלום בסך 250 אלפי ש"ח של לוינסקי-עופר התחייבה לשלם בגין ההלוואות לפרויקט "מכבי 6/8", את התשלום בסך 250 אלפי ש"ח של לוינסקי-עופר התחייבה לשלם בגין ההלוואות לפרויקט "הנשיא 16/18", ואת התשלום המגיע למממנות כהשתתפות ברווחי הפרויקטים.

- ה"ה ארביב ולוינסקי העמידו ערבויות 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 והדירקטוריון אישרו את קבלת הערבויות האישיות ללא תמורה כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות ביום 2.10.2022. לפרטים ר' דיווח מידי מיום 3.10.2022 אסמכתא 2022-01-123406.
- במסגרת הסכם מאפריל 2022 לנטילת אשראי בהיקף של עד 197 מיליון ש"ח המיועד לפרויקט סיפולוקס בו התקשרו החברה ועדמית תעשיות ושרותי רכב בירושלים בע"מ נטלה החברה על עצמה הגבלות בנוגע להתקשרויות עם מר ברוך ארביב, בעל השליטה בחברה, וגורמים הקשורים אליו, בנוגע לתשלומים לבעל השליטה וגורמים הקשורים אליו, ובנוגע לשינוי השליטה בחברה. ועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את נטילת ההגבלות במסגרת ההלוואה בהתאם לתקנות ההקלות ביום 30.12.2021. לפרטים ר' דיווח מידי מיום 6.4.2022 אסמכתא 2022-01-043573, ודיווח מידי מיום 6.4.2022 אסמכתא 2022-01-043588.
- ביום 13 בדצמבר 2023 אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון של לוינסקי עופר כעסקה מזכה בהתאם לתקנות ההקלות, קבלת ערבויות אישיות מה"ה ארביב ולוינסקי להלוואה בסך 20.25 מ' ש"ח שלוינסקי-עופר נטלה בחודש דצמבר 2023 ממניף שירותים פיננסים בע"מ, ללא תמורה עבור העמדת הערבויות. לפרטים על ההלוואה ראו ביאור 15(3).

#### 8. הלוואות ממר ברוך אופיר ארביב

- (א) ביום 22 ביולי 2021 אישרו וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה נטילת הלוואות בעלים ממר ברוך ארביב, בעל השליטה בחברה, בתנאים הבאים:
  - סכום ההלוואה הוא הסכום שנדרש לשימושים הבאים:
    - פירעון ההלוואה שקיבלה החברה מהחברה המוחזקת לוינסקי-עופר בסך 10,027 אלפי ש"ח.
    - רכישת מניות של לוינסקי-עופר במסגרת הצעה לציבור על פי דוח הצעת מדף של לוינסקי עופר<sup>6</sup>, 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 שבהן תחויב ההלוואה יהיו זהים לתנאיהם בהלוואה בנקאית לבעל השליטה המשמשת מקור להעמדת ההלוואה לחברה ("ההלוואה הבנקאית"), ובלבד שהריבית לא תעלה על פריים + 3.5%.
  - ההלוואה מבעל השליטה תובטח בשעבוד על מניות של לוינסקי-עופר שבבעלות החברה הבת, ליבנטל חברה לבנין, לפי אותו יחס בטחונות לחוב במניות לוינסקי-עופר אשר יחול בהלוואה בנקאית.

<sup>6</sup> דוח הצעת המדף פורסם ב-21.7.2021, והחברה רכשה במסגרתו מניות של לוינסקי 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 סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה, וועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את ההתקשרות על פי תקנות ההקלות. בנימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההלוואה נקבע: החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגיל למימון פעילותה. החברה נזקקה למימון לצורך פירעון ההלוואה מלוינסקי עופר, ומעוניינת במימון לצורך הגדלת השקעתה בלוינסקי עופר במסגרת ההצעה לציבור של לוינסקי עופר. תנאי ההלוואה לחברה בתקופת ההלוואה זהים לתנאי הלוואה בנקאית לבעל השליטה שהיא המקור להעמדת ההלוואה לחברה, וההלוואה הבנקאית מובטחת בשעבוד על מניות לוינסקי 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 מזכה.

בתקופת ההלוואה תפעל החברה להשגת מימון חלופי מצד בלתי קשור, שתנאיו יהיו שווים או עדיפים לחברה על תנאי ההלוואה מבעל השליטה בתקופת ההארכה. אם על פי התנאים שישררו בשוק לא יושג מימון חלופי בתנאים שווים או עדיפים לחברה - 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 18,512 אלפי ש"ח.

(ב) ביום 29 במרס 2023 אישרו וועדת הביקורת והדירקטוריון החברה הלוואת בעלים בסך של 300 אלפי ש"ח שהתקבלה ממר ברוך ארביב, בעל השליטה בחברה, בחודש מאי 2022, למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי ההלוואה:

- שיעור הריבית השנתי של ההלוואה הינו 10%.
  - קרן ההלוואה והריבית תפרענה בתשלום אחד, ביום 31.7.2023, או במועד מוקדם יותר אם החברה תבקש להקדים את הפירעון.
  - ההלוואה תובטח בשעבוד על מניות של לוינסקי עופר בע"מ שבבעלות החברה הבת – ליבנטל חברה לבניין בע"מ.
  - לחברה תהיה זכות לפירעון מוקדם בכל עת ללא עלות.
- העסקה סווגה על ידי ועדת הביקורת כעסקה חריגה, וועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את ההתקשרות על פי תקנות ההקלות. בנימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההלוואה נקבע:



החברה נוטלת אשראי במהלך העסקים הרגיל, ונזקקה להלוואה למימון הוצאות שוטפות. תנאי הלוואה מבעל השליטה עדיפים לעומת תנאי השוק הקיימים. לפיכך, ניתן לראות בהלוואה עסקה מזכה. במהלך שנת 2023 פרעה החברה את קרן הלוואה. הריבית, בסך 36 אלפי ש"ח, טרם שולמה.

(ג) לחברה הלוואה מנובמבר 2023 בסך של 1,400 אלפי ש"ח ממר ארביב, שהועמדה למימון הוצאות שוטפות של החברה. תנאי הלוואה טרם הוסדרו.

#### 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 בבאר-שבע שבהם 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 התחייבו הרוכשות להעמיד מימון למוניטין. לשם כך נטלו הרוכשות, יחד ולחוד, בחודש מאי 2021, הלוואה בסך של 34 מיליון ש"ח מבנק לאומי. לפרטים בדבר העסקה וההלוואה ר' ביאור 22ה' לדוחות הכספיים.

ביום 18 במאי 2021 העסקות סווגו על ידי ועדת הביקורת כעסקות חריגות לאור היקפן הכספי, וועדת הביקורת והדירקטוריון אישרו את ההתקשרויות על פי תקנות ההקלות, מאחר שתנאיהן לגבי החברה אינם שונים מתנאיהן לגבי לוינסקי עופר.

#### 10. ערבות לחוזה שכירות למשרדי הקבוצה

ה"ה ארביב ולוינסקי ערבים לחוזה השכירות למשרדים בתל אביב שמהם פועלת הקבוצה.

#### 11. התחייבות שיפוי בקשר עם עסקה למכירת מחצית מפרויקט "השיטה" של לוינסקי עופר

בחודש מרס 2024 התקשרה לוינסקי עופר בהסכם למכירת 49% מפרויקט "השיטה" לקבוצת יובלים השקעות בע"מ ("יובלים") ולביצוע הפרויקט במשותף עם יובלים. לתיאור ההסכם ר' סעיף 6.10.2.2א' בחלק תיאור עסקי התאגיד שבדוח תקופתי זה. במקביל להתקשרות החברה ויובלים בהסכם, התקשרו ה"ה ברוך אופיר ארביב, בעל השליטה בחברה ובעל שליטה בלוינסקי עופר, ומר יוסף לוינסקי, בעל שליטה בלוינסקי עופר בהסכם עם יובלים בו התחייבו לשפות את יובלים כדלקמן:

- בגין כספים שיובלים תשלם ללוינסקי עופר, אם במועד קבלת היתר הבניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, רווחיות הפרויקט בהתאם לד"ח אפס שייערך בהתאם להוראות ההסכם בין החברה ויובלים ("דוח האפס") תהא נמוכה מ-18% רווח לעלות. השיפוי ישולם תוך 14 יום מיום קבלת היתר בניה להקמת הבניינים הראשונים בפרויקט, ויהיה בסכום שלאחר קבלתו רווחיות יובלים בפרויקט תעמוד על שיעור של 18% מסך העלויות;

- אם הפרויקט לא יצא לפועל כתוצאה מאי התקיימות התנאים המתלים בהסכם הפינוי-בינוי שנחתם בין לוינסקי עופר לבעלי 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 שישולמו על ידי יובלים ללוינסקי עופר עד לאותו מועד ועל כל ההוצאות שתוציא יובלים בפרויקט.

התחייבות השיפוי מובטחת בשעבוד על מניות שה"ה לוינסקי וארביב מחזיקים בחברה פרטית.

ועדת הביקורת והדירקטוריון 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.י.ב. שחקים יזמות נדל"ן בע"מ (להלן - "א.י.ב.") המספקת להן שירותי שיווק לפרויקטים, שירותי טיפול בבעלי דירות שעומים מתקשרת החברה בהסכמי התחדשות עירונית ("דיירים"), ושירותי טיפול בשינויים שמבקשים דיירים ורוכשי דירות בפרויקטים. מחצית ממניות א.י.ב. הן בבעלות מר אביב ארביב, אחיינו של מר ברוך אופיר ארביב, המועסק על ידי א.י.ב.

א. שירותים בפרויקט סוקולוב, בתמורה לעמלת שיווק בשיעור 2% ממחיר המכירה לרוכשי הדירות. ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת של החברה כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון ביום 16 באוגוסט 2018.

ב. שירותים בפרויקטים של לוינסקי-עופר - המכבי 6/8, הנשיא 16/18, קרסקי, הנרקיס, שינקין וכצלסון, בתמורה ל-1.75% ממחזור המכירות של כל פרויקט.

ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי דירקטוריון לוינסקי-עופר ביום 9 בנובמבר 2017.

ג. שירותים בפרויקטים של לוינסקי-עופר המפורטים להלן:

פרויקט	השיטה, אהרונוביץ, שפרינצק, עוזיאל	בני עייש	מקווה ישראל	הסתדרות
תמורה כ-2% ממחזור המכירות בפרויקט	1.8%	2.05%	1.755%	2.34%
טיפול בבעלי הדירות הקיימים	כן	כן	כן	כן
טיפול בשינויי דירות	כן	כן	לא	לא

ההתקשרות סווגה על ידי ועדת הביקורת של לוינסקי-עופר כעסקה שאינה חריגה ואושרה על ידי הדירקטוריון של לוינסקי-עופר ביום 28 בדצמבר 2023.

### (2) שיתוף בהוצאות עם לוינסקי-עופר

החברה ולוינסקי עופר פועלות ממשרדים ששוכרת לוינסקי עופר בשד' רוטשילד בתל-אביב. מאז שנת 2016. החברה נושאת ב-30% מהוצאות המשרד. הוצאות המשרד כוללות - דמי שכירות, תשלומים לחברת הניהול של הבניין, תשלומי עירייה, ניקיון, חשמל, אחזקה, תחזוקת מחשבים, כיבוד וטלפונים, הוצאות משרד ושני מקומות חניה. ההתקשרות עם לוינסקי עופר אושרה לאחרונה ביום 29 במרס 2021 על ידי הדירקטוריון, לאחר שסווגה באותו יום על ידי ועדת הביקורת כעסקה שאינה חריגה.

### (3) שיתוף בהוצאות כוח אדם

א. חלק מעובדי לוינסקי-עופר מספקים שירותים גם לחברה. לוינסקי-עופר מספקת לחברה שירותי חשב, מנהלת חשבונות ומזכירה, כל אחד בהיקף של כ-20% משרה, ובתמורה נושאת החברה ב-20% מעלות העסקתם. ההתקשרות עם לוינסקי-עופר לקבלת השירותים אושרה ביום 26 במרס 2020 בוועדת הביקורת, וביום 31 במרס 2020 בדירקטוריון החברה.

ב. החל משנת 2021 מעמידה לוינסקי-עופר לליבנטל הרצליה את שירותיו של מנהל הפרויקטים של לוינסקי-עופר בהיקף של כ-20% משרה, ובתמורה נושאת ליבנטל הרצליה ב-20% מעלות העסקתו.

ההתקשרות עם לוינסקי-עופר לקבלת שירותיו של מנהל הפרויקטים אושרה ביום 21 במרס 2021 בוועדת הביקורת ובדירקטוריון החברה.

#### תקנה 24 - החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה

א. מניות המוחזקות ע"י בעלי עניין בתאגיד

למיטב ידיעתה של החברה, ההחזקות במניות החברה על ידי בעלי עניין ביום 31 בדצמבר 2023, וכן ב-31 במרס 2024, הינן כדלקמן:

שם	מניות רגילות בע"נ של ש"ח אחד	% בהון ובזכויות ההצבעה
ברוך אופיר ארביב (1)	4,593,871	46.10
יוסף לוינסקי (2)	395,200	3.97
יונתן אייזקס (3)	83,000	0.83
רוחמה ארביב (4)	7,500	0.08

לחברה אין ניירות ערך פרט למניות. הנתונים לעיל הינם גם בדילול מלא.

(1) מר ארביב הוא מנכ"ל ויר"ר דירקטוריון החברה. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות חברה בבעלותו, א. עופר השקעות ויזמות בע"מ.

(2) מר לוינסקי הוא מנכ"ל לוינסקי עופר ודירקטור בה. ההחזקה היא במישרין ובאמצעות יוסף לוינסקי ושות' בע"מ, חברה פרטית בשליטת מר יוסף לוינסקי.

(3) מר אייזקס הינו מנהל הכספים ומזכיר החברה בחברה ובלוינסקי-עופר.

(4) גב' רוחמה ארביב נשואה למר ברוך אופיר ארביב.

## ב. החזקות בעלי ענין בחברה מוחזקת

למיטב 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, הינן כדלקמן:

שם	מניות רגילות ללא ע"ג	כתבי אופציה (סדרה (1)	אופציות לא סחירות	%	
				בהון	ההצבעה בזכויות
א.ל.ד. יחד החזקות בע"מ (1)	7,997,114	4,383,900 (5)	1,100,000 (6)	30.66	31.05
		44.3% מכלל כתבי האופציה שהונפקו	100% מכלל האופציות שהונפקו		
יוסף לוינסקי (2)	167,000	=	=	0.64	0.65
ברוך אופיר ארביב (3)	75,810	=	=	0.29	0.29
יונתן אייזקס (3)	206,000	=	=	0.79	0.76

- (1) חברה פרטית, המוחזקת, בחלקים שווים, בידי חברת א. ליבנטל נכסים והשקעות בע"מ שבבעלות מר ברוך אופיר ארביב, בעל השליטה בחברה, ובידי חברת לוינסקי ניהול והשקעות 2002 בע"מ שבבעלות מר יוסף לוינסקי, מנכ"ל ובעל שליטה בלוינסקי עופר.
- ההחזקה הינה "יחד עם אחרים" - עם החברה ועם ה"ה ארביב ולוינסקי.
- (2) ר' הערה (2) בתקנה 24(א) לעיל.
- (3) ר' הערה (1) בתקנה 24(א) לעיל.
- (4) ר' הערה (3) בתקנה 24(א) לעיל.
- (5) כתבי האופציה (סדרה 1) ניתנים למימוש למניות רגילות של לוינסקי עופר עד ליום 27 בספטמבר 2025. כל עשרה כתבי אופציה ניתנים למימוש למניה רגילה אחת. מחיר המימוש לכל כתב אופציה הוא 0.48 ש"ח.
- (6) 1,100,000 אופציות לא סחירות. כל 10 אופציות ניתנות למימוש למניה רגילה אחת של לוינסקי עופר, במחיר מימוש של 1.096 ש"ח לאופציה, כפוף להתאמות. האופציות הוקצו על פי הסכם לפיו מועמדים ללוינסקי עופר שירותי ניהול, ויהיו ניתנות למימוש החל מתום שנתיים מתחילת תקופת ההסכם, ב-19 בספטמבר 2022 ועד תום ארבע שנים ממועד הקצאתן, ב-31.7.2023.

## תקנה 24א - הון המניות הרשום והמונפק וניירות הערך ההמירים של החברה

הון רשום	הון מונפק ונפרע
מספר מניות	
60,000,000	9,965,000
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב	

לחברה אין ניירות ערך המירים.

## תקנה 24ב - מרשם בעלי המניות של החברה

שם בעל המניות	כמות המניות
מזרחי טפחות חברה לרישומים בע"מ	9,909,530
ברוך אופיר ארביב	55,000
גאולה אלעני	50
אחר (לא מזוהה)	420
סה"כ	9,965,000

**תקנה 26 - הדירקטורים של התאגיד**

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	מען להמצאת כתבי דין	חברות בוועדות הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי		מועד תחילת כהונה	השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות והתאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
			לא	כן				
				בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית				
ברוך אופיר ארביב, יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל 58036682 28.1.1963 ישראלית זכר	שד' רוטשילד 74, ת"א	לא	X		29.3.07	יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל החברה; דירקטוריון הונת שלה; יו"ר דירקטוריון לוינסקי-עופר.	מר ארביב נשוי לרוחמה ארביב	לא
עו"ד רחל מלאך 062888474 28.7.1982 ישראלית נקבה	מרדכי מקלף 21, חולון	ועדת ביקורת / ועדת תגמול		דח"צ, כשירות מקצועית	לא	13.5.21	בוגר במשפטים, המכללה למנהל ראשון לציון; 2008 – היום - מסלקת תביעות, הראל חברה לביטוח בע"מ 2017 – היום - עורכת דין עצמאית.	לא
שמואל עוזרי 031743008 8.7.1974 ישראלית זכר	גולדקנופף 37, ירושלים			דב"ת, כשירות מקצועית	לא	6.9.22	2009 - בוגר במשפטים מהקריה האקדמית אונו; 2011 - היום - עורך דין עצמאי.	לא

שם מספר ת"ז תאריך לידה נתינות מין	מען להמצאת כתבי בי דין	חברות בוועדות הדירקטוריון	כהונה כדירקטור חיצוני או בלתי תלוי			עובד החברה, חברת בת או חברה קשורה או של בעל עניין בחברה	מועד תחילת כהונה	השכלתו והתעסקותו בחמש השנים האחרונות  התאגידים בהם הוא משמש כדירקטור	קירבה משפחתית לבעל עניין אחר בחברה	האם החברה רואה את הדירקטור כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון
			לא	כן						
				דח"צ מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית					
שלמה בן- עזרי 058137373 28.6.1963 ישראלית זכר	הר גלבוע 12, אשדוד		לא	מומחיות חשבונאית ופיננסית	לא	6.7.17	לא	בוגר כלכלה ומנהל עסקים, אוניברסיטת בר אילן. מ- 2010 עד 2023 מנכ"ל ארגון הקבלנים במחוז אשדוד והשפלה. י"ר יד לבנים אשדוד. 08/23-היום – יועץ בתחום הבניה בנושאי ניהול התכנון ופיקוח	לא	כן

**תקנה 26א' - נושאי משרה בכירה של התאגיד**

שם מס' ת.ז. תאריך לידה	תפקיד בחברה ותאריך תחילת הכהונה	התפקיד שהוא ממלא בחברות מוחזקות או קשורות או בבעל עניין בחברה	השכלה	ניסיון עסקי בחמש השנים האחרונות	קרבת משפחה לנושא משרה בכירה אחר או לבעל עניין בחברה
ר"ח יונתן אייזקס 069887958 23.9.1959	מנהל כספים ומזכיר החברה, אחראי על ניהול סיכוני שוק; 15.12.1999	מנהל כספים של החברות הבנות ליבנטל בנין וליבנטל הרצליה; דירקטור בחברה הכלולה תגר. מנהל כספים ומזכיר חברה בלוינסקי-עופר ובחברה הבת שלה לוינסקי עופר ק. מלאכי בע"מ.	בוגר בחסבונאות וכלכלה, האוניברסיטה העברית בירושלים; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר אילן; רואה חשבון.	מנהל כספים בחברה ובחברות הבנות ליבנטל בנין וליבנטל הרצליה; מזכיר החברה; ומנהל כספים ומזכיר חברה של קיסריה השקעות בע"מ; מנהל כספים ומזכיר חברה בלוינסקי-עופר.	לא
ר"ח עופר אלקלעי 024369340 12.4.1969	מבקר פנימי; 5.7.2020	מבקר פנימי בלוינסקי-עופר בע"מ	תואר ראשון בחסבונאות וכלכלה, אוניברסיטת תל- אביב; תואר שני במשפטים, אוניברסיטת בר- אילן	שותף במשרד א. אלקלעי ושות' המתמחה בתחום הביקורת הפנימית וניהול סיכונים. משמש כמבקר פנימי במגוון חברות ציבוריות ופרטיות.	לא

**תקנה 26ב - מספר מורשי החתימה העצמאים**

אין לחברה מורשי חתימה עצמאיים.

**תקנה 27 - רואה החשבון של התאגיד**

וקסלר, קודנצ'ק, אנוך ושות', בן-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 והחלטות שאינן טעונות אישור האסיפה**

**הכללית**

ר' תקנה 22(8)(ב) ותקנה 22(8)(ג) לעיל ותקנה 29(ב) להלן.



**תקנה 29(ב) - החלטות אסיפה כללית שהתקבלו בניגוד להמלצות הדירקטורים**  
לא היו בתקופת הדוח.

**תקנה 29(ג) - החלטות של אסיפה כללית מיוחדת**

ביום 17 באוגוסט 2023 קיבלה אסיפה כללית מיוחדת של החברה את ההחלטות הבאות:

- מינוי מחדש של מר שלמה בן עזרי כדירקטור חיצוני בחברה.
- אישור תגמול שנתי לדירקטור החיצוני מר שלמה בן עזרי.
- מינוי מחדש של מר שמואל עוזרי כדירקטור בלתי תלוי בחברה.
- אישור מדיניות התגמול של החברה.

לפרטים בדבר ההחלטות ר' דיווח מיידי של החברה מיום 03.07.2023 אסמכתא 2023-01-074376.

**תקנה 29א - החלטות החברה**

**עסקות חריגות הטעונות 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 הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

1. על פי כתבי הפטור והשיפוי החברה פוטרת את נושא המשרה מראש מכל אחריות, בשל נזק עקב הפרת חובת הזהירות כלפיה, למעט הפרת חובת הזהירות בחלוקה כהגדרתה בחוק החברות. הפטור האמור לעיל אינו חל על אחריות נושא המשרה בשל נזק שייגרם לחברה בשל כל אחד מאלה: (א) הפרת חובת אמונים כלפי החברה, למעט אם נושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה; (ב) הפרת חובת זהירות שנעשתה בכוונה או בפזיזות, למעט אם נעשתה ברשלנות בלבד; (ג) פעולה מתוך כוונה להפיק רווח אישי שלא כדין; (ד) קנס או כופר שהוטל על נושא המשרה.

2. על פי כתבי הפטור והשיפוי החברה תשפה את נושא המשרה בשל כל חבות או הוצאה, כמפורט להלן, שיוטלו על נושא המשרה עקב פעולה שעשה או יעשה, בתוקף היותו נושא משרה בחברה או כמועסק על ידי החברה כעובד או נותן שירותי ניהול, או בתוקף היותו נושא משרה, מועסק כעובד, או נותן שירותי ניהול מטעם החברה, לחברות בנות או קשורות של החברה או לכל תאגיד אחר בו יש לחברה אינטרס, כמפורט להלן:

▪ חבות כספית שתוטל על נושא המשרה לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שינתן בפשרה או פסק בורר שיאושר בידי בית משפט, הקשורה לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף 4 להלן, ובלבד שהסכום המרבי של השיפוי לא יעלה על הסכום המפורט בסעיף ב' להלן.

▪ הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורכי דין, שיוציא נושא המשרה או שיחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שיוגש נגדו בידי החברה או בידי החברה

האחרת או בשמה או בידי אדם אחר, (לרבות במסגרת תביעה נגזרת), או באישום פלילי שממנו יזוכה נושא המשרה, או באישום פלילי שבו יורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

- הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא המשרה עקב חקירה או הליך שהתנהל כנגדו בידי רשות מוסמכת ואשר הסתיים בלא הגשת כתב אישום נגד נושא המשרה ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי.
- תשלום לנפגע הפרה, כאמור בסעיף 52נ(א)(1)(א) 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 התדיינות 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, לאחד או יותר מהאירועים המפורטים בסעיף 4 להלן, לא יעלה על 5 מיליון דולר ארה"ב, בתוספת סכומים שיתקבלו, אם יתקבלו, מחברת ביטוח במסגרת ביטוח בו התקשרה החברה.

4. האירועים שעליהם חל כתב השיפוי הינם: פעילות בקשר עם ייזום, תכנון, ביצוע והקמה של פרויקטים בתחום הבניה; הנפקת ניירות ערך, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, הצעת ניירות ערך לציבור על פי תשקיף, הצעה פרטית, הצעת מכר, הנפקת מניות הטבה או הצעת ניירות ערך בדרך אחרת כלשהי, ביצוע הצעות רכש וכל הקשור בכך; אירוע 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 כמשמעותן בסעיף 1 לחוק החברות, ובכלל זה, ביצוע, ביטול 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 זכות בכל אחד מהם, קבלת אשראי ומתן בטחונות, וכן כל פעולה הכרוכה במישרין או בעקיפין לעסקה כאמור, והכל בין אם החברה צד להן ובין אם אינה צד להן, וכן בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא; פעולה או החלטה הקשורה במישרין או בעקיפין עם יחסי מסחר של החברה ו/או עם עסקי החברה ובכלל זה קבלנים חיצוניים, לקוחות, ספקים, זכיינים, יועצים, שוכרים ונתוני שירותים או כל צד שלישי המקיים כל סוג של עסקים, במישרין או בעקיפין, עם החברה, ולרבות משא ומתן, כריתתם וביצועם ו/או אי ביצועם של חוזים וכן שינויים בהתקשרויות והסדרי פשרה עם כל אלה; פעולות בקשר להשקעות שמבצעות החברה ו/או חברות בנות או קשורות שלה, המתבצעות בשלבים שלפני ו/או אחרי ביצוע ההשקעה לצורך ההתקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, המעקב והפיקוח עליה לרבות פעולות שביצע דירקטור/נושא המשרה/עובד בשם החברה ו/או חברות בנות או קשורות שלה כדירקטור/כנושא משרה/כעובד בתאגיד נשוא ההשקעה; הפרת הוראות הסכם כלשהו שהחברה צד לו, בין אם בוצעה בפועל ובין אם נטען

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 דוח או הודעה כאמור; פעולה או מחדל בקשר עם מידע, מצגים, הערכות, חוות דעת, דוחות כספיים, דיווחים או הודעות ובקשות לאישור (וכן הפעולות שבסודן), 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 דרישה ביחס לאי גילוי או לכשל לספק מידע במועד הנדרש על פי דין; פעולה או מחדל בקשר לזכויות הצבעה בחברה; פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקי החברה; פעולה או מחדל בקשר עם עריכה ו/או הפעלה ו/או טיפול בסידורי ביטוח ו/או בניהול סיכונים, וכן כל עניין בקשר למשא ומתן לגבי הסכמי ביטוח, התקשרויות בהסכמי ביטוח, תנאי פוליסות ביטוח והפעלת פוליסות ביטוח; כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסים או מוצרים של החברה, עבוד 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, נהלים או תקנים, כפי תחולתם בישראל בקשר לאיכות הסביבה והנגעים, בין היתר, לזיהום, להגנה על הבריאות, להליכי ייצור, להפצה, לשימוש, לטיפול, לאחסון ולהובלה של חומרים מסוכנים, ולרבות בגין נזקי גוף, רכוש ונזקים סביבתיים; כל פעולה אשר גרמה לנזק גוף, מחלה, מוות, נזק לרכוש ולרבות אובדן השימוש בו; העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על-פי דין לבעלי עניין בחברה; כל הקשור לעריכה ו/או לאישור של דוחות כספיים, דוחות תקופתיים ודוחות ביניים, לרבות מעשים או מחדלים הנוגעים לאימוץ תקני דיווח כספי (לרבות תקני דיווח כספי בינלאומיים - IFRS), הכנה וחתימה על הדוחות הכספיים של החברה, מאוחדים או נפרדים, לפי העניין, וכן בקשר לעריכה ו/או לאישור של דוח הדירקטוריון ו/או תוכניות עסקיות ותחזיות ו/או למתן הערכה לגבי אפקטיביות הבקרה הפנימית בחברה ולגבי נושאים נוספים הכלולים בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון וכן מתן הצהרות המתייחסות לדוחות הכספיים; כל פעולה או מחדל הקשורים לחלוקה, כהגדרת מונח זה בחוק החברות, ובכלל זה רכישה של מניות החברה, לרבות רכישה עצמית של ניירות ערך של החברה, ולרבות חלוקה באישור בית משפט, ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה או מחדל כאמור הפרה של כל דין; שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או נושיה לפי חוק החברות, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בנות, פירוק או מכירתן, הקצאה או חלוקה; קבלת הלוואות ואשראי, בין אם מתאגידים בנקאיים ובין אם מגורמים אחרים ובכלל זאת מתן התחייבויות פיננסיות, יצירת שעבודים והעמדת ביטחונות בקשר עם מימון ולרבות גיבוש הסדרים בקשר עם פירעון המימון; תובענות אזרחיות או פליליות הנוגעות למהלך העסקים השוטף והרגיל של החברה ולעסקאות חריגות של החברה, תובענות שהוגשו כנגד נושא משרה בקשר לפירוק החברה או כינוס נכסיה, תובענות ייצוגיות או תובענות נגזרות בקשר עם החברה ופעילותה וכן תובענות בקשר להליכי מיזוג, פיצול, ארגון מחדש וכיוצא באלה; פעולות בקשר להוצאת

או אי הוצאת רישיונות והיתרים לפעילות החברה ובכלל זאת, תכנון, בנייה והקמה של נכסי דלא ניידי וכל פעילות אחרת שלגביה יש לקבל רישיון או היתר מהרשויות המוסמכות; השתתפות במכרזים ועריכתם; התבטאות, אמירה, לרבות הבעת עמדה או דעה שנעשתה בתום לב ע"י נושא המשרה או העובד במהלך תפקידו ומכוח תפקידו, במ"מ והתקשרויות עם ספקים או לקוחות, ולרבות במסגרת ישיבות האסיפה הכללית, הדירקטוריון, ועדה מוועדותיו או פורום הנהלה כלשהו; פעולה או החלטה בקשר ליחסי עובד-מעביד, לרבות משא ומתן, התקשרות ויישום הסכמי עבודה אישיים או קיבוציים, טיפול בקרנות פנסיה, קופות גמל וקופות 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, גהות ובטיחות בעבודה ופגיעות בעבודה וכדומה; פעולה הנוגעת לחבות מס של החברה ו/או בעלי המניות שלה; קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, או כי הוא בעל כשירות מקצועית וקביעת ועדת הביקורת של החברה כי דירקטור הינו דירקטור בלתי תלוי; החלטות ו/או פעולות הנוגעות לדינים הבאים להגן על הצרכן או בקשר לחוזים אחידים, לרבות טענות בדבר ליקויי בנייה; משא ומתן, כריתה וביצועם של הסכמים עם קבלני כוח אדם, קבלני שירותים, קבלני בניין וכדומה; דיווח והגשת בקשה לרשויות המדינה ורשויות אחרות; חקירות של רשויות המדינה; כל אחד מהאירועים המפורטים לעיל, בקשר להעסקתו על ידי חברה בת של החברה כנושא משרה, כעובד, או נותן שרותי ניהול.

## **ב. ביטוח אחריות נושאי משרה**

אחריות נושאי המשרה בחברה מבוטחת לתקופה המתחילה ביום 22 במרס 2024 ועד ליום 21 במרס 2025. גבול הביטוח, למקרה ולתקופה, הינו 10 מיליון דולר. הפרמיה השנתית הינה כ- 110 אלפי ש"ח (30,600 דולר). רכישת הביטוח אושרה על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון ביום 31 במרס 2024.

31 במרס, 2024

תאריך

א. ליבנטל אחזקות בע"מ

## **שמות החותמים :**

(1) ברוך אופיר ארביב

(2) יונתן אייזקס

## **תפקידם:**

יו"ר הדירקטוריון ומנכ"ל

מנהל כספים

# א. ליבנטל אחזקות בע"מ

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 9ב'(ד)(1):

## הצהרת מנהל כללי

אני, ברוך אופיר ארביב, מצהיר כי:

- (1) בחנתי את הדוח התקופתי של א. ליבנטל אחזקות בע"מ (להלן - התאגיד) לשנת 2023 (להלן - הדוחות);
- (2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של החברה, לדירקטוריון ולוועדת 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 משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
ברוך אופיר ארביב  
מנהל כללי

31 מרץ, 2024

תאריך

# א. ליבנטל אחזקות בע"מ

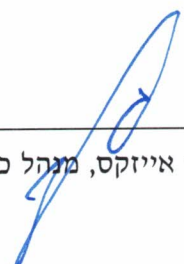
הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 29(ד)

## הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, יונתן אייזקס, מצהיר כי:

- (1) בחנתי 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 ביניים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת דוחות;
- (3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;
- (4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדת הביקורת של דירקטוריון התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי הגילוי בבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

  
יונתן אייזקס, מנהל כספים

31 מרץ, 2024

תאריך