27 ~~ביולי~~באוגוסט 2025

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

(להלן: "**החברה**" או "**גפן**")

לכבוד

רשות ניירות ערך — הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ

רח' כנפי נשרים 22 — רח' אחוזת בית 2

ירושלים — תל-אביב

ג.א.נ.,

הנדון: **דו"ח מיידי מתוקן על כינוס אסיפה כללית מיוחדת והצעה פרטית חריגה**

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), הוראות תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות תקופתיים ומיידיים**"), תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הצעה פרטית**"), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה) התשס"א-2001 (להלן: "**תקנות עסקה עם בעל השליטה**") והוראות תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות האסיפות**"), ניתנת בזאת הודעה מתוקנת בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות בחברה (להלן: "**האסיפה**"), אשר תתקיים במשרדי החברה ברחוב הגדוד העברי 5 אשדוד (להלן: "**משרדי החברה**"), ביום ג' 2~~17~~ ~~באוגוסט~~ בספטמבר 2025, בשעה 12:00.

1. תיאור ההחלטה על סדר יום האסיפה

1.1. רקע

ביום 8 באוגוסט 2024, מינה דירקטוריון החברה ועדה מיוחדת (להלן: "**הוועדה המיוחדת**"), לבחינה וניהול משא ומתן על עסקה עם מר צחי אבו, בעל השליטה בחברה (להלן: "**מר אבו**"). במסגרת העסקה שנדונה, הייתה אמורה החברה לרכוש מקבוצת אבו את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בפרויקטים להתחדשות עירונית (למעט זכויות והתחייבויות מסוימות, כמפורט בסעיף 1.3.1.1.3.2.4 ~~1.3.2.4.~~ להלן; להלן: "**הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו**")[1] ואת מלוא הון המניות או הנכסים (פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) של חברה פרטית בבעלות צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה ואשר עוסקת בתחום ההתחדשות העירונית (להלן: "**הצד השלישי**"). ביום 13 במאי 2025 הודיע הצד השלישי לחברה על רצונו לסיים את המו"מ. מר אבו הביע את הסכמתו להמשיך את המו"מ לצורך רכישת הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו. ביום 11 ביולי 2025 נחתם בין החברה לבין מר אבו וחברות בשליטתו (להלן: "**קבוצת אבו**") הסכם במסגרתו יוקצו לקבוצת אבו 107,458,221 מניות של החברה המהוות 33.0049% מהון המניות המונפק של החברה ("**ההקצאה**") בתמורה למלוא הון המניות של א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ, שהיא חברה פרטית אשר הוקמה על ידי קבוצת אבו לצורך ביצוע העסקה בכדי לאגד את כל הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו תחת ישות משפטית אחת (להלן: "**העסקה**" ו"**א.י.ז.י. אבו**",

[1] מר אבו הודיע לחברה כי בכוונתו להביא לאישור הסדר לפיו כל עוד הוא מכהן כנושא משרה בחברה, הוא יעניק לה התחייבות כי הוא ימנע מביצוע עסקאות חדשות בתחום ההתחדשות העירונית שלא באמצעות החברה, אלא אם תינתן לחברה זכות הצעה ראשונה לממשן בעצמה (תיחום פעילות).

בהתאמה). לפרטים בדבר הוועדה המיוחדת ראו סעיף 3 לדוח זה. לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים מימים 11 באוגוסט 2024, 7 באפריל 2025, 14 במאי 2025 ו- 2 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2024-01-085555, 2025-01-025907, 2025-01-033737 ו-2025-01-047698, בהתאמה), אשר נכללים בדוח זה על דרך של הפניה.

לפרטים אודות תיאור פעילות א.י.ז.י אבו בהתאם לתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף – מבנה וצורה), התשכ"ט-1969 (להלן: "**תקנות פרטי תשקיף**"), ראו מתאר הפעילות של א.י.ז.י אבו המצ"ב **כנספח ב'** לדוח זה, דוח הדירקטוריון של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024 מצ"ב לדוח זה **כנספח ג'** וכן הדו"חות כספיים של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024 מצ"ב לדוח זה **כנספח ד'**.

כן מצ"ב לדוח זה **כנספח ה'** הערכת השווי שערכה פירמת בטא פיננס בע"מ לבחינת הוגנות יחסי ההחלפה בעסקה ("**הערכת השווי**").

1.2. עיקרי העסקה:

1.2.1. במועד השלמת העסקה תבוצע החלפת מניות, כך שהחברה תקצה לבעלי המניות של א.י.ז.י אבו – קבוצת אבו – 107,458,221 מניות רגילות של החברה אשר תהוונה כ- 33.0049% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה עם השלמת העסקה[2] (להלן: "**המניות המוקצות**").

1.2.2. בתמורה למניות המוקצות, תעביר קבוצת אבו לחברה, במועד השלמת העסקה, את מלוא החזקותיה בא.י.ז.י אבו, כך שלאחר ההעברה כאמור, תחזיק החברה ב-100% מהון המניות המונפק והנפרע של א.י.ז.י אבו, ללא דילול ובדילול מלא.

1.2.3. בנוסף, במסגרת העסקה:

(א) החברה תתחייב לגרום לכך כי בתוך שנתיים ממועד ההשלמה, א.י.ז.י אבו תפרע לקבוצת אבו התחייבויות בסכום של 40 מיליון ש"ח ("**הלוואת קבוצת אבו**"). הלוואת קבוצת אבו תישא ריבית בהתאם להוראות סעיף 3(י) לפקודת מס הכנסה (ללא הצמדה), ותיפרע בשמונה תשלומי קרן רבעוניים קבועים בסך של 5,000,000 ש"ח כל אחד, בתוספת הריבית שנצברה על אותו רכיב קרן עד למועד הפירעון ("**התשלום הרבעוני**"). התחייבויות א.י.ז.י אבו לקבוצת אבו בסך של כ-40 מיליוני ש"ח נובעות מ: (1) יתרת הלוואות בין חברתיות בסך של כ-20.5 מיליוני ש"ח הנובעות מתשלום ההוצאות השוטפות בגין פעילות הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו, (2) רכישת חלק מהזכויות בפרויקט ז'בוטינסקי במזומן בסך של כ-15 מיליון ש"ח ו- (3) צפי להוצאות שוטפות נוספות בגין הפרויקטים עד מועד השלמת העסקה בסך של כ-4.5 מיליון ש"ח.

(ב) כל תשלום רבעוני יבוצע 60 ימים מתום כל רבעון קלנדארי מלא ממועד ההשלמה (אף בכל מקרה, לא יאוחר מתום 26 חודשים ממועד ההשלמה), ובכפוף לכך כי לוועדת הביקורת של החברה, לפי שיקול דעתה המלא, תהא הסמכות לדחות כל או חלק מתשלום רבעוני כלשהו, וזאת ככל שוועדת הביקורת תקבע כי ביצוע התשלום הרבעוני עשוי למנוע מהחברה לעמוד בתשלומים הנדרשים לפעילות השקעה או לפעילות שוטפת של החברה בהתאם לתקציב המאושר של החברה, או אם ביצוע

[2] השיעור אשר מהוות המניות מחושב תחת ההנחה כי עד מועד ההשלמה לא יוקצו מניות נוספות.

התשלום הרבעוני, כולו או חלקו, יביא או יהיה צפוי להביא לפגיעה באמות המידה הפיננסיות של החברה או ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי נושיה (לרבות מחזיקי אגרות החוב של החברה) (בסעיף זה – "**הסכום הדרוש לחברה**") – והכול כפי שייקבע על ידי ועדת הביקורת של החברה (בסעיף זה – "**תשלום נדחה**"). רכיבי הריבית והקרן של תשלום נדחה כלשהו אשר ביצועו נדחה ימשיכו לשאת ריבית בהתאם לתנאי הלוואת קבוצת אבו לעיל וזאת עד למועד הפירעון של התשלום הנדחה כאמור. החברה תהיה מחויבת לבצע את הפירעון של התשלום הנדחה במועד המוקדם מבין: (א) המועד שבו ועדת הביקורת, לפי שיקול דעתה המלא, תקבע כי לא קיימת עוד מניעה לביצוע התשלום הנדחה במלואו או בחלקו; או (ב) במועד הפירעון הסופי של ההלוואה, אשר יהיה 60 ימים מתום הרבעון הקלנדארי המלא השמיני שלאחר מועד השלמת העסקה.

1.3. <u>תנאים מתלים להשלמת העסקה</u>

השלמת העסקה וביצועה כפופים לקיום המלא והמצטבר של כל אחד מהתנאים המתלים בסעיף זה כדלקמן (אלא אם כל הצדדים או צד אחד ביחס לתנאים המתלים לטובתו ויתרו בכתב על התקיימות אותו תנאי, כולו או חלקו, ובלבד שקיומו אינו נדרש על פי דין) עד למועד האחרון, כהגדרתו להלן (להלן: "**מועד השלמת העסקה**" או "**מועד ההשלמה**").

1.3.1. <u>תנאים מתלים משותפים</u>

1.3.2.1 אישורים רגולטוריים:

(א) קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות;

(ב) קבלת רולינג מרשות המסים בנוסח שאינו שונה מהותית מבקשת הרולינג שהוגשה בהסכמה בין הצדדים (להלן: "**הרולינג**").

1.3.2.2 אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה.

1.3.2.3 השלמת שינוי המבנה בקבוצת אבו, כך ש:(א) כל הפעילות המתוארת במתאר (שהם הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו, כהגדרתם לעיל, ~~להוציא~~ להוציא הזכויות וההתחייבויות המוחרגות, כהגדרתם להלן) (להלן: "**הפעילות הממוזגת**") תועבר לבעלות מלאה ובלעדית של א.י.ז.י אבו; ו-(ב) פרט לפעילות המועברת כאמור, א.י.ז.י אבו לא תחזיק בנכסים, התחייבויות או זכויות כלשהם.

1.3.2.4 בין <u>החברה (באמצעות</u> א.י.ז.י אבו<u>)</u>, צדדי ג' וקבוצת אבו ייחתמו הסכמים המסדירים את זכויותיה של קבוצת אבו לקבל ~~רווחים~~<u>החזר הוצאות ורווחים</u> ראשונים בפרויקטים נאות-ספיר ופלדות (המתוארים במתאר) ~~והחזר הוצאות~~<u>,אשר ישמשו (במלואם) את קבוצת אבו להחזר ההלוואות שקיבלה מאותם צדדי ג' (בסעיף זה: "**שכבת הרווחים הראשונה**"),</u> וזאת בהתאם לתנאי עסקאות שנחתמו בשנת 2022 בין קבוצת אבו לבין צדדי ג'<u>, (בסעיף זה: "**הסכמים עם צדדי ג'**"),</u> בקשר עם המחאת 65% מהזכויות של קבוצת אבו בפרויקטים האמורים ובקשר עם הלוואות שניתנו לקבוצת אבו במסגרת אותה העסקה. ~~על פי הערכת השווי, הסכומים להם צפויה להיות זכאית כאמור קבוצת אבו הם כ-62.6~~

~~מיליוני ש"ח בגין פרויקט נאות-ספיר, וכ- 96.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט פלדות.~~

בהתאם למפל חלוקת הרווחים שנקבע בהסכמים עם צדדי ג', לאחר חלוקת שכבת הרווחים הראשונה לקבוצת אבו, יתבצע איזון חלוקת הרווחים באופן הבא: החברה (באמצעות א.י.ז.י אבו) תהיה זכאית באופן בלעדי לשכבת הרווחים השנייה של הפרויקטים הנ"ל, ולאחר מכן, כל הרווחים שיוותרו יחלוקו בין החברה ובין אותם צדדי ג' בהתאם לשיעור החזקתם בפרויקטים (35% לחברה ו-65% לצדדי ג') (בסעיף זה, בהתאמה: "**שכבת הרווחים השניה**" ו-"**הרווחים הנוספים**").

על פי הערכת השווי, הסכומים להם צפויה להיות זכאית כאמור קבוצת אבו בגין שכבת הרווחים הראשונה (ואשר כאמור, ישמשו את קבוצת אבו במלואם לצורך פירעון ההלוואות לצדדי ג' בהתאם לתנאי ההסכמים עם צדדי ג') הם כ-62.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט נאות-ספיר, וכ- 96.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט פלדות, והסכומים להם צפויה להיות זכאית כאמור החברה בגין שכבת הרווחים השנייה והרווחים הנוספים הם בהתאמה כ- 108 מיליוני ש"ח לפני מס וכ-38 מיליוני ש"ח לפני מס בגין פרויקט נאות-ספיר.

1.3.2.5 לא יינתן צו מניעה של בית משפט מוסמך או כל החלטה שיפוטית מחייבת אחרת שיהיו תקפים במועד האחרון לקיום התנאים המתלים האחרים ואשר אוסרים על השלמת העסקה. ככל שיינתן צו מניעה זמני, אשר עודנו קיים במועד התקיימות כל יתר התנאים המתלים הדרושים לשם ביצוע השלמה, יידחה מועד ההשלמה עד למועד הסרת אותו צו (אם יוסר), ובלבד שבכל מקרה לא יידחה המועד האחרון להתקיימות התנאים ביותר מ-60 ימים מהמועד האחרון לקיום התנאים המתלים (כהגדרתו בהסכם).

1.3.2. תנאים מתלים לטובתה של החברה להשלמת העסקה

1.3.2.1 נכונות מצגי והצהרות החברה והצהרות קבוצת אבו. (א) כל המצגים, ההצהרות וההתחייבויות שניתנו על ידי קבוצת אבו ביחס לעצמה, יהיו נכונים ומדויקים מכל הבחינות אף במועד השלמת העסקה; (ב) כל המצגים, ההצהרות וההתחייבויות שניתנו על ידי קבוצת אבו ביחס לפעילות הממוזגת, יהיו נכונים ומדויקים מכל הבחינות המהותיות אף במועד השלמת העסקה, וזאת למעט מצגים אשר התייחסו במפורש למועד מסוים, או אז הם נדרשים להיות נכונים לאותו המועד אליו הם התייחסו; ו-(ג) אישור בכתב מרואה החשבון המבקר של א.י.ז.י אבו, או לחלופין – מאזן בוחן עדכני סמוך למועד ההשלמה, המפרט את סכום יתרות החו"ז של קבוצת אבו (יתרות אשר פירעונן מהווה חלק מהלוואת קבוצת אבו, כמפורט לעיל).

1.3.2.2 קבוצת אבו ו-א.י.ז.י אבו לא הפרו באופן שאינו זניח איזו מהתחייבויותיהן על פי הסכם זה שיש לקיימן עד למועד ההשלמה.

1.3.2.3 עד למועד ההשלמה לא חל שינוי מהותי לרעה בא.י.ז.י אבו ובפעילות הממוזגת.

1.3.3. המועד האחרון להתקיימות כל התנאים הקבועים בסעיף 1.3.1 (התקיימותם של התנאים

המתלים הקבועים בסעיף 1.3.2 נבחנת רק במועד ההשלמה) הוא 120 יום ממועד חתימת הסכם הזה; אם עד המועד האחרון הנ"ל טרם התקבלו אישורי צדדים שלישיים מסוימים, תוארך התקופה מאליה ב-60 ימים, ללא צורך בהחלטה משותפת בכתב. לאחר מכן, כל אחד מהצדדים, באמצעות הודעה בכתב לצדדים האחרים, יהא רשאי להודיע על ביטול ההסכם. במקרה של ביטול ההסכם, לא יהיה להסכם עוד כל תוקף כלפי מי מהצדדים ולא תקום לצד מן הצדדים כל זכות או עילת תביעה מכוחו, ומבלי שתהיה למי מהצדדים טענות ו/או תביעות כלשהן.

1.4. <u>מצגים</u>

ההסכם כולל מצגים של החברה, של מר אבו ושל קבוצת אבו, ביחס לעצמם כמקובל בהסכמים מסוג זה. בנוסף, קבוצת אבו נתנה מצגים ביחס לא.י.ז.י אבו והפעילות הממוזגת, בין היתר, ביחס לנושאים הבאים: הון המניות, סמכות להתקשר בהסכם; הליכים משפטיים; תאגידים מוחזקים; הלוואות ואשראי; בנקים; בטוחות; דוחות כספיים ומתאר; הסכמים מהותיים; הפרויקטים הנמנים על הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו; מיסים; התקשרויות עם גורמים קשורים; עובדים; דמי תיווך; רישיונות; ומענקים.

1.5. <u>שיפוי</u>

החברה תהא זכאית לשיפוי מקבוצת אבו בגין כל "נזק" (כהגדרתו בהסכם) שייגרם לה אם איזה מן המצגים שניתנו על ידי קבוצת אבו וא.י.ז.י אבו יתברר כבלתי נכון או בלתי מדויק (כולו או חלקו) או אם תתממש אחת מעילות השיפוי הספציפיות שנכללו בהסכם.

1.6. <u>הוראות נוספות מתוך ההסכם</u>

1.6.1. **תקופת הביניים** – כמו כן, וכמקובל במסגרת הסכמים ועסקאות מסוג זה, נקבעו הוראות ביחס לתקופת הביניים (התקופה שממועד חתימת ההסכם ועד למועד ההשלמה), לרבות התחייבות של קבוצת אבו ושל א.י.ז.י. אבו כי עד מועד השלמת העסקה ימשיכו לנהל את הפעילות הממוזגת במהלך העסקים הרגיל, וכן נקבעו הוראות בדבר פעולות לביצוע ממועד חתימת ההסכם ועד למועד השלמת העסקה.

1.6.2. **הוראות כלליות** – בנוסף וכמקובל בהסכמים מסוג זה, נקבעו בהסכם הוראות מקובלות בדבר מסים והוצאות, סודיות והוראות כלליות נוספות.

1.7. **<u>ההחלטה המוצעת: הקצאת המניות המוקצות בתמורה למניות א.י.ז.י אבו</u>**

לאשר את התקשרות החברה בעסקה שבמסגרתה, ובכפוף להתקיימות התנאים המתלים, תקצה לקבוצת אבו את המניות המוקצות, וכן את התחייבות החברה לגרום לכך שבתוך שנתיים ממועד ההשלמה, א.י.ז.י אבו תפרע לקבוצת אבו את הלוואת קבוצת אבו בכפוף לתנאים המפורטים בסעיף 1.2.3 לעיל. **כמו כן, לאשר כי הקצאת המניות המוקצות לקבוצת אבו מהווה רכישה של מניות בהצעה פרטית בהתאם לסעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, שמטרתה להקנות לניצעים ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה, כאשר אין בחברה אדם המחזיק בארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה.**

<u>נימוקי ועדת הביקורת, הוועדה המיוחדת והדירקטוריון לאישור העסקה</u>

1.7.1. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון ניתחו את היבטיה השונים של העסקה, לרבות כדאיותה העסקית, התאמתה לתוכניותיה העסקיות של החברה וכן מגמות השוק וענף ההתחדשות העירונית בפרט. הם מצאו כי ביצוע עסקת הרכישה מגשים את טובת החברה ובעל פוטנציאל ממשי להשאת הערך הכלכלי של החברה.

1.7.2. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון בחנו את מאפייניהם של הנכסים נשוא העסקה ומצאו כי שילובם של נכסים אלה בתיק הנכסים של החברה צפוי לחזק את מעמדה באזורי פעילותה ובשוק ההתחדשות העירונית בישראל, לתרום להרחבת בסיס הנכסים שלה ולהוות רכיב משמעותי במימוש אסטרטגיית הצמיחה של החברה.

1.7.3. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון סברו כי תמורת הרכישה הינה הוגנת וסבירה, וזאת, בין היתר, בהתבסס על חוות דעת כלכלית בדבר הוגנות העסקה, שהתבצעה על ידי היועצים הכלכליים החיצוניים של הוועדה. הערכת השווי בחנה את שווי החברה ואת שווי חברות קבוצת אבו נכון ליום 30 ביוני 2025, לצורך קביעת יחס החלפה הוגן ביניהן. הערכת השווי התבססה, בין היתר, על עבודות שמאות שביצעו שמאים חיצוניים.

1.7.4. במסגרת עבודתם, נכחו היועצים הכלכליים בכלל הישיבות שקיימה הוועדה הבלתי תלויה, ניהלו קשר רציף עמה ועם יועציה המשפטיים וקיבלו מידע והסברים להנחת דעתם מהנהלת החברה. הערכת השווי והשיטות שבבסיסה נסקרו ונדונו במספר ישיבות של הוועדה.

1.7.5. <u>מתודולוגיית הערכת השווי ותוצאותיה</u>

א.י.ז.י. אבו – הערכת השווי של א.י.ז.י. אבו נעשתה בהתאם לגישת השווי הנכסי (NAV), כאשר שווים ההוגן של הפרויקטים נאמד בגישת EDCF. שווי א.י.ז.י. אבו עליו הוסכם בעסקה (107 מיליון ש"ח) נמצא בחלקו התחתון של הטווח שנקבע בהערכת השווי, ועל כן, מסקנת היועצים הכלכליים הינה כי התמחור של א.י.ז.י. אבו שעל פיו נעשית העסקה הינו כדאי והוגן עבור חברת גפן ובעלי מניותיה מנקודת מבט פיננסית.

החברה – הערכת השווי של החברה נעשתה לפי גישת שווי השוק ונתמכה בשווי לפי מכפילי הון של חברות השוואה והערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV). הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF. שווי החברה, עליו הוסכם בעסקה (136 מיליון ש"ח), נמצא בחלקו העליון של הטווח שנקבע בהערכת השווי. על כן, מסקנת היועצים הכלכליים היא כי שווי החברה, שעל פיו נעשית העסקה, הינו כדאי והוגן עבור חברת גפן ובעלי מניותיה מנקודת מבט פיננסית.

יחסי ההחלפה – כפועל יוצא מהאמור לעיל, יחס השווי בהתאם להסכמות הצדדים הינו הוגן עבור החברה ובעלי מניותיה.

1.7.6. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי רכישת הנכסים הנמכרים של קבוצת אבו צפויה להעניק לחברה אופק עסקי ופוטנציאל לגידול בהכנסות וברווחיות, דבר אשר ייטיב עם כלל בעלי מניותיה של החברה. העסקה המוצעת תביא לגידול בפורטפוליו הנכסים של החברה ותאפשר לה לקלוט במרוכז ובפרק זמן קצר מספר פרויקטים יזמיים איכותיים בתחום ההתחדשות העירונית. כמו כן, העסקה תאפשר לחברה לבסס את נוכחותה

באזורי ביקוש, ובכך לתרום לחיזוק מיצוב מעמדה בענף ולגידול בפוטנציאל הצמיחה של עסקיה.

1.7.7. עסקת הרכישה ותנאיה, ובכלל זה תמורת עסקת הרכישה, נקבעו לאחר קיום הליך משא ומתן ממושך בין הוועדה הבלתי תלויה (בסיוע יועציה המשפטיים והכלכליים) לבין נציגי בעל השליטה, וזאת במטרה למקסם את תנאי העסקה מנקודת ראות כלכלית של החברה ובעלי מניותיה. מתווה העסקה כולל תשלום תמורה בדרך של הקצאת מניות במועד השלמת העסקה ותשלום של יתרת התמורה במזומן, וזאת בכפוף לקיומו של תזרים מזומנים מספק ועמידה באמות המידה הפיננסיות של החברה. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון רואים במנגנון זה מרכיב מהותי אשר נועד לצמצם את הסיכון הכלכלי המוטל על החברה, ובכך מהווה אמצעי אפקטיבי להגנה על טובת החברה.

1.7.8. הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי היקף הקצאת המניות לקבוצת אבו (לצד יתרת התמורה הנדחית במזומן), אשר צפוי להביא לשיעור החזקה מירבי של בעל השליטה של 60.21% מסך ההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה, נקבע באופן סביר ומאוזן, שכן הוא יאפשר לחברה לשמור על רמת סחירות נאותה של מניותיה. לפיכך, הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון סבורים כי תמהיל התמורה שגובש מיטיב עם החברה ועם כלל בעלי מניותיה, ובפרט בעלי מניותיה מקרב הציבור.

1.7.9. עסקה קודמת מול צד שלישי

החל מחודש אוגוסט 2024 ועד לחודש מאי 2025, התנהל משא ומתן אינטנסיבי בנוגע לעסקת רכישה משולבת מול בעל השליטה ומול צד שלישי, באמצעות ועדה בלתי תלויה שמונתה לצורך בחינת העסקה וגיבוש תנאיה (להלן "**העסקה הקודמת**"). במסגרת זו, קבעה הועדה הבלתי תלויה את המתודולוגיה לביצוע הערכת השווי וכן הגיעה הועדה הבלתי תלויה להסכמות מסחריות ומשפטיות מתקדמות עם הצד השלישי, לרבות גיבוש טיוטת הסכם מפורטת, אשר ~~שימשה~~תנאיה המשפטיים שימשו בסיס לעסקת הרכישה הנוכחית. בין היתר, הסכם הרכישה כולל מצגים מפורטים בנוגע לפרויקטים ומנגנון שיפוי נרחב שבמסגרתו התחייב בעל השליטה לשפות את החברה באופן שנועד להקטין את חשיפת החברה לסיכונים ולהגן על טובת החברה במסגרת העסקה המוצעת~~.~~, לרבות בקשר עם האמור בביאור 9(ב) לדוח הכספי של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025 המצורפים לדוח זה. התנאים המשפטיים של העסקה, שנקבעו על-בסיס הטיוטה הקודמת~~,~~ (לא כולל תמורת העסקה), משקפים תנאי שוק שהושגו במשא ומתן מול צד שלישי.

1.7.10. בהינתן רמת התחרות הגבוהה הקיימת בתחום הפעילות של החברה וקיומם של יזמים רבים בתחום ההתחדשות העירונית, כמו גם היצע הקרקעות המוגבל במרכז הארץ, העסקה המוצעת תאפשר לחברה להרחיב את פורטפוליו הנכסים שלה באופן משמעותי, בטווח הקצר.

1.7.11. הליך תחרותי

הוועדה הבלתי תלויה וועדת הביקורת דנו בצורך בהליך תחרותי, בשים לב להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), וקבעו כי בהתחשב בסוג העסקה ונסיבותיה, קיום הליך תחרותי אינו ישים בנסיבות העניין, וזאת מהטעמים שלהלן:

(א) הנכסים נשוא העסקה הינם נכסים בעלי מאפיינים ייחודיים, אשר אינם ניתנים להחלפה באופן סביר בנכסים חלופיים אחרים באזור פעילות החברה, וזאת בפרט לאור מיקומם, שלבי התכנון והביצוע שבהם הם מצויים, פוטנציאל הרווחיות הגלום בהם ורמת ההיצע באזור.

(ב) לאור ניהולו של משא ומתן ממושך בגדרי העסקה הקודמת מול צד שלישי שלא הבשיל לכדי עסקה, לא סברו הוועדה הבלתי תלויה וועדת הביקורת כי קיימת היתכנות ממשית לקיומו של הליך תחרותי אפקטיבי בנסיבות העניין ולקיומן של חלופות בנות מימוש אחרות, פרט להסכם הרכישה.

(ג) הוועדה הבלתי תלויה וועדת הביקורת סבורות כי בחינת עסקת הרכישה וניהול המשא ומתן על ידי הוועדה הבלתי תלויה, בהיותה מורכבת מדירקטורים חיצוניים שאינם תלויים בבעל השליטה, אשר הוקנו לה סמכויות נרחבות (לרבות הסמכות להחליט שלא לאשר את העסקה), וזאת תוך התייעצות עם והסתמכות על חוות דעת וייעוץ של יועצים חיצוניים בלתי תלויים, מבטיחה הליך נאות שנועד להשיא את התמורה לחברה ולבעלי מניותיה, ומהווה "הליך אחר" כמשמעותו בסעיף 117(ב1) לחוק החברות.

(ד) עוד סבורות הוועדה הבלתי תלויה וועדת הביקורת, כי פנייה להליך תחרותי הייתה צפויה להוביל להתמשכות משמעותית של התהליך, תוך חשיפת החברה לחוסר ודאות מהותי בנוגע להתפתחויות אפשריות במהלך התקופה הרלוונטית, וזאת, בשים לב למצב המשק ובפרט, למאפייניו הדינמיים והתחרותיים של שוק ההתחדשות העירונית בישראל. כמו כן, הוועדה הבלתי תלויה התרשמה כי ניהול הליך תחרותי עלול היה גם להטיל על החברה עלויות תפעוליות נוספות, בנוסף לעלויות בלתי מבוטלות הכרוכות בעצם ייזום וניהול של הליך תחרותי כזה. זאת, בשעה שלעמדת חברי הוועדה הבלתי תלויה ויועציה החיצוניים, ספק אם הליך תחרותי כאמור היה מביא להשאת התמורה או להשגת תנאים מיטיבים יותר לעסקה, מנקודת מבט פיננסית של החברה ובעלי מניותיה.

1.7.12. עסקת הרכישה אינה כוללת "חלוקה" כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

1.7.13. על בסיס האמור לעיל, חברי הוועדה הבלתי תלויה, ועדת הביקורת והדירקטוריון קבעו כי ההתקשרות בהסכם הרכישה הינה לטובת החברה ובעלי מניותיה מקרב הציבור וכי תמורת העסקה הינה הוגנת לבעלי מניות החברה מן הציבור.

2. **<u>פרטים נוספים הנדרשים בהתאם לתקנות הצעה פרטית לאור העובדה שההקצאה המפורטת בדוח זה מהווה הצעה פרטית חריגה ולתקנות עסקה עם בעל השליטה</u>:**

2.1. <u>שמות הניצעים והיותם צד מעוניין</u>

2.1.1. הניצעים בדוח זה להם תוקצינה מניות של החברה לאחר ובכפוף להשלמת העסקה הינם מר אבו ו/או חברות בשליטתו[3].

(בסעיף 2 זה, "**הניצעים**").

2.1.2. כל הניצעים נחשבים צד מעוניין, כהגדרת המונח בסעיף 270(5)(א)(1) לחוק החברות, היות

[3] כמות המניות שתוקצה למר אבו ו/או לחברות בשליטתו תיקבע בהתאם לרולינג. בכל מקרה, סך המניות שיוקצו להם יעמוד על 107,458,221.

שכולם נשלטים על ידי מר צחי אבו ובהתאם מחזיקים ביחד עמו את המניות כך שלאחר השלמת העסקה וביצוע ההקצאות כמפורט לעיל הם יהפכו לחלק מדבוקת השליטה בחברה.

2.2. <u>תנאי ניירות הערך שמוצע להנפיקם, כמותם, והשיעור באחוזים שהם יהוו מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא</u>

2.2.1. בכפוף להשלמת העסקה, תקצה החברה לניצעים, יחד, 107,458,221 מניות רגילות של החברה, אשר תהוונה כ- 33.0049% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה עם השלמת העסקה, לו הייתה העסקה מושלמת כיום וכן כ- 46.07% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

2.3. <u>תנאי המניות המוקצות</u>

2.3.1. המניות המוקצות הינן מניות רגילות של החברה, שתהיינה שוות בזכויותיהן מכל הבחינות למניות הרגילות הקיימות בהון החברה במועד פרסום דוח זה, ותוקצנה כשהן נקיות וחופשיות מכל חוב, משכון, שעבוד, עיקול, זכות עיכבון, היטל, תביעה, אופציה, זכות קדימה או זכויות של או לטובת צד שלישי, מכל סוג שהוא, למעט המגבלות המפורטות בסעיף 2.11 להלן בנוגע לחסימה.

2.3.2. המניות המוקצות תוקצינה לניצעים במועד השלמת העסקה כנגד העברת מניות א.י.ז.י אבו הנרכשות לידי החברה, ובכפוף לאישור הבורסה כנדרש על פי דין, ובכלל זה אישור רישומן למסחר של המניות המוקצות.

2.3.3. המניות המוקצות תירשמנה לאחר הקצאתן על שם החברה לרישומים עימה התקשרה החברה (להלן: "**החברה לרישומים**").

2.4. <u>פירוט התמורה, הדרך שבה היא נקבעה</u>.

2.4.1. בתמורה למניות המוקצות יועברו לחברה מלוא (100%) הון המניות המונפק והנפרע של א.י.ז.י אבו, ללא דילול ובדילול מלא, אשר תהפוך לחברה-בת בשליטתה המלאה של החברה.

2.4.2. כמות המניות המוקצות נקבעה במשא ומתן בין החברה, באמצעות ועדה בלתי תלויה, לבין א.י.ז.י אבו ובעלי המניות של א.י.ז.י אבו, בהתבסס, בין היתר, על הערכת שווי שערכה החברה, לפי כללי החשבונאות המקובלים. לפירוט אודות הוועדה המיוחדת של החברה ראו סעיף ~~4~~3 לעיל.

2.4.3. הערכת השווי של א.י.ז.י אבו המצ"ב (להלן: "**הערכת השווי**") נערכה על ידי מעריך שווי חיצוני (בטא פיננס בע"מ) (להלן: "**מעריך השווי**"). על פי הערכת השווי, הוערך שווי החברה נכון ליום 30 ביוני, 2025, בטווח שבין 105,354 אלפי ש"ח לכ-138,727 אלפי ש"ח, ואילו א.י.ז.י אבו הוערכה בטווח שבין ~~106,982 אלפי~~ 104,378 אלפי ש"ח לכ-~~126,954 אלפי~~ 123,363 אלפי ש"ח. העסקה נעשתה בהתאם לשווי של 107,000 אלפי ש"ח הקרוב לשווי המינימלי של א.י.ז.י אבו, כפי שהוערכה על ידי מעריכי השווי.

2.4.4. התוצאה המתקבלת מחלוקת (א) השווי ~~המינימלי~~ של א.י.ז.י אבו ~~בהתאם להערכת~~

~~השווה~~בו נעשתה העסקה (107,000 אלפי ש"ח) תוך הפחתת מלוא סכום הלוואת קבוצת אבו; ו-(ב) המניות המוקצות שיוקצו לבעלי המניות של א.י.ז.י אבו לפי דוח הצעה זה (107,458,221 מניות) משקפת שווי של כ- 62.3 אג' למניה רגילה אחת (להלן: "**המחיר למניה מוצעת**").

2.5. מחיר מניית החברה בבורסה.

2.5.1. מחירה הממוצע של מניית החברה בששת החודשים אשר קדמו למועד פרסום דיווח זה הינו כ-61.59 אג' למניה רגילה אחת.

2.5.2. מחיר המניה בסמוך לפני החלטת הדירקטוריון לאשר את העסקה מיום 9 ביולי 2025, עמד על סך של כ-62.9 אג' ~~אג'~~ למניה.

2.5.3. מחיר המניה בסמוך לפני פרסום הדוח, עמד על סך של כ-64.1 אג' למניה רגילה אחת. בהתאם, המניות המוקצות מוצעות בדיסקאונט ביחס למחיר המניות של החברה בסמוך למועד הפרסום בשיעור של כ- 2.76%.

2.6. הון המניות המונפק והנפרע של החברה, והחזקות הניצעים ובעלי עניין בחברה

להלן פירוט הון המניות המונפק והנפרע של החברה, ופירוט החזקות הניצעים ובעלי העניין בחברה לפני ולאחר ההקצאה על פי דוח זה, וכן בדילול מלא:

נכון למועד פרסום דוח זה, ההון הרשום של החברה הינו 550,000,000 מניות רגילות ללא ע.נ. (להלן: "**המניות הרגילות**").

ההון המונפק והנפרע של החברה מורכב מ-218,124,151 מניות רגילות.

למיטב ידיעת החברה, החזקות בעל השליטה בחברה, מר אבו, בעלי העניין והציבור במניות החברה, לפני ביצוע ההקצאות לפי דוח זה ומיד לאחריהן, הינן כמפורט ב**נספח א'** לדוח זה.
נכון למועד דוח זה, אין עסקאות דומות שביצעה החברה בשנתיים שקדמו לדוח זה.

2.7. תמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור העסקה

לתמצית נימוקי הדירקטוריון לאישור העסקה, ראו סעיף 1.8~~0~~0 לעיל.

2.8. אישורים ותנאים מתלים הנדרשים להתקשרות החברה בעסקה ובכל ההחלטות הנלוות אשר על סדר יומה של האסיפה

2.8.1. התקשרות החברה בעסקה והקצאת המניות לפי דוח זה מותנית בהשלמת העסקה על פי תנאיה, ובכלל זה התקיימות כל התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, כמפורט לעיל, וכן בקבלת אישור דירקטוריון החברה וועדותיו: אישור דירקטוריון החברה התקבל ביום 9 ביולי 2025. במסגרת ישיבות הדירקטוריון נכחו כל חברי הדירקטוריון, למעט מר אבו. אישור ועדת הביקורת התקבל ביום 9 ביולי 2025. במסגרת ישיבות ועדת הביקורת נכחו כל חברי ועדת הביקורת.

2.8.2. אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה – האישור טרם התקבל.

2.8.3. אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות המוקצות – האישור טרם התקבל.

2.9. <u>שמות בעלי העניין שיש להם, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בהתקשרות שלעיל ומהות העניין האישי של בעלי העניין</u>:

למר אבו עניין אישי בהחלטה שעל סדר היום לאור היותו צד להסכם הרכישה; בעל השליטה בחברות קבוצת אבו, שהינן הניצעות בהצעה הפרטית; ובעל השליטה בא.י.ז.י אבו, החברה הנרכשת בעסקה.

2.10. <u>מועד הקצאת ניירות הערך</u>

ניירות הערך מושא דוח זה יוקצו לניצעים בכפוף להשלמת העסקה על פי תנאיה.

2.11. <u>פירוט מניעה או הגבלת ביצוע פעולה בניירות הערך המוצעים - חסימה על פי חוק ניירות ערך ותקנות מכוחו</u>

על פי חוק **ניירות** ערך, תשכ"ח-1968, ותקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א' עד 15ג' לחוק), תש"ס-2000, יחולו המגבלות המפורטות להלן על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של ניירות הערך המוצעים במסגרת דוח זה לניצעים (להלן: "**המניות החסומות**"):

מי מהניצעים לא יהיה רשאי להציע את המניות החסומות אשר יוקצו להם במהלך המסחר בבורסה במשך תקופה של 6 חודשים מיום הקצאתן (בסעיף זה להלן: "**תקופת החסימה המוחלטת**").

במשך תקופה של 6 הרבעונים העוקבים שלאחר תקופת החסימה המוחלטת, הניצעים לא יהיו רשאים להציע במהלך המסחר בבורסה את המניות החסומות, אלא כמפורט להלן:

(1) בכל יום מסחר בבורסה תוצע למכירה כמות מניות שאינה עולה על ממוצע מחזור המסחר היומי במניה ב-8 השבועות שקדמו לאותו היום; או-

(2) הניצעים יהיו רשאים להציע למכירה בכל רבעון, במהלך המסחר בבורסה, כמות מניות שלא תעלה על 1% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (מבלי להתחשב בניירות ערך המירים שטרם מומשו או הומרו למניות).

לעניין זה "רבעון" - משמעו תקופה של 3 חודשים, כאשר ראשיתו של הרבעון הראשון הינה בתום התקופה האמורה בס"ק (1) לעיל.

2.12. <u>תוכניות החברה לגבי התמורה</u>

להמשיך בפיתוח פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית.

2.13. <u>העדר הסכמים בין הניצעים לבין מחזיק מניות אחר בחברה</u>

למיטב ידיעת החברה, כל הניצעים הינם בשליטת מר אבו ומחזיקים במניות ביחד עימו.

3. **<u>גילוי אודות ועדה מיוחדת לניהול משא ומתן בעסקאות בעלי שליטה בהתאם לעמדה משפטית מס' 101-23 של סגל רשות ניירות ערך</u>**

3.1. <u>רקע להקמת הוועדה הבלתי תלויה וסמכויותיה</u>

על מנת לבחון את האפשרות לביצוע עסקת רכישת המניות או הנכסים שבבעלות קבוצת יחיאל

אבו, הנמצאת בשליטתו של מר צחי אבו, בעל השליטה, ביום 8 באוגוסט 2024, הוקמה על ידי דירקטוריון החברה ועדה בלתי תלויה שהורכבה מהדירקטורים החיצוניים של החברה, מר אביעד פרידמן ומר מיכאל בר חיים בלבד ("**הוועדה הבלתי תלויה**"), לבחינה וניהול משא ומתן על עסקה עם מר אבו. ביום 7 באפריל 2025, מר פרידמן סיים את כהונתו בחברה ובהתאם גם את כהונתו כחבר בוועדה הבלתי תלויה. ביום 12 במאי 2025, גב' נהיד מכבי מונתה כחברת ועדה והוועדה חידשה את פעילותה. הדירקטוריון העניק לוועדה הבלתי תלויה את כל הסמכויות הנדרשות לצורך מילוי תפקידה. לחברי הוועדה הבלתי תלויה אין זיקה לחברה, לבעל השליטה או למי מבעלי השליטה בה, ואין להם עניין אישי בהסכם הרכישה.

במסגרת העסקה שנדונה, הייתה אמורה החברה לרכוש מקבוצת אבו את מלוא זכויותיה והתחייבויותיה בפרויקטים להתחדשות עירונית ואת מלוא הון המניות או הנכסים (פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית) של חברה פרטית בבעלות צד שלישי שאינו קשור לחברה או לבעל השליטה ואשר עוסקת בתחום ההתחדשות העירונית. ביום 13 במאי 2025, הודיע הצד השלישי לחברה על רצונו לסיים את המו"מ. מר אבו הביע את הסכמתו להמשיך את המו"מ לצורך רכישת המניות או הנכסים שבבעלות קבוצת אבו.

לפרטים נוספים אודות חברי הוועדה הבלתי תלויה, ראו תקנה 26 לחלק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2024 מיום 19 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-018236) וכן דיווח מידי שפרסמה החברה ביום 12 במאי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-033171), הנכללים בזאת על דרך ההפניה.

3.2. <u>סמכויות הוועדה</u>

דירקטוריון החברה הסמיך את הוועדה הבלתי תלויה לאשר או לדחות את עסקת הרכישה (ואף להתנות את אישורה בתנאים, ככל שתראה לנכון) ולהעביר את המלצתה בקשר עם עסקת הרכישה לדירקטוריון החברה. במסגרת זו, הוסמכה הוועדה הבלתי תלויה לבחון את כדאיות העסקה והיותה לטובת החברה, לנהל את הליך המשא ומתן מול בעל השליטה ביחס לתנאיה, לשקול במישור העקרוני אם קיימות חלופות ריאליות לעסקה המוצעת בידי בעל השליטה, והכול לפי שיקול דעתה של הוועדה הבלתי תלויה ובהתאם לטובת החברה ובעלי מניותיה.

כמו כן, הוסמכה הוועדה הבלתי תלויה למנות יועצים הנדרשים לה לבחינת עסקת הרכישה המוצעת, ובין היתר יועצים פיננסיים ומשפטיים, אשר אינם תלויים בבעל השליטה, וכן לקבל חוות דעת מהם ולקבוע את תנאי ההתקשרות עמם.

3.3. <u>תהליך עבודת הוועדה הבלתי תלויה</u>

הוועדה הבלתי תלויה כיהנה בתפקידה ביחס לעסקת הרכישה החל מיום 8 באוגוסט 2024 ועד למועד אישור עסקת הרכישה בדירקטוריון החברה וחתימת הסכם הרכישה ביום 9 ביולי 2025. הוועדה הבלתי תלויה קיימה תהליך עבודה יסודי, מלא ומעמיק, לצורך קבלת החלטות מושכלות בקשר עם הליך אישורה של העסקה, ללא נוכחות נציגי בעל השליטה. התהליך הורכב מהחלקים הבאים:

3.3.1. <u>מינוי יועצים משפטיים וכלכליים בלתי תלויים</u>

ליועץ המשפטי של הוועדה הבלתי תלויה מונה משרד עו"ד הרצוג פוקס נאמן ושות' ("**היועצים המשפטיים**"), ליועץ כלכלי של הוועדה הבלתי תלויה מונתה פירמת בטא פיננס בע"מ ("**היועצים הכלכליים**") וכיועץ המס של הוועדה מונה משרד יוסי אלישע קלדרון ושות'. הליך מינוי היועצים המשפטיים והיועצים הכלכליים נעשה לאחר בחינה של אלטרנטיבות נוספות, ובחינה, בין היתר, את ניסיונם של היועצים האמורים בעסקאות ובהליכים דומים, וכן לאור ההתרשמות האישית והמקצועית של חברי הוועדה הבלתי תלויה, ולאחר בדיקת היעדר תלות או ניגוד עניינים של היועצים המשפטיים והיועצים הכלכליים.

3.3.2. <u>קווים מנחים לעבודת הוועדה הבלתי תלויה</u>

הוועדה הבלתי תלויה פעלה מאז תחילת עבודתה על פי נהלי עבודה שאימצה וכן על פי הנחיות יועציה המשפטיים לאחר שהם סקרו בפניה והמליצו על הקווים המנחים לפעילותה כוועדת דירקטוריון בלתי תלויה. הוועדה קבעה באופן עצמאי את סדרי עבודתה, מועדי הישיבות, סדר היום לישיבות, זהות המוזמנים לישיבות, מסמכי עבודה נדרשים, אופן תיעוד הישיבות וכל עניין אחר שנגע לאופן פעולתה.

הוועדה הבלתי תלויה ניהלה משא ומתן עם בעל השליטה תוך אימוץ כללי עבודה של אי-תלות ושמירה על סודיות. במסגרת זו, כלל המגעים בקשר עם עסקת המיזוג מול בעל השליטה נעשו באמצעות הוועדה הבלתי תלויה ונציגיה בלבד (ולא באמצעות החברה והאורגנים האחרים שלה).

3.3.3. <u>חוות דעת כלכלית ותמורה הוגנת</u>

כמפורט בסעיף 3.3.1 לעיל, הוועדה הבלתי תלויה התקשרה עם היועצים הכלכליים לצורך עריכת עבודה כלכלית לקביעת הוגנות התמורה ("**העבודה הכלכלית**"). העבודה הכלכלית התבססה, בין היתר, על עבודות שמאות שביצעו שמאים חיצוניים ממשרד אודלס קינן בע"מ. לצורך עריכת העבודה הכלכלית, הוועדה הבלתי תלויה (בעצמה או באמצעות יועציה) נעזרה בהנהלת החברה על מנת לקבל נתונים עובדתיים לצורך ביסוס הנחות העומדות בבסיס העבודה, המצורפת כ<u>**נספח ה'**</u> לדוח זה. חברי הוועדה ויועציה הקפידו על משנה זהירות וסודיות במגעיה עם הנהלת החברה בתהליכי עבודתה, לרבות בשלב איסוף המידע לצורך הכנת העבודה הכלכלית.

הערכת השווי של א.י.ז.י אבו נעשתה בהתאם לגישת השווי הנכסי (NAV), כאשר שווים ההוגן של הפרויקטים נאמד בגישת EDCF. הערכת השווי של החברה נעשתה לפי גישת שווי השוק ונתמכה בשווי לפי מכפילי הון של חברות השוואה והערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV), כאשר הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF. על בסיס האמור, בחנה העבודה הכלכלית את יחסי ההחלפה בין א.י.ז.י אבו לבין החברה. העבודה נסקרה ונדונה במספר ישיבות של הוועדה הבלתי תלויה וכן בישיבת הדירקטוריון. היועצים הכלכליים נתנו מענה להערות ושאלות, לרבות ניתוחי רגישות שונים בהינתן הנחות שונות.

3.3.4. דיוני הוועדה הבלתי תלויה

הוועדה הבלתי תלויה קיימה כ-52 ישיבות (וכן ישיבות עם נציגי בעל השליטה לצורכי משא ומתן) ומספר שיחות התייעצות נוספות, שבמסגרתן בחנה הוועדה הבלתי תלויה, בעצמה ובאמצעות יועציה החיצוניים כאמור, את הצעת המיזוג ומשמעויותיה. ישיבות הוועדה הבלתי תלויה לא התקיימו במשרדי החברה כדי להבטיח קיום אי-תלות ושמירה על סודיות.

בהתאם לנהלים שאימצה הוועדה, בישיבות הוועדה ובעת קבלת החלטות בוועדה נכחו רק החברים שהיו רשאים להיות חברי ועדה (חברי הוועדה ויועציה הבלתי תלויים), אלא אם כן קבע יושב ראש הוועדה כי נדרשת נוכחות של מי שאינו חבר ועדה לשם הצגת נושא מסוים או מתן נתונים עובדתיים מסוימים, אך בכל מקרה ההחלטה התקבלה שלא בנוכחותו.

גם ככל שנדרשה נוכחותם של גורמים מההנהלה במסגרת ישיבות הוועדה או הדיונים עם מעריך השווי, דיונים אלו עסקו בדיון עובדתי בפעילות החברה וקבוצת אבו, תוצאותיהן ותחזיותיהן, ולא הועברו לגורמים אלה (או לבעל השליטה) במהלך המשא ומתן החומרים אשר הוצגו בפני הוועדה.

הוועדה הבלתי תלויה דנה בעסקת הרכישה ובתנאיה, לרבות הרציונל שבבסיס העסקה, חלופות לעסקה (ראו בהקשר זה סעיף 3.3.5 להלן), ההנחות שבבסיס העבודה הכלכלית, התחזיות והמתודולוגיה בבסיס העבודה הכלכלית. כמו כן, ניהלה הוועדה משא ומתן עם נציגי בעל השליטה, ובחנה את הוגנות העסקה ואת הוגנות תמורת העסקה.

3.3.5. קיום "הליך אחר" ובחינת חלופות

ראו סעיף 1.7.11 לעיל

3.3.6. ניהול משא ומתן עם בעל השליטה לגיבוש עקרונות העסקה לרבות תמורת העסקה

הוועדה (בעצמה ובאמצעות יועציה המשפטיים והכלכליים) קיימה משא ומתן עם בעל השליטה (לרבות באמצעות יועציה המשפטיים), במסגרתו נדונו עקרונות הסכם הרכישה ותמורת העסקה.

בהקשר זה יצוין, כי החל מחודש אוגוסט 2024 ועד לחודש מאי 2025, התנהל משא ומתן אינטנסיבי בנוגע לעסקת רכישה משולבת מול בעל השליטה ומול צד שלישי, באמצעות ועדה בלתי תלויה שמונתה לצורך בחינת העסקה וגיבוש תנאיה ~~("העסקה הקודמת")~~. במסגרת זו, קבעה הועדה הבלתי תלויה את המתודולוגיה לביצוע הערכת השווי וכן הגיעה הוועדה הבלתי תלויה להסכמות מסחריות ומשפטיות מתקדמות עם הצד השלישי, לרבות גיבוש טיוטת הסכם מפורטת, אשר ~~שימשה~~ תנאיה המשפטיים שימשו בסיס לעסקת הרכישה הנוכחית.

בין היתר, הסכם הרכישה כולל מצגים מפורטים בנוגע לפרויקטים ומנגנון שיפוי נרחב

שבמסגרתו התחייב בעל השליטה לשפות את החברה באופן שנועד להקטין את חשיפת החברה לסיכונים ולהגן על טובת החברה במסגרת העסקה המוצעת. התנאים המשפטיים של העסקה, שנקבעו על-בסיס הטיוטה הקודמת (לא כולל תמורת העסקה), משקפים תנאי שוק שהושגו במשא ומתן מול צד שלישי.

כתוצאה מניהול המשא ומתן, גיבשה הוועדה הבלתי תלויה את מתווה העסקה, הכולל תשלום תמורה בדרך של הקצאת מניות במועד השלמת העסקה ותשלום יתרת התמורה במזומן, וזאת בכפוף לקיומו של תזרים מזומנים מספק ועמידה באמות המידה הפיננסיות של החברה. כמו כן, במסגרת המשא ומתן מול בעל השליטה, גיבשה הוועדה הבלתי תלויה את הסכם הרכישה הכולל מצגים מפורטים בנוגע לפרויקטים ומנגנון שיפוי נרחב, שבמסגרתו התחייב בעל השליטה לשפות את החברה באופן שנועד להקטין את חשיפתה לסיכונים ולהגן על טובת החברה במסגרת העסקה המוצעת.

4. **<u>הרוב הנדרש</u>**

4.1. הרוב הנדרש לאישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה ~~(כמפורט בסעיף 1.7 Error!~~ ~~Reference source not found.)~~ הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות הנוכחים והמשתתפים בהצבעה, ובלבד שהתקיים אחד מאלה:

(א) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי בהחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

(ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף קטן (א) לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

5. **<u>המניין החוקי ואסיפה נדחית</u>**

5.1. בהתאם לתקנון ההתאגדות של החברה, אין לפתוח בדיוני האסיפה הכללית, אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי בעת פתיחת הדיון.

5.2. מניין חוקי הוא נוכחות של לפחות שני בעלי מניות שלהם עשרים וחמישה אחוזים (25%) לפחות מזכויות ההצבעה (כולל נוכחות באמצעות שלוח או באמצעות כתב הצבעה), תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

5.3. לא נכח באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה מניין חוקי, תידחה האסיפה בשבוע ימים, לאותה שעה, אותו יום ואותו מקום, וזאת מבלי שתישלח על כך הודעה נוספת (להלן: "**האסיפה הנדחית**").

5.4. לא נכח באסיפה הנדחית מניין חוקי כעבור מחצית השעה לאחר המועד שנקבע לה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

5.5. בקביעת המניין החוקי יובאו בחשבון גם קולות של בעלי מניות אשר יצביעו באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית הפועלת לפי סימן ס' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "**מערכת ההצבעה האלקטרונית**" ו-"**חוק ניירות ערך**", בהתאמה).

6. **<u>מקום כינוס האסיפה הכללית ומועדה</u>**

6.1. האסיפה הכללית המיוחדת תתכנס ביום ג', ~~17~~ 2 ~~באוגוסט~~ <u>בספטמבר</u> 2025 בשעה 12:00, במשרדי החברה. האסיפה הנדחית, אם תידרש, תתקיים שבעה ימים לאחר מכן, באותו המקום ובאותה השעה.

6.2. <u>המועד הקובע</u>: בהתאם לסעיף 182 לחוק החברות, כל מי שיהיה בעל מניות בחברה ב-20 ביולי 2025 (להלן: "**המועד הקובע**"), יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה.

6.3. <u>זכאות להצביע</u> - כל בעל מניות של החברה במועד הקובע, בין אם המניות רשומות על שמו (להלן: "**בעל מניות רשום**") ובין אם הוא מחזיק בהן באמצעות חבר בורסה, קרי - מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה, ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על-שם חברה לרישומים, כאמור בסעיף 177(1) לחוק החברות (להלן: "**בעל מניות לא רשום**"), רשאי להשתתף ולהצביע באסיפה בעצמו או באמצעות בא כוח להצבעה.

6.4. <u>בא כוח להצבעה</u> - בעלי מניות יכולים להשתתף ולהצביע בעצמם או על-ידי שלוח, הכל בהתאם להוראות תקנון החברה, בכפוף להוראות חוק החברות ובכפוף להוכחת בעלותו במניות בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), תש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הוכחת בעלות**"). המסמך הממנה שלוח להצבעה ("**כתב המינוי**") ייערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד, ייערך כתב המינוי בכתב, וייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. מינוי שלוח יהיה בתוקף רק אם כתב המינוי לאסיפה הופקד במשרדי החברה לפחות 24 שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית (לפי העניין).

6.5. <u>כתב הצבעה</u> - בעל מניות רשאי להצביע בנושאים שעל סדר היום באמצעות כתב הצבעה. כמו כן, בעל מניות רשאי להביע את עמדתו בנושאים האמורים באמצעות הודעת עמדה. הצבעה באמצעות כתב הצבעה תיעשה על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה, אשר פורסם באתר ההפצה המפורט להלן ומצורף לדוח זה. את כתב ההצבעה, לרבות המסמכים שיש לצרף אליו כמפורט בכתב ההצבעה, יש להמציא למשרדי החברה, שכתובתם מצוינת לעיל, במסירה ביד או באמצעות דואר רשום, לא יאוחר מהמועד האחרון להמצאת כתב ההצבעה, כמפורט להלן.

6.6. לכתב ההצבעה יהיה תוקף רק אם צורפו לו המסמכים הבאים: אם בעל המניות הינו בעל מניות לא רשום: אישור בעלות כדין; ואם הינו בעל מניות רשום: צילום תעודת זהות, דרכון, או תעודת התאגדות של בעל המניות הרשום.

6.7. כתובות אתר ההפצה של רשות ניירות ערך ואתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), בהם מצוי נוסח כתבי ההצבעה ואשר בהם יפורסמו הודעות העמדה (ככל שיינתנו כאלה), הינן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: www.magna.isa.gov.il; אתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: www.tase.co.il.

6.8. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה לחברה הינו עד 10 ימים לפני מועד האסיפה.

6.9. המועד האחרון להמצאת כתבי הצבעה לחברה, לרבות המסמכים שיש לצרף לכתב ההצבעה כמפורט בו, הינו עד 4 שעות לפני מועד כינוס האסיפה או האסיפה הנדחית, לפי העניין. לעניין זה, "<u>מועד ההמצאה</u>" הינו המועד שבו הגיעו כתב ההצבעה והמסמכים המצורפים לנציג החברה לטיפול בדוח זה, שפרטיו מפורטים בסעיף 7 להלן.

6.10. <u>הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית</u> - בעל מניות לא רשום זכאי להצביע גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני תתאפשר החל מתום המועד הקובע ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה הכללית (להלן: "**מועד נעילת המערכת**"), אז תיסגר מערכת ההצבעה האלקטרונית. ההצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית תהיה ניתנת

לשינוי או ביטול עד מועד נעילת המערכת, ולא יהיה ניתן לשנותה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית לאחר מועד זה. כתובת מערכת ההצבעה האלקטרונית, כמשמעותה בסעיף 44יא לחוק ניירות ערך, הינה https://votes.isa.gov.il.

6.11. יצוין, כי בהתאם לסעיף 83(ד) לחוק החברות, אם הצביע בעל מניות ביותר מדרך אחת, תימנה הצבעתו המאוחרת, כאשר לעניין זה הצבעה של בעל מניות בעצמו או באמצעות שלוח תיחשב מאוחרת להצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

6.12. אישור בעלות - בעל מניות לא רשום יהיה זכאי להשתתף באסיפה רק אם ימציא לחברה, לפני מועד האסיפה, אישור מקורי מאת חבר הבורסה אשר אצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לטופס שבתוספת לתקנות הוכחת בעלות (להלן: "**אישור הבעלות**"). בעל מניות לא רשום כאמור, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. חבר הבורסה ישלח לבעל מניות לא רשום, בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח ההצבעה והודעת העמדה באתר ההפצה של הרשות לניירות ערך אם הודיע בעל המניות כי הוא מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

לחלופין, בעל מניות שאינו רשום יהיה רשאי לשלוח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית עד מועד נעילת המערכת. בלי לגרוע מן האמור לעיל, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44יא5 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית – דינו כדין אישור בעלות במניה לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

6.13. שינויים בסדר היום – בעל מניה אחד או יותר שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום, ובלבד שהנושא מתאים להיות נידון באסיפה כללית. בקשה להוספת נושא תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה. הוגשה בקשה כאמור, ייתכן כי הנושא יתווסף לסדר היום ופרטיו יופיעו באתר ההפצה. במקרה כאמור, החברה תפרסם דוח זימון מתוקן, וזאת לא יאוחר משבעה (7) ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה של בעל מניות להכללת נושא בסדר היום, כאמור לעיל. אין בפרסום סדר היום המעודכן כדי לשנות את המועד הקובע.

7. **סמכות רשות ניירות ערך לתת הוראות בעניין דוח זה**

בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה ותקנה 17 לתקנות הצעה פרטית, בתוך עשרים ואחד (21) יום ממועד הגשת דוח זה רשאית רשות ניירות ערך או עובד מטעמה ("**הרשות**") להורות לחברה למסור, בתוך מועד שהרשות תקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות המפורטת בסעיף 1.1 לדוח זה, וכן להורות על תיקון דוח זה באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון דוח זה כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח זה.

נדרשה החברה לתקן דוח זה כאמור לעיל, תגיש החברה את התיקון בדרך הקבועה בתקנות עסקה עם בעל שליטה ותקנות הצעה פרטית, תשלח אותו לכל בעלי מניותיה שאליהם נשלח דוח זה, וכן תפרסם מודעה בדרך הקבועה בתקנות, והכול זולת אם הורתה הרשות אחרת.

8. **נציגי החברה לטיפול בדוח זה**

נציגי החברה לטיפול בדוח זה הינם עורכי הדין תומר סלע וניר שורצברג; טלפון: 03-6103100, פקס: 03-6103111.

9. **<u>עיון במסמכים</u>**

כתובות האתרים של רשות ניירות ערך והבורסה שבהם ניתן למצוא את נוסח כתב ההצבעה כמשמעותו בסעיף 87 לחוק החברות, הינן כדלקמן: אתר ההפצה של רשות ניירות ערך: http://www.magna.isa.gov.il; אתר הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ: http://www.maya.tase.co.il וכן במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות, בתיאום מראש בטלפון.

בעל מניה אחד או יותר המחזיק במועד הקובע מניות בשיעור המהווה 5% או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה, וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סך כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה, כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי, בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין, במשרדי החברה בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005.

בכבוד רב,

גפן מגורים והתחדשות בע"מ

ע"י:

צחי אבו, מנכ"ל

אלעד לב, סמנכ"ל כספים

רשימת הנספחים הנלווים לדוח זה

נספח א' – שיעור אחזקות של בעלי העניין במניות החברה

נספח ב' – מתאר פעילות א.י.ז.י אבו

נספח ג' – דוח דירקטוריון של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024

נספח ד' – דוחות כספיים של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024

נספח ה' – הערכת שווי של א.י.ז.י אבו והחברה

נספח א'

לפני ההקצאה

שם	מניות	אג"ח (סדרה א')	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
צחי אבו	**88,579,173**	-	40.61	28.19
י.ד. מור והשקעות בע"מ	**23,832,447**	**18,581,935**	10.93	12.55
בינה חזי	**24,107,825**	-	11.05	7.67
כפיר ומנור גינדי	**18,033,389**	**546,000**	8.26	6.05
ציבור	**63,571,317**	**30,839,783**	29.15	46.54
סה"כ	**218,124,151**	**49,967,718**	100	100

מיד לאחר השלמת העסקה ובהנחה של הקצאת המניות המוקצות

שם	מניות	אג"ח (סדרה א')	שיעור החזקה ללא דילול (%)	שיעור החזקה בדילול מלא (%)
צחי אבו ו/או חברות בשליטתו*	**196,037,394**	-	60.21	46.07
י.ד. מור והשקעות בע"מ	**23,832,447**	**18,581,935**	7.32	9.27
בינה חזי	**24,107,825**	-	7.4	5.67
כפיר ומנור גינדי	**18,033,389**	**546,000**	5.54	4.47
ציבור	**63,571,317**	**30,839,783**	19.53	34.52
סה"כ	**325,582,372**	**49,967,718**	100	100

*ראו ה"ש 2 לעיל

נספח ב' – מתאר פעילות א.י.ז.י אבו

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

תיאור עסקי החברה

("המתאר" או "הדוח")

תאריך 13.7.2025

תוכן עניינים

פרק א' - תיאור עסקי החברה

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה..... 4

1.1. **כללי**..... 4
1.2. **תרשים מבנה החזקות**..... 4
1.3. **אירועים מהותיים בתחום הפעילות של החברה בשנים 2023-2024 ועד למועד דוח זה**..... 5
1.4. **חלוקת דיבידנדים**..... 5
1.5. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה**..... 5

2. תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית..... 12

2.1. **מידע כללי על ענף הבנייה למגורים**..... 12
2.2. **מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו**..... 13
2.3. **מגבלות חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות**..... 25
2.4. **שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו**..... 30
2.5. **גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם**..... 31
2.6. **שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות**..... 31
2.7. **מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם**..... 31
2.8. **מבנה התחרות בתחום הפעילות והשינויים החלים בו**..... 32

3. פירוט בדבר פרויקטים של החברה..... 33

3.1. מידע לגבי פרויקטים..... 33

4. פעילות החברה בכללותה..... 39

4.1. **רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים**..... 39
4.2. **הון אנושי**..... 39
4.3. **מימון**..... 39
4.4. **מיסוי**..... 39
4.5. **מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד**..... 39
4.6. **הסכמים מהותיים**..... 39
4.7. **הליכים משפטיים**..... 41
4.8. **יעדים ואסטרטגיה עסקית**..... 42
4.9. **צפי להתפתחות בשנה הקרובה:**..... 42
4.10. **דיון בגורמי סיכון:**..... 42

<u>הגדרות</u>

בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים להלן, המשמעות הרשומה לצידם:

המונח	המשמעות
"דוח הדירקטוריון"	דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה ליום 31 במרץ 2025, הנכלל כפרק ב' לדוח התקופתי.
"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ.
"הדוחות הכספיים"	הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ליום 31 במרץ 2025, הכלולים בפרק ג' לדוח התקופתי.
"החברה"	א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ
"הקבוצה"	החברה וחברות קשורות לה, לרבות תאגידים מאוחדים.
"הלמ"ס"	הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.
"חוק החברות"	חוק החברות, התשנ"ט-1999.
"חוק ניירות ערך"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.
"רמ"י"	רשות מקרקעי ישראל.
"תמ"א"	"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה"
"תב"ע"	תוכנית בניין עיר.

חלק א' - תיאור עסקי התאגיד לשנת 2024

1. תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי החברה

1.1. כללי

החברה התאגדה בישראל ביום 19 במאי בשנת 2025 לצורך מיזוג פעילות החברה בתוך חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ ח.צ 512781386 (להלן: "**גפן**").

מובהר כי החברה אינה מגבילה את פעילותה לפעילות המתוארת בדוח זה והיא תהא רשאית בעתיד לעסוק בתחומי פעילות נוספים, כפי שדירקטוריון החברה יחליט מעת לעת.

1.2. תרשים מבנה החזקות

להלן תרשים מבנה האחזקות של הקבוצה למועד המתאר:



(1) החברה מחזיקה ב-100% מהזכויות של 2 פרויקטי פינוי בינוי בעיר אשדוד –
(א) מתחם ז'בוטיסקי לו תב"ע מאושרת לפינוי של 124 יח"ד קיימות ובינוי של 521 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר
(ב) מתחם חטיבת כרמלי לפינוי 144 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 600 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר.

(2) תרשיש 2025 מקבוצת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי החברה ולה 35% מהזכויות וההתחייבויות של פרויקט מתחם פלדות באשדוד לו תב"ע מאושרת לקראת קבלת היתר בניה לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,436 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר.

(3) נופך 2025 מקבוצת א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 100% על ידי החברה ולה 35% מהזכויות וההתחייבויות של פרויקט מתחם נאות ספיר באשדוד לו תב"ע מאושרת לקראת קבלת היתר בניה לפינוי 200 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 900 יח"ד חדשות בתוספת שטחי מסחר.

(4) צ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 50% על ידי החברה ומקדמת פרויקט פינוי בינוי ברחוב הרי גולן באשדוד לפינוי 224 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,008 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

(5) אוצר הגדוד העברי בע"מ – חברה פרטית המוחזקת 50% על ידי החברה אשר מקדמת פרויקט פינוי בינוי בעיר אשדוד לפינוי של 377 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,320 יח"ד חדשות וכ-3,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

תחום הפעילות של החברה

החברה מתמקדת בפעילות התחדשות עירונית כמפורט בהרחבה בדוח זה.

1.3. **אירועים מהותיים בתחום הפעילות של החברה וחברות הבנות שלה בשנים 2023-2025 ועד למועד דוח זה**

1.3.1. מתחם פלדות - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת תרשיש ג.ז התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "תרשיש") חברת בת של החברה האם ברחובות מבוא השרבטן, רותם והנורית באשדוד לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של 1,436 יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר.

במהלך שנת 2023 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל וכן אושרה תוכנית הבינוי במהלך חודש דצמבר 2024. 97% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

1.3.2. מתחם נאות ספיר - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת נופך התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "נופך") חברת בת של החברה האם ברחובות נאות ספיר ושמואל הנגיד באשדוד לפינוי 200 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר קיימות ובינוי של 900 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחר.

במהלך חודש דצמבר 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל, 92% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

1.4. **השקעות בהון החברה ועסקאות מהותיות במניותיה הקצאה פרטית למשקיעים מוסדיים וכשירים ולבעל השליטה בחברה**

לא היו השקעות ~~שהון~~בהון המניות של החברה בתקופה שתחילתה 1.1.2023 ~~ויום במועד~~ועד מועד מתאר זה.

1.5. **חלוקת דיבידנדים**

1.5.1. החברה לא חילקה דיבידנדים במהלך השנים ועד ליום 31.03.2025.

1.5.2. בדוחותיה הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31.03.2025 לא רשומה יתרת רווח הראויה לחלוקה.

1.5.3. נכון למועד הדוח, לחברה אין מדיניות חלוקת דיבידנד.

1.6. **סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה**[1]

להלן יובא תיאור המגמות, האירועים וההתפתחויות בסביבה המקרו-כלכלית של החברה, אשר למיטב ידיעת החברה, יש להם או צפויה להיות להם השפעה מהותית על התוצאות העסקיות של החברה:

---

1 מבוסס בין היתר, על נתונים שפורסמו באתר בנק ישראל, בכתובת: www.boi.org.il, על ידי הלמ"ס, בכתובת: www.cbs.gov.il, על ידי משרד האוצר, בכתובת: www.mof.gov.il ועל ידי חברת מעלות S&P, בכתובת: www.maalot.co.il.

1.6.1. **<u>מלחמת "חרבות ברזל"</u>**

~~ביום~~ ביום 7 באוקטובר, 2023 בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע ארגון הטרור חמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה הנמשכת כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט, המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. החל מיולי, 2024 החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן. הגישה האקטיבית והפעולות היזומות חיזקו את האזרחים ואת תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומית המדרגות אותה מודי'ס הייתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג בפברואר 2024 מ- A1 עם תחזית יציבה ל-A2 עם תחזית שלילית, ובהמשך השנה, בספטמבר, 2024 הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה מדירוג AA- לדירוג A+ עם תחזית שלילית ובאוקטובר הורידה פעם נוספת, לדירוג A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל מ- A+ ל- A- עם תחזית שלילית.

1.6.2. **<u>מצב המשק</u>**

פרויקטים בתחום הפעילות של החברה מתאפיינים ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון, עלויות הבנייה, עלויות של הביטחונות השונים שעל היזם למסור לבעלי הדירות הקיימות ולרוכשי הדירות וכן עלויות ייחודיות לפרויקטים של התחדשות עירונית, הכוללים עלויות בגין תשלום דמי שכירות לדיירים בתקופת הבנייה, עלויות משפטיות ועוד. לפיכך, למצב הכלכלה הגלובאלית בכלל והמשק המקומי בפרט, שוק האשראי הבנקאי והחוץ בנקאי, קצב האינפלציה ושיעור הריבית במשק יש השפעה ניכרת על יזמים הפועלים בתחום הפעילות של החברה.

מגמת הצמיחה שאפיינה את המשק, בארץ ובעולם, מאז שלהי שנת 2020 והגיעה לשיאה במהלך שנת, 2021 התהפכה ברבעון השני של שנת, 2022 בין היתר בעקבות הפלישה הרוסית לאוקראינה בחודש פברואר 2022 אשר הביאה לעלייה משמעותית במחיר האנרגיה והסחורות, אשר הובילו להגברת קצב האינפלציה בשווקים. קצב האינפלציה בישראל התמתן במהלך שנת 2023 משיעור של כ- 5.4% בתחילת השנה, ל- 3% בסופה.

על פי פרסומי הלמ"ס, במהלך שנת 2024 עלה מדד המחירים לצרכן בשיעור של כ- 63.2% שיעור אינפלציה זה חצה אמנם את הטווח העליון של יעד האינפלציה

של בנק ישראל, שנקבע על, 3% אך היה נמוך בהשוואה לתחזיות שנעו בין 3.8% ל- 3.4%. במטרה לרסן את האינפלציה, החלו הבנקים המרכזיים להעלות את שיעורי הריבית, ובכלל זאת גם בנק ישראל, אשר העלה את הריבית הבסיסית במספר פעימות החל מחודש אפריל 2022 עד לשיעור מירבי של 4.75% שנקבע בחודש אפריל 2023. בפתח שנת 2024 הוריד בנק ישראל לראשונה לאחר תקופה ארוכה את ריבית הבסיס במשק לשיעור של, 4.5% שהוא שיעור ריבית בנק ישראל נכון למועד אישור הדוח. שיעור ריבית בנק ישראל משפיע על הריביות המשתנות שהן מרכיב אינטגרלי בהלוואות לדיור במשק, משכך עלייה בריבית בנק ישראל מובילה לעלייה בריבית על המשכנתאות וכן להקשחת התנאים לקבלת משכנתאות ולפיכך פוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות ולירידה בביקושים לדירות.

כתוצאה, בין היתר, מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל, 2022 החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה גם לאורך שנת, 2023 כאשר בשנת 2024 מגמה זו התמתנה, ובמהלכה נרשמה עליה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות ביחס לשנת 2023. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל, ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2024 הסתכם בכ94- מיליארד ש"ח, לעומת כ- 71 מיליארד ש"ח בשנת. 2023 וכ- 118 מיליארד ש"ח בשנת 2022על פי מסמך תחזית מקרו-כלכלית שפרסמה חטיבת המחקר בבנק ישראל בחודש ינואר, 72025 שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על. 2.6% תחזית זו גובשה תחת ההנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה תימשך עד סוף הרבעון הראשון של, 2025 ולאחר מכן יתכנס התוצר בהדרגה אל מגמתו אך יישאר מתחת לה בשנים הקרובות. קצב האינפלציה החזוי דומה לתחזית שניתנה לשנת 2024.

על פי האמור בדוח היציבות הפיננסית, אומדן הגירעון התקציבי בשנת 2024 עומד על כ- 7% מהתוצר. יעד הגרעון לשנת 2025 עומד על כ4.4% תוצר, אך כותבי התחזית מעריכים כי הגרעון בפועל יסתכם לגבי וההערכות בכ- 4.7% תוצר לאור השינויים שחלו בצעדי ההתאמה מאז החלטת הממשלה התוספות שיתנו לתקציב הביטחון במסגרת ועדת נגל. היחס בין החוב הציבורי לתוצר בשנת 2025 צפוי לעלות לרמה של כ- 69% ולרדת לכ- 67% בשנת 2026.

.1.6.3 <u>שוק האשראי ותנאי המימון הבנקאיים</u>

ענף הנדל"ן מאופיין ברמת חשיפה פיננסית גבוהה הנובעת, בין היתר, מפרק הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של כל פרויקט, עלויות הכרוכות בבנייה עצמה, עלויות הביטחונות השונים שעל היזם להפקיד לטובת בעלי הזכויות הקיימות בפרויקט מסוג פינוי בינוי ותמ"א 38, ועלויות ייחודיות לפרויקטים מסוג פינוי-בינוי כגון: תשלום דמי שכירות לבעלי הזכויות בתקופת ההקמה, עלויות החתמה, ייצוג משפטי לבעלי הזכויות וכיוצא באלה.

החברה, בדומה לחברות נוספות בתחום, צפויה לממן חלק מפעילותה באמצעות אשראי בנקאי ואשראי חוץ בנקאי, המבוסס גם על שוק ההון.

1.6.4. **<u>שוק ההון</u>**[2]

בשוק ההון נתונה הפעילות לתנודתיות עקב השפעת גורמים כלכליים ופוליטיים, בארץ ובעולם, אשר לחברה אין שליטה או השפעה עליהם. תנודות אלה משפיעות על שערי ניירות נרך הנסחרים בבורסה, וכן על היקף פעילות הציבור בשוק ההון. מכאן, שתנודות אלה עשויות להשפיע גם על החברה, ואפשרות שתעמודנה לרשותה אפשרויות למימון פעילותה באמצעות גיוס הון או חוב בשוק ההון.

ע"פ סקירת הבורסה של שנת 2024, בעוד שמתחילת שנת 2024 ועד לסוף חודש יולי, התאפיין המסחר בתל אביב בתשואות חסר אל מול המדדים המרכזיים בשוק האמריקאי, ובתשואות דומות למדדים המרכזיים בבורסות האירופאיות, הרי שמתחילת חודש אוגוסט ובעקבות ההתנקות בבכירי ארגוני הטרור וההצלחות הצבאיות שהתרחשו לאחר מכן, ובפט לאחר החתימה על הסכמי הפסקת האש, נראה שהשוק העריך שישראל השיגה שליטה במלחמה הרב זירתית שנכפתה עליה. בסה"כ במהלך שנת 2024 עלה מדד ת"א 125 בשיעור של 27.2% בהשוואה לעלייה של 23% במדד ה-S&P 500 ואילו מדד ת"א 35 ומדד ת"א 90 עלו ב-26.8% ו-30.1%, בהתאמה. בשוק המניות גויסו כ- 8.1 מיליארד ש"ח מהציבור, לאחר גיוס בהיקף של כ-8.5 מיליארד ש"ח בשנת 2023, ובשוק אגרות החוב גויסו בשנת 2024 כ-93 מיליארד ש"ח בהנפקות של אג"ח חברות לציבור ולמוסדיים, בהמשך לגיוס בסך של כ-88 מיליארד ש"ח בשנה הקודמת.

1.6.5. **<u>מחיר הדירות והביקוש לדיור</u>**

החל משלהי שנת 2022 החלה ירידה בקצב עליית מחירי הדירות, בין היתר, כתוצאה מעליית שיעור הריבית על המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות.

על פי נתונים שפרסם הלמ"ס בחודש פברואר 2025, מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים נובמבר 2024 – דצמבר 2024 עלו בכ-0.4% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים אוקטובר 2024 – נובמבר 2024, וכן עלו בשיעור של כ-7.3% לעומת מחירי הדירות בעסקאות שבוצעו בחודשים המקבילים אשתקד (נובמבר 2023 – דצמבר 2023). הכותבים מציינים בסקירה כי שתי התקופות היחידות בהן נרשמו ירידות מחירים שנתיות, התרחשו בשנת 2018 במשך שלושה רבעונים, וכן במחצית השנייה של שנת 2023. החל משנת 2024 התחדשו עליות מחירים שנתיות.

להעלאת הריבית במשק, הקשחת התנאים לקבלת משכנתה ולהגבלות שחלות על הבנקים ומוסדות פיננסיים אחרים בקשר להיקף החשיפה שלהם לתחום הנדל"ן עלולה להיות השפעה שלילית על עסקי החברה. בטווח הארוך, אם ריבית הבסיס במשק תיוותר ברמתה הנוכחית לאורך זמן או תעלה, עלול הדבר להוביל

2 מבוסס בין היתר על נתונים שפורסמו בסקירת הבורסה לשנת 2024 - https://www.tase.co.il/he/content/news-lobby/20241225_pr.

להערכת החברה למיתון והאטה כלכלית בפעילות המשק שעשויים להוביל להקטנת הביקושים לדירות למגורים וכן עלולה להשפיע על איתנותם הפיננסית של הגורמים העסקיים מולם החברה פועלת בדגש על ספקים וקבלני משנה.

במסגרת התמודדותה עם אתגרים אלה, החברה פועלת להגביר את הפעילות השיווקית ולהקטין חסמי כניסה ללקוחות. החברה מעריכה, כי במידה והמצב הנוכחי של אי הוודאות בשווקים יימשך או אף יחמיר, ייתכן ותהיה לכך השפעה שלילית בעיקר על לוחות הזמנים במימוש התוכנית העסקית של החברה.

1.6.6. **<u>ענף המשכנתאות</u>**

שיעור ריבית בנק ישראל משפיע באופן ישיר על ההלוואות לדיור במשק, כך שעלייה בשיעור הריבית הבסיסית שמפרסם בנק ישראל מובילה להתייקרות המשכנתאות והקשחת התנאים לקבלת משכנתאות, ופוגעת בכוח הקנייה של רוכשי הדירות וירידה בביקושים לדירות. כתוצאה, בין היתר, מהעלאת שיעור ריבית הבסיס במשק החל מחודש אפריל 2022, החלה מגמת ירידה בהיקף המשכנתאות שנטל הציבור אשר נמשכה גם לאורך שנת 2023, כאשר בשנת 2024 מגמה זו התמתנה ובמהלכה נרשמה עליה משמעותית במספר ההלוואות ובהיקף הכספי הכולל של המשכנתאות שנטלו רוכשי הדירות ביחס לשנת 2023. על פי נתונים שפרסם בנק ישראל, ההיקף הכולל של הלוואות למטרת מגורים שנלקחו בשנת 2024 הסתכם בכ-94 מיליארד ש"ח לעומת כ-71 מיליארד ש"ח בשנת 2023, וכ-118 מיליארד ש"ח בשנת 2022.

1.6.7. **<u>השפעת ממשלת ישראל על היצע הקרקע לבנייה וקידום פרויקטים במסגרת התחדשות עירונית</u>**

1.6.7.1. רמות הביקוש וההיצע של דירות למגורים מושפעות באופן מהותי ממדיניות הממשלה בשוק הנדל"ן בכלל ובתחום הבנייה למגורים בפרט, אשר באה לידי ביטוי בחקיקה ורגולציה ענפה, הסדרת דיני התכנון והבנייה, קביעת הסדרי מיסוי ייחודיים (הן ביחס ליזמים והן ביחס לרוכשי דירות ובעלי דירות קיימות) ובקידום תוכניות שונות. זאת, בעיקר, במטרה לרסן את עליית מחירי הדירות ולגשר על עודף הביקוש ועל ההיצע של דירות למגורים בישראל.

מרבית הקרקעות בישראל הינן בבעלות ו/או בניהול רמ"י. משכך, קצב הפשרות הקרקע לבנייה ושיווקן על ידי המדינה הוא בעל השפעה ניכרת על ענף הבנייה בכלל ורמות ההיצע של דירות, בפרט.

בשנים האחרונות גוברת מעורבות הממשלה בשוק הנדל"ן למגורים, אשר באה לידי ביטוי, בין היתר, באמצעות הגדלת היצע הקרקעות על ידי קיצור התהליכים הבירוקרטיים הנדרשים, פרסום מכרזים לקרקעות של רמ"י במסגרת תוכנית "מחיר למשתכן" (שהוחלפה בספטמבר

2020 בתוכנית "דיור במחיר מופחת"), פרסום מכרזים לשכירות ארוכת טווח על-ידי החברה הממשלתית "דירה להשכיר" וכיו"ב.

פיתוח תחום ההתחדשות העירונית, מהווה את אחד הפתרונות המשמעותיים להגדלת היצע הדירות, במיוחד באזורי ביקוש. השפעת הממשלה על תחום הפעילות באה לידי ביטוי במסגרת שינויי חקיקה בתחום דיני התכנון והבנייה, המשפיעים, בין היתר, על קצב התכנון והרישוי של פרויקטים ועל היטל ההשבחה המוטל על היזם; בקביעת מכסות לכניסת עובדים זרים לענף ובקביעת מדיניות לגבי העסקת פועלים מאזורי יהודה שומרון ועזה; בשינויי חקיקה בתחום מיסוי מקרקעין ומכסים המוטלים על יבוא חומרי גלם וציוד; במתן מענקים וסובסידיות לרוכשי דירות באזורים מועדפים; בפינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי ביקוש; בהקמת "קרן המע"מ" הממשלתית לצורך שחרור של הון במערכת הפיננסית לטובת פרויקטים; ועוד. להרחבה בדבר החקיקה בתחום ההתחדשות העירונית ראו בסעיף 22 להלן.

1.6.7.2. ביום 15 בינואר 2025 פרסמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית סיכום לשנת 2024, במסגרתו נמסרו, בין היתר, הנתונים הבאים: (א) 30,000 יחידות דיור קיבלו היתר בנייה במתחמי פינוי בינוי ברשויות מקומיות ברחבי הארץ; (ב) בתחום התכנון, אושרו השנה 143 תוכניות התחדשות עירונית ברחבי הארץ, הכוללות כ-56,782 יחידות דיור, מעל ליעד הממשלתי שנקבע בתוכנית האסטרטגית לדיור עבור כל שנה בין השנים 2021 עד 2025, שעומד על 31,250 יחידות דיור.

1.6.8. **<u>המצב הביטחוני-מדיני בישראל</u>**

למצב הביטחוני והמדיני השפעה ישירה על מצב המשק בישראל. החמרה משמעותית במצב הביטחוני והסלמת המלחמה המתנהלת מועד אישור הדוח, עלולים לפגוע בצמיחה ובפעילות במשק וביציבותו, לגרום להתייקרות של עלויות הבנייה ולירידה בביקוש לדירות חדשות וכתוצאה מכך לפגוע באופן מהותי בתוצאות החברה.

1.6.9. **<u>מחירי חומרי הגלם ומדד תשומות הבנייה</u>**

מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון בטון ומלט, פלדה ומוצרי מתכת, אבן, שיש וקרמיקה ומוצרי אלומיניום ופלסטיק, חשופים לתנודות מחיר שעשויות להיות קיצוניות בפרקי זמן קצרים, דבר שעשוי לגרור עלייה של מדד תשומות הבנייה למגורים. בשנים 2023 ו-2024 עלה המדד בשיעור של כ-2.0% וכ-2.9%. עלייה במחירי הסחורות, כמו גם שינויים מהותיים בשערי המטבעות, משפיעים על עלויות הבנייה ומחירי הדירות. על פי הסכמי הבנייה בהם מתקשרת החברה, אחראי קבלן הביצוע הראשי לרכישת חומרי הגלם, אך שכר החוזה הקבוע בהסכמים אלו צמוד למדד זה, כך שעלייה במחיר חומרי הגלם גורמת להתייקרות מחיר החוזה. מאידך, הצמדת התמורה בחוזי המכר למדד תשומות

הבנייה למגורים ממתנת חשיפה זו. עם זאת ,בעקבות תיקון מס' 9 לחוק המכר (דירות) המתואר בסעיף 2.3.7 להלן, גדלה החשיפה של החברה לשינויים במדד תשומות הבנייה למגורים.

1.6.10. **<u>קבלני ביצוע עבודות בנייה</u>**

החברה עתידה להתקשר עם קבלנים לצורך ביצוע עבודות הבנייה של הפרויקטים אותם היא יוזמת. בשנים האחרונות, נקלעו מספר קבלנים בארץ לקשיים כלכליים, וחלקם אף הגיעו לחדלות פירעון, הקפאת הליכים וכיוצא באלה. למצבם הכלכלי של קבלני הבנייה בארץ השפעה ישירה על תחום הנדל"ן, הן בהיבט של מחירי הבנייה והן בהיבט של עמידה בלוחות זמנים. הפסקת פעילותם של קבלני ביצוע גורמת, ועלולה להמשיך ולגרום בעתיד, לצמצום היצע הקבלנים בארץ ולעלייה במחירי הבנייה.

יצוין כי הקבלנים ייבחרו על ידי החברה לכל פרויקט בנפרד, על-פי כישוריהם וניסיונם, וכן לאחר בחינה של איתנותם הכלכלית, וכי לא תהיה לחברה תלות במי מהם. בנוסף, החברה תקפיד על קבלת ערבויות בנקאיות אוטונומיות להבטחת ביצוע העבודות וכן לתקופת הבדק.

1.6.11. **<u>זמינות כוח אדם</u>**

בענף הבניין יש מחסור מתמשך בעובדים במקצועות השלד והגמר, במפעילי צמ"ה (ציוד מכני-הנדסי כגון מנופים ועגורנים), במהנדסים והנדסאים, ובמנהלי עבודה. למרות העלייה במספר העובדים הישראליים בענף וניסיונות הממשלה לעודד הכשרת עובדים ישראליים, קיים מחסור בעובדים ישראליים שמתאימים לעבודה בענף הבנייה בכלל ובמקצועות ה'רטובים' (טפסנים, ברזלנים, טייחים ורצפים) בפרט .נוכח המחסור בכוח אדם מיומן, עלה שכר העובדים בענף בכלל ושל העובדים הזרים בפרט. נכון למועד אישור הדוח ובעקבות המלחמה, קיימת מניעה להעסיק עובדים פלשתינים אשר היוו בשנים קודמות מרכיב חשוב בכוח האדם בענף הבנייה..

שינויים במדיניות הממשלה בקשר להעסקת עובדים זרים, סגרים על אזורי יהודה שומרון ועזה בשל אילוצי ביטחון, עלולים להשפיע על יכולת הקבלנים עמם החברה התקשרה להעסיק עובדים במספר הדרוש להם על כן, למחסור בכוח אדם עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להם התחייבה החברה. כמו כן, המשך מחסור בכוח אדם או החמרתו צפויים לגרום להתייקרות שכר העבודה וכתוצאה מכך לעלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. החברה חשופה למדד תשומות הבנייה למגורים בהתקשרויותיה עם קבלני ביצוע. אם וככל שהיקפי הבנייה בישראל יגדלו בשנים הקרובות, עשוי הדבר להחריף את בעיית זמינות כוח האדם אם הממשלה לא תנקוט בצעדים משמעותיים בקשר לכך.

1.6.12. **<u>שער החליפין של השקל</u>**

לשינויים בשער החליפין של השקל מול מטבע חוץ, ובעיקר מול האירו והדולר, יש השפעה על תחום הפעילות של החברה, בין היתר, עקב השפעתם על מחירי

חומרי גלם מיובאים, שכר העובדים הזרים בענף הבנייה למגורים המוצמד למטבע זר, והשפעה על הביקושים לדירות בקרב תושבי חוץ, אשר רמת הביקושים שלהם לדירות בישראל מושפעת מכוח הקניה של מטבעות חוץ. התחזקות השקל והיחלשותו ממתנת ומאיצה את עליית מחירי הסחורות המיובאות, בהתאמה. נכון למועד אישור הדוח, בעקבות המלחמה ניכרת תנודתיות גבוהה יחסית בשער השקל.

יובהר כי התחזיות והערכותיה של החברה בדבר השפעת הפרמטרים השונים המובאים לעיל לרבות השפעות המלחמה, שיעור הריבית, האינפלציה, שוק האשראי וענף הבנייה ושוק הדיור בישראל על כלכלת ישראל, הינן בגדר מידע צופה פני עתיד המתבסס על הערכות ואומדנים סובייקטיביים הקיימים בידי החברה נכון למועד זה ואינו בשליטת החברה בלבד. לאור אי הוודאות בשווקים מידע זה נסמך בין היתר על הערכות המבוססות על מצבה הכלכלי של ישראל על מגמות השינוי הקיימות בשוק ההון הישראלי ובשוק האשראי בפרט בענף הבנייה בשוק הדיור ובפעילות ההתחדשות העירונית בישראל בפרט בשנים האחרונות וההתפתחויות הצפויות בהם. השפעת הגורמים הנ"ל על פעילות החברה עשויה להיות שונה באופן מהותי מזה שנחזה כאמור אם הערכות החברה לא תתממשנה או תתממשנה באופן חלקי בלבד כתוצאה בין היתר מהתפתחות המצב הבטחוני והמדיני, התפתחות המלחמה, משינוי במצב הכלכלי בישראל וכן בגין שינויי חקיקה שינויי מדיניות לאומית שינוי במדיניות ו/או הנחיות רשויות מקומיות ביחס לתחום פעילות החברה או הטלת מגבלות מהותיות על פעילות ו/או שינויים רגולטורים אחרים שישפיעו על פעילות החברה ו/או על השווקים בהם החברה פועלת וכן בגין התממשות גורמי סיכון כמפורט בסעיף 4.10 להלן.

2. <u>תיאור עסקי התאגיד בתחום ההתחדשות העירונית</u>

פעילות הקבוצה בתחום ההתחדשות העירונית מבוצעת במישרין ובאמצעות חברות בנות ושותפויות, נכון למועד הדוח, הקבוצה פועלת לתחילת ביצוע במספר מתחמים הנמצאים בשלבי ייזום שונים כמפורט בסעיף 3 להלן.

2.1. <u>מידע כללי על ענף הבנייה למגורים</u>

ענף הבנייה בכלל, ותחום הבנייה למגורים בפרט, מושפעים במידה רבה ממדיניות הממשלה הנוגעת להיקף הבנייה המיועדת למגורים, מדיניות שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, מנגנוני עידוד ותמרוץ ממשלתיים לרוכשי דירות באזורים שונים בארץ, וקצב אישור הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים על- ידי הגורמים המוסמכים.

היקף הפיקוח והמעורבות הממשלתיים בתחום הפעילות האמור ואופן התנהלותם, לרבות חוסר תיאום השורר לעתים בין הרשויות השונות, מגדילים את מורכבות הוצאתם לפועל של פרויקטים ואת עלותם, ולעתים גורמים לעיכובם של הליכי ייזום וביצוע הפרויקטים.

להלן נתוני מידע בדבר היתרי בנייה, התחלות בנייה וגמר בנייה בתקופה של 12 חודשים החל מחודש אוקטובר 2023 ועד חודש ספטמבר 2024, כפי שפורסמו על ידי הלמ"ס[3]:

2.1.1. הונפקו היתרי בנייה עבור 72,180 דירות, המהווה ירידה של כ- 2.3% לעומת התקופה המקבילה הקודמת. כ-44.5% מסך הדירות בהיתרים שהונפקו היו במחוזות תל אביב והמרכז.

2.1.2. החלה בנייתן של 58,470 דירות, כאשר מדובר בירידה של כ-9.7% לעומת אותה תקופה בשנה הקודמת. היישובים שבהם החלה בנייתן של 2,000 דירות ויותר במהלך תקופה זו היו: ת"א, ירושלים, אשדוד, נתניה ולוד.

2.1.3. כ- 30.5% מהתחלות הבנייה היו בפרויקטים של התחדשות עירונית, במסגרתם החלה בנייתן של כ- 14,150 דירות כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-50.9%- מהן במחוז תל אביב וכ- 25.3% במחוז המרכז. מתוך הדירות שהחלה בנייתן כתוצאה מהריסה של בניין קיים והקמה של בניין חדש, כ-78.2% % (11,060 דירות) נבנו במסגרת תמ"א 38/2 ופינוי-בינוי.

בתקופה זו הסתיימה בנייתן של כ- 54,110 דירות, ירידה של 6.1% % לעומת התקופה המקבילה הקודמת. משך זמן הבנייה הממוצע של בניין (משוקלל לפי מספר הדירות שבו) הוא 33.7 חודשים. נכון לסוף ספטמבר, 2024 מספר הדירות בבנייה פעילה הסתכם בכ- 178 אלפי דירות.

2.2. <u>מבנה תחום הפעילות והשינויים החלים בו</u>

פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית המתבצעים בדרך של חליפין וקומבינציה, במסגרתם נכרת הסכם בין היזם לבעלי הזכויות בקרקע לפיו מתחייב היזם לבצע על חשבונו את עבודות הבנייה בתמורה לקבלת חלק מהדירות החדשות שייבנו בפרויקט, אותן יהיה היזם זכאי לשווק ולמכור לרוכשי דירות. מיזם התחדשות עירונית טיפוסי, כולל תהליך מקדמי שתכליתו להשיג את הסכמת הדיירים הקיימים, בעלי הזכויות במקרקעין. לאחר שמושגת ההסכמה הנדרשת, מתקשר היזם עם הדיירים בהסכם לביצוע הפרויקט, במסגרתו הוא מתחייב לבצע את עבודות הבנייה ולמסור לדיירים דירות בבניין חדש שיוקם חלף הבניין הקיים שייהרס, ובתמורה לכך יהיה היזם זכאי לקבל ולמכור בשוק את הדירות הנוספות שניתן לבנות חלף הבניין או מתחם הבניינים שנהרס.

על רקע הגידול הדמוגרפי הגבוה בישראל וצמצום משאבי הקרקע והשטחים הפתוחים, הגדירה ממשלת ישראל את תחום ההתחדשות העירונית כיעד מרכזי בפיתוח המדינה אשר יוכל לספק פתרונות דיור בהיקפים משמעותיים. התחדשות עירונית מאפשרת חיסכון וניצול טוב יותר של משאב הקרקע למען תושבי השכונה ומשפרת את התנאים לאוכלוסייה הקיימת. בנוסף לכך, לתהליכי התחדשות עירונית נועדו תפקידים נוספים, בדמות הגברת עמידותם של מבני מגורים ותשתיות בפני אסונות טבע ואיומים ביטחוניים, כגון ירי טילים.

על מנת לעודד יזמים ובעלי דירות לקדם פרויקטים של התחדשות עירונית, הסדירה המדינה מספר מסלולים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, אשר נהנים מהטבות מס

3 מקור: פרסום הלמ"ס - התחלת וגמר בנייה בתקופה אוקטובר 2021 - ספטמבר 2022 מדצמבר 2023.

והקלות נוספות. נכון למועד הדוח, המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית הם פרויקטים במסגרת תוכנית פינוי-בינוי ופרויקטים במסגרת תוכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה 38 ("**פינוי-בינוי**" ו-"**תמ"א 38**", בהתאמה). פרויקטים במסלול תמ"א 38 מבוצעים בדרך כלל בבניינים בודדים, והם אינם מחייבים בהכרח הכנה ואישור של תוכנית מפורטת. לעומת זאת, פרויקטים לפי תוכנית פינוי-בינוי מבוצעים במתחמים גדולים יותר, הכוללים עשרות רבות או אף מאות יחידות דיור, וביצועם מותנה בהשלמת הליכי תכנון מקדמיים ואישור תב"ע חדשה. מפאת היקפם הגדול יותר והצורך באישור תב"ע, פרויקטים של פינוי-בינוי מורכבים יותר מפרויקטים של תמ"א 38, והליכי הייזום והתכנון שלהם נמשכים פרק זמן ארוך יותר.

ביום 6/6/2023 פורסם חוק התוכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023 (להלן: "**חוק ההסדרים**") [4]. חוק ההסדרים כולל בין היתר, פרק המתמקד בטיפול במשבר הדיור בו מפורטים שינויים משמעותיים בשוק הדיור ובתחום ההתחדשות העירונית, ובכלל זאת, נערכו, תיקונים משמעותיים בחקיקה שחלה על פרויקטים של התחדשות עירונית הכוללים, בין היתר, תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית ובחקיקה נוספת שחלה על פרויקטים של פינוי-בינוי ותמ"א 38, במטרה לקדם את מימושן של תוכניות הממשלה בתחום ההתחדשות העירונית

להלן יובאו פרטים בדבר המסלולים העיקריים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית במועד אישור הדוח:

2.2.1. **<u>תוכנית פינוי-בינוי</u>**

2.2.1.1. **<u>כללי</u>**

המסגרת הנורמטיבית המסדירה פרויקטים של פינוי-בינוי היא חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ו-2016 ("**חוק הרשות להתחדשות עירונית**"), לפיו הוקמה הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ("**הרשות להתחדשות**"), במטרה לקדם פעילות להתחדשות עירונית ולעודדה, להגדיל את היקף המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולהאיץ את ביצועם לשם הגדלת היצע הדיור במרקם העירוני הבנוי.

בטרם תחילת בניית הפרויקט וככל שהדבר נדרש, בעלי הזכויות הקיימים ("**הדיירים**") מפנים את דירותיהם למשך תקופת הבנייה. במהלך תקופה זו, הדיירים מקבלים מהיזם דמי שכירות. בנוסף, מקובל כי על היזם להעמיד לטובת הדיירים ערבויות בנקאיות משמעותיות, לרבות "ערבות חוק מכר"[5] בשיעור של שווי הדירה החדשה שכל דייר עתיד לקבל מאת היזם בתום הבנייה, וכן, במקרה שקיימת משכנתא על דירה המיועדת להריסה, אזי, חלק יחסי מערבות חוק המכר מומר

4 ר' נוסח החוק בקישור.
5 המועמדת לטובת בעלי הדירות בנוסח הדומה לנוסח הקיים בהוראות חוק המכר הבטחת השקעות רוכשים.

בערבות בנקאית אוטונומית לטובת הבנק הממשכן. כמו כן, מקובל כי היזם יעמיד ערבות נוספת, בסכום השווה לדמי השכירות בגין מספר חודשים כפי שנקבע בין הצדדים, וכן יישא בעלויות הובלת תכולת הדירה הקיימת לדירות השכורות, והכל כפי שיוסכם במסגרת הסכם פינוי ובינוי בין הדיירים ובין החברה לאחר משא ומתן ביניהם.

במהלך תקופה זו, הבניין הישן נהרס ובמקומו מוקם בניין/ים חדש/ים. בתום הפרויקט, כל הדיירים מקבלים את דירות התמורה להן הם זכאים - דירה חדשה בבניין חדש, ויתרת הדירות שנבנו מעבר לדירות להן זכאים הדיירים, שייכות ליזם.

.2.2.1.2 **<u>קבלת הסכמת בעלי הדירות לעסקת פינוי ובינוי</u>**

לצורך מימוש עסקת פינוי-בינוי, נדרש היזם לקבל את הסכמתם של כל הדיירים במקבץ המהווה חלק מהמתחם[6]. בהתאם להוראות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי), התשס"ו-2006 ("**חוק פינוי ובינוי**"). חוק פינוי בינוי קובע הוראות בנוגע לבעלי דירות המסרבים לעסקת פינוי-בינוי סירוב בלתי סביר או שמתנים את הסכמתם לעסקה בתנאים בלתי סבירים (להלן: **"בעל דירה סרבן"**), לפיהן רוב מיוחס של בעלי דירות במקבץ לפינוי ובינוי שהסכימו לעסקת פינוי-בינוי רשאי להגיש תביעה לבית משפט כנגד בעלי דירות סרבנים, ובית המשפט רשאי לחייב את בעלי הדירות הסרבנים בנזיקין כלפי שאר בעלי הדירות, או לאשר את ביצוע העסקה ולמנות עורך דין או רואה חשבון שיהיה מוסמך להתקשר בעסקה בשם הסרבנים. לצורך זה, הרוב המיוחס יהיה בעלי דירות במקבץ פינוי בינוי, שבבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ, וכן בתנאי שבבעלותם 60% לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ ויותר ממחצית מהשטחים המשותפים צמודים לדירותיהם (לעיל ולהלן: "**הרוב המיוחס**").

כמו כן, לבית המשפט הסמכות שלא להכליל לצורך חישוב הרוב המיוחס, את הדיירים המסרבים לעסקת פינוי הבינוי בשל בנייה או שימוש שלא כדין ברכוש המשותף או בשטח גובל או בשל פיצול דירה ובלבד שישנן ראיות לעבירת בנייה כאמור וכי מספר התומכים בעסקה עולה על מחצית בעלי הדירות.

במסגרת חוק ההסדרים נערכו שינויים ביחס להגדרות של עילות הסירוב הסביר, המתייחסות בין היתר, לכדאיות כלכלית, להעמדת בטוחות הולמות, להתאמות לבעלי מוגבלויות, לקשישים וכן לבעלי דירות סיעודיים. על פי הוראות אלו, באפשרות הקשיש לבחור באחת מבין החלופות הבאות: (א) מעבר לבית הורים בתוספת תשלומי איזון; (ב) רכישת דירה בשווי מהוון של דירת התמורה סמוך לדירתו; ו- (ג)

6 בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

קבלת סכום כסף בשווי מהוון של דירת התמורה לשם רכישת דירה חלופית על ידי הקשיש. על פי חוק ההסדרים, הורחבה האוכלוסייה אשר תהא זכאית לחלופות אלו, בין היתר, גם לבעל דירה שהתגורר בדירתו במועד חתימת עסקת פינוי ובינוי ראשונה, וזכאי לגמלת סיעוד לפי סעיף 224(א)(5) או (6) לחוק הביטוח הלאומי [נוסח משולב], התשנ"ה-1995. תיקון זה יחול על בעל דירה בבית המשותף שטרם חתם על עסקה עד ליום 1/6/2023 ובלבד ש באותו מועד חתמו לכל היותר 30% מבעלי הדירות בבית המשותף.

הדיירים שבבעלותם 2/3 (שני שלישים) לפחות מתוך כלל הדירות שבמתחם ו-2/3 (שני שלישים) לפחות מהרכוש המשותף בבתים המשותפים שבמתחם צמודים לדירותיהם, וכן מתקיימים בהם שני אלה: (א)בבעלותם למעלה מ-1/2 (מחצית) מהדירות בכל בית משותף שבאותו מתחם; ו -(ב) למעלה מ- 1/2 (מחצית) הרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מתחם צמוד לדירותיהם, רשאים לפנות אל מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית לצורך מינוי שמאי פינוי-בינוי אשר תפקידו להכריע אם העסקה כדאית מבחינה כלכלית, ואם אינה כדאית – באילו תנאים תיחשב כדאית. במסגרת חוק ההסדרים 2023 שונתה דרישת הרוב המיוחד הנדרש מבין בעלי הדירות לעניין קביעת כדאיות כלכלית לצורך פנייה בבקשה למינוי שמאי במקרה של סירוב של מי מבעלי הדירות, כך שתידרש הסכמה של 40% לפחות מבעלי הדירות בכל בית משותף הכלול במקבץ שצמודים לדירותיהם לפחות 40% מהרכוש המשותף (במקום שני שלישים).

כמו כן, נקבעו בחוק פינוי ובינוי מועדים המאפשרים לרוב בעלי הדירות בבית משותף להחליט באסיפה כללית כי כל בעל דירה בבית המשותף יהיה רשאי לבטל את העסקה (בהודעה בכתב ליזם) בקרות אחד המקרים הבאים: (א) כעבור שנתיים מהמועד שנחתם הסכם פינוי ובינוי ראשון והיזם לא התקשר עם לפחות 50% מבעלי הדירות; (ב) כעבור ארבע שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא התקשר עם לפחות 60% מבעלי הדירות; (ג) בתוך 4.5 שנים ממועד חתימת הדייר הראשון על העסקה והיזם לא הגיש תוכנית מפורטת למוסד התכנון המוסמך (כאשר סעיף זה לא יחול על מתחם שהוכרז לבקשת רשות מקומית). יזם אשר עסקה עמו בוטלה בהתאם לאמור לעיל, יהיה זכאי לתשלום, על פי הוראות שתיקבענה על ידי שר המשפטים ובהסכמת שר הבינוי והשיכון. יצוין כי נכון למועד זה, טרם נקבעו תקנות בדבר תשלום כאמור.

במסגרת חוק ההסדרים 2023 נערכו מספר תיקונים בחוק הרשות להתחדשות עירונית, בין היתר: (א) נקבע כי במקרה שהממונה על פניות הדיירים החליט כי עסקת התחדשות עירונית בטלה או פקעה בנושאים הנוגעים לצורתה ותוכנה של עסקה, החתמה פוגענית ופקיעה של הסכמי ארגון בשל אי עמידה במועדים הקבועים בחוק, החלטתו

כאמור תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בכפוף לכך שחלפו 45 ימים מיום שהקביעה הומצאה לצדדים לעסקה; (ב) הורחבו סמכויות הממונה, לפיו בבירור פנייה הנוגעת לנושאים המנויים בפסקה (א) לעיל, לממונה יהיו נתונות הסמכויות הנתונות לוועדת חקירה לפי סעיפים 9 עד 11 ו-27(ב) לחוק ועדות חקירה, התשכ"ט-1968. כמו כן, כלל מהתיקונים שבוצעו בחוק עידוד פינוי ובינוי ניתנה סמכות לשר המשפטים, באישור ועדת הפנים והגנת הסביבה של הכנסת לקבוע כללים והגבלות אשר יחולו על שמאים ביחס לליווי פרויקטים אחרים על ידם.

חוק פינוי ובינוי כולל הוראות בנוגע לצורתה ותוכנה של עסקה, הקובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של עסקת פינוי ובינוי, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו-(ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקת פינוי ובינוי בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות שקבע שר המשפטים לפי פסקה (א) לעיל. כמו כן, החוק קובע הוראות המטילות חובות גילוי ושקיפות בכל הנוגע לפנייה לבעלי הדירות, אשר במקרה של הפרתה תהיה בכך עילה לחזרתו של דייר מהסכמה שנתן לעסקת פינוי בינוי.

2.2.1.3. **<u>המסלולים האפשריים להכרזה על מתחם פינוי -בינוי</u>**

על מנת לקבל את הקלות המס הניתנות כחלק ממנגנוני התמרוץ הקיימים למיזמי פינוי-בינוי וכדי לעמוד בתנאים להגשת תביעה נגד דייר סרבן, יש צורך בהכרזה מוקדמת על מתחם פינוי-בינוי. ההכרזה על מתחם לפינוי-בינוי תיעשה על ידי מנהל הרשות להתחדשות עירונית לפי קריטריונים קבועים וידועים, ותוקפה אינו מוגבל בזמן, אולם מנהל הרשות רשאי לבטל הכרזה שנתן.

חוק ההתחדשות העירונית מתייחס לשני מסלולים אפשריים לקידום מיזם פינוי -בינוי, בהתאם לגורם המבקש לקבל הכרזה על המתחם: (1) המסלול הראשון הוא כאשר המבקשת היא רשות מקומית, או ביוזמת מנהל הרשות בהסכמת רשות מקומית - אם יש בשטח 24 יחידות לפחות ומוצעת לגבי השטח תכנית שכוללת לכל הפחות מכפלה של מספר היחידות הקיימות או 70 יחידות, לפי הגבוה מביניהם. עם זאת, בהתאם לחוק ההסדרים, תוקן חוק ההתחדשות העירונית, לפיו, במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי-בינוי לא תידרש הסכמת הרשות המקומית בהתקיים התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית בתחומה של הרשות המקומית המליצה על התוכנית לפי סעיף 62 לחוק התכנון והבנייה; (ב) התוכנית שאושרה הינה בסכמות הועדה המקומית והיא החליטה על הפקדה; (ג) הרשות המקומית נתנה את הסכמתה

להגשת התוכנית לפי סעיף 9(ב1) לחוק לקידום הבנייה במתחמים מועדפים (הוראת שעה – חרבות ברזל), התשע"ד-2014; (ד) ההכרזה היא על שטח שיועד לתכנון מתחמי בתוכנית כוללת להתחדשות עירונית, ובלבד שהתוכנית אינה סותרת את התוכנית הכוללת כאמור. לתנאים אלו נקבעו החריגים הבאים: (א) ככל שמדובר בהחלטה של רשויות מרחביות נדרש אישור נציג הרשות המקומית הנוגעת בדבר; ו-(ב) ככל שהתוכנית שהופקדה או אושרה הגדילה את השטח המותר למגורים בשיעור של יותר מ- 45% מהתוכנית המקורית וכן הרשות המקומית הגישה התנגדות שנדחתה, יש צורך בקבלת אישור מחודש של הרשות המקומית האמורה. (להלן: "**מסלול רשות מקומית**").; ו-(2) המסלול השני הוא כאשר המבקש הוא יזם פרטי, אם יש בשטח לפחות 24 יחידות דיור ויש תכנון ראשוני לפינוי-בינוי. הכרזה במסלול זה תינתן רק לאחר התייעצות עם מנהל רשות המסים בדבר התקיימות התנאים הקבועים לפי הוראה זו. בהתאם לחוק ההסדרים, בוטל הצורך בקבלת הסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר (להלן: "**מסלול יזמים**").

לבקשת יזם, רשאי מנהל הרשות, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת בדבר, לתת אישור מקדמי, לפיו בהתקיים התנאים הנדרשים להכרזה על פי מסלול יזמים, בכוונתו להכריז על השטח כמתחם פינוי-בינוי. קבלת האישור המקדמי מאפשרת ליזם להנות מהקלות המיסוי הקבועות בחוק.

במסגרת מסלול רשות מקומית, הכנת התוכנית המפורטת וההליכים לקבלת הסכמות בעלי הדירות מבוצעים במימון ממשלתי. במסלול יזמים הוצאות אלו חלות על היזם.

.2.2.1.4 **<u>הקלות המס במיזמי פינוי-בינוי</u>**

היזם ובעלי הדירות במיזמי פינוי- בינוי נהנים מהקלות מס מסוימות, הכוללות, בין היתר פטור ממס שבח ומס רכישה לבעלי הדירות הקיימות, בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי 4 לחוק מיסוי מקרקעין, ומע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31א' לחוק מס ערך מוסף על מכירה שהייתה זכאית לפטור ממס לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין. במיזמי פינוי -בינוי הפטור מהיטל השבחה הינו לשיקול דעת הרשות המקומית. בחוק נקבעה ברירת מחדל לפיה שיעור היטל השבחה שיחול בשל אישורה של תכנית פינוי- בינוי יעמוד על 25% מההשבחה, אך לרשות המקומית סמכות לחלק את השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורים שונים, לפי מדרגות שהוגדרו.

בחוק ההסדרים הוחלט, בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת פטור ממס שבח על בניין המיועד לעיבוי בבנייה במתחם מזכה כמשמעותו בסעיף 49כב(א4)(1) לחוק מיסוי מקרקעין. כמו כן החילו על בניין המיועד לעיבוי במתחם מזכה את ההוראות הקבועות בחוק מיסוי

מקרקעין הנוגעות לתקרות הפטור, הוראות הפטור על מרכיב מזומן (לגבי יחידה אחת) וכן נכללו גם הטבות לקשישים; ו- (2) בנסיבות של פטור ממס שבח יחול מע"מ 0% על שירותי בנייה גם על יחידות שנועדו לשמש לעסק במסגרת פרויקטי פינוי בינוי וזאת בכפוף לתנאים מסוימים הקבועים בחוק.

תקן 21.1 שקבעה מועצת שמאי המקרקעין במשרד המשפטים ("**התקן**"), הינו תקן מקצועי לעבודת שמאי המקרקעין אשר נכנס לתוקפו ביום 1/6/2022 ונועד לסייע באיזון האינטרסים בין הגורמים השונים המעורבים בפרויקט פינוי-בינוי, דהיינו הרשויות, היזם ובעלי הדירות. מטרת התקן לוודא, כי זכויות הבנייה שמקבל היזם במסגרת הפרויקט יבטיחו את כלכליות הפרויקט תוך בחינת הוצאות נוספות המוטלות על היזם במסגרת ביצוע הפרויקט, כך לייצר תמריץ שהיזם יוציא את הפרויקט לפועל. בנוסף, התקן נועד על מנת לבדוק את התמורה לבעלי דירה אופיינית בפרויקט, וכן לדירה מסוימת.

2.2.2. <u>**פרויקט תמ"א 38**</u>

2.2.2.1. <u>**כללי**</u>

"תוכנית המתאר הארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה" (תמ"א 38) נכנסה לתוקפה בשנת 2005 והיא נועדה לעודד חיזוק של מבנים קיימים שאינם עומדים בדרישות התקן הישראלי לעמידות מבנים בפני רעידות אדמה (ת"י 413 אשר נכנס לתוקפו בשנת 1975). על-פי ההערכות, מרבית המבנים אשר היתר לבנייתם הוצא בישראל לפני 1.1.1980 אינם עומדים בדרישות תקן זה.

2.2.2.2. <u>**פרויקט תמ"א 38/1 (חיזוק ועיבוי)**</u>

במסגרת תוכנית זו, מחוזקים המבנים הקיימים תוך שדרוג היחידות לדיירים הקיימים והוספת יחידות מגורים לצורך מכירה על ידי היזם.

2.2.2.3. <u>**פרויקט תמ"א 38/2 (הריסה ובנייה מחדש)**</u>

התיקון השני לתמ"א 38 ("**תמ"א 38/2**") אשר נכנס לתוקפו בשנת 2010, מאפשר להרוס מבנה ישן שעומד בתנאי תמ"א 38 (מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני יום 1.1.1980 ונקבע על-ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוקו) ולבנות במקומו מבנה חדש. התיקון נועד להתמודד עם מקרים רבים בהם המבנים הקיימים אינם ניתנים לחיזוק כך שיעמדו בתקן הישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.

במסגרת תמ"א 38/2 נהרס המבנה הקיים ובמקומו נבנה מבנה חדש בתוספת יחידות דיור, אותן מקבל היזם. הדיירים הקיימים נותרים עם הזכויות בהן החזיקו ערב הפינוי בתוספת מסוימת לכל דירה, בהתאם

להסכמים הנחתמים בינם לבין היזם ובכפוף לקבלת היתרי בנייה מתאימים ולקיום תנאים מתלים שונים המקובלים בהסכמים כאלו.

2.2.2.4. **<u>תמ"א 38/3 ותיקון 3א'</u>**

התיקון השלישי לתמ"א 38 ("**תמ"א 38/3**") נועד להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים, והוא עוסק בנושאים הבאים: (1) תוספת זכויות בנייה בהיקף של עד 3.5 קומות (בהתאם למספר הקומות בבניין הקיים); (2) עידוד הריסת מבנים הזקוקים לחיזוק באמצעות מתן הקלות רבות, כגון חריגה מקו בניין, שילוב זכויות בנייה מכוח תוכניות שחלות במקום וטרם מומשו וזכויות מכוח התמ"א וכיו"ב; (3) קביעת נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מפני רעידות אדמה; (4) מתן זכויות במגרש אחר לצורך חיזוק מבנה הזקוק לחיזוק; ו-(5) הבהרת היחס בין הוראות התמ"א לבין הוראות חוק ההתגוננות האזרחית בעניין הוספת מרחבים מוגנים למבנים קיימים. בנוסף, תיקון 3א' לתמ"א 38/3, שעניינו קביעת הוראות בעניין אופן חישוב שטחי בנייה במסלול הריסה ובנייה מחדש, נכנס לתוקפו ביום 13 בדצמבר 2016.

2.2.2.5. **<u>המסגרת הנורמטיבית לביצוע פרויקטים של תמ"א 38</u>**

המסגרת הנורמטיבית העיקרית המסדירה פרויקטים של תמ"א 38 היא חוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח2008- (להלן: "**חוק החיזוק**"). חוק ההסדרים הביא למספר עדכונים משמעותיים בחוק החיזוק, בין היתר, עודכנו השינויים הבאים אשר רלוונטיים לשני המסלולים העיקריים בתוכנית תמ"א 38: (1) החלת עילות הסירוב הסביר אשר קיימות בחוק פינוי ובינוי (כמפורט בסעיף 2.2.1 לעיל) גם על פרויקטים המתבצעים בהתאם לתוכנית החיזוק. עילת הסירוב הסביר כאמור מתווספת לנוסח הקיים בחוק החיזוק אשר מפרט את התחומים בהם למפקח על הבתים המשותפים קיים שיקול דעת בבואו לדון בהתנגדות להצטרפות לפרויקט; (2) החלת הוראות דומות לחוק עידוד פינוי ובינוי ביחס לצורתה ותוכנה של עסקה, אשר קובעות, בין היתר, כי: (א) בסמכותו של שר המשפטים לקבוע הוראות לעניין תוכנה וצורתה של תוכנית החיזוק, לרבות הוראות כאמור שבהפרתן יראו את העסקה כבטלה, ו-(ב) הממונה על פניות דיירים ברשות הממשלתית להתחדשות עירונית, רשאי לתת אישור לבעל דירה כי עסקה לפי תוכנית החיזוק בטלה בשל הפרת הוראות שנקבעו בתקנות; (3) החלת הוראות דומות לחוק עידוד פינוי ובינוי ביחס לחובת גילוי ושקיפות: חובה זו תחול גם על עסקאות בהתאם לתוכנית החיזוק, כאשר בנסיבות של הפרת החובה, תיווצר עילה לבעל הדירה שהתקשר בעסקה לחזור בו מההסכם; ו-(4) החלת ההוראות המקנות לרשם המקרקעין סמכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות הדיירים

במקרים מסוימים (כמפורט בסעיף 2.2.1.2 לעיל) גם ביחס לפרויקטים לפי חוק החיזוק.

2.2.2.6. **<u>הסכמת הדיירים</u>**

על פי חוק החיזוק והתיקון שבוצע בחוק ההסדרים, הריסה ובנייה מחדש של מבנה קיים במסגרת פרויקט תמ"א 38 טעונים החלטה מראש של כל בעלי הדירות, אך המפקח על המקרקעין רשאי אף אם לא התקבלה החלטה מראש של כל בעלי הדירות בבית משותף שיש בו ארבע דירות לפחות, ויותר משני בעלי דירות לאשר את ביצוע הפרויקט על פי תביעה של בעלי הדירות שבמועד הגשת התביעה היו בבעלותם שני שלישים מהדירות בבית המשותף ושני שלישים מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם (זאת במקום הדרישה לארבע חמישיות שהייתה לפני כן), ובלבד שנתן לכל בעל דירה בבית המשותף הזדמנות לטעון את טענותיו. לעניין זה יחולו בשינויים המחויבים ההוראות המפורטות לעיל לעניין החלטת המפקח בקשר לפרויקט חיזוק ועיבוי.

כמו כן, בהתאם לחוק ההסדרים, ביחס לבית משותף שבו שש דירות או יותר, יחולו הוראות סעיף 4 לחוק עידוד פינוי ובינוי, הקובעות הסדר מיוחד בנסיבות של בעלות ביותר מ-30% מהדירות בבית המשותף. יצוין כי ביחס למסלול זה, התיקון שנעשה במסגרת חוק ההסדרים לא יחול על בית משותף שבעלי הדירות שבבעלותם 80% (ארבע חמישיות) מהדירות בו ו - 80% (ארבע חמישיות) מהרכוש המשותף היו צמודות לדירותיהם התקשרו בעסקה לפני יום 1/7/2023.

בפרויקטים במסלול זה של תמ"א 38 נהרס כאמור המבנה הקיים ותחתיו נבנה בניין חדש, ובהתאם לכך, חלוקת הדירות בין היזם לבעלים ובין הבעלים לבין עצמם נקבעת ככלל בהסכם שנכרת בין הצדדים.

בדומה לפרויקטים של פינוי ובינוי, בפרויקטים לפי חוק החיזוק מוקנית לבעלי הדירות זכות לבטל את ההסכם לביצוע הפרויקט קיימת אם היזם לא התקשר בעסקה עם מחצית לפחות מבעלי הדירות בבית המשותף, בתוך 18 חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק או שהיזם לא התקשר בעסקה לפי תכנית החיזוק עם השיעור הנדרש לפי סעיף 4 לחוק החיזוק (שיעור של שישים אחוזים מבעלי הדירות בבית המשותף), או עם הרוב המאפשר פנייה למפקח לפי הוראות סעיף 5 או 5א לחוק האמור, לפי העניין, בתוך שלוש שנים מיום שנחתמה עסקה ראשונה כאמור, או אם לא נקלטה בקשה להיתר בנייה שהגיש היזם למוסד התכנון המוסמך לפי סעיף 145(א3) לחוק התכנון והבנייה, בתוך שלוש שנים ושישה חודשים מיום שנחתמה עסקה ראשונה לפי תכנית החיזוק.

2.2.3. **<u>החלטת המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38</u>**

2.2.3.1. ביום 5.11.2019 קיבלה המועצה הארצית לתכנון ובנייה החלטה לסיים את תוקפה של תמ"א 38 ביום 1.10.2022. בהחלטה נקבע כי עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות תמ"א 38 לחול ללא שינוי, וכן נקבעו הוראות מעבר לפיהן על בקשה להיתר שהוגשה עד ליום 1.10.2022 ימשיכו לחול הוראות התוכנית, כנוסחן בעת הגשת הבקשה להיתר. עם זאת, על פי החלטה זו הוראות התמ"א ימשיכו לחול עד יום 18/5/2025 במידה שמתקיימים כל התנאים הבאים: (א) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, קיבלה החלטה עד ליום 1/5/2022, לפיה היא מעוניינת כי הוראות התמ"א ימשיכו לחול בתחום מרחב התכנון שלה לתקופה הנוספת האמורה; (ב) הוועדה המקומית הנוגעת בדבר, הכינה תכנית מתאר כוללת להתחדשות עירונית או תכנית מפורטת לפי סעיף 23 לתמ"א החלה על כל מרחב התכנון או על חלקו ("**התוכנית הנדרשת**"), והתוכנית הוגשה למוסד התכנון המוסמך לאשר ה עד ליום 1/5/2022; ו--(ג) הוועדה המקומית מסרה למינהל התכנון הודעה על החלטה כאמור בס"ק (א) לעיל ועל הגשת תכנית כאמור בס"ק (ב) לעיל.

2.2.3.2. בהמשך לכך, בהתאם למספר החלטות מועצה ולחוק הארכת תקופות, 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; (ג) במרחבי התכנון שבהם התמ"א עתידה הייתה לפקוע בתאריך 29/8/2024 (מקרים בהם ראשית הוחלט על הארכת התמ"א, אך לאחר מכן הוחלט אחרת ו/או לא הוגשה התכנית הנדרשת במועד), הוראות התמ"א ימשיכו לחול על בקשה להיתר שהוגשה עד לתאריך 31/12/2024, ובלבד שקיים היה לגבי בקשה זו תיק מידע שניתן עד ליום 1/8/2024. בהתאם להחלטות המועצה.

2.2.4. **<u>תיקון 139 לחוק התכנון והבנייה ("חלופת שקד")</u>**

החלטות המועצה הארצית בנוגע לסיום תוקף תמ"א 38 התקבלו 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 ופורסם ברשומות ביום 10/7/2022("תיקון 139" או "חלופת שקד"). על פי דברי

הצעת החוק, חלופת שקד נועדה לייצר חלופה לתמ"א 38, במסגרתה יינתן 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 (כגון גן ילדים, מעון יום, בית תפילה, מרפאה ומרכז קהילתי) ולהגדיל את שטחי הבנייה במגרש לצורך שימושים אלו (נוסף על השטח שהוצג לעיל), 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 היתר, להגדיל את שטחי הבנייה לעד 200% משטחי הבנייה הקיימים, כמו כן, הוועדה המקומית רשאית להוסיף במגרש שימושים מסוימים לצורכי ציבור, ולהגדיל את שטחי הבנייה לצורך שימושים אלו בשיעור של עד 14% מסך השטח הכולל המותר לבנייה; ו- (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 מימושן 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 לבצעה 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 והן נכנסו לתוקף חודשיים לאחר מועד זה. 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.

.2.2.5 **<u>הקלות מיסוי במסלולי תמ"א 38</u>**

היזם ובעלי הדירות בפרויקטים של תמ"א 38 הנוכחית נהנים מהקלות מס מסוימות: (1) פטור מלא המעוגן בחוק התכנון והבנייה מהיטל השבחה למגורים בגין זכויות הבנייה המוקנות מכוח התמ"א, וכן, במסלול הריסה ובנייה מחדש, תשלום חלקי (25%) של היטלי השבחה על זכויות בנייה שמעבר ל-2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; (2) פטור ממס שבח לבעלי הדירות הקיימות ,בכפוף לתקרה ותנאים מסוימים, לפי הוראות הפרק החמישי לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963 (להלן: "חוק מיסוי מקרקעין"); ו-(3) מע"מ בשיעור אפס מכוח סעיף 31ב' לחוק מס ערך מוסף על מכירת שירותי בנייה הזכאית לפטור ממס שבח לפי הוראות חוק מיסוי מקרקעין.

ביום 4/7/2022 אישרה ועדת הכספים של הכנסת את הארכת הטבות המס מתוקף תמ"א 38 עד מאי שנת 2026 וזאת על מנת למנוע קיפאון בשוק בשל הערכות כי לשוק יידרש זמן רב ליישם את "חלופת שקד".

בחודש אוגוסט 2022 רשות המיסים פרסמה החלטה שהתקבלה במחלקת מקרקעין וקבלנים בחטיבה המקצועית, אשר תספק מענה למצב הביניים שנוצר מאז סוף שנת 2021 בעקבות פקיעת תוקפן של הקלות המס בעסקאות תמ"א 38 על פי פרק חמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין. בהתאם להחלטה, עד 1 באוקטובר 2023 יוכלו דיירים ויזמים לחתום על הסכמים לביצוע עסקאות מכוח תמ"א 38 ולהסתפק בשלב הראשוני בהגשת הודעה על ביצוע העסקה, מבלי להגיש הצהרה המחייבת בתשלום מס שבח ומס רכישה .ביום 21/2/2023 אישרה ועדת הכספים של הכנסת פעם נוספת את הארכת הטבות המס הנ"ל בשלוש שנים, עד מאי 2026 וביום 16/5/2023 החוק פורסם ברשומות ואושרה הארכה כאמור, ואף החלו את הקלות המס באופן רטרואקטיבי על עסקאות תמ"א שנחתמו החל מיום 1/1/2022. עם זאת, במסגרת חוק ההסדרים 2023 הוארכו תוקפן של הטבות המס האמורות עד לסוף שנת 2033.

במסגרת תיקון מס' 139 לחוק התכנון והבנייה נקבע כי בפרויקטים של התחדשות עירונית שיבוצעו במסגרת המסלולים שנקבעו בתיקון יחול ככלל היטל בשיעור רבע ההשבחה.

בחוק ההסדרים 2023 הוחלט ,בין היתר, על הטבות המס הבאות: (1) החלת הטבות המס הניתנות כיום לעסקה לפי תכנית חיזוק גם על תכנית החלה על "מבנה טעון חיזוק" במסגרת חלופת שקד (2) ;נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בחוק מיסוי מקרקעין ביחס להוראות החוק הנוגעות לקשישים אשר הוחלו הן על פרויקטים בהתאם לתוכנית החיזוק והן על בעלי זכויות סיעודיים, העומדים בתנאי החוק; (3) נערכו תיקונים והתאמות נדרשות בתוספת השלישית לחוק התכנון

והבנייה בעניין היטל השבחה, על מנת שמכירה במסגרת הפרק החמישי 5 לחוק מיסוי מקרקעין לא תיחשב מימוש המחייב בתשלום היטל השבחה והחבות לתשלום תומחה לרוכש הזכויות; (4) ביחס לפרויקטים במסגרת תכנית החיזוק (לרבות תמ"א 38) התווסף פטור על מרכיב המזומן בתמורה עבור "מוכר מוטב" בלבד כאשר תחת הגדרה זו נכללים קשישים ובעלי דירה אחת לפי סעיף 49ב(2) לחוק מיסוי מקרקעין, ואף כאן הפטור הינו עד תקרת השווי ,ונקבעו הוראות על שיעור המס מעבר לעבר לתקרת השווי; (5) בפרויקטים על פי תכנית החיזוק, הזכאות לפטור תחול עד 2 דירות בבית המשותף, כאשר ההגבלה לגבי 2 דירות לא תחול על הדייר הציבורי וכן בפרויקטים באזור פריפריאלי, כפי שמוגדר בחוק ובלבד ששיעור זכותו של בעל הדירה בדירת המגורים החדשה באזור זה, תהא שווה לשיעור זכותו בדירת המגורים הקיימת; (6) בעסקה שתיחתם לאחר יום 1/6/2023 בנסיבות שלך העברת הזכויות במתנה, נותן המתנה ומקבל המתנה הקרוב יחשבו כמוכר אחד; ו-(7) עסקאות של מכירת זכויות בפרויקטים יחשבו כמכירת זכות במקרקעין אולם מס הרכישה ישולם בהתאם לשווי הערכת התמורה בפועל או התמורה הישירה ששולמה (לא כולל התחייבויות). באשר להקצאת מניות נקבע כי שווי המכירה יעמוד על 0.

2.2.6. **<u>בינוי-פינוי-בינוי</u>**

במסגרת פעילותה בתחום ההתחדשות העירונית, בכוונת החברה ליישם במקרים מסוימים וככל שהדבר יתאפשר, קידום מתחמים בשיטת הבינוי-פינוי-בינוי, ולפיה החברה תפעל בפרויקטים בהם היא תוכל לקבל זכויות בנייה בחטיבות קרקע זמינות הממוקמות בסמוך לבניין/ים הקיים/מים במתחמי הפינוי-בינוי. בהתאם לכך, קודם לפינוי מתחם מסוים (או חלקו) החברה תבנה בניין/ים חדש/ים אשר בהם תימסרנה יחידות לדיירים הקיימים במתחם המיועד לפינוי ובינוי בתמורה להעברת הזכויות בדירות המיועדות לפינוי והריסה לחברה. בכך בכוונת החברה לצמצם את הסיכון והעלויות הכרוכות בפרויקט, לרבות דמי השכירות לדיירים ומערך הבטוחות אותן על החברה להעמיד לזכות הדיירים בתקופת הבנייה, וכן להקל את תהליך קבלת הסכמת הדיירים, שכן רמת הוודאות במקרה זה היא גבוהה יותר.

2.3. **<u>מגבלות חקיקה תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות</u>**

2.3.1. הפעילות בענף הבנייה מוסדרת על-ידי חוקים ותקנות, המתייחסים לשלבי הבנייה, למערכת היחסים החוזית בין הקבלן ו/או היזם לרוכשי הדירות, קביעת מנגנונים להבטחת כספי רוכשי הדירות, וכן הסדרת חובות האחריות בכל הנוגע לאיכות הבנייה ולעמידה בתקנים שונים.

2.3.2. חוק התכנון והבנייה ותקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות), התש"ל-1970 מהווים את המסגרת הנורמטיבית הראשית המסדירה את פעילות מוסדות התכנון והבנייה בישראל והמפרטת את התנאים וההליכים הנדרשים לצורך קבלת היתר בנייה. הוראות החוק והתקנות מכוחו קובעים מגבלות והסדרים לגבי ביצוע הבנייה ומטילים סנקציות פליליות בגין בנייה ללא קבלת היתרים מתאימים. לצד החקיקה והתקנות, קיימים תקנים העוסקים בהליכי תכנון

המבנים, בבטיחות הבנייה, באיכות חומרי הבנייה (לרבות בטון, פלדה, עץ וכדומה), בחיפויים וגימורים ובבנייה ירוקה. לעתים, עמידה בתקנים אלו מהווה תנאי לקבלת היתרי בנייה לפרויקט. רשויות הפיקוח על הבנייה מטילות אף הן מגבלות שונות על הקבלנים ופעמים רבות מעכבות את הליכי הבנייה וגורמות להתייקרות עלויות הפרויקטים. על פי חוק התכנון והבנייה, מוסד תכנון רשאי להנפיק היתר בניה לפרויקט בתנאי שהוא תואם את התב"ע הרלבנטית שחלה על המקרקעין. נוסף לכך, חוק התכנון והבנייה כולל הוראות המחייבות תשלום היטל השבחה בגין עליית שווי מקרקעין (השבחה) הנובעת מאישור תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

2.3.3. הוצאת היתרי הבנייה הנדרשים לפרויקטים היא בסמכות הוועדה המקומית הפועלת במסגרת הרשות המקומית הרלבנטית. לפיכך, פעילות החברה כפופה להוראות הרשויות המקומיות בהן נבנים הפרויקטים ולחוקי העזר העירוניים הרלבנטיים. בכל הנוגע למיזמי התחדשות עירונית, לרשות המקומית סמכויות נרחבות לקבוע ולשנות מעת לעת מדיניות לאישור תוכניות ולמתן היתרי בנייה, זאת במיוחד בכל הנוגע לפרויקטים של תמ"א 38 בהם ניתן פטור חלקי מתשלום היטל השבחה לקופת הרשות המקומית. לפיכך, בתחום פעילותה יש לחברה תלות רבה במדיניות הרשות המקומית הרלבנטית, כפי שהיא משתנה מעת לעת ומרשות לרשות.

2.3.4. פעילות הבנייה בפרויקטים של החברה כפופה לתקינה ענפה ותווי תקן, בין היתר, בקשר עם אופן הבנייה, החומרים המשמשים לבנייה והבטיחות בעבודה. תקני הבנייה נקבעים ומתעדכנים מעת לעת על ידי מכון התקנים הישראלי. במסגרת הליכי האישור נדרשת החברה, בין היתר, להציג הסכמים עם מכוני בדיקה מורשים המפקחים על הבנייה וההקפדה על תקני הבניה הרלבנטיים.

2.3.5. חוק רישום קבלנים לעבודות הנדסה בנאיות, התשכ"ט-1969, קובע כי על עבודות הבנייה להתבצע באמצעות קבלן מורשה הרשום בפנקס הקבלנים בסיווג המתאים לביצוע העבודות. חוק זה קובע את התנאים לצורך רישום ישות כקבלן מורשה והתקנות שהותקנו מכוחו קבעו סיווגים שונים על-פי ענפים והיקף עבודות. במסגרת הסכמי הבנייה שחותמת החברה עם קבלני ביצוע עליה לוודא כי הם בעלי הסיווג המתאים לביצוע עבודות מהסוג וההיקף הנדרשים.

2.3.6. על עבודות הבניה חלות הוראות פקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש], התש"ל-1970, והתקנות מכוחה, המסדירות את נהלי העבודה באתרי הבנייה ונועדו להבטיח את בטיחות הפועלים באותם אתרים. החברה מטמיעה בחוזי הקבלנים המבצעים סעיפי בטיחות המותאמים להתקדמות ההוראות בחוק ובפסיקה. החברה מוודאת כי הקבלנים המבצעים ממנים מנהלי עבודה, עוזרי בטיחות, מנהלי פרויקטים וכן ממוני בטיחות מטעמה אשר מפקחים על הבטיחות באתרי הבנייה השונים. לאור ריבוי תאונות העבודה בענף הבנייה בשנים האחרונות, החברה תטמיע הליכי בקרה נוספים, אשר ייבחנו מעת לעת על ידי הנהלת החברה.

2.3.7. חוק המכר (דירות), תשל"ג - 1973 ("**חוק המכר דירות**") והתקנות שהותקנו מכוחו, כוללים הוראות מחייבות החלות על מוכר דירה (כהגדרתו בחוק) כלפי הקונה של הדירה, בין היתר, ובכלל זאת (א) חובת צירוף של מפרט להסכם המכר, ערוך בהתאם להוראות החוק, וכן הוראות תחזוקה ושימוש; (ב) הוראות בנוגע לאחריות המוכר לאי-התאמה בין הדירה לאמור במפרט, בתקן רשמי או בתקנות הבנייה, והוראות בנוגע לתקופת הבדק ותקופת האחריות בקשר עם אי התאמה כאמור; (ג) הוראות מחייבות בנוגע למתן פיצוי לקונה בשל איחור במסירת הדירה. בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, התקופה שבגינה לא זכאי הקונה לפיצוי בגין איחור במסירת החזקה קוצרה מ-60 ימים בלבד לחודש ימים בלבד (תום תקופה זו תקרא להלן: "תום חודש מהמועד החזוי"). כך, שלתקופה שתחילתה מתום חודש מהמועד החוזי וסיומה בתום 4 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 3 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה. לתקופה שתחילתה 5 חודשים לאחר המועד החוזי וסיומה בתום 10 חודשים מהמועד החוזי, קרי, לתקופה של 6 חודשים רצופים, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.25. לבסוף, לתקופה שתחילתה 11 חודשים לאחר המועד החוזי ואילך, יהיה הקונה זכאי לדמי שכירות של דירה דומה בגודלה ובמיקומה כשהם מוכפלים ב-1.5. הפיצויים כאמור לעיל ישולמו בתום כל חודש בעד אותו חודש. עם זאת, הפיצוי בגין איחור במסירה כאמור לעיל לא יחול אם מתקיים לגבי האיחור במסירת הדירה אחד מאלה: הוא נגרם כתוצאה ממעשה או מחדל של הקונה בלבד; הוא תוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), התשל"א, 1970- ומתקיימים לגביו שאר התנאים הקבועים באותו סעיף; (ד) הוראות בנוגע לרישום הבית המשותף ולרישום זכויות הקונה בפנקס הבתים המשותפים; (ה) הגבלה על גובה הוצאות משפטיות במכירת דירה ואופן תשלומן וקביעת שיעור מירבי של ריבית פיגורים שהמוכר יהיה זכאי לקבל, והוראות נוספות להגנת רוכשי דירות; ו - (ו) בהתאם לתיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, נקבע כי תשלומים על חשבון התמורה לא יוצמדו למדד כלשהו ולא תתווסף עליהם ריבית כלשהי, למעט בשל איחור בתשלום בהתאם להוראות סעיף 5ב(ב) לחוק המכר דירות. למרות האמור לעיל, הצדדים להסכם רשאים לקבוע ביניהם כי עד מחצית (50%) מכל תשלום יוצמד למדד תשומות הבנייה, ובלבד ש-20% מהמחיר החוזי המשולמים במועד כריתת ההסכם או לפני כל תשלום אחר לא יוצמדו. כפועל יוצא מהנ"ל, למעשה, רק 40% מהתמורה ניתנת להצמדה. ההצמדה כאמור לעיל 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 שהחוזה סוכל בשל נסיבות קיצוניות שלא ניתן לצפות אותן מראש. אין להתנות על חוק המכר אלא לטובת הקונה.

בנוסף, תקנות המכר (דירות) (שיעור מרבי של ריבית פיגורים), התשפ"ב-2022, שפורסמו ברשומות ביום 30/5/2022 קבעו כי ריבית הפיגורים שתיגבה מהרוכש בשל איחור בתשלום יהיה אחד מאלה, לפי העניין: (1) קיים חשבון המשמש להפקדת תשלומי הקונה לפי חוזה המכר - שיעור הריבית המרבי על אשראי

שקבע התאגיד הבנקאי לפי הודעת השינויים האחרונה שפרסם התאגיד הבנקאי לפני תחילת החודש שבו נכרת החוזה; (2) לא קיים חשבון כאמור – שיעור הריבית הצמודה בצירוף הפרשי הצמדה. תקנות אלו נכנסו לתוקף 30 ימים מיום פרסומן, והן חלות על חוזים שנכרתו ביום התחילה או לאחריו.

2.3.8. חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), התשל"ה-1974 ("חוק המכר הבטחת השקעות") מטיל חובה על מוכר דירה להבטיח את כל הכספים ששילם קונה למוכר על חשבון מחיר הדירה (למעט רכיב המע"מ), על פי אחת מהחלופות הקבועות בחוק: (1) ערבות בנקאית; (2) רכישת פוליסה להבטחת החזרתם של כל הכספים ששילם הקונה; (3) שעבוד הדירה או חלק יחסי בקרקע שעליה היא נבנית לטובת הקונה במשכנתה ראשונה; (4) רישום הערת אזהרה; או (5) המוכר העביר על שם הקונה את הבעלות או זכות אחרת בדירה או בחלק יחסי מהקרקע שעליה היא נבנית. במסגרת הפרויקטים של החברה ובהתאם להסכמי הליווי הפיננסי, מבטיחה החברה את כספי רוכשי הדירות באמצעות ערבות בנקאית או פוליסת ביטוח.

יצוין, כי ביום 24/7/2017 פרסם הממונה על חוק המכר להבטחת השקעות, שתי הבהרות הנוגעות להשפעת חוק זה במסגרת מיזמי התחדשות עירונית. ביחס לפרויקטים מסוג הריסה ובנייה מחדש, בהם כלל הזכויות של בעלי הדירות הקיימים נמכרות ליזם, לרבות זכויות הבנייה העתידיות, נקבע כי היזם נדרש לעמוד בהוראות חוק המכר ועליו להודיע לבעלי הדירות על קבלת בטוחה, אשר תהא בהתאם לשווי הדירה החדשה/דירת התמורה המסוימת שיקבל בעל הדירה. כמו כן נקבע כי, במסגרת הסכם מכר בין מוכר דירה לרוכש דירה חדשה בעסקה הכוללת הריסה ובנייה מחדש של הבניין, הכולל תנאי מתלה, ייחשב ההסכם כתקף לעניין חוק זה, החל ממועד החתימה ולא ממועד התקיימות התנאי המתלה.

בנוסף, החוק מטיל עיצומים כספיים בגין הפרת הוראות החוק. הוראות סעיף 4ב נוגעות להפרה בידי מוכר או תאגיד, בין היתר לאור אי יידוע את הקונה בדבר זכויותיו או אי הבטחת התשלומים ששילם הקונה בהתאם לחלופות הקבועות בחוק. בהקשר זה, ב-18/1/2023, פרסם הממונה, הודעה שעניינה עדכון סכומי העיצומים הכספיים הקבועים בסעיף 4ב לחוק, שתוקפן החל מיום 1/1/2023, עקב שינוי המדד הידוע ביום 1/1/2023, לעומת המדד הידוע ב-6/10/2008, כך שסכום העיצומים הכספיים גדל.

עוד יצוין, ביום 19/11/2023 פורסם תיקון נוסף לחוק הנוגע לתשלום עיצום כספי שלא שולם במועד. עם כניסתו לתוקף ביום 1/10/2024 יתווספו ריבית שקלית ודמי פיגורים, עד לתשלומו של העיצום הכספי בפועל (במקום הפרשי הצמדה וריבית).

2.3.9. חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963 מעניק הקלות מס ופטורים שונים החלים ביחס לפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית.

2.3.10. תחום הבנייה וההתחדשות העירונית מושפע ממדיניות הממשלה בתחום הקרקעות, לנוכח העובדה שמרבית הקרקעות בישראל מצויות בבעלות מדינת

ישראל ורשויותיה, ומנוהלות על-ידי רמ"י. רמ"י מחכירה את הקרקעות לתקופה ארוכה בחוזי חכירה, החלים גם על היזמים והקבלנים הבונים על הקרקעות. רמ"י אף דורשת תשלומים שונים כגון דמי חכירה ודמי היתר.

2.3.11. ביום 21 באוגוסט 2016 פורסם ברשומות חוק הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית, התשע"ה-2015 ("**חוק הרשות להתחדשות עירונית**" או "**החוק**"). על פי חוק הרשות להתחדשות עירונית, הוקמה 'הרשות להתחדשות עירונית' (לעיל ולהלן: "הרשות"), 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.

בהתאם לחוק הרשות להתחדשות עירונית, הרשות רשאית לבצע כל פעולה הדרושה לשם מילוי תפקידיה, וזאת בהתאם לכל דין, ובכלל זה להכריז על שטח כעל מתחם פינוי-בינוי או להמליץ לרמ"י להקצות למיזמים קרקעות נוספות לצורך הגדלת כדאיותם הכלכלית, להקצות לרשויות מקומית, לוועדות מקומיות לתכנון ובנייה ולגופים נוספים הפועלים בתחום, משאבים וכוח אדם לטובת קידום תוכניות להתחדשות עירונית, לייעץ ולפעול לגיבוש הסכמות דיירים לביצוע מיזמי התחדשות עירונית, לבצע פעולות הסברה (לרבות הנגשת מידע ותרגומו לערבית, רוסית ואמהרית, לעמוד בקשר עם הדיירים, לייעץ לבעלי דירות לגבי אפשרויות המימוש של מיזמים להתחדשות עירונית ולעודד הליכי שיתוף הציבור), לגבש ולהעניק תמריצים, בין היתר באמצעות תקציבים לקידום התחדשות עירונית באזורים שבהם אין כדאיות כלכלית לעשות כן ולבצע פעולות נוספות לקידום מיזמי התחדשות עירונית. כמו כן, הרשות מסייעת לרשויות המקומיות להקים מינהלות להתחדשות עירונית.

בנוסף, החוק קובע כי שר הפנים יקבע תנאים שבגינם יהיה זכאי בעל הדירה לאחר פרויקט ההתחדשות, להנחה של עד 100% בגין הפרש בעלות תשלומי הארנונה אל מול דירתו הישנה או אל מול עלייה בתעריף הארנונה באזור עקב תהליכי התחדשות עירונית, וזאת למשך 5 שנים.

במסגרת חוק ההסדרים, בוצעו בחוק התחדשות עירונית מספר שינויים, ובכלל זאת נקבע כי קביעת הממונה על ביטול או פקיעה של עסקה, תהא הוכחה להנחת דעתו של רשם המקרקעין המקנה לו זכות למחוק הערת אזהרה שנרשמה על זכויות בעלי דירות, בנוסף, נקבע כי במקרה שמנהל הרשות יכריז על מתחם פינוי-בינוי לא תידרש הסכמת הרשות המקומית בכפוף להתקיימות תנאים מסוימים.

2.3.12. בחודש פברואר 2022 פורסמו תקנות חוק פינוי ובינוי (עידוד מיזמי פינוי ובינוי) (כינוס בעלי הדירות ומסמך עיקרי הצעה), התשפ"ב - 2022, אשר נועדו להסדיר, מכוח סעיף 1ב(ג) לחוק הפיצויים, את הצורך והאופן של כינוס בעלי הדירות לפני

חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם פינוי ובינוי, וכן את הצורך והאופן של מסירת מסמך עיקרי הצעת היזם לעסקת פינוי-בינוי, בטרם חתימת הראשון מבין בעלי הדירות בבית המשותף על הסכם כאמור.

2.4. **<u>שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו</u>**

כמפורט בסעיף 2.3.7, לעיל, ביוני 2022 פורסם ברשומות תיקון מס' 9 לחוק המכר דירות, אשר עיגן מנגנוני הצמדה לדירות שתימכרנה, אשר כפועל יוצא ממנו, צומצם משמעותית רכיב התמורה אותו ניתן להצמיד למדד כלשהו בחוזי מכר ("**תיקון 9**").

למועד הדוח החברה נמצאת בשלבים שונים של יזום, בחינה וקידום פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית. להערכת הנהלת החברה, תיקון 9 עשוי להביא לצמצום בשיעורי הרווחיות בפרויקטים.

בשנתיים האחרונות, על רקע העלייה בסביבת הריבית ואתגרי המשק בעקבות מלחמת חרבות ברזל, חל מעבר משמעותי של יזמי המגורים לעסקאות במתווה 80-20 (ולעיתים אף 90-10). במסגרת עסקאות אלו, הרוכשים משלמים מקדמה של 10%/20% (בהתאם לסוג העסקה) בלבד ממחיר הדירה, כאשר יתרת התשלום נדחית למועד האכלוס, בשונה מהמצב שהיה מקובל בעבר, לפיו התשלום מתבצע בהתאם להתקדמות הבנייה. כמו כן, פעמים רבות יתרת התמורה אינה צמודה למדד תשומות הבנייה או מדד אחר, ואף ניתן סבסוד משמעותי של ריבית המשכנתא. בהתאם לחישובים כלכליים, מרכיב ההנחה הגלום בעסקאות אלו נע בין 5.3% ל-7% ממחיר המכירה .כדי להתמודד עם אתגרי המימון, היזמים מפנים את הרוכשים לקבלת "הלוואות קבלן" (הלוואות בולט) מבנקים למשכנתאות, במסגרת מנגנון מימוני המשרת את האינטרסים של כל הצדדים בעסקה. הרוכשים חותמים על "מבצע מימון נוסף "במסגרתו הם מקבלים הלוואת משכנתא מסוג בולט, שייחודה בכך שאין בה החזר חודשי מצד הרוכש ועלויות המימון משולמות על ידי היזם מראש עבור הרוכש. גובה ההלוואה, הנקבע על ידי היזם, עומד בדרך כלל על כ-30% עד 40% ממחיר הדירה ,ובכל מקרה אינו חורג מתקרת המשכנתא שהרוכש יכול לקבל. הרוכשים, שעל שמם רשומות ההלוואות, מעבירים את סכום הלוואת הבולט ליזמים ומקבלים בתמורה ערבות חוק מכר. מנגנון זה מאפשר ליזמים להוזיל משמעותית את עלויות המימון ביחס לעלות המימון הגבוהה המוצעת על ידי הבנקים בהלוואות רגילות. מבחינת הבנקים, העסקה אטרקטיבית שכן היא מאפשרת להם להגדיל את נתח שוק המשכנתאות שלהם, תוך הימנעות מהקצאת הון עסקי ליזם והתרחקות ממגבלת הנדל"ן הענפית. המעבר למודל זה, שבו הלוואות הבולט מהוות, נכון לחודש נובמבר 2024, למעלה מ-15% מהמשכנתאות החדשות (לאחר שהיקפן יותר מהכפיל את עצמו בהשוואה לתקופות קודמות) מגדיל משמעותית את סיכון הנזילות של היזמים ומציב בפניהם מספר סיכונים מרכזיים: ראשית, קיים סיכון מהותי של ביטול עסקאות על ידי רוכשים, במיוחד בתרחיש של ירידת מחירים בשוק הנדל"ן או הרעה במצב הכלכלי של הרוכשים, כאשר הפיצוי המוסכם המקובל של 10% עלול שלא לכסות את הנזק הכלכלי ליזם. שנית, קיים חוסר ודאות מהותי לגבי תנאי ההלוואה העתידיים שיקבלו הרוכשים ויכולתם לעמוד בהם. הרוכשים עלולים להתמודד עם קשיים במימון יתרת התשלום ליזם, הכוללת הן את התמורה שטרם העבירו והן את מחזור המשכנתא שנלקחה כבולט. סיכונים אלה מקבלים משנה תוקף בתנאי אי-ודאות, כמו המצב הנוכחי בישראל.

2.5. **<u>גורמי ההצלחה הקריטיים לפעילות הקבוצה והשינויים החלים בהם</u>**

בתחום פעילות הקבוצה קיימים מספר גורמי הצלחה קריטיים וביניהם ניתן למנות את הבאים:

2.5.1. מיקום המקרקעין - התמקדות בפרויקטים לבנייה באזורי ביקוש;

2.5.2. איתנות פיננסית ויכולת החברה לעמוד בהתמשכות הליכי קבלת אישורי הבנייה מהרשויות, כמו גם יכולת החברה לעמוד בתנאי גיוס המימון הנדרש לביצוע פרויקט פלוני;

2.5.3. קבלת הסכמת דיירים בפרויקטים - החברה נדרשת להשיג את הסכמת הדיירים לביצוע הפרויקט, על-מנת שהפרויקטים שבתכנון החברה יצאו אל הפועל. למוניטין היזם והאיתנות הפיננסית שלו משקל רב בנושא זה;

2.5.4. אישור תב"עות, קבלת היתרים ואישורים לפרויקטים במועדים ובהיקפים שיאפשרו כדאיות כלכלית;

2.5.5. יכולת בדיקות מדוקדקות של מצבו המשפטי של המקרקעין הנבחן לצורך בניית פרויקט ויכולת ביצוע הערכה בדבר יכולת הרווח הפוטנציאלי.

2.5.6. איתור הון אנושי איכותי ומקצועי המשפיע על יכולתה של הקבוצה לתכנן ולבצע באופן יעיל את הפרויקטים שלה, להתאימם לצרכי השיווק המשתנים ולשווקם ולמוכרם בתנאים רווחיים.

2.5.7. קיומן של בקרות על הקמתו של כל אחד מהפרויקטים ובכלל זה על תקציבו של כל אחד מהפרויקטים.

2.5.8. התקשרות בהסכם עם קבלן מבצע;

2.5.9. התקשרות בהסכם ליווי עם גורם מממן;

2.5.10. שיווק יחידות הדיור ומכירתן - שיווק מלוא יחידות הדיור עובר לסיום הפרויקט ומכירתן במחירים המגלמים רווח ליזם.

2.6. **<u>שינויים במערך הספקים לתחום הפעילות</u>**

במסגרת הפרויקטים לבנייה, החברה מתקשרת עם נותני שירותים כגון אדריכלים, מנהלי פרויקטים, מפקחים ויועצים שונים.

בראיית החברה, קיימות די חלופות בשוק לכלל הספקים הדרושים למימוש פרויקט, ולכן ככלל, אין היא רואה עצמה תלויה במי מהם.

2.7. **<u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום פעילות החברה ושינויים החלים בהם</u>**

<u>מחסומי הכניסה העיקריים בתחום ההתחדשות העירונית הינם</u>:

2.7.1. איתור מתחמים מתאימים לפרויקטים מסוג בינוי-פינוי ו/או תמ"א 38, והצלחת החתמת הדיירים בשיעור הנדרש על הסכמים מחייבים;

2.7.2. הכנת תב"ע חדשה כך שתכלול זכויות בנייה מספקות באופן שיבטיח את כדאיותו הכלכלית של הפרויקט;

2.7.3. דרישה להון עצמי ואיתנות פיננסית לקבלת מימון והעמדת ערבויות;

2.7.4. מוניטין חיובי המאפשר את קבלת הסכמת הדיירים במתחמים בהם החברה רוצה לפעול וחתימתם על הסכמים מחייבים ושיווק אפקטיבי של הפרויקטים שיבוצעו לרוכשי דירות היזם;

2.7.5. ידע וניסיון בתחום הבנייה וההתחדשות העירונית המאפשר את ניהול המערך, מהובלת תהליך במסגרתו בעלי הזכויות הקיימים נדרשים לחתום על הסכם מחייב, עובר דרך ניהול משא ומתן עם יועצים שונים, לרבות הקבלן המבצע, ועד להשלמת הבנייה ומכירת הדירות בפרויקט.

<u>מחסומי היציאה העיקריים הינם</u>:

2.7.6. משך הזמן הארוך הנדרש לקידום ולביצוע של פרויקטים לבנייה משלב החתמת הדיירים, מתן תוקף לתב"ע בוועדות השונות ועד לסיום הבנייה ושיווק הפרויקט;

2.7.7. אחריות לרוכשי דירות על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג – 1973, הכוללת אחריות בתקופת הבדק ובתקופת האחריות.

2.7.8. התחייבות חוזיות ארוכות טווח כלפי בעלי הדירות כיום, רוכשי דירות חדשות במסגרת הפרויקט ורשויות שונות.

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

ענף הבנייה למגורים בישראל מאופיין בתחרותיות רבה, בשל ריבוי החברות היזמיות והקבלניות העוסקות בבנייה בכלל ובהקמת מבנים למגורים במסגרת התחדשות עירונית בפרט. בנוסף, היצע הקרקעות למגורים בישראל ובעיקר במרכז הארץ, הינו מוגבל, ולכן קיימת תחרות בין הקבלנים והיזמים השונים על איתור מתחמים מתאימים לבנייה ועל ההתקשרות בהסכמים עם דיירים קיימים (במסגרת תוכניות פינוי ובינוי ותמ"א 38).

המתחרים העיקריים של החברה הינם חברות יזמיות גדולות הפועלות בתחום ההתחדשות העירונית כגון אפריקה התחדשות, שיכון ובינוי, אאורה, אזורים, י.ח. דמרי, תדהר, אשדר ואקרו. בשנה האחרונה ישנה מגמה ברורה במסגרתה רואים בעיקר חברות גדולות עם חוסן כלכלי אשר מרחיבות את פעילותן בתחום ההתחדשות העירונית וזאת בשל דרישות ההון המשמעותיות לצורך קידום התכנון והחתימות ודרישות ההון עצמי לצורך מימוש הפרויקטים.

הואיל וכאמור קיימים מספר רב של גורמים בתחום הפעילות, החברה אינה יכולה להעריך מספר המתחרים או את חלקה במסגרת השוק.

3. פירוט בדבר פרויקטים של הקבוצה (הנתונים מוצגים לפי 100%).

3.1. מידע לגבי פרויקטים

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום הפרויקט	מספר יח"ד הקיימות והמתוכננות/מבוקשות (הערכה)***	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט ומבנה הבעלות בה	סטאטוס תכנוני	האם ניתנה החלטה מקדמית במסלול מיסוי	האם המתחם הוכרז (במסלול מיסוי או במסלול רשויות מקומיות)	שיעור הסכמה הנדרש על פי דין ושיעור ההסכמה בפועל[7]	תנאים נדרשים להוצאתו לפועל של הפרויקט	העלות המיוחסת לפרויקט למועד הפרסום[8] (אלפי ש"ח)	האם לדיירים קיימת זכות לבטל את ההתקשרות עם החברה
מתחם פלדות שלב א' *	אשדוד	~~1,436~~705/~~308~~149	26 דונם	לאחר אישור תב"ע - תמל/2021, בשלב הוצאת היתרים.	כן	כן	67%/97%	קבלת היתר	29,537	לא
מתחם פלדות שלב ב' *		437/96								
מתחם פלדות שלב ג' *		294/63								
מתחם נאות ספיר – שלב א' *	אשדוד	~~900~~450/~~200~~100	38 דונם	לאחר אישור תב"ע תמל/2024, קידום להיתר בניה.	כן	הוגש – ממתינים להכרזה	67%/92%	קבלת היתר	17,062	לא
מתחם נאות ספיר – שלב ב' *		450/100								
חטיבת כרמלי	אשדוד	~~600~~648/144	19 דונם	התקבל אישור עקרוני מהרשות, מכינים סט מסמכים עדכני להעברה למחוזית.	טרם	טרם	67%/88%	אישור תכנית	877	לא
זבוטינסקי	אשדוד	521/124	7.5 דונם	לאחר אישור תב"ע 603-0346031, בשלב הוצאת היתר בניה ראשון.	כן	הוגש – ממתינים להכרזה	67%/95%	קבלת היתר	5,622	לא
אורייה החיתי א' שלב — א' **	אשדוד	~~1,161~~534/~~258~~129	78 דונם	בשלב קליטת מסמכי התב"ע והמשך החתמות הדיירים.	טרם	טרם	67%/67%	אישור תכנית	1,248	לא
אוריה החיתי א' – שלב ב'		533/129								
~~אורייה החיתי — שלב~~ ב' **	אשדוד	540/120		בשלב קליטת מסמכי התב"ע והמשך החתמות הדיירים.	טרם	טרם	67%/25%	אישור תכנית		לא
הרי גולן – שלב א' **	אשדוד	576/128	16 דונם	בשלבי תכנון והחתמות בעלי זכויות במקרקעין.	טרם	טרם	67%/61%	אישור תכנית	761	לא
הרי גולן – שלב ב' **	אשדוד	432/96		החתמות בעלי זכויות במקרקעין.	טרם	טרם	67%/35%	אישור תכנית		לא
סה"כ		**6,~~214~~120/1,378**							**55,107**	

* חלק החברה בפרויקט – 35% , ** חלק החברה בפרויקט – 50%

*** הערכת החברה בדבר כמות יחידות הדיור המבוקשות בפרויקטים שהתב"ע לגביהם טרם אושרה מתבססת על פי מכפילים הנהוגים באשדוד ועל פי תב"עות מאושרות במתחמים נוספים באשדוד של קבוצת אבן, ראה מתחמים

---

[7] שיעור ההסכמה בפועל הינו שיעור ההסכמה של הדיירים הפרטיים מתוך סך הדירות הפרטיות במתחם, ללא דירות בבעלות המדינה שצפויה לחתום על ההסכם בשלבים מתקדמים יותר.

[8] ~~עלויות ששולמו בפועל, ביחס לפרויקטים אשר נרכשו במקובץ, חישוב העלות פר פרויקט מתבסס על סך עלות הרכישה של כל הפרויקטים חלקי כמות הדירות בכל פרויקט.~~

פלדות ונאות ספיר, יובהר, כי כל עוד התב"ע של הפרויקטים לא אושרה לא ניתן לקבוע בוודאות את כמות יח"ד החדשות בפרויקט לרבות שטחי המסחר שנהוגים להתקבל במסגרת שינוי התב"ע.

3.2. **פרויקטים מהותיים** (הנתונים מוצגים לפי 100%)

פרויקט	מיקום	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור מבוקשות (הערכה)***	שיעור ההסכמה הנדרש לתחילת הפרויקט	שיעור ומספר הדיירים בבעלות פרטית שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים הפרטיים בפרויקט	משך הזמן מתחילת ביצוע ההחתמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט(67%)	הכנסות צפויות מיח"ד לרבות שטחי מסחר (באלפי ש"ח)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (אחוז שיעור הרווח הגולמי)	צפי לתחילת שיווק/היתר בניה	מצבו התכנוני של הפרויקט
חטיבת כרמלי	אשדוד	144	~~600~~648	100%	88%	כ- 6 שנים	~~כ- 6 חודשים~~	1,116,763	222,502 (19.9%)	2027	התקבל אישור עקרוני מהרשות, מכינים סט מסמכים עדכני להעברה למחוזית.
אורייה החיתי מתחם א' — שלב א'**	אשדוד	~~258~~129	~~1,161~~534	100%	67%	כ- 6 שנים	~~כ- 6 חודשים~~	924,342	174,697 (18.8%)	2029	בשלב קליטת מסמכי התב"ע והמשך החתמות הדיירים.
אורייה החיתי מתחם א' — שלב ב'**		129	533					924,342	174,696 (18.8%)	2033	
אורייה החיתי מתחם ~~-~~ ~~שלב~~ ב' **	אשדוד	120	540	100%	25%	כ- 3 שנים	כ- 6 חודשים	959,762	200,692 (20.9%)	2030	בשלב קליטת מסמכי התב"ע והמשך החתמות הדיירים.
הרי גולן – שלב א' **	אשדוד	128	576	100%	61%	כ- 3 שנים	כ- 6 חודשים	976,001	251,676 (25.7%)	2029	בשלבי תכנון והחתמות בעלי זכויות במקרקעין.
הרי גולן – שלב ב' **	אשדוד	96	432	100%	35%	כחודשים	כ- 6 חודשים	775,990	161,632 (20.8%)	2033	החתמות בעלי זכויות במקרקעין.
סה"כ		**746**	**3,~~357~~263**					**5,677,200**	**1,185,895**		

** חלק החברה בפרויקט – 50%.

*** הערכת החברה בדבר כמות יחידות הדיור המבוקשות מתבססת על פי מכפילים הנהוגים באשדוד ועל פי תב"עות מאושרות שאושרו במתחמים נוספים באשדוד של קבוצת אבו, ראה מתחמים פלדות ונאות ספיר, יובהר, כי כל עוד התב"ע של הפרויקטים לא אושרה לא ניתן לקבוע בוודאות את כמות יח"ד החדשות בפרויקט לרבות שטחי המסחר שנהוגים להתקבל במסגרת שינוי התב"ע.

3.3. פרויקטים מהותיים מאוד (הנתונים מוצגים לפי 100%)

שם הפרויקט ומיקומו	מיקום	סוג הפרויקט	מספר יחידות דיור קיימות	מספר יחידות דיור מבוקשות	מספר יחידות הדיור הצפויות לשיווק ע"י החברה	שיעור ומספר הדיירים בבעלות פרטית שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים הפרטיים בפרויקט	משך הזמן מתחילת ביצוע ההתחמות	הערכת החברה לגבי משך הזמן הצפוי עד להגעה לשיעור ההסכמה הנדרש בפרויקט	מצבו התכנוני של הפרויקט	מועד תחילת שיווק/קבלת היתר בניה מתוכנן בפרויקט	עלויות בניה ישירה צפויות**	עלויות אחרות (כולל מימון) צפויות***	סה"כ עלויות צפויות****	יחס החלפה הממוצע עם דיירים חתומים ועם דיירים שטרם חתמו (מכפיל)	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור לרבות שטחי מסחר למועד הפרסום	מחיר ממוצע למ"ר (ללא מע"מ) לפיו חושב צפי ההכנסות מהמלאי הבלתי מכור	רווח הפרוייקט לפני מס*****	רווח גולמי צפוי מהפרויקט (שיעור הרווח הגולמי מהכנסות הפרויקט)	רווח גולמי צפוי מהפרויקט שטרם הוכר	אופן הצגה של הפרויקט בדוחות הכספיים
מתחם פלדות – שלב א' *	אשדוד	פינוי בינוי	~~308~~149	~~1,436~~705	~~1,128~~556	97%	כ- 12 שנים	ל.ר	לאחר אישור תב"ע - תמל/2021, בשלב הוצאת היתרים.	Q1/2026	~~1,346,610~~661,114,	331,482	992,596	4.6	~~2,354,370~~1,153,641	161,045	18.7	~~458,264~~224,735 (9.5%)	137,961	~~458,264~~224,735
מתחם פלדות – שלב ב' *			96	437	341					Q1/2029	409,797	197,915	607,712		706,311	98,599		961 ,137 (19.5%)		
מתחם פלדות – שלב ג' *			63	294	231					Q2/2032	275,699	149,699	425,398		494,418	69,020		68 95,5 (19.3%)	95,568	
מתחם נאות ספיר – שלב א' *	אשדוד	פינוי בינוי	~~200~~100	~~900~~450	~~700~~350	92%	כ- 10 שנים	ל.ר	לאחר אישור תב"ע תמל/2024, קידום להיתר בניה.	Q3~~2~~/2026	404,393~~8~~08,7~~86~~	201,303	605,696	4.5	~~1,336,190~~668,095	62,399	19.2	~~200,864~~100~~(15%)~~432, (15%)	100,432	~~100,432~~200,864
מתחם נאות ספיר – שלב ב' *			100	450	350					Q3/2030	404,393	201,303	605,696		668,095	62,399		100,432 (15%)	100,432	
מתחם ז'בוטינסקי	אשדוד	פינוי בינוי	124	521	397	95%	כ- 10 שנים	ל.ר	לאחר אישור תב"ע 603-0346, 031, בשלב הוצאת היתר בניה ראשון.	Q1/2026	445,555	249,783	695,338	4.5	852,742	157,405	21.4	202,782 (23.7%)	202,782	שליטה
סה"כ			**632**	~~**3,036**~~2,857	**2,225**						**2,600,951**	1,331,485	**3,932,436**		**4,543,302**	610,867		**861,910**	**861,910**	

* חלק החברה בפרויקט – 35%

** ההערכות ביחס לצפי העלויות כאמור כוללות את כל עלויות ההריסה ופינוי ועלויות בניית הפרויקט מול הקבלן הראשי בפרויקט.

*** עלויות אלה כוללות את יתרת העלויות הכרוכות בביצוע הפרויקט, לרבות, עלוויות התכנון, אגרות, היטלים, דמי שכירות חלופיים, שכ"ט עו"ד ומפקח דיירים וכן עלויות הובלה מוערכות וכו'.

**** כלל הכנסות הפרויקט, בניכוי כלל עלויות הפרויקט, לרבות מימון ושיווק שאינן כלולות בחישוב הרווח הגולמי.

4. פעילות החברה בכללותה

4.1 רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים

4.2 למועד הדוח משרדה הרשום של החברה הינו במשרדים אותם שוכרת החברה – באשדוד ברחוב הגדוד העברי 5.

4.3 הון אנושי

4.3.1 עובר למועד הדוח פעילות הקבוצה בוצעה על ידי עובדים ונותני שירותים אשר נכון למועד הדוח אינם מועסקים בקבוצה או נותנים שירותים לקבוצה, לפי העניין ולא יועסקו בה (או יתנו שירותים) אחרי השלמת העסקה. למועד הדוח הקבוצה לא מעסיקה עובדים, לרבות עובדים שלא במסגרת יחסי עובד מעביד.

4.3.2 שכרם של העובדים נקבע בהסכם עבודה אישי בכתב. זכויות הפנסיה ופיצויי הפיטורין של העובדים מובטחות בפוליסות ביטוח/קרנות פנסיה.

4.3.3 התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בעיקר על ידי רכישת פוליסות בחברות ביטוח ועל ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים. הכספים שהופקדו ניתנים למשיכה בכפוף למילוי ההתחייבויות לפי חוק פיצויי פיטורין. למועד הדוח, כל התחייבויות הקבוצה בשל סיום יחסי עובד מעביד מכוסות בסכום ההתחייבות אשר נכללה בספרי החברה וכן על-ידי הפקדות שוטפות על שם העובדים.

4.4 מימון

למועד הדוח, הקבוצה מממנת את פעילותה באמצעות הלוואות בעלים המתקבלות מעת לעת, נכון ליום 31.03.2025 ובסמוך למועד המתאר לא קיימות לחברה מסגרות אשראי לפעילויות השוטפות בבנקים שונים ומוסדות בישראל.

לפרטים נוספים ~~ראו דוח הדירקטוריון להלן~~.

4.5 אודות יתרת ההלוואות ליום 31 במרץ ראוביאורים 4 ו- 7 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 המצורפים למתאר.

4.6 מיסוי

לעניין שיעורי המס החלים על החברה ר' ביאור 6 לדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 31 במרץ 2025 המצורפים למתאר.

4.7 מגבלות ופיקוח על פעילות התאגיד

לפרטים ראו סעיפים 2.2 ו- 2.3 לעיל.

4.8 הסכמים מהותיים

להלן יפורטו עיקרי ההסכמים המהותיים, שלא במהלך העסקים הרגיל, אשר הקבוצה הינה צד להם, ושהינם בתוקף במועד פרסום הדוח או שהיו בתוקף בשנים 2023 ו/או 2024 או שהשפיעו על פעילות הקבוצה בשנים 2023 ו/או 2024:

4.8.1 הסכם המיזוג בין החברה לבין גפן

לפרטים בדבר הסכם הרכישה ראו סעיף 1.2 לדוח זימון האסיפה של גפן מגורים והתחדשות בע"מ ("**גפן**"), אשר מתאר זה מהווה נספח לו (להלן: "**הסכם המיזוג**").

4.8.2 הסכם בעניין מתחם פלדות ומתחם נאות ספיר

ביום 8 באוגוסט, 2022 התקשרו תרשיש, נופך ואי.ז.י אבו אחזקות בע"מ (להלן, בסעיף זה: "**העסקה המקורית**" ו- "**קבוצת אבו**") עם תאגידים בבעלות צד שלישי ("הצד השלישי") בהסכם לעסקה משותפת, במסגרתו קבוצת אבו תמחה לצד השלישי, 65% ממלוא זכויותיה והתחייבויותיה בפרויקטים מתחם פלדות ומתחם נאות ספיר ~~-~~(להלן, בסעיף זה: "**הפרויקטים**"), כאשר, לאחר השלמת ההמחאה תחזיק קבוצת אבו ב- 35% מהפרויקטים (כל אחת מחברות קבוצת אבו בהתאם לפרויקטים הרלוונטיים לה) והצד השלישי יחזיק ב- 65% מהפרויקט. במסגרת העסקה המקורית הצד השלישי העמיד לקבוצת אבו הלוואת בסכום ובאופן המפורט בעסקה המקורית. קבוצת אבו והצד השלישי הסדירו את מערכת היחסים ביניהם והכל בהתאם ובכפוף להוראות ההסכם לעסקה משותפת על נספחיו. ~~בהסכם נקבעו תחומי פעילות אשר בטיפול ו/או אחריות כל אחד מהצדדים.~~

בהסכם נקבעו תחומי פעילות אשר בטיפול ו/או אחריות כל אחד מהצדדים.

תוקם ועדת היגוי משותפת, בה יהיה מספר שווה של נציגים לכל צד, אשר תהיה אחראית לקבלת החלטות בכל הנוגע לניהול הפרויקט, לרבות תחומי הפרסום והשיווק. כל ההחלטות בוועדה יתקבלו בהסכמה משותפת של כל הנציגים.

תחומי אחריות השותף:

1. הובלת ביצוע הפרויקטים בהתאם להסכם פאושלי.

2. ניהול תהליך התכנון של הפרויקטים עד להשלמתם.

3. אחריות על ניהול המערך הפיננסי של הפרויקטים.

4. ניהול מערך קשרי הלקוחות.

בנוסף, הוסכם כי יופעל מנגנון מימון לפרויקטים, במסגרתו קבוצת אבו תממן את כלל הפעילות השוטפת של הפרויקטים עד למועד ~~השלמת הסכם המיזוג~~ שנקבע בהסכם (המועד בו 100% מהדיירים חתומים על הסכמי פינוי-בינוי והתקבל היתר בנייה בכפוף לתשלום אגרות והיטלים). החל ממועד זה, שני הצדדים יממנו את המשך הפעילות, לרבות העמדת ההון העצמי הנדרש לקבלת ליווי בנקאי, בהתאם ליחס האחזקות של כל צד בפרויקטים.

בין החברה ~~לבין גפן, כמפורט בסעיף 4.7.1 לעיל וכתנאי מתלה להשלמתו, צפויים להיחתם בין החברה, הצד השלישי~~, צדדי ג' וקבוצת אבו ייחתמו הסכמים המסדירים את זכויותיה של קבוצת אבו לקבל ~~רווחים~~ החזר הוצאות ורווחים ראשונים בפרויקטים ~~במתחם~~ נאות-ספיר ~~ומתחם פלדות והחזר הוצאות~~, ופלדות (המתוארים במתאר) אשר ישמשו (במלואם) את קבוצת אבו להחזר ההלוואות שקיבלה מאותם צדדי ג' (בסעיף זה: "**שכבת הרווחים הראשונה**"), וזאת בהתאם לתנאי ~~העסקה המקורית~~ עסקאות שנחתמו בשנת 2022 בין קבוצת אבו לבין צדדי ג' (בסעיף זה: "**הסכמים עם צדדי ג'**"), בקשר עם המחאת 65% מהזכויות של קבוצת אבו בפרויקטים האמורים ובקשר עם הלוואות שניתנו לקבוצת אבו במסגרת אותה העסקה. ~~בהתאם, לאחר השלמת הסכם המיזוג, תהיה קבוצת אבו זכאית לחלק מרווחי הפרויקטים כאמור.~~

בהתאם למפל חלוקת הרווחים שנקבע בהסכמים עם צדדי ג', לאחר חלוקת שכבת הרווחים הראשונה לקבוצת אבו, יתבצע איזון חלוקת הרווחים באופן הבא: החברה תהיה זכאית באופן בלעדי לשכבת הרווחים השנייה של הפרויקטים הנ"ל, ולאחר מכן, כל הרווחים שיוותרו יחלוקו בין החברה ובין אותם צדדי ג' בהתאם לשיעור החזקתם בפרויקטים (35% לחברה ו-65% לצדדי ג') (בסעיף זה, בהתאמה: "**שכבת הרווחים השניה**" ו-"**הרווחים הנוספים**").

על פי הערכת השווי של החברה המצורפת לזימון האסיפה הכללית לאישור הסכם המיזוג, הסכומים להם צפויה להיות זכאית כאמור קבוצת אבו הם כ-62.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט נאות-ספיר, וכ- 96.6 מיליוני ש"ח בגין פרויקט פלדות. והסכומים להם צפויה להיות זכאית כאמור החברה בגין שכבת הרווחים השנייה והרווחים הנוספים הם בהתאמה כ- 108 מיליוני ש"ח לפני מס וכ-38 מיליוני ש"ח לפני מס בגין פרויקט נאות-ספיר.

4.8.3. **הסכמים בעניין מתחמים הרי גולן ואוריה החיתי:**

בהתאם להסכמות בין קבוצת אבו לבין פאי מאי השקעות בע"מ (להלן: "פאי מאי") בנוגע לפרויקטים החל ממועד ההקמה של חברות הפרויקט, הוסכם כי מניות חברות הפרויקט יחולקו באופן שווה (50% לכל צד). לקבוצת אבו תינתן עדיפות בהרכב הדירקטוריון של החברות, ובכך שליטה אפקטיבית בניהול הפרויקט, למעט בנושאים מסוימים אשר יפורטו בהסכם, בהם תידרש הסכמה משותפת של שני הצדדים.

בהסכמים נקבעו תחומי אחריות וטיפול של כל אחד מהצדדים:

תחומי אחריות של קבוצת אבו:

1. ניהול, קידום ופיקוח על כלל הליכי התכנון והרישוי של הפרויקטים, לרבות התקשרות עם מתכננים, יועצים, וקבלני משנה, וכן פיקוח על עבודתם.

2. ניהול כספי וניהול מערכת הנהלת החשבונות של הפרויקטים.

3. ניהול הליך קבלת הליווי הבנקאי לפרויקטים.

4. ניהול הליך מסירת הדירות החדשות וניהול "חברה משכנת".

תחומי אחריות של פאי מאי:

ניהול ממשק הדיירים הקיימים, לרבות החתמתם על הסכמי פינוי-בינוי.

בנוסף, הוסכם על מנגנון מימון לפרויקטים: קבוצת אבו תממן את הפעילות השוטפת של הפרויקטים עד לאישור התב"ע, ולאחר מכן יממנו שני הצדדים את פעילות חברות הפרויקט, לרבות העמדת ההון העצמי הנדרש לקבלת ליווי בנקאי, בהתאם ליחס האחזקות של כל צד במניות החברה.

4.9. **הליכים משפטיים**

למיטב ידיעת החברה לא מתקיימים הליכים משפטיים כנגדה.

4.10. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>**

הקבוצה מעריכה כי מצוקת הדיור המתמשכת בשוק הנדל"ן הישראלי, העדיפות הלאומית שניתנה לקידום הנושא, ונכונות הרשויות השונות לקדם מהלכים לטיפול במצוקה זו, כפי שהם באים לידי ביטוי, בין היתר, בחקיקת חוק הרשות להתחדשות העירונית ובמגמות של ריענון וחידוש תשתיות בערים השונות בדרך של קידום פעילות בתחום הפינוי והבינוי עקב מחסור בקרקעות לבנייה, מהווה הזדמנות עסקית לחברה. החברה מאמינה כי ביכולתה למנף הזדמנות עסקית זו באמצעות קידום פרויקטים התחום ההתחדשות העירונית.

4.11. **<u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה:</u>**

החברה צופה כי במהלך השנה הקרובה:

4.11.1. היא תמשיך לקדם את הפרויקטים המפורטים בסעיף 3 לעיל.

4.11.2. החברה תשלים את המיזוג עם הסכם המיזוג עם גפן המתואר בסעיף 4.6.4 למתאר זה.

4.11.3. החברה צופה כי תקבל היתרי בניה ב-3 מתחמים אותם היא מקדמת-, מתחם פלדות, מתחם נאות ספיר ומתחם ז'בוטינסקי.

יובהר כי ציפיות החברה בקשר עם התפתחותה בשנה הקרובה, הינו מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך. המידע כאמור כולל, בין השאר, תחזיות, מטרות, הערכות ואומדנים עתידיים אשר התממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. מידע צופה פני עתיד מבוסס על הערכות הנהלת החברה, המתבססות, בין היתר, על הערכות ותוכניות החברה אשר עשויות שלא להתקיים או להתקיים באופן שונה מתכנוני החברה, לרבות אם יתקיים אחד או יותר מהגורמים המפורטים להלן: (1) יחול שינוי לרעה בביקושים לדירות, במחירי הדירות, במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן בכלל ובאזורים בהם ממוקמים הפרויקטים בפרט; (2) יחולו שינויים בעלויות צפויות של הבנייה ו/או במחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירי תשומות הבנייה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או בשיעור הוצאות המימון; (3) אי התקיימות איזה מהתנאים הנדרשים לשם הקמת הפרויקט, בין היתר, התקשרות בחוזים פרטניים עם כל אחד מבעלי הזכויות בפרויקטים לעיל, השלמת פינויים, שיווק מספק של יח"ד, עמידה בתקן 21, אישור תוכנית בנין עיר חדשה, הוצאת היתרי הריסה והיתרי בנייה ועוד; (4) קבלת פטור מהיטלי השבחה או קביעת היטלי השבחה מוקטנים; (5) החלטות אחרות שיתקבלו על ידי מוסדות התכנון ואשר עשויות להיות להם השלכות על היתכנות הפרויקטים או סיכויי התממשותם; ו- (6) יתקיימו איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט בסעיף 4.10 להלן.

4.12. **<u>דיון בגורמי סיכון:</u>**

פעילות החברה מושפעת, בין היתר, מגורמי הסיכון הבאים:

4.12.1. **<u>גורמי סיכון מאקרו-כלכליים</u>**:

4.12.1.1. **מצב המשק הישראלי** - למועד הדוח, פעילות החברה מתרכזת בישראל, ולפיכך תלויה במצב המשק בישראל. האטה כללית במשק, התמשכות האינפלציה והעלייה במדד תשומות הבנייה, והמשך העלאת הריבית עלולים להשליך לרעה על היקף פעילות החברה, עקב צמצום בביקושים לדירות וכן עשויה להאט את קצב הייזום והפיתוח של הפרויקטים אותם מקדמת החברה.

4.12.1.2. **המצב הביטחוני בישראל** - לשינויים במצב הביטחוני והמדיני השפעה על פעילות החברה. החמרה במצב הביטחוני והמדיני מתבטאת בירידה בביקושים, במחסור בכוח אדם בענף הבנייה ולהתייקרות בעלויות הבנייה, העלולים לפגוע בעסקי החברה ו/או בתוצאותיה.

4.12.1.3. **שינויים פיסקאליים** - שינויים בשיעורי הריבית עשויים להשפיע על תוצאות החברה ועל כדאיות ההשקעה בייזום פרויקטים. כמו כן, מגבלות בנושא נטילת משכנתאות עשויות להשפיע על הביקושים לדירות למגורים ועל שוק הנדל"ן בכללותו. כמו כן, שינויים במדד המחירים לצרכן עשויים להשפיע על הביקושים לדירות מגורים ועל שוק המשכנתאות ובכך להשפיע על תוצאות החברה.

4.12.2. **<u>גורמי סיכון ענפיים</u>**:

4.12.2.1. **קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות** - פעילות בתחום ההתחדשות העירונית מחייבת קבלת מימון בנקאי וערבויות בהיקפים נרחבים. למיטב ידיעת החברה ובהסתמך על פרסומים שונים, ככל שבנקים בישראל יתקרבו למגבלת מתן האשראי לתחום הנדל"ן אליה הם מחויבים, תחול התייקרות בתחום קבלת האשראי לנדל"ן והעמלות בגין העמדת ערבויות שונות. המשך מגמות אלה, עשוי להקשות על יכולת גיוס מימון בענף הנדל"ן עד למצב בו לא יהיה ניתן לקבל מימון בנקאי בתחום זה. בנוסף, האפשרות לקבלת מימון בנקאי והעלויות הכרוכות בקבלתו עלולים להיות מושפעים לרעה מהמשך או החמרה של המגמות במשק בכללותו, ובשוק האשראי ושוק ההון בפרט, כמפורט בהרחבה בסעיף 1.7 לעיל (סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקבוצה).

4.12.2.2. **שינויים במדד תשומות הבנייה** - להתייקרות תשומות הבנייה השפעה על מחירי ההתקשרות של החברה עם קבלני המשנה בפרויקטים. החברה עלולה להיות חשופה לסיכונים הנובעים מהפער שבין ההשקעה בבנייה, שנעשית לרוב במחירים צמודים למדד תשומות הבנייה, ובין ההכנסות ממכירת דירות, הן בשל פערים אפשריים בעיתוי ההתקשרויות, והן בשל כך שחוזי המכר אינם צמודים במלואם למדד תשומות הבנייה.

4.12.2.3. **זמינות קבלנים חומרי גלם ומחירם** - מחסור בחומרי הגלם לבנייה, לשיבושים בשרשראות האספקה ולעלייה במחירים של חומרי הגלם, הנובעים, בין היתר, מן המצב הביטחוני - הן בישראל והן בשוק הגלובלי כתוצאה מן הפלישה הרוסית לאוקראינה, ומסכסוכי עבודה בנמלי ים; תנודתיות בשווקי הסחורות העולמיים; זמינות קבלני ביצוע, כמפורט בסעיף 1.7.11 לעיל; מחסור בעובדים, כמפורט בסעיף 1.7.12 לעיל; וכיו"ב, עשויים להשפיע לרעה על החברה ותוצאותיה, בשל התייקרות עלויות הבנייה, התמשכות הליכי הייזום בפרויקטים השונים עד לתחילת ההקמה, ו/או אי עמידה בלוחות הזמנים שנקבעו להשלמת הפרויקטים.

4.12.2.4. **מדיניות ממשלתית** - מדיניות הממשלה בנושאי הבנייה, עובדים זרים, שיווק קרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל וקצב אישורי הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, משפיעה על ההיצע וזמינות הקרקעות וכן על לוחות הזמנים לגמר פרויקטים, ובהתאם לכך משפיעה על עסקי

החברה. בפרט מדיניותה למתן תמריצים ולקידום חקיקה שמטרתם להניע יזמים לפעול לקידום תוכניות של התחדשות עירונית, עשויה להשפיע באופן משמעותי על עסקי החברה, וככל שיבוטלו או יצומצמו התמריצים הניתנים ו/או יחול שינוי לרעה במגמת הממשלה לעודד הקמת פרויקטים של התחדשות עירונית, הרי שאלו עשויים לפגוע בתוצאות פעילותה של החברה ולמנוע הוצאתם לפועל של פרויקטים של החברה הנמצאים בהליכי תכנון. כמו כן, ביטול או שינוי לרעה של מדיניות הממשלה בתחום המשכנתאות, ההלוואות והמענקים תגרום לירידה בביקוש לדירות באופן העלול להשפיע על עסקי החברה ו/או על תוצאותיה.

4.12.2.5. **שינויים במיסוי ענף הנדל"ן -** מעת לעת נחקקים תיקונים לגובה המס החל על נכסי נדל"ן. הגדלת חבות המס של החברה הנובעת מרכישת ו/או מכירת נכסים עתידית, וכן הגדלת חיובי המס על רוכשי היחידות (וביחוד מס החל על רוכשי דירות המוגדרים כמשקיעים) פוגעים בהיקף הלקוחות הפוטנציאלי של החברה באופן שעלול להאט את קצב המכירות של החברה ובהתאם לפגוע בתוצאותיה הכספיות.

4.12.2.6. **רגולציה** - פעילות החברה בתחום ההתחדשות העירונית חשופה לסיכונים הנובעים משינויי חקיקה ומשינויים בתקנות המסדירות את פעילות הבנייה ויזמות הנדל"ן.

4.12.2.7. **הליכי תכנון ורישוי** - פעילות החברה מותנית באישורי תוכניות בניין עיר ובקבלת היתרי בנייה בהתאם לתוכניות מתאר ארצי ותוכניות בנין עיר מאושרות, אשר מטבעם אורכים זמן ניכר ותלויים בקבלת הסכמת הרשויות המוסמכות. אין ודאות כי תוכניות החברה ובקשותיה יאושרו על-ידי הרשויות האמורות. כמו כן, מתחמי הבנייה המיועדים כוללים לעיתים אלפי יחידות דיור, המחייבים תכנון אזורי מלא הכולל תשתיות מתאימות, ובכלל זה כבישים, מים, בתי ספר, גנים ומוסדות ציבור נוספים. כל אלה מחייבים השקעות ניכרות מטעם העיריות ו/או רשות מקרקעי ישראל.

4.12.2.8. **תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות -** נכסי שישמשו למגורים, חשופים לסיכונים הכרוכים בשווי הנכסים האלו עקב שינוי בעודפי ההיצע והביקוש לנכסים אילו. הצמצום בכמות העסקאות בתחומי הבנייה למגורים משפיעים לרעה על שווי נכסי החברה, ועל מחירי וקצב מכירת הדירות. צמצום זה מושפע מהשינויים המקרו-כלכליים המתוארים לעיל, מקצב העלייה לישראל ומשינויים בטעמי צרכני הדיור. כמו כן, ירידה במחירי הדירות עלולה להביא לשחיקה בשווי הנכסים של החברה, ולפגוע בתוצאותיה הכספיות.

4.12.2.9. **שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים** - היטלי פיתוח חקיקת חוקי עזר עירוניים לגביית היטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכיוצ"ב, משפיעה על תעריפי היטלי הפיתוח. הגדלת התעריפים עשויה לגרום לירידה ברווחיות הפרויקטים.

4.12.2.10. **שינויים בשוק המשכנתאות למגורים** - לגובה ריבית המשכנתאות לרוכשי דירות ושינוי בעמדת הבנקים לגבי שיעור המימון, שיעור ההון העצמי והביטחונות שידרשו על-ידי הבנקים מרוכשי דירות עשויה להיות השפעה על הביקוש לדירות מגורים בישראל.

4.12.3. **<u>גורמי סיכון ייחודיים לחברה</u>**:

בטבלה שלהלן מדורגים גורמי הסיכון המתוארים לעיל, על-פי מידת השפעתם האפשרית על פעילות החברה, בהתאם להערכת הנהלת החברה:

4.12.3.1. **מינוף פיננסי וצורכי נזילות** - המינוף הפיננסי מבטא את איתנות החברה. הוא נמדד במספר פרמטרים, בעיקר מאזניים, שאחד מהם הוא ההון העצמי של החברה ביחס לסך המאזן שלה, כלומר כמה מהפעילות של החברה נשענת על הון עצמי וכמה על מימון חיצוני. ככל שהמימון העצמי נמוך יותר, כך רמת הסיכון עולה. עלית המינוף הפיננסי יכולה להביא להפחתת זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי לחברה. לחברה, אשר נמצאת בתקופה של צמיחה מוגברת קיימים צורכי נזילות משמעותיים לטובת מימוש תוכניותיה. העדר אמצעי מימון ונזילות עלולים להאט את קצב צמיחת הפעילות של החברה.

4.12.3.2. **אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם** - בחלק מהפרויקטים של החברה לחברה יש שותפים אשר התחייבו להשקיע בהון של חברות הבנות של החברה (לרבות השקעות בהון עודפות ביחס להחזקותיהם ככל שיידרש) לצורך קידום הפרויקטים הרלוונטיים. במקרה האמור, קיים סיכון ששותפי החברה לא יעמדו בהתחייבויותיהם דבר אשר עלול לסכל את התקדמות הפרויקטים

4.12.3.3. **עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה** - בפרויקטים של החברה או בפרויקטים בהם היא שותפה בתחום הנדל"ן היזמי עלול לעכב ולהאריך את משך ביצוע הפרויקט ואף להגדיל את היקף עלויותיו.

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	גדולה	בינונית	קטנה
<u>סיכוני מאקרו</u>			
המצב הביטחוני בישראל		X	
מצב המשק הישראלי		X	
~~התפרצות מגפות~~		~~X~~	
שינויים פיסקאליים		X	
<u>סיכונים ענפיים</u>			
זמינות קבלנים חומרי גלם ומחירם		X	
תנודות בשוק הנדל"ן וירידה במחירי הדירות ו/או בביקוש לדירות	X		
שינוי במדד תשומות הבניה			X
שינויים בחקיקת חוקי עזר עירוניים		X	
קשיים בקבלת מימון בנקאי לצורך הבנייה והעמדת ערבויות בנקאיות ואוטונומיות		X	
שינויים בשוק המשכנתאות למגורים		X	
הליכי תכנון ורישוי	X		
מדיניות ממשלתית		X	
רגולציה		X	
<u>שינויים במיסוי ענף הנדל"ן</u>		<u>X</u>	
<u>סיכונים ייחודיים לחברה</u>			
אי עמידת השותפים בפרויקטים בהתחייבויותיהם		X	
מינוף פיננסי וצורכי נזילות	X		

גורמי הסיכון	מידת ההשפעה של גורם הסיכון על החברה		
	גדולה	בינונית	קטנה
עיכוב בשינוי תב"ע ו/או עיכוב קבלת היתרי בניה	X		

נספח ג' – דוח דירקטוריון של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני החברה

לתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

דירקטוריון א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ ("**החברה**") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024 ("**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**התקנות**").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה בהתאם לדוחות הפרופרמה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**הקבוצה**") בתקופת הדוחות הכספיים.

"**דוח העסקה**"– דיווח מיידי של חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניותיה, שדוח דירקטוריון זה מצורף כנספח לו, שבמסגרתו מתבקשים בעלי מניותיה של גפן לאשר, בין היתר, את עסקת המיזוג עם החברה.

"**המתאר**"– מתאר פעילות החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה) תש"ס– 2000 ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף– מבנה וצורה), תשכ"ט– 1969, המצורף כנספח לדוח העסקה.

"**הסכם המיזוג**"– הסכם מיזוג מותנה על דרך של החלפת מניות בין גפן לבין החברה ובעל מניותיה, המובא לאישור במסגרת דוח העסקה.

"**עסקת המיזוג**" או "**העסקה**"– עסקת מיזוג, נשוא הסכם המיזוג.

"**דוחות כספיים**" או "**דוחות הפרופורמה**" – דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 אשר צורפו לדוח העסקה

דוח דירקטוריון זה הוא חלק בלתי נפרד מהמתאר ומהדוחות הכספיים ויש לקרוא את דוחות אלו כמקשה אחת. כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבמתאר המשמעות הרשומה לצידם.

לפרטים בדבר הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה ראה את המתאר.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2024 לעומת 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח):

נכסים שוטפים	31/12/2024	31/12/2023	להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31.12.2024 לעומת 31.12.2023
מזומנים ושווי מזומנים	33	33	ללא שינוי
יתרת החייבים ויתרות חובה	75	99	
	108	132	
נכסים בלתי שוטפים			
מלאי קרקעות לבניה	21,112	18,513	יתרת המלאי כוללת עלויות שהושקעו בפרויקטים של החברה שעברו את רף החתימות המינימאלי ומוגדרים כנכס כשיר
	21,220	18,645	
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירות אחרים	41	47	ללא שינוי מהותי
זכאים אחרים	109	108	ללא שינוי מהותי
הלוואה מחברת האם	19,778	17,177	הלוואות שהועמדו על ידי החברה האם לצורך קידום הפרויקטים של החברה.
	19,928	17,332	
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	2,134	1,990	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(842)	(677)	
סה"כ הון	1,292	1,313	
	21,220	18,645	

2. תוצאות פעילות החברה

סעיף	1-12/2024	1-12/2023	1-12/2022	להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל:
עלות יזום פרויקטים	492	134	1,172	עלויות בגין פרויקטים שטרם הגיעו לרף החתימות המינימאלי.
הוצאות הנהלה וכלליות	79	38	31	בעיקר תשלומים לרואי חשבון ועורכי דין.
הפסד תפעולי	571	172	1,203	
הוצאות מימון	72	79	24	עלויות מימון שאינן כשירות להיוון.
סה"כ הפסד כולל לתקופה	643	251	1,227	
חלוקת ההפסד הכולל לתקופה:				
בעלי מניות של החברה	478	127	807	
זכויות שאינן מקנות שליטה	165	124	420	

3. תזרים מזומנים ומקורות מימון

	לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2024	לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2023	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2022	הסבר השינוי
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	3,223	8,448	2,195	עיקר התזרים השלילי מפעילות שוטפת נובע מהשקעות בפרויקטים לצורך קידומם.
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	-	-	-	-
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון	3,223	8,466	2,199	קבלת הלוואות מהחברה האם לצורך מימון הפעילות של החברה.

4. מקורות מימון

במהלך תקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה מהלוואות בעלים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 4.3 למתאר.

5. ההון החוזר

לחברה הון חוזר שלילי בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 19,820 אלפי ש"ח והון חוזר שלילי בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2023 בסך של כ- 17,200 אלפי ש"ח. החברה מתכוונת לממן את ההון החוזר באמצעות הלוואת בעלים שתעמיד גפן לחברה.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות

תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ובמחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט מתאר.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

1. תרומות

החברה לא תרמה תרומה מהותית במהלך תקופת הדוח.

2. דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית

מאחר שהחברה היא חברה פרטית, אזי נכון למועד דוח זה לא חלה עליה חובה למנות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כהגדרתם בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו– 2005. למועד הדוח, לא מכהנים בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

3. דירקטורים בלתי תלויים

למועד הדוח, תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. למועד הדוח, החברה היא חברה פרטית ולא מכהנים בה דירקטורים בלתי תלויים.

4. גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה

מאחר שהחברה היא חברה פרטית לא חלה עליה חובה למנות מבקר פנימי. למועד הדוח אין לחברה מבקר פנימי.

5. גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה, דלויט בריטמן אלמגור זהר ושות', בשנת-2024 (באלפי ש"ח):

	2024
שכר בגין שירותי ביקורת	80

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם להיקף ואופי העבודה הצפויה בשנת הדיווח, ניסיון העבר ותנאי השוק המוקבלים. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה

אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי

לאירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 בדצמבר 2025.

תאריך: 27 באוגוסט, 2025.

בכבוד רב,

צחי אבו, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה

דין וחשבון הדירקטוריון למצב ענייני החברה

<u>לתקופה שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025</u>

דירקטוריון א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ ("**החברה**") מתכבד בזאת להגיש את דוח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2025 ("**תקופת הדוח**") בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 ("**התקנות**").

הסקירה שתובא להלן מתייחסת למצב ענייני החברה בהתאם לדוחות הפרופרמה, בעצמה ו/או באמצעות תאגידים בשליטתה (ביחד: "**הקבוצה**") בתקופת הדוחות הכספיים.

"**דוח העסקה**"–דיווח מיידי של חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ בדבר זימון אסיפה כללית של בעלי מניותיה, שדוח דירקטוריון זה מצורף כנספח לו, שבמסגרתו מתבקשים בעלי מניותיה של גפן לאשר, בין היתר, את עסקת המיזוג עם החברה.

"**המתאר**"–מתאר פעילות החברה בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה) תש"ס–2000 ולתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף–מבנה וצורה), תשכ"ט–1969, המצורף כנספח לדוח העסקה.

"**הסכם המיזוג**"–הסכם מיזוג מותנה על דרך של החלפת מניות בין גפן לבין החברה ובעל מניותיה, המובא לאישור במסגרת דוח העסקה.

"**עסקת המיזוג**" או "**העסקה**"–עסקת מיזוג, נשוא הסכם המיזוג.

"**דוחות כספיים**" או "**דוחות הפרופורמה**" – דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024 וליום 31 במרץ 2025 אשר צורפו לדוח העסקה

דוח דירקטוריון זה הוא חלק בלתי נפרד מהמתאר ומהדוחות הכספיים ויש לקרוא את דוחות אלו כמקשה אחת. כל עוד לא נקבע אחרת בדוח זה, תינתן למונחים המפורטים בהגדרות שבמתאר המשמעות הרשומה לצידם.

לפרטים בדבר הקבוצה וסביבתה העסקית והתפתחויות עיקריות במהלך תקופת הדו"ח ולאחריה ראה את המתאר.

חלק א' – הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

1. מצב כספי

להלן יפורטו עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025 לעומת 31 במרץ 2024 ו- 31 בדצמבר 2024 (באלפי ש"ח):

נכסים שוטפים	31/03/2025	31/03/2024	31/12/2024	להלן הסברים בדבר השינויים העיקריים שחלו בסעיפי המאזן המאוחד של החברה ליום 31.03.2025 לעומת 31.03.2024 ו-31.12.2024
מזומנים ושווי מזומנים	11	20	33	ללא שינוי מהותי
יתרת החייבים ויתרות חובה	78	45	75	
	89	65	108	
נכסים בלתי שוטפים				
מלאי קרקעות לבניה	21,802	19,311	21,112	יתרת המלאי כוללת עלויות שהושקעו בפרויקטים של החברה שעברו את רף החתימות המינימאלי ומוגדרים כנכס כשיר.
	21,891	19,376	21,220	
התחייבויות שוטפות				
ספקים ונותני שירות אחרים	41	47	41	ללא שינוי מהותי
זכאים אחרים	110	108	109	ללא שינוי מהותי
הלוואה מחברת האם	20,486	17,827	19,778	הלוואות שהועמדו על ידי החברה האם לצורך קידום הפרויקטים של החברה.
	20,637	17,982	19,928	
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	2,115	2,114	2,134	
זכויות שאינן מקנות שליטה	(861)	(720)	(842)	
סה"כ הון	1,254	1,394	1,292	

2. תוצאות פעילות החברה

סעיף	1-3/2025	1-3/2024	1-12.2024	להלן הסבר בדבר עיקרי ההתפתחויות שחלו בסעיפי הדוח המאוחד על הרווח (ההפסד) הכולל:
עלות יזום פרויקטים	-	-	492	במהלך שנת 2024 נבעו לחברה עלויות בגין פרויקטים שטרם הגיעו לרף החתימות המינימאלי
הוצאות הנהלה וכלליות	18	69	79	בעיקר עלויות לרואי חשבון ועורכי דין
הפסד תפעולי	18	69	571	
הוצאות מימון	21	17	72	עלויות מימון אשר אינן כשירות להיוון
סה"כ הפסד כולל לתקופה	39	86	643	
חלוקת ההפסד הכולל לתקופה:				
בעלי מניות של החברה	20	43	478	
זכויות שאינן מקנות שליטה	19	43	165	

3. תזרים מזומנים ומקורות מימון

	לתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2025	לתקופה שהסתיימה ביום 31.03.2024	לשנה שהסתיימה ביום 31.12.2024	הסבר השינוי
תזרימי מזומנים ששימשו לפעילות שוטפת	731	829	3,223	עיקר התזרים השלילי מפעילות שוטפת נובע מהשקעות בפרויקטים לצורך קידומם.
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	-	-	-	-
תזרימי מזומנים שנבעו מפעילות מימון	709	816	3,223	קבלת הלוואות מהחברה האם לצורך מימון הפעילות של החברה.

4. מקורות מימון

במהלך תקופת הדוח החברה מימנה את פעילותה מהלוואות בעלים. לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 4.3 למתאר.

5. **<u>ההון החוזר</u>**

לחברה הון חוזר שלילי בדוח המאוחד ליום 31 במרץ 2025 בסך של כ- 20,548 אלפי ש"ח והון חוזר שלילי בדוח המאוחד ליום 31 בדצמבר 2024 בסך של כ- 19,820 אלפי ש"ח. החברה מתכוונת לממן את ההון החוזר באמצעות הלוואת בעלים שתעמיד גפן לחברה.

המידע כאמור בסעיף זה לעיל הינו מידע המבוסס על התחשיבים הכלכליים שערכה החברה, בהתחשב ב: (א) מחירי המכירה הנוכחיים; (ב) עלויות הבניה שנערכות על סמך תחשיבי עבודות; (ג) קצב המכירות החזוי בהתבסס על ניסיון החברה; (ד) מועדים לקבלת היתרי בניה (ה) קצב ההתקדמות בבניית הפרויקט והאפשרות למשיכת עודפים מחשבונות ליווי ו- (ו) זמינות אשראי בנקאי וחוץ בנקאי (ז) אפשרות משיכת כספים מחברות בנות

תחזיות החברה עשויות שלא להתממש, בין היתר, במידה ויחולו שינויים מהותיים לרעה במצב המשק ו/או במצב שוק הנדל"ן ו/או במצב שוק הדיור למגורים ובכלל זה במחירי השכירות למגורים ו/או במחירי המכירה של הדירות לעומת המחירים ששימשו בסיס לתחזית ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הפרויקטים ו/או יחולו שינויים מהותיים לרעה בעלויות הביצוע של הפרויקטים ובמחירי חומרי הגלם ו/או בזמינותם ו/או במחירים תשומת הבניה ו/או בזמינות כוח אדם ו/או קצב המכירות של הדירות בפרויקטים או של מימוש נכסים ייפול בצורה משמעותית מקצב המכירות ששימש בסיס לחיזוי המידע כאמור יתקיימו ו/או איזה מגורמי הסיכון להם חשופה החברה כמפורט מתאר.

<u>חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי</u>

1. **<u>תרומות</u>**

החברה לא תרמה תרומה מהותית במהלך תקופת הדוח.

2. **<u>דירקטורים בעלי מיומנות חשבונאית ופיננסית</u>**

מאחר שהחברה היא חברה פרטית, אזי נכון למועד דוח זה לא חלה עליה חובה למנות דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית כהגדרתם בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), תשס"ו– 2005. למועד הדוח, לא מכהנים בחברה דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

3. **<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>**

למועד הדוח, תקנון החברה אינו כולל הוראות בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים בהתאם להוראות התוספת הראשונה לחוק החברות. למועד הדוח, החברה היא חברה פרטית ולא מכהנים בה דירקטורים בלתי תלויים.

4. **<u>גילוי בדבר המבקר הפנימי בחברה</u>**

מאחר שהחברה היא חברה פרטית לא חלה עליה חובה למנות מבקר פנימי. למועד הדוח אין לחברה מבקר פנימי.

5. **<u>גילוי בדבר שכר רואה החשבון המבקר</u>**

להלן נתונים לגבי שכר הטרחה של רואה החשבון המבקר של החברה, דלויט בריטמן אלמגור זהר ושות', ברבעון הראשון של שנת 2025 ובשנת-2024 (באלפי ש"ח):

	2025	2024
שכר בגין שירותי ביקורת	20	80

השכר המשולם לרואי החשבון המבקרים נקבע במשא ומתן בין הנהלת החברה לרואי החשבון המבקרים ומאושר על-ידי דירקטוריון החברה בהתאם להיקף ואופי העבודה הצפויה בשנת הדיווח, ניסיון העבר ותנאי השוק המוקבלים. לדעת הנהלת החברה, שכר הטרחה הוא סביר ומקובל בהתאם לאופי החברה והיקפי הפעילות שלה.

<u>חלק ג' – הוראות גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי של החברה</u>

<u>אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי</u>

לאירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראו ביאור 9 לדוחות הכספיים המאוחדים ליום 31 במרץ 2025.

תאריך: ~~09~~ 27 ~~בינואר~~ באוגוסט, 2025.

בכבוד רב,

_____

צחי אבו, יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל

נספח ד' – דוחות כספיים של א.י.ז.י אבו ליום 31 במרץ 2025, וליום 31 בדצמבר 2024

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת
איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024

Deloitte.

~~09~~27/~~07~~08/2025

לכבוד
הדירקטוריון של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן- "החברה")
הגדוד העברי 5
אשדוד

ג.א.נ.,

הנדון: דוח עסקה של חברת א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ (להלן –"א.י.ז.י") המיועד להתפרסם ביום ~~09~~27 ~~ביולי~~ באוגוסט 2025 או במועד סמוך לו

הננו להודיעכם, כי אנו מסכימים להכללה (לרבות בדרך של הפנייה) בדוח עסקה שבנדון של הדוחות שלנו המפורטים להלן:

(1) דוח רואי החשבון המבקרים מיום ~~09~~27 ~~ביולי~~ באוגוסט 2025 על הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של א.י.ז.י לימים 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024.

(2) דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים מיום ~~09~~27 ~~ביולי~~ באוגוסט 2025 על דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה של א.י.ז.י ליום 31 במרץ 2025 ולתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך.

בכבוד רב,

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב, ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח 45396
טלפון: 02-5018888
פקס: 02-5374173
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 04-8607333
פקס: 04-8672528
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
המרכז העירוני
ת.ד 583
אילת, 8810402
טלפון: 08-6375676
פקס: 08-6371628
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 073-3994455
פקס: 073-399445
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה – מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת
איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות כספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר 2024

תוכן העניינים

	עמוד
דוח רואה החשבון המבקר	2
הדוחות הכספיים פרופורמה:	
דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	3
דוחות מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר	4
דוחות מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	5
דוחות מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	6
ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה	7-17

Deloitte.

דוח רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

מבוא:

ביקרנו את הדוחות המאוחדים פרופורמה על המצב הכספי המצורפים של חברת א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ והישויות הבנות שלה (להלן - החברה) ליום 31 בדצמבר 2024 ו- 2023 ואת הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024. דוחות מאוחדים פרופורמה אלה הינם באחריות הדירקטוריון וההנהלה של החברה. אחריותנו היא לחוות דיעה על דוחות מאוחדים פרופורמה אלה בהתבסס על ביקורתנו.

הבסיס לחוות הדעת:

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 מאיתנו לתכנן את הביקורת ולבצעה במטרה להשיג מידה סבירה של ביטחון שאין בדוחות פרופורמה הצגה מוטעית מהותית. ביקורת כוללת בדיקה מדגמית של ראיות התומכות בסכומים ובמידע שבדוחות הפרופורמה. ביקורת כוללת גם בחינה של כללי החשבונאות שיושמו ושל האומדנים המשמעותיים שנעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה של החברה וכן הערכת נאותות ההצגה בדוחות הפרופורמה בכללותה. אנו סבורים שביקורתנו מספקת בסיס נאות לחוות דעתנו.

חוות הדעת:

לדעתנו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה הנ"ל משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי פרופורמה של החברה והחברות המאוחדות שלה ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 ואת תוצאות פעולותיהן פרופורמה, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה שלהן לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) והוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010 וזאת על בסיס ההנחות פרופורמה המפורטות בביאור 1 ב'.

פיסקת הדגש עניין:

מבלי לסייג את חוות דעתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1 ג' בדבר מימון פעילות החברה, התחייבויות חברת האם לתמיכה בחברה ולתלות של החברה בגיוס מקורות מימון לצורך הוצאה לפועל של הפרויקטים אותם החברה מקדמת.

בריטמן אלמגור זהר ושות'
רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, 09 27 באוגוסט יולי, 2025.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי

	ביאור	ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		33	33
חייבים ויתרות חובה	4	75	99
		108	132
נכסים שאינם שוטפים			
מלאי קרקעות לבניה	5	21,112	18,513
		21,220	18,645
התחייבויות שוטפות			
ספקים ונותני שירותים		41	47
הלוואה מחברת האם	10,6	19,778	17,177
זכאים אחרים	6	109	108
		19,928	17,332
הון	7		
הון מניות		- (*)	- (*)
קרן הון עסקאות בעל שליטה		4,369	3,747
יתרת הפסד		(2,235)	(1,757)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה		2,134	1,990
זכויות שאינן מקנות שליטה		(842)	(677)
		1,292	1,313
		21,220	18,645

(*) יתרת קטנה מ-1 אלפי ש"ח

צחי אבו - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל **דורית הרשקוביץ – חשבת**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: ~~09~~ 27 ~~ביולי~~ באוגוסט, 2025.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר		
	ביאור	2024	2023	2022
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
עלות ייזום פרויקטים		(492)	(134)	(1,172)
הוצאות הנהלה וכלליות	8	(79)	(38)	(31)
הפסד תפעולי		(571)	(172)	(1,203)
הוצאות מימון		(72)	(79)	(24)
הפסד כולל לשנה		(643)	(251)	(1,227)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
	הון מניות	קרן הון עסקאות בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 1 בינואר 2022	- (*)	3,038	(823)	2,215	(133)	2,082
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	158	-	158	-	158
הפסד לשנה	-	-	(807)	(807)	(420)	(1,227)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2022	- (*)	3,196	(1,630)	1,566	(553)	1,013
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	551	-	551	-	551
הפסד לשנה	-	-	(127)	(127)	(124)	(251)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	- (*)	3,747	(1,757)	(1,990)	(677)	1,313
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	622	-	622	-	622
הפסד לשנה	-	-	(478)	(478)	(165)	(643)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	- (*)	4,369	(2,235)	(2,134)	(842)	1,292

(*) יתרה קטנה מ-1 אלפי ש"ח.

	לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הפסד מפעילויות	(643)	(251)	(1,227)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(2,580)	(8,197)	(968)
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(3,223)	(8,448)	(2,195)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
עסקאות בעל שליטה	622	551	158
קבלת הלוואות מהחברה האם	2,601	7,915	2,041
סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	3,223	8,466	2,199
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	-	18	4
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	33	15	11
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	33	33	15

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

	לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	24	(37)	(65)
עליה במלאי קרקעות לבניה	(2,598)	(8,167)	(903)
ירידה בספקים ונותני שירותים ואחרים	(6)	7	-
	(2,580)	(8,197)	(968)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2024	2023	2022
	אלפי ש"ח		
היוון עלויות אשראי	556	527	362

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 1 - כללי

א. א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ (להלן – "**החברה**") התאגדה בישראל ביום 19 במאי בשנת 2025 לצורך מיזוג פעילות החברה בתוך חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ ח.פ 512781386 (להלן: "**גפן**"). החברה עוסקת ביזום נדל"ן למגורים בתחום ההתחדשות העירונית. החברה מוחזקת 100% על ידי א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ (להלן – "**החברה האם**")

כתובת המשרד הרשום של החברה הינה רחוב הגדוד העברי 5, אשדוד.

ב. חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר,2023 בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע ארגון הטרור חמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה הנמשכת כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט, המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. החל מיולי,2024 החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן. הגישה האקטיבית והפעולות היזומות חיזקו את האזרחים ואת תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומית המדרגות אותה מודי'ס הייתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג בפברואר 2024 מ- A1 עם תחזית יציבה ל-A2 עם תחזית שלילית, ובהמשך השנה, בספטמבר ,2024 הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה מדירוג -AA לדירוג +A עם תחזית שלילית ובאוקטובר הורידה פעם נוספת, לדירוג A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל מ- +A ל- -A עם תחזית שלילית.

למועד אישור הדוחות הכספיים ובהתאם להערכות הנהלת החברה האמור אינו משפיעה על תוצאות ופעילות החברה.

ג. מימון פעילות החברה:

ליום 31 בדצמבר 2024, לחברה הון חיובי בסך של כ- 2,134 אלפי ש"ח, כמו כן, נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות בשנת 2024, בהיקף של כ- 3,223 אלפי ש"ח. בנוסף, קיים בחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 בדצמבר 2024 המגיע לכדי 19,820 אלפי ש"ח, הנובע בין היתר מהלוואה מחברת האם של כ- 19,778 אלפי ש"ח (קרן וריבית). בגין סכומים אלה התחייבה חברת האם סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים כי לא תדרוש פירעונן של הלוואות אלה לתקופה שלא תפחת מ 24 חודשים מתאריך אישור הדוחות הכספיים. בנוסף לאמור לעיל, חברת האם התחייבה בפני החברה לממן את העלויות השוטפות לקידום הפרויקטים לתקופה של 18 חודשים והפקידה סכום של 5,000 אלפי ש"ח בפיקדון לתקופה זהה, אשר ישועבד לטובת החברה ואשר ישמש כבטוחה לטובת החברה על מנת להבטיח את ההתחייבות האמורה של חברת האם. כמו כן, לחברה קיימת תלות בגיוס מקורות מימון לצורך הוצאה לפועל של הפרויקטים אותם החברה מקדמת.

ב. ההנחות המהותיות והעיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

מאחר והישויות והזכויות בפרויקטים המועברים (להלן "הזכויות המועברות") נשלטים, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת הזכויות המועברות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הזכויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As Pooling of Interests) בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת הזכויות המועברות מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2022), בהתבסס על שיעור החזקתם בזכויות המועברות אלה באותו מועד.

(א) נתוני הפרופורמה נערכו על בסיס הנתונים הכספיים של החברות: נופך התחדשות עירונית בע"מ ח.פ (להלן: "**נופך**"/"**נאות ספיר**"), תרשיש התחדשות עירונית ג.ז. בע"מ (להלן: "**תרשיש**"/"**פלדות**"), אוצר הגדוד העברי בע"מ (להלן: "**אוצר**"/"**אוריה החיתי**"), א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ (להלן: "**איזי**") וצ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ (להלן: "**צמט**").

(ב) הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו התרחשה השגת הזכויות ביום 1 בינואר 2022.

(ג) עלויות המוצגות בסעיף מלאי קרקעות לבניה מהוות את עלויות המלאי שנרשמו בספרי איזי בגין הפרויקטים ז'בוטינסקי, חטיבת כרמלי והרי גולן בגין חלקה של החברה בפרויקטים.

(ד) עלויות נוספות המוצגות בסעיף מלאי קרקעות לבניה מהוות את עלויות המלאי שנרשמו בספרי נופך ותרשיש בגין חלקה של החברה בפרויקטים.

(ה) עלויות המלאי בגין הפרויקטים פלדות ונאות ספיר (בגין חלקה של החברה בפרויקט) מוצגות כנגד הלוואות מחברת איזי אשר מימנה בהלוואת בעלים את הפרויקטים האמורים.

(ו) עלויות המלאי בגין הפרויקטים ז'בוטינסקי, חטיבת כרמלי והרי גולן (בגין חלקה של החברה בפרויקט) מוצגות כנגד קרן הון עסקאות בעל שליטה אשר מימן את הפעילויות בהון עצמי באמצעות חברת איזי.

(ז) התקשרויות בקשר עם הזכויות המועברות, בהם התקשרה בעל השליטה עם צדדים שלישיים ואשר יועברו ו/או יוסבו לחברה כאמור לעיל, מוצגים בדוחות הכספיים פרופורמה כהתקשרויות של החברה החל מהמועד בו התקשרה בהם בעל השליטה.

(ח) החברה מניחה כי הושלמה פניה מקדמית (להלן: "**הפניה המקדמית**") מול רשות המיסים ביחס להעברת הזכויות המועברות.

(ט) החברה תישא בתשלום מס רכישה בשיעור של 0.5% בגין שוויין ההוגן של הזכויות המועברות עם העברתם מהחברה האם, נכון ליום 31 במרץ 2025. בנתונים הכספיים פרופורמה לא נכללה השפעת תשלום מס הרכישה. תשלום זה ייזקף כחלק מעליות המלאי לאחר השלמת הפניה המקדמית בפועל.

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

עיקרי המדיניות החשבונאית, אשר יושמו בעריכת הדוחות הכספיים באופן עקבי, הינם כדלקמן:

א. צירוף עסקים - As Pooling

עסקאות צירופי עסקים, בהם כל הישויות המצורפות נשלטות על-ידי אותו בעל שליטה, הן טרם והן לאחר צירוף העסקים, נמדדות תוך שימוש בשיטה הדומה לשיטת איחוד העניין, המוכרת בשם "As Pooling", כדלקמן:

הנכסים וההתחייבויות של החברה הנרכשת מוכרים לראשונה בדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה לפי ערכם בספרים בדוחות הכספיים של בעל השליטה ערב עסקת צירוף העסקים. במידה ולבעל השליטה אין דוחות כספיים לפי תקני IFRS, מוכרים הנכסים וההתחייבויות של הישות הנרכשת לפי הערך בו היו מוצגים בדוחות בעל השליטה, לו בעל השליטה היה עורך דוחות כספיים בהתאם לתקני ה-IFRS.

ההפרש בין התמורה שנקבעה בעסקה לבין הערך בספרים של הנכסים נטו של החברה הנרכשת נזקף ישירות להון.

הדוחות הכספיים המאוחדים משקפים את מצב העסקים ותוצאות הפעילות של החברה והחברה הנרכשת, כאילו צירוף העסקים התבצע ביום בו החברה והחברה הנרכשת היו תחת אותה שליטה.

ב. הצהרה לגבי יישום תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) ויישום תקנות ניירות ערך:

הדוחות הכספיים המאוחדים של הקבוצה נערכו בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ופרשנויות להם שפורסמו על ידי הוועדה לתקני חשבונאות בינלאומיים (IASB®). עיקרי המדיניות החשבונאית המפורטים בהמשך יושמו באופן עקבי לגבי כל תקופות הדיווח המוצגות בדוחות כספיים מאוחדים אלה.

ג. מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו ברווח או הפסד:

החברה בחרה להציג את הדוח על הרווח הכולל לפי שיטת מאפיין הפעולות. להערכת הקבוצה, לאור המבנה הארגוני של הקבוצה, סיווג הוצאות באופן זה מספק מידע מהימן ורלוונטי יותר.

ד. תקופת המחזור התפעולי:

תקופת המחזור התפעולי של הקבוצה בתקופות המדווחות הינה 12 חודשים, בעת קבלת היתר בנייה, תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה, העוסקת בעיקר בהקמת בניינים למכירה, תעלה על שנה ותתמשך על פני תקופה של עד ארבע שנים כתלות בגודל הפרויקט והיקפו.

ה. עיקרי השיקולים, האומדנים וההנחות בעריכת הדוחות הכספיים:

(1) אומדנים והנחות עיקריים:

בעת עריכת הדוחות הכספיים, נדרשת ההנהלה להסתייע באומדנים, הערכות והנחות המשפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל הסכומים המדווחים של נכסים, התחייבויות, הכנסות והוצאות. האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. השינויים באומדנים החשבונאיים נזקפים בתקופה בה נעשה השינוי באומדן.

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

~~**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**~~

(2) היוון עלויות למלאי:

עלות המלאי כוללת את כל עלויות הרכישה, עלויות ההמרה ועלויות אחרות שהתהוו בהבאת המלאי למיקומו ולמצבו הנוכחיים. לחברה עלויות בפרויקטים בתכנון ותהליכי ייזום, החברה בוחנת את התכנות כלכלית ותכנונית להקמת הפרויקט בהתאם לגורמים שונים ובין היתר הסכמים שנחתמו בין החברה לשותפים המקנים לחברה מנגנון התחשבנות בהתאם לפרויקטים היוצאים לביצוע, לשיעורי ההחתמות דיירים מינימלי נדרש בהתאם לקבוע בחוק, מצב התכנוני, ובהתאם כוללת את העלויות במסגרת המלאי או לחילופין זוקפת את העלויות לרווח והפסד.

ו. דוחות כספיים מאוחדים:

הדוחות הכספיים המאוחדים כוללים את הדוחות של חברות שלחברה יש שליטה בהן (חברות בנות) (להלן - ביחד "הקבוצה"). 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. בבחינת שליטה מובאת בחשבון השפעת זכויות הצבעה פוטנציאליות רק אם הן ממשיות. איחוד הדוחות הכספיים מתבצע החל ממועד השגת השליטה, ועד למועד בו הופסקה השליטה.

זכויות שאינן מקנות שליטה בגין חברות בנות מייצגות את ההון בחברות הבנות 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.

ז. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה:

הדוחות הכספיים של כל אחת מחברות הקבוצה ערוכים ומוצגים בשקלים, שהוא המטבע של הסביבה הכלכלית העיקרית בה הן פועלות.

ח. מזומנים ושווי מזומנים:

מזומנים כוללים מזומנים הניתנים לשימוש מיידי ופיקדונות לפי דרישה. שווי מזומנים הינם השקעות לזמן קצר (שלושה חודשים או פחות ממועד ההשקעה) ברמת נזילות גבוהה אשר ניתנות להמרה בנקל לסכומים ידועים של מזומנים ואשר חשופות לסיכון בלתי משמעותי של שינויים בשווי. שווי מזומנים מוחזקים למטרת עמידה בהתקשרויות לזמן קצר לתשלום מזומנים ולא למטרות השקעה או למטרות אחרות.

ט. מלאי בניינים למכירה:

כולל מבנים אשר מוקמים בידי הקבוצה לצרכי מכירה במהלך העסקים הרגיל. מלאי קרקעות לבניה נמדד כנמוך מבין העלות וערך המימוש נטו. עלות המלאי כוללת את העלויות התוספתיות לרכישת המלאי (לרבות עלויות תכנון, דמי חכירה ששולמו מראש ועלויות בגין עמלות חוק מכר) ולהבאתו למקומו ולמצבו הקיימים. כמו כן, העלות כוללת את החלק המיוחס של תקורות הבניה, לרבות היוון עלויות מימון כל עוד המלאי נחשב נכס כשיר.

פרויקטים של התחדשות עירונית מהוונים למלאי בהתקיים התנאים הבאים:

- החברה השיגה חתימות מינימליות מבעלי הדירות לפי הנדרש בחוק.
- הערכת החברה שישנה סבירות גבוהה להתממשות הפרויקט.

שווי מימוש נטו מייצג את אומדן מחיר המכירה במהלך העסקים הרגיל בניכוי אומדן העלויות להשלמה ואומדן העלויות הדרושות לביצוע המכירה לרבות עלויות מימון צפויות עד להשלמת הפרויקט.

החברה מייחסת את העלויות לכל חוזה מכר בנפרד על מנת לשקף את תמחור עלויות החוזה מול הלקוח כמתואר להלן: עלויות קרקע (לרבות אגרות, היטלים ומימון בגין קרקע) וכן יתר עלויות הבניה המשותפות שלא ניתנות לזיהוי עם דירה ספציפית, מיוחסות לכל חוזה בהתאם למחיר המכירה של הדירה ביחס לסך המכירות שינבעו מהבניין כולו. החברה מסווגת את המלאי לזמן קצר בעת קבלת היתר בניה.

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

~~**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**~~

י. היוון עלויות אשראי:

הקבוצה מהוונת עלויות אשראי הקשורות לרכישה, הקמה או ייצור של נכסים כשירים, אשר נדרשת תקופת זמן משמעותית להכנתם, לשימושם המיועד או מכירתם.

היוון עלויות האשראי מתחיל במועד שבו הוצאו עלויות בגין הנכס עצמו, התחילו הפעולות להכנת הנכס ונגרמו עלויות אשראי ומסתיים כאשר הושלמו מהותית כל הפעולות להכנת הנכס הכשיר לשימושו המיועד או למכירתו. הסכום של עלויות האשראי המהוון בתקופת הדיווח כולל עלויות אשראי ישירות ועלויות אשראי על פי שיעור היוון משוקלל.

יא. הסדרים משותפים:

"הסדר משותף" הוא הסכמה חוזית לפיה החברה וצדדים אחרים מבצעים פעילות כלכלית הכפופה לשליטה משותפת. שליטה משותפת מתקיימת כאשר ההסדר החוזי כולל דרישה, כי החלטות הנוגעות לאסטרטגיה הפיננסית והתפעולית של העסקה, יתקבלו בהסכמה פה אחד של הצדדים ששולטים במשותף בעסקה המשותפת.
קיימים שני סוגי הסדרים משותפים. סוג ההסדר תלוי בזכויות ובמחויבויות הצדדים להסדר:

(1) "עסקה משותפת" (Joint Venture) הינה הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים נטו המיוחסים להסדר.

בהסדרים משותפים המהווים עסקה משותפת, החברה מכירה בעסקה המשותפת כהשקעה ומטפלת בה בשיטת השווי המאזני.

(2) "פעילות משותפת" (Joint Operation) היא הסדר משותף אשר לצדדים לו יש זכויות בנכסים, ומחויבויות בנוגע להתחייבויות, המיוחסים להסדר.
בהסדרים משותפים המהווים פעילות משותפת, החברה מכירה בדוח על המצב הכספי של החברה בחלקה היחסי בנכסי הפעילות המשותפת והתחייבויותיה, לרבות נכסים המוחזקים והתחייבויות שהתהוו באופן משותף. דוח רווח או הפסד כולל את חלקה היחסי של החברה בהכנסותיה והוצאותיה של הפעילות המשותפת, לרבות הכנסות שהופקו והוצאות שהתהוו באופן משותף.
פעילות משותפת אשר החברה צד לה והינה בעלת זכויות לנכסים, ומחויבויות להתחייבויות המיוחסות לאותה פעילות, אך עם זאת אינה בעלת שליטה משותפת עליה, זכויות החברה בפעילות המשותפת האמורה מוצגות בדוחות הכספיים באופן דומה לפעילות משותפת אשר לחברה שליטה משותפת עליה.

עסקאות בין חברות החברה לפעילויות משותפות המוחזקות בידי החברה מוכרות רק בגובה חלקם של הצדדים האחרים בפעילות המשותפת.

יב. מיסים על ההכנסה:

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

(1) כללי:

הוצאות (הכנסות) המסים על ההכנסה כוללות את סך המסים השוטפים, וכן את סך השינוי ביתרות המסים הנדחים, למעט מסים נדחים הנובעים מעסקאות שנזקפו ישירות להון, ולעסקאות צירופי עסקים.

(2) מיסים שוטפים:

הוצאות המסים השוטפים מחושבות בהתבסס על ההכנסה החייבת לצרכי מס של החברה וחברות מאוחדות במהלך תקופת הדיווח. ההכנסה החייבת שונה מהרווח לפני מסים על הכנסה, בשל הכללת או אי הכללת פריטי הכנסות והוצאות אשר חייבים במס או ניתנים לניכוי בתקופות דיווח שונות, או שאינם חייבים במס או ניתנים לניכוי. נכסים והתחייבויות בגין מסים שוטפים חושבו בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה עד תאריך הדוח על המצב הכספי.

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

~~**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**~~

נכסים והתחייבויות מסים שוטפים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקזז את

הסכומים שהוכרו וכן כוונה לסלק על בסיס נטו או לממש את הנכס ולסלק את ההתחייבות בו זמנית.

(3) מיסים נדחים:

חברות הקבוצה יוצרות מסים נדחים בגין הפרשים זמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. יתרות המסים הנדחים (נכס או התחייבות) מחושבות לפי שיעורי המס הצפויים בעת מימושן, בהתבסס על שיעורי המס וחוקי המס אשר נחקקו או אשר חקיקתם הושלמה למעשה, עד תאריך הדוח על המצב הכספי. התחייבויות מסים נדחים מוכרות, בדרך כלל, בגין כל ההפרשים הזמניים בין ערכם לצורכי מס של נכסים והתחייבויות לבין ערכם בדוחות הכספיים. נכסי מסים נדחים מוכרים בגין כל ההפרשים הזמניים הניתנים לניכוי עד לסכום שצפוי שתהיה הכנסה חייבת שכנגדה ניתן יהיה לנצל את ההפרש הזמני הניתן לניכוי.

הקבוצה לא יוצרת מסים נדחים בגין הפרשים זמניים הנובעים מההכרה לראשונה במוניטין, וכן מההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות במסגרת עסקה שאינה צירוף עסקים, כאשר במועד העסקה ההכרה לראשונה בנכס או בהתחייבות לא משפיעה על הרווח החשבונאי ועל ההכנסה החייבת (הפסד לצרכי מס).

בחישוב המסים הנדחים לא מובאים בחשבון המסים שהיו חלים במקרה של מימוש ההשקעות בחברות מוחזקות, ככל שלהערכת הנהלת הקבוצה ההפרשים הזמניים נשואים מסים נדחים אלו הינם בשליטת הקבוצה ואינם צפויים להתהפך בעתיד הנראה לעין .

נכסי והתחייבויות מסים נדחים מוצגים בקיזוז כאשר לישות קיימת זכות משפטית ניתנת לאכיפה לקיזוז נכסי מסים שוטפים כנגד התחייבויות מסים שוטפים, וכאשר הם מתייחסים למסים על ההכנסה המוטלים על ידי אותה רשות מס, ובכוונת הקבוצה לסלק את נכסי והתחייבויות המסים השוטפים על בסיס נטו.

מסים נדחים בגין הפרשים זמניים המתייחסים לנדל"ן להשקעה נקבעים בהתבסס על שיעור המס הצפוי בעת היפוך ההפרש הזמני, תחת ההנחה כי היפוך זה ייעשה בדרך של מכירת הנכס.

יג. גילוי לתקני IFRS חדשים בתקופה שלפני יישומם:

(1) תקנים שלא אומצו באימוץ מוקדם:

(א) תקן דיווח כספי בינלאומי 18 "הצגה וגילוי בדוחות כספיים" ("IFRS 18"):

ביום 9 באפריל 2024, פורסם IFRS 18 אשר מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי 1 "הצגת דוחות כספיים" ("IAS 1"). מטרת התקן הינה לשפר את אופן העברת המידע על ידי ישויות למשתמשים בדוחות הכספיים שלהן.

התקן מתמקד בתחומים הבאים:

1. מבנה דוח רווח או הפסד - הצגת סיכומי משנה מוגדרים וחלוקה לקטגוריות בדוח רווח או הפסד.
2. דרישות בנוגע לשיפור הקיבוץ והפיצול של מידע בדוחות הכספיים ובביאורים.
3. הצגת מידע בנוגע למדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה ("MPM") שאינם מבוססים על תקני חשבונאות (NON-GAAP) בביאורים לדוחות הכספיים.

בנוסף, בעת יישום IFRS 18 יכנסו לתוקף תיקונים לתקני IFRS נוספים, בין היתר לתקן חשבונאות בינלאומי 7 "דוח על תזרימי מזומנים" שנועדו לשפר את ההשוואה בין ישויות. השינויים כוללים

בעיקר: שימוש בסיכום משנה של רווח תפעולי כנקודת מוצא יחידה ביישום השיטה העקיפה לדיווח על תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת וכן ביטול החלופות לבחירת מדיניות חשבונאית בנוגע להצגת ריבית ודיבידנדים. לאור זאת, למעט מקרים מסוימים, ריבית ודיבידנדים שהתקבלו יכללו במסגרת תזרימי מזומנים מפעילות השקעה ומנגד ריבית ששולמה ודיבידנדים ששולמו יכללו במסגרת פעילות מימון.

התקן יכנס לתוקף לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2027 או לאחריו. התקן מיושם למפרע, עם הוראות מעבר ספציפיות. אימוץ מוקדם אפשרי, אולם בהתאם להחלטת רשות ניירות

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~

~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

~~**ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית (המשך)**~~

ערך אימוץ מוקדם יתאפשר רק החל מהתקופה המתחילה ביום 1 בינואר 2025 (דוחות כספיים לרבעון הראשון של שנת 2025).
החברה בוחנת את השפעת IFRS 18, לרבות השפעת התיקונים לתקני IFRS נוספים כתוצאה מיישומו, על הדוחות הכספיים.

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

(1) תיקון ל- IAS1 "הצגת דוחות כספיים":

בשנת 2020 פורסם תיקון ל-IAS 1 בדבר סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות (להלן - תיקון 2020). התיקון הבהיר כי סיווג ההתחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות מבוסס על הזכויות שקיימות לישות לתום תקופת הדיווח ואינו מושפע מהצפי של הישות למימוש זכויות אלו.

התיקון הסיר את ההתייחסות לקיומה של זכות "בלתי מותנית" לדחיית סילוק של התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח והבהיר כי אם הזכות לדחיית הסילוק כאמור מותנית בעמידה באמות מידה פיננסיות, הזכות קיימת אם הישות עומדת באמות המידה שנקבעו לתום תקופת הדיווח, גם אם בחינת העמידה באמות המידה נעשית על ידי המלווה למועד מאוחר יותר.

כמו כן, במסגרת התיקון נוספה הגדרה למונח "סילוק" על מנת להבהיר כי סילוק יכול להיות העברת מזומן, סחורות ושירותים או מכשירים הוניים של הישות עצמה לצד שכנגד. בהקשר זה, הובהר כי אם לפי תנאי ההתחייבות, לצד שכנגד יש אופציה לדרוש סילוק במכשירים ההוניים של הישות, תנאי זה אינו משפיע על סיווג ההתחייבות כשוטפת או כלא שוטפת אם האופציה מסווגת כרכיב הוני נפרד בהתאם ל-IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

התיקון משפיע רק על סיווג התחייבויות כשוטפות או כלא שוטפות בדוח על המצב הכספי ולא על הסכום או על עיתוי ההכרה באותן התחייבויות או בהכנסות ובהוצאות הקשורות להן.

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 3 - תקני דיווח כספי חדשים, פרשנויות שפורסמו ותיקונים לתקנים

(1) תיקון ל- IAS1 "הצגת דוחות כספיים" (המשך):

בחודש אוקטובר 2022 פורסם תיקון נוסף בדבר סיווג התחייבויות עם אמות מידה פיננסיות (להלן תיקון 2022) אשר הבהיר כי רק אמות מידה פיננסיות אשר הישות נדרשת לעמוד בהן בסוף תקופת הדיווח או לפניה, משפיעות על זכותה של הישות לדחות סילוק התחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, גם אם העמידה בהן נבחנת בפועל לאחר תקופת הדיווח. לעומת זאת, אמות מידה פיננסיות שישות נדרשת לעמוד בהן למועד מאוחר מסוף תקופת הדיווח אינן משפיעות על קיומה של הזכות כאמור לסוף תקופת הדיווח.
בנוסף, תיקון 2022 קובע כי אם זכותה של הישות לדחות את סילוק ההתחייבות למשך לפחות 12 חודש לאחר תקופת הדיווח כפופה לכך שהישות תעמוד באמות מידה פיננסיות בתוך 12 חודש לאחר תקופת הדיווח, הישות נדרשת לתת גילוי אשר יאפשר למשתמשי הדוחות הכספיים להבין את הסיכון הגלום בכך.

התיקונים ל- IAS1 יושמו לתקופות דיווח שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר 2024 או לאחריו. יישום מוקדם אפשרי ובתנאי שיבוצע לשני התיקונים בו זמנית. התיקונים יושמו בדרך של יישום למפרע.

ביאור 4 - חייבים ויתרות חובה:

ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מוסדות ממשלתיים	32	-
אחרים	43	99
	75	99

ביאור 5 - מלאי קרקעות לבניה

א. ההרכב:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מלאי קרקעות לבניה	21,112	18,513
	21,112	18,513

ב. פירוט הפרויקטים של החברה:

		ליום 31 בדצמבר	
		2024	2023
	מיקום	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
פרויקט פלדות	אשדוד	10,956	9,454
פרויקט נאות ספיר	אשדוד	6,491	5,705
פרויקט ז'בוטינסקי	אשדוד	2,812	2,563
פרויקט חטיבת כרמלי	אשדוד	853	791
פרויקט אוריה החיתי	אשדוד	-	-
פרויקט הרי גולן	אשדוד	-	-
סה"כ מלאי קרקעות לבניה		21,112	18,513

כולל עלויות מימון שהוונו לנכסים כשירים ליום 31 בדצמבר 2024 ו-2023 בסך של כ- 1,445 אלפי ש"ח וכ- 889 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים:

(1) מתחם פלדות - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת תרשיש ג.ז התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**תרשיש**") חברת בת של החברה האם ברחובות מבוא השרבטן, רותם והנורית באשדוד לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של 1,436 יח"ד וכ- 5,000 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2022, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 97% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במהלך שנת 2023 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל וכן אושרה תוכנית הבינוי במהלך חודש דצמבר 2024.
החברה האם פועלת לקבלת היתר בניה לשלב א' של הפרויקט אשר צפוי להתקבל במהלך שנת 2025.
במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו תרשיש והחברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**") לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

(2) פרויקט ז'בוטינסקי - אשדוד:

פרויקט פינוי בינוי של החברה האם ברחוב ז'בוטינסקי לפינוי 124 יח"ד קיימות ובינוי של כ-521 יח"ד וכ-1,850 מ"ר מסחר.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2017, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 95% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
במהלך חודש ספטמבר 2021 חתמה החברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת עם יצחק אטיאס השקעות בע"מ (להלן: "**אטיאס**") לגבי הפרויקט, חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50% בכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת. לפרטים נוספים ראה ביאור 12ב'.

(2) מתחם נאות ספיר - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת נופך התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**נופך**") חברת בת של החברה האם ברחובות נאות ספיר ושמואל הנגיד באשדוד לפינוי 200 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר קיימות ובינוי של 900 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחר.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2019, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 92% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
במהלך חודש דצמבר 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל והחברה האם פועלת לקבלת היתר לפרויקט אשר צפוי להתקבל בסוף שנת 2025.
במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו נופך והחברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**") לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

(3) פרויקט אוריה החיתי שלבים א' ו-ב' - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת אוצר הגדוד העברי בע"מ (להלן – "**אוצר**") חברת בת של החברה האם לפינוי 378 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,701 יח"ד חדשות וכ-3,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 67% מהדיירים בשלב א' ו- 25% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50%.

(4) פרויקט הרי גולן שלבים א' ו-ב' - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת צ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ (להלן – "**צמט**") חברת בת של החברה האם ברחוב הרי גולן לפינוי 224 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,008 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 61% מהדיירים בשלב א' ו- 35% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
למועד הדוח חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 33%. לפרטים נוספים ראה ביאור 12א'.

(5) פרויקט חטיבת כרמלי אשדוד:

פרויקט פינוי בינוי של החברה האם ברחוב חטיבת כרמלי באשדוד לפינוי 144 יח"ד ו-9 יחידות מסחר קיימות ובינוי של כ- 600 יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מעל 88% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

ביאור 6 - הלוואה מהחברה האם/אחרים

- יתרות הזכאים האחרים נושאות ריבית או הצמדה בהתאם לתקנות מס הכנסה.
- חברת האם העמידה מעת לעת הלוואות לחברות הבנות לצורך יזום וקידום הפרויקטים בחברות הבנות. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה ותעמדנה לפירעון עם דרישת חברת האם. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים התחייבה חברת האם לא לדרוש את פירעונן של ההלוואות לתקופה שלא תפחת מ 24 חודשים מתאריך אישור הדוחות הכספיים.

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

ביאור 7 - הון מניות

א. הרכב הון המניות:

	מספר מניות	מספר מניות	
	ר ש ו ם	מונפק ונפרע	
	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 בדצמבר	
	2024 ו-2023	2024	2023
מניות רגילות ללא ערך נקוב	10,000	10	10

המניות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, כאשר לכל בעל מניה רגילה, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ביאור 8 - הוצאות הנהלה וכלליות:

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
2024	2023	2022
אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח

שירותים מקצועיים	78	37	30
אחרות	1	1	1
	79	38	31

ביאור 9 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות הקבוצה:

על חברות הקבוצה חל שיעור מס החברות בישראל שהינו 23% בתקופות המדווחות.

ביאור 10 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הלוואה מהחברה האם (ראה ביאור 6)	19,778	17,177

~~**א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ**~~
~~**ביאורים לדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה**~~

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים

א. מדיניות ניהול הסיכונים:

פעילויות החברה חושפות אותה לסיכונים פיננסיים שונים, כגון סיכון שוק (לרבות סיכון מטבע, סיכון שווי הוגן בגין שיעור ריבית וסיכון מחיר), סיכון אשראי, סיכון נזילות וסיכון תזרים מזומנים בגין שיעור ריבית. תכנית ניהול הסיכונים הכוללת של החברה מתמקדת בפעולות לצמצום למינימום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של החברה. החברה אינה משתמשת במכשירים פיננסיים נגזרים לגידור חשיפות. ניהול הסיכונים בחברה מבוצע על ידי הנהלת החברה.

ב. סיכון אשראי:

ריכוזי סיכון אשראי עשויים לנבוע מחשיפות לחייב אחד או לקבוצת חייבים בעלות מאפיינים דומים, כך שיכולתם לעמוד במחויבויותיהם צפויה להיות מושפעת באופן דומה משינויים בתנאים כלכליים או אחרים.

המזומנים ושווי מזומנים של החברה מוחזקים במוסדות פיננסיים בעלי דירוג גבוה. להערכת החברה, החשיפה

לסיכון אשראי בגין מכשירים פיננסיים אלה הינה נמוכה.

ג. סיווג מכשירים פיננסיים לפי קבוצות:

	ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים פיננסיים:		
מזומנים ושווי מזומנים (כולל פיקדונות בתאגידים בנקאיים)	33	33
הלוואות וחייבים	-	-
	33	33
התחייבויות פיננסיות:		
הלוואה מחברת האם	19,778	17,177
	19,778	17,177

ד. שווי הוגן של מכשירים פיננסיים:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

	ערך בספרים		שווי הוגן	
	ליום 31 בדצמבר		ליום 31 בדצמבר	
	2024	2023	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבות פיננסיות:				
הלוואה מחברת האם	19,778	17,177	19,778	17,177

ביאור 11 - מכשירים פיננסיים (המשך)

ה. סיכון נזילות:

החברה בוחנת את הסיכון לקשיי נזילות באמצעות כלים לתכנון נזילות. החברה עושה מאמצעים על מנת לשמר רמה מספקת של מזומנים ושווי מזומנים בהתחשב בתחזית תזרימי המזומנים הנדרשים לפירעון ההתחייבויות הפיננסיות שלה על מנת למזער את סיכון הנזילות אליו היא חשופה.

להלן מועדי הפירעון של ההתחייבויות הפיננסיות של החברה לתאריכי הדיווח בסכומים שאינם מהוונים (כולל תשלומי ריבית):

	עד שנה	משנה עד שנתיים	משלוש שנים עד חמש שנים	סה"כ
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
ליום 31 בדצמבר 2024:				
ספקים ונותני שירותים	41	-	-	41
זכאים אחרים	109	-	-	109

הלוואה מחברת האם (ראה ביאור 6)	19,778	-	-	19,778
ליום 31 בדצמבר 2023:				
ספקים ונותני שירותים	47	-	-	47
זכאים אחרים	108	-	-	108
הלוואה מחברת האם (ראה ביאור 6)	17,177	-	-	17,177

ו. ניהול ההון בחברה:

מטרת החברה בניהול ההון העצמי שלה היא לשמר את יכולתה להבטיח את המשכיות העסק ובכך ליצור תשואה לבעלי המניות, משקיעים ובעלי עניין אחרים. החברה אינה נדרשת להשגת רמה מסוימת של תשואה על ההון.

ביאור 12 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 5ג'(4), במהלך חודש אפריל 2025 חברת צמט הקצתה מניות לחברה האם בתמורה לערכן הנקוב של המניות כך שלאחר ההקצאה חלקה של החברה האם בצמט הינו 50%.

ב. בהמשך לאמור בביאור 5ג'(2), ביום 27 במאי 2025 באי כוחה של אטיאס שלחו מכתב לקבוצת אבו, ובו הודיעו על ביטול ההסכם בין החברה האם ובין אטיאס בקשר עם פרויקט ז'בוטינסקי. על פי הודעת הביטול, נדרשת החברה האם להשיב לאטיאס את מלוא הכספים שהשקיעה אטיאס עד לאותה העת בפרויקט לרבות ההלוואה שהועמדה על ידי אטיאס והוצאות נוספות בגין מימון הפרויקט. ביום 11 ביוני 2025, אישרה החברה האם את הודעת הביטול של אטיאס~~, אך דוחה את יתר טענותיה~~.

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה

ליום 31 במרץ 2025

(בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון	2
דוחות כספיים תמציתיים מאוחדים פרופורמה (בלתי מבוקרים):	
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על המצב הכספי	3
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד והפסד כולל אחר	4
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון	5
דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על תזרימי המזומנים	6
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה	7-11

דוח סקירה של רואה החשבון המבקר לבעלי המניות של
א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

מבוא:

סקרנו את המידע הכספי המצורף של א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ וחברות מאוחדות (להלן - "החברה"), הכולל את הדוח התמציתי המאוחד פרופורמה על המצב הכספי ליום 31 במרץ 2025, ואת הדוחות התמציתיים המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד והפסד כולל אחר, השינויים בהון פרופורמה ותזרימי המזומנים פרופורמה לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים". וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי פרופורמה לתקופת ביניים זו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופת ביניים זו בהתבסס על סקירתנו.

הבסיס לחוות הדעת:

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל "סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים הנערכת על ידי רואה החשבון המבקר של הישות". סקירה של מידע כספי לתקופות ביניים מורכבת מבירורים, בעיקר עם אנשים האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים, ומיישום נהלי סקירה אנליטיים ואחרים. סקירה הינה מצומצמת בהיקפה במידה ניכרת מאשר ביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל ולפיכך אינה מאפשרת לנו להשיג ביטחון שניוודע לכל העניינים המשמעותיים שהיו יכולים להיות מזוהים בביקורת. בהתאם לכך, אין אנו מחווים חוות דעת של ביקורת.

מסקנה:

בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי פרופורמה הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 וזאת על בסיס ההנחות הפרופורמה המפורטות בביאור 1 ב'.

בנוסף לאמור בפסקה הקודמת, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 וזאת על בסיס ההנחות הפרופורמה המפורטות בביאור 1 ב'.

פיסקת הדגש עניין:

מבלי לסייג את מסקנתנו הנ"ל, אנו מפנים את תשומת הלב לביאור 1 ג' בדבר מימון פעילות החברה, התחייבויות חברת האם לתמיכה בחברה ולתלות של החברה בגיוס מקורות מימון לצורך הוצאה לפועל של הפרויקטים אותם החברה מקדמת.

בריטמן אלמגור זהר ושות'

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396
טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502
טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002
טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100
טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

Deloitte.

רואי חשבון
A Firm in the Deloitte Global Network

תל אביב, ~~09~~ 27 ~~ביולי~~באוגוסט, 2025.

תל אביב - משרד ראשי
מרכז עזריאלי 1 תל אביב ת.ד. 16593 תל אביב 6116402 | טלפון: 03-6085555 | info@deloitte.co.il

משרד ירושלים
קרית המדע 3
מגדל הר חוצבים
ירושלים, 914510
ת.ח. 45396

טלפון: 8888 501 (2) 972+
פקס: 4173 537 (2) 972+
info-jer@deloitte.co.il

משרד חיפה
מעלה השחרור 5
ת.ד. 5648
חיפה, 3105502

טלפון: 7333 860 (4) 972+
פקס: 2528 867 (2) 972+
info-haifa@deloitte.co.il

משרד אילת
מרכז העירוני
ת.ד. 538
אילת, 88104002

טלפון: 5676 637 (8) 972+
פקס: 1628 637 (2) 972+
info-eilat@deloitte.co.il

משרד נצרת
מרג' אבן עאמר 9
נצרת, 16100

טלפון: 4455 399 (73) 972+
פקס: 4455 637 (73) 972+
info-nazareth@deloitte.co.il

משרד בית שמש
יגאל אלון 1
בית שמש, 9906201

משרד רעננה - מתחם אינפיניטי
הפנינה 8,
רעננה

משרד ראשל"צ - מתחם מילנייה
שדרות ראשונים 23
ראשל"צ

	ביאור	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		11	20	33
חייבים ויתרות חובה		78	45	75
		89	65	108
נכסים שאינם שוטפים				
מלאי קרקעות לבניה	3	21,802	19,311	21,112
		21,891	19,376	21,220
התחייבויות שוטפות				
ספקים ונותני שירותים		41	47	41
הלוואה מחברת האם	4	20,486	17,827	19,778
זכאים אחרים	4	110	108	109
		20,637	17,982	19,928
הון	5			
הון מניות		- (*)	- (*)	- (*)
קרן הון עסקאות בעל שליטה		4,370	3,914	4,369
יתרת הפסד		(2,255)	(1,800)	(2,235)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה		2,115	2,114	2,134
זכויות שאינן מקנות שליטה		(861)	(720)	(842)
		1,254	1,394	1,292
		21,891	19,376	21,220

(*) יתרת קטנה מ-1 אלפי ש"ח

צחי אבו - יו"ר דירקטוריון ומנכ"ל **דורית הרשקוביץ – חשבת**

תאריך אישור הדוחות הכספיים: ~~09~~ 27 ביולי באוגוסט, 2025.

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
	ביאור	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
עלות ייזום פרויקטים		-	-	(492)
הוצאות הנהלה וכלליות		(18)	(69)	(79)
הפסד תפעולי		(18)	(69)	(571)
הוצאות מימון		(21)	(17)	(72)
הפסד כולל לתקופה		(39)	(86)	(643)
חלוקת הכולל לתקופה:				
בעלי מניות של החברה		(20)	(43)	(478)
זכויות שאינן מקנות שליטה		(19)	(43)	(165)
		(39)	(86)	(643)

הביאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים המאוחדים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

דוחות תמציתיים מאוחדים פרופורמה על השינויים בהון

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025

	הון מניות	קרן הון עסקאות בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	- (*)	4,369	(2,235)	2,134	(842)	1,292
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	1	-	1	-	1
הפסד לשנה	-	-	(20)	(20)	(19)	(39)
יתרה ליום 31 במרץ 2025	- (*)	4,370	(2,255)	2,115	(861)	1,254

לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2024

	הון מניות	קרן הון עסקאות בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	- (*)	3,747	(1,757)	1,990	(677)	1,313
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	167	-	167	-	167
הפסד לשנה	-	-	(43)	(43)	(43)	(86)
יתרה ליום 31 במרץ 2024	- (*)	3,914	(1,800)	2,114	(720)	1,394

לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024

	הון מניות	קרן הון עסקאות בעל שליטה	יתרת הפסד	סה"כ	זכויות שאינן מקנות שליטה	סה"כ הון
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	- (*)	3,747	(1,757)	1,990	(677)	1,313
התנועה בשנת הדוח:						
תנועה בקרן הון	-	622	-	622	-	622
הפסד לשנה	-	-	(478)	(478)	(165)	(643)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	- (*)	4,369	(2,235)	2,134	(842)	1,292

(*) יתרה קטנה מ-1 אלפי ש"ח.

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת			
הפסד מפעילויות	(39)	(86)	(643)
התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת (נספח א')	(692)	(743)	(2,580)
סה"כ מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	(731)	(829)	(3,223)
תזרימי מזומנים מפעילות מימון			
עסקאות בעל שליטה	1	167	622
קבלת הלוואות מהחברה האם	708	649	2,601
סה"כ מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	709	816	3,223
ירידה במזומנים ושווי מזומנים	(22)	(13)	-
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	33	33	33
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	11	20	33

נספח א' - התאמות הדרושות להצגת תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
הכנסות והוצאות שאינן כרוכות בתזרימי מזומנים:			
שינויים בסעיפי נכסים והתחייבויות:			
ירידה (עליה) בחייבים ויתרות חובה	(3)	55	24
עליה במלאי קרקעות לבניה	(690)	(798)	(2,598)
עליה (ירידה) בספקים ונותני שירותים וזכאים אחרים	1	-	(6)
	(692)	(743)	(2,580)

נספח ב' – פעילות שלא במזומן:

	לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ		לשנה שהסתיימה יום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		
היוון עלויות אשראי	157	94	556

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ

ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 1 - כללי

א. א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ (להלן – "**החברה**") התאגדה בישראל ביום 19 במאי בשנת 2025 לצורך מיזוג פעילות החברה בתוך חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ ח.צ 512781386 (להלן: "**גפן**"). החברה עוסקת ביזום נדל"ן למגורים בתחום ההתחדשות העירונית. החברה מוחזקת 100% על ידי א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ (להלן – "**החברה האם**")

כתובת המשרד הרשום של החברה הינה רחוב הגדוד העברי 5, אשדוד.

ב. חרבות ברזל:

ביום 7 באוקטובר,2023 בעקבות מתקפת הפתע הרצחנית שביצע ארגון הטרור חמאס בדרום ישראל, הוכרזה על ידי ממשלת ישראל מלחמת "חרבות ברזל" כנגד ארגוני הטרור ברצועת עזה הנמשכת כבר שנה וארבעה חודשים. שנת 2024 הייתה שנה מטלטלת למדינת ישראל כולה ולמשק הישראלי בפרט, המלחמה התנהלה בשבע גזרות שונות, כולל עזה, לבנון, איראן וסוריה, כל אלו ממשיכים לתת אותותיהם על המשק הישראלי, על שוק ההון ועל יוקר המחיה. החל מיולי,2024 החלה ישראל ליזום פעולות צבאיות מול לבנון, אירן ותימן. הגישה האקטיבית והפעולות היזומות חיזקו את האזרחים ואת תחושת הביטחון, והחל ממועד זה ניתן היה להבחין בשינוי חיובי במשק. וכך, על אף הקשיים והאתגרים הרבים בסביבה העסקית, הכלכלה הישראלית הפגינה איתנות וחוסן, והחל מהמחצית השנייה של השנה כאמור, חלה התאוששות בפעילות הכלכלית והתמודדות טובה יחסית עם אתגרי התקופה. המשך הלחימה והשלכותיה הכלכליות הביאו להורדת דירוג האשראי בישראל, לראשונה בתולדותיה ע"י כל שלוש סוכנויות הדירוג הבינלאומית המדרגות אותה מודי'ס הייתה הראשונה להודיע על הפחתת דירוג בפברואר 2024 מ- A1 עם תחזית יציבה ל-A2 עם תחזית שלילית, ובהמשך השנה, בספטמבר ,2024 הודיעה על הורדת דירוג נוספת ל-Baa1, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי הבינלאומית S&P הורידה את דירוג האשראי פעמיים במהלך השנה, כאשר באפריל 2024 הורידה מדירוג -AA לדירוג +A עם תחזית שלילית ובאוקטובר הורידה פעם נוספת, לדירוג A, עם תחזית שלילית. חברת דירוג האשראי פיץ' הורידה גם כן את דירוג האשראי של ישראל מ- +A ל- -A עם תחזית שלילית.

למועד אישור הדוחות הכספיים ובהתאם להערכות הנהלת החברה האמור אינו משפיעה על תוצאות ופעילות החברה.

ג. מימון פעילות החברה:

ליום 31 במרץ 2025, לחברה הון חיובי בסך של כ- 2,115 אלפי ש"ח, כמו כן, נבעו לחברה תזרימי מזומנים שליליים מפעילויות שוטפות לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 31 במרץ 2025, בהיקף של כ- 731 אלפי ש"ח. בנוסף, קיים בחברה גירעון בהון החוזר ליום 31 במרץ 2025 המגיע לכדי 20,548 אלפי ש"ח, הנובע בין היתר מהלוואה מחברת האם של כ- 20,486 אלפי ש"ח (קרן וריבית). בגין סכומים אלה התחייבה חברת האם סמוך למועד אישור הדוחות הכספיים כי לא תדרוש פירעונן של הלוואות אלה לתקופה שלא תפחת מ 24 חודשים מתאריך אישור הדוחות הכספיים. בנוסף לאמור לעיל, חברת האם התחייבה בפני החברה לממן את העלויות השוטפות לקידום הפרויקטים לתקופה של 18 חודשים והפקידה סכום של 5,000 אלפי ש"ח בפיקדון לתקופה זהה, אשר ישועבד לטובת החברה ואשר ישמש כבטוחה לטובת החברה על מנת להבטיח את ההתחייבות האמורה של חברת האם. כמו כן, לחברה קיימת תלות בגיוס מקורות מימון לצורך הוצאה לפועל של הפרויקטים אותם החברה מקדמת.

ב. ההנחות המהותיות והעיקריות ששימשו בהכנת הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה

מאחר והישויות והזכויות בפרויקטים המועברים (להלן "הזכויות המועברות") נשלטים, הן לפני העברתן והן לאחריה, על ידי אותם בעלי שליטה, רכישת הזכויות המועברות על ידי החברה איננה מהווה צירוף עסקים אשר הינו בתחולת IFRS3. לאור זאת, החברה משקפת למפרע את רכישת הזכויות המועברות על פי שיטת איחוד העניין (As Pooling of Interests)בהתאם לשיטה זו, הדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה של החברה ערוכים באופן המשקף את רכישת הזכויות המועברות מבעלי השליטה, כאילו התבצעה בתחילת התקופה המוקדמת ביותר המוצגת בדוחות הכספיים המאוחדים פרופורמה (1 בינואר 2022), בהתבסס על שיעור החזקתם בזכויות המועברות אלה באותו מועד.

(א) נתוני הפרופורמה נערכו על בסיס הנתונים הכספיים של החברות: נופך התחדשות עירונית בע"מ ח.פ (להלן: "**נופך**"/"**נאות ספיר**"), תרשיש התחדשות עירונית ג.ז. בע"מ (להלן: "**תרשיש**"/"**פלדות**"), אוצר הגדוד העברי בע"מ (לה לן: "**אוצר**"/"**אוריה החיתי**"), א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ (להלן: "**איזי**") וצ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ (להלן: "**צמט**").

(ב) הדוחות המאוחדים פרופורמה על הרווח או הפסד ורווח כולל אחר הוצגו על מנת לשקף את תוצאות הפעילות של הקבוצה לו התרחשה השגת הזכויות ביום 1 בינואר 2022.

(ג) עלויות המוצגות בסעיף מלאי קרקעות לבניה מהוות את עלויות המלאי שנרשמו בספרי איזי בגין הפרויקטים ז'בוטינסקי, חטיבת כרמלי והרי גולן בגין חלקה של החברה בפרויקטים.

(ד) עלויות נוספות המוצגות בסעיף מלאי קרקעות לבניה מהוות את עלויות המלאי שנרשמו בספרי נופך ותרשיש בגין חלקה של החברה בפרויקטים.

(ה) עלויות המלאי בגין הפרויקטים פלדות ונאות ספיר (בגין חלקה של החברה בפרויקט) מוצגות כנגד הלוואות מחברת איזי אשר מימנה בהלוואת בעלים את הפרויקטים האמורים.

(ו) עלויות המלאי בגין הפרויקטים ז'בוטינסקי, חטיבת כרמלי והרי גולן (בגין חלקה של החברה בפרויקט) מוצגות כנגד קרן הון עסקאות עם בעל שליטה אשר מימן את הפעילויות בהון עצמי באמצעות חברת איזי.

(ז) התקשרויות בקשר עם הזכויות המועברות, בהם התקשרה בעל השליטה עם צדדים שלישיים ואשר יועברו ו/או יוסבו לחברה כאמור לעיל, מוצגים בדוחות הכספיים פרופורמה כהתקשרויות של החברה החל מהמועד בו התקשרה בהם בעל השליטה.

(ח) החברה מניחה כי הושלמה פניה מקדמית (להלן: "**פניה מקדמית**") מול רשות המיסים ביחס להעברת הזכויות המועברות.

(ט) החברה תישא בתשלום מס רכישה בשיעור של 0.5% בגין שוויין ההוגן של הזכויות המועברות עם העברתם מהחברה האם, נכון ליום 31 במרץ 2025. בנתונים הכספיים פרופורמה לא נכללה השפעת תשלום מס הרכישה. תשלום זה ייזקף כחלק מעליות המלאי לאחר השלמת הפניה המקדמית בפועל.

~~א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ~~
~~ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה~~

ביאור 2 - עיקרי המדיניות החשבונאית

א. בסיס לעריכת הדוחות הכספיים:

(1) הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה (להלן - "דוחות כספיים ביניים") של הקבוצה נערכו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34, "דיווח כספי לתקופות ביניים" (להלן - "IAS 34").

בעריכת דוחות כספיים ביניים אלה, יישמה הקבוצה מדיניות חשבונאית, כללי הצגה ושיטות חישוב הזהים לאילו שיושמו בעריכת דוחותיה הכספיים פרופורמה ליום 31 בדצמבר, 2024 ולשנה שהסתיימה באותו תאריך.

(2) הדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה ערוכים בהתאם להוראות הגילוי בפרק ד' לתקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידים), התש"ל-1970.

ביאור 3 - מלאי קרקעות לבניה

א. ההרכב:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
מלאי קרקעות לבניה	21,802	19,311	21,112
	21,802	19,311	21,112

ב. פירוט הפרויקטים של החברה:

		ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
		2025	2024	2024
	מיקום	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
פרויקט פלדות	אשדוד	11,383	10,001	10,956
פרויקט נאות ספיר	אשדוד	6,753	5,788	6,491
פרויקט ז'בוטינסקי	אשדוד	2,813	2,701	2,812
פרויקט חטיבת כרמלי	אשדוד	853	821	853
פרויקט אוריה החיתי	אשדוד	-	-	-
פרויקט הרי גולן	אשדוד	-	-	-
סה"כ מלאי קרקעות לבניה		21,802	19,311	21,112

(*) כולל עלויות מימון שהוונו לנכסים כשירים ליום 31 במרץ 2025 ו-2024 בסך של כ- 1,602 אלפי ש"ח וכ- 983 אלפי ש"ח בהתאמה.

ג. מידע נוסף בדבר פרויקטים עיקריים:

(1) מתחם פלדות - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת תרשיש ג.ז התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**תרשיש**") חברת בת של החברה האם ברחובות מבוא השרבטן, רותם והנורית באשדוד לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של 1,436 יח"ד וכ- 5,000 מ"ר מסחר.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2022, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מעל ל- 97% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במהלך שנת 2023 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל וכן אושרה תוכנית הבינוי במהלך חודש דצמבר 2024.
החברה האם פועלת לקבלת היתר לשלב א' של הפרויקט אשר צפוי להתקבל במהלך שנת 2025. במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו תרשיש והחברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**") לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

~~א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ~~
~~ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה~~

~~ביאור 3 - מלאי קרקעות לבניה (המשך)~~

(2) פרויקט ז'בוטינסקי - אשדוד:

פרויקט פינוי בינוי של החברה האם ברחוב ז'בוטינסקי לפינוי 124 יח"ד קיימות ובינוי של כ-521 יח"ד וכ-1,850 מ"ר מסחר.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2017, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 95% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
במהלך חודש ספטמבר 2021 חתמה החברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת עם יצחק אטיאס השקעות בע"מ (להלן: "**אטיאס**") לגבי הפרויקט, חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50% בכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת. לפרטים נוספים ראה ביאור 9ב'.

(3) מתחם נאות ספיר - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת נופך התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**נופך**") חברת בת של החברה האם ברחובות נאות ספיר ושמואל הנגיד באשדוד לפינוי 200 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר קיימות ובינוי של 900 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחר.
הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2019, נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 92% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
במהלך חודש דצמבר 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל והחברה האם פועלת לקבלת היתר לפרויקט אשר צפוי להתקבל בסוף שנת 2025.
במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו נופך והחברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**") לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

(4) פרויקט אוריה החיתי שלבים א' ו-ב' - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת אוצר הגדוד העברי בע"מ (להלן – "**אוצר**") חברת בת של החברה האם לפינוי 378 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,701 יח"ד חדשות וכ-3,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 67% מהדיירים בשלב א' ו- 25% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50%.

(5) פרויקט הרי גולן - אשדוד:

פרויקט פינוי-בינוי של חברת צ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ (להלן – "**צמט**") חברת בת של החברה האם ברחוב הרי גולן לפינוי 224 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,008 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים 61% מהדיירים בשלב א' ו- 35% מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.
למועד הדוח חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 33%. לפרטים נוספים ראה ביאור 9א'.

(6) פרויקט חטיבת כרמלי אשדוד:

פרויקט פינוי בינוי של החברה האם ברחוב חטיבת כרמלי באשדוד לפינוי 144 יח"ד ו- 9 יחידות מסחר קיימות ובינוי של כ- 600 יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר.
נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מעל 88% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

ביאור 4 - הלוואה מהחברה האם וזכאים אחרים

- יתרות הזכאים האחרים נושאות ריבית או הצמדה בהתאם לתקנות מס הכנסה.
- חברת האם העמידה מעת לעת הלוואות לחברות הבנות לצורך יזום וקידום הפרויקטים בחברות הבנות. ההלוואות נושאות ריבית בהתאם לתקנות מס הכנסה ותעמדנה לפירעון עם דרישת חברת האם. נכון לתאריך אישור הדוחות הכספיים התחייבה חברת האם לא לדרוש את פירעונן של ההלוואות לתקופה שלא תפחת מ-24 חודשים מתאריך אישור הדוחות.

א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה

ביאור 5 - הון מניות

א. הרכב הון המניות:

	מספר מניות		מספר מניות	
	רשום		מונפק ונפרע	
	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ	ליום 31 בדצמבר
	2025 ו-2024	2024	2025 ו-2024	2024
מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב	10,000	10,000	10	10

המניות מקנות לבעליהן זכות הצבעה והשתתפות באסיפות בעלי המניות, כאשר לכל בעל מניה רגילה, זכות לקבלת רווחים וזכות להשתתף בעודפי הרכוש בעת פירוק החברה.

ביאור 6 - מיסים על ההכנסה

א. שיעורי המס החלים על הכנסות הקבוצה:

על חברות הקבוצה חל שיעור מס החברות בישראל שהינו 23% בתקופות המדווחות.

ביאור 7 - יתרות ועסקאות עם בעלי עניין וצדדים קשורים

א. יתרות עם בעלי עניין:

	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
הלוואה מהחברה האם (ראה ביאור 4)	20,486	17,827	19,778

ביאור 8 - מכשירים פיננסיים אשר אינם נמדדים בשווי הוגן:

פרט למפורט בטבלה הבאה, סבורה הקבוצה כי ערכם בספרים של הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים המוצגים בעלות מופחתת

בדוחות הכספיים זהה בקירוב לשווים ההוגן:

	ערך בספרים			שווי הוגן		
	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר	ליום 31 במרץ		ליום 31 בדצמבר
	2025	2024	2024	2025	2024	2024
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח
התחייבות פיננסיות:						
הלוואה מחברת האם	20,486	17,827	19,778	20,486	17,827	19,778

~~א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ~~

~~ביאורים לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה~~

ביאור 9 - אירועים מהותיים נוספים לאחר תאריך הדיווח

א. בהמשך לאמור בביאור 3ג'(4), במהלך חודש אפריל 2025 חברת צמט הקצתה מניות לחברה האם בתמורה לערכן הנקוב של המניות כך שלאחר ההקצאה חלקה של החברה האם בצמט הינו 50%.

ב. בהמשך לאמור בביאור 3ג'(2), ביום 27 במאי 2025 באי כוחה של אטיאס שלחו מכתב לקבוצת אבו, ובו הודיעו על ביטול ההסכם בין החברה האם ובין אטיאס בקשר עם פרויקט ז'בוטינסקי. על פי הודעת הביטול, נדרשת החברה האם להשיב לאטיאס את מלוא הכספים שהשקיעה אטיאס עד לאותה העת בפרויקט לרבות ההלוואה שהועמדה על ידי אטיאס והוצאות נוספות בגין מימון הפרויקט. ביום 11 ביוני 2025, אישרה החברה האם את הודעת הביטול של אטיאס~~, אך דוחה את יתר טענותיה~~.

נספח ה' – הערכת שווי של א.י.ז.י אבו והחברה



גפן מגורים והתחדשות בע"מ

חוות דעת כלכלית על הוגנות עסקה עם בעל שליטה עבור הועדה המיוחדת

~~יולי~~ אוגוסט 2025



הועדה המיוחדת

שלום רב,

התבקשנו על-ידי הועדה המיוחדת של גפן (להלן: "**הועדה**" ו/או "**מזמינת העבודה**") לבצע חוות דעת כלכלית באשר לכדאיות העסקה עם בעל השליטה מר צחי אבו וחברות בשליטתו (להלן: "**קבוצת אבו**") עבור בעלי מניות של גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן: "**גפן**" ו\או "**החברה**"). מועד חוות הדעת הינו 30 ביוני, 2025 (להלן: "**מועד ההערכה**" ו/או "**מועד העבודה**"). עבודה זו מיועדת לשימושם הבלעדי של הועדה.

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ומסמכים, כמפורט להלן:

- דוחות כספיים של חברת גפן לימים 31 בדצמבר 2022, 2023, 2024 ו-31 במרץ 2025;
- דו"חות כספיים מאוחדים פרופורמה של חברת א.י.ז. אבו 2025 לימים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרץ 2025;
- מבנה אחזקות בגפן לרבות חברות פרויקט;
- מידע אודות צבר הפרויקטים שבהחזקת גפן, לרבות הכנסות צפויות, סטאטוס הפרויקטים, רווחיות חזויה מקדמי ודאות לפרויקטים ועוד;
- מידע אודות צבר הפרויקטים שבהחזקת קבוצת אבו, לרבות הכנסות צפויות, סטאטוס הפרויקטים, רווחיות חזויה מקדמי ודאות לפרויקטים ועוד אשר נמסרו לנו מקבוצת אבו ומהווים חלק מהמצגים בעסקה;
- נתונים נוספים, שנמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי הנהלת החברה ונציגי בעל השליטה;
- תמצית חוות דעת שמאיות מיום 2 ביולי, 2025 ;
- מידע גלוי לציבור;

המסמך המצורף נועד לשימושה הבלעדי של הוועדה המיוחדת והיועצים המשפטיים שלה. אין לעשות שימוש אחר במסמך זה, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו או צירופו למסמכים אחרים, למעט למען המטרות אשר הובאו לעיל, ללא אישורנו המפורש בכתב. עם זאת, אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תצורף לדוח זימון האסיפה הכללית של גפן על פי חובות הגילוי החלות עליה לפי דיני ניירות ערך או כל חיקוק אחר לרבות בכל דו"ח מתוקן שתידרש החברה להגיש.

בעת גיבוש חוות הדעת בטא פיננס הניחה והסתמכה על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מחברת גפן ומבעל השליטה, לרבות הנתונים הפיננסיים ולרבות מידע צופה פני עתיד.

חוות הדעת המצורפת והמידע בה הינם רכושה הבלעדי של בטא פיננס (להלן: "**חוות הדעת**").

חוות דעת זו הוכנה בהתאם להנחיות, שסופקו על-ידי הוועדה (להלן: "**הלקוחה**"), ונועדה לשימושה הבלעדי. אין לעשות שימוש אחר במסמך זה, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו או צירופו למסמכים אחרים, למעט למען המטרות אשר הובאו לעיל, ללא אישורה המפורש ובכתב של בטא פיננס.

חוות דעת כלכלית אינה מדע מדויק, והיא אמורה לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות.

המידע המפורט בחוות דעת זו, הינו מידע תמציתי בלבד, הוא אינו מתאר באופן מלא את פעילות החברות ואת הסיכונים אשר להם חשופה החברה. המידע נועד להוות קנה מידה והערכה כללית. על כל משתמש לבחון את שלמות ו/או נאותות המידע בהתאם לצרכיו ולשיקוליו. יודגש כי אין בחוות הדעת משום ייעוץ או חוות דעת משפטית. פירוש מסמכים שונים, שבהם עיינו, נעשה אך ורק לצורכי חוות דעת זו.

אין בחוות דעת זו משום המלצת השקעה, או הימנעות מהשקעה, בחברה או בחלק ממנה. לבטא פיננס אין כל ודאות כי תחזיותיה והערכותיה ביחס לחברה ולחברות קבוצת אבו אכן יתממשו, כולן או חלקן, ותוצאות הפעילות של החברה וחברות קבוצת אבו עשויות להיות שונות באופן מהותי מהתוצאות המוערכות או המשתמעות מהאמור בחוות דעת זו, בין היתר עקב שינוי בגורמי הסיכון המאפיינים את פעילותן, וכן מההתפתחויות מאקרו-כלכליות ובגורמים חיצוניים המשפיעים על פעילותן. למען הסר ספק, על אף כל שינוי כאמור, בטא פיננס אינה מתחייבת לעדכן או לשנות תחזית או הערכה כאמור ואינה מתחייבת לעדכן חוות דעת זו. אין התחזיות המופיעות בחוות הדעת תקפות לשם בחינת כדאיות השקעות בפרויקטים כאלו ואחרים ואין הן מהוות המלצה לנקיטת אי אילו צעדים על ידי החברה ובעליה.

בטא פיננס ומי מטעמה (לרבות בעלי מניותיה) אינם ערבים ו/או אחראים לשלמות המידע המפורט בחוות הדעת, לדיוק הנתונים הכלולים בה ו/או לכל השמטה, שגיאה או ליקוי אחר במסמך ובפרט על דיוק התכנים בה ו/או כי המידע בה לא השתנה מאז תאריך כתיבת המסמך, למעט במקרים בהם נקבע בפסק דין כי בטא פיננס פעלה בזדון או ברשלנות.

מבלי לגרוע מן האמור מוגבלת אחריותה של בטא פיננס במסגרת מתן השירותים בהתאם לעמדת סגל משפטית 30-105 של הרשות לניירות ערך.

עבודתה של בטא פיננס נוהלה בהתאם לדרישות המקצועיות הנדרשות מיועץ הפיננסי. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן מסמך זה לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר. אין להפנות אל חוות דעת זו לצטט אותה או חלקים ממנה, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'.

כל שימוש בחוות דעת זו מותנה בקריאה והכרת פרטיה ומגבלותיה, ויפורש כהסכמה בעליל לתנאים דלעיל.

מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו A: ו W: www.betafinance.co.il ו Beta Finance T: +972-3-6767006

ביצוע החישובים בעבודה זו נעשה באמצעות שימוש בגיליון אלקטרוני, לפיכך יתכנו הפרשי עיגול.

במידה ומכל סיבה שהיא, תחליט ערכאה משפטית או רשות מוסמכת כלשהיא, כי איזו מהוראות מסמך זה הינה בלתי סבירה, אך הייתה סבירה אילו שונה תנאי מתנאיה, הרי ששינויים אלה יהיו מחייבים ביחס למסמך כאילו היו בו מלכתחילה, כך שתוקפו של מסמך זה ישמר.

להלן נתונים נוספים, הנדרשים על פי תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומיידיים) התש"ל 1970:

מזמינת ההתקשרות: הועדה המיוחדת של גפן מגורים והתחדשות בע"מ

מועד ההתקשרות בין מזמינת העבודה לבין בטא פיננס צ.י.ש הינו אוגוסט 2024

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי -

חוות הדעת בוצעה על ידי מר יניב אבדי, רו"ח, שותף מייסד בחברת בטא פיננס ומומחה במימון והערכות שווי . מר אבדי הינו בעל תואר ראשון בחשבונאות וכלכלה בהצטיינות יתרה, רו"ח ותואר שני במנהל עסקים בהתמחות במימון וחשבונאות בהצטיינות. ליניב יש מעל ל-16 שנים ניסיון בייעוץ וניהול והוראה במוסדות אקדמיים (בתחום החשבונאות והמימון) לרבות ניסיון רחב בעסקים, אסטרטגיה ובייעוץ כלכלי. בטרם הצטרפותו לבטא פיננס יניב שימש ככלכלן ראשי של חברת אחזקות בינלאומית. ליניב ניסיון בהערכות שווי של חברות ציבוריות ופרטיות כאחד, חוות דעת להוגנות עסקה, הערכות שווי מניה (409A), הקצאת עלות רכישה (PPA), הערכות שווי ESOP ומכשירים פיננסיים מורכבים, בדיקת היתכנות כלכלית ואנליזה תמחירית לפרויקטים ועוד.

נשמח לעמוד לרשותכם בכל שאלה ו/או הבהרה,

_____

יניב אבדי, רו"ח

בטא פיננס צ.י.ש בע"מ

פרק 1

מתווה העסקה עם בעל השליטה



מתווה העסקה עם בעל השליטה

ביום 8 באוגוסט 2024, מינה דירקטוריון גפן, וועדה מיוחדת המורכבת מהדירקטורים החיצוניים של גפן.

הוועדה המיוחדת ("**הוועדה**") מונתה לצורך בחינה וניהול משא ומתן ביחס לעסקה משולבת של רכישת פרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית מצד שלישי וכן ממר צחי אבו (להלן: "**בעל השליטה**").

ביום 14 במאי 2025, דיווחה גפן כי הצד השלישי הודיע על רצונו לסיים את המשא ומתן. לאחר הודעתו של הצד השלישי, בעל השליטה הביע את הסכמתו להמשיך במשא ומתן לצורך רכישת הפרויקטים שבבעלות קבוצת יחיאל אבו, וזאת לתקופה נוספת שלא תעלה על 45 ימים. בהתאם לכך, חידשה הוועדה את פעילותה ופועלת להשלמת המשא ומתן עם בעל השליטה.

מתווה העסקה אשר מתגבש בין גפן לבעל השליטה כולל מיזוג לגפן של פעילות ההתחדשות העירונית של מספר חברות הנמצאות בשליטת בעל השליטה – א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ, נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ ו-תרשיש התחדשות עירונית ג.ז בע"מ, בדרך של עסקת החלפת מניות. טרם העסקה ובסמוך לה, חברות פרויקט וזכויות בפרויקטי ההתחדשות העירונית שבידי קבוצת אבו יועברו לחברה בע"מ חדשה בשם א.י.ז.י אבו 2025 מקבוצת איזי אבו אחזקות בע"מ, אשר במועד השלמת העסקה תמוזג לגפן בדרך של עסקת החלפת מניות.

יחס השוויים שהוסכם בין הצדדים הינו 136 מש"ח לגפן, ו-107 מש"ח לאיזי 2025.

תמורת המיזוג

בהתאם להסכמות בין הצדדים, התמורה לקבוצת אבו במסגרת העסקה תכלול תמהיל של מניות גפן ומזומן נדחה. להלן סך התמורה, בהתאם להסכמות עם בעל השליטה (תוך עמידה בהחלטת הועדה ששיעור ההחזקה של בעל השליטה, ללא דילול, לא יעלה מעל 70% לאחר העסקה):

רכיב	שווי הוגן	ביאור
מניות	67,000	1
תשלום נדחה	40,000	2
סה"כ	**107,000**	

ביאור 1 – תמורה במניות

ביום השלמת העסקה יוקצו לקבוצת אבו מניות בחברת גפן בשווי כולל של 67,000 אלפי ₪.

ביאור 2 – תשלום נדחה

התחייבות לקבוצת אבו **בגובה של 40,000 אלפי ₪**, אשר תפרע בשמונה תשלומי קרן רבעוניים קבועים בסך של 5,000 אלפי ₪ בתוספת **ריבית מ"ה** שנצברה על אותו רכיב קרן עד למועד הפירעון (להלן: "**התשלום הרבעוני**"), במועד שיהיה 60 ימים מתום כל רבעון קלנדארי מלא ממועד השלמת העסקה, ובכפוף לכך כי לוועדת הביקורת של גפן, לפי שיקול דעתה המלא, תהא את הסמכות לדחות כל או חלק מתשלום רבעוני כלשהו, וזאת ככל שוועדת הביקורת תקבע כי ביצוע התשלום הרבעוני עשוי למנוע מגפן מלעמוד בתשלומים הנדרשים לפעילות השקעה או לפעילות שוטפת של החברה בהתאם לתקציב המאושר של החברה או אם ביצוע התשלום הרבעוני, כולו או חלקו, יביא או יהיה צפוי להביא לפגיעה באמות המידה הפיננסיות של החברה או ביכולתה של החברה לעמוד בהתחייבויותיה הקיימות והצפויות כלפי נושיה (לרבות מחזיקי אגרות החוב של החברה) (להלן: "**הסכום הדרוש לחברה**") והכול כפי שיקבע על ידי ועדת הביקורת של גפן (להלן: "**תשלום נדחה**").

רכיבי הריבית והקרן של תשלום נדחה כלשהו אשר ביצועו נדחה ימשיכו לשאת ריבית בהתאם לתנאי ההלוואה וזאת עד למועד הפירעון של התשלום הנדחה. החברה תהיה מחויבת לבצע את הפירעון של התשלום הנדחה במועד המוקדם מבין: (א) המועד שבו ועדת הביקורת, לפי שיקול דעתה המלא, תקבע כי לא קיימת עוד מניעה לביצוע התשלום הנדחה במלואו או בחלקו; או (ב) במועד הפירעון הסופי של ההלוואה, אשר יהיה 60 ימים מתום הרבעון הקלנדארי המלא השמיני שלאחר מועד השלמת העסקה.

~~כל שעד למועד הפירעון הסופי של ההלוואה, תבצע החברה גיוס הון במחיר אפקטיבי למניה ששקף לחברה שווי הגבוה מבין: (א) 95% ממוצע שווי השוק של החברה במהלך 30 יום שקדמו למועד אישור החלטת הדירקטוריון על גיוס ההון; (ב) 203 מיליון ש"ח, אזי – תמורת ההנפקה בניכוי הסכום הדרוש לחברה כפי שיקבע על ידי ועדת הביקורת, תשמש לביצוע פירעון מוקדם מלא או חלקי של ההלוואה.~~

פרק 2

על הנרכשת – איזי 2025

תיאור החברה

איזי 2025, התאגדה בישראל ביום 19 במאי בשנת 2025 לצורך מיזוג פעילותה קבוצת אבו בתחום ההתחדשות העירונית לתוך גפן. איזי 2025 עוסקת ביזום נדל"ן למגורים בתחום ההתחדשות העירונית. טרם העסקה, איזי 2025 מוחזקת באופן מלא על ידי קבוצת אבו.

כחלק מהעסקה, מר צחי אבו, בעל השליטה בקבוצת אבו, צפוי להעביר את זכויותיו ב-6 פרויקטים (חלקם מחולקים למתחמים או לשלבים) של התחדשות עירונית הממוקמים בעיר אשדוד, אשר במסגרתם צפויים להיבנות כ-6,300 יח"ד, מתוכן כ-4,900 יח"ד לשיווק. הפרויקטים נמצאים בשלבים תכנוניים שונים, החל מפרויקטים המצויים בשלב החתמת הדיירים שטרם הושג בהם הרוב הנדרש, פרויקטים שהושג בהם רוב נדרש ונמצאים בתהליכי הפקדת תב"ע וכלה בפרויקטים שנמצאים בשלב הוצאת היתר בנייה. קבוצת אבו יוזמת ומקדמת פרויקטים לבדה (2 פרויקטים) ויחד עם שותפים (4 פרויקטים).

כחלק מהעסקה, מבצעת חברת האם שינוי בנה, הכולל העברת הזכויות בפרויקטים ובחברות הפרויקט הרלוונטיים עם זכויות בפרויקטים בבעלות קבוצת אבו אל איזי 2025, אותה יימזגו כאמור לתוך גפן בעסקת החלפת מניות. לפיכך, איזי 2025 אינה מחזיקה בדוחות עצמאיים.

צבר הפרויקטים

להלן מידע אודות צבר הפרויקטים של איזי 2025:

שם הפרויקט	חלק החברה	סטאטוס תכנוני	יח"ד לשיווק (100%)	רווח פרויקטאלי לפני מס - חלק החברה (אלפי ₪)
חטיבת כרמלי בני ברית	100%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	504	161,247
נאות ספיר הרצל שלב א'	35%	תהליך רישוי לפני הגשת היתר	350	21,840
נאות ספיר הרצל שלב ב'	35%	תהליך רישוי לפני הגשת היתר	350	21,840
פלדות שלב א'	35%	הוגשה בקשה להיתר	556	56,366
פלדות שלב ב'	35%	הוגשה בקשה להיתר	341	34,510
פלדות שלב ג'	35%	הוגשה בקשה להיתר	231	24,157
מתחם ז'בוטינסקי	100%	הוגשה בקשה להיתר	~~403~~397	157,405
אוריה החיתי א' - שלב א'	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	405	62,724
אוריה החיתי א' - שלב ב'	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	404	62,724
אוריה החיתי ב'	50%	בחירה כיזם (אין רוב דרוש)	420	147,764
הרי גולן שלב א'	50%	מעל 50% חתימות	448	100,411
הרי גולן שלב ב'	50%	בחירה כיזם (אין רוב דרוש)	336	59,839
סה"כ / ממוצע			**4,~~748~~74 2**	**910,826**

מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו A: ו W: www.betafinance.co.il ו T: +972-3-6767006 Beta Finance

להלן מידע נוסף בדבר הפרויקטים מתוך ביאור 3 לדוחות הכספיים התמציתיים המאוחדים פרופורמה של חברת איזי 2025:

מתחם פלדות –

פרויקט פינוי-בינוי של חברת תרשיש ג.ז התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**תרשיש**"), חברת בת של החברה האם, ברחובות מבוא השרבטן, רותם והנורית באשדוד, לפינוי 308 יח"ד קיימות ובינוי של 1,436 יח"ד וכ-5,000 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2022, נכון למועד ההערכה מעל ל-97% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. במהלך שנת 2023 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל וכן אושרה תוכנית הבינוי במהלך חודש דצמבר 2024.

החברה האם פועלת לקבלת היתר לשלב א' של הפרויקט, אשר צפוי להתקבל במהלך שנת 2025. במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו תרשיש והחברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**") לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של תרשיש בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

פרויקט ז'בוטינסקי –

פרויקט פינוי בינוי של החברה האם ברחוב ז'בוטינסקי לפינוי 124 ~~134~~ יח"ד קיימות ובינוי של כ-521 ~~530~~ יח"ד וכ-1,850 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2017, נכון למועד ההערכה מעל ל- 90% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

במהלך חודש ספטמבר 2021 חתמה החברה האם על הסכם שיתוף ועסקה משותפת עם יצחק אטיאס השקעות בע"מ (להלן: "**אטיאס**") לגבי הפרויקט. חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50% בכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת. במהלך חודש מאי 2025 הודיע אטיאס על ביטול העסקה, ובהתאם, חלקה של החברה נותר 100%.

מתחם נאות ספיר –

פרויקט פינוי-בינוי של חברת נופך התחדשות עירונית בע"מ (להלן – "**נופך**"), חברת בת של החברה האם, ברחובות נאות ספיר ושמואל הנגיד באשדוד לפינוי 200 יח"ד ו- 8 יחידות מסחר קיימות ובינוי של 900 יח"ד וכ-4,000 מ"ר מסחר.

הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית הכריזה על המתחם כמתחם פינוי בינוי במהלך שנת 2019. נכון למועד ההערכה מעל ל- 88% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

במהלך חודש דצמבר 2024 אושרה התב"ע של הפרויקט בותמ"ל והחברה האם פועלת לקבלת היתר לפרויקט אשר צפוי להתקבל בסוף שנת 2025.

במהלך חודש אוגוסט 2022 חתמו נופך ונופך על הסכם שיתוף ועסקה משותפת לגבי הפרויקט עם חברת תדהר התחדשות עירונית שותפות מדף 1 (להלן: "**תדהר**"), לצורך המחאת 65% מזכויות החברה האם בפרויקט לצורך קידום והקמת הפרויקט. לאחר העסקה מול תדהר חלקה של נופך בפרויקט הינו 35% מכלל הזכויות וההתחייבויות של העסקה המשותפת.

פרויקט אוריה החיתי שלבים א' ו-ב' –

פרויקט פינוי-בינוי של חברת אוצר הגדוד העברי בע"מ (להלן – "**אוצר**"), חברת בת של החברה, האם לפינוי 378 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,600 יח"ד חדשות וכ-3,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

נכון מועד ההערכה מעל ל- 67% ~~64~~ מהדיירים בשלב א' ומעל ל- 25% ~~30~~ מהדיירים בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50%.

פרויקט הרי גולן –

פרויקט פינוי-בינוי של חברת צ.מ.ט קבוצת גולן בע"מ (להלן – "**צמט**") חברת בת של החברה האם ברחוב הרי גולן לפינוי 224 יח"ד קיימות ובינוי של כ- 1,008 יח"ד וכ- 1,500 מ"ר מסחר בשני שלבים.

נכון למועד ההערכה מעל ל- 60% מהדיירים בשלב א' ו-35% בשלב ב' במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים. למועד ההערכה חלקה של החברה האם בפרויקט הינו 50%. לפרטים נוספים ראה ביאור 13ב'.

פרויקט חטיבת כרמלי –

פרויקט פינוי בינוי בבעלות מלאה של החברה האם ברחוב חטיבת כרמלי באשדוד, לפינוי 144 יח"ד ו- 9 יחידות מסחר קיימות ובינוי של כ- 648 ~~600~~ יח"ד וכ-1,200 מ"ר מסחר.

נכון למועד חתימת הדוחות הכספיים מעל 88% מהדיירים במתחם חתומים על הסכמי פינוי בינוי מחייבים.

דו"חות כספיים

להלן הדו"ח על המצב הכספי פרופורמה (סך הנכסים) של איזי 2025 לתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אלפי ₪):

באלפי ₪	31/12/2024	31/03/2025
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	33	11
חייבים ויתרות חובה	75	78
סה"כ נכסים שוטפים	**108**	**89**
נכסים לא שוטפים		
מלאי קרקעות לבניה	21,112	21,802
סה"כ נכסים לא שוטפים	**21,112**	**21,802**
סה"כ נכסים	**21,220**	**21,891**

להלן הדו"ח על המצב הכספי פרופורמה (סך התחייבויות והון) של גפן לתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אלפי ₪):

באלפי ₪	31/12/2024	31/03/2025
התחייבויות שוטפות		
ספקים ונותני שירותים	41	41
הלוואה מחברת האם	19,778	20,486
זכאים אחרים	109	110
סה"כ התחייבויות שוטפות	**19,928**	**20,637**
הון		
הון מניות	-	-
קרן הון עסקאות בעל שליטה	4,369	4,370
יתרת הפסד	(2,235)	(2,255)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	**2,134**	**2,115**
זכויות שאינן מקנות שליטה	(842)	(861)
סה"כ הון	**1,292**	**1,254**
סה"כ הון והתחייבויות	**21,220**	**21,891**

לעניין הלוואת הבעלים, כחלק מעסקת המיזוג, ההתחייבות לקבוצת אבו תגדל עד לגובה התשלום הנדחה (40 מיליון ₪).

פרק 3

על הרוכשת – גפן

תיאור החברה

גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן: "**גפן**" ו/או "**הרוכשת**") התאגדה בישראל ביום 19 במאי, 1999 כחברה פרטית מוגבלת במניות בשם ליסמון (ישראל) בע"מ. ביום 23 בינואר 2023, שונה שם החברה לשמה הנוכחי, גפן מגורים והתחדשות בע"מ. החברה פועלת בתחום הנדל"ן היזמי תוך התמקדות בפעילות התחדשות עירונית.

צבר פרויקטים

צבר הפרויקטים של גפן כולל 24 פרויקטים במסגרתם צפויים להיבנות כ-9,800 יח"ד, מתוכן כ-7,900 יח"ד לשיווק. הפרויקטים נמצאים בשלבים תכנוניים שונים, החל מפרויקטים המצויים בשלב החתמת הדיירים שטרם הושג בהם הרוב הנדרש. עובר בפרויקטים שהושג בהם רוב נדרש ונמצאים בתהליכי הפקדת תב"ע וכלה בפרויקטים שנמצאים בשלב הוצאת היתר בנייה. גפן מקדמת פרויקטים בעיקר יחד עם שותפים (22 פרויקטים) וגם לבדה (2 פרויקטים).

ניירות הערך שנסחרים לרבות אג"ח

החל מחודש מרץ 2010 מניותיה של חברת גפן (ליסמון לשעבר) נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב. **נכון ליום 30 ביוני 2025 שווי החברה בבורסה הינו 138,291 אלפי ₪.**

ביום 12 בספטמבר 2023 השלימה החברה הנפקה על פי דו"ח הצעת תשקיף של אגרות החוב (סדרה א'), סדרה חדשה של אגרות חוב המירות. החברה נענתה להזמנות בהיקף של 51,324,000 ש"ח ע.נ של אגרות חוב (סדרה א') במחירה של 950 ₪ ליחידה, כאשר כל יחידה כוללת 1,000 ש"ח ע.נ. התמורה ברוטו מהנפקת היחידות לציבור הסתכמה לסך של כ- 48,757 אלפי ש"ח.

להלן מידע אודות צבר הפרויקטים של גפן:

שם הפרויקט	חלק החברה	סטאטוס תכנוני	יח"ד לשיווק (100%)
המרי 35	51%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	20
שדרות היוצ"ר 1, 3 ו-5	51%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	24
הפלמ"ח 47	51%	ערב ביצוע (עבר ועדה)	13
סומקן 1-7	51%	תהליך רישוי לפני הגשת היתר	40
רוטשילד 69 – 70	51%	הוגשה בקשה להיתר	78
שפרינצק 34	51%	הוגשה בקשה להיתר	56
חניתה 12 ו- 14	51%	תהליך רישוי לפני הגשת היתר	31
אלקלעי 1 - 3,	51%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	224
הרא"ה 62-68	51%	תהליך רישוי לפני הגשת היתר	136
פנינת הירדן	51%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	158
מתחם חוני המעגל	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	756
מתחם צור מימון	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	540
מתחם צור ברששת	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	252
מתחם אליעזר מילרוד	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	719
מתחם אפרים צור	50%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	192
העצמאות 28-30	49%	הוגשה בקשה להיתר	144
מתחם פאר שלב א'	35%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	653
מתחם פאר שלב ב'	35%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	653
מתחם פאר שלב ג'	35%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	653
מתחם יהודה הלוי	50%	מעל 50% חתימות	216
חשמונאים	51%	מעל 50% חתימות	39
מתחם קיבוץ גלויות ואגדיר	100%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	444
הנשיא ויצמן	40%	בתכנון - אין תב"ע מאושרת	189
מתחם דפנה	51%	בחירה כיזם (אין רוב דרוש)	855
הראשונים 34-42	100%	מעל 50% חתימות	234
מרכז מסחרי רובע ד'	60%	בחירה כיזם (אין רוב דרוש)	571
סה"כ / ממוצע			**7,890**

דו"חות כספיים

להלן הדו"ח על המצב הכספי (סך הנכסים) של גפן לתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אלפי ₪):

באלפי ₪	31/12/2024	31/03/2025
נכסים שוטפים		
מזומנים ושווי מזומנים	14,469	3,653
חייבים ויתרות חובה	1,613	8,016
מלאי בניינים למכירה	8,258	10,113
נכסים המוחזקים למכירה	2,200	-
סה"כ נכסים שוטפים	**26,540**	**21,782**
נכסים לא שוטפים		
נדל"ן להשקעה	2,986	2,986
מלאי קרקעות לבניה	51,714	54,006
נכסי זכות שימוש	303	279
מקדמות עבור רכישות מלאי מקרקעין	15,803	16,087
מקדמות בגין פרויקטים	2,000	2,000
רכוש קבוע	696	662
מיסים נדחים	2,261	2,965
סה"כ נכסים לא שוטפים	**75,763**	**78,985**
סה"כ נכסים	**102,303**	**100,767**

להלן הדו"ח על המצב הכספי (סך התחייבויות והון) של גפן לתאריכים 31 בדצמבר 2024 ו-31 במרץ 2025 (אלפי ₪):

באלפי ₪	31/12/2024	31/03/2025
התחייבויות שוטפות		
אשראי מתאגיד בנקאי ואחרים	-	-
התחייבות בגין חכירה	93	94
ספקים ונותני שירות	23	11
זכאים ויתרות זכות	2,461	2,179
התחייבויות המיוחסות לקבוצת מימוש המוחזקת למכירה	-	-
סה"כ התחייבויות שוטפות	**2,577**	**2,284**
התחייבויות לא שוטפות		
התחייבות בגין חכירה	485	193
צדדים קשורים	217	-
זכאים	-	485
אגרות חוב להמרה	44,509	44,647
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**45,211**	**45,325**
הון		
הון מניות	-	-
פרמיה על מניות	75,085	75,085
תקבולים על חשבון מניות	-	-
כתבי אופציה	1,425	1,425
קרן הון בגין עסקאות עם בעל שליטה	136	136
קרן הון בגין תמ"מ	1,521	1,658
רכיב הוני באגרות חוב להמרה	3,660	3,660
קרן הון בגין עסקאות עם בעלי זשמ"ש	(860)	(860)
קרנות הון אחרות	19,478	19,478
יתרת הפסד	(55,198)	(56,935)
הון המיוחס לבעלי מניות של החברה	**45,247**	**43,647**
זכויות שאינן מקנות שליטה	9,268	9,241
סה"כ הון	**54,515**	**52,888**
סה"כ הון והתחייבויות	**102,303**	**100,497**

פרק 3

מתודולוגיה

מונחים מרכזיים במדידת השווי ההוגן

שווי הוגן (Fair Value) של נכס מוגדר בתקן IFRS13 (להלן: "התקנים"), כ"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

הערכת שוויו ההוגן של נכס הינה מדידה מבוססת שוק ולא מדידה ספציפית לישות וככזו איננה יכולה להביא בחשבון שיקולים של מחזיק בנכס, לרבות: סינרגיות, שימוש לא יעיל או אי שימוש בנכס אך מאידך נדרש להביא בחשבון מאפיינים אשר משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. בין היתר, יש להביא בחשבון מאפיינים כגון: מצב ומיקום הנכס, מגבלות במידה וקיימות על מכירה או שימוש בנכס ועוד. התקנים קובעים עוד שאת המדידה יש לבצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, ובהיעדר שוק עיקרי בשוק הכדאי ביותר עבור אותו נכס.

התקנים קובעים מדרג לשווי ההוגן בהתבסס על איכות הנתונים כדלקמן:

(א) נתוני רמה 1 - מחירים מצוטטים בשווקים פעילים. לפי ראיית התקן, נתוני רמה 1 מספקים את הראייה המהימנה ביותר ויש להשתמש בו ללא כל התאמה.

(ב) נתוני רמה 2 - מחירים מצוטטים עבור נכסים זהים או דומים או עבור התחייבויות זהות או דומות בשווקים פעילים ובשווקים לא פעילים. בכדי לחלץ את השווי ההוגן של הנכס המבוקש נדרש לבצע התאמות ספציפיות לנכס, לרבות: המצב או המיקום של הנכס, המידה שבה הנתונים מתייחסים לפריטים שהם ניתנים להשוואה לנכס וכן הנפח של הפעילות או הרמה של הפעילות בשווקים שבהם הנתונים נצפים.

(ג) נתוני רמה 3 - הם נתונים שאינם ניתנים לצפייה עבור הנכס ואלו ישמשו כדי למדוד שווי הוגן במידה שבה נתונים רלוונטיים שניתנים לצפייה אינם ניתנים להשגה, ובכך יתאפשרו מצבים שבהם קיימת פעילות שוק מועטה, אם בכלל, עבור הנכס במועד המדידה. נתונים שאינם ניתנים לצפייה ישקפו את ההנחות שמשתתפים בשוק ישתמשו בהן בעת תמחור הנכס או ההתחייבות, כולל הנחות לגבי סיכון.

שוק פעיל (active market)- "שוק שבו עסקאות של הנכס או של ההתחייבות מתרחשות בתדירות מספיקה ובנפח מספיק כדי לספק מידע לגבי תמחור על בסיס מתמשך".

שוק עיקרי (principal market) של נכס כ"השוק בעל נפח ורמת פעילות הגדולים ביותר עבור הנכס או עבור ההתחייבות.

משתתפי שוק (Market participants) – "קונים או מוכרים בשוק העיקרי (או הכדאי ביותר) של הנכס או של ההתחייבות שיש להם את כל המאפיינים הבאים:

(א) הם בלתי תלויים אחד בשני, כלומר הם לא צדדים קשורים .

למרות זאת, המחיר בעסקה עם צד קשור עשוי לשמש כנתון למדידת שווי הוגן אם לישות יש ראייה שההתקשרות בעסקה בוצעה בתנאי שוק.

(ב) הם בעלי ידע, יש להם הבנה סבירה לגבי הנכס או ההתחייבות ולגבי העסקה תוך שימוש בכל המידע הניתן להשגה, כולל מידע שניתן להשיגו באמצעות בדיקות נאותות שהם רגילים ונהוגים.

(ג) הם יכולים להתקשר בעסקה עבור הנכס או ההתחייבות.

(ד) הם נכונים להתקשר בעסקה עבור הנכס או ההתחייבות, כלומר הם בעלי מוטיבציה אך אינם מאולצים או מחויבים בדרך אחרת לעשות זאת.

השימוש המיטבי (Highest and best use) – "השימוש של נכס לא פיננסי על ידי משתתפים בשוק שהיו ממקסמים את הערך של הנכס או של הקבוצה של נכסים והתחייבויות (לדוגמה עסק) שבה הנכס היה משמש".

עסקה רגילה (transaction orderly) – "עסקה שמניחה חשיפה לשוק לתקופה שלפני מועד המדידה כדי לאפשר פעילויות שיווקיות שהן רגילות ונהוגות לעסקאות בהם מעורבים נכסים או התחייבויות כאלה; זו אינה עסקה כפויה (לדוגמה פירוק כפוי או מכירה בתנאי לחץ)".

מתודולוגיה להערכת שווי נכס

הערכת שווי עסק, פעילות, נכסים או התחייבויות יכולה להתבצע על פי אחת או יותר מבין מספר מתודולוגיות מקובלות שונות להערכת שווי. על פי רוב נהוג לחלק את כלל מתודולוגיות הערכת השווי בין שלוש גישות עיקריות:

- גישת ההשוואה / השוק.
- גישת העלות / השווי הנכסי.
- גישת ההכנסות / הרווח.

מתודולוגיית הערכת שווי יכולה לעשות שימוש באחת מן הגישות הנ"ל, אך גם בכמה מהן.

בחירת המתודולוגיה הראויה להערכת השווי משתנה ממקרה למקרה, כאשר לכל אחת מן הגישות והמתודולוגיות השונות ייחוד משלה והיא מתאימה לטיפול בסוגי נכסים או להערכת מצבים עסקיים שונים. כמו כן, כל גישה דורשת התייחסות לפרמטרים שונים וזמינות אינפורמציות שונות ועל כן על בחירת מתודולוגיית הערכת השווי להיעשות בקפידה, תוך שימת לב הן לאופי הנכס המוערך, הן לסביבה העסקית בה הוא נמצא והן למידע הזמין לנו במועד ההערכה.

גישת ההשוואה / השוק

על פי גישה זו, שווי הנכס המוערך מבוסס על המחיר בפועל לפיו בוצעו עסקאות בתנאי שוק בנכס עצמו, או בנכסים דומים, וזאת בתנאי שעסקאות אלו בוצעו בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה ובשווקים דומים לשוק בו פועל הנכס המוערך.

בגישה זו מעריכים את הנכס על בסיס השוואה לעסקאות קניה ומכירה של פעילויות דומות. השימוש במידע בנוגע לרכישות של נכסים דומים במטרה להעריך את שוויו של נכס, מבוסס על ההנחה כי הפרמטרים הרלוונטיים, הנגזרים מעסקאות ריאליות בעסקים דומים, יכולים לשמש בסיס לגזירת השווי של הנכס המוערך.

האמור לעיל מסויג בכך שהעסקה הדומה נעשתה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. במקרה שכך נעשה, נהוג להתייחס לשווי העסקה כאל משקפת את ערך השוק הריאלי של הנכס שהועבר. עסקאות ההשוואה אשר יהוו את מדגם ההשוואה להערכה יכולות להיות מחד מכירת נכס שלם (דוגמת עסקת מכירת חברה), ומאידך ציטוט מחיר מניה נסחרת של חברה דומה.

לאחר מציאת אותן עסקאות השוואה רלוונטיות, יש לתקנן את שווי הנכסים אליהם אנו משווים לשווי הנכס המוערך על פי פרמטרים הנבחרים לפי העניין, דוגמת גובה ההכנסות, גובה הרווח, ההון העצמי או לחלופין פרמטרים תפעוליים כגון היקף תיק הלקוחות, מס' העובדים וכדומה.

לאחר מכן מוערך הנכס על בסיס השוואה בינו לבין נכסי המדגם וזאת על בסיס ההנחה שנכסים דומים מאופיינים במכפילים וביחסים פיננסיים דומים. ההשוואה נעשית על בסיס היחס המחושב בין השווי של נכס לבין הפרמטר הנבחר של ביצוע. יחס זה נקרא "מכפיל".

גישת העלות / השווי הנכסי הנקי (NAV)

בגישת העלות מעריכים את השווי הכלכלי של נכסי והתחייבויות חברה ליום ההערכה בהתאם לערכי השוק שלהם. לצורך ביצוע הערכת השווי ע"פ שיטה זו, לוקחים את יתרת הנכסים וההתחייבויות במאזן (ומחוץ למאזן) ומבצעים אומדן לערכם הכלכלי, כלומר בשונה מ"השווי בספרים", מה שמכונה הערך "הנכסי" של חברה מתייחס לערכי המימוש נטו (Exit Value) של הנכסים וההתחייבויות. ערך ההון העצמי הנגזר מסך שוויי הנכסים פחות שך שוויי ההתחייבויות, מבטא את שוויה הכלכלי של החברה.

בגישה זו אין משתמשים בתחזיות ושוויים עתידיים כי אם רק בנתוני הווה קיימים. למשל, אם חברה עסקית שהחלה לפעול לפני זמן קצר היא הבעלים של מכונות ייצור כלשהן, שוויה יהיה כשווי ההוגן של המכונות (שווי ההוגן הוא המחיר שבו יכולה החברה למכור את המכונות בשוק החופשי, בעסקאות של מוכר מרצון לקונה מרצון) בתוספת שאר נכסי החברה, ובניכוי התחייבויותיה.

בגישת השווי הנכסי הנקי (NAV) נהוג להשתמש בעיקר לגבי חברות בפירוק, חברות שהוקמו זה מכבר, חברות אשר כל שווין, או מרבית שווין (בעיקר חברות אחזקה וחברות נדל"ן מניב), בא לידי ביטוי בנכסי המאזן (נטולות "נכסים בלתי מוחשיים" או "מוניטין") או על מנת לקבל חסם תחתון לגבי שווי החברה.

גישת ההכנסות / הרווח

לפי גישת ההכנסות, שוויו של נכס כלכלי נגזר מתזרימי המזומנים שינבעו ממנו בעתיד. העיקרון הבסיסי המונח ביסוד ניתוח החברה לפי גישת ההכנסות הינו כי הנכס / החברה הינה "עסק חי" ופעיל (Ongoing Concern), אשר יפעל בעתיד, כך שהמטרה היא להגיע לשווי הנוכחי של תחזית זרמי המזומנים העתידיים. מתודולוגיית הערכת השווי המרכזית והמקובלת בגישת ההכנסות הינה שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flows). בשיטה זו שווי הנכס הוא הערך הנוכחי של תזרים המזומנים החופשי (Free Cash Flows) המיוצר בתקופת התחזית שנקבעה (סופית או אינסופית).

השלב הראשון בגישה זו היא בניית מודל של התחזית העסקית אותה רוצים לאמוד. המודל הוא מערכת של קשרים לוגיים-מתמטיים בין פרמטרים שונים אותם מעריכים כמשפיעים על התוצאות העסקיות העתידיות של הנכס נשוא הבדיקה. תוצאת המודל היא שורה של תזרימי מזומנים הנובעים מן הפרמטרים והנוסחאות השונות ששימשו כהנחות למודל.

בשלב השני, בכדי לקבוע את שווי הנכס יש לקבוע את שיעור ההיוון המתאים לניכוי תזרים המזומנים. שיעור ההיוון מהווה את הבסיס להיוון זרמי המזומנים העתידים ותרגומם לערכים נוכחיים. שיעור ההיוון משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות. ככל שהפעילות מוערכת כמסוכנת יותר, קרי, רמת הודאות הקיימת להתגשמות תזרים המזומנים נמוכה יותר, כך יבחר שיעור היוון גבוה יותר. ככל ששיעור ההיוון גבוה יותר, כך שווי התזרים יהיה נמוך יותר.

לאחר שמתקבלת תוצאת היוון תזרימי המזומנים יש לבצע התאמות שונות בהתאם לכל נכס. ההתאמות כוללות הערכת שווי טרמינלי, קרי ערך תקופת הפעלה שלא נלקחה בחשבון בתזרים המהוון (למשל תזרים נבנה ל- 5 שנים ואילו הפעילות הכלכלית צפויה להמשך זמן רב יותר),

השימוש העיקרי בגישה זו נעשה בהערכת עסקים חיים (Ongoing Concern) אשר שוויים נובע מתזרימי המזומנים אשר הם צפויים להניב בעתיד, להבדיל מחברות אשר עיקר שוויין נובע מהנכסים הקיימים בהן כבר כיום. ככל שהפעילות המוערכת קיימת זמן רב יותר ובידי המעריך נתונים רבים ומדויקים יותר לגבי תוצאות העבר שלה, כך יקל לבנות מודל מציאותי אמין.

גישת ההכנסות / הרווח

נתוני הנכס המוערך אינם היחידים החשובים. רצוי למדוד פרמטרים כגון רווחיות צפויה, סיכון ומחיר הון על-בסיס ענף שלם, ולא על-בסיס הנכס המוערך בלבד ולכן יש צורך בנתונים ובהערכות מדויקות ככל האפשר לגבי הסביבה העסקית בה נערכת הפעילות, קרי, נתונים וההערכות בנושאי רגולציה, מתחרים קיימים ומתחרים פוטנציאליים, ספקים לקוחות וכיו"ב. ככל שנתונים וההערכות מדויקות יותר, כך איכותה של ההערכה תהיה גבוהה יותר ולהפך, ככל שהנתונים וההערכות שבבסיס המודל רחוקות מן המציאות, כך איכותה של הערכת השווי יורדת.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון בו נהוון את תזרימי המזומנים העתידיים הוא על פי רוב ה- WACC, שהינו שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי המניות.

WACC = Kd * (1-T) * (%d) + Ke * (%e)

כאשר:

WACC	=	שיעור התשואה הנדרשת המשוקללת על נכסי החברה;
Kd	=	שיעור התשואה הנדרשת על החוב;
d%	=	שיעור החוב מסך הנכסים;
Ke	=	שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי;
e%	=	שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;
T	=	שיעור המס של החברה המוערכת;

התשואה הנדרשת על החוב תיגזר על פי רוב ממחיר החוב בפועל של החברה, ומחיר החוב הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע). שיעור החוב מהנכסים יגזר על פי רוב משיעור המינוף בפועל של החברה, ושיעור המינוף הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע).

שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי נקבע בהתאם למודל ה- Capital Asset Pricing Model (CAPM). מודל ה-CAPM מניח כי המשקיע הממוצע מחזיק את תיק השוק ולכן חשוף לסיכוני השוק ומכאן שמדידת הסיכון של נכס בודד היא ביחס לסיכון תיק השוק. על-פי מודל זה שיעור התשואה על ההון העצמי נגזר מריבית חסרת סיכון ליום הרכישה בתוספת פרמיית סיכון שוק המוכפלת ברמת הסיכון של החברה ביחס לסטיית התקן של תיק השוק (ß).

Ke = Rf + ß * (Rm-Rf)

כאשר:

RF	=	ריבית חסרת סיכון;
ß	=	רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת תיק השוק;
Rm-Rf	=	פרמיית הסיכון של נכסים מסוכנים על פני ריבית חסרת סיכון;

בטא של נכס תיגזר על פי רוב מחישוב הבטא בפועל של מניית החברה המוערכת, ממדגם חברות נסחרות דומות לחברה המוערכת, או ממאגר מידע. ראשית תיגזר הבטא הממונפת למניית החברות הנבחנות, ואז יבוצע להן מינוף מחדש על מנת להגיע לבטא המתאימה לחברה המוערכת.

לעיתים, מקובל להוסיף למחיר ההון של העסק פרמיות נוספות בגין סיכונים שאינם "נתפשים" על-ידי ה-CAPM, כגון:

- פרמיה לחברות קטנות (small-size premium)
- פרמיה לסיכון מדינה (country risk premium)
- פרמיות לסיכונים אחרים

מתודולוגיה להערכת שווי איזי 2025

במסגרת הערכת השווי של איזי 2025 ננקטה גישת השווי הנכסי (NAV). בהתאם לגישה זו, אומדים את השווי הכלכלי של נכסי והתחייבויות החברה ליום ההערכה, כאשר הפער בין השווי ההוגן של הנכסים להתחייבויות מייצג את השווי הכלכלי של החברה לבעלי מניות החברה.

הערכת שווי פרויקטים – התחדשות עירונית

הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF (היוון תזרימי מזומנים מהפרויקט – הון עצמי ורווח פרויקטאלי לאחר ניכוי כלל ההוצאות וההתחייבויות המיוחסות לפרויקט לרבות מס ועלויות מזנין).

אמידת השווי ההוגן בגישה זו נעשה על ידי היוון תזרימי המזומנים של הפרויקט (הזרמת ההון העצמי ומשיכת עודפים) בשיעור ההיוון אשר משקף את סיכוני הפרויקט. בנוסף, לפרויקטים אשר הוודאות שלהם היא מלאה, הוספו מקדמי ודאות להתממשות.

הערכת השווי מבוססת על מידע לגבי נתוני רווחיות פרויקטים אשר נלקחו מדו"חות שמאי חיצוני שנשכר על ידי הועדה אשר תמצית שלהם מצורפת לעבודה.

מתודולוגיה להערכת שווי גפן

במסגרת הערכת שווי חברת גפן התבססנו על מחיר מניית גפן בבורסה לני"ע ב-30 עד 90 ימי המסחר האחרונים תוך בחינת סבירות השווי בבורסה על ידי 2 גישות נוספות:

1) שווי לפי מכפילי הון חברות השוואה
2) הערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV). הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF (היוון תזרימי מזומנים מהפרויקט – הון עצמי ורווח פרויקטאלי לאחר ניכוי כלל ההוצאות וההתחייבויות המיוחסות לפרויקט לרבות מס ועלויות מזנין).

פרק 4

הערכת שווי הנרכשת - איזי 2025

הנחות עבודה ומתודולוגיה

הערכת השווי נעשתה בהתאם לגישת השווי הנכסי (NAV), לפיה אומדים את השווי הכלכלי של נכסי והתחייבויות החברה ליום ההערכה, כאשר הפער בין השווי ההוגן של הנכסים להתחייבויות מייצג את השווי הכלכלי של החברה לבעלי מניות החברה. שוויה של כל חברה חושב בנפרד (Stand alone), ושווי החברה הממוזגת חושב בהתאם לשווי המצרפי.

אמידת השווי של כל פרויקט מבוססת על תזרימים אשר התקבלו מהחברה ונבדקו והותאמו על ידי משרד השמאות אודלס קינן כחלק מבחינת העסקה (תמצית דו"חות השמאי מצורפים), לרבות נתוני רווחיות, סטאטוס תכנוני, לוחות הזמנים הצפויים לעלייה לקרקע וסיום הפרויקט, וכמו כן על הנחות שלנו אודות שיעור ההון העצמי הנדרש, שיעורי היוון, מקדמי וודאות ושינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים.

שווים ההוגן של הפרויקטים נאמד בגישת EDCF, כלומר היוון תזרימי המזומנים הצפויים **לבעלי המניות** בכל אחד מהפרויקטים (השקעות הוניות, הלוואות בין שותפים וחילוץ עודפים בניכוי מס), בשיעור היוון אשר משקף את סיכון הפרויקט, ובשקלול מקדם הוודאות להתממשות הפרויקט.

הפרויקטים סווגו לקבוצות בהתאם לסטטוס התכנוני שלהם, כאשר לכל קבוצה שיעור היוון, מקדם וודאות, הנחת דחייה בחודשים למועד העלייה לקרקע והנחת התארכות הפרויקט, כדלהלן:

סטטוס	שיעור היוון	מקדם וודאות	גרייס התחלה(*)	התארכות פרויקט(*)
בביצוע	8%-9.5%	100%	0-3	0-3
ערב ביצוע (עבר ועדה)	9%-10.5%	100%	0-3	0-3
פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	10%-11.5%	95%	0-6	0-6
פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	11%-12.5%	80%	0-6	0-6
תב"ע הופקה להתנגדויות (רוב נדרש)	12%-13.5%	70%	0-9	0-9
בתכנון – אין תב"ע מאושרת (רוב נדרש)	13%-14.5%	50%	0-12	0-12
מתחמי פינוי בינוי (מעל 50% חתימות – אין רוב נדרש)	14%-15.5%	%020	0-12	0-12
פרויקטים ללא רוב נדרש (נבחרו כיזם)	15%-16.5%	ל.ר	ל.ר	ל.ר

(*) חודשים

להלן הנחות עבודה נוספות אשר נלקחו בחשבון לצורך הערכת השווי:

- **מועד ההערכה:** 30/06/2025
- **שיעור מס:** 23%, מס חברות
- **הון עצמי נדרש על ידי בנק מלווה :**15%;
- **דיסקאונט אי סחירות:** 5%;
- **משיכת הון עצמי :**75% התקדמות בפרויקט ו-75% מכירות;
- **פרמיית ייזום:** 0%
- **תקורת ניהול מוערכת לצורך ביצוע הפרויקטים:** 2,500-3,000 אלפי ₪;
- **שיעור התקדמות ומכירות בפרויקט לצורך חילוץ רווחים:** 100%

סיכום שווי

להלן תמצית שווי איזי 2025, נכון למועד ההערכה (בהנחת 100% בפרויקט ז'בוטינסקי (באלפי ₪):

רכיב (אלפי ₪)	מינימאלי	מקסימאלי	ביאור
פרויקטים			
בביצוע	-	-	1
ערב ביצוע (עבר ועדה)	-	-	1
ודאות גבוהה - הוגשה בקשה להיתר	98,284	105,897	1
ודאות בינונית - תהליך רישוי לפני הגשת היתר	-	-	1
תב"ע הופקדה להתנגדויות (רוב נדרש)	11,299	13,499	1
בתכנון - אין תב"ע מאושרת (רוב נדרש)*	15,766~~18,508~~	23,358~~27,137~~	1
מתחמי פינוי בינוי (מעל 50% חתימות - אין רוב דרוש)	-	-	1
בחירה כיזם (אין רוב דרוש)	-	-	1
סה"כ פרויקטים	**128,091**	**146,533**	
התאמות נוספות			
תקורות ניהול	(15,478)	(12,898)	2
סך שווי לפני דיסקאונט אי-סחירות	**109,872~~112,613~~**	**129,856~~133,635~~**	
דיסקאונט אי סחירות	(5,494)~~(5,631)~~	(6,493)~~(6,682)~~	3
סך שווי	**104,378~~106,982~~**	**123,363~~126,954~~**	

*פרויקט הרי גולן שלב א' נמצא כפסע מרוב נדרש (7 חתימות) ומטעמי שמרנות ניתן לו שווי אפס

ביאור 1: סך שווי פרויקטים

שווי צבר הפרויקטים של איזי 2025 הינו שווי הפרויקטים המצרפי שלה, כאשר השווי של כל פרויקט נאמד על ידי היוון תזרימי המזומנים לבעלי המניות הצפויים ממנו, בשיעור ההיוון המתאים לסטטוס התכנוני שלו, ובשקלול מקדם הוודאות המתאים לו כמופיע לעיל **(לפירוט המלא ראה נספח א' לעבודה)**.

ביאור 2: תקורות ניהול

סעיף זה מביא לידי ביטוי את סך תקורות הניהול (עלויות הנה"כ) אשר יידרשו על מנת לממש את צבר הפרויקטים הנוכחי שלה, שכן שווי כל פרויקט אינו מביא לידי ביטוי את תקורות הניהול של החברה, אלא אך ורק את העלויות הנדרשות לאותו הפרויקט. לשם כך, אמדנו את תקורות הניהול השנתיות **המייצגות** לביצוע פרויקטים אלו בגובה 2,500-3,000 אלפי ₪ לשנה אותן פרסנו לתקופה של כ-10 שנים, בניכוי מס, והיוונו אותן למועד ההערכה בשיעור היוון של כ-9%. **בהינתן מיזוג עם גפן, להערכת הדירקטוריון, חלק מתקורות אלו יכולות להיחסך.**

להלן תחשיב שווי תביעת הניהול, נכון למועד ההערכה (באלפי ₪):

שנה	הוצ' שנתית, נטו ממס	זמן להיוון	שווי מינימאלי	שווי מקסימאלי
1	1,925-2,310	0.5	2,213	1,844
2	1,925-2,310	1.5	2,030	1,692
3	1,925-2,310	2.5	1,862	1,552
4	1,925-2,310	3.5	1,709	1,424
5	1,925-2,310	4.5	1,567	1,306
6	1,925-2,310	5.5	1,438	1,198
7	1,925-2,310	6.5	1,319	1,099
8	1,925-2,310	7.5	1,210	1,009
9	1,925-2,310	8.5	1,110	925
10	1,925-2,310	9.5	1,019	849
סך תביעת ניהול			**15,478**	**12,898**

ביאור 3: דיסקאונט אי-סחירות

דיסקאונט אי-סחירות הוא הפחתה (הנחה) בשווי של נכס – לרוב מניות או ניירות ערך – שנובעת מכך שהנכס אינו סחיר, קרי קשה למכור אותו במהירות ובשווי מלא בשוק החופשי. לאור כך שמדובר בחברה פרטית הפחתנו דיסקאונט אי סחירות בגובה 5%.

סיכום שווי איזי 2025

כאמור, הערכת השווי של חברת איזי 2025 נעשתה לפי גישת השווי הנכסי (NAV). הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF (היוון תזרימי מזומנים מהפרויקט – הון עצמי ורווח פרויקטאלי לאחר ניכוי כלל ההוצאות וההתחייבויות המיוחסות לפרויקט לרבות מס ועלויות מזנין).

להלן סיכום השווי של חברת איזי 2025 (אלפי ₪):

אלפי ₪	מינימום	ממוצע	מקסימום
חלופה	104,378~~106,982~~	113,871~~116,968~~	123,363~~126,954~~

טווח השווי הממוצע של חברת איזי 2025 הינו בין כ-104,378~~106,982~~ אלפי ₪ ל-123,363~~126,954~~ אלפי ₪, כאשר בממוצע השווי הינן 113,871~~116,968~~ אלפי ₪.

פרק 5

הערכת שווי הרוכשת - גפן

הנחות עבודה ומתודולוגיה

במסגרת הערכת שווי חברת גפן התבססנו על מחיר מניית גפן בבורסה לניי"ע ב-30 עד 90 ימי המסחר האחרונים תוך תיקוף השווי בבורסה על ידי 2 גישות נוספות:

3) שווי לפי מכפילי הון חברות השוואה
4) הערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV). הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF (היוון תזרימי מזומנים מהפרויקט – הון עצמי ורווח פרויקטאלי לאחר ניכוי כלל ההוצאות וההתחייבויות המיוחסות לפרויקט לרבות מס ועלויות מזנין).

סיכום שווי – שווי שוק בהתאם למחיר המניה בבורסה

לטובת אמידת טווח השווי ההוגן לחברת גפן, נלקח הטווח שבין השווי המינימאלי והמקסימאלי ב-30 עד 90 ימי המסחר האחרונים למועד ההערכה. נציין כי שווי השוק של גפן למועד ההערכה הינו מייצג וזאת בין היתר בשל עומק הסחירות והיקף המסחר בה (הכולל בממוצע כ-61 עסקאות יומיות בהיקף ממוצע של כ-166 אלפי ₪ ב-90 ימי המסחר שקדמו למועד ההערכה).

להלן טווח השווי של חברת גפן ב-30 עד 90 ימי המסחר האחרונים (אלפי ₪):

תקופה	מינימום	מקסימום
30	115,606	138,727
60	105,354	130,874
90	105,354	138,727

כאמור, לטובת תיקוף שווי מניית גפן בבורסה הוצגו לוועדה 2 גישות נוספות לבחינת שווי חברת גפן:

שווי לפי מכפילי הון חברות השוואה

כחלק מבחינת חלופת שווי לפי מכפילי חברות השוואה, התבססנו על מדגם חברות מענף הנדל"ן היזמי לרבות התחדשות עירונית בשווי שוק קטן עד בינוני. המכפיל שנבחר הינו מכפיל ההון – המכפיל המקובל לבחינת שווי של חברה יזמית.

שווי לפי גישת NAV משולבת EDCF לפרויקטים

הערכת השווי נעשתה בהתאם לגישת השווי הנכסי (NAV), לפיה אומדים את השווי הכלכלי של נכסי והתחייבויות החברה ליום ההערכה, כאשר הפער בין השווי ההוגן של הנכסים להתחייבויות מייצג את השווי הכלכלי של החברה לבעלי מניות החברה. שוויה של כל חברה חושב בנפרד (Stand alone), ושווי החברה הממוזגת חושב בהתאם לשווי המצרפי.

עיקר נכסי והתחייבויות החברה כוללים את צבר הפרויקטים של החברה, נדל"ן להשקעה (המוצג בשווי הוגן), אגרות החוב של החברה ושווי הוצאות התקורה.

ביאור 1: סך שווי פרויקטים

שווי צבר הפרויקטים של גפן הינו שווי הפרויקטים המצרפי שלה, כאשר השווי של כל פרויקט נאמד על ידי היוון תזרימי המזומנים לבעלי המניות הצפויים ממנו (**EDCF**), בשיעור ההיוון המתאים לסטטוס התכנוני שלו, ובשקלול מקדם הוודאות המתאים לו כמופיע מטה.

אמידת השווי של כל פרויקט מבוססת על תזרימים אשר התקבלו מהחברה ונבדקו והותאמו על ידי משרד השמאות אודלס קינן כחלק מבחינת העסקה, לרבות נתוני רווחיות, סטאטוס תכנוני, לוחות הזמנים הצפויים לעלייה לקרקע וסיום הפרויקט, וכמו כן על הנחות שלנו אודות שיעור ההון העצמי הנדרש, שיעורי היוון, מקדמי וודאות ושינויים בלוחות הזמנים של הפרויקטים.

הפרויקטים סווגו לקבוצות בהתאם לסטטוס התכנוני שלהם, כאשר לכל קבוצה שיעור היוון, מקדם וודאות, הנחת דחייה בחודשים למועד העלייה לקרקע והנחת התארכות הפרויקט, כדלהלן:

סטטוס	שיעור היוון	מקדם וודאות	גרייס התחלה(*)	התארכות פרויקט(*)
בביצוע	8%-9.5%	100%	0-3	0-3
ערב ביצוע (עבר ועדה)	9%-10.5%	100%	0-3	0-3
פרויקטים בוודאות גבוהה (הוגשה בקשה להיתר)	10%-11.5%	95%	0-6	0-6
פרויקטים בוודאות בינונית (תהליך רישוי לפני הגשה)	11%-12.5%	80%	0-6	0-6
תב"ע הופקה להתנגדויות (רוב נדרש)	12%-13.5%	70%	0-9	0-9
בתכנון – אין תב"ע מאושרת (רוב נדרש)	13%-14.5%	50%	0-12	0-12
מתחמי פינוי בינוי (מעל 50% חתימות – אין רוב נדרש)	14%-15.5%	20%	0-12	0-12
פרויקטים ללא רוב נדרש (נבחרו כיזם)	15%-16.5%	ל.ר	ל.ר	ל.ר

(*) חודשים

ביאור 2: שווי תקורות ניהול

סעיף זה מביא לידי ביטוי את סך תקורות הניהול (עלויות הנה"כ) אשר יידרשו על מנת לממש את צבר הפרויקטים הנוכחי שלה, שכן שווי כל פרויקט אינו מביא לידי ביטוי את תקורות הניהול של החברה, אלא אך ורק את העלויות הנדרשות לאותו הפרויקט. לשם כך, אמדנו את תקורות הניהול השנתיות **המייצגות** של חברת גפן (בהתאם לדו"ח כספי שנתי 2024) אותן פרסנו לתקופה של כ-10 שנים, בניכוי מס, והיוונו אותן למועד ההערכה.

ביאור 3: נכסים עודפים ומזומנים ושווה מזומנים

לחברה נכסים נוספים אשר מופיעים בספרים ולא מקבלים שווי כחלק משווי הפרויקטים, לרבות:

- נדל"ן להשקעה
- מזומנים ושווה מזומנים
- מסים נדחים

לשווי החברה הוספנו נכסים אלו בהתאם לספרי החברה ליום 31 במרץ 2025 (המועד הסמוך ביותר למועד ההערכה).

ביאור 4: שווי אג"ח

לחברה אג"ח להמרה אשר נסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב. כחלק מהערכת השווי הפחתנו את שוויו ההוגן (מנתוני הבורסה) של האג"ח להמרה ליום 30 ביוני 2025 בניכוי מגן המס על ריבית האג"ח.

להלן הנחות עבודה נוספות אשר נלקחו בחשבון לצורך הערכת השווי:

- **מועד ההערכה:** 30/06/2025
- **שיעור מס:** 23%, מס חברות
- **הון עצמי נדרש על ידי בנק מלווה :**15%;
- **משיכת הון עצמי :**75% התקדמות בפרויקט ו-75% מכירות;
- **פרמייה יזמית:** 75%
- **שיעור התקדמות ומכירות בפרויקט לצורך חילוץ רווחים:** 100%

סיכום שווי גפן

כאמור, במסגרת הערכת שווי חברת גפן התבססנו על מחיר מניית גפן בבורסה לני"ע ב-30 עד 90 ימי המסחר האחרונים תוך תיקוף השווי בבורסה על ידי 2 גישות נוספות:

1) שווי לפי מכפילי הון חברות השוואה
2) הערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV). הערכת השווי של הפרויקטים בתחום ההתחדשות העירונית נערכה בהתאם לגישת EDCF (היוון תזרימי מזומנים מהפרויקט – הון עצמי ורווח פרויקטאלי לאחר ניכוי כלל ההוצאות וההתחייבויות המיוחסות לפרויקט לרבות מס ועלויות מזנין).

להלן סיכום השווי של חברת גפן בהתאם לשלושת החלופות:

	מינימום	ממוצע	מקסימום
שווי שוק	105,354	122,041	138,727

טווח השווי של חברת גפן בהתאם לשוויה בבורסה הינו בין כ-105,354 אלפי ₪ ל-138,727 אלפי ₪, כאשר בממוצע השווי הינן 122,041 אלפי ₪. השווי ההוגן של חברת גפן בהתאם ל-2 החלופות הוצג לוועדה ותומך בשווי החברה בבורסה, כך שהשווי בבורסה משקף את שוויה ההוגן של החברה.

פרק 6

סיכום ומסקנות

סיכום שווי חברות ומסקנות

כאמור, שווי הנרכשת- חברת איזי 2025 בהתאם להערכת השווי (**פירוט מלא בפרק 4**) הינו בטווח שבין כ-104,378~~106,982~~ אלפי ₪ לבין כ-123,363~~126,954~~אלפי ₪. שווי הנרכשת בהתאם להבנות בין הצדדים הינו 107 מיליון ₪, **אשר נמצא בחלקו הנמוך של הטווח, ועל כן לפי דעתינו התמחור של חברת איזי 2025 שעל פיו נעשית העסקה הינו כדאי והוגן עבור חברת גפן ובעלי מניותיה מנקודת מבט פיננסית.**

בהתאם להערכת השווי של גפן שנעשתה לפי גישת שווי השוק ונתמכה בשווי לפי מכפילי הון של חברות השוואה והערכת שווי לפי גישת השווי הנכסי (NAV) (**פירוט מלא בפרק 5**), שווי הרוכשת – חברת גפן הינו בטווח שבין כ-105,354 אלפי ₪ לבין כ-138,727 אלפי ₪. שווי הרוכשת בהתאם להבנות בין הצדדים הינו 136 מיליון ₪, **אשר נמצא בחלקו העליון של הטווח, ועל כן לפי דעתינו השווי של חברת גפן שעל פיו נעשית העסקה הינו כדאי והוגן עבור חברת גפן ובעלי מניותיה מנקודת מבט פיננסית.**

פועל יוצא מכך שיחס השווי בהתאם להסכמות הצדדים הינו הוגן עבור חברת גפן ובעלי מניותיה.

להלן יחסי השווי של החברות מחברת גפן המאוחדת (אלפי ₪/%):

חברה	שווי (אלפי ₪)	%
גפן	136,000	55.97%
איזי 2025	107,000	44.03%
גפן המאוחדת	**243,000**	**100.00%**

נספח א': שווי פרויקט לפי EDCF של חברת איזי

להלן השווי לכל פרויקט של חברת איזי 2025:

אלפי ₪	מינימאלי	מקסימאלי
ודאות גבוהה - הוגשה בקשה להיתר		
פלדות	40,226	47,839
מתחם ז'בוטינסקי	58,058	58,058
סך התאמות	**98,284**	**105,897**
תב"ע הופקדה להתנגדויות (רוב נדרש)		
נאות ספיר הרצל	11,299	13,499
סך התאמות	**11,299**	**13,499**
בתכנון - אין תב"ע מאושרת (רוב נדרש)		
חטיבת כרמלי בני ברית	10,220	14,708
אוריה החיתי מתחם א'	5,546	8,650
~~הרי גולן שלב א'~~	~~2,742~~	~~3,780~~
סך התאמות	**18,508**	**27,137**
בחירה כיזם (אין רוב דרוש)		
הרי גולן שלב א'*	-	-
אוריה החיתי מתחם ב'	-	-
הרי גולן שלב ב'	-	-
סך התאמות	**-**	**-**
סה"כ	**128,091**	**146,533**

* יובהר כי פרויקט זה עומד על כ-61% חתימות על הסכמי פינוי בינוי מחייבים מול החברה המאפשר לחברה לקדם את הפרויקט מול הרשויות ולקדם תב"ע, וחסרות לו 7 חתימות להגעה ל-67% (רוב נדרש), בנוסף בפרויקט זה הושקעו עלויות ישירות של כ- 800 אלף ש"ח. אילו הפרויקט היה מגיע לרוב נדרש ועל פי המתודולוגיה בהערכת השווי לפרויקט זה היה ניתן שווי של כ- 7.8 מש"ח ברף המינימאלי וכ- 10.6 מש"ח ברף המקסימאלי, מטעמי שמרנות השווי המיוחס לפרויקט הוא אפס.

Beta Finance

שותפים


יניב אבדי


שגיא בן סימון


יגאל קוקושקין


אור כורם

Beta Finance הוקמה על ידי שלושה שותפים בעלי ניסיון עשיר ואיכותי בפרויקטים בחזית עולם העסקים הישראלי. הכוח הניהולי הנ"ל נותן מענה לצרכים רחבים של לקוחותינו בתחומי הייעוץ והניהול

לשותפים רשת קשרים ענפה בעולם העסקים ובעולם הייעוץ, היוצרת נגישות לידע אינסופי בכל התחומים

אנו, שותפי Beta Finance מאמינים כי ייעוץ הוא מקצוע ואנו מקדישים את זמננו ליעוץ מקצועי מזה שנים רבות. כל אחד מצוות השותפים ייעץ במרוצת השנים לעשרות גופים בשאלות עסקיות שונות ומגוונות

אנו מאמינים שיושרה, אמינות ומקצועיות ימשיכו להוביל את לקוחותינו לעבר הישגים חדשים. כפועל יוצא, מערכות היחסים ושיתופי הפעולה של החברה עם הקהילה העסקית בישראל הינם רחבי היקף

7 ביולי, 2025

לכבוד
הועדה הבלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ

נייר עמדה

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1 מטרת הבחינה ומועד קובע

לבקשת ועדת הביקורת הגשנו חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקטים שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בחוות הדעת השונות.

המועד הקובע לבחינה[1] - 10/12/2024.

1.2 גילוי פרטים

חוות דעת הוזמנו על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ בחודש אוקטובר, 2024.

1.3 יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ, חברת אבו בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת

1.4 להלן מסקנות הבדיקה - לטובת נוחות בלבד

	פרויקט	יח"ד מצב נכנס	יח"ד מצב יוצא	סטטוס תכנוני	הכנסות צפויות	עלויות צפויות	רווח פרויקטאלי לפני מס
	יאשדוד, רובע ח	308	1,436	בשלב הוצאת היתרים, תב"ע בתוקף	₪ 2,354,370,000	₪ 2,025,705,763	₪ 328,664,237
	אשדוד, רובע ה', נאות ספיר-הרצל	200	900	בשלב הוצאת היתרים, תב"ע בתוקף	₪ 1,336,190,000	₪ 1,211,392,160	₪ 124,797,840
	אשדוד - רובע א', זבוטינסקי	124	527	תב"ע בתוקף, יש תבע חדשה בהכנה	₪ 852,742,484	₪ 695,337,831	₪ 157,404,653
	אשדוד - רובע ג', האדמו"ר מבעל"ז	144	648	בתכנון אין תב"ע בתוקף (רוב דרוש)	₪ 1,116,763,111	₪ 955,516,176	₪ 161,246,935
	אשדוד - רובע יג', אוריה החיתי	257	809	בתכנון אין תב"ע בתוקף (רוב דרוש)	₪ 1,848,684,487	₪ 1,597,787,397	₪ 250,897,090
שלב א	אשדוד - רובע יא', הרי גולן	128	448	מעל 50% חתימות- אין רוב דרוש ואין תב"ע בתוקף	₪ 976,000,000	₪ 775,178,323	₪ 200,821,677
שלב ב					₪ 775,989,641	₪ 656,311,367	₪ 119,678,274

1.5 אנו מסכימים כי נייר עמדה זה יצורף לדוח זימון האספה הכללית של גפן.

שמאית מקרקעין שער קינן רישיון מס' 1075

[1] מועד עריכת הבחינה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 14 באוגוסט, 2025
סימוכין : 20535

לכבוד,
חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין

פינוי בינוי מתחם נאות ספיר
גוש 2067 חלקה 50 (חלק)
גוש 2068 חלקות 106-0-87,89,94,105 בשלמות וחלקות 104 (חלק), 107 (חלק)
מתחם נאות ספיר - שדרות הרצל, רובע ה', אשדוד

עפ"י בקשת חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן "החברה"), הוערך אומדן הרווח הצפוי בפרויקט פינוי בינוי שבנדון בכפוף לקיום הנחת עבודה לצורך צרכים פנימיים של החברה. זאת נכון למועד קובע 10/12/2024.

בהתאם להצהרה כתובה מאת החברה, עובר למיועד הקובע, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת בהתייחס ליום 30 ביוני, 2025 [1] שהנו ה"מועד הקובע החדש".

במסגרת הערכה מחודשת של הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ערכנו מספר פעולות:

<u>עלויות הקמה</u>
ערכנו ניתוח עלויות הקמה נכון למועד הקובע החדש - זוהתה עלייה בעלויות הביצוע הישירות של הפרויקט, אשר גוררת אחריה גם עלייה נלווית בעלויות המימון.

<u>פדיון צפוי</u>
ערכנו סקר מחירים עדכני של עסקאות השוואה נכון למועד הקובע החדש. בהתאם לסקר זוהתה עלייה באומדן ההכנסות הצפויות בפרויקט.

לאור ממצאי בדיקתנו הגענו לכלל דעה כי לא חל שינוי מהותי ברווחיות הפרויקט נכון למועד הקובע החדש.
נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.
אנו מסכימים כי נייר עמדה זה יצורף לדוח זימון נאספה הכללית של החברה.

בכבוד רב,

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

[1] המועד הקובע בהערכת השווי שערכה פירמת בטא פיינס בע"מ לבחינת הוגנות יחסי ההחלפה בעסקה

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 2 ביולי, 2025
סימוכין : 19953

בחינה כלכלית אינדקטיבית

תכנית מס' תמל/2024[1]

גוש 8068 חלקות 106-87,89,105-80 וחלק מחלקות 104,107

גוש 2067 חלק מחלקה 50

פינוי בינוי מתחם נאות ספיר - שדרות הרצל

<u>רובע ה', אשדוד</u>

[1] תקנון מונה תדפיס 67.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים :

1. מטרת הבחינה וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 4
3. רקע והנחות להבחינה 5
4. תיאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני 11
6. רישוי 18
7. מצב משפטי 19
8. גורמים ושיקולים 28
9. סקר נתונים 29
10. תחשיבי היתכנות כלכלית 32

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
הועדה הבלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ

בחינה כלכלית אינדקטיבית

<u>פינוי בינוי מתחם נאות ספיר - שדרות הרצל, רובע ה', אשדוד</u>

1. מטרת הבחינה וגילוי פרטים

1.1. מטרת הבחינה ומועד קובע

לבקשת ועדת הביקורת הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בהבחינה לצורך צרכים פנימיים של מזמינת הבחינה.

המועד הקובע לבחינה[2] - 10/12/2024

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ בחודש אוקטובר, 2024. בשלב זה טרם התקבל כתב שיפוי מטעם מזמינת חוות הדעת. יובהר כי מדובר בחוות דעת לצרכים פנימיים בלבד ואין לפרסם אותה לציבור.

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ, חברת אבו בע"מ, וחברת גינת בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת הבחינה לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין הבחינה, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת הבחינה

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

הבחינה נערכה בהתבסס על המסמכים שהתקבלו מהחברות ומפורטים בבחינה זו.

[2] מועד עריכת הבחינה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.5. מסמכים שהתקבלו, עליהם התבססנו בחוו"ד זו

- ✓ נספח שינויים להסכם עם הדיירים מיום 20/05/2024.
- ✓ כתב התחייבות לוועדה המקומית לתו"ב אשדוד.
- ✓ מידע לעניין דמי ניהול לחברת תדהר.

1.6. הערכות קודמות

משרדנו לא ביצע הערכות שווי קודמות לנכס הנבחן.

2. פרטי הנכס

גוש	2067	2068
חלקות	50 (חלק)	80-87,89,94,105-106 בשלמות 104 (חלק), 107 (חלק)
שטח כלל המתחם[3]	כ-38.5 דונם	
יח"ד קיימות	200 יח"ד	
חניות קיימות	8 חניות	
סה"כ שטח דירות קיימות[4]	15,879 מ"ר	
מהות הנכס	מתחם קרקע ועליו מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 200 יח"ד, 8 חנויות וכן 2 מבני ציבור. המתחם מהווה פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"ל 2024. בהתאם לתכנית המצויה בהפקדה, על חטיבת הקרקע הידועה כמתחם הרצל-נאות ספיר רובע ה' אשדוד עתידים להיבנות 900 יח"ד חדשות, ב-5 בניינים בבנייה מרקמית ו-4 בניינים רבי קומות.	
כתובת	מתחם נאות ספיר - שדרות הרצל, רובע ה', אשדוד	

[3] בהתאם לדביר ההסבר לתב"ע.
[4] בהתאם לטבלת שטחי דירות עפ"י מדידות המצורפת להסכם מול הדיירים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. רקע והנחות להבחינה

מתחם הקרקע נשוא הבחינה ממוקם בשטח תכנית הנמצאת בשלבי הכנה, תכנית מס' תמ"ל/2024 מדובר בתכנית במתווה של פינוי בינוי בחטיבת קרקע הידועה כמתחם הרצל-נאות ספיר רובע ה' בעיר אשדוד אשר במסגרתה המבנים הוותיקים הקיימים עתידים להיהרס ובמקומם להיבנות 900 יח"ד חדשות, ב-5 בניינים בבנייה מרקמית ו-4 בניינים רבי קומות.

בבסיס הבחינה הבאנו בחשבון הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- בהתאם לסטטוס החתימות במתחם שהועבר לעיוננו עולה כי, נכון למועד הקובע שיעור החתומים בכלל המתחם הינו כ-82%.
- חטיבת הקרקע הכלולה בתכנית לפינוי בינוי הינו בשטח של כ-22 דונם במתחם נאות ספיר-הרצל, רובע ה' בעיר אשדוד.
- בהתאם למידע שנמסר על ידי היזם על המתחם בנויים כיום 200 יח"ד וותיקות בשטח ממוצע של כ-79.4 מ"ר, 8 חנויות ו-2 מבני ציבור (טיפת חלב וגן ילדים), בהתאם לתב"ע עתידים להיבנות 900 יח"ד חדשות, ב-5 בניינים בבנייה מרקמית ו-4 בניינים רבי קומות.
- הפרוגרמה התכנונית כוללת מטלה ציבורית המצויה בתחום חטיבת הקרקע לפינוי בינוי ובנוסף מטלה ציבורית בהתאם להסכם נפרד לתב"ע אשר נחתם עם עיריית אשדוד לבניית מבנה ציבור בהיקף של 5,300 מ"ר.
מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס' דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכד', יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- הבחינה מסתמכת על בסיס מסמך עיקרי ההסכם מול בעלי הדירות, כדלקמן:
דירת התמורה לבעלי הדירות הינה על בסיס תוספת שטח של 40% ביחס לשטח הדירה הקיימת, החנויות יקבלו תוספת שטח של 100% ביחס לשטח החנות הקיימת. שטח דירת תמורה ממוצע הינו כ-111 מ"ר.
בנוסף, כל דירת תמורה זכאית למרפסת בשטח של כ-12 מ"ר, חניה ומחסן של יפחת משטח של 4 מ"ר.
- התמורה לדיירים תהיה במסגרת דירות התמורה אשר הוגדרו בפרוגרמה התכנונית עליה הסתמכה הבחינה ללא כל תמורה נוספת אשר חורגת ממתווה הפרויקט.
- הבחינה מסתמכת על מידע שנמסר לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזם וגורמים נוספים. במידה וקיימים הסכמים/ התחייבויות חתומות נוספות שאינן מוזכרות בבחינה ולא הוצגו לעיוננו יש לעדכן תחשיב אומדן הרווח בהתאם.
- הובא בחשבון כי אין כל מניעה משפטית ו/או צורך בהליך משפטי נוסף לצורך השלמת הפרויקט.
- אומדן עלות הייזום בתחשיב הינם על פי ניסיוננו.
- היזם ישלם דמי שכירות לדירות הבעלים בתקופת הפרויקט.
- היזם יישא בעלויות ההובלה ל-2 כיוונים.
- היטל ההשבחה שישולם הינו בשיעור 50%.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הבאנו בחשבון הנחת עבודה כי יינתן ניכוי בתחשיב היטל ההשבחה למטלה הציבורית במסגרת התב"ע וכן למטלה הציבורית המצויה בהסכם נפרד לתב"ע.

- יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה.
- לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.
- בתחשיב השווי הבאנו בחשבון התחייבויות היזם עד למועד קבלת טופס 4. כאשר אומדן דמי ניהול אותו נדרש היזם לשלם עבור דירות הבעלים נבחן לתקופה של 5 שנים.
- יתקבל פטור מתשלום דמי היתר.
- הבחינה אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן הרווח בפרויקט.
- עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.
- בבסיס הבחינה הנחת עבודה כי יידרש תשלום מס רכישה בשיעור 6%. כאמור, אנו ממליצים לבחון את הנושא בטרם ביצוע כל פעולה מול יועץ מס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

מתחם הקרקע הנישום מורכב ממספר חלקות הכוללות מבני מגורים ותיקים ו-2 מבני ציבור הממוקמים ברחובות נאות ספיר, שבזי ושמואל הנגיד, רובע ה', אשדוד.

אשדוד היא עיר במחוז הדרום, השוכנת במישור החוף הדרומי, בין גוש דן לאשקלון וממערב לכביש 4. העיר מחולקת למספר רובעים, כאשר כל רובע תוכנן לתפקד באופן עצמאי כך שבכל רובע בנויים מרכז מסחרי, מתנ"ס ומרכזי תרבות, מוסדות חינוך ושירותים שונים לקהילה.

בשנים האחרונות קלטה העיר מספר גדול של עולים חדשים וניכרת בה תנופת בניה של בנייני מגורים בבניה חדשה ואיכותית.

הנכס הנישום ממוקם באזור הידוע כרובע ה' אשר החל להיבנות בשנות ה- 70, רובע זה ממוקם במרכז העיר. אוכלוסיית הרובע הטרוגנית, ומורכבת מאוכלוסייה ותיקה, משפחות וזוגות צעירים וכן עולים חדשים משפרי דיור.

גבולותיו של הרובע, כדלקמן:

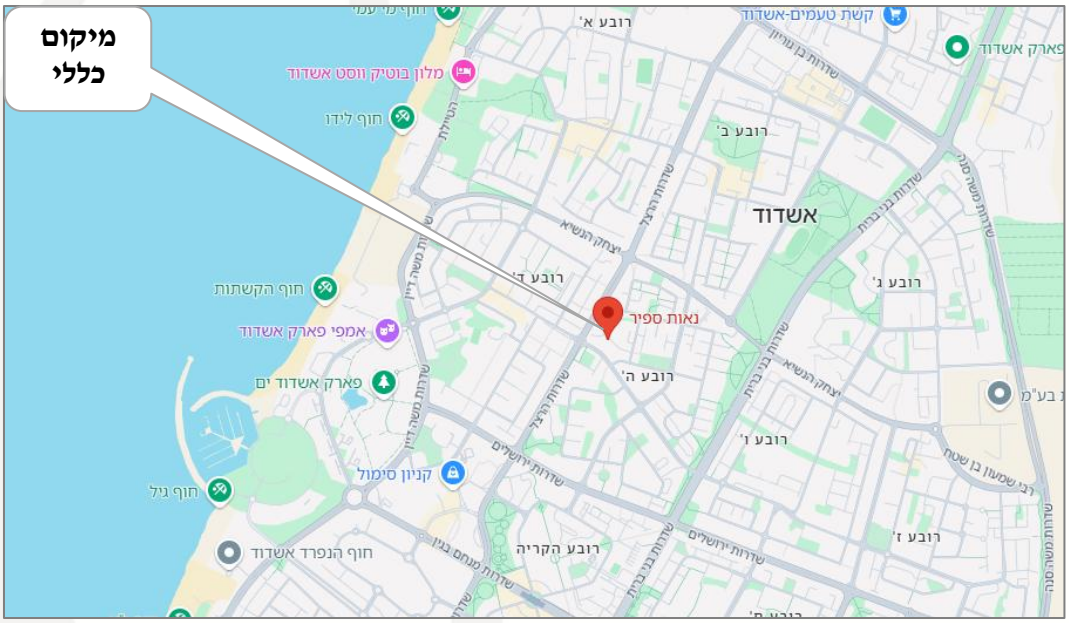
מצפון - שדרות יצחק הנשיא ומעברו רובע ב'.
ממזרח - שדרות בני ברית ומעברו רובע ז'.
מדרום - שדרות ירושלים ומעברו רובע סיטי.
ממערב - שדרות הרצל ומעברו רובע ד'.

רובע ה' באשדוד מאופיין בשלושה פארקים מרכזיים (יגאל אלון, גן הפסלים ופארק אברהם המחודש), ועובר כעת תהליך של התחדשות עירונית הכולל פרויקטים של פינוי בינוי. חטיבת הקרקע המדוברת ממוקמת בחלקו הצפוני של הרובע, באזור המשלב מסחר, משרדים, שטחי ציבור ומגורים בבנייה רוויה.

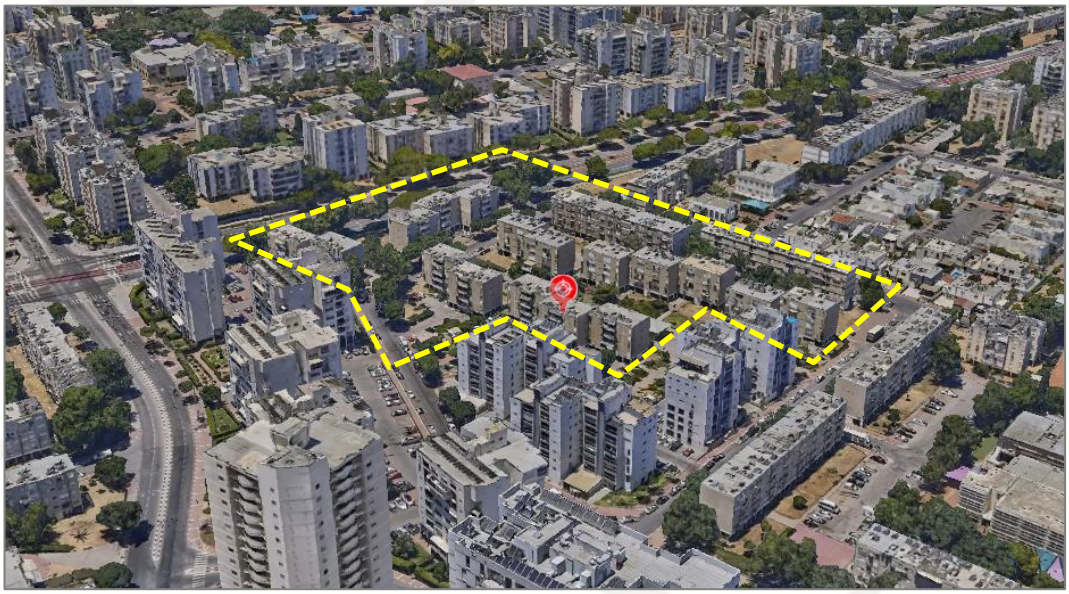
הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת הנכס במרקם הסביבתי שלו[5]



להלן תצלום אוויר של מיקום הנכס הנישום[6]



[5] מתוך אתר גוגל מפות

[6] נלקח ממערכת SIMPLEX , תצלום אוויר מיום 19/07/2024. סימון המתחם בצהוב - להמחשה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. תיאור מתחם/חטיבת הקרקע

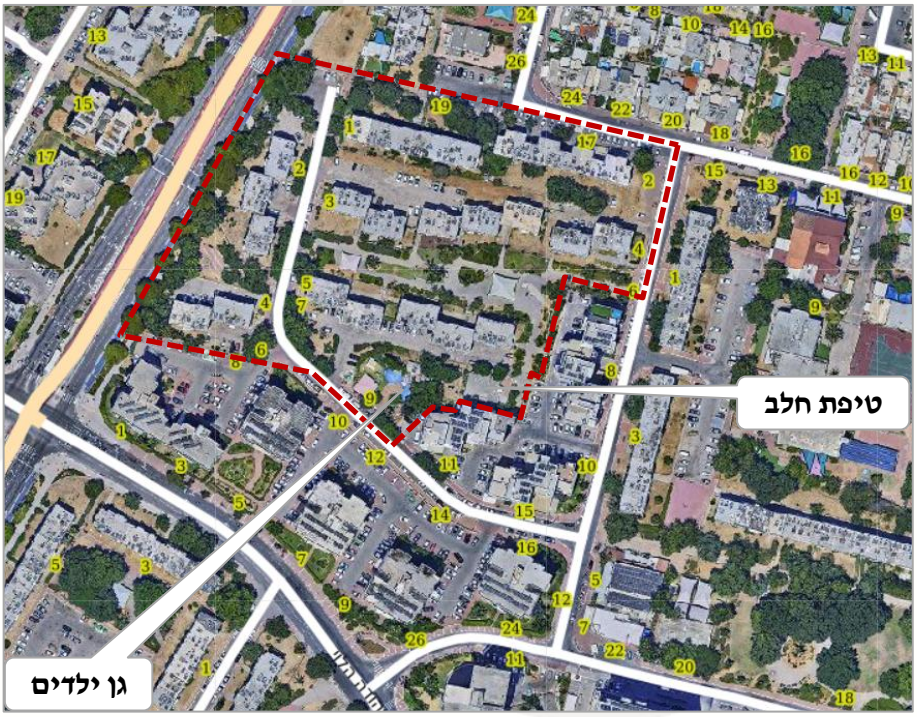
מתחם הקרקע נשוא הבחינה ידוע כחלקות 87-80, 89, 94, 104(חלק), 106-105, 107(חלק) בגוש 2068 וחלקה 50(חלק) בגוש 2067.
שטחה מתחם איחוד וחלוקה הינו כ- 21,540 מ״ר.

מדובר במתחם קרקע הכולל בנייני מגורים, טיפת חלב וגן ילדים וגבולותיו, כדלקמן:

מצפון רחוב שמואל הנגיד ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע ובית כנסת.
מדרום רחוב נאות ספיר ומעברו בנייני מגורים.
ממזרח רחוב רבי שלום שבזי ומעברו בניני מגורים אשר עברו הליך תמ״א 38 חיזוק ותוספת.
ממערב שדרות הרצל המהווה ציר תנועה מרכזי וחוצה את העיר אשדוד מצפון לדרום.

על מתחם הקרקע בנויים מבני מגורים ותיקים הכוללים 200 יח״ד ו-2 מבני ציבור ישנים (טיפת חלב וגן ילדים).

להלן תשריט המתחם[7]



[7] מתוך מערכת ה-GIS של עיריית אשדוד, סימון המתחם באדום להמחשה בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.3. תיאור המבנים הבנויים כיום על המתחם הקרקע

כללי

תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית. יודגש כי לא בוצע ביקור בפנים הדירות. לצורך ביצוע הפרויקט, יהיה צורך בהריסת הבניינים הבנויים כיום על החלקה.
הבניינים בנויים בבנייה טרומית.

במתחם חטיבת הקרקע בנויים מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 200 יח"ד ו-2 מבני ציבור כדלקמן:

בניין ברחוב שמואל הנגיד 17	-	32 יח"ד
בניין ברחוב שמואל הנגיד 19	-	32 יח"ד + 8 חנויות מסחריות
בניין ברחוב נאות ספיר 3	-	16 יח"ד
בניין ברחוב שבזי 4	-	16 יח"ד
בניין ברחוב שבזי 6	-	24 יח"ד
בניין ברחוב נאות ספיר 2	-	24 יח"ד
בניין ברחוב נאות ספיר 4	-	16 יח"ד
בניין ברחוב נאות ספיר 5	-	16 יח"ד
בניין ברחוב נאות ספיר 7	-	24 יח"ד
נאות ספיר 9	-	גן ילדים וטיפת חלב.

להלן שטחי הדירות/חנויות הקיימות בהתאם למפורט בהסכם עם הדיירים[8]

כתובת עירונית	גוש	חלקה	מדידה דירה טיפוסית
שמואל הנגיד 17	2068	81	68.15
שמואל הנביא 19		80	71.07
נאות ספיר 2		83	84
נאות ספיר 4		85	84
נאות ספיר 3		82	84
נאות ספיר 5		86	84
נאות ספיר 7		86	84
שבזי 4		82	84
שבזי 6		82	84

כתובת עירונית	גוש	חלקה	מדידת חנות
שמואל הנגיד 17	2068	81	27.32

מהאמור עולה כי, סה"כ שטח דירות בנויות במתחם הינו כ-15,879 מ"ר, שטח חנויות בנוי הינו כ-218.56 מ"ר, שטח חנות ממוצעת הינו כ-27.32 מ"ר ושטח דירה ממוצעת הינו כ-79.40 מ"ר.

[8] שטחי הדירות הינם בהתאם למדידה שבוצעה במתחם וזאת עפ"י ההסכם עם הדיירים אשר הועבר לעיוננו.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. מצב תכנוני[9]

5.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא חוו"ד:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	יום אישור התוכנית
ד/381	קביעת יעודים חדשים	1204	12/08/1965
ד/381/א/1	קביעת אזורי בניה	1092	21/05/1964
85/101/02/3	יצירת מסגרת תכנונית למגורים	5051	04/02/2002
62/101/02/3	מסגרת תכנונית ליישום החלטות הוועדה	4591	25/11/1997
35/101/02/3	הקמת סככות ופרגודים	3514	01/01/1988
20/101/02/3	שינויים בתקנון המתאר	2464	30/08/1978
603-0828491	תוספת שימושים ושינויים בז. בנייה מגרשים	9490	18/03/2021
תכניות בהפקדה			
תמ"ל/2024	התחדשות עירונית מתחם הרצל נאות ספיר, רובע ה'		הופקדה בתאריך 23/08/2024
תכניות בתכנון			
603-0528026	תכנית מתאר כוללנית לעיר אשדוד		15/11/2021 - הארכת מועד לדיון בהפקדה

[9] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני שנמסר באתר האינטרנט של עיריית אשדוד. זכויות הבניה המתוארות לעיל הנן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת הבחינה ואינן חייבות את הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

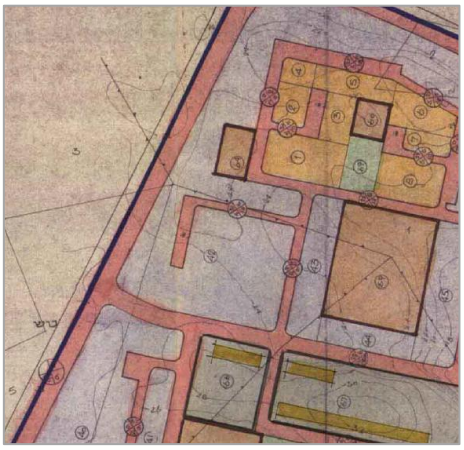
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן סיכום הזכויות הרלוונטיות למתחם הקרקע הנישום:

תכנית ד/381

ייעוד קרקע	מגורים ב' ודרך.
מס' קומות	4 קומות ובמקומות מיוחדים 8-12 קומות, בתים מעל 4 קומות יועברו לאישור הוועדה המחוזית.
חנויות	לצרכי אוכל, מכוני יופי, בתי מרקחת, פרחים, ספרים וצרכי כתיבה, טבק וממתקים, כביסה, חייטים, מתקני נעליים, צלמים.

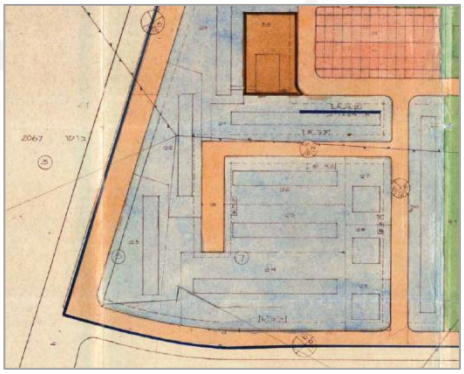
להלן תשריט התכנית:



תכנית ד/381/א/1

ייעוד קרקע	מגורים ב' ודרך.
מס' קומות	4 קומות.
תכליות	כל התכליות שאושרו לאזור מגורים א', חנויות לצרכי אוכל, מכולת וכלי בית, מכוני יופי, בתי מרקחת, פרחים, ספרים וצרכי כתיבה, טבק וממתקים, כביסה, חייטים, מתקני נעליים, צלמים, מוסדות פרטיים ובתי מלון והבראה (פרט לטיפול חינוכי בעבריינים ובתי הבראה לחולי רוח).

להלן תשריט התוכנית:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 20/101/02/3

מטרת התכנית	התכנית קובעת, בין היתר, שטחי שירות שלא יכללו בחישוב אחוזי הבניה כגון חדרי מדרגות, שרותי בניין ומרתפים לצרכי אחסנה.
חדרי מדרגות	חדרי מדרגות בשטח של עד 12 מ״ר לכל קומה לא יבואו במניין השטח הכולל של הבניין לצורך חישוב זכויות הבנייה. חדרי מדרגות בשטח גדול מ-12 מ״ר יבואו במניין השטח הכולל. חדר כניסה לרבות ממ״ד בשטח של 20 מ״ר לא יחושב כלל במסגרת אחוזי הבניה. חדר כניסה קטן יותר יחושב במלואו. בבניינים בני 8 קומות ומעלה, יחושבו אחוזי הבניה של חדרי המדרגות עבור 4 הקומות הראשונות בלבד. עפ״י אותה צורת החישוב, במניין הקומות לא יחושבו קומות עמודים ודירות גג. בדירות רב מפלסיות שטח המדרגות הפנימיות יחושבו פעם אחת בלבד.

תכנית 35/101/02/3

מטרת התכנית	לאפשר הקמת סככות מתפרקות, פרגודים מתפרקים, סוככים מתקפלים לעונת החורף, כנספח לבתי אוכל בקומת הקרקע הגובלים במדרכה, כיכר, רחבה וכדומה מעבר לקו הבניה בתחום המדרכה. לאפשר הקמת סככות מתפרקות למכירת אבטיחים ומילונים בתקופת הקיץ. לאפשר הקמת סוכות, פרגולות, בשטחים ציבוריים פתוחים, בשטחים פרטיים פתוחים באזורי מגורים ומסחריים, במרפסות ועל גגות מבנים. ל אפשר מתן הקלות בקווי בניין צדדי ו/או אחורי לצורך התקנת ארובות בבנייני מגורים מסחריים, תעשיה ו/או ציבוריים. לאפשר מתן פטור מחובת הקצאת והכשרת מקום חניה לכלי רכב בתחומי המגרש, לגבי הרחבת יחידת דיור עד שטח מירבי של 110 מ״ר, אם וכאשר הועדה המקומית מצאה כי אין פתרון חניה בתחום המגרש.

תכנית 62/101/02/3

מטרת התכנית	ליצור מסגרת תכנונית שתאפשר יישום של החלטות הועדה המקומית לתו״ב בהתאם להתפתחותה של העיר בנושאים שונים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 85/101/02/3

מטרת התכנית	להוסיף שטחי שירות באזורי מגורים.
מרתפים	תותר הקמת מרתפים עד גבולות המגרש בתנאי שלפחות עד 80% משטחו של המרתף ישמש לחניה תת קרקעית. שטח שירות לכל קומת המרתף יהיה 100% משטח המגרש.
קומת קרקע	שטח הקומה (עיקרי + שירות) לא יעלה מעל 45% משטח המגרש. השטח הבנוי והסגור (עיקרי + שירות) לא יעל מעל 70% משטח הקומה (במקום ה-60% המותרים עפ"י תכנית 20/101/02/3) והיתרה תשמש כקומה מפולשת או כחניה מקורה.
ש"ש לקומה טיפוסית	15 מ"ר לכל חדר מדרגות משותף ועוד 17 מ"ר לכל יח"ד שבקומה טיפוסית עבור לובי קומתי, ארונות תשתית מרחבים מוגנים ומחסנים.
מתקנים על הגג	50 מ"ר עבור חדרים טכניים.

תכנית 603/0828491

מטרת התכנית	הוספת שימושים ושינויים בזכויות בניה למגרשים המיועדים לצרכי ציבור.

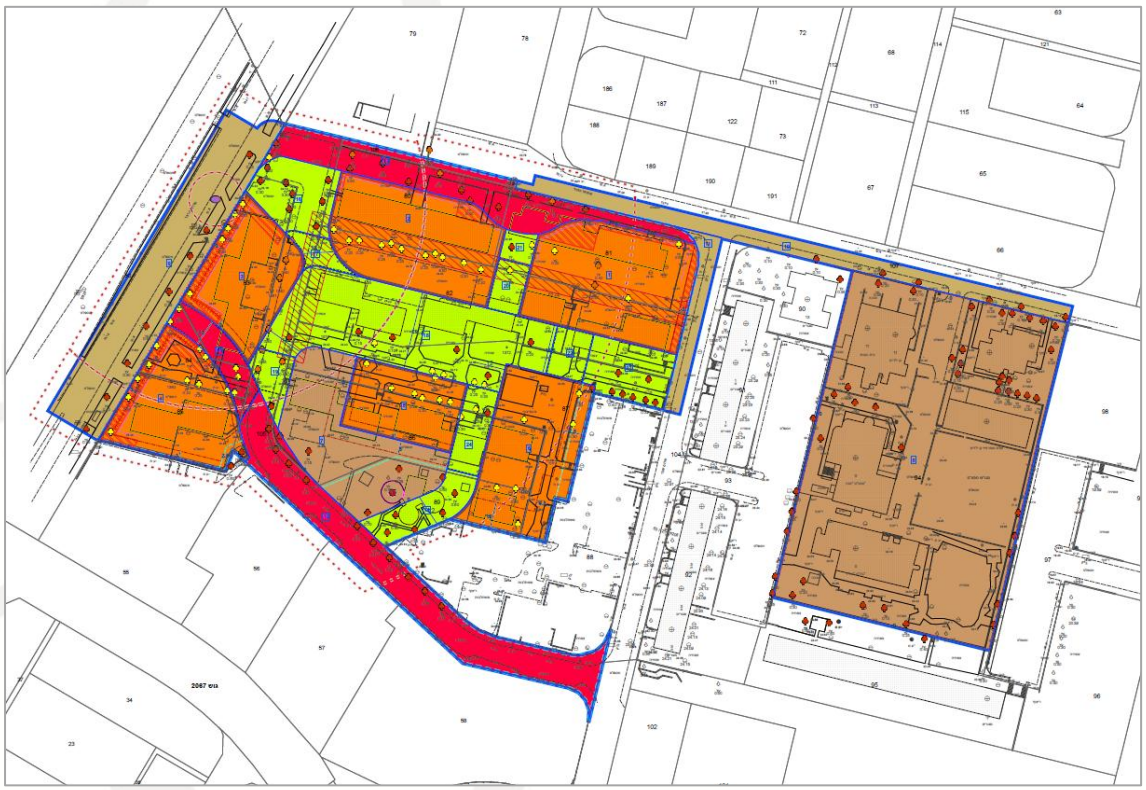
תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית תמל/2024 - התכנית המוצעת

מטרת התכנית	התוכנית מציעה הריסת 12 בנייני מגורים ישנים והקמת 9 מבנים חדשים הכוללים 900 יחידות דיור, תוך הוספת שטחי מסחר, מבני ציבור חדשים, חניונים תת קרקעיים ושטחים ירוקים.
ייעודי הקרקע	מגורים ה', מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת ודרך מוצעת.
מס' יח"ד מצב מוצע	900 יח"ד
תמהיל יח"ד	20% דירות מיקרו בשטח פלדלת של 55 מ"ר 10% דירות קטנות בשטח פלדלת של 75 מ"ר 40% דירות בינוניות בשטח פלדלת של 105 מ"ר 30% דירות גדולות בשטח פלדלת של 118 מ"ר
שטח דירה ממוצעת	95 מ"ר פלדלת (עיקרי + ממ"ד)
שטח מרפסת ממוצעת	12 מ"ר.
מחסן	שטח מחסן דירתי לא יעלה על 6 מ"ר.
חזית מסחרית	התכנית משלבת מגורים, מסחר ומבני ציבור: חזית מסחרית לאורך רחובות הרצל ושמואל הנגיד.
מבנה ציבור	התוכנית כוללת מבני ציבור בקומת הקרקע ומגרש למבנה ציבור. שימור חלקי של גן הילדים הקיים והעצמת זכויות בניה במתחם בית ספר שז"ר לסך של 320% (מעל ומתחת לקרקע) בהתאמה לתכנית למבני ציבור.
מקומות חניה	מוצעות להקמה 5 קומות של מרתפי חניה כדקלמן:
	מגורים 675 מ.ח (יחס 1:0.75) + 13 מ.ח לנכים
	מסחר 36 מ.ח (יחס 1:50) + 2 מ.ח לנכים + 4 חניות תפעולית.
	גני ילדים 8 מ.ח (יחס 1:2) + 1 מ.ח לנכים.
	מעון יום 6 מ.ח (יחס 1:2) + 1מ.ח לנכים.
	בית כנסת 2 מ.ח (יחס 1:150)

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן תשריט המתחם - מצב מוצע:



להלן נספח שלביות:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

שלב א': בשלב א' יפונו 80 יח"ד ויבנו 2 מגדלים ו- 2 בניינים מרקמיים.
מגדלים 29 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה. 176 יח"ד בכל מגדל.
מרקמי 8 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה. 50 יח"ד במגרש 5 ו-66 יח"ד במגרש 6.

שלב ב': בשלב ב' יפונו 120 יח"ד ויבנו 2 מגדלים ו- 2 מניינים מרקמיים.
מגדלים 29 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה. 174 יח"ד בכל מגדל.
מרקמי 8 קומות מעל קומת מסחר ומרתף חניה. 34 יח"ד במגרש 1 ו-50 יח"ד במגרש 2.

סה"כ 900 יח"ד חדשות לבניה.

להלן טבלת זכויות הבניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטח בנייה					מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל לכניסה קובעת		מתחת	סה"כ שטחי בניה עילי	סה"כ שטח"ב בניה כוללים			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	שירות							
מגורים ה	מגורים ה'	1	2,447	17,264	9,020	12,235	26,284	38,519	208	109.5	30	5	2,496
	מסחר			400	100		500	500					
	מבנים ומסדות ציבור			100	30		130	130					
	מגורים ה'	2	2,245	18,592	9,580	11,225	28,172	39,397	224	109.5	30	5	2,688
	מסחר			400	100		500	500					
	מבנים ומסדות ציבור			100	30		130	130					
	מגורים ה'	3	1,505	14,608	7,920	7,525	22,528	30,053	176	109.5	30	5	2,112
	מסחר			291	73		364	364					
	מגורים ה'	4	1,714	14,608	7,920	8,570	22,528	31,098	176	109.5	30	5	2,112
	מסחר			387	97		484	484					
	מגורים ה'	5	1,126	4,150	1,750	5,630	5,900	11,530	50	35.2	9	5	600
	מבנים ומסדות ציבור			160	40		200	200					
	מגורים ה'	6	2,045	5,478	2,310	10,225	7,788	18,013	66	35.2	9	5	792
	מבנים ומסדות ציבור			416	104		520	520					

הערות לטבלה:

- שטח דירה לא יעלה על 95 מ"ר (עיקרי + ממ"ד).
- לפחות 20% מהדירות יהיו קטנות מאוד ולפחות 10% יהיו קטנות.
- בייעוד מגורים ה' יתווספו עד 150 מ"ר שטח עיקרי לשטח משותפים לרווחת הדיירים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, אותרו המסמכים הבאים:

6.1. ריכוז היתרי בניה

גו"ח	כתובת	מס' היתר	מתן תוקף	תיאור ההיתר	סה"כ שטח המבנה	מס' יח"ד	הערות
2068/80	שמואל הנגיד 19						לא אותר היתר בניה, הבניין כולל 32 יח"ד
2068/81	שמואל הנגיד 17	2328	27/08/1972	הריסת קירות פנימיים ושירותים	2,295	40	יח"ד + 8 חנויות 32
2068/82	שבזי 4	1268	26/08/1974	הקמת בית מגורים הכולל 16 יח"ד	1,408	16	
	נאות ספיר 6	1269	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 24 יח"ד	2,112	24	
	נאות ספיר 3	1270	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 16 יח"ד	1,408	16	
2068/83	נאות ספיר 2	1262	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 24 יח"ד	2,112	24	
2068/85	נאות ספיר 4	1263	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 16 יח"ד	1,408	16	
8068/86	נאות ספיר 5	1264	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 16 יח"ד	1,408	16	
	נאות ספיר 7	1265	02/05/1975	הקמת בית מגורים הכולל 24 יח"ד	2,112	24	
2068/89	טיפת חלב וגן ילדים	1741	25/01/1976		141		אותר היתר לטיפת חלב בלבד

6.2. היטל השבחה

בסמכות הועדה המקומית לפטור את המתחם מחבות בהיטל השבחה, הנחת העבודה בבסיס הבחינה הנה כי ההיטל שיחול בגין הינו בשיעור של 50% מההשבחה. כל שינוי באומדן זה מחייב בחינה עדכנית של בדיקת הכדאיות ושטחי התמורה בפרויקט.

נדגיש כי גובה היטל ההשבחה ייקבע אך ורק על ידי שמאי הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד ובכפוף להליכי השגה מקובלים.

6.3. איכות הסביבה

לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט.
הנחת העבודה הינה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

6.4. רשות העתיקות

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי מתחם הקרקע אינו כלול בתחום אתר עתיקות.
נדגיש כי תחשיב השווי **אינו** כולל עבודות חפירה והצלה במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסחי טאבו שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 17/07/2024, עולים הפרטים הבאים:

2068	80	2014	1	65.68	ראשונה	1/32	יושקוב מרינה קלר	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			2	64.6	ראשונה	1/32		בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			3	65.68	שניה	1/32	רודניק ליודמילה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			4	64.60	שניה	1/32		1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
								1/2		
			5	65.68	שלישית	1/32	פייגין מיכאל	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
								1/2		
			6	64.6	שלישית	1/32	יעקובי מאיר משה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			7	65.68	רביעית	1/32		בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			8	64.6	רביעית	1/32	נאומוב אולגה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			9	64.6	ראשונה	1/32	מלמוד אידה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							מלמוד קרול	1/2		
			10	64.6	ראשונה	1/32	ויסוקי אנה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			11	64.6	שניה	1/32	זערור יניב	1/2		
							זערור מרים	1/2		
			12	64.6	שניה	1/32	אזולאי אביבה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			13	64.6	שלישית	1/32	ולדלן סימונובסקי	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			14	64.6	שלישית	1/32	סטרלץ סטלה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			15	64.6	רביעית	1/32	איסקוב שלומי	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			16	64.6	רביעית	1/32	שרגאני אירית	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			17	64.6	ראשונה	1/32	אסל ישראל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			18	64.6	ראשונה	1/32	מירטה עשהאל	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							מירטה דינה	1/2		
			19	64.6	שניה	1/32	סגל אולגה	1/4		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							סגל מרק	3/4		
			20	64.6	שניה	1/32	מהרט אנרה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							מהרט דנבולו דינה	1/2		
			21	64.6	שלישית	1/32	אלון רינה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			22	64.6	שלישית	1/32	צצאשווילי ליאנה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			23	64.6	רביעית	1/32	כהנא חיים	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	
							כהנא סטפני יפה	1/2		
			24	64.6	רביעית	1/32	פויניאק ילנה	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק דיסקונט	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פויניאק סרגיי	1/2		
			25	64.6	ראשונה	1/32	ליטוין ויקטוריה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			26	65.68	ראשונה	1/32	תורגמן ישועה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							תורגמן ג'יזל	1/2		
			27	64.6	שניה	1/32	דהן ציון ישראל	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							דהן רחל	1/2		
			28	65.68	שניה	1/32	אסאיהן מסנבט	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק המזרחי המאוחד בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			29	64.6	שלישית	1/32	דהן דוד	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							דהן מירית	1/2		
			30	65.68	שלישית	1/32	בס נטליה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ הערה על מינוי כונס נכסים עו"ד חגי (חוגי) אריה תיק הוצל"פ 09/09/2018
			31	64.6	רביעית	1/32	סוליימנוב אלכסיי	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							סוליימנוב טטיאנה	1/2		
			32	65.68	רביעית	1/32	מכבוש עמית	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	81	2,249	1	24.77	קרקע	8/704	עמר ערן	בשלמות		
			2	24.77	קרקע	8/704	ארז צור השקעות בע"מ	בשלמות		
			3	61.47	ראשונה	20/704	דרפקין ולדימיר	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							דרפקין ליובוב	1/2		
			4	61.47	ראשונה	20/704	גולה דוד	1/2		
							גולה יהובנדו	1/2		
			5	61.47	שניה	20/704	גרנות אליהו	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק ירושלים בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			6	61.47	שניה	20/704	חיט אדוארד	1/2		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							חיט טלי וינסברג	1/2		
			7	61.47	שלישית	20/704	צרפתי יוסף	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: טפחות בנק	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							צרפתי מזל	1/2		
			8	61.47	שלישית	20/704	ספז נינו	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							ספז אליסיה	1/2		
			9	61.47	רביעית	20/704	רגואן נעם	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			10	61.47	רביעית	20/704	גוטליב מלכה	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הבינלאומי	
							גוטליב ישראל	1/2		
			11	24.77	קרקע	8/704	אברגל ארמנד	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			12	24.77	קרקע	8/704	קקיאשווילי מיכאל	1/2		
							קקיאשווילי מרדך	1/2		
			13	61.47	ראשונה	20/704	כהן נג'טולה מלמט	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							קהן טמיר חנה	1/2		
			14	61.47	ראשונה	20/704	סריקוב ששי (שמחה)	1/2		
							סריקוב מרים	1/2		
			15	61.47	שניה	20/704	עייש רחל	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			16	61.47	שניה	20/704	פדלון רפאל	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פדלון חנה	1/2		
			17	61.47	שלישית	20/704	פייבוש אברהם מרדכי	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: הבנק הבינלאומי	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פייבוש יהודית	1/2		
			18	61.47	שלישית	20/704	פרידלנדר יהודה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות, משכנתה מדרגה שניה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			19	61.47	רביעית	20/704	פטוניאשווילי משיח	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פטוניאשווילי מלוינה	1/2		
			20	61.47	רביעית	20/704	זיגלבוים שמחה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: הבנק הבינלאומי הראשון למשכנתאות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			21	24.77	קרקע	8/704	ארז צור השקעות בע"מ	בשלמות		
			22	24.77	קרקע	8/704	דטשוילי הלל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			23	61.47	ראשונה	20/704	אלעזר אלדד	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אלעוק אורלי	1/2		
			24	61.47	ראשונה	20/704	שוורץ ביאנקה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ , הערה על מינוי אפוטרופוס כלפון מרים תיק ביהמ"ש לעייניי משפחה מיום 13.11.18
			25	61.47	שניה	20/704	אברבוך מיכאל	בשלמות		
			26	61.47	שניה	20/704	זליקסון אידה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			27	61.47	שלישית	20/704	יוסף ליאור	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי למשכנתאות בע"מ בשלמות	
			28	61.47	שלישית	20/704	דסטה וורקו	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							דסטה למלם	1/2		
			29	61.47	רביעית	20/704	כהן אליהו	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ הערת אזהרה סעיף 126 זבניצקי תומר הערת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי לישראל הלוויס: זבניצקי תומר
			30	61.47	רביעית	20/704	קונוזלב יניב	1/2		
							קונוזלב אירינה	1/2		
			31	24.77	קרקע	8/704	דטשוילי הלל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			32	24.77	קרקע	8/704	מדינת ישראל	בשלמות		
			33	61.47	ראשונה	20/704	לונגר יונטי	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	
			34	61.47	ראשונה	20/704	ויגובסקי אולגה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			35	61.47	שניה	20/704	פרידלנדר יהודה	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פרידלנדר מרים	1/2		
			36	61.47	שניה	20/704	קול אלי	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: משכן בנק הפועלים	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							קול שמחה	1/2		
			37	61.47	שלישית	20/704	חשואל מיכאל	1/2		
							חשואל שושנה	1/2		
			38	61.47	שלישית	20/704	נובחוב מיה	בשלמות	משכנתה מדרגה שניה לטובת: ירמיהייב צבי בשלמות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			39	61.47	רביעית	20/704	חוליאבקו אלכסנדר	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							רומנובסקיה מרינה	1/2		
			40	61.47	רביעית	20/704	פצ'ורסקי פולינה	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							קמינסקי לאוניד	1/2		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	82	4209	1	76.6	ראשונה	1/56	תורג'מן מאיר	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							תורג'מן סגלית	1/2		
			2	76.6	ראשונה	1/56	טבט דיאמנטינה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה), הערה על צורך בהסכמה- ס' 128 עמיגור ניהול נכסים בע"מ.
			3	76.6	שניה	1/56	עטיה יוסף	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			4	76.6	שניה	1/56	בן שימול סוליקה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה).
			5	76.6	שלישית	1/56	לוי מרי	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות, משכנתה מדרגה שניה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות,	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה).
			6	76.6	שלישית	1/56	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	בשלמות		
			7	76.6	רביעית	1/56	אוניקל איליה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אוניקל אירנה	1/2		
			8	76.6	רביעית	1/56	גליוק מיכאל	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							גליוק סבטלנה	1/2		
			9	76.6	ראשונה	1/56	אלמליח יוסי	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			10	76.6	ראשונה	1/56	צאגי אסרסיה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			11	76.6	שניה	1/56	בוקובזה דוד	בשלמות		
			12	76.6	שניה	1/56	טסמה מנשה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							טסמה וובנש	1/2		
			13	76.6	שלישית	1/56	מירל אברהם חיים	3/4		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							מירל מיכאל	1/4		
			14	76.6	שלישית	1/56	גרסוליקר שמשון	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							גרסוליקר רחל	1/2		
			15	76.6	רביעית	1/56	מלקר יצחק יעקב	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			16	76.6	רביעית	1/56	רייכר אלכסנדר	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: משכן בנק הפועלים	הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							רייכר לודמילה	1/2		
			17	76.6	ראשונה	1/56	אגנבורג גנאדי	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אגנבורג מריה	1/2		
			18	76.6	ראשונה	1/56	רייכר יורי	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							רייכר נינה	1/2		
			19	76.6	שניה	1/56	מז'ובובסקי רדיון	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה ס' 126: פלז'ר ניהול נכסים בע"מ המלווה בנק מזרחי טפחות בע"מ
							מז'ובובסקי נטליה	1/2		
			20	76.6	שניה	1/56	עוזר זיטאידה	3/4		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							עוזר סרגיי	1/4		
			21	76.6	שלישית	1/56	כהן דביר יצחק	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערה בדבר עבירה לזרים מדינת ישראל ס' 4 י"ט לחוק רשות מקרקעיי ישראל תש"ך- 1960. ס' 2א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך- 1960. הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			22	76.6	שלישית	1/56	ימנוב מיכאל	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: טפחות בנק	הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							ימנוב אאידה	1/2		
			23	76.6	רביעית	1/56	זולוטניצקי בוריס	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							זולוטניצקי טטיאנה	1/2		
			24	76.6	רביעית	1/56	סריק ילנה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126: נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			25	76.6	ראשונה	1/56	בן גיגי סעדיה	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ,הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128 עמיגור ניהול נכסים בע"מ , הערת אזהרה סעיף 126: נופך
							בן גיגי מרי	1/2		
			26	76.6	ראשונה	1/56	מושייב רימה	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ בשלמות	הערת אזהרה תמ"א 38: נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			27	76.6	שניה	1/56	לחמני אלי אליאס	1/8		
							בוארון שלי רחל	1/8		
							לחמני אלי אליאס	3/40		
							לוי מקס מכלוף	3/40		
							לוי יעקב	3/40		
							אליהו מרצדס	3/40		
							אוחנה לוסי	3/40		
							בוארון שלי רחל	3/40		
							שמיל דורה	3/40		
							אלדד בתיה	3/40		
							בנגיגי רינה	3/40		
							לוי שלמה שי	3/40		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	82	4209	28	76.6	שניה	1/56	מסיקה רחמים	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה).
							מסיקה ירדנה	1/2		
			29	76.6	שלישית	1/56	דרוז אלכסנדר	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: משכן בנק הפועלים	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							בונדר דרוז אקטרינה	1/2		
			30	76.6	שלישית	1/56	גלם רחל	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק דיסקונט	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							גלם שמעון	1\2		
			31	76.6	רביעית	1/56	ששונקר (בסטקר) ימית	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל בע"מ	
			32	76.6	רביעית	1/56	בוסקילה רוני	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			33	76.6	ראשונה	1/56	גודלמן דניאל	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			34	76.6	ראשונה	1/56	רוטלר אסתר	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה ס' 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ (הערות על הימנעות מעשיית עסקה עד 10\08\2011)
			35	76.6	שניה	1/56	בנימין חנוך נתן	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							בנימין גשקה	1\2		
			36	76.6	שניה	1/56	מדינת ישראל/ משרד הבינוי והשיכון	בשלמות		
			37	76.6	שלישית	1/56	שלו מידן משה	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							שלו רותם	1\2		
			38	76.6	שלישית	1/56	איצקוב דניס	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							דיצקוב דיאנה	1\2		
			39	76.6	רביעית	1/56	קושלב ולרי	1\2		
							טרכוב לירה	1\2		
			40	76.6	רביעית	1/56	קפלן ליליה	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי	
							קפלן יבגני	1\2		
			41	76.6	ראשונה	1/56	סעדיה סעדיה	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							סעדיה הילדה	1\2		
			42	76.6	ראשונה	1/56	רביבו יעל	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ , העזרת אזהרה 126 :לטובת עלמו מסטוואל
			43	76.6	שניה	1/56	רוסנק ויטלי	1\4		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							רוסנק מוטליה	1\4		
							פלנקר מיכאל	1\4		
							פלנקר פרידה	1\4		
			44	76.6	שניה	1/56	סבג מסעוד	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ
							סבג רנה	1\2		
			45	76.6	שלישית	1/56	אנור בני	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אנור יאנה	1\2		
			46	76.6	שלישית	1/56	רביבו אליהו	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: קרדיטו משכנתאות לכל מטרה בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ , הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המיסים (גביה) :מס הכנסה אשקלון ,הערות (תיק 033774225 מתאריך 28\08\2023)
			47	76.6	רביעית	1/56	מחלוף בכור	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ הערות (להמנע מלעשות עסקה)
							מחלוף ידידה	1\2		
			48	76.6	רביעית	1/56	זיתון מרלה מיחה	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ,העזרת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							זיתון ציון	1\2		
			49	76.6	ראשונה	1/56	רייכר פרודל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			50	76.6	ראשונה	1/56	עידה יצחק	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	
							עידה שמרית	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			51	76.6	שניה	1/56	קפלהאי שטאיה	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							קפלהאי איילם	1\2		
			52	76.6	שניה	1/56	מיארה סלומון	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			53	76.6	שלישית	1/56	פרנקו דוד	1\6		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ, צו עקול: לשכת מסלול מזונות באר שבע, הערות תיק בימשו הוצלפ מס 03300337910, הליך מס 00000000040,מיום 03\07\2023
							משולם ריינה	1\6		
							פרנקו יעקב	1\6		
							סינקלר שרה	1\6		
							כהנדלקר דליה	1\6		
							סויסה אילנית	1\6		
			54	76.6	שלישית	1/56	יואבוב מרינה	1\2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	
							יואבוב איגור	1\2		
			55	76.6	רביעית	1/56	קנפו פאני	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערה(הימנעות מעשיית עסקה)
			56	76.6	רביעית	1/56	קורבליולב אולגה	1\4		
							קורבליולב ויקטור	1\4		
							קורבלוב מקסים	1\4		
							קורבלוב יוליה	1\4		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	83	1723	1	76.6	ראשונה	1/24	צ'רקובר ישראל	1/4		הערת אזהרה סעיף 126 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							צ'רקובר ראיסה	1/2		
							ברברמן סוניה	1/4		
			2	76.6	ראשונה	1\24	אוחנה מזל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות אזהרה תמ"א 38 :נופח התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			3	76.6	שנייה	1\24	אסולין דוד	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אסולין מוניק מקנין	1\2		
			4	76.6	שנייה	1\24	מולו אגין	1\2		
							מולו זמטו	1\2		
			5	76.6	שלישית	1/24	עמר יעקב	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה עבור : בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							עמר אודליה	1/2		
			6	76.6	שלישית	1\24	בסלוב דמיטרי	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			7	76.6	רביעית	1\24	ווינברג אלכסנדר	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							ווינברג קרינה	1\2		
			8	76.6	רביעית	1\24	בן סימון לאון	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\24	בן סימון חסיבה	1\2		
			9	76.6	ראשונה	1\24	בן חמו שמעון	1\2		הערות על מינוי אופטרופוס : בוזגלו זנט, הערות (תיק א"פ 22591-06-15 בית משפט לענייני משפחה באשדוד מיום 17.2.2016
						1\24	בן חמו רחל	1\2		
			10	76.6	ראשונה	1\24	לוזבר מיכאל	1\4		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\24	לוזבר שירה	1\4		
						1\24	לוזבר לב	1\4		
						1\24	לוזבר דורה	1\4		
			11	76.6	שנייה	1\24	דנדקר אהרון	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ הערות(להמנע מלעשות עסקה), הערה על
						1\24	דנדקר תורה	1\2		
			12	76.6	שנייה	1\24	כוכב מרגלית	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה עבור :בנק הפועלים בע"מ	
			13	76.6	שלישית	1\24	מדינת ישראלמשרד הבינוי השיכון	בשלמות		
			14	76.6	שלישית	1\24	נגוסה יאובניקיר	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה עבור :טפחות בנק משכנתאות לישראל	הערת אזהרה תמא 38 : עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			15	76.6	רביעית	1\24	שם טוב מרי	בשלמות		הערת אזהרה תמא 38 : עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 :עמיגור ניהול נכסים בע"מ
			16	76.6	רביעית	1\24	מדינת ישראלמשרד הבינוי השיכון	בשלמות		
			17	76.6	ראשונה	1\24	אגדגד לאון אליהו	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים, הערות (להמנע מלעשות עסקה)
							אדג'יגד אנני	1\2		
			18	76.6	ראשונה	1\24	אוזן שלמה	1\2		הערת אזהרה תמא 38 : עבור נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 :עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (להמנע מלעשות עסקה), הערה על
							אוזן ניקול	1\2		
			19	76.6	שנייה	1\24	בן לולו אבלין	1\20		
							טוויטו עליזה	1\20		
							בן לולו אלברט	1\20		
							בן לולו מאיר יוסף	1\20		
							בן לולו שמעון	4\40		
							בן לולו אבלין	3\40		
							טוויטו עליזה	9\20		
							בן לולו אלברט	3\40		
							בן לול שמעון	3\40		
			20	76.6	שנייה	1\24	טביל רחל	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות(להמנע
			21	76.6	שלישית	1\24	כהן ירון חיים	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 :נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 : לטובת וחדי יעקב, וחדי מורן. הערת אזהרה סעיף 126 : בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, הלווים (וחדי מורן, וחדי יעקב)
							כהן קורל	1\2		
			22	76.6	שלישית	1\24	דרוקוב אנה	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 :נופף התחדשות עירונית (נה) בע"מ.
							מורוך אנה	1\2		
			23	76.6	רביעית	1\24	בנימין רונן	1\4	משכנתא דרגה ראשונה לטובת :בנק לאומי בישראל בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופף התחדשות עירונית (נה)בע"מ
							בנימין גיל	1\4		
							בנימין חיים חמו	1\2		
			24	76.6	רביעית	1\24	מדינת ישראלמשרד הבינוי השיכון	בשלמות		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	85	1267	1	76.6	ראשונה	1\16	לוי (סוזן) סולטנה	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							לוי קלוד	1\2		
			2	76.6	ראשונה	1\16	עמר רפאל	בשלמות		
			3	76.6	שנייה	1\16	אלימלך שמעון	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (להמנע מלעשות עסקה) ,הערת על צורך בהסכמה- סעיף 128 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערת
						1\16	אלימלך פני	1\2		
			4	76.6	שנייה	1\16	קלדרון אילנה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\16				
			5	76.6	שלישית	1\16	אלטיט דוד	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת : בנק הפועלים בע"מ	
						1\16	אלטיט לימור	1\2		
			6	76.6	שלישית	1\16	פלגין דוד	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
				76.6		1\16	פלגין רמלה	1\2		
			7	76.6	רביעית	1\16	שטה אבי	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת : בנק דיסקונט לישראל בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			8	76.6	רביעית	1\16	רוזיטסקי סרגיי	1\2		העזרת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\16	בדיצבסקי אלכסנדרה	1\2		
			9	76.6	ראשונה	1\16	אבירם יוסף	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת : בנק לאומי לישראל בע"מ	
			10	76.6	ראשונה	1\16	דיאגילב נדזדה	3\4		צו עיקול : לשכת הוצאה לפועל נתניה, הערות :תיק בימ"ש\הוצל"פ מס 5089700222, הליך מס 0000000036,מיום 13\06\2022,הערה לפי סעיף 11א (2) לפקודת מס הכנסה באשקלון המסים (גבייה),הערות : תיק 205603632 מתאריך 03\08\2023
						1\16	דיאגילב סרגיי	1\16		
						1\16	דיאגילב דניס	1\16		
						1\16	דיאגילב יאן	1\16		
						1\16	דיאגילב ויטליה	1\16		
			11	76.6	שנייה	1\16	אסאולב יורי	1\2		העזרת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\16	אסאולב אירנה	1\2		
			12	76.6	שנייה	1\16	בריהון עלמנש		משכנתא מדרגה ראשונה לטובת : בנק מזרחי טפחות בע"מ	
			13	76.6	שלישית	1\16	שרגני יוסף	1\2		
						1\16	שרגני ליליניה	1\2		
			14	76.6	שלשית	1\16	שושן מאיר	1\2		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (להימנע מלעשות עסקה)
						1\16	שושן פריחה פני	1\2		
			15	76.6	רביעית	1\16	אלימלך אייל	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת :בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה סעיף 126 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\16	אלימלך ליאת	1\2		\
			16	76.6	רביעית	1\16	קרבצינקו גאורגי	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת :בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
						1\16	קרבצינקו נטליה	1\2		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	86	2779	1	76.6	ראשונה	1\40	וקנין תומר	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							גוטסדינר וקנין הילה	1\2	לטובת:בנק הפועלים בע"מ	
			2	76.6	ראשונה	1\40	ליברטי אילנה	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (הימנעות מעסקה)
			3	76.6	שנייה	1\40	שבת ימין	בשלמות		
			4	76.6	שנייה	1\40	עוגן שלום	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							עוגן אורה	1\2		
			5	76.6	שלישית	1\40	מהרט גדי פקדו	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							מהרט אגבש עדן	1\2	לטובת : בנק מזרחי טפחות	
			6	76.6	שלישית	1\40	משקובסקי ויטלי	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							משקובסקי ילנה	1\2	לטובת:בנק לאומי	
			7	76.6	רביעית	1\40	שומינוב ילנה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			8	76.6	רביעית	1\40	סוליי סילבי סטפני	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (הימנעות מעשיית מעסקה)
			9	76.6	ראשונה	1\40	חגאג יוסף	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי למשכנתאות בע"מ,משכנתא	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							חגאג דודי	1\2		
			10	76.6	ראשונה	1\40	ברהם אור סולי	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			11	76.6	שניה	1\40	זבינצקי תומר	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			12	76.6	שנייה	1\40	פרץ פרלה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			13	76.6	שלישית	1\40	וטצינקין אנדריי	1\2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							וטצינקין אולגה	1\2		
			14	76.6	שלישית	1\40	טגנה יהודה	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							טגנה חנה	1\2	לטובת: בנק מזרחי טפחות	
			15	76.6	שלישית	1\40	חיון משה	1\6		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ, הערת אזהרה סעיף 126 : עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות (להימנע מלעשות עסקה)
				76.6			חיון אופיר רוזה			
				76.6			חיון הרצל			
				76.6			אליאזוב ליאור			
				76.6			חיון איריס			
				76.6			חיון קטי רחל			
			16	76.6	רביעית	1\40	מדינת ישראל משרד הבינוי והשיכון	בשלמות		
			17	76.6	ראשונה	1\40	סוחרנקו אלכסנדר	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פטיגורסקי מירוסלב	1\2	לטובת : בנק דיסקונט	
			18	76.6	ראשונה	1\40	אלגריסי סולטנה (סוזי)	1\8		הערה: ראה סעיף 1 ב לצוואת המנוחה אלגריסי מרי ז"ל בדבר בזכות מגורים, צו עיקול: לשכת הוצאה לפועל תל אביב, הערות :תיק הוצאה לפועל מס 5167230120, הליך מס 0000000040 מיום 30\06\2020. הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת מע"מ אשדוד המסים (גביה).הערות תיק 023710080 מתאריך 12\04\2021. הערה לפי סעיף 11 א(2) לפקודת מע"מ אשדוד המסים (גבייה)צ צו עיקול דשכת הוצאה לפועל תל אביב הערות תיק בימ"ש\ הוצאה לפועל מס 5064130220, הליך מס 0000000049 מיום 09\06\2024
				76.6			סיוון דליה	1\8		
				76.6			אלגריסי שמעון	1\8		
				76.6			אלגירסי יורם	1\8		
				76.6			עוזרי אביבה	1\8		
				76.6			אלגירסי יגאל	1\8		
				76.6			גוזלן אוסנת	1\8		
				76.6			רוזנצוויג קרן	1\8		

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	תיאור קומה	החלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק בבעלות	משכנתאות	הערות
2068	86	2779	19	76.6	שניה	1\40	ללי חנ'ילאשוילי	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת:בנק מזרחי טפחות	הערת אזהרה תמא 38 נופך התחדשות עירונית בעמ
							קחבר חנ'ילאשוילי	1/2		
			20	76.6	שניה	1\40	חליאוה ציפורה	1/2		
							חליאוה שמעון	1/2		
			21	76.6	שלישית	1\40	הרט דניאל	1/2	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת:בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמא 38 נופך התחדשות עירונית בעמ
							הרט שרית	1/2		
			22	76.6	שלישית	1\40	סמחי סולימן	1/2		הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה)
							סמחי חייט	1/2		
			23	76.6	רביעית	1\40	זכאים אידן	1/2		הערת אזהרה תמא 38 נופך התחדשות עירונית בעמ
							זכאים אירן	1/2		
			24	76.6	רביעית	1\40	וינצ'נקו ויקטור	בשלמות	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ+משכנתה מדרגה שניה לטובת בנק מזרחי טפחות בעמ	הערת אזהרה תמא 38 נופך התחדשות עירונית בעמ
			25	76.6	ראשונה	1\40	לוי אלברט	1/2		הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ (להימנע מלעשות עסקה).+הערת אזהרה תמא 38 נופך התחדשות עירונית בעמ
						1\40	לוי רחל	1/2		
			26	76.6	ראשונה	1\40	קרילקר שירון	1\2	משכנתא דרגה ראשונה לטובת :בנק פועלים בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							קרילקר מור	1\2		
			27	76.6	שנייה	1\40	אגמי שמואל	1\2	משכנתא דרגה ראשונה לטובת :בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
							אגמי הכהן שמואל	1\2		
			28	76.6	שנייה	1\40	אואט זן קלוד	1\2		הערת אזהרה סעיף 126: עמיגור ניהול נכסים בע"מ, הערות(להמנע מלעשות עסקה). הערה על צורך בהסכמה-סעיף 128: עמיגור ניהול נכסים בע"מ. הערת אזהרה תמ"א 38 :נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אואט סוזן	1\2		
			29	76.6	שלישית	1\40	ליפסון לי אל שרה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			30	76.6	שלישית	1\40	באילין אנייה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק מזרחי טפחות בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			31	76.6	רביעית	1\40	בן אשר דרור	1\2		
							בן אשר סיגלית ריטה			
			32	76.6	רביעית	1\40	פינסקוי נטליה	1\2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							פינסקוי ניקולאי	1\2		
			33	76.6	ראשונה	1\40	אילייב אילייבוחיים	1/4		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							אילייבה קיריאקי	1/4		
							אילייב אילייבוחיים	1/4		
							אילייב איליה	1/8		
							אילייבה קיריאקי	1/8		
			34	76.6	ראשונה	1\40	עמר מרדושה	1/2		הערת אזהרה סעיף 126: עמיגור ניהול נכסים בע"מ, : להמנע מלעשות עסקה עד ליום 21.12.2010. הערת אזהרה תמ"א 38, נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ.
							חליוה ברט	1/2		
			35	76.6	שנייה	1\40	מלקו תקונש תקוה	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			36	76.6	שנייה	1\40	נסירוב נטליה	1/2		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							נסירוב איגור	1/2		
			37	76.6	שלישית	1\40	סמאהי חייה	בשלמות		הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
			38	76.6	שלישית	1\40	בוז'נסקי אלכסנדר	1/2	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל	הערת אזהרה תמ"א 38 : נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ
							בוז'נסקי אינה	1/2		
			39	76.6	רביעית	1\40	בן אלי אנט	בשלמות		הערת אזהרה סעיף 126, עמיגור ניהול נכסים בע"מ, להמנע מלעשות עסקה. הערה על צורך בהסכמה- סעיף 128,עמיגור ניהול נכסים בע"מ. הערת אזהרה תמ"א 38
			40	76.6	רביעית	1\40	אלפרט אסף ניסים	בשלמות	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת: בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה תמ"א 38, נופך התחדשות עירונית (נה) בע"מ.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.2. סיכום תמורות לדיירים

בהתאם לנספח שינויים להסכם מיום 20/05/2024 שהועבר לעיוננו בו מפורטים שטחי הדירות/חנויות הקיימות עפ"י מדידה שבוצעה, כל יח"ד תקבל תוספת של 40% ביחס לשטח הקיים וכן מרפסת שלא תפחת מ-12 מ"ר מרפסת, כל חנות תקבל תוספת של 100% ביחס לשטח הקיים.
בנוסף, כל דירה זכאית לחניה אחת תת קרקעית ומחסן בשטח שלא יפחת מ-4 מ"ר.

להלן ריכוז שטחי הדירות/החנויות ושטחי התמורה לדיירים במתחם:

מגורים[10]

כתובת עירונית	גוש	חלקה	מדידה דירה טיפוסית	תוספת שטח 40%	חישוב שטח דירה תמורה	שטח דירת תמורה	מס' דירות	סה"כ שטחי תמורה
שמואל הנגיד 17	2068	81	68.15	27.26	95.41	95.5	32	3,056
שמואל הנביא 19		80	71.07	28.428	99.498	99.5	32	3,184
נאות ספיר 2		83	84	33.6	117.6	118	24	2,832
נאות ספיר 4		85	84	33.6	117.6	118	16	1,888
נאות ספיר 3		82	84	33.6	117.6	118	16	1,888
נאות ספיר 5		86	84	33.6	117.6	118	16	1,888
נאות ספיר 7		86	84	33.6	117.6	118	24	2,832
שבזי 4		82	84	33.6	117.6	118	16	1,888
שבזי 6		82	84	33.6	117.6	118	24	2,832
סה"כ							**200**	**22,288**

מסחר[11]

כתובת עירונית	גוש	חלקה	מדידת חנות	תוספת שטח 100%	חישוב שטח יח' מסחר	שטח דירת תמורה	יחידות	סה"כ שטחי תמורה
שמואל הנגיד 17	2068	81	27.32	27.32	54.64	55	8	**440**

7.3. כתב התחייבות לוועדה המקומית לתו"ב אשדוד

בהתאם לכתב התחייבות בלתי חוזרת בגין תכנית מס' תמ"ל/2024 עולה כי חברת נופך התחדשות עירונית בע"מ מתחייבת על חשבונה להרוס מבני ציבור במצב המאושר ולבנות שטח השווה לסך השטחים של מבני הציבור שיהרסו עפ"י מסמכי התכנית המוצעת וכן לבנות 5,310 מ"ר[12] מבנה ציבורי נוסף ברמת גמר עפ"י דרישת אדף מבני ציבור.

[10] שטחי דירות התמורה - פלדלת, לא כולל מרפסות.
[11] שטחי התמורה - שטח רצפה.
[12] עפ"י מכפלה 5.90 מ"ר במכפלת יח"ד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. גורמים ושיקולים

בבחינה הכלכלית הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 הנכס הנבחן מהוה מתחם קרקע ועליו מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 200 יח"ד, 8 חנויות וכן 2 מבני ציבור הממוקמים ברחובות נאות ספיר, שבזי ושמואל הנגיד, רובע ה', אשדוד.

סביבת הנכס מאופיינת בעיקר בנייה ותיקה לצד בניינים חדשים יותר הבנויים בנייה רוויה.
בשנים האחרונות, החלה השכונה לשנות את פניה באמצעות פרויקטים של התחדשות עירונית.

8.2 מצב הבנוי הקיים והמתוכנן במתחם הובא בחשבון בהתאם לתכנית תמ"ל 2024 המצויה בהפקדה.

8.3 הובא בחשבון כי הבניינים הקיימים היום במתחם יהרסו ובתקופת הפרויקט הדיירים ישכרו דירות חלופיות על חשבון היזם.

8.4 הבאנו בחשבון את רמת מחירים המקובלת בבניה חדשה בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמה לסביבת הנכס.

8.5 הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות וזאת כמחיר פאושלי המקובל לביצוע פרויקט בהיקף וברמת גימור דומה ובהתחשב ברמת המחירים המקובלת כיום בסביבה.

8.6 בהתאם לכתב התחייבות לוועדה המקומית לתו"ב אשדוד, נדרש בנוסף לשטחי הציבור הקיימים עפ"י מסמכי התכנית המוצעת לבנות 5,310 מ"ר מבנה ציבורי ברמת גמר עפ"י דרישות הוועדה.

8.7 הבאנו בחשבון תמורה לדיירים עפ"י מפתח של 40% תוספת שטח לדירות ותוספת של 100% ליחידות המסחר וזאת בהתאם להסכמים שהועברו לעיוננו.
בנוסף, בהתאם להסכמים כל דירה זכאית לחניה תת קרקעית ומחסן שגודלו לא יפחת מ-4 מ"ר.

8.8 שטחי הדירות הינו בהתאם לריכוז שטחי הדירות המבוססות על מדידה שצורפה להסכם עם הדיירים.

8.9 בסמכות הועדה המקומית לפטור את המתחם מחבות בהיטל השבחה. גובה היטל השבחה שהובא בחשבון הינו 50%.

8.10 הנחנו כי בקרקע נשוא הבחינה אין זיהום וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.11 הבחינה הכלכלית נכונה ליום כתיבתה.

8.12 הבחינה בוצעה לנכס כחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. סקר נתונים

9.1. להלן פרוט עסקאות שבוצעו לדירות מגורים בסביבה בהתאם לדיווח מס שבח

שכונה	מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
רובע ה'	אלכסנדר פן 5 **בניה חדשה** (2071/300) 2 בניינים בני 16 קומות, סה"כ 187 יח"ד. יזם: ש.י שפץ וקנין קבלני בניין בע"מ **ניתן היתר בניה**	23/07/2024	16	4	114.3	15		120.3	₪ 2,575,000	₪ 21,405
		13/05/2024	10	4	106	20		114	₪ 2,340,000	₪ 20,526
		21/11/2023	8	3	75	10		79	₪ 1,864,000	₪ 23,595
		30/08/2023	16	5	145	24.5		154.8	₪ 3,200,000	₪ 20,672
		19/02/2023	16	4	115	14		120.6	₪ 2,800,000	₪ 23,217

שכונה	מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
רובע ד'	שפירא משה חיים 2 **פינוי בינוי** (2190/10) 2 בניינים בני 35 קומות, סה"כ 389 יח"ד. יזם: יחד הבונים חיזוק ובניה בע"מ **הופק היתר בניה**	06/10/2024	17	3	82	9		85.6	₪ 2,300,000	₪ 26,869
		20/06/2024	32	5	140	23		149.2	₪ 3,500,000	₪ 23,458
		10/06/2024	16	3	82	9		85.6	₪ 2,250,000	₪ 26,285
		05/06/2024	18	4	101	12		105.8	₪ 2,565,000	₪ 24,244
		28/05/2024	29	5	150	35		164	₪ 3,880,000	₪ 23,659
		28/05/2024	30	5	150	25		160	₪ 3,700,000	₪ 23,125
		14/04/2024	30	5	140	23		149.2	₪ 3,600,000	₪ 24,129
		09/04/2024	32	5	150	25		160	₪ 3,650,000	₪ 22,813
		13/03/2024	2	4	85	9		88.6	₪ 1,600,000	₪ 18,059
		01/02/2024	1	4	101	12		105.8	₪ 2,285,000	₪ 21,597
		24/01/2024	16	4	102	12		106.8	₪ 2,300,000	₪ 21,536
		24/01/2024	6	4	102	12		106.8	₪ 2,300,000	₪ 21,536
		24/01/2024	15	4	101	12		105.8	₪ 2,300,000	₪ 21,739
		23/01/2024	16	4	102	12		106.8	₪ 2,400,000	₪ 22,472
		18/01/2024	15	4	101	12		105.8	₪ 2,380,000	₪ 22,495
		10/12/2023	2	4	102	12		106.8	₪ 2,200,000	₪ 20,599
		05/12/2023	3	4	102	12		106.8	₪ 2,250,000	₪ 21,067
		15/11/2023	13	4	101	12		105.8	₪ 2,250,000	₪ 21,267
		15/11/2023	13	4	102	12		106.8	₪ 2,250,000	₪ 21,067
		30/10/2023	15	4	85	9		88.6	₪ 2,139,000	₪ 24,142
		28/09/2023	5	4	102	12		106.8	₪ 2,269,200	₪ 21,247
		28/09/2023	19	3	82	9		85.6	₪ 2,222,700	₪ 25,966
		27/09/2023	21	3	82	9		85.6	₪ 2,255,250	₪ 26,346
		20/09/2023	15	4	102	12		106.8	₪ 2,300,000	₪ 21,536
		20/09/2023	15	4	101	12		105.8	₪ 2,300,000	₪ 21,739
		19/09/2023	18	3	82	9		85.6	₪ 2,199,450	₪ 25,695
		13/09/2023	6	4	102	12		106.8	₪ 2,190,000	₪ 20,506
		10/09/2023	8	4	101	12		105.8	₪ 2,175,000	₪ 20,558
		10/09/2023	12	4	101	12		105.8	₪ 2,275,000	₪ 21,503
		10/09/2023	14	4	102	12		106.8	₪ 2,310,000	₪ 21,629
		03/09/2023	1	4	101	12		105.8	₪ 2,129,000	₪ 20,123
		29/08/2023	16	3	85	9		88.6	₪ 2,166,900	₪ 24,457
		22/08/2023	16	4	101	12		105.8	₪ 2,240,000	₪ 21,172
		17/08/2023	17	3	85	9		88.6	₪ 2,176,200	₪ 24,562
		01/08/2023	2	4	102	12		106.8	₪ 2,185,500	₪ 20,463
		30/07/2023	31	5	150		54	166.2	₪ 3,836,250	₪ 23,082
		30/07/2023	8	4	102	12		106.8	₪ 2,195,000	₪ 20,552
		30/07/2023	12	4	102	12		106.8	₪ 2,240,000	₪ 20,974
		11/07/2023	14	3	82	9		85.6	₪ 2,129,699	₪ 24,880
		09/07/2023	11	4	101	12		105.8	₪ 2,250,000	₪ 21,267
		09/07/2023	11	4	101	12		105.8	₪ 2,249,999	₪ 21,267
		09/07/2023	9	4	101	12		105.8	₪ 2,249,999	₪ 21,267

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

שכונה	מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקווי במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקווי
רובע ד'	Harmony by dimri **פינוי בינוי** (2190/12) ,בניינים בני 36-28 קומות 2 סה"כ 342 יח"ד יזם: י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ **הופק היתר בניה**	30/09/2024	22	4	137	21		145.4	₪ 2,930,000	₪ 20,151
		25/09/2024	23	4	137	21		145.4	₪ 2,950,000	₪ 20,289
		24/09/2024	23	4	137	21		145.4	₪ 2,970,000	₪ 20,426
		03/09/2024	קרקע	3	82		36	92.8	₪ 2,294,000	₪ 24,720
		30/08/2024	22	4	137	21		145.4	₪ 2,920,000	₪ 20,083
		27/08/2024	25	5	137	21		145.4	₪ 3,525,000	₪ 24,243
		19/08/2024	1	3	86	12		90.8	₪ 2,170,000	₪ 23,899
		16/08/2024	8	5	140	20		148	₪ 3,025,000	₪ 20,439
		15/08/2024	קרקע	3	93		20	99	₪ 2,400,000	₪ 24,242
		12/08/2024	24	6	169		46	182.8	₪ 4,360,000	₪ 23,851
		06/08/2024	4	3	84	13		89.2	₪ 2,200,000	₪ 24,664
		31/07/2024	3	4	113	10		117	₪ 2,567,000	₪ 21,940
		31/07/2024	3	3	84	13		89.2	₪ 2,180,000	₪ 24,439
		30/07/2024	1	4	112	12		116.8	₪ 2,610,000	₪ 22,346
		29/07/2024	9	3	90	20		98	₪ 2,270,000	₪ 23,163
		26/07/2024	1	4	115	20		123	₪ 3,060,000	₪ 24,878
		24/07/2024	22	4	137	21		145.4	₪ 2,920,000	₪ 20,083
		24/07/2024	20	5	137	20		145	₪ 3,470,000	₪ 23,931
		24/07/2024	23	4	137	21		145.4	₪ 2,935,000	₪ 20,186
		22/07/2024	21	4	137	21		145.4	₪ 2,940,000	₪ 20,220
		19/07/2024	24	6	169		46	182.8	₪ 4,290,000	₪ 23,468
		25/06/2024	23	5	137	21		145.4	₪ 3,460,000	₪ 23,796
		31/05/2024	11	5	137	20		145	₪ 3,135,000	₪ 21,621
		31/05/2024	10	5	137	20		145	₪ 3,100,000	₪ 21,379
		29/05/2024	9	5	140	20		148	₪ 3,100,000	₪ 20,946
		29/05/2024	7	5	140	20		148	₪ 3,045,000	₪ 20,574
		29/05/2024	22	5	137	21		145.4	₪ 3,490,000	₪ 24,003
		28/05/2024	6	5	140	20		148	₪ 3,020,000	₪ 20,405
		08/04/2024	9	5	140	20		148	₪ 3,065,000	₪ 20,709
		07/04/2024	1	3	81	12		85.8	₪ 2,100,000	₪ 24,476
		31/03/2024	3	3	84	13		89.2	₪ 2,170,000	₪ 24,327
		16/02/2024	23	5	137	21		145.4	₪ 3,330,000	₪ 22,902
		15/02/2024	12	5	137	20		145	₪ 3,060,000	₪ 21,103
		31/01/2024	23	5	137	21		145.4	₪ 3,330,000	₪ 22,902
		29/01/2024	4	4	113	10		117	₪ 2,476,000	₪ 21,162
		26/01/2024	8	5	140	20		148	₪ 2,930,000	₪ 19,797

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.2. להלן פירוט עסקאות לשטחי מסחר ברחבי העיר

שכונה	תאריך	כתובת	שנת בניה	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	חניות	מחיר	מחיר בנטרול חניה	מחיר למ"ר
רובע א'	16/07/2023	רוגוזין 19	2010	2077/106/85	25	1	0	₪ 695,000	₪ 695,000	₪ 27,800
	05/07/2023	ללא רחוב 2	1960	2077/130/06	19	1	0	₪ 700,000	₪ 700,000	₪ 36,842
	05/06/2023	רוגוזין 9	1970	2077/118/01	44	1	0	₪ 1,400,000	₪ 1,400,000	₪ 31,818
	05/01/2023	כיכר סגל 155	1970	2077/137/17	30	1	0	₪ 659,830	₪ 659,830	₪ 21,994
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/11	38	1	0	₪ 500,000	₪ 500,000	₪ 13,158
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/10	87	1	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 13,793
רובע ב'	11/09/2023	יוספטל 12	1970	2066/133/60	25	1	0	₪ 503,000	₪ 503,000	₪ 20,120
	28/08/2023	יוספטל 80	1960	2066/133/99	33	קרקע	0	₪ 840,000	₪ 840,000	₪ 25,455
	20/04/2023	יוספטל 1	1950	2066/133/68	36	1	0	₪ 550,550	₪ 550,550	₪ 15,293
	20/04/2023	יוספטל 1	1950	2066/133/69	36	1	0	₪ 550,000	₪ 550,000	₪ 15,278
	26/01/2023	יוספטל 3	1950	2066/133/94	24	1	0	₪ 675,000	₪ 675,000	₪ 28,125
רובע ג'	17/08/2023	הפלמ"ח 20	1970	2462/104/00	45	1	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 13,333
רובע ד'	08/05/2023	רוגוזין 43	1970	2191/76/47	51	קרקע	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 11,765
	30/03/2023	רוגוזין 43	1970	2191/76/55	37	קרקע	0	₪ 400,000	₪ 400,000	₪ 10,811
רובע ו'	13/09/2023	גור דב 25	1970	2457/44/07	25	קרקע	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 32,000
רובע ז'	10/05/2023	יהודה הנשיא 10	2005	472/144/00	23	1	0	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000	₪ 43,478
רובע ח'	18/06/2023	הרותם 6	1970	2188/34/00	43	1	0	₪ 1,300,000	₪ 1,300,000	₪ 30,233
רובע ט'	08/05/2024	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	41	1	0	₪ 650,000	₪ 650,000	₪ 15,854
	10/04/2024	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	39	קרקע	0	₪ 720,000	₪ 720,000	₪ 18,462
	28/09/2023	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	39	קרקע	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 15,385
רובע י'	11/07/2024	מדרחוב הנביאים 3	1970	2397/70/05	39	1	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 15,385
רובע י"א	18/01/2024	כנרת 5	1970	2196/33/26	28	קרקע	0	₪ 1,050,000	₪ 1,050,000	₪ 37,500
	13/11/2023	דה וינצ'י לאונרדו 7	1996	2196/33/28	60	1	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 20,000
רובע י"ב	19/12/2023	שבט לוי 16	2003	2438/24/17	262	קרקע	0	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 19,084
רובע י"ג	14/05/2023	המלך רחבעם 20	1990	2394/22/01	19	1	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 42,105
	01/02/2023	המלך רחבעם 18	2008	2394/21/46	25	1	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 32,000
רובע ט"ו	17/03/2024	ברוריה 1	1990	2497/103/00	21	1	0	₪ 350,000	₪ 350,000	₪ 16,667
רובע סיטי	17/03/2024	הציונות 45	1996	2449/10/00	30	1	0	₪ 621,000	₪ 621,000	₪ 20,700
	03/12/2023	העצמאות 2	1994	2447/07/11	22	1	0	₪ 1,021,021	₪ 1,021,021	₪ 46,410
	07/02/2023	תש"ח 7	2004	2448/09/00	32	קרקע	0	₪ 1,404,000	₪ 1,404,000	₪ 43,875

9.3. שווי חניה

בהתאם לשיחות עם גורמים המעורים בשוק המקומי עולה כי שווי חניה בסביבה נע בטווח של 50-70 א' ₪ למקום חניה.

9.4. להלן סיכום ערכי השווי

תיאור	אומדן שווי
דירות מיקרו כ-60 מ"ר	26,400 ₪ למ"ר אק' ~ כ-29,000 למ"ר פלדלת
דירות בינוניות כ-95 מ"ר	22,400 ₪ למ"ר אק' ~ כ-23,800 למ"ר פלדלת
דירות בינוניות כ-100 מ"ר	22,000 ₪ למ"ר אק' ~ כ-23,300 למ"ר פלדלת
דירות בינוניות כ- 100 מ"ר ללא חניה	21,200 ₪ למ"ר אק' ~ כ-22,500 למ"ר פלדלת
דירות גדולות כ-118 מ"ר	21,000 ₪ למ"ר אק' ~ כ-22,000 למ"ר פלדלת
מסחר	21,000 ₪ למ"ר ברוטו

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. תחשיבי היתכנות כלכלית

10.1 פרוגרמה וסיכום שטחי הפרויקט

- **סיכום שטח עילי**

שטחים עיליים										
תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם - מגורים										
דירות בינוניות כ-95 מ"ר	32	84	12	95.5	27	12	2,672	3,056	3,920	384
דירות בינוניות כ-100 מ"ר	32	88	12	99.5	27	12	2,800	3,184	4,048	384
דירות גדולות כ-118 מ"ר	136	106	12	118.0	27	12	14,416	16,048	19,720	1,632
סה"כ דירות בעלים	**200**						**19,888**	**22,288**	**27,688**	**2,400**
שטחים לשיווק היזם - מגורים										
דירות מיקרו כ-60 מ"ר	206	48	12	59.7	27	12	9,828	12,300	17,862	2,472
דירות בינוניות כ-95 מ"ר	180	84	12	95.5	27	12	15,030	17,190	22,050	2,160
דירות בינוניות כ-100 מ"ר	180	88	12	99.5	27	12	15,750	17,910	22,770	2,160
דירות גדולות כ-118 מ"ר	134	106	12	118.0	27	12	14,204	15,812	19,430	1,608
סה"כ דירות יזם	**700**						**54,812**	**63,212**	**82,112**	**8,400**
סה"כ מגורים בפרויקט	**900**			**95.0**			**74,700**	**85,500**	**109,800**	**10,800**
שטחי בעלי המתחם - מסחר										
שטחי מסחר	8	55			110		440		1,321	
שטחים לשיווק היזם - מסחר										
שטחי מסחר					260		1,038		1,298	
סה"כ שטח עילי בפרויקט - סחיר					**370**		**76,178**		**112,419**	
מבנים ומוסדות ציבור							776		980	
מטלה ציבורית - הסכם נפרד לתב"ע							4,248		5,310	
סה"כ שטח עילי בפרויקט כולל מבני ציבור									**118,709**	

- **סיכום שטח תת קרקעי**

שטחים תת קרקעיים									
	יח"ד / שטח לחישוב	תקן חניה	מספר חניות	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	סה"כ שטחי אחסנה במ"ר	חניון תת קרקעי (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם									
דירות בינוניות כ-95 מ"ר	32		1.00	32.0	40	1,280	6	192	1,472
דירות בינוניות כ-100 מ"ר	32		1.00	32.0	40	1,280	6	192	1,472
דירות גדולות כ-118 מ"ר	136		1.00	136.0	40	5,440	6	816	6,256
שטחי מסחר	440			0.0		0			0
סה"כ בעלים				**200**		**8,000**		**1,200**	**9,200**
שטחי היזם									
דירות יזם	700			475	40	19,000	6	4,200	23,200
שטחי מסחר	1,038			36.0	40	1,440			1,440
מבני ציבור				16.0	40	640			640
מבני ציבור הסכם נפרד	4,248	150		28.3	40	1,133			1,133
חניות נכים + רכב תפעולי				21.0	40	840			840
סה"כ יזם				**576**		**23,053**		**4,200**	**27,253**
סה"כ שטחים תת קרקעים בפרויקט				**776**		**31,053**		**5,400**	**36,453**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. אומדן פדיון צפוי בהתאם לפרוגרמה המוצעת

תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח אק' ליחידה במ"ר / מ.ח	סה"כ שטח אק' במ"ר	אומדן שווי למ"ר אק'	סה"כ (₪)
דירות מיקרו כ-60 מ"ר	206	48	12	60	12		66	13,536	₪ 26,400	₪ 357,350,400
דירות בינוניות כ-95 מ"ר	180	84	12	96	12		102	18,270	₪ 22,400	₪ 409,248,000
דירות בינוניות כ-100 מ"ר	161	88	12	100	12		106	16,986	₪ 22,000	₪ 373,681,000
דירות בינוניות כ- 100 מ"ר ללא חניה	19	88	12	100	12		106	2,005	₪ 21,200	₪ 42,495,400
דירות גדולות כ-118 מ"ר	134	106	12	118	12		124	16,616	₪ 21,000	₪ 348,936,000
סה"כ כולל מע"מ	**700**			**96**				**67,412**		**₪ 1,531,710,800**
סה"כ בניכוי מרכיב המע"מ										**₪ 1,309,154,530**
סה"כ תקבולים שטחי מסחר							1,142	מ"ר לשיווק	₪ 21,000	₪ 23,977,800
סה"כ תקבולים חניות למסחר							36	מ.ח	₪ 85,000	₪ 3,060,000
סה"כ פדיון ללא מע"מ ובמעוגל										**₪ 1,336,190,000**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.3. מפתח עלויות

שטחי עילי מסחר	₪ 5,000	למ״ר
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	₪ 5,500	למ״ר - בממוצע לכל טיפוסי הבניה
שטחי מבני ציבור	₪ 6,000	בהתייחס לכלל המוצרים בממוצע
מטלה ציבורית בהתאם להסכם נפרד	₪ 6,000	בהתייחס לכלל המוצרים בממוצע
הריסה ופינוי	₪ 350	למ״ר
פיתוח חצר	₪ 400	למ״ר
פיתוח שצ״פ	₪ 1,000	למ״ר
מרפסות פתוחות	₪ 2,400	למ״ר
מרפסות גג	₪ 0	למ״ר
שטחי מרתף	₪ 3,200	למ״ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	₪ 20,000	ליח״ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מבניה ישירה
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	₪ 350	למ״ר
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	₪ 90.18	למ״ר
חיבור חשמל	₪ 3,500	ליח״ד
חיבור חשמל - מסחרי	₪ 60	למ״ר
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע״מ
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף יזם	4.5%	מעלויות בנייה ישירה
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף בעלים	4.5%	מעלויות בנייה ישירה
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע״מ
עו״ד דיירים	20,000	ליח״ד
מפקח דיירים	8,000	ליח״ד - אומדן ראשוני
מס׳ יח״ד לפינוי	200	יח״ד
שכ״ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	₪ 4,000	ליח״ד
שכ״ד לשטחי המסחר בתקופת הבניה	₪ 120	למ״ר
תקופת הבנייה (בחודשים)	42	חודשים
עלות הובלה- כיוון אחד	₪ 3,500	ליח״ד
מע״מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע״מ
דמי אחזקה לחודש לדירה בממוצע	₪ 400	ליח״ד
תקופת האחזקה בחודשים	60	חודשים
ב.צ.מ	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6.0%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	7.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.35%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.75%	מסך המכירות כולל מע״מ למחצית מתקופת הבניה
עמלת ערבות חוק מכר דירה חדשה ודמ״ש	0.75%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה
תקופת הבניה (שנים)	3.50	בהתייחס לבנייה בשלבים
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.50	שנים
שטח להריסה ופינוי	16,098	מ״ר

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.4. אומדן עלויות צפוי

- אומדן עלויות ייזום

עלויות ייזום	כמות	עלות ליחידה	סה"כ
אומדן ראשוני - אדריכלות ויועצים עד לאישור תב"ע	900	₪ 1,500	₪ 1,350,000
אומדן ראשוני - עלויות ארגון וניהול דיירים	200	₪ 4,000	₪ 800,000
סה"כ עלות ייזום			**₪ 2,150,000**

- אומדן עלויות שטחי יזם

עלויות - שטחי יזם	כמות	יחידה	עלות ליחידה	החלק היחסי	סה"כ
<u>בניה ישירה</u>					
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	82,112	מ"ר	₪ 5,500		₪ 451,616,000
שטחי מבני ציבור	980	מ"ר	₪ 6,000	75%	₪ 4,427,103
מטלה ציבורית בהתאם להסכם נפרד	5,310	מ"ר	₪ 6,000	75%	₪ 23,987,670
מרפסות פתוחות	8,400	מ"ר	₪ 2,400		₪ 20,160,000
שטחי עילי מסחר	1,298	מ"ר	₪ 5,000		₪ 6,489,256
שטחי מרתף	27,253	מ"ר	₪ 3,200		₪ 87,208,960
הריסה ופינוי	16,098	מ"ר	₪ 350	75%	₪ 4,242,008
שטח לפיתוח שצ"פ	3,411	מ"ר	₪ 1,000	75%	₪ 2,568,171
פיתוח חצר	6,094	מ"ר	₪ 400	75%	₪ 1,835,223
סה"כ עלות בניה ישירה					**₪ 602,534,391**
<u>עלויות עקיפות</u>					
אגרות והיטלי פיתוח					
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	106,910	מ"ר	₪ 350		₪ 37,418,644
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	125,353	מ"ר	₪ 90		₪ 11,304,302
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					**₪ 48,722,946**
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	700	יח"ד	₪ 20,000		₪ 14,000,000
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מעלות בניה ישירה	₪ 6,489,256		₪ 324,463
חיבור חשמל	700	יח"ד	₪ 3,500		₪ 2,450,000
חיבור חשמל - מסחרי	1,298	מ"ר	₪ 60		₪ 77,871
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ	₪1,336,190,000		₪ 26,723,800
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף יזם	4.5%	עלות בניה ישירה	₪ 602,534,391		₪ 27,114,048
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע"מ	₪1,336,190,000		₪ 13,361,900
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	₪ 602,534,391		₪ 30,126,720
סה"כ עלויות עקיפות					**₪ 162,901,747**
סך עלויות יזם					**₪ 765,436,138**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- אומדן עלויות שטחי בעלים

עלויות - שטחי פינוי בינוי	כמות	יחידה	עלות ליחידה	החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה					
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	27,688	מ"ר	₪ 5,500		₪ 152,284,000
שטחי מבני ציבור	980	מ"ר	₪ 6,000	25%	₪ 1,452,897
מטלה ציבורית בהתאם להסכם נפרד	5,310	מ"ר	₪ 6,000	25%	₪ 7,872,330
מרפסות פתוחות	2,400	מ"ר	₪ 2,400		₪ 5,760,000
שטחי עילי מסחר	1,321	מ"ר	₪ 5,000		₪ 6,605,954
שטחי מרתף	9,200	מ"ר	₪ 3,200		₪ 29,440,000
הריסה ופינוי	16,098	מ"ר	₪ 350	25%	₪ 1,392,152
שטח לפיתוח שצ"פ	3,411	מ"ר	₪ 1,000	25%	₪ 842,829
פיתוח חצר	6,094	מ"ר	₪ 400	25%	₪ 602,288
סה"כ עלות בניה ישירה					**₪ 206,252,450**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	34,209	מ"ר	₪ 350		₪ 11,973,217
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	40,609	מ"ר	₪ 90		₪ 3,662,137
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	16,098	מ"ר	₪ 440		₪ -7,085,842
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					**₪ 8,549,512**
דמי אחזקה שנתיים	200	ל-5 שנים	₪ 400		₪ 3,156,380
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	200	יח"ד	₪ 20,000		₪ 4,000,000
חיבור חשמל	200	יח"ד	₪ 3,500		₪ 700,000
שכ"ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	200	יח"ד	₪ 4,000		₪ 33,600,000
שכ"ד לשטחי המסחר בתקופת הבניה	219	מ"ר	₪ 120		₪ 1,101,542
עו"ד דיירים	200	יח"ד	₪ 20,000		₪ 4,000,000
עלויות הובלה - 2 כיוונים	200	יח"ד	₪ 7,000		₪ 1,400,000
מפקח דיירים	200	יח"ד	₪ 8,000		₪ 1,600,000
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%				₪ -
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף בעלים	4.5%	עלות בניה ישירה	₪ 206,252,450		₪ 9,281,360
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	₪ 206,252,450		₪ 10,312,623
סה"כ עלויות עקיפות					**₪ 77,701,417**
סה"כ לפני מס רכישה					**₪ 283,953,867**
מס רכישה	6%	סך תמורה לדיירים			₪ 17,037,232
סה"כ עלויות פינוי בינוי					**₪ 300,991,099**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- **סיכום אומדן עלויות הפרויקט**

סיכום עלויות הפרויקט	סה"כ
עלות יזום	₪ 2,150,000
עלות דירות היזם	₪ 765,436,138
עלות פינוי בינוי	₪ 300,991,099
עלות מימון וערבויות	₪ 90,269,923
אומדן היטל השבחה	₪ 52,545,000
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור
דמי היתר	הנחה לפטור
פיצויים לפי סעיף 197	לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרויקט	**₪ 1,211,392,160**

10.5. סיכום - רווח צפוי כפוף לקיום הנחות עבודה

סיכום תחשיבים בהנחה של	סה"כ
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	₪ 1,336,190,000
סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ	₪ 1,211,392,160
רווח באלפי ש"ח	₪ 124,797,840
שיעור הרווח, % מעלויות	**10.30%**
שיעור הרווח, % ממכירות	9.34%
סה"כ דירות בפרויקט	900

הערות

- אומדן הרווח הצפוי לא כולל את מרכיב המע"מ.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא ההבחינה, בבעלי הזכויות בה או במזמינת העבודה.
- בחינה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

ובאתי על החתום,

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 14 באוגוסט, 2025
סימוכין : 20539

לכבוד,
חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין

פינוי בינוי מתחם צפוני - אצטדיון רובע א'
גוש 2086 חלקה 73-67
<u>רחוב ז'בוטינסקי 20 פינת רחוב הראשונים רובע א', אשדוד</u>

עפ"י בקשת חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן "החברה"), הוערך אומדן הרווח הצפוי בפרויקט פינוי בינוי שבנדון בכפוף לקיום הנחת עבודה לצורך צרכים פנימיים של החברה. זאת נכון למועד קובע 10/12/2024.

בהתאם להצהרה כתובה מאת החברה, עובר למיועד הקובע, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת בהתייחס ליום 30 ביוני , 2025 [1] שהנו ה"מועד הקובע החדש"

במסגרת הערכה מחודשת של הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ערכנו מספר פעולות:

<u>עלויות הקמה</u>

ערכנו ניתוח עלויות הקמה נכון למועד הקובע החדש - זוהתה עלייה בעלויות הביצוע הישירות של הפרויקט, אשר גוררת אחריה גם עלייה נלווית בעלויות המימון.

<u>פדיון צפוי</u>

ערכנו סקר מחירים עדכני של עסקאות השוואה נכון למועד הקובע החדש. בהתאם לסקר זוהתה עלייה באומדן ההכנסות הצפויות בפרויקט.

לאור ממצאי בדיקתנו הגענו לכלל דעה כי לא חל שינוי מהותי ברווחיות הפרויקט נכון למועד הקובע החדש.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.
אנו מסכימים כי נייר עמדה זה יצורף לדוח זימון נאספה הכללית של החברה.

בכבוד רב,

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין
עפר אודלס
רשיון מס' 782

[1] המועד הקובע בהערכת השווי שערכה פירמת בטא פיינס בע"מ לבחינת הוגנות יחסי ההחלפה בעסקה

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 3 ליולי, 2025
סימוכין : 19955

בחינה כלכלית אינדקטיבית

גוש 2086 חלקות 67-73

תכנית בהכנה מספר 603-1308642

פינוי בינוי מתחם צפוני - אצטדיון רובע א'

רחוב ז'בוטינסקי 20 פינת רחוב הראשונים 3, רובע א'

אשדוד

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים :

1. מטרת הבחינה וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 4
3. רקע והנחות להבחינה 5
4. תיאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני 11
6. תיק בניין 17
7. מצב משפטי 19
8. גורמים ושיקולים 28
9. סקר נתונים 30
10. תחשיבי היתכנות כלכלית 34

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
הועדה הבלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ

בחינה כלכלית אינדקטיבית
תכנית פינוי בינוי בהכנה מס' 603-1308642
<u>רחוב ז'בוטינסקי 20 פינת רחוב הראשונים 3, רובע א', אשדוד</u>

1. מטרת הבחינה וגילוי פרטים

1.1. מטרת הבחינה ומועד קובע

לבקשת ועדת הביקורת הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בהבחינה לצורך צרכים פנימיים של מזמינת הבחינה.

המועד הקובע לבחינה[1] - 10/12/2024

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ בחודש אוקטובר, 2024.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת הבחינה, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי חתום לפיו מתחייבת מזמינת הבחינה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לבחינה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ, חברת אבו בע"מ, וחברת גינת בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת הבחינה לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין הבחינה, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת הבחינה

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

הבחינה נערכה בהתבסס על המסמכים שהתקבלו מהחברות ומפורטים בבחינה זו.

[1] מועד עריכת הבחינה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.5. מסמכים שהתקבלו, עליהם התבססנו בחוו"ד זו

- ✓ הסכם מול הדיירים מיום 28/08/2016
- ✓ הסכם עם חברת עמיגור מיום 14/12/2016 ונספח מיום 23/08/2022

1.6. הערכות קודמות

משרדנו לא ביצע הערכות שווי קודמות לנכס הנבחן.

2. פרטי הנכס

גוש	2086						
חלקות	67	68	69	70	71	72	73
שטח חלקה במ"ר	798 מ"ר	875 מ"ר	826 מ"ר	872 מ"ר	822 מ"ר	815 מ"ר	2,452 מ"ר
כלל שטח הקרקע[1]	7,460 מ"ר						
יח"ד קיימות	124 יח"ד						
יחידות מסחריות	10 יח'						
מהות הנכס	מתחם פינוי בינוי, תאי שטח 3,15,20,21 על פי תכנית בהכנה מספר 603-1308642. המתחם מהווה פרויקט להתחדשות עירונית, במסגרת תכנית מס' 603-1308642. בהתאם לתכנית המצויה בהכנה, על חטיבת הקרקע עתיד להיבנות 4 בניינים בני 30-27 קומות אשר יכללו 527 יח"ד ו- 1,920 שטחי מסחר.						
כתובת	רחוב ז'בוטינסקי 30-20[2] ורחוב הראשונים 3, רובע א', אשדוד						

[1] בהתאם לתכנית בהכנה 101-0737866. כולל שטח ציבורי פתוח , מבנים ומוסדות ציבור, שביל ותאי שטח ביעוד מגורים ד'.
[2] מספרים זוגיים בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. רקע והנחות להבחינה

מתחם הקרקע נשוא הבחינה ממוקם בשטח תכנית הנמצאת בשלבי הכנה ראשוניים, תכנית מס' 603-1308642. תכנית זו הינה תכנית עירונית במתווה של פינוי בינוי על חלקו הצפוני של האצטדיון הישן המתוחם על ידי רחובות: ז'בוטינסקי מצפון, ההסתדרות ממזרח והראשונים ממערב, בשכונת רובע א' באשדוד. בתחום התכנית קיימים על החלקות 6 בניינים וותיקים בני 4 קומות מעל קומת עמודים ובניין רכבת ישן בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הכולל 4 כניסות – סה"כ 124 יח"ד ו-10 יחידות מסחריות. התכנית מציעה הוספת שימושי תעסוקה לייעוד מגורים והוספת יח"ד חדשות לכל תא שטח.
על פי התכנית הבניינים הקיימים מיועדים להריסה ובמקומם מתוכננת הקמת 2 בניינים חדשים בני 27 קומות, בהם 254 יח"ד, 700 מ"ר שטחי מסחר ומקומות חנייה בתת הקרקע, ועוד 2 בניינים חדשים בני 30 קומות, 1,220 מ"ר שטחי מסחר בהם סה"כ 273 יח"ד (סה"כ 527 יח"ד חדשות מתוכננות בכלל הפרויקט ו-1,920 מ"ר שטחים מסחריים) ומקומות חנייה בתת הקרקע.
בבניינים הקיימים מצויות 17 דירות בבעלות עמיגור המהוות חלק בלתי נפרד מהפרויקט.

בבסיס הבחינה הבאנו בחשבון הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- בהתאם לסטטוס החתימות במתחם שהועבר לעיוננו עולה כי, נכון למועד הקובע שיעור החתומים בכלל המתחם הינו כ-83%.
- בבסיס הבחינה הכלכלית הנחת עבודה כי תאושר תכנית אשר תואמת לתכנית בהכנה ללא שינויים ובפרק זמן סביר.
- הפרוגרמה התכנונית אינה כוללת מטלות ציבוריות למעט בניית חניות. מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס' דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכדמ', יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- התמורה לדיירי עמיגור תהיה במסגרת דירות התמורה אשר הוגדרו בפרוגרמה התכנונית עליה הסתמכה הבחינה ללא כל תמורה נוספת אשר חורגת ממתווה הפרויקט.
- בבסיס הבחינה ההנחה כי 124 דירות בבעלות ימוקמו במצב חדש ב-2 הבניינים בני 27 קומות. לאור האמור בהתייחס לדירות אלו הבאנו בחשבון שטח רכוש משותף של כ-30 מ"ר לדירה וזאת להבדיל מדירות ב-2 המגדלים בני 30 קומות בהם הבאנו בחשבון שטח רכוש משותף של כ-33 מ"ר לדירה.
בהתאם לתב"ע עתידים להיבנות 2 בניינים חדשים בני 27 קומות, בהם 254 יח"ד, 700 מ"ר שטחי מסחר ומקומות חנייה בתת הקרקע, ועוד 2 בניינים חדשים בני 30 קומות, 1,220 מ"ר שטחי מסחר בהם סה"כ 273 יח"ד (סה"כ 527 יח"ד חדשות מתוכננות בכלל הפרויקט ו-1,920 מ"ר שטחים מסחריים) ומקומות חנייה בתת הקרקע.
בהתאם לפרוגרמה המוצעת שטח דירת תמורה בממוצע הינה כ- 87 מ"ר.
- הובא בחשבון כי אין כל מניעה משפטית ו/או צורך בהליך משפטי נוסף לצורך השלמת הפרויקט.
- אומדן עלות הייזום בתחשיב הינם על פי ניסיוננו.
- היזם ישלם דמי שכירות לדירות הבעלים בתקופת הפרויקט.
- היזם יישא בעלויות ההובלה ל-2 כיוונים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- היטל ההשבחה שישולם הינו בשיעור 50%.
- יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה.
- יתקבל פטור מתשלום דמי היתר. לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.
- בתחשיב השווי הבאנו בחשבון התחייבויות היזם עד למועד קבלת טופס 4. כאשר אומדן דמי ניהול אותו נדרש היזם לשלם עבור דירות הבעלים נבחן לתקופה של 5 שנים בהתאם למדיניות.
- הבחינה אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן הרווח בפרויקט.
- עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.
- בבסיס הבחינה הנחת עבודה כי יידרש תשלום מס רכישה בשיעור 6%. כל שינוי יחייב בחינת התחשיב בהתאם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

הנכס הנישום מהווה מתחם פינוי בינוי הממוקם ברובע א', אשדוד.

אשדוד היא עיר במחוז הדרום, השוכנת במישור החוף הדרומי, בין גוש דן לאשקלון וממערב לכביש 4. העיר מחולקת למספר רובעים, כאשר כל רובע תוכנן לתפקד באופן עצמאי כך שבכל רובע בנויים מרכז מסחרי, מתנ"ס ומרכזי תרבות, מוסדות חינוך ושירותים שונים לקהילה.

בשנים האחרונות קלטה העיר מספר גדול של עולים חדשים וניכרת בה תנופת בניה של בנייני מגורים בבניה חדשה ואיכותית.

הנכס הנישום ממוקם באזור הידוע כרובע א', גבולותיו של הרובע, כדלקמן:

מצפון - שדרות בן גוריון.
ממזרח - שדרות הרצל.
מדרום - שדרות יצחק הנשיא.
ממערב - רחוב הטיילת וחוף הים.

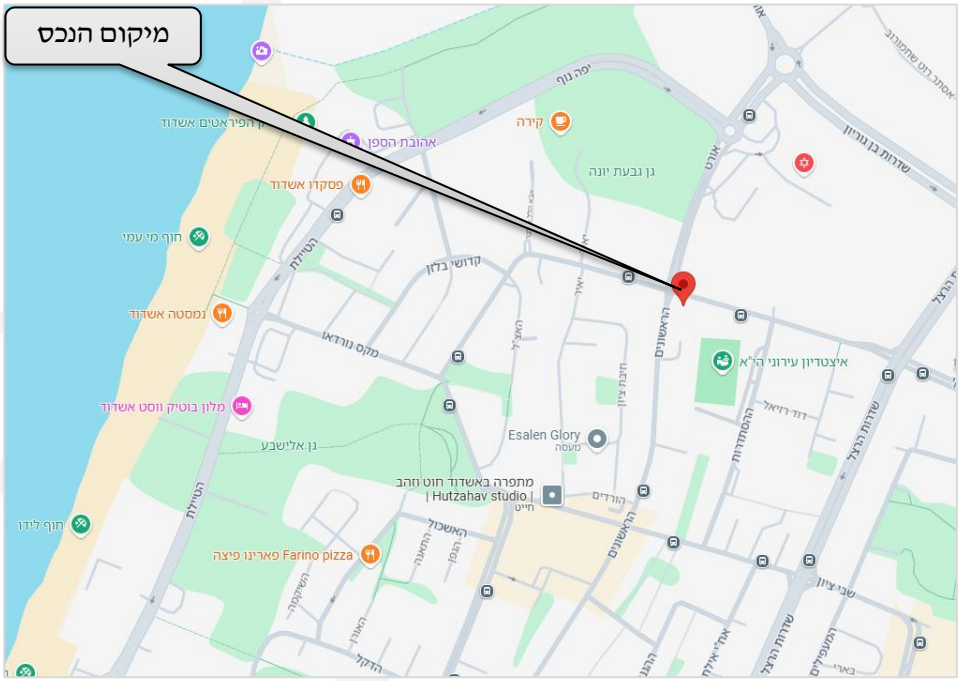
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים הבנויים בבניה ותיקה לצד בניינים הבנויים בבניה חדשה.
בסמיכות מיידית לנכס ממוקם איצטדיון הכדורגל הישן של אשדוד.

קיימת בשכונה מגמת פיתוח והתחדשות באמצעות מס' פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי תכנון וביצוע שונים.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת הנכס במרקם הסביבתי שלו



להלן תצ"א של סביבת הנכס



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. תיאור מתחם הקרקע

מתחם הקרקע נשוא הבחינה ידוע כחלקות 67-73 בגוש 2086.

שטחן הרשום של החלקות בשלמות הינו 7,460 מ״ר.

סה״כ שטח מתחם הקרקע הינו 7,336 מ״ר[1].

מדובר בחלקות בעלות צורה אי רגולרית וגבולותיהן, כדלקמן:

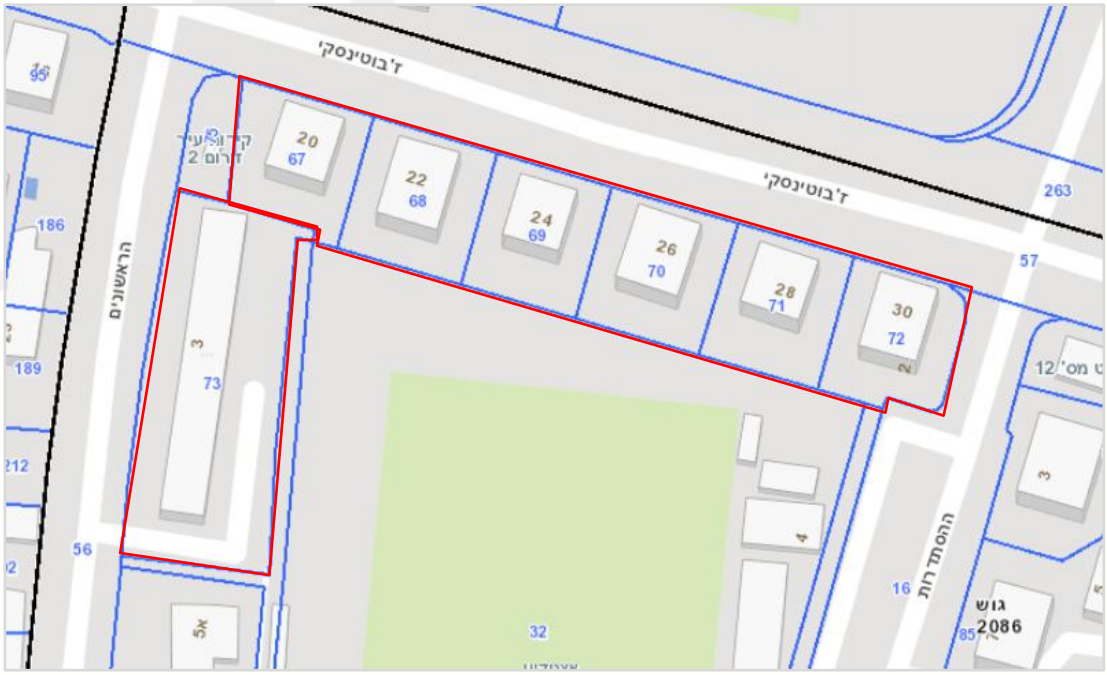
מצפון	-	רחוב ז׳בוטינסקי ומעברו שטחים פתוחים.
ממזרח	-	רחוב ההסתדרות ומעברו בנייני מגורים וותיקים המשויכים למתחם פינוי בינוי בחסות חברת ״יובלים״.
מדרום	-	אצטדיון עירוני אשדוד.
ממערב	-	רחוב הראשונים ומעברו בנייני מגורים וותיקים.

פני הקרקע הטבעיים של מתחם הקרקע עם מישוריים ומידותיו כדלקמן:

אורך החזית הצפונית הפונה לרחוב ז׳בוטינסקי הינו	כ- 170 מ׳.
אורך החזית המערבית הפונה לרחוב הראשונים הינו	כ- 105 מ׳.

במועד הביקור בנוי במתחם הקרקע 6 מבני מגורים בני ארבע קומות מעל קומת עמודים ובניין רכבת בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.

תשריט החלקות (מסומנות באדום)



[1] בהתאם להוראות תכנית בהכנה מס׳ 603-1308642.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.3. תיאור המבנים הבנויים כיום על המתחם הקרקע

כללי

תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית. יודגש כי לא בוצע ביקור בכל הדירות בבניינים.
לצורך ביצוע פרויקט פינוי בינוי, יהיה צורך בהריסת הבניינים הבנויים כיום על המתחם הקרקעי.
הבניינים דמויי ריבוע/מלבן מוארך הבנויים בבנייה קונבנציונאלית של שלד בטון, קירות בלוקים מחופים אבן טבעית. גג המבנים בטון שטוח.

במתחם הקרקע בנויים 6 מבנים בני 4 קומות מעל קומת עמודים ובניין רכבת בין 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית ובעל 4 כניסות.
חלקות 67-72 : כוללות 6 מבני מגורים וותיקים בכל מבנה 15-16 יח״ד, וסה״כ 94 יח״ד.
חלקה 75 : חלקה פינתית הממוקמת בחזית לרחוב הראשונים ובה מצוי מתקן הנדסי לשאיבת מי שתיה.
חלקה 73 : כוללת בניין רכבת רב כניסות ובו 30 יח״ד.
סה״כ במתחם 124 יח״ד + 10 חנויות = 134 יחידות.
שטח הרצפה של דירות המגורים נע בממוצע סביב 50-60 מ״ר, שטח רצפת החנויות כ-25 מ״ר.
סטנדרט הבניה תואם את הנהוג בבנייה לשיכונים בשנות החמישים והשישים, במבנים לא קיימת מעלית וממ״ד.

להלן מבט אל הבניינים הקיימים בהתאם לתב״ע בהכנה:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. מצב תכנוני[1]

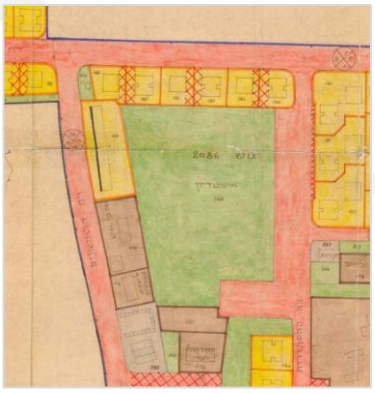
5.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא חוו"ד:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	יום אישור התוכנית
ב/413/ד	תכנית כוללת לרובע א'	1188	10/12/1964
יא/313/ד	הקלה בחישוב אחוזי בניה		09/08/1965
27/102/03/3	תב"ע מפורטת ד/413	2318	08/05/1977
24/101/02/3	הקמת מרפסות גג ומרפסות גן		13/12/1979
1155	התחדשות עירונית רובע א'		25/01/2011
65/102/03/3	הגדלת אחוזי בניה למגרשים שייעודם מגורים		04/02/2022
603-0346031	שכונת מגורים ,אצטדיון רובע א' באשדוד	--	05/03/2020
603-0880187	איחוד וחלוקה, מתחם צפוני, אצטדיון רובע א' באשדוד	--	01/03/2024
תכנית בהכנה			
603-1308642			

תכנית 27/102/03/3

ייעוד קרקע	אזור מגורים ג', לרחוב הראשונים מסומנת חזית מסחרית.
מגרש מינ'	1,000 מ"ר.
שטח בניה	30% בקומה.
גובה הבניין	3 קומות/ 3 קומות + ק. עמודים/ 4 קומות/ 4 קומות + ק. עמודים.
ק. עמודים	65% משטח הבניה.
חזית מסחרית	התכליות המותרות הן בהתאם למופיע ברשימת התכליות בתכנית המתאר אשדוד.

תשריט התב"ע



[1] המידע בפרק "הרקע התכנוני" מושתת, בין היתר, עפ"י מידע תכנוני מאתר ה-GIS של הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד. זכויות הבנייה המתוארות לעיל הינן עפ"י הבנה ופרשנות סבירה לתכניות בניין עיר, במועד עריכת הבחינה ואינן מחייבות את הועדה המקומית לתכנון ובניה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 603-0346031

מטרת התוכנית
הקמת שכונה חדשה כחלק ממהלך התחדשות עירונית ברובע א׳.
פינוי של 7 מבני מגורים ובהם 124 יח״ד קיימות, לטובת בניית 4 מבני מגורים חדשים, במהלך של התחדשות עירונית.
פינוי אצטדיון ומבני העזר שלו לטובת בנית 8 בנייני מגורים, מבני ציבור, ושטח ציבורי פתוח.

שימושים
מגורים, חזית מסחרית בקומת קרקע, שטחים למבנים ומוסדות ציבור (בתא שטח 3,13,14) במפלסי הכניסה וקומה א׳.
שימושים לרווחת הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדרי עגלות, חדרים טכניים ומחסנים. שטחי שירות.

הוראות

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שורות	שורות												
מגורים ד'		1	1146	4690	2240	(1)	6930	605	55	70	61	(2) 42	(3) 12	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'		2	3693	14650	4850	(1)	19500	528	45	192	51.9	(2) 45.5	(3) 13	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	3	2452	12500	4672	(1)	17172	700	(5) 50	146	59.5	(2) 82	(6) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	3	2452	500	110	(1)	(7) 610	25	(5) 50				(8)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	3	2452	1200	300	(1)	1500	61	(9) 50				(10)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'		11	1258	4050	2240	(1)	6290	500	55	70	55.6	(2) 35	(3) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	13	1559	6000	1400	(1)	7400	475	50	67	42.9	(2) 42	(3) 12	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	13	1559	200	60	(1)	260	17	50			(11)	(12)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	14	1471	5300	1200	(1)	6500	442	50	54	36.7	(2) 35	(13) 10	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	14	1471	200	60	(1)	260	18	50			(14)	(15)	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'		15	2499	10800	4000	(1)	14800	592	(16) 30	125	50	(2) 82	(3) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	15	2499	350	105	(1)	410	16	(16) 30			(2) 82	(3) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		5	1393	1200	133	(1)	1333	96	50			12	(13) 3	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		7	5659	8770	2074	(1)	10844	192	50			16	4	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		6	925	800	139	(1)	939	101.5	50			12	3	(4)	(4)	(4)	(4)	
מבנים ומוסדות ציבור		85	934	834	100	(1)	934	100	50			12	3	(4)	(4)	(4)	(4)	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שורות	שורות												
מבנים ומוסדות ציבור		86	1018	918	100	(1)	1018	100	50			12	3	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	20	1238	10000	4000	(1)	14000	1131	55	125	100.9	(2) 82	(17) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	20	1238	500	150	(1)	650	52.5	55				(17) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מגורים	21	1147	10000	4000	(1)	14000	1220.5	60	125	108.9	(2) 82	(17) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	
מגורים ד'	מסחר	21	1147	500	150	(1)	650	57	60				(17) 24	(4)	(4)	(4)	(4)	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תשריט התב"ע



תכנית 603-0880187

ייעוד קרקע	מגורים ד'.
שימושים	מגורים, זיקת הנאה, חזית מסחרית בתאי שטח 3,15,20,21, שטחים למבנים ומוסדות ציבור בתא שטח 3, במפלסי הכניסה וקומה א'. שימושים לרווחת הדיירים, שטחי שירות.
הוראות בינוי	מספר הקומות המרבי יהיה כמצוין בטבלת הזכויות והוראות הבניה בהוראות התכנית. גובה הבינוי הינו מחייב . תמהיל יח"ד : 40% לכל הפחות דירות קטנות, עד 63 מ"ר שטח עיקרי כולל מרפסת, לא כולל ממ"ד. 40% לכל יותר דירות בינוניות, עד 80 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת. 20% לכל היותר דירות גדולות, עד 140 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.
מסחר	במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית (תאי שטח 3,15,20,21) תותר חזית מסחרית. הוראה זו הינה מחייבת.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הוראות הבניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטח בנייה					תכסית %	מספר יח"ד	מספר קומות	צפיפות לדונם
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		סה"כ שטחי בניה				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	3	2452	12,500	4,672			17,172	50%	146	24	59.5
מגורים ד'	מסחר	3		500	100			600				
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3		1,200	300			1,500	50%			
מגורים ד'	מגורים	15	2499	10,800	4,000			14,800	30%	125	24	50
מגורים ד'	מסחר	15		350	105			455				
מגורים ד'	מגורים	20	1238	10,000	4,000			14,000	55%	125	24	100.9
מגורים ד'	מסחר	20		500	150			650				
מגורים ד'	מגורים	21	1147	10,000	4,000			14,000	60%	125	24	108.9
מגורים ד'	מסחר	21		500	150			650				
סה"כ			**7,336**	**46,350**	**17,477**	**-**	**-**	**63,827**		**521**		

תשריט התב"ע



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית 603-1308642 – תכנית בהכנה

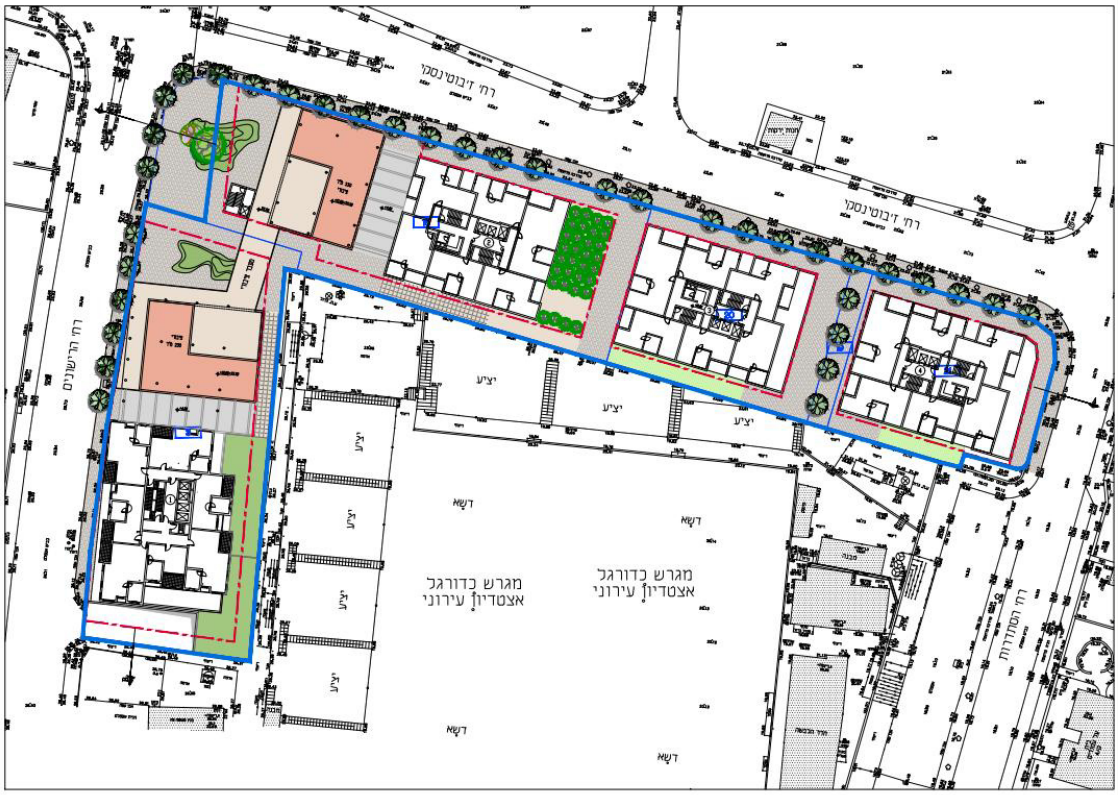
עיקרי התוכנית	1. קביעת קווי בנין חדשים 2. חיזוק דופן אורבני לצומת הרחובות ז'בוטינסקי והראשונים ע"י ניוד זכויות בניה ויח"ד ובין תאי השטח והתאמת תמהיל בהתאם. 3. הוספת שימוש תעסוקה לייעוד מגורים. 4. הקצאת זכויות בניה ויח"ד חדשים לכל תא שטח 5. התאמת שטחים מבונים למבני ציבור ושטחים למסחר בהתאם. 6. קביעת הוראות בדבר זיקת הנאה
ייעוד קרקע	מגורים ד'.
שימושים	מגורים, תעסוקה, חזית מסחרית בקומת הקרקע בתאי שטח 3,15,20,21, שטחים למבנים ומוסדות ציבור בתאי שטח 3 ו-15, במפלסי הכניסה וקומות א' ו-ב'. שימושים לרווחת הדיירים, שטחי שירות.
תמהיל יח"ד	40% לכל הפחות דירות קטנות, עד 63 מ"ר שטח עיקרי כולל מרפסת, לא כולל ממ"ד. 44% לכל יותר דירות בינוניות, עד 80 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת. 16% לכל היותר דירות גדולות, עד 140 מ"ר שטח עיקרי לא כולל ממ"ד ומרפסת.
מסחר	במגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית (תאי שטח 3,15,20,21) תותר חזית מסחרית. בשטח זה יותרו שימושים מסחריים שאינם מהווים מטרד למגורים, לא יותרו השימושים הבאים: חנות ירקות, איטליז, חנות דגים, תחנת דלק, אולמות אירועים ושמחה. בחזית המבנים תותר הקמת קומת מסחרית בקומת הקרקע. במגרשים 3 ו-15 מבנה המסחר יתוכנן בקומת מסד המשכית בהתאם לנספח הבינוי.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הוראות בניה

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטח בנייה					תכסית %	מספר יח"ד	מספר קומות	צפיפות לדונם
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה קובעת		סה"כ שטחי				
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	מגורים	3	2452	11,913	4,588			16,501	75%	145	24	59.2
מגורים ד'	מסחר	3		500	110			610			3	
מגורים ד'	מגורים	15	2499	11,051	4,036			15,087	75%	128	24	51.2
מגורים ד'	מסחר	15		500	110			610			3	
מגורים ד'	מגורים	20	1238	10,168	4,024			14,192	75%	127	24	102
מגורים ד'	מסחר	20		285	65			350			3	
מגורים ד'	מגורים	21	1147	10,168	4,024			14,192	75%	127	24	110
מגורים ד'	מסחר	21		285	65			350			3	
סה"כ			**7,336**	**44,870**	**17,022**	**-**	**-**	**61,892**		**527**		
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	3	2,452	895	-			895	75%		3	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	15	2,499	605				605	75%			
סה"כ לבניה				**46,370**	**17,022**	**-**	**-**	**63,392**		**527**		

תשריט נספח הבינוי

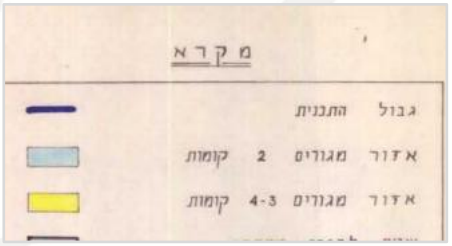


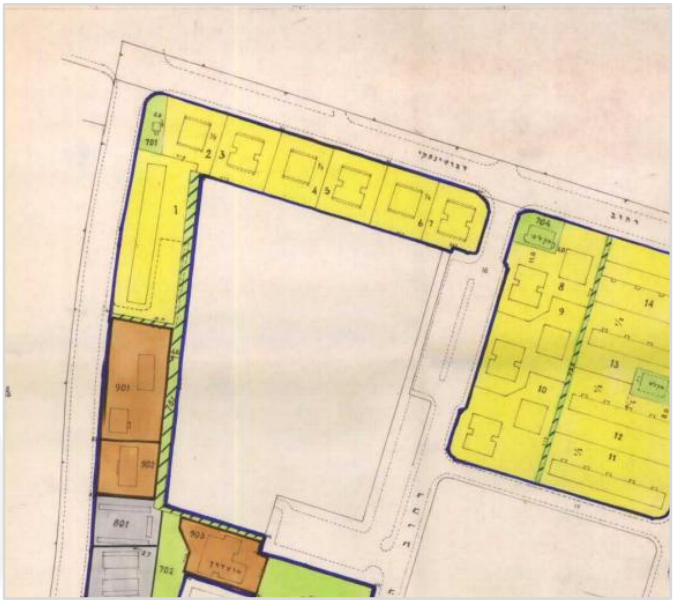
תכנית קומת מגורים טיפוסית

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. תיק בניין

מעיון בתיק הבניין באתר הוועדה המקומית לתו"ב של עיריית אשדוד, לא אותרו היתרים לכל הבניינים.
עם זאת אותר תרש"צ מס' 3/64/4 אשר מכשיר את הבינוי הקיים.





תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.1. טופס 4 ותעודת גמר

לא אותר טופס 4 ו/או תעודת גמר בהתייחס למבנים הבנויים.

6.2. היטל השבחה

הבוא בחשבון אומדן ראשוני להיטל השבחה.
התכנון המפורט בחו"ד הנו פרוגרמה ראשונית **ואינו** כולל הקלות.
במקרה בו בתכנון המפורט יבקש היזם הקלות יש לבחון מחדש את מרכיב היטל ההשבחה.

נדגיש כי גובה היטל ההשבחה יקבע **אך ורק** על ידי שמאי הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד ובכפוף להליכי השגה מקובלים.

6.3. איכות הסביבה

לא הוצג בפנינו סקר זיהום קרקע ספציפי למתחם הפרויקט.
הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

6.4. רשות העתיקות

מבדיקה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי חלקות 67-73 בגוש 2086 אינן כלולות בתחום אתר עתיקות.
נדגיש כי תחשיב השווי **אינו** כולל עבודות חפירה והצלה במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לנסח טאבו שהופק באמצעות האינטרנט מיום 23/05/2024, עולים בין היתר הפרטים הבאים:

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	67	798	1	42.4	ראשונה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			2	42.4	ראשונה	1/16	ביזניצוק יצחק	בשלמות		בנק לאומי לישראל בעמ -	הערה בדבר העברה לזרים -מדינת ישראל. הערת אזהרה סעיף 126 - א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			3	85	ראשונה	2/16	אוחנה חנה	בשלמות		בנק לאומי לישראל בעמ - דרגה ראשונה	הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) עיריית אשדוד לפקודת המסים סכום: 64,364.90 ₪ תיק מס' 41433152 מיום 15.10.06 לשם אכיפת הגבייה של החוב. הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) עיריית אשדוד לפקודת המסים סכום: 120,132 ₪ תיק מס' 041433152 מיום 22.2.11 לשם אכיפת הגבייה של החוב. הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			4	42.4	שניה	1/16	זנו מלכה דנינו רינה לוי רות מועלמי יגאל	1/4 1/4 1/4 1/4			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . תיקון הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ חברה 5
			5	42.4	שניה	1/16	נוריאליאן משה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			6	42.4	שניה	1/16	שריקי חנניה	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ להמנע מלעשות עסקה. הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת עיריית אשדוד המסים (גביה) סכום: 20,702 ₪ מיום 10/6/2020
			7	42.4	שניה	1/16	בנסאיי קיי מיידי	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - .. הערת אזהרה סעיף 126 בנסאיי רחל הימנעות מעשיית עסקה.
			8	42.4	שלישית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			9	42.4	שלישית	1/16	אזרן רוזה	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע"מ -	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
			10	42.4	שלישית	1/16	פריאנטה יוסף פריאנטה רחל	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			11	42.4	שלישית	1/16	אוליאנוב ילנה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . תיקון הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			12	42.4	רביעית	1/16	זנתי יוכבד	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			13	42.4	רביעית	1/16	מלול ישראל מלול נעמה	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
			14	42.4	רביעית	1/16	סואיסה עזיזה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1960
			15	42.4	רביעית	1/16	סואיסה עזיזה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1960

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	68	875	1	54.3	ראשונה	1/16	בבילה ניקול לורן	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ "פינוי ובינוי"
			2	54.3	ראשונה	1/16	מינביץ' נלי	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
			3	54.3	ראשונה	1/16	ארביב מירלה חזן רוזטה	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - .1960 סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			4	54.3	ראשונה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות טויזר מזל		הערה לפי סעיף 11א(2) לפקודת המסים (גביה) עיריית אשדוד סכום: 31,639.70 ₪
			5	54.3	שניה	1/16	קוטרמן ניקול	בשלמות		בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי. הערת אזהרה סעיף 1 קוטרמן אלכסנדר קוטרמן אירינה הימנעות מעשיית עסקה
			6	54.3	שניה	1/16	סולטן גיל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			7	54.3	שניה	1/16	סיבוני מאיר מתן	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע"מ -	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			8	54.3	שניה	1/16	אהרוני אלמוג אהרוני קורל	1/2 1/2		בנק הפועלים בע"מ - דרגה	
			9	54.3	שלישית	1/16	מגדי שי שם טוב	בשלמות		בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - .1 הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			10	54.3	שלישית	1/16	אזולאי אורלי	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			11	54.3	שלישית	1/16	שחם-בן חיון גלי שחם-בן חיון	1/2 1/2			תיקון הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			12	54.3	שלישית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			13	54.3	רביעית	1/16	חזן משה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			14	54.3	רביעית	1/16	חזן דניאל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			15	54.3	רביעית	1/16	דזיאשוילי לואיז	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך1 הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ הימנעות מעשיית עסקה הערת אזהרה תמ"א 38 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			16	54.3	רביעית	1/16	טרנטר מוזר יואב אליעזר	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע"מ -	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	69	826	1	42.4	ראשונה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			2	42.4	ראשונה	1/16	דבידוב סרגיי	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			3	42.4	ראשונה	1/16	קגן לב	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1 הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ הימנעות מעשיית עסקה
			4	42.4	ראשונה	1/16	קקו רוני קקו אטי	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			5	42.4	שניה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			6	42.4	שניה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות	העברת שכירות גרסימצ'וק לאוניד		הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			7	42.4	שניה	1/16	בורונין גנאדי	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - .
			8	42.4	שניה	1/16	מנגוט אריאל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 מנגוט טטיאנה הימנעות מעשיית עסקה הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			9	42.4	שלישית	1/16	לבטון בנימי	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			10	42.4	שלישית	1/16	אסרף אליהו אסרף אירית	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . צו ניהול ע"י אפוטרופוס אסרף אירית נתמנתה ע"י בימ"ש לענייני משפחה אשדוד תיק א"פ 29372-09-11 מיום 13. תיקון הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			11	42.4	שלישית	1/16	דזינדזיחאשוויל י איליה דזינדזיחאשוויל י מדונה	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			12	42.4	שלישית	1/16	דייזי אור	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			13	42.4	רביעית	1/16	צ'רקיס אנה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - .
			14	42.4	רביעית	1/16	אנטונוב אנז'לה	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע"מ - דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1 הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			15	42.4	רביעית	1/16	חכמיגרי מאיה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			16	42.4	רביעית	1/16	גוטמן יהודה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - .

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	70	872	1	54.3	ראשונה	1/16	ונדוריאנסקי אינ	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			2	54.3	ראשונה	1/16	נור תמיבכור כדו	1/21/2			הערת אזהרה סעיף 126 מויאל עמרם הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - .
			3	54.3	ראשונה	1/16	פודובה ליודמילה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			4	54.3	ראשונה	1/16	אלפסי שמעון	בשלמות		בנק ירושלים בע"מ - ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960. סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			5	54.3	שניה	1/16	גולדברג איתמר	בשלמות		כלל חברה לביטוח בע"מ - ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערת אזהרה סעיף 126 ג'ורנו לירן הערת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי לישראל בע"מ הלווים : ג'ורנו לירן
			6	54.3	שניה	1/16	ברגיג הלן	בשלמות		בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ הסכם "פינוי בינוי"
			7	54.3	שניה	1/16	הראל ניצן הראל גיל	1/2 1/2		בנק לאומי לישראל בע"מ דרגה ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			8	54.3	שניה	1/16	אדמסו טקלש	בשלמות		טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ - ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
			9	54.3	שלישית	1/16	מקלר מרינה	בשלמות		מנורה מבטחים ביטוח בע"מ -	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1
			10	54.3	שלישית	1/16	אלמוג עמנואל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			11	54.3	שלישית	1/16	אמבאו טגב	בשלמות		טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ - ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ הסכם פינוי בינוי
			12	54.3	שלישית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			13	54.3	רביעית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			14	54.3	רביעית	1/16	מן יונה מן דינה	1/2 1/2		טריא קהילה פיננסית בע"מ -	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
			15	54.3	רביעית	1/16	ליסבונה אל	בשלמות		בנק לאומי לישראל בע"מ - ראשונה	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד1
			16	54.3	רביעית	1/16	כהן משה תומר	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערת אזהרה סעיף 1 ביטון יהונתן אדריאן ביטון רבקה הערת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי לישראל בע"מ הלווים : ביטון יהונתן אדריאן, ביטון רבקה

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	71	822	1	42.4	ראשונה	1/16	כהן משה	1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י. אבו אחזקות בע"מ פינוי בינוי
							כהן רחל	1/2			
			2	42.4	ראשונה	1/16	כהן משה	1/2			
							כהן רחל	1/2			
			3	42.4	ראשונה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			4	42.4	ראשונה	1/16	הלפרין אברהם	בשלמות			הערה בדבר צו ניהול ע"י אפוטרופוס הכללי מחוז ירושלים הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4
			5	42.4	שניה	1/16	בהלול אריאלה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			6	42.4	שניה	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			7	42.4	שניה	1/16	איטח רחל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			8	42.4	שניה	1/16	לוי נשאת	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			9	42.4	שלישית	1/16	כהן רנה אקוקה הנרי אקוקה אברהם אקוקה דוד אקוקה יצחק אקוקה ניסים אקוקה דבורה איטח שולמית בן ישי ליליאן אקוקה מרדכי אקוקה זני בן דוד טסה	1/12		ת היהודית לארץ-	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - . הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			10	42.4	שלישית	1/16	מיצניק שלמה	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			11	42.4	שלישית	1/16	כהן רנה אקוקה הנרי אקוקה אברהם אקוקה דוד אקוקה יצחק אקוקה ניסים אקוקה דבורה איטח שולמית בן ישי ליליאן אקוקה מרדכי אקוקה זני בן דוד טסה	1/12			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			12	42.4	שלישית	1/16	נבון קמילה	בשלמות		אומי למשכנתאות	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			13	42.4	רביעית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			14	42.4	רביעית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות			
			15	42.4	רביעית	1/16	גור דן	1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
							גור מרינה	1/2		ק מזרחי טפחות בע	
			16	42.4	רביעית	1/16	אלקיים דוד אלקיים טלי	1/2 1/2			הערה לפי סעיף 11 (א), (1)(2) לפקודת המסים הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	72	815	1	54.3	ראשונה	1/16	קרדי יעקב קרדי סמדר	1/2 1/2		בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			2	109	ראשונה	2/16	פניגשטיין אריה	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			3	54.3	ראשונה	1/16	חלפי אפרים חלפי רשל	1/2 1/2			
			4	54.3	שניה	1/16	הרוש ריימונד	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			5	54.3	שניה	1/16	ברמי מאיר-דוד	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			6	54.3	שניה	1/16	ללוש דקלה	בשלמות			הערת צו עיקול לשכת הוצאה לפועל רחובות הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			7	54.3	שניה	1/16	וטר ישעיהו יצח	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			8	54.3	שלישית	1/16	שמחי שי	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			9	54.3	שלישית	1/16	דבדה דוד	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			10	54.3	שלישית	1/16	אמבאו טיזיה	בשלמות		ק משכנתאות ליש	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			11	54.3	שלישית	1/16	דושבסקי יגורוב יקטרינה דושבסקי ניקול	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך הערת אזהרה סעיף 126 הימנעות מעשיית עסקה
			12	54.3	רביעית	1/16	לוי גל	בשלמות		בנק מזרחי טפחות בע	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			13	54.3	רביעית	1/16	לוי אורית	בשלמות		ק מזרחי טפחות בע	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ט לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך. הערת אזהרה סעיף 126 עמיגור ניהול נכסים בע"מ
			14	54.3	רביעית	1/16	ואנונו שמעון אליהו ואנונו לינדה	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 י"ז. (ג) (2) לחוק מינהל מקרקעי ישראל תש"ך
			15	54.3	רביעית	1/16	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות סילישטיאן אנה	הפועלים למשכנת	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

גוש	חלקה	שטח החלקה במ"ר	תת חלקה	שטח תת חלקה במ"ר	קומה	חלק ברכוש המשותף	בעלים	חלק	חכירות	משכנתאות	הערות
2086	73	2452	1	22.7	קרקע	8/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות סלמה(סודרי)סימי		הערה צו ניהול ע"י כונס נכסים הערת אזהרה סעיף 126 אשור אשר העזרת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי לישראל בע"מ הלווה אשור אשר
			2	24.8	קרקע	8/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות טויזר מזל		הערה לפי סעיף 11א(1) לפקודת המסים עיריית אשדוד הערה לפי סעיף 11(א), (1)(2) לפקודת המסים עיריית אשדוד
			3	24.8	קרקע	8/590	אוחנה אילן	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך
			4	24.8	קרקע	8/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות אשכנזי מרדכי		הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			5	24.8	קרקע	8/590	רביבו חביבה נעמי אסולין שלמה אסולין מרדכי אסולין שמעון אסולין יוסף ואקנין יוכבד ביטון מרגלית דרור נאוה יהודית להבה טלי אלמליח צילה	1/10		הסוכנות היהודית לארץ-ישראל	הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך. הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			6	24.8	קרקע	8/590	מוביץ(וויינברג) ר	בשלמות			תיקון הערת אזהרה סעיף 126 וויינברג שושנה להמנע מלעשות עסקה הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשמות מקרקעי ישראל תש"ך
			7	24.8	קרקע	8/590	בן אלי דינה בן אלי דוד	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך. הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			8	24.8	קרקע	8/590	בן אלי דינה בן אלי דוד	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			9	24.8	קרקע	8/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות יוספני הלנה 1/5 שכירות מיציסלב שמר 1/5 שכירות שמר אנדרי 1/5 שכירות שמר לאון 1/5 שכירות אוחנה יהודית 1/5		הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי
			10	22.7	קרקע	8/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות גמרסני רוזה		הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי וב
			11	51.8	ראשונה	17/590	בן ברוך מרים	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ פינוי ובינוי הערת אזהרה סעיף 126 להימנע מלעשות עסקה בן ברוך סימונה
			12	51.8	ראשונה	17/590	אבוטבול אילה אבוטבול יהודה	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ. צו עקול לשכת מסלול מזונות ירושלים
			13	51.8	שניה	17/590	קרומן אשר זליג קרומן זהבה	1/2 1/2		בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך
			14	51.8	שניה	17/590	סולטן אורן	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערת אזהרה סעיף 126 בריזל צבי הירש,בריזל ברכה שיינדל הערת אזהרה סעיף 126 בנק לאומי לישראל בע"מ
			15	51.8	שלישית	17/590	טויזר יוסף	בשלמות			תיקון הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			16	51.8	שלישית	17/590	פרנקו אנגל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			17	51.8	ראשונה	17/590	דקלו חיים דקלו אפרתי שלי דקלו רונן	1/2 1/4 1/4			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ך הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			18	51.8	ראשונה	17/590	חניה אסתרולה	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			19	51.8	שניה	17/590	קרבון מקס	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 קרבון מריה הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			20	51.8	שניה	17/590	גבאי סימון גבאי גוליאט	1/2 1/2			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

המשך...

2086	73	2452	21	51.8	שלישית	17/590	שאול שהי רינת	בשלמות		בנק הפועלים בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ הערה בדבר העברה לזרים מדינת ישראל סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד
			22	51.8	שלישית	17/590	טרוינה לי לימור	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ צו מניעה בית משפט מחוזי באר שבע הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד
			23	51.8	ראשונה	17/590	סיום ימקיר אדונה ימקיר	1/2 1/2		בנק מזרחי טפחות בע"מ טפחות בנק משכנתאות לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			24	51.8	ראשונה	17/590	סולומון ירדנה	בשלמות		בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			25	51.8	שניה	17/590	מדינת ישראל	בשלמות	שכירות אייש מרק		הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			26	51.8	שניה	17/590	קרבון מריה	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			27	51.8	שלישית	17/590	גירו יהודה	בשלמות		בנק לאומי למשכנתאות בע"מ	
			28	51.8	שלישית	17/590	גברא יוסף גברא דלית	1/2 1/2		בנק לאומי לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ. הערת אזהרה סעיף 126 גרשונוביץ פנחס הערת אזהרה סעיף 126 גרשונוביץ נעמי
			29	51.8	ראשונה	17/590	רבייב סטלינה	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 רבייב סבטלנה הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יי"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד
			30	51.8	ראשונה	17/590	אלמליח רפאל אלמליך גילה	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			31	51.8	שניה	17/590	ווקנין סימי	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			32	51.8	שניה	17/590	בלשן אלון	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יי"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד
			33	51.8	שלישית	17/590	דהן סימי	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			34	51.8	שלישית	17/590	דוק מיכאל תרל	בשלמות			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			35	51.8	ראשונה	17/590	גנדלמן ריטה גנדלמן אברהם אלכסנדר	1/2 1/2			הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			36	51.8	ראשונה	17/590	מדינת ישראל	בשלמות			
			37	51.8	שניה	17/590	מדינת ישראל	בשלמות			
			38	51.8	שניה	17/590	קורן גיא	בשלמות			הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			39	51.8	שלישית	17/590	ססולקין מריה גריבואדוב סבטלנה	1/2 1/2		בנק לאומי לישראל בע"מ	הערה בדבר העברה לזרים סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד. הערה בדבר העברה לזרים סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש"ד הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ
			40	51.8	שלישית	17/590	וקשטוק ברוך	בשלמות		בנק לאומי לישראל בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 א.י.ז.י אבו אחזקות בע"מ

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7.2. עיקרי ההסכם מול דיירי המתחם[1]

בהתאם לדוגמת הסכם מיום 28/08/2016 בין היזם לבין בעלי תת חלקה 7 בגוש/חלקה 2086/70 שהוצגה לעיוננו עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

- התמורה שיקבל הבעלים ו/או חוכר הדירה הנוכחית תהא דירה בשטח גדול ב-30% לפחות משטח דירתו הנוכחית, לא פחות משני כיווני אוויר ובקומה אחת לפחות מעל הקומה בה מצויה הדירה הנוכחית, חניה תת קרקעית אחת אשר תוצמד לדירה החדשה ובכל מקרה בשטח, בהצמדות וברמת מפרט טכני שלא יפחתו מאלה של דירות היזם האחרות.

למען הסר ספק שטחי הדירות בסעיפים הבאים כוללים שטח הדירה ואת החלק היחסי בשטח הציבורי המשותף בקומה ולמעט שטח המרפסת הצמודה לדירה והחניה הצמודה:

1. בעלים/חוכרים של דירות נוכחיות בנות עד 2 חד' יקבלו דירת תמורה בת 3 חד' בשטח של לפחות 90 מ"ר, וכן מרפסת וחניה צמודה פרטית.
2. בעלים/חוכרים של דירות נוכחיות בנות 3 חד' יקבלו דירת תמורה בת 4 חד' בשטח של לפחות 110 מ"ר, וכן מרפסת וחניה צמודה פרטית.
3. בעלים/חוכרים של דירות נוכחיות בנות 4 חד' יקבלו דירת תמורה בת 5 חד' בשטח של לפחות 130 מ"ר, וכן מרפסת וחניה צמודה פרטית.

- גודל מרפסות שיוצמדו לדירות יהיה בין 8-12 מ"ר.

<u>חנויות ברחוב הראשונים 3 באשדוד</u>

התמורה לחנויות אלו יהיה ביחס של 2 מ"ר עבור כל מ"ר 1 קיים.

[1] מבוסס על הסכם מול בעלי תת חלקה 7 בגוש/חלקה 2086/70.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. גורמים ושיקולים

בבחינה הכלכלית הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 הנכס הנבחן מהווה מתחם מגורים הממוקם ברובע א, אשדוד.
אשדוד היא עיר במחוז הדרום, השוכנת במישור החוף הדרומי, בין גוש דן לאשקלון וממערב לכביש 4. העיר מחולקת למספר רובעים, כאשר כל רובע תוכנן לתפקד באופן עצמאי כך שבכל רובע בנויים מרכז מסחרי, מתנ"ס ומרכזי תרבות, מוסדות חינוך ושירותים שונים לקהילה.

8.2 מצב הבנוי הקיים והמתוכנן במתחם הובא בחשבון בהתאם לפרוגרמה ראשונית המהווה בסיס להכנת תב"ע חדשה.

8.3 הובא בחשבון כי הבניינים הקיימים היום במתחם יהרסו ובתקופת הפרויקט הדיירים ישכרו דירות חלופיות על חשבון היזם.

8.4 הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות וזאת כמחיר פאושלי המקובל לביצוע פרויקט בהיקף וברמת גימור דומה ובהתחשב ברמת המחירים המקובלת כיום בסביבה.

8.5 הבאנו בחשבון את עיקרי ההסכם מול בעלי הדירות, בין היתר כדלקמן:
התמורה שיקבל הבעלים ו/או חוכר הדירה הנוכחית תהא דירה בשטח גדול ב-30% לפחות משטח דירתו הנוכחית, לא פחות משני כיווני אוויר ובקומה אחת לפחות מעל הקומה בה מצויה הדירה הנוכחית, חניה תת קרקעית אחת אשר תוצמד לדירה החדשה ובכל מקרה בשטח, בהצמדות וברמת מפרט טכני שלא יפחתו מאלה של דירות היזם האחרות.
.

8.6 הבחינה הוכנה בהנחה כי המתחם יוכרז כפרויקט פינוי בינוי ולפיכך ניתן לקבל הטבות במס כפי שהוגדרו בתיקון 50 ובתיקון 55 לחוק מיסוי מקרקעין.

8.7 הפרויקט יבנה בדרך של פינוי בינוי כך שהיזם יישא בעלויות של שכ"ד לכלל הדיירים במתחם והוצאות העברה.

8.8 ההנחה בבסיס הבחינה כי היזם יישא בכל ההוצאות הישירות והכלליות באופן שבו הדיירים לא ישלמו תשלום כשלהו, למעט דמי היוון לרמ"י בגין זכות החכירה לדירות המגורים הקיימות (באם ידרשו).

8.9 הונח כי היחידות הקיימות במתחם עומדות בקריטריונים של החלטות רמ"י הרלוונטיות ולפיכך הונח כי יחול פטור מתשלום דמי היתר לרמ"י.

8.10 הונח כי לא קיימים דיירים מוגנים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8.11. בהתאם לתיקון 47 לחוק המע"מ לעניין מע"מ בשיעור אפס על שירותי בניה בהתחדשות עירונית, המע"מ בגין דירות הדיירים לא תוקצב בעלויות הפרויקט.

8.12. אומדן העלויות בהבחינה זו אינו כולל עלות השיפוי בגין תביעות פיצויים לפי סעיף 197 אשר יתכן ויוגשו כנגד התכנית.

8.13. הונח כי שטחי הציבור יבנו על ידי הרשות המקומית. כאשר שטחים ציבוריים פתוחים יבנו על ידי היזם.

8.14. הונח כי התכנית תאושר במתכונתה תוך פרק זמן סביר ומרכיבי הבחינה כגון מחירי מכירה ועלויות ההקמה יוותרו ביחס דומה.

8.15. המצב המשפטי כמפורט בסעיף 9 לעיל.

8.16. מצב הבנוי הקיים במתחם בהתאם להיתרים ותשריטי בית משותף. שטחי הדירות הקיימות נלקחו בחשבון לצורך אומדן דירות התמורה החדשות לדיירים.

8.17. הנחנו כי הפרויקט ימשך 48 חודשים, (לא כולל פרק הזמן הנדרש לאישור התכנית).

8.18. הובא בחשבון כי הבניינים הקיימים היום במתחם יהרסו ובתקופת הפרויקט הדיירים ישכרו דירות חלופיות על חשבון היזם.

8.19. הובא בחשבון כי היטלי הפיתוח ואגרות הבניה ישולמו בהתייחס להפרש השטחים המבוקשים לבין השטחים הבנויים בפועל.

8.20. בתחשיב הבחינה הבאנו בחשבון אומדן עלויות מימון וערבויות בהתאם לדרישת הועדה המחוזית עד לקבלת טופס 4 (ריבית, עמלת ליווי פיננסי, עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דירה חדשה, עמלת ערבות חוק מכר לדיירי המתחם בגין דמ"ש).

8.21. הנחנו כי בקרקע נשוא חוו"ד אין זיהום וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.22. הבחינה נכונה ליום כתיבתה.

8.23. הבחינה בוצעה לנכס כחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. סקר נתונים

9.1. להלן פרוט עסקאות שבוצעו לדירות מגורים בסביבה בהתאם לדיווח מס שבח

מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
"מגדלי הדקל" הדקל 1-5 **פינוי בינוי** (2088/148-150) 5 בניינים בני 26-31 קומות, סה"כ 846 יח"ד. יזם : קלוד נחמיאס ייזום והשקעות בע"מ **ניתן היתר בניה** לא אותר היתר בניה- שטחים מאתר המשווק	15/08/2024	9	3	81	9		84.6	₪ 2,600,000	₪ 30,733
	15/08/2024	18	4	110	12		114.8	₪ 3,090,000	₪ 26,916
	14/08/2024	11	4	110	12		114.8	₪ 2,910,000	₪ 25,348
	04/08/2024	5	3	81	9		84.6	₪ 2,529,250	₪ 29,897
	30/07/2024	7	3	81	9		84.6	₪ 2,640,000	₪ 31,206
	29/07/2024	22	4	110	12		114.8	₪ 3,055,000	₪ 26,611
	29/07/2024	16	5	156	22		164.8	₪ 3,900,000	₪ 23,665
	26/07/2024	10	4	110	12		114.8	₪ 3,100,000	₪ 27,003
	25/07/2024	2	3	77	9		80.6	₪ 2,330,000	₪ 28,908
	23/07/2024	7	3	81	9		84.6	₪ 2,526,000	₪ 29,858
	23/07/2024	8	3	77	9		80.6	₪ 2,452,000	₪ 30,422
	22/07/2024	3	3	77	9		80.6	₪ 2,345,000	₪ 29,094
	22/07/2024	5	3	77	9		80.6	₪ 2,433,000	₪ 30,186
	21/07/2024	16	4	110	12		114.8	₪ 3,026,000	₪ 26,359
	18/07/2024	5	3	77	9		80.6	₪ 2,340,000	₪ 29,032
	15/07/2024	13	4	110	12		114.8	₪ 3,010,000	₪ 26,220
	30/06/2024	4	5	156	22		164.8	₪ 3,512,000	₪ 21,311
	30/06/2024	14	5	156	22		164.8	₪ 3,716,000	₪ 22,549
	30/06/2024	17	5	144	20		152	₪ 3,780,000	₪ 24,868
	30/06/2024	14	4	110	12		114.8	₪ 3,071,000	₪ 26,751
	30/06/2024	12	4	110	12		114.8	₪ 2,960,000	₪ 25,784
	24/06/2024	7	3	77	9		80.6	₪ 2,415,000	₪ 29,963
	21/06/2024	22	4	110	12		114.8	₪ 3,200,000	₪ 27,875
	17/06/2024	14	5	160	22		168.8	₪ 3,750,000	₪ 22,216
	29/05/2024	11	5	144	20		152	₪ 3,400,026	₪ 22,369
	29/05/2024	4	3	81	9		84.6	₪ 2,445,000	₪ 28,901
	28/05/2024	19	5	156	22		164.8	₪ 3,864,000	₪ 23,447
	28/05/2024	23	5	156	22		164.8	₪ 3,810,000	₪ 23,119
	27/05/2024	16	5	156	22		164.8	₪ 3,800,000	₪ 23,058
	16/05/2024	14	4	110	12		114.8	₪ 2,900,000	₪ 25,261
	15/05/2024	14	5	156	22		164.8	₪ 3,700,000	₪ 22,451
	06/05/2024	19	5	156	22		164.8	₪ 3,775,000	₪ 22,907
	02/05/2024	15	5	156	22		164.8	₪ 3,825,000	₪ 23,210
	01/05/2024	10	5	144	20		152	₪ 3,420,000	₪ 22,500
	18/04/2024	4	3	77	9		80.6	₪ 2,425,000	₪ 30,087
	15/04/2024	27	5	185		42	197.6	₪ 5,200,000	₪ 26,316
	10/04/2024	21	5	156	22		164.8	₪ 3,775,000	₪ 22,907
	10/04/2024	22	5	156	22		164.8	₪ 3,830,000	₪ 23,240
	08/04/2024	24	5	156	22		164.8	₪ 3,908,000	₪ 23,714
	04/04/2024	13	5	156	22		164.8	₪ 3,560,000	₪ 21,602
	04/04/2024	2	3	81	9		84.6	₪ 2,426,000	₪ 28,676
	04/04/2024	21	4	110	12		114.8	₪ 2,997,000	₪ 26,106
	31/03/2024	29	5	280	15	189	342.7	₪ 8,026,260	₪ 23,421
	29/03/2024	26	5	182	24		191.6	₪ 4,252,000	₪ 22,192
	28/03/2024	19	4	110	12		114.8	₪ 3,160,000	₪ 27,526
	21/03/2024	19	5	155	18		162.2	₪ 3,708,000	₪ 22,861
	18/03/2024	8	5	156	22		164.8	₪ 3,450,000	₪ 20,934
	18/03/2024	3	3	81	9		84.6	₪ 2,426,000	₪ 28,676
	21/02/2024	5	3	81	9		84.6	₪ 2,371,600	₪ 28,033
	19/02/2024	4	3	81	9		84.6	₪ 2,348,000	₪ 27,754

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

₪	27,880	₪ 2,570,500	92.2		13	87	4	6	08/10/2024
₪	33,840	₪ 2,192,850	64.8		7	62	3	18	25/09/2024
₪	31,356	₪ 2,891,000	92.2		13	87	4	19	25/09/2024
₪	27,655	₪ 2,544,300	92		10	88	4	7	17/09/2024
₪	26,376	₪ 2,875,000	109		15	103	4	1	16/09/2024
₪	23,138	₪ 3,447,500	149	80		125	5	1	26/08/2024
₪	33,534	₪ 2,173,000	64.8		7	62	3	16	15/08/2024
₪	24,577	₪ 3,254,000	132.4		16	126	5	23	06/08/2024
₪	33,951	₪ 2,200,000	64.8		7	62	3	1	31/07/2024
₪	34,028	₪ 2,205,000	64.8		7	62	3	17	14/07/2024
₪	31,729	₪ 2,925,450	92.2		13	87	4	23	02/07/2024
₪	31,890	₪ 2,940,225	92.2		13	87	4	24	02/07/2024
₪	27,657	₪ 2,550,000	92.2		13	87	4	6	01/07/2024
₪	27,446	₪ 2,525,000	92		10	88	4	6	27/06/2024
₪	34,182	₪ 2,215,000	64.8		7	62	3	18	26/06/2024
₪	29,447	₪ 2,715,000	92.2		13	87	4	15	26/06/2024
₪	28,454	₪ 2,623,500	92.2		13	87	4	6	19/06/2024
₪	26,045	₪ 2,891,000	111		10	107	4	1	10/06/2024
₪	25,161	₪ 3,331,350	132.4		16	126	5	25	06/06/2024
₪	29,610	₪ 2,730,000	92.2		13	87	4	16	06/06/2024
₪	33,840	₪ 2,192,850	64.8		7	62	3	22	05/06/2024
₪	29,284	₪ 2,700,000	92.2		13	87	4	13	04/06/2024
₪	30,271	₪ 2,791,000	92.2		13	87	4	18	02/06/2024
₪	32,055	₪ 2,955,450	92.2		13	87	4	25	30/05/2024
₪	32,210	₪ 2,969,775	92.2		13	87	4	26	30/05/2024
₪	32,389	₪ 2,098,800	64.8		7	62	3	7	30/05/2024
₪	29,447	₪ 2,715,000	92.2		13	87	4	15	30/05/2024
₪	33,873	₪ 2,195,000	64.8		7	62	3	20	29/05/2024
₪	32,389	₪ 2,098,800	64.8		7	62	3	7	26/05/2024
₪	33,071	₪ 2,143,000	64.8		7	62	3	5	26/05/2024
₪	31,525	₪ 2,150,000	68.2		8	65	3	6	12/05/2024
₪	28,508	₪ 2,628,450	92.2		13	87	4	11	12/05/2024

AQUA PARK
בניה חדשה, במסגרת מחיר למשתכן
(2077/229)
9 בניינים בני 29-9 קומות, סה"כ 359 יח"ד.
יזם : עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ.
הוגשה בקשה להיתר

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.1. פירוט נתוני היצע לדירות מגורים בסביבה – יד 2

תאריך	כתובת	מס' חד'	קומה	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
נוב-24	הדקל	5	4	155	18		162.2	₪ 3,999,000.0	₪ 24,654.7
	הדקל 5	3	12	76	9		79.6	₪ 2,350,000.0	₪ 29,522.6
	הדקל 9	6	11	160	22		168.8	₪ 4,000,000.0	₪ 23,696.7
	הדקל 7	5	4	155	18		162.2	₪ 3,790,000.0	₪ 23,366.2
	הדקל	4	19	116	14		121.6	₪ 2,800,000.0	₪ 23,026.3
	הדקל 7	3.5	12	125	14		130.6	₪ 3,050,000.0	₪ 23,353.8
	הדקל 3	3	27	76	8		79.2	₪ 2,650,000.0	₪ 33,459.6
	הדקל 9	5	16	146	20		154	₪ 4,300,000.0	₪ 27,922.1
	הדקל	5	3	182	24		191.6	₪ 3,950,000.0	₪ 20,615.9
	הדקל	5	17	182	24		191.6	₪ 4,200,000.0	₪ 21,920.7
	ההדס 8	4	6	130	12		134.8	₪ 3,200,000.0	₪ 23,738.9
	ההסתדרות 6	4	6	106	12		110.8	₪ 2,000,000.0	₪ 18,050.5
	הראשונים 5	3	7	70	110		114	₪ 3,000,000.0	₪ 26,315.8
	האצל 14	3	7	60		60	78	₪ 2,590,000.0	₪ 33,205.1
	מקס נורדאו	3	3	70	20		78	₪ 2,300,000.0	₪ 29,487.2

9.2. להלן פירוט עסקאות שטחי מסחר בסביבה

שכונה	תאריך	כתובת	שנת בניה	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	חניות	מחיר	מחיר בנטרול חניה	מחיר למ"ר
רובע א'	16/07/2023	רוגוזין 19	2010	2077/106/85	25	1	0	₪ 695,000	₪ 695,000	₪ 27,800
	05/07/2023	ללא רחוב 2	1960	2077/130/06	19	1	0	₪ 700,000	₪ 700,000	₪ 36,842
	05/06/2023	רוגוזין 9	1970	2077/118/01	44	1	0	₪ 1,400,000	₪ 1,400,000	₪ 31,818
	05/01/2023	כיכר סגל 155	1970	2077/137/17	30	1	0	₪ 659,830	₪ 659,830	₪ 21,994
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/11	38	1	0	₪ 500,000	₪ 500,000	₪ 13,158
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/10	87	1	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 13,793

9.3. להלן נתוני היצע דמ"ש לשטחי מסחר

שכונה	כתובת	קומה	שטח	דמ"ש	דמ"ש למ"ר
רובע א'	רובע א'	קרקע	40	₪ 3,000	₪ 75
	רובע א'	קרקע	40	₪ 3,480	₪ 87
	רובע א'	מרתף	400	₪ 6,990	₪ 17
	הראשונים	1	21	₪ 1,600	₪ 76
	הראשונים 26	קרקע	16	₪ 2,300	₪ 144
	רוגוזין 19	קרקע	32	₪ 3,250	₪ 102
	רוגוזין 19	קרקע	45	₪ 5,000	₪ 111
	רובע א'	קרקע	30	₪ 3,000	₪ 100

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.4. להלן פירוט נתוני היצע לשטחי מסחר – יד 2

שכונה	כתובת	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ"ר	הערות
רובע סיטי	רובע סיטי	קרקע	312	₪ 5,990,000	₪ 19,199	
	העצמאות	קרקע	22	₪ 1,280,000	₪ 58,182	
	רובע סיטי	קרקע	40	₪ 1,850,000	₪ 46,250	
	העצמאות	קרקע	20	₪ 1,000,000	₪ 50,000	
רובע ח'	מבוא האתרו	קרקע	70	₪ 1,300,000	₪ 18,571	
רובע ט'	גיא אוני	קרקע	80	₪ 2,300,000	₪ 28,750	
רובע ו'	דב גור	קרקע	36	₪ 1,150,000	₪ 31,944	
רובע ב'	רמב"ם	קרקע	319	₪ 2,050,000	₪ 6,426	חצי מרתף

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. תחשיבי היתכנות כלכלית

10.1. פרוגרמה וסיכום שטחי הפרויקט[1]

- סיכום שטח עילי

שטחים עיליים									
תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם - מגורים										
דירות עמיגור	17	63	12	75	19.64	-	1,071	1,275	1,609	-
דירות תמורה ממוצעות	116	80	12	92	19.64	12	9,280	10,672	12,950	1,392
סה"כ דירות בעלים	**133**	**143**					**10,351**	**11,947**	**14,559**	**1,392**
שטחים לשיווק היזם - מגורים										
דירות קטנות	194	63	12	75	19.64	-	12,222	14,550	18,359	-
דירות בינוניות	116	80	12	92	19.64	12	9,280	10,672	12,950	1,392
דירות גדולות	84	136	12	148	19.64	12	11,447	12,455	14,104	1,008
סה"כ דירות יזם	**394**						**32,949**	**37,677**	**45,413**	**2,400**
סה"כ מגורים בפרויקט	**527**						**43,300**	**49,624**	**59,972**	**3,792**
שטחי מסחר יזם							**1,407**		**1,721**	
שטחי מסחר בעלים							**163**		**199**	
סה"כ מסחר בפרויקט									**1,920**	
מבנים ומוסדות ציבור							1304		1,500	
סה"כ שטח עילי בפרויקט כולל מסחר ומבני ציבור									**63,392**	

- סיכום שטח תת קרקעי

שטחים תת קרקעיים								
	יח"ד / שטח לחישוב	מספר חניות	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	סה"כ שטחי אחסנה במ"ר	חניון תת קרקעי (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם								
דירות עמיגור	17	1	17	40	680	6	102	782
דירות תמורה ממוצעות	116	1	116	40	4,640	6	696	5,336
חניות לשטחי המסחר	163	1:50	4					
סה"כ בעלים	**17**		**137**		**5,320**		**798**	**6,118**
שטחי היזם								
דירות קטנות	194	1	194	40	7,760	6	1,164	8,924
דירות בינוניות	116	1	116	40	4,640	6	696	5,336
דירות גדולות	84	1	84	40	3,360	6	504	3,864
חניות לשטחי המסחר	1,407	1:50	27	40	1,080			1,080
חניות לשטחי ציבור	1,304	1:100	13	40	522			522
חניות נכים/ אורחים + רכב תפעולי			10	40	400			400
סה"כ יזם			**444**		**17,762**		**2,364**	**20,126**
סה"כ שטחים תת קרקעים בפרויקט	**211**		**581**		**23,082**		**3,162**	**26,244**

[1] תחשיב אק' למסחר ביחס למגורים בוצע לצורך בחינת יחס שטחים אק' בין חלק יזם ובין חלק דירות הבעלים. דירות קטנות הינן עבור דירות בעלים ודירות יזם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. אומדן פדיון צפוי בהתאם לפרוגרמה המוצעת

תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח אק' ליחידה במ"ר / מ.ח	סה"כ שטח אק' במ"ר	אומדן שווי למ"ר אק'	סה"כ (₪)
דירות קטנות	194	63	12	75	0	0	75.0	14,550	₪ 26,500	₪ 385,575,000
דירות בינוניות	116	80	12	92	12	0	98.0	11,368	₪ 25,000	₪ 284,200,000
דירות גדולות	84	136	12	148	12	0	154.3	12,959	₪ 21,500	₪ 278,618,500
מחסנים שנבנו ולא ניתנו לדירות הבעלים בהסכמים							696.0		₪ 6,250	₪ 4,350,000
סה"כ כולל מע"מ	**394**			**37,677**						₪ **952,743,500**
סה"כ ללא מע"מ										₪ 814,310,684
שטחי מסחר יזם								1,721	₪ 21,000	₪ 36,136,800
מקומות חניה לשטחי המסחר							27.0		₪ 85,000	₪ 2,295,000
סה"כ בניכוי מרכיב המע"מ										₪ **852,742,484**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.3. מפתח עלויות

שטחי עילי מסחר	₪ 5,000	למ״ר
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	₪ 5,500	למ״ר
שטחי מבני ציבור	₪ 6,500	למ״ר בממוצע לכלל המוצרים
הריסה ופינוי	₪ 300	למ״ר
פיתוח חצר	₪ 500	למ״ר
פיתוח שצ״פ	₪ 0	למ״ר
מרפסות פתוחות	₪ 2,400	למ״ר
מרפסות גג	₪ 0	למ״ר
שטחי מרתף	₪ 3,200	למ״ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	₪ 20,000	ליח״ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מבניה ישירה
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	₪ 350	למ״ר
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	₪ 90.18	למ״ר
חיבור חשמל	₪ 3,500	ליח״ד
חיבור חשמל - מסחרי	₪ 60	למ״ר
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע״מ
תקורה ופיקוח - סעיף יזם	3.5%	מעלויות בנייה ישירה
תקורה פיקוח ומשפטיות - סעיף בעלים	3.5%	מעלויות בנייה ישירה
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע״מ
עו״ד דיירים	10,000	ליח״ד
מפקח דיירים	10,000	ליח״ד - אומדן ראשוני
מס׳ יחידות שצריכות פינוי	134	יח״ד
שכ״ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	₪ 3,780	על פי חוזה בממוצע ובהצמדה למדד
תקופת הבנייה (בחודשים)	42	חודשים
עלות הובלה- כיוון אחד	₪ 3,000	ליח״ד
מע״מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע״מ
דמי אחזקה לחודש לדירה בממוצע	₪ 400	ליח״ד
תקופת האחזקה בחודשים	60	חודשים
ב.צ.מ	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	7.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.35%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.75%	מסך המכירות כולל מע״מ למחצית מתקופת הבניה
עמלת ערבות חוק מכר דירה חדשה ודמ״ש	0.75%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה
תקופת הבניה (שנים)	3.50	הבאנו בחשבון מימון לכל שלב בפרויקט בנפרד
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.50	שנים
שטח להריסה ופינוי	7,872	מ״ר

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.4. אומדן עלויות ייזום

עליות ייזום		סה"כ	
אומדן ראשוני - אדריכלות ויועצים עד לאישור תב"ע		1,054,000	₪
אומדן ראשוני - עלויות ארגון וניהול דיירים		572,650	₪
סה"כ עלות ייזום		**1,626,650**	₪

10.5. אומדן עלויות שטחי יזם

עלויות - שטחי יזם	כמות	יחידה	עלות ליחידה		החלק היחסי	סה"כ	
בניה ישירה							
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	45,413	מ"ר	5,500	₪		249,774,005	₪
שטחי מבני ציבור	1,500	מ"ר	6,500	₪	75.53%	7,364,186	₪
מרפסות פתוחות	2,400	מ"ר	2,400	₪		5,760,000	₪
שטחי עילי מסחר	1,721	מ"ר	5,000	₪		8,604,000	₪
שטחי מרתף	20,126	מ"ר	3,200	₪		64,402,365	₪
מחסנים שנבנו ולא ניתנו לדירות הבעלים בהסכמים	696	מ"ר	3,200	₪		2,227,200	₪
הריסה ופינוי	7,872	מ"ר	300	₪	75.53%	1,783,629	₪
פיתוח חצר	1,834	מ"ר	500	₪	75.53%	692,634	₪
סה"כ עלות בניה ישירה						**340,608,019**	₪
עלויות עקיפות							
אגרות והיטלי פיתוח							
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	56,951	מ"ר	350	₪		19,932,711	₪
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	71,160	מ"ר	90	₪		6,417,208	₪
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח						**26,349,919**	₪
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	394	יח"ד	20,000	₪		7,880,000	₪
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מעלות בניה ישירה	8,604,000	₪		430,200	₪
חיבור חשמל	394	יח"ד	3,500	₪		1,379,000	₪
חיבור חשמל - מסחרי	1,721	מ"ר	60	₪		103,248	₪
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ	852,742,484	₪		17,054,850	₪
תקורה ופיקוח - סעיף יזם	3.5%	עלות בניה ישירה	340,608,019	₪		11,921,281	₪
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע"מ	852,742,484	₪		8,527,425	₪
עלות כספית דירות עמיגור	17	יח"ד עמיגור	462,500	₪		7,862,500	₪
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	340,608,019	₪		17,030,401	₪
סה"כ עלויות עקיפות						**98,538,824**	₪
סך עלויות יזם						**439,146,842**	₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.6. אומדן עלויות פינוי בינוי

	כמות	יחידה	עלות ליחידה	החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה					
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	14,559	מ"ר	₪ 5,500		₪ 80,071,995
שטחי מבני ציבור	1,500	מ"ר	₪ 6,500	24.47%	₪ 2,385,814
מרפסות פתוחות	1,392	מ"ר	₪ 2,400		₪ 3,340,800
שטחי עילי מסחר	199	מ"ר	₪ 5,000		₪ 996,000
שטחי מרתף בניכוי מחסנים	5,422	מ"ר	₪ 3,200		₪ 17,350,400
הריסה ופינוי	7,872	מ"ר	₪ 300	24.47%	₪ 577,851
פיתוח חצר	1,834	מ"ר	₪ 500	24.47%	₪ 224,396
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ **104,947,256**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	18,012	מ"ר	₪ 350		₪ 6,304,111
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	22,069	מ"ר	₪ 90		₪ 1,990,141
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	7,872	מ"ר	₪ 440		₪ -3,464,921
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					₪ **4,829,331**
דמי אחזקה שנתיים	134	שנים 5	₪ 400		₪ 2,114,774
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	124	יח"ד	₪ 20,000		₪ 2,480,000
תכנון ויועצים שטח מסחרי	5%	מעלות בניה ישירה	₪ 996,000		₪ 49,800
חיבור חשמל	133	יח"ד	₪ 3,500		₪ 465,500
חיבור לחשמל מסחרי	199	מ"ר	₪ 60		₪ 11,952
שכ"ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	134	יח"ד	₪ 3,780		₪ 21,273,840
ע"ד דיירים	134	יח"ד	₪ 10,000		₪ 1,340,000
עלויות הובלה - 2 כיוונים	134	יח"ד	₪ 6,000		₪ 804,000
מפקח דיירים	134	יח"ד	₪ 10,000		₪ 1,340,000
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%				₪ -
תקורה פיקוח ומשפטיות - סעיף בעלים	3.5%	עלות בניה ישירה	₪ 104,947,256		₪ 3,673,154
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	₪ 104,947,256		₪ 5,247,363
סה"כ עלויות עקיפות					₪ **43,629,714**
סה"כ לפני מס רכישה					₪ **148,576,971**
מס רכישה	6%	סך תמורה לדיירים			₪ 8,914,618
סה"כ עלויות פינוי בינוי					₪ **157,491,589**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.7. אומדן עלויות מימון וערבויות[1]

עלות מימון וערבויות	כמות	הערות			סה"כ	
ריבית	7.00%	ל-40% מעלות הפרויקט (בהתאם להתקדמות הבניה) ולפי מקדם 50% בגין תזרים הכנסות לתקופת הבניה לאחר הפחתה של 20% הנחת הון עצמי לתקופת הבניה	עלות הפרויקט:	₪ 669,108,768	₪	26,229,064
עמלת ליווי פיננסי	0.35%	סה"כ עלות הפרויקט	עלות הפרויקט (ללא מימון)	₪ 598,265,081	₪	2,093,928
עמלת ערבות חוק מכר לרוכשים	0.75%	משווי דירות היזם ומסחר, למחצית מתקופת השיווק לתקופת הבניה	פדיון היזם לא כולל מע"מ:	₪ 852,742,484	₪	11,192,245
עמלת הקצאת אשראי	0.35%	ממסגרת האשראי - סה"כ עלות הפרויקט ללא מימון לאחר הפחתה של 20% הנחת הון עצמי לתקופת הבניה	מסגרת אשראי	₪ 596,638,431	₪	5,847,057
עמלת ערבות חוק מכר לבעלים	0.75%	משווי דירות הדיירים לתקופת הבניה	פדיון בעלים:	₪ 276,267,388	₪	7,252,019
עמלת ערבות לבעלים בגין דמ"ש	0.75%	מעלות דמ"ש לתקופת הבנייה	דמ"ש בעלים:	₪ 21,273,840	₪	558,438
סה"כ מימון					₪	**53,172,750**

10.8. סיכום אומדן עלויות הפרויקט

סיכום עלויות הפרויקט		סה"כ
עלות יזום	₪	1,626,650
עלות דירות היזם	₪	439,146,842
עלות פינוי בינוי	₪	157,491,589
מטלות ציבוריות	₪	-
עלות מימון וערבויות	₪	53,172,750
אומדן היטל השבחה	₪	43,900,000
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה		הנחה לפטור
דמי היתר		0
פיצויים לפי סעיף 197		לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרויקט	₪	**695,337,831**

[1] יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.9. סיכום – רווח צפוי (כפוף לקיום הנחות עבודה)

סיכום תחשיבים בהנחה של	סה"כ
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	₪ 852,742,484
סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ	₪ 695,337,831
רווח באלפי ש"ח	₪ 157,404,652
שיעור הרווח, % מעלויות	**22.64%**
שיעור הרווח, % ממכירות	18.46%
סה"כ דירות בפרויקט	527

הערות:

- אומדן הרווח הצפוי לא כולל את מרכיב המע"מ.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא הבחינה, בבעלי הזכויות בה או במזמינת העבודה.
- בחינה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

ובאתי על החתום,

שמאי מקרקעין עפר אודלס רשיון מס' 782

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 14 באוגוסט, 2025
סימוכין : 20540

לכבוד,
חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין

<u>פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'</u>

עפ"י בקשת חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן "החברה"), הוערך אומדן הרווח הצפוי בפרויקט פינוי בינוי שבנדון בכפוף לקיום הנחת עבודה לצורך צרכים פנימיים של החברה. זאת נכון למועד קובע 10/12/2024.

בהתאם להצהרה כתובה מאת החברה, עובר למיועד הקובע, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיסי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת בהתייחס ליום 30 ביוני , 2025 [1] שהנו ה"מועד הקובע החדש"

במסגרת הערכה מחודשת של הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ערכנו מספר פעולות:

<u>עלויות הקמה</u>

ערכנו ניתוח עלויות הקמה נכון למועד הקובע החדש - זוהתה עלייה בעלויות הביצוע הישירות של הפרויקט, אשר גוררת אחריה גם עלייה נלווית בעלויות המימון.

<u>פדיון צפוי</u>

ערכנו סקר מחירים עדכני של עסקאות השוואה נכון למועד הקובע החדש. בהתאם לסקר זוהתה עלייה באומדן ההכנסות הצפויות בפרויקט.

לאור ממצאי בדיקתנו הגענו לכלל דעה כי לא חל שינוי מהותי ברווחיות הפרויקט נכון למועד הקובע החדש.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.
אנו מסכימים כי נייר עמדה זה יצורף לדוח זימון נאספה הכללית של החברה.

בכבוד רב

עפר אודלס
שמאי מקרקעין



[1] המועד הקובע בהערכת השווי שערכה פירמת בטא פיינס בע"מ לבחינת הוגנות יחסי ההחלפה בעסקה

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 2 ביולי, 2025
סימוכין : 19952

בחינה כלכלית אינדקטיבית

תכנית מס' תמל/2021

פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'

<u>אשדוד</u>

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תוכן עניינים:

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים 3
2. פרטי הנכס 4
3. רקע והנחות לבחינה הכלכלית 5
4. תיאור הנכס והסביבה 7
5. מצב תכנוני 11
6. רישוי 15
7. מצב משפטי 17
8. גורמים ושיקולים 18
9. סקר נתונים 19
10. תחשיבי היתכנות כלכלית 22

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

לכבוד
הועדה הבלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ

בחינה כלכלית אינדקטיבית

<u>פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח', אשדוד</u>

1. מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים

1.1. מטרת הבחינה ומועד קובע

לבקשת ועדת הביקורת הננו מגישים בזאת חוות דעת מקצועית לעניין אומדן הרווח הצפוי בפרויקט שבנדון בכפוף לקיום הנחות עבודה כמפורט בחוות הדעת לצורך צרכים פנימיים של מזמינת חוות הדעת.

המועד הקובע לבחינה[1] - 10/12/2024

1.2. גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ בחודש אוקטובר, 2024. בשלב זה טרם התקבל כתב שיפוי מטעם מזמינת חוות הדעת. יובהר כי מדובר בחוות דעת לצרכים פנימיים בלבד ואין לפרסם אותה לציבור.

1.3. יחסי תלות ושכ"ט

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ, חברת אבו בע"מ, וחברת גינת בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת

1.4. הסתמכות על מומחים ויועצים

חוות הדעת נערכה בהתבסס על המסמכים שהתקבלו מהחברות ומפורטים בבחינה זו.

1.5. הערכות קודמות

משרדנו לא ביצע הערכות שווי קודמות לנכס הנבחן.

[1] מועד עריכת הבחינה.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

1.6. מסמכים שהתקבלו, עליהם התבססנו בחוו"ד זו

- ✓ חוות דעת תקן 21 מיום 16/06/2022 של השמאי אייל דנינו.
- ✓ דוח כלכלי של השמאי שגיא צברי מיום 11/02/2024.
- ✓ דוח אפס מיום 22/10/2024.
- ✓ מייל הכולל נתוני שטחים עדכניים מיום 01/12/2024.
- ✓ הסכמים עם יועצים ומתכננים וגורמים נוספים.
- ✓ הסכם בין תדהר לתרשיש מיום 08/08/2022 הכולל נספח תוספת להסכם פינוי בינוי מיום 25/05/2022.

2. פרטי הנכס

גוש	2073	2074	2188	2465
חלקות[2]	40, 43 (בחלק)	104, 110, 113, 115, 140, 145 (בשלמות) 111-112, 138- 139, 146, 150 (בחלק)	18-19, 21-24, 40-43, 69-70 (בשלמות) 20, 39, 45, 71, 73 (בחלק)	2,37-40,43,49-52 (בשלמות) 46,48 (בחלק)
שטח כלל המתחם[3]	כ-155.032 דונם			
יח"ד קיימות	308 יח"ד			
סה"כ שטח דירות קיימות[4]	20,206 מ"ר			
מהות הנכס	חטיבת קרקע ועליה מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 308 יח"ד חטיבת הקרקע מהווה פרויקט להתחדשות עירונית במסגרת תכנית תמ"ל 2021. התכנית מציעה בניית 1,436 יח"ד חדשות, ב-3 מתחמים, 17 בנייני מגורים בני 9-30 קומות מעל קומת קרקע בשימושים למסחר ומבני ציבור.			
כתובת	מתחם הרותם פלדות - רובע ח', אשדוד			

[2] מדובר בכלל החלקות אשר כלולות בתחום התכנית, חלקות המגורים מהוות את חלקות 18-24 בגוש 2188 בלבד.
[3] סה"כ שטח הקרקע הכלולה בתכנית. שטח הקרקע המהווה את חלקות המגורים הינו 29,936 מ"ר, הנ"ל בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/2021.
[4] בהתאם לנתונים שנמסרו מהיזם.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. רקע והנחות לבחינה הכלכלית

מתחם הקרקע נשוא הבחינה ממוקם בשטח תכנית מאושרת מס׳ תמ״ל/2021.
מדובר בתכנית במתווה של פינוי בינוי בחטיבת קרקע הידועה כמתחם הרותם פלדות - רובע ח׳, אשדוד אשר במסגרתה המבנים הוותיקים הקיימים עתידים להיהרס ובמקומם להיבנות 1,436 יח״ד חדשות, ב-3 מתחמים, 17 בנייני מגורים בני 9-30 קומות מעל קומת קרקע בשימושים למסחר ומבני ציבור.

בבסיס הבחינה הבאנו בחשבון הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- על המתחם בנויים כיום 308 יח״ד וותיקות בשטח ממוצע של כ-65.6 מ״ר. שטחי הדירות הינם בהתאם למידע ראשוני שהתקבל לעיוננו – דוח כלכלי של השמאי שגיא צברי מיום 11/02/2024.
- בבסיס בחינה זו הנחת עבודה כי יתקבל היתר בניה אשר תואם להיקף השטחים כפי שנמסר על ידי היזם.
- הפרוגרמה התכנונית כוללת מטלות ציבוריות. מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס׳ דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכדמ׳, יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- בבסיס הבחינה הכלכלית הנחת עבודה כי תאושר תכנית על בסיס של מכפיל יח״ד בשיעור 4.66 .
- בבסיס הבחינה הנחת עבודה כי החברה תשיג את הרוב הדרוש על מנת לבצע את הפרויקט. הובא בחשבון כי אין כל מניעה משפטית ו/או צורך בהליך משפטי נוסף לצורך השלמת הפרויקט.
- הבחינה מסתמכת על מסכת חוזית שנמסרה לעיוננו המבטאת הסכמים בין היזמים וגורמים נוספים לביצוע הפרויקט. במידה וקיימים הסכמים/ התחייבויות חתומות נוספות שאינן מוזכרות בבחינה ולא הוצגו לעיוננו יש לעדכן תחשיב אומדן הרווח בהתאם.
- בבסיס הבחינה הבאנו בחשבון שטח רכוש משותף של כ-24 מ״ר בממוצע לדירה לכל סוגי הבניינים בממוצע.
- בבסיס הבחינה הכלכלית הבאנו בחשבון שטח למקום חניה תת קרקעי של כ-40 מ״ר בממוצע.
- בחינה זו מסתמכת בין היתר על בסיס מסמך עיקרי ההסכם מול בעלי הדירות, דירת התמורה לבעלי הדירות הינה על בסיס תוספת שטח של 30 מ״ר.
- בהתאם לפרוגרמה המוצעת שטח דירת תמורה בממוצע הינה כ- 96.4 מ״ר.
- אומדן עלות הייזום בתחשיב הינם על פי ניסיוננו.
- היזם ישלם דמי שכירות לדירות הבעלים בתקופת הפרויקט.
- היזם יישא בעלויות ההובלה ל-2 כיוונים.
- היטל השבחה - הובא בחשבון אומדן ראשוני להיטל השבחה. התכנון המפורט בבחינה הנו פרוגראמה ראשונית ואינו כולל הקלות. במקרה בו בתכנון מפורט יבקש היזם הקלות יש לבחון מחדש את מרכיב היטל ההשבחה. נדגיש כי גובה היטל ההשבחה ייקבע אך ורק על ידי שמאי הוועדה המקומית לתו״ב אשדוד ובכפוף להליכי השגה מקובלים.
- יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה.
- לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

- בתחשיב השווי הבאנו בחשבון התחייבויות היזם עד למועד קבלת טופס 4. כאשר אומדן דמי ניהול אותו נדרש היזם לשלם עבור דירות הבעלים נבחן לתקופה של 5 שנים.
- עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.
- הבחינה אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן הרווח בפרויקט.
- בבסיס הבחינה הנחת עבודה כי יידרש תשלום מס רכישה בשיעור 6%. כאמור, אנו ממליצים לבחון את הנושא בטרם ביצוע כל פעולה מול יועץ מס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1. תיאור הסביבה

חטיבת הקרקע הנישומה מורכבת ממספר חלקות הכוללות מבני מגורים ותיקים ומבני ציבור הממוקמים ברחובות הרותם ופלדות - רובע ח', אשדוד.

אשדוד היא עיר במחוז הדרום, השוכנת במישור החוף הדרומי, בין גוש דן לאשקלון וממערב לכביש 4. העיר מחולקת למספר רובעים, כאשר כל רובע תוכנן לתפקד באופן עצמאי כך שבכל רובע בנויים מרכז מסחרי, מתנ"ס ומרכזי תרבות, מוסדות חינוך ושירותים שונים לקהילה.

בשנים האחרונות קלטה העיר מספר גדול של עולים חדשים וניכרת בה תנופת בניה של בנייני מגורים בבניה חדשה ואיכותית.

הנכס הנישום ממוקם באזור הידוע כרובע ח', בדרום - מזרח אשדוד.

גבולותיו של הרובע, כדלקמן:

מצפון	-	שדרות ירושלים.
ממזרח	-	שדרות אלטלנה.
מדרום	-	שדרות מנחם בגין.
ממערב	-	שדרות בני ברית.

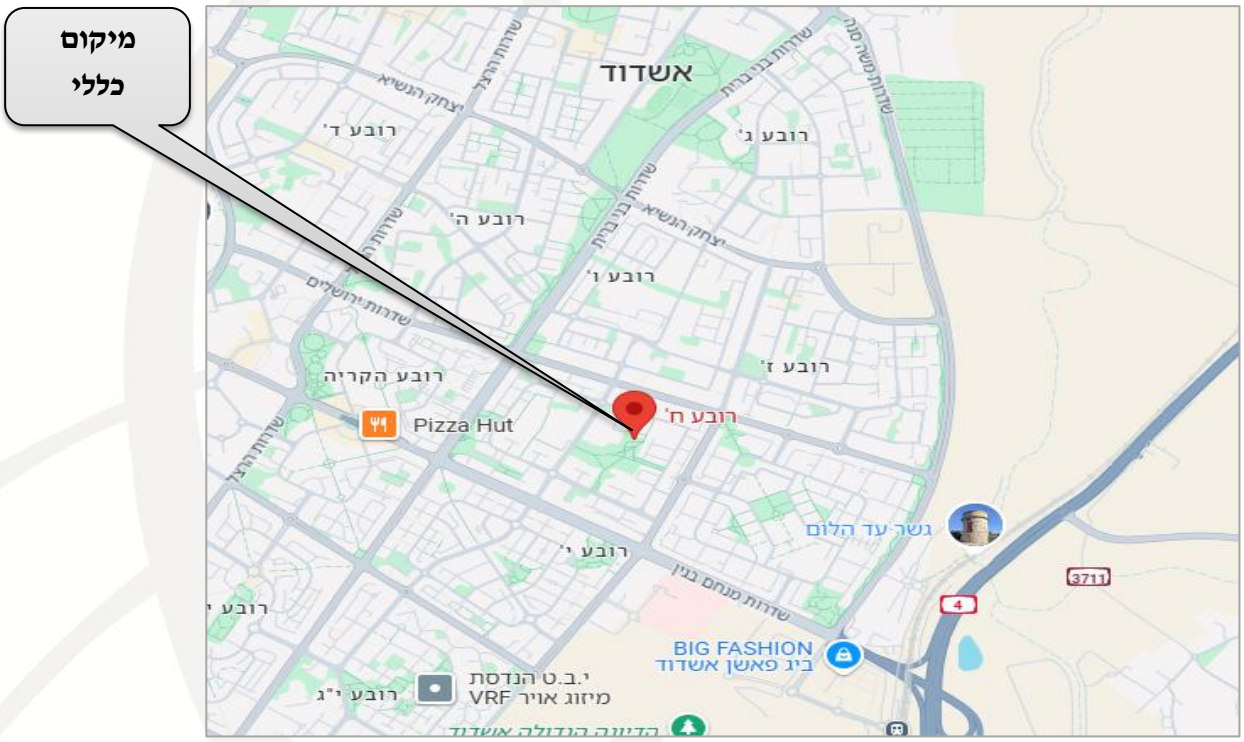
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים הבנויים בבניה ותיקה לצד בניינים בני 8-10 קומות הבנויים בבניה חדשה וכן לצד מס' בתים צמודי קרקע.
בנוסף, הסביבה נהנית מגן ציבורי, מס' מבני ציבור הכוללים בין היתר, גני ילדים, מתנ"סים, בתי כנסת, בתי ספר ועוד.

קיימת בשכונה מגמת פיתוח והתחדשות באמצעות מס' פרויקטים של התחדשות עירונית בשלבי תכנון וביצוע שונים.

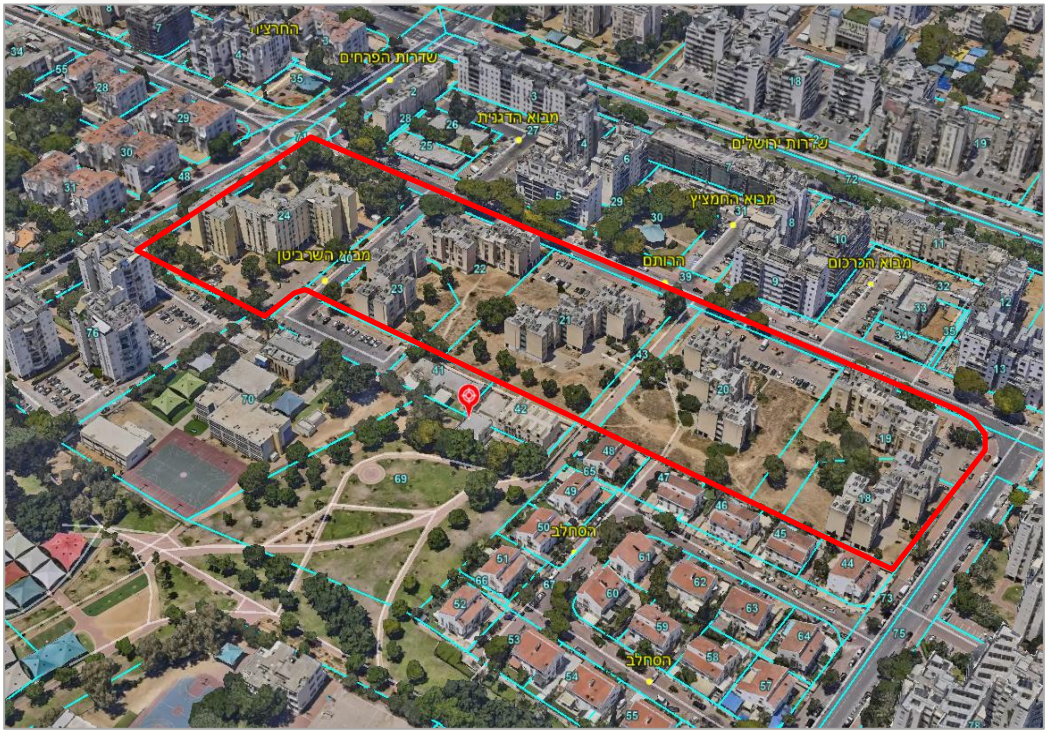
הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן מפת הנכס במרקם הסביבתי שלו[5]



להלן תצלום אוויר של מיקום המתחם[6]



[5] מתוך אתר גוגל מפות.
[6] נלקח ממערכת SIMPLEX השטח התחום מהווה את חלקות המגורים בלבד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.2. תיאור מתחם/חטיבת הקרקע

חטיבת הקרקע נשוא הבחינה ידועה כחלקות 40, 43 (בחלק) בגוש 2073, חלקות 104, 110, 113, 115, 140, 145 (בשלמות) 111-112, 138-139, 146, 150 (בחלק) בגוש 2074, חלקות 18-19, 21-24, 40-43, 69-70 (בשלמות) 20, 39, 45, 71, 73 (בחלק) בגוש 2188 וחלקות 2, 37-40, 43, 49-52 (בשלמות), 46, 48 (בחלק) בגוש 2465.[7]

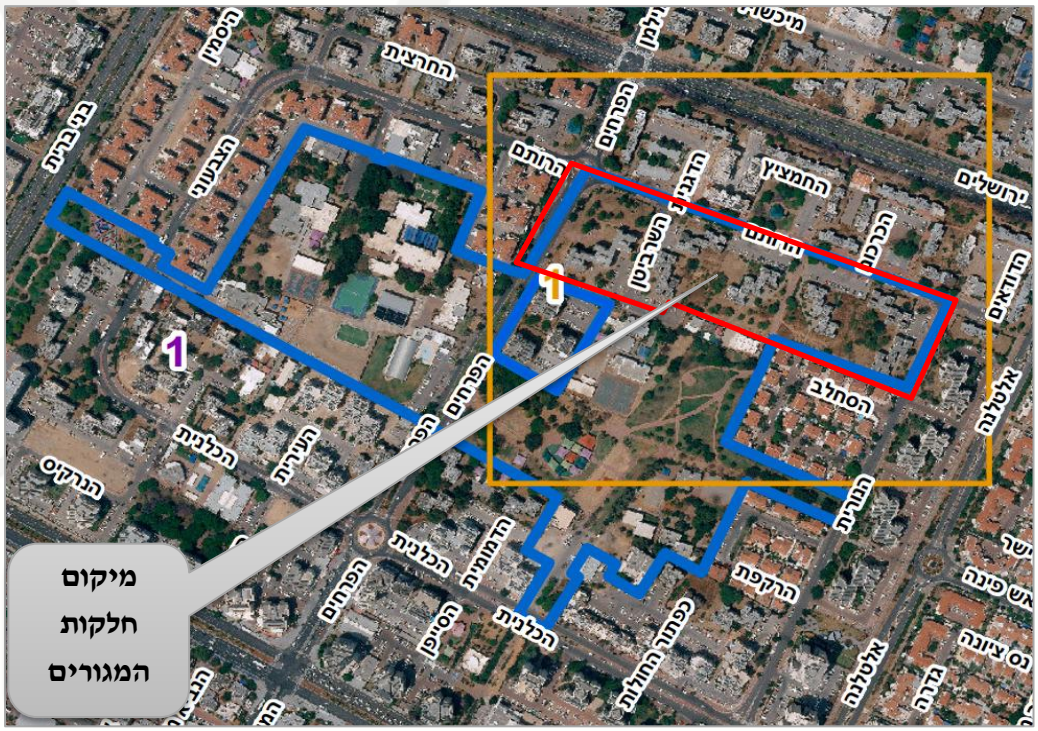
שטח חטיבת הקרקע על פי התכנית הינו כ- 155.032 דונם.

מדובר בחטיבת קרקע בעלת צורה אי רגולרית כמתואר בתשריט מטה, וגבולותיו כדלקמן:

מצפון מס' מבני מגורים הבנויים בבניה ותיקה לצד בניה חדשה בני 4-8 קומות.
מדרום מס' בנייני מגורים הבנויים בבניה חדשה / ותיקה בני 4-8 קומות.
ממזרח מס' בנייני מגורים הבנויים בבניה חדשה בני 8 קומות וכן מס' מבני צמודי קרקע.
ממערב מס' בנייני מגורים הבנויים בבניה ותיקה בני 4-5 קומות.

על מתחם הקרקע בנויים מס' מבני מגורים בבניה ותיקה, גנים ציבוריים ומבני ציבור.

להלן תשריט חטיבת הקרקע (מסומנת בכחול)[8]



[7] מדובר בכלל החלקות אשר כלולות בתחום התכנית, חלקות המגורים מהוות את חלקות 18-24 בגוש 2188 בלבד. שטח הקרקע המהווה את חלקות המגורים הינו 29,936 מ"ר, הנ"ל בהתאם להוראות תכנית מס' תמל/2021.

[8] מתוך תשריט התכנית. חלקות המגורים מסומנות באדום.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

4.3. תיאור המבנים הבנויים כיום על המתחם הקרקע (מבני המגורים בלבד)

כללי

תיאור הבניינים מבוסס על התרשמות חיצונית. יודגש כי לא בוצע ביקור בפנים הדירות. לצורך ביצוע הפרויקט, יהיה צורך בהריסת הבניינים הבנויים כיום על החלקה.

במתחם חטיבת הקרקע בנויים מבני מגורים ותיקים הכוללים סה"כ 308 יח"ד.

בניין ברחוב הנורית 4,6 (גוש 2188 חלקה 18)	-	32 יח"ד.
בניין ברחוב הרותם 1,3 (גוש 2188 חלקה 19)	-	32 יח"ד.
בניין ברחוב הרותם 5,7,9 (גוש 2188 חלקה 20)	-	48 יח"ד.
בניין ברחוב הרותם 11,13,15 (גוש 2188 חלקה 21)	-	48 יח"ד.
בניין ברחוב הרותם 17,19 (גוש 2188 חלקה 22)	-	32 יח"ד.
בניין ברחוב מבוא השרביטן 3,5 (גוש 2188 חלקה 23)	-	32 יח"ד.
בניין ברחוב מבוא השרביטן 2,4,6 (גוש 2188 חלקה 24)	-	84 יח"ד.
סה"כ	-	308 יח"ד.

הערה לעניין שטח הדירות

אציין כי טרם בוצעו מדידות על ידי מודד מוסמך.
סה"כ שטח אק' כעולה מנתונים שנמסרו על ידי היזם הינו כ-20,206 מ"ר.
הנ"ל משקף שטח ממוצע ליח"ד של כ-65.6 מ"ר.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

5. מצב תכנוני

5.1. להלן תכניות בנין עיר רלוונטיות לנכס נשוא חוו"ד:

מספר תכנית	מהות התוכנית	י.פ.	יום אישור התוכנית
6/108/03/3	שינוי לתכנית מפורטת ד/531	2368	09/09/1977
תמ"ל/2021	פינוי בינוי מתחם הרותם פלדות - רובע ח'	6540	31/05/2023

להלן סיכום הזכויות הרלוונטיות למתחם הקרקע הנישום:

תכנית 6/108/03/3

ייעוד קרקע	מגורים ג'.
שטח מגרש מינ'	1 ד'.
שטח בניה מקסימלי בקומה	30%.
גוב הבניין	בתים עד 4 קומות מעל קומת עמודים.
אחוז בניה מקסימלי	120%.

להלן תשריט התכנית:



תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תכנית תמל/2021

דברי הסבר

רובע ח' באשדוד הינו רובע בנוי במרכז העיר, הרובע מעורב ומתגוררת בו אוכלוסייה מגוונת הכוללת עולים וותיקים, דתיים, חרדיים וחילוניים. רחוב הרותם מהווה אחד מהעורקים הראשיים של הרובע, ומאופיין בבניה רוויה במבנים טוריים או על עמודים של 4 קומות ומבני ציבור. התכנית מציעה התחדשות עירונית לאורך צידו הדרומי של רחוב הרותם, כולל חזית לשד' הפרחים, ולרחובות הנורית ומבוא השרביטן. בתחום המתחם המוצע להתחדשות נכלל מתחם "פלדות" שכולל דיור ציבורי ומצבו הפיזי רעוע וממוקם בצומת רחוב הרותם עם שד' הפרחים.
בתכנית מוצע בינוי מגוון הכולל בינוי מרקמי עם חזית מסחרית מלווה רחוב וכן בניינים בגובה בין 10 ל- 30 ומות. עוד מציעה התכנית רה-תכנון והתחדשות של מבני ציבור ושצ"פים, המהווים את החלק הארי של שטחי הציבור הרובעים הארכה ופתיחת דרכים. התכנון המחודש של שטחי הציבור הרובעים תאפשר לתת מענה לאוכלוסיית הרובע העתידית.

המתחם היום כולל מספר מגרשים כדלקמן:

- מתחם מגורים בשטח של כ-22 דונם ו-224 יח"ד הכולל בניינים בני 4 קומות על עמודים, שהם 4 צמדים ו-3 שלישיות בניינים מסוג זה.
- מתחם מגורים המוכר כמתחם "פלדות" בשטח של כ- 8 דונם ו-84 יח"ד בשלישיית בניינים בני 7 קומות על עמודים.
- מגרשים למבני ציבור הכוללים בתי-ספר יסודי ועל-יסודי, גני ילדים, בתי כנסת, מתנ"ס, בריכה ציבורית וכו'.
- שצ"פים ודרכים.
- סה"כ במתחם המיועד לפינוי בינוי 308 יח"ד קיימות

התכנית מציעה התחדשות עירונית באמצעות פינוי-בינוי לבניית 1,436 יח"ד וכן מוצעים שטחי מסחר ותעסוקה בשילוב עם המגורים.
על פי מדיניות עיריית אשדוד 30% מהיחידות בתכנית יהיו דירות קטנות, 40% דירות בגודל בינוני ו30%- דירות גדולות.
פתרונות החניה יהיו בשטח המתחם בקומות תת-קרקעיות. קיים תכנון ל-BRT העובר בשד' הפרחים, שיהווה העורק המרכזי של הרובע. תקן החניה הופחת במטרה לעודד שימוש בתחבורה ציבורית. התכנית המוצעת תמנף את הסביבה הקרובה ואת הרובע כולו ע"י שילוב בניינים חדשים, שיפור במבנים למוסדות ציבור, ובשצ"פים, וכן גיוון האוכלוסייה ושיפור הדיור לאוכלוסייה הוותיקה ברובע.

מטרת התכנית

התחדשות עירונית ע"י תכנית פינוי 308 יח"ד במתחם והקמת 1,436 יח"ד, בתוספת שטחי ומסחר ותעסוקה, וכן רה-תכנון של מבנים ומוסדות ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים ודרכים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

להלן טבלה 5

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה(מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ד'	מגורים	201		2954	19464	8730		8862	1254	70	194	65.67	110	31	
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	201			1500	250		1750							
מגורים ד'	מגורים	202		1570	16410	7740	4710	28860	1838	70	172	110.04	110	31	3
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	202			600	100		700							
מגורים ד'	מגורים	203		1455	2712	1122	4365	8199	564	70	34	23.51	40	10	3
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	203			200	50		250							
מגורים ד'	מבני ומוסדות ציבור	203	גן ילדים / מעון		310			310							
מגורים ד'	מגורים	204		1244	4939	1683	3732	10354	832	70	51	41.13	40	10	3
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	204			200	50		250							
מגורים ד'	מבני ומוסדות ציבור לחינוך	204	גן ילדים / מעון		310			310							
מגורים ד'	מגורים	205		2153	7887	3375	6459	17721	823	70	75	34.84	56	14	3
מגורים ד'	מבני ומוסדות ציבור לחינוך	205	גן ילדים / מעון		310			310							
מגורים ד'	מגורים	206		2304	16885	8010		31807	1381	70	178	77.26	110	31	3
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	206	מעונות +בית כנסת		1500			1500							
מגורים ד'	מגורים	207		1694	4112	1650	3388	9150	540	70	50	29.48	40	10	2
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	207			290	80		370							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	207	גן ילדים/מעון		310			310							
מגורים ד'	מגורים	208		2388	6824	2772	4776	14372	602	70	84	35.18	40	10	
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	208			500	125		625							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	208	גן ילדים/מעון		310			310							
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	209	גן ילדים +מועדוניות		1430			1430							
מגורים ד'	מגורים	209		1983	13900	6570	3966	24436	1232	70	146	73.63	94	26	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	210	גן ילדים		930			930							
מגורים ד'	מגורים	210		1617	15024	7110	3234	25368	1569	70	158	97.7	101	28	2
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	211	מעונות		1000			1000							
מגורים ד'	מגורים	211		2464	7796	2937	4928	15661	636	70	89	36.12	40	10	2
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	211			560	140		700							
מגורים ד'	מגורים	212		1377	5108	1782	2754	9644	700	70	54	39.22	40	10	2
מגורים ד'	מסחר ותעסוקה	212			220	55		275							
מגורים ד'	מגורים	213		1098	3012	1254	2196	6462	589	70	38	34.61	40	10	2
מגורים ד'	מגורים	214		1601	5501	1881	3202	10584	661	70	57	35.6	40	10	2
מגורים ד'	מגורים	215		1177	5370	1848	2354	9572	813	70	56	47.58	40	10	2
מבנים ומוסדות ציבור		301		879	2197	351	703	3251	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		304		6927	17317	2770	5541	25628	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		305		575	1437	230	460	2127	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		306		8644	21610	3457	6915	31982	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		307		1644	4110	657	1315	6082	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		308		1027	2567	410	821	3798	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		309		1412	3530	564	1129	5223	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		311		22550	56375	9020	18040	83435	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		312		1343	3357	537	1074	4968	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		313		11665	29162	4666	9332	43160	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		315		3922	9805	1569	3138	14512	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור		316		3248	8120	1299	2598	12017	410					6	2
מבנים ומוסדות ציבור	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	402			50			50						1	
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	402		34387	100			100	0.3					1	
מבנים ומוסדות ציבור	מבני תפעול תחזוקה ובקרה	406			50			50						1	2
מבנים ומוסדות ציבור	מסחר	406		4708	100			100	2.1					1	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

הוראות טבלה 5

א. קווי בניין לפי המסומן בתשריט.

ב. תינתן האפשרות להוסיף גלריה או קומה חלקית בקומת קרקע גבוהה, שטחים אלו ייכללו כחלק מסך זכויות הבניה בתא השטח ולא בנוסף להם.

ג. ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה מתחת לכניסה הקובעת לטובת תוספת מקומות חניה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים .

ד. ביעוד מגורים השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. עד 50 מ"ר עבור מועדון דיירים בבנייה מרקמית, עד 150 מ"ר עבור מועדון דיירים בבניין רב קומות. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף.

ה. תתאפשר תוספת זכויות עבור פתרון הצללה לחזית מסחרית שימושים כגון בניית ארקדה/קולונדה/סטיו, לכל אורך החזית המסחרית.

ו. עבור כיתות הגן תוצמד חצר/מרפסת בשטח כולל שלא יפחת מ - 175 מ"ר לכיתת גן.

ז. תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר ותוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקבועים בסעיפי הגז והחשמל.

ח. הגובה המרבי המותר לבנייה הוא 140-135 מ' מעפ"י, כולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בנייה.

ט. גובה העגורנים לא יעלה על גובה 150-135 מטר בהתאם למיקומם במרחב.

י. מספר הקומות אינו כולל קומה טכנית.

יא. גובה המבנה במטרים כולל קומה טכנית.

יב. בקומת דירות גג יתאפשר תכנון דופלקסים.

יג. תתאפשר תוספת של עד 175 מ"ר לכל גן לצורך קירוי החצר.

יד. תתאפשר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות במבני הציבור, מחויב לשמור על מינימום דרוש לכיתת גן לפי הנחיות הגורם הממשלתי הרלוונטי.

טו. תתאפשר הבלטת מרפסות 2 מ' מעבר לקו בניין עד גבול מגרש במגרשים בייעוד מגורים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. רישוי

מעיון בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד, אותרו המסמכים הבאים:

6.1. ריכוז היתרי בניה

להלן היתרי הבניה שאותרו:

כתובת	גוש/חלקה	מס' היתר	תאריך היתר	תיאור ההיתר	סה"כ שטח מבנה	מס' יח"ד
הנורית 4,6	2188/18	2941	13/01/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים	2,311.52 מ"ר	32 יח"ד
הרותם 1,3	2188/19	2040	13/01/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים	2,311.52 מ"ר	32 יח"ד
הרותם 5,7,9	2188/20	2042	01/12/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים, 3 כניסות	2,417.25 מ"ר	48 יח"ד
הרותם 11,13,15	2188/21	2043	01/12/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים, 3 כניסות	2,417.25 מ"ר	48 יח"ד
הרותם 17,19	2188/22	2038	13/01/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים	2,311.52 מ"ר	32 יח"ד
השרביטן 3,5	2188/23	2039	13/01/1975	בנין מגורים בין 4 קומות + עמודים	2,311.52 מ"ר	32 יח"ד
השרביטן 2,4,6	2188/24	1401	13/01/1975	היתר שינויים (מציג שטח קיים)	7,358.47 מ"ר	84 יח"ד

6.2. היטל השבחה

בסמכות הועדה המקומית לפטור את המתחם מחבות בהיטל השבחה, הנחת העבודה בבסיס הבחינה הנה כי ההיטל שיחול בגין הפרויקט הינו בשיעור של 50% מההשבחה. כל שינוי באומדן זה מחייב בחינה עדכנית של בדיקת הכדאיות ושטחי התמורה בפרויקט.

נדגיש כי גובה היטל ההשבחה ייקבע אך ורק על ידי שמאי הוועדה המקומית לתו"ב אשדוד ובכפוף להליכי השגה מקובלים.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6.1. איכות הסביבה

לא הוצג בפיניו סקר זיהום קרקע למתחם הפרויקט.
הנחת העבודה הנה כי לא קיים זיהום בקרקע ולא צפויות עלויות כלשהן בגין טיפול בזיהום.

6.2. רשות העתיקות

מבדיקה שבוצעה באתר האינטרנט של רשות העתיקות עולה כי מתחם הקרקע כלול בתחום אתר עתיקות.

מס' אתר - 564/0.
שם אתר - ט'הראת אל - תותה.

נדגיש כי תחשיב השווי אינו כולל עבודות חפירה והצלה במידה ויידרשו על ידי רשות העתיקות.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. מצב משפטי

7.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם לדוח אפס שנמסר לעיוננו של השמאי גרינברג אולפינר ושות' מיום 22/10/2024, עולה כי רשומות הערות אזהרה לטובת גורמים שונים כגון בנקים ועוד.
כמו כן, בחלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה תמ"א 38 לטובת חברת "תרשיש התחדשות עירונית ג.ז בע"מ" ובחלק מתתי החלקות רשומות הערות אזהרה לטובת חברת "אוחיון אירן, תרשיש התחדשות עירונית ג.ז. בע"מ" וחברת "עמיגור ניהול נכסים בע"מ".

בבסיס הבחינה הנחת עבודה כי לא תהיה מניעה משפטית לביצוע הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. גורמים ושיקולים

בבחינה הכלכלית הבאנו בחשבון, בין היתר, את העקרונות והשיקולים הבאים:

8.1 מתחם הקרקע נשוא הבחינה ממוקם בשטח תכנית מאושרת מס' תמ"ל/2021.
מדובר בתכנית במתווה של פינוי בינוי בחטיבת קרקע הידועה כמתחם הרותם פלדות - רובע ח', אשדוד אשר במסגרתה המבנים הוותיקים הקיימים עתידים להיהרס ובמקומם להיבנות 1,436 יח"ד חדשות, ב-3 מתחמים, 17 בנייני מגורים בני 9-30 קומות מעל קומת קרקע בשימושים למסחר ומבני ציבור.
הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-5 קומות מעל קומת עמודים הבנויים בבניה ותיקה לצד בניינים בני 8-10 קומות הבנויים בבניה חדשה וכן לצד מס' בתים צמודי קרקע.
בנוסף, הסביבה נהנית מגן ציבורי, מס' מבני ציבור הכוללים בין היתר, גני ילדים, מתנ"סים, בתי כנסת, בתי ספר ועוד.

8.2 מצב הבנוי הקיים והמתוכנן במתחם הובא בחשבון בהתאם לתכנית מאושרת תמ"ל 2021.

8.3 הובא בחשבון כי הבניינים הקיימים היום במתחם יהרסו ובתקופת הפרויקט הדיירים ישכרו דירות חלופיות על חשבון היזם.

8.4 הבאנו בחשבון את רמת מחירים המקובלת בבניה חדשה בסביבה, תוך כדי ביצוע התאמה לסביבת הנכס.

8.5 הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירות ועקיפות וזאת כמחיר פאושלי המקובל לביצוע פרויקט בהיקף וברמת גימור דומה ובהתחשב ברמת המחירים המקובלת כיום בסביבה.

8.6 הבאנו בחשבון תמורה לדיירים עפ"י מפתח של תוספת 30 מ"ר שטח לדירות.

8.7 שטחי הדירות הינו בהתאם למידע אשר נמסרו לעיוננו.

8.8 בסמכות הועדה המקומית לפטור את המתחם מחבות בהיטל השבחה. גובה היטל השבחה שהובא בחשבון הינו 50%.

8.9 הנחנו כי בקרקע נשוא חוו"ד אין זיהום וכי אין צורך לבצע פעולות ניקוי וטיהור מכל סוג שהוא.

8.10 הבחינה הכלכלית נכונה ליום כתיבתה.

8.11 הבחינה בוצעה לנכס כחופשי מכל חוב, מחזיק ו/או שעבוד.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. סקר נתונים

9.1. להלן פרוט עסקאות שבוצעו לדירות מגורים בסביבה בהתאם לדיווח מס שבח

שכונה	מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
רובע ח'	שערי העיר יקינטון 3 **בניה חדשה** (2074/189) 2 בניינים בני 15 קומות, סה"כ 240 יח"ד יזם : קבוצת יובלים **הבניה הסתיימה**	03/11/2024	15	4	107	9		110.6	₪ 2,250,000	₪ 20,344
		11/09/2024	7	3	91	9		94.6	₪ 1,909,000	₪ 20,180
		05/09/2024	15	3	91	9		94.6	₪ 1,989,000	₪ 21,025
		04/09/2024	8	4	107	9		110.6	₪ 2,189,000	₪ 19,792
		02/09/2024	14	3	91	9		94.6	₪ 1,979,000	₪ 20,920
		29/08/2024	8	4	99	9		102.6	₪ 2,230,000	₪ 21,735
		29/08/2024	12	3	91	9		94.6	₪ 1,959,000	₪ 20,708
		28/08/2024	9	3	91	9		94.6	₪ 1,939,000	₪ 20,497
		28/08/2024	10	4	106	9		109.6	₪ 2,174,000	₪ 19,836
		26/08/2024	11	3	91	9		94.6	₪ 1,949,000	₪ 20,603
		26/08/2024	15	4	86	9		89.6	₪ 1,999,000	₪ 22,310
		21/08/2024	11	4	86	9		89.6	₪ 1,959,000	₪ 21,864
		21/08/2024	3	4	93	9		96.6	₪ 2,039,000	₪ 21,108
		16/08/2024	13	4	106	9		109.6	₪ 2,219,000	₪ 20,246
		15/08/2024	10	2.5	81	10		85	₪ 1,950,000	₪ 22,941
		14/08/2024	5	4	93	9		96.6	₪ 2,059,000	₪ 21,315
		14/08/2024	10	4	86	9		89.6	₪ 1,989,000	₪ 22,199
		14/08/2024	13	2	65	8		68.2	₪ 1,799,000	₪ 26,378
רובע ג'	אחיעזר 1 **בניה חדשה** (2461/13) 4 בניינים בני 7 קומות, סה"כ 84 יח"ד. יזם : כאיל תערוג נדלן בע"מ **ניתן היתר בניה**	30/09/2024	4	4	104	11.4		108.56	₪ 1,900,000	₪ 17,502
		26/09/2024	7	4	104	7.6		107.04	₪ 2,212,000	₪ 20,665
		06/03/2024	4	5	121	12.4		125.96	₪ 2,365,000	₪ 18,776
		28/12/2023	5	5	121	10.5		125.2	₪ 2,570,000	₪ 20,527
		28/12/2023	6	5	121	13.9		126.56	₪ 2,340,000	₪ 18,489
		14/12/2023	7	5	121	8.9		124.56	₪ 2,330,000	₪ 18,706
		30/11/2023	7	5	110	13.7		115.48	₪ 2,220,000	₪ 19,224
		22/11/2023	5	5	121	10.5		125.2	₪ 2,250,000	₪ 17,971
		16/11/2023	6	5	121	13.9		126.56	₪ 2,300,000	₪ 18,173
		29/10/2023	6	5	110	12.3		114.92	₪ 2,150,000	₪ 18,709
		27/09/2023	7	5	121	8.9		124.56	₪ 2,270,000	₪ 18,224
		27/09/2023	7	4	104	8.9		107.56	₪ 2,050,000	₪ 19,059
		13/09/2023	7	5	121	8.9		124.56	₪ 2,300,000	₪ 18,465
		01/08/2023	5	5	121	10.5		125.2	₪ 2,310,000	₪ 18,450
		01/08/2023	7	4	110	13.7		115.48	₪ 2,200,000	₪ 19,051
		01/08/2023	7	4	104	8.9		107.56	₪ 2,050,000	₪ 19,059
		18/07/2023	7	5	121	8.9		124.56	₪ 2,300,000	₪ 18,465
		05/07/2023	7	3	74	12		78.8	₪ 1,600,000	₪ 20,305
		28/06/2023	4	5	121	12.4		125.96	₪ 2,300,000	₪ 18,260
		28/06/2023	6	5	121	13.9		126.56	₪ 2,300,000	₪ 18,173
		28/06/2023	4	5	121	12.4		125.96	₪ 2,300,000	₪ 18,260
		08/06/2023	5	4	104	12.2		108.88	₪ 2,000,000	₪ 18,369
רובע ה'	אלכסנדר פן 5 **בניה חדשה** (2071/300) 2 בניינים בני 16 קומות, סה"כ 187 יח"ד.	23/07/2024	16	4	114.3	15		120.3	₪ 2,575,000	₪ 21,405
		13/05/2024	10	4	106	20		114	₪ 2,340,000	₪ 20,526
		21/11/2023	8	3	75	10		79	₪ 1,864,000	₪ 23,595
		30/08/2023	16	5	145	24.5		154.8	₪ 3,200,000	₪ 20,672
		19/02/2023	16	4	115	14		120.6	₪ 2,800,000	₪ 23,217
	בלפור 7 **בניה חדשה** (2071/239) בניין בן 22 קומות, סה"כ 122 יח"ד. יזם : יחד הבונים חיזוק ובניה בע"מ **ניתן היתר בניה**	15/05/2023	11	5	126	12		130.8	₪ 2,150,000	₪ 16,437

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

שכונה	מיקום	תאריך	קומה	מס' חד'	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מרפסת גג/גינה במ"ר	שטח אקוו' במ"ר	מחיר	מחיר למ"ר אקוו'
רובע ד'	שפירא משה חיים 2 **פינוי בינוי** (2190/10) 2 בניינים בני 35 קומות, סה"כ 389 יח"ד. יזם: יחד הבונים חיזוק ובניה בע"מ **הופק היתר בניה**	06/10/2024	17	3	82	9		85.6	2,300,000 ₪	26,869 ₪
		20/06/2024	32	5	140	23		149.2	3,500,000 ₪	23,458 ₪
		10/06/2024	16	3	82	9		85.6	2,250,000 ₪	26,285 ₪
		05/06/2024	18	4	101	12		105.8	2,565,000 ₪	24,244 ₪
		28/05/2024	29	5	150	35		164	3,880,000 ₪	23,659 ₪
		28/05/2024	30	5	150	25		160	3,700,000 ₪	23,125 ₪
		14/04/2024	30	5	140	23		149.2	3,600,000 ₪	24,129 ₪
		09/04/2024	32	5	150	25		160	3,650,000 ₪	22,813 ₪
		13/03/2024	2	4	85	9		88.6	1,600,000 ₪	18,059 ₪
		01/02/2024	1	4	101	12		105.8	2,285,000 ₪	21,597 ₪
		24/01/2024	16	4	102	12		106.8	2,300,000 ₪	21,536 ₪
		24/01/2024	6	4	102	12		106.8	2,300,000 ₪	21,536 ₪
		24/01/2024	15	4	101	12		105.8	2,300,000 ₪	21,739 ₪
		23/01/2024	16	4	102	12		106.8	2,400,000 ₪	22,472 ₪
		18/01/2024	15	4	101	12		105.8	2,380,000 ₪	22,495 ₪
		10/12/2023	2	4	102	12		106.8	2,200,000 ₪	20,599 ₪
		05/12/2023	3	4	102	12		106.8	2,250,000 ₪	21,067 ₪
		15/11/2023	13	4	101	12		105.8	2,250,000 ₪	21,267 ₪
		15/11/2023	13	4	102	12		106.8	2,250,000 ₪	21,067 ₪
		30/10/2023	15	4	85	9		88.6	2,139,000 ₪	24,142 ₪
		28/09/2023	5	4	102	12		106.8	2,269,200 ₪	21,247 ₪
		28/09/2023	19	3	82	9		85.6	2,222,700 ₪	25,966 ₪
		27/09/2023	21	3	82	9		85.6	2,255,250 ₪	26,346 ₪
		20/09/2023	15	4	102	12		106.8	2,300,000 ₪	21,536 ₪
		20/09/2023	15	4	101	12		105.8	2,300,000 ₪	21,739 ₪
		19/09/2023	18	3	82	9		85.6	2,199,450 ₪	25,695 ₪
		13/09/2023	1	4	102	12		106.8	2,040,000 ₪	19,101 ₪
		13/09/2023	6	4	102	12		106.8	2,190,000 ₪	20,506 ₪
		10/09/2023	8	4	101	12		105.8	2,175,000 ₪	20,558 ₪
		10/09/2023	12	4	101	12		105.8	2,275,000 ₪	21,503 ₪
		10/09/2023	14	4	102	12		106.8	2,310,000 ₪	21,629 ₪
		03/09/2023	1	4	101	12		105.8	2,129,000 ₪	20,123 ₪
		29/08/2023	16	3	85	9		88.6	2,166,900 ₪	24,457 ₪
		22/08/2023	16	4	101	12		105.8	2,240,000 ₪	21,172 ₪
		21/08/2023	10	4	101	12		105.8	2,110,000 ₪	19,943 ₪
		17/08/2023	17	3	85	9		88.6	2,176,200 ₪	24,562 ₪
		01/08/2023	2	4	102	12		106.8	2,185,500 ₪	20,463 ₪
		30/07/2023	31	5	150		54	166.2	3,836,250 ₪	23,082 ₪
		30/07/2023	8	4	102	12		106.8	2,195,000 ₪	20,552 ₪
		30/07/2023	12	4	102	12		106.8	2,240,000 ₪	20,974 ₪
		11/07/2023	14	3	82	9		85.6	2,129,699 ₪	24,880 ₪
		09/07/2023	11	4	101	12		105.8	2,250,000 ₪	21,267 ₪
		09/07/2023	11	4	101	12		105.8	2,249,999 ₪	21,267 ₪
		09/07/2023	9	4	101	12		105.8	2,249,999 ₪	21,267 ₪
		04/07/2023	1	4	102	12		106.8	2,106,449 ₪	19,723 ₪
רובע ד'	Harmony by dimri **פינוי בינוי** (2190/12) בניינים בני 28-36 קומות 2, סה"כ 342 יח"ד יזם: י.ח. דמרי בנייה ופיתוח בע"מ **הופק היתר בניה**	30/09/2024	22	4	137	21		145.4	2,930,000 ₪	20,151 ₪
		25/09/2024	23	4	137	21		145.4	2,950,000 ₪	20,289 ₪
		24/09/2024	23	4	137	21		145.4	2,970,000 ₪	20,426 ₪
		03/09/2024	קרקע	3	82		36	92.8	2,294,000 ₪	24,720 ₪
		30/08/2024	22	4	137	21		145.4	2,920,000 ₪	20,083 ₪
		27/08/2024	25	5	137	21		145.4	3,525,000 ₪	24,243 ₪
		19/08/2024	1	3	86	12		90.8	2,170,000 ₪	23,899 ₪
		16/08/2024	8	5	140	20		148	3,025,000 ₪	20,439 ₪
		15/08/2024	0	3	93		20	99	2,400,000 ₪	24,242 ₪
		12/08/2024	24	6	169		46	182.8	4,360,000 ₪	23,851 ₪
		06/08/2024	4	3	84	13		89.2	2,200,000 ₪	24,664 ₪
		31/07/2024	3	4	113	10		117	2,567,000 ₪	21,940 ₪
		31/07/2024	3	3	84	13		89.2	2,180,000 ₪	24,439 ₪
		30/07/2024	1	4	112	12		116.8	2,610,000 ₪	22,346 ₪
		29/07/2024	9	3	90	20		98	2,270,000 ₪	23,163 ₪
		26/07/2024	1	4	115	20		123	3,060,000 ₪	24,878 ₪
		24/07/2024	22	4	137	21		145.4	2,920,000 ₪	20,083 ₪
		24/07/2024	20	5	137	20		145	3,470,000 ₪	23,931 ₪
		24/07/2024	23	4	137	21		145.4	2,935,000 ₪	20,186 ₪
		22/07/2024	21	4	137	21		145.4	2,940,000 ₪	20,220 ₪
		19/07/2024	24	6	169		46	182.8	4,290,000 ₪	23,468 ₪
		14/07/2024	21	4	137	21		145.4	2,850,000 ₪	19,601 ₪
		30/06/2024	21	4	137	21		145.4	2,850,000 ₪	19,601 ₪
		25/06/2024	23	5	137	21		145.4	3,460,000 ₪	23,796 ₪
		31/05/2024	11	5	137	20		145	3,135,000 ₪	21,621 ₪
		31/05/2024	10	5	137	20		145	3,100,000 ₪	21,379 ₪
		29/05/2024	9	5	140	20		148	3,100,000 ₪	20,946 ₪
		29/05/2024	7	5	140	20		148	3,045,000 ₪	20,574 ₪
		29/05/2024	22	5	137	21		145.4	3,490,000 ₪	24,003 ₪
		28/05/2024	6	5	140	20		148	3,020,000 ₪	20,405 ₪
		08/04/2024	9	5	140	20		148	3,065,000 ₪	20,709 ₪
		07/04/2024	1	3	81	12		85.8	2,100,000 ₪	24,476 ₪
		31/03/2024	3	3	84	13		89.2	2,170,000 ₪	24,327 ₪
		16/02/2024	23	5	137	21		145.4	3,330,000 ₪	22,902 ₪
		15/02/2024	12	5	137	20		145	3,060,000 ₪	21,103 ₪
		31/01/2024	23	5	137	21		145.4	3,330,000 ₪	22,902 ₪
		29/01/2024	4	4	113	10		117	2,476,000 ₪	21,162 ₪
		26/01/2024	8	5	140	20		148	2,930,000 ₪	19,797 ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9.2. להלן פירוט עסקאות לשטחי מסחר ברחבי העיר

שכונה	תאריך	כתובת	שנת בניה	גו"ח	שטח במ"ר	קומה	חניות	מחיר	מחיר בנטרול חניה	מחיר למ"ר
רובע א'	16/07/2023	רוגוזין 19	2010	2077/106/85	25	1	0	₪ 695,000	₪ 695,000	₪ 27,800
	05/07/2023	ללא רחוב 2	1960	2077/130/06	19	1	0	₪ 700,000	₪ 700,000	₪ 36,842
	05/06/2023	רוגוזין 9	1970	2077/118/01	44	1	0	₪ 1,400,000	₪ 1,400,000	₪ 31,818
	05/01/2023	כיכר סגל 155	1970	2077/137/17	30	1	0	₪ 659,830	₪ 659,830	₪ 21,994
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/11	38	1	0	₪ 500,000	₪ 500,000	₪ 13,158
	27/06/2023	האצל 11	1970	2061/136/10	87	1	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 13,793
רובע ב'	11/09/2023	יוספטל 12	1970	2066/133/60	25	1	0	₪ 503,000	₪ 503,000	₪ 20,120
	28/08/2023	יוספטל 80	1960	2066/133/99	33	קרקע	0	₪ 840,000	₪ 840,000	₪ 25,455
	20/04/2023	יוספטל 1	1950	2066/133/68	36	1	0	₪ 550,550	₪ 550,550	₪ 15,293
	20/04/2023	יוספטל 1	1950	2066/133/69	36	1	0	₪ 550,000	₪ 550,000	₪ 15,278
	26/01/2023	יוספטל 3	1950	2066/133/94	24	1	0	₪ 675,000	₪ 675,000	₪ 28,125
רובע ג'	17/08/2023	הפלמ"ח 20	1970	2462/104/00	45	1	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 13,333
רובע ד'	08/05/2023	רוגוזין 43	1970	2191/76/47	51	קרקע	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 11,765
	30/03/2023	רוגוזין 43	1970	2191/76/55	37	קרקע	0	₪ 400,000	₪ 400,000	₪ 10,811
רובע ו'	13/09/2023	גור דב 25	1970	2457/44/07	25	קרקע	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 32,000
רובע ז'	10/05/2023	יהודה הנשיא 10	2005	472/144/00	23	1	0	₪ 1,000,000	₪ 1,000,000	₪ 43,478
רובע ח'	18/06/2023	הרותם 6	1970	2188/34/00	43	1	0	₪ 1,300,000	₪ 1,300,000	₪ 30,233
רובע ט'	08/05/2024	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	41	1	0	₪ 650,000	₪ 650,000	₪ 15,854
	10/04/2024	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	39	קרקע	0	₪ 720,000	₪ 720,000	₪ 18,462
	28/09/2023	גיא אוני 12	2005	2384/101/00	39	קרקע	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 15,385
רובע י'	11/07/2024	מדרחוב הנביאים 3	1970	2397/70/05	39	1	0	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 15,385
רובע י"א	18/01/2024	כנרת 5	1970	2196/33/26	28	קרקע	0	₪ 1,050,000	₪ 1,050,000	₪ 37,500
	13/11/2023	דה וינצ'י לאונרדו 7	1996	2196/33/28	60	1	0	₪ 1,200,000	₪ 1,200,000	₪ 20,000
רובע י"ב	19/12/2023	שבט לוי 16	2003	2438/24/17	262	קרקע	0	₪ 5,000,000	₪ 5,000,000	₪ 19,084
רובע י"ג	14/05/2023	המלך רחבעם 20	1990	2394/22/01	19	1	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 42,105
	01/02/2023	המלך רחבעם 18	2008	2394/21/46	25	1	0	₪ 800,000	₪ 800,000	₪ 32,000

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. תחשיבי היתכנות כלכלית

10.1 פרוגרמה וסיכום שטחי הפרויקט

10.1.1 סיכום שטח עילי

שטחים עיליים										
תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם - מגורים										
דירות בעלי קרקע - מתחם A1	116	97	12	109.0	24	12.0	11,252	12,644	15,428	1,392
דירות בעלי קרקע - מתחם A2	32	94	12	106.0	24	12.0	3,008	3,392	4,160	384
דירות בעלי קרקע - מתחם B	96	63	12	75.0	24	12.0	6,048	7,200	9,504	1,152
דירות בעלי קרקע - מתחם C	64	89	12	101.0	24	12.0	5,696	6,464	8,000	768
סה"כ דירות בעלים	**308**						**26,004**	**29,700**	**37,092**	**3,696**
שטחים לשיווק היזם - מגורים										
דירות יזם ממוצעות - מתחם A1+2	555	94	12	106.0	24	12.0	52,170	58,830	72,150	6,660
דירת יזם - 4 חדרים להשכרה ל-20 שנה - מתחם B	50	81	12	93.0	24	12.0	4,050	4,650	5,850	600
דירת יזם 4 חדרים מתחם B+C	132	86	12	98.0	24	12.0	11,352	12,936	16,104	1,584
דירת יזם - 4 חדרים ל - מתחם C	32	76	12	88.0	24	12.0	2,432	2,816	3,584	384
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם B	229	102	12	114.0	24	12.0	23,358	26,106	31,602	2,748
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם C	129	96	12	108.0	24	12.0	12,384	13,932	17,028	1,548
סה"כ דירות יזם	**1,127**						**105,746**	**119,270**	**146,318**	**13,524**
סה"כ מגורים בפרויקט	**1,435**						**131,750**	**148,970**	**183,410**	**17,220**
שטחי בעלי המתחם - מסחר										
שטחי מסחר							-		-	
שטחים לשיווק היזם - מסחר										
שטחי מסחר							4,070	850	4,920	
סה"כ שטח עילי בפרויקט - סחיר									**188,330**	
מבנים ומוסדות ציבור							4,208	1,052	5,260	
סה"כ שטח עילי בפרויקט כולל מבני ציבור									**193,590**	

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.1.2. סיכום שטח תת קרקעי

שטחים תת קרקעיים								
תיאור	יח"ד / שטח לחישוב	מספר חניות	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	סה"כ שטחי אחסנה במ"ר	חניון תת קרקעי (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם								
דירות בעלי קרקע - מתחם A1	116	1.00	116.0	40	4,640	6	696	5,336
דירות בעלי קרקע - מתחם A2	32	1.00	32.0	40	1,280	6	192	1,472
דירות בעלי קרקע - מתחם B	96	1.00	96.0	40	3,840	6	576	4,416
דירות בעלי קרקע - מתחם C	64	1.00	64.0	40	2,560	6	384	2,944
סה"כ בעלים			**308.0**		**12,320**		**1,848**	**14,168**
שטחי היזם								
דירות יזם ממוצעות - מתחם A1+2	555	1.00	555.0	40	22,200	6	3,330	25,530
דירת יזם - 4 חדרים להשכרה ל-20 שנה - מתחם B	50	1.00	50.0	40	2,000	6	300	2,300
דירת יזם 4 חדרים מתחם B+C	132	1.00	132.0	40	5,280	6	792	6,072
דירת יזם - 4 חדרים ל - מתחם C	32	1.00	32.0	40	1,280	6	192	1,472
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם B	229	1.00	229.0	40	9,160	6	1,374	10,534
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם C	129	1.00	129.0	40	5,160	6	774	5,934
שטחי מסחר	4,070	1:50	81.4	40	3,256		0	3,256
מבני ציבור	4,208	1:60	35.1	40	1,403		0	1,403
חניות נכים ואורחים + רכב תפעולי			25.0	40	1,000		0	1,000
סה"כ יזם			**1,268.5**		**50,739**		**6,762**	**57,501**
סה"כ שטחים תת קרקעים בפרויקט			**1,576**		**63,059**		**8,610**	**71,669**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.2. אומדן פדיון צפוי בהתאם לפרוגרמה המוצעת

תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	שטח מרפסת גג/חצר ליח"ד (מ"ר)	שטח אק' ליחידה במ"ר / מ.ח	סה"כ שטח אק' במ"ר	אומדן שווי למ"ר אק'	סה"כ (₪)
דירות יזם ממוצעות - מתחם A1+2	555	94	12	106	12	0	112	62,160	₪ 21,000	₪ 1,305,360,000
דירת יזם - 4 חדרים להשכרה ל-20 שנה - מתחם B	50	81	12	93	12	1	99	4,950	₪ 15,400	₪ 76,230,000
דירת יזם 4 חדרים מתחם B+C	132	86	12	98	12	2	104	13,728	₪ 22,000	₪ 302,016,000
דירת יזם - 4 חדרים ל - מתחם C	32	76	12	88	12	3	94	3,008	₪ 22,400	₪ 67,379,200
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם B	229	102	12	114	12	4	120	27,480	₪ 20,800	₪ 571,584,000
דירת יזם 4.5 חדרים - מתחם C	129	96	12	108	12	5	114	14,706	₪ 21,000	₪ 308,826,000
סה"כ כולל מע"מ	**1,127**			**119,270**				**126,032**		**2,631,395,200**
סה"כ בניכוי מרכיב המע"מ										**2,249,055,726** ₪
סה"כ תקבולים שטחי מסחר							4,920	מ"ר לשיווק	₪ 20,000	₪ 98,400,000
סה"כ תקבולים חניות למסחר							81	מ.ח	₪ 85,000	₪ 6,919,000
סה"כ פדיון ללא מע"מ ובמעוגל										**2,354,370,000** ₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.3. מפתח עלויות

שטחי עילי מסחר	5,000 ₪	למ״ר
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	5,500 ₪	למ״ר - בממוצע לכל טיפוסי הבניה
שטחי מבני ציבור	6,000 ₪	למ״ר
הריסה ופינוי	350 ₪	למ״ר
פיתוח חצר	300 ₪	למ״ר
פיתוח שצ״פ	0 ₪	למ״ר
מרפסות פתוחות	2,400 ₪	למ״ר
מרפסות גג	0 ₪	למ״ר
שטחי מרתף	3,200 ₪	למ״ר
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	20,000 ₪	ליח״ד
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מבניה ישירה
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	350 ₪	למ״ר
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	90 ₪	למ״ר
חיבור חשמל	3,500 ₪	ליח״ד
חיבור חשמל - מסחרי	60 ₪	למ״ר
שיווק ופרסום	2.00%	מתקבולים ללא מע״מ
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף יזם	4.50%	מעלויות בנייה ישירה
תקרוה פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף בעלים	4.50%	מעלויות בנייה ישירה
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע״מ
עו״ד דיירים	20,000	ליח״ד - בהתאם להסכמים
מפקח דיירים	8,000	ליח״ד
מס׳ המשפחות שצריכות	308	יח״ד
שכ״ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	4,000 ₪	ליח״ד
שכ״ד לשטחי המסחר בתקופת הבניה	0 ₪	למ״ר
תקופת הבנייה (בחודשים)	42	חודשים
עלות הובלה- כיוון אחד	3,500 ₪	ליח״ד
מע״מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%	מסך התמורה לדיירים החייבת במע״מ
דמי אחזקה לחודש לדירה בממוצע	400 ₪	ליח״ד
תקופת האחזקה בחודשים	60	חודשים
ב.צ.מ	5.0%	מעלויות בנייה ישירה
מס רכישה	6.0%	מהתמורה לדיירי המתחם
ריבית לליווי בנקאי	7.0%	מעלויות בנייה ישירה
עמלת ליווי	0.35%	מעלות הקמה כוללת
עמלת ערבות חוק מכר	0.75%	מסך המכירות כולל מע״מ למחצית מתקופת הבניה
עמלת ערבות חוק מכר דירה חדשה ודמ״ש	0.75%	מסך התמורה לדיירים לתקופת הבניה
תקופת הבניה (שנים)	3.50	שנים - בהתייחס לבניה בשלבים
תקופת הערבות לדיירים (שנים)	3.50	שנים
שטח להריסה ופינוי	22,227	מ״ר

תל אביב - רח׳ הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.4. אומדן עלויות ייזום

עליות ייזום	כמות	עלות ליחידה	סה"כ
אומדן ראשוני - אדריכלות ויועצים עד לאישור תב"ע	1,435	₪ 1,000	₪ 1,435,000
אומדן ראשוני - עלויות ארגון וניהול דיירים	308	₪ 5,000	₪ 1,540,000
סה"כ עלות ייזום			₪ **2,975,000**

10.5. אומדן עלויות שטחי יזם

עלויות - שטחי יזם	כמות	יחידה	עלות ליחידה	החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה					
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	146,318	מ"ר	₪ 5,500		₪ 804,749,000
שטחי מבני ציבור	5,260	מ"ר	₪ 6,000	80.20%	₪ 25,309,856
מרפסות פתוחות	13,524	מ"ר	₪ 2,400		₪ 32,457,600
שטחי עילי מסחר	4,920	מ"ר	₪ 5,000		₪ 24,600,000
שטחי מרתף	57,501	מ"ר	₪ 3,200		₪ 184,002,133
הריסה ופינוי	22,227	מ"ר	₪ 350	80.20%	₪ 6,238,695
שטח לפיתוח שצ"פ	0	מ"ר	₪ -	80.20%	₪ -
פיתוח חצר	10,827	מ"ר	₪ 300	80.20%	₪ 2,604,922
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ **1,079,962,207**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	186,932	מ"ר	₪ 350		₪ 65,426,107
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	178,136	מ"ר	₪ 90		₪ 16,064,341
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					₪ **81,490,447**
תכנון ויועצים לאחר אישור תכנית	1,127	יח"ד	₪ 20,000		₪ 22,540,000
תכנון ויועצים - שטח מסחרי	5%	מעלות בניה ישירה	₪ 24,600,000		₪ 1,230,000
חיבור חשמל	1,127	יח"ד	₪ 3,500		₪ 3,944,500
חיבור חשמל - מסחרי	4,920	מ"ר	₪ 60		₪ 295,200
שיווק ופרסום	2.0%	מתקבולים ללא מע"מ	₪ 2,354,370,000		₪ 47,087,400
תקורה, פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף יזם	4.5%	עלות בניה ישירה	₪ 1,079,962,207		₪ 48,598,299
משפטיות - יזם	1.0%	מתקבולים ללא מע"מ	₪ 2,354,370,000		₪ 23,543,700
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	₪ 1,079,962,207		₪ 53,998,110
סה"כ עלויות עקיפות					₪ **282,727,657**
סך עלויות יזם					₪ **1,362,689,864**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.6. אומדן עלויות שטחי פינוי בינוי

עלויות פינוי בינוי	כמות	יחידה	עלות ליחידה	החלק היחסי	סה"כ
בניה ישירה					
שטח עילי מגורים בנייה חדשה	37,092	מ"ר	₪ 5,500		₪ 204,006,000
שטחי מבני ציבור	5,260	מ"ר	₪ 6,000	19.80%	₪ 6,250,144
מרפסות פתוחות	3,696	מ"ר	₪ 2,400		₪ 8,870,400
שטחי עילי מסחר	0	מ"ר	₪ 5,000		₪ -
שטחי מרתף	14,168	מ"ר	₪ 3,200		₪ 45,337,600
הריסה ופינוי	22,227	מ"ר	₪ 350	19.80%	₪ 1,540,615
שטח לפיתוח שצ"פ	0	מ"ר	₪ -	19.80%	₪ -
פיתוח חצר	10,827	מ"ר	₪ 300	19.80%	₪ 643,273
סה"כ עלות בניה ישירה					₪ **266,648,031**
עלויות עקיפות					
אגרות והיטלי פיתוח					
היטלים ואגרות שטח עילי ותת קרקעי	45,100	מ"ר	₪ 350		₪ 15,785,000
היטל מים - שטח עילי ואחסנה תת קרקעי	43,006	מ"ר	₪ 90		₪ 3,878,245
שטח עילי - זיכוי (אומדן)	22,227	מ"ר	₪ 440		₪ -9,783,705
סה"כ אגרות והיטלי פיתוח					₪ **9,879,540**
דמי אחזקה שנתיים	308	ל-5 שנים	₪ 400		₪ 4,860,825
תכנון ויועצים לאחר אישור התב"ע	308	יח"ד	₪ 20,000		₪ 6,160,000
חיבור חשמל	308	יח"ד	₪ 3,500		₪ 1,078,000
שכ"ד בממוצע בתוקפת הבניה לחודש	308	יח"ד	₪ 4,000		₪ 51,744,000
שכ"ד לשטחי המסחר בתקופת הבניה		מ"ר	₪ -		₪ -
עו"ד דיירים	308	יח"ד	₪ 20,000		₪ 6,160,000
עלויות הובלה - 2 כיוונים	308	יח"ד	₪ 7,000		₪ 2,156,000
מפקח דיירים	308	יח"ד	₪ 8,000		₪ 2,464,000
מע"מ שרותי בנייה שאינו ניתן לקיזוז	0%				₪ -
תקרוה פיקוח ודמי ניהול תדהר - סעיף בעלים	4.5%	עלות בניה ישירה	₪ 266,648,031		₪ 11,999,161
ב.צ.מ	5.0%	עלות בניה ישירה	₪ 266,648,031		₪ 13,332,402
סה"כ עלויות עקיפות					₪ **109,833,928**
סה"כ לפני מס רכישה					₪ **376,481,959**
מס רכישה	6%	סך תמורה לדיירים			₪ 22,588,918
סה"כ עלויות פינוי בינוי					₪ **399,070,877**

10.7. אומדן עלויות מימון

עלות מימון וערבויות	כמות	הערות			סה"כ
סה"כ מימון					₪ **148,895,023**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10.8. סיכום אומדן עלויות הפרויקט ואומדן רווח צפוי כפוף לקיום הנחות עבודה

סיכום עלויות הפרויקט	סה"כ
עלות יזום	₪ 2,975,000
עלות דירות היזם	₪ 1,362,689,864
עלות פינוי בינוי	₪ 399,070,877
עלות מימון וערבויות	₪ 148,895,023
אומדן היטל השבחה	₪ 112,075,000
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור
דמי היתר	הנחה לפטור
פיצויים לפי סעיף 197	לא הובא בחשבון
סה"כ עלות הפרויקט	**₪ 2,025,705,763**

סיכום תחשיבים	סה"כ
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	₪ 2,354,370,000
סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ	₪ 2,025,705,763
רווח בש"ח	₪ 328,664,237
שיעור הרווח, % מעלויות	**16.22%**
שיעור הרווח, % ממכירות	13.96%
סה"כ דירות בפרויקט	1,435

הערות

- ערכי השווי אינם כוללים את מרכיב המע"מ.
- הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי במקרקעין נשוא השומה, בבעלי הזכויות בה או במזמינת העבודה.
- בחינה זו מיועדת למזמינה בלבד ובהתאם למטרתה. כל שימוש למטרה אחרת או על ידי אחר תעשה בקבלת אישור בכתב מהח"מ.

ובאנו על החתום,

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) ועפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי המקרקעין בישראל 1998.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך : 21 באוגוסט, 2025
סימוכין : 20564

לכבוד,
חברת גפן מגורים והתחדשות עירונית בע"מ
א.ג.נ

הנדון: נייר עמדה לשווי המקרקעין

גוש 2464 חלקות 62, 71, 75 ו-111

<u>חטיבת כרמלי 1,3,4,5 ו-10 והאדמו"ר מבעלזא 5, אשדוד - פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי</u>

עפ"י בקשת חברת גפן מגורים והתחדשות בע"מ (להלן "החברה"), הוערך אומדן הרווח הצפוי בהתאם לסקירה עיונית אינדיקטיבית שערכנו, בכפוף לקיום הנחת עבודה ולצורך צרכים פנימיים של החברה. זאת נכון למועד קובע 11/11/2024.

בהתאם להצהרה כתובה מאת החברה, עובר למועד הקובע, לא חלו שינויים מהותיים במצבם הפיזי, המשפטי והתכנוני של הנכסים הנ"ל, וכן לא חלו שינויים מהותיים בנתונים הכלכליים של הנכסים המחייבים הערכה מחודשת בהתייחס ליום 30 ביוני , 2025 שהנו ה"מועד הקובע החדש".

במסגרת הערכה מחודשת של הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ערכנו מספר פעולות:

<u>עלויות הקמה</u>

ערכנו ניתוח עלויות הקמה נכון למועד הקובע החדש - זוהתה עלייה בעלויות הביצוע הישירות של הפרויקט, אשר גוררת אחריה גם עלייה נלווית בעלויות המימון.

<u>פדיון צפוי</u>

ערכנו סקר מחירים עדכני של עסקאות השוואה נכון למועד הקובע החדש. בהתאם לסקר זוהתה עלייה באומדן ההכנסות הצפויות בפרויקט.

לאור ממצאי בדיקתנו הגענו לכלל דעה כי לא חל שינוי מהותי ברווחיות הפרויקט נכון למועד הקובע החדש.

נייר עמדה זה הוכן בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS) (תקן חשבונאות בינלאומי מס' 16) לעניין קביעת השווי ההוגן של הנכס.
אנו מסכימים כי נייר עמדה זה יצורף לדוח זימון נאספה הכללית של החברה.

בכבוד רב

שמאי מקרקעין עפר אודלס רשיון מס' 782

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

תאריך: 6 ביולי, 2025
סימוכין: 19956

לכבוד
הועדה הבלתי תלויה
מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ
א.ג.נ.,

סקירה עיונית מבוססת הנחות (desk review)

לתחשיב בדיקת כדאיות כלכלית

<u>חטיבת כרמלי 1,3,4,5 ו-10 והאדמו"ר מבעלזא 5, אשדוד - פרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי בינוי</u>

בהמשך לבקשתכם לבצע סקירה עיונית עבור תכנית עסקית שהועברה לעיוננו, להלן מסקנות בדיקתנו:

1. מטרת המסמך

מסמך זה נועד לסקור תכנית עסקית שבוצעה לנכס הנישום.
המסמך אינו מהווה שומת מקרקעין כהגדרתה בתקינה השמאית.

יובהר כי הסקירה מתבססת, בין היתר, על נכונות פרטים ונתונים אשר מוצגים בתכנית העסקית והמסכת המשפטית ועובדתית אשר הוצגו לעיוננו. יובהר כי כל שינוי בנתונים והנחות העבודה לתחשיב מחייב בחינה חדשה של הבדיקה הכלכלית.
יובהר כי התבקשנו להציג את רווחיות הפרויקט בהנחה של קבלת היתר בניה ללא דחייה.
סקירה זו הוזמנה על-ידי ועדת הביקורת הפועלת כוועדה בלתי תלויה מטעם דירקטוריון גפן מגורים והתחדשות בע"מ בחודש אוקטובר, 2024.
במסגרת ההתקשרות ולצורך עריכת הבחינה, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי חתום לפיו מתחייבת מזמינת הבחינה לשפות את השמאים באם תוטל עלינו חבות כספית בקשר לבחינה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה, מכל סוג שהוא.

2. להלן פרטי הנכס הנסקר

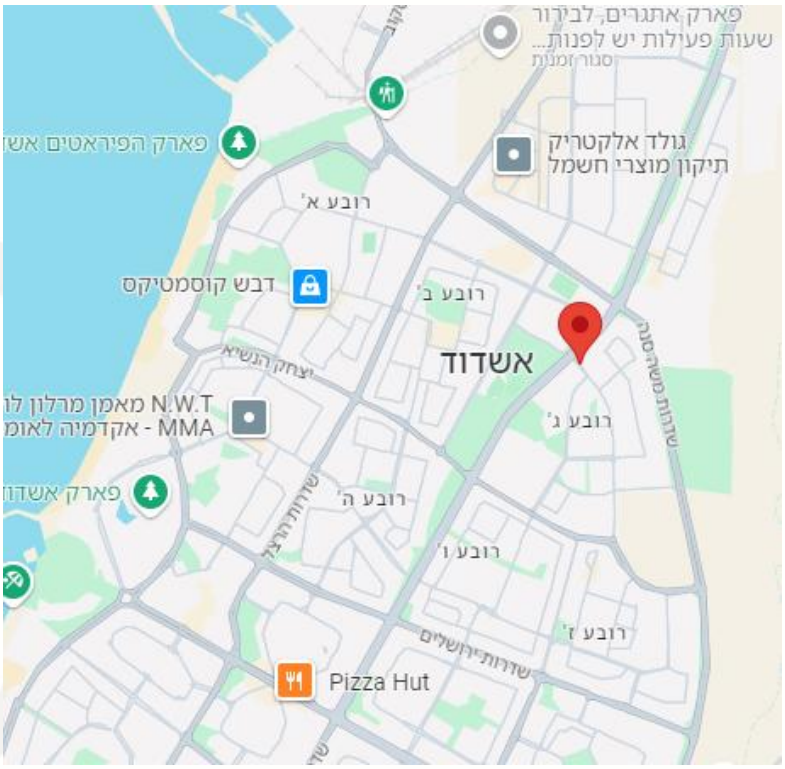
גוש	2464			
חלקה	62	71	75	111
כתובת	רחוב חטיבת כרמלי 1,3,4,5 ו-10 והאדמו"ר מבעלזא 5, אשדוד			
מספר יחידות דיור קיימות	144 יח"ד			
מספר יחידות דיור מוצעות	648 יח"ד			
מטרת התחשיב	סקירה עיונית אינדקטיבית			

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

3. תאריך ביצוע הסקירה

מועד כתיבת הסקירה - 11/11/2024

4. מבט למיקום הנכס[1]



5. צילום אוויר של המתחם[2]



[1] מתו
[2] מתוך מערכת סימפלקס.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

6. הנחות עבודה

בבסיס הסקירה הבאנו בחשבון בין היתר הנחות עבודה כדלקמן (כל שינוי בהנחות אלו מחייב בחינת התחשיב בהתאם):

- ✓ חוות הדעת מבוססת הנחה כי החברה תשיג את הרוב הדרוש על מנת לבצע את הפרויקט בשלמות בפרק זמן סביר.
- ✓ בבסיס הסקירה העיונית הנחת עבודה כי יאושר היתר בניה אשר תואם לתכנית ההגשה וזאת בפרק זמן סביר.
- ✓ הסקירה מסתמכת בין היתר, על השטחים בתוכנית ההגשה שהועברה לעיוננו.
- ✓ הסקירה מסתמכת, בין היתר מידע שנמסר בתוכנית העסקית שנמסרה לעיוננו המבטאת עלויות וגורמים נוספים כגון עו"ד דיירים, עו"ד יזם, וכדומה. במידה וקיימים הסכמים/התחייבויות חתומות נוספות שאינן מוזכרות בתכנית העסקית ובסקירה זו ולא הוצגו לעיוננו יש לעדכן תחשיב אומדן הרווח בהתאם.
- ✓ מדובר בפרוגרמה ראשונית לא מחייבת. כאמור, שינויים במניין השטחים, מס' דירות, טיפוסי דירות, תקני חניה וכד', יש בהם בכדי להשפיע על תוצאות השווי המתקבלת.
- ✓ התמורה לדיירים תהיה במסגרת דירות התמורה אשר הוגדרו בפרוגרמה התכנונית עליה הסתמכה חוות הדעת ללא כל תמורה נוספת אשר חורגת ממתווה הפרויקט.
- ✓ הובא בחשבון כי אין כל מניעה משפטית ו/או צורך בהליך משפטי נוסף לצורך השלמת הפרויקט.
- ✓ יובהר כי, אומדן עלויות הבניה מתייחסת לעלות בניה משוערת.

לעניין זה, בהתאם לבקשת מזמין חוו"ד, הבאנו בחשבון עלויות בניה ישירה המבוססים על התכניות העסקית אשר הועברה לעיוננו.

- ✓ יתקבל פטור מתשלום מס שבח בגין מכירת זכויות הבנייה.
- ✓ לא הבאנו בחשבון פיצויים לפי סעיף 197.
- ✓ יתקבל פטור מתשלום דמי היתר.
- ✓ הבאנו בחשבון אומדן עלות אגרות והיטלים הינם בהתאם לתעריפי הוועדה העדכניים.

לעניין זה, נעיר כי בשנה האחרונה עלו תעריפי אגרות והיטלים בעיר פתח תקווה באופן משמעותי.

- ✓ היטל השבחה הינו בהתאם לתוכנית העסקית שהועברה לעיוננו, יובהר כי מוצג אומדן היטל השבחה ראשוני בלבד ולא מחייב. סכום ההיטל הסופי תלוי בהחלטות שמאי ועדה ו/ או שמאים מכריעים באם ידרשו לנושא.
- ✓ הבחינה אינה כוללת בשלב זה סוגיות של מיסוי מקרקעין כגון מס שבח ומע"מ בגין תוספת שטחים מעל לתקרת הפטור בהתאם לחוקים הרלוונטיים. מומלץ בטרם ביצוע כל פעולה להשלים חוות דעת מקצועית מגורם רלוונטי (כגון יועץ מיסוי) ולבחון את השפעתה על תחשיב אומדן הרווח בפרויקט.
- ✓ עלות מימון הפרויקט מוצגת כאומדן ראשוני בלבד, יתכנו שינויים בסעיף זה עקב מו"מ בגין תנאים מסחריים מול גורמי מימון ומול בעלי הקרקע.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

7. פרוגרמת שטחי בניה

שטחים עיליים										
תיאור	מספר יח"ד	שטח עיקרי ליח"ד (מ"ר)	שטח ממ"ד ליח"ד (מ"ר)	שטח פלדלת ליח"ד (מ"ר)	שטח רכוש משותף (כניסה, מעברים, טכני) ליח"ד	שטח מרפסת פתוחה ליח"ד (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)	סה"כ פלדלת (מ"ר)	סה"כ ברוטו עילי ללא מרפסות (מ"ר)	סה"כ מרפסות פתוחות (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם - מגורים										
דירות תמורה ממוצעות	144	60	12	72	24	10	8,662	10,390	13,846	1,440
סה"כ דירות בעלים	**144**						**8,662**	**10,390**	**13,846**	**1,440**
שטחים לשיווק היזם										
דירות יזם ממוצעות	504	98	12	110	24	12	49,399	55,447	67,543	6,048
סה"כ דירות יזם	**504**						**49,399**	**55,447**	**67,543**	**6,048**
סה"כ מגורים בפרויקט	**648**						**58,061**	**65,837**	**81,389**	**7,488**
מבנים ומוסדות ציבור							3,135		3,605	
שטחי מסחר המשוייכים ליזם							3,873		4,454	
שטחי גלריות מסחר משוייכים ליזם							800		800	
שטחי משרדים המשוייכים ליזם							2,077		2,700	
שטחי מסחר המשוייכים לבעלים							579		666	
סה"כ שטחי מסחר משרדים ומבנים ומוסדות ציבור בפרוייקט									**12,225**	
סה"כ שטח עילי בפרויקט כולל מבני ציבור									**93,614**	

שטחים תת קרקעיים								
	יח"ד / שטח לחישוב	מספר חניות/ת קן	מספר מקומות חניה	שטח ממוצע למקום חניה (מ"ר)	שטח חניון תת קרקעי (מ"ר)	שטח מחסן (מ"ר)	סה"כ שטחי אחסנה במ"ר	חניון תת קרקעי (מ"ר)
שטחים שנמסרים לדיירי המתחם								
דירות תמורה ממוצעות	144	1	144	40	5,760	6	864	6,624
חניות מסחר משויכות לבעלים	579	50	12	40	463			463
סה"כ בעלים			**156**		**6,223**		**864**	**7,087**
שטחי היזם								
דירות יזם ממוצעות	504	1	504	40	20,160	6	3,024	23,184
חניות משרדים	2,077	240	9	40	346			346
חניות מסחר משויכות ליזם	3,873	50	77	40	3,098			3,098
חניות נכים / אורחים			15	40	600			600
סה"כ יזם			**605**		**24,205**		**3,024**	**27,229**
סה"כ שטחים תת קרקעים בפרויקט			**761**		**30,428**		**3,888**	**34,316**

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

8. תחשיבים

8.1. אומדן התקבולים לאחר השלמת הבניה

בהתאם לתמחור, מחירון יזם שהועבר לעיוננו בתכנית העסקית, אומדן התקבולים הינם 1,281,597,174 ₪ כולל מע"מ ו-1,095,382,200 ₪ ללא מע"מ משטחי מגורים, משטחי מסחר 60,480,000 ₪ ומשטחי משרדים 47,000,000 ₪.

בהתאם לסקר מחירים בסביבה, הבאנו בחשבון סך תקבולים של 1,169,428,000 ₪ כולל מע"מ ו-999,511,111 ₪ ללא מע"מ משטחי מגורים, משטחי מסחר 90,252,000 ₪ ומשטחי משרדים 27,000,000 ₪.

8.2. השקעה צפויה בפרויקט - אומדן עלות בניית הפרויקט

סיכום עלויות הפרויקט	סה"כ	
עלות יזום	1,872,000	₪
עלות דירות היזם	673,389,096	₪
עלות פינוי בינוי	169,376,239	₪
עלות מימון וערבויות	65,663,842	₪
אומדן היטל השבחה	45,215,000	₪
מס שבח בגין מכירת זכויות הבניה	הנחה לפטור	
דמי היתר	הנחה לפטור	
פיצויים לפי סעיף 197	לא הובא בחשבון	
סה"כ עלות הפרויקט	**955,516,176**	₪

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

9. סיכום אומדן הרווח בפרויקט[3]

להלן סיכום שורת הרווח בהתאם לתכנית העסקית שהועברה לעיוננו:

תקבולים	כמות יח"ד	פדיון
מספר דירות יזם	504	₪ 1,281,597,174
סה"כ ללא מע"מ	17%	₪ 1,095,382,200
מסחר		₪ 60,480,000
משרדים		₪ 47,000,000
סה"כ תקבולים		₪ 1,202,862,200
סיכום עלויות פרויקט		
עלות דירות דיירים פינוי בינוי		₪ 133,229,192
עלות דירות יזם		₪ 762,427,465
מימון ליווי וערבויות (מהעלות הכוללת של כל הפרויקט)	6%	₪ 53,739,399
סה"כ עלות הפרויקט		₪ **949,396,056**
עודף שוטף (תקבולים ללא מע"מ פחות עלות ללא מע"מ)		₪ **253,466,144**
רווח צפוי מהפדיון		**21.07%**
רווח צפוי מהעלויות		**26.70%**

להלן סיכום שורת הרווח בהתאם לבדיקתנו (בכפוף לקיום הנחות עבודה):

סיכום תחשיבים בהנחה של	סה"כ
סה"כ תקבולים ללא מע"מ	₪ 1,116,763,111
סה"כ עלויות הקמה ללא מע"מ	₪ 955,516,176
רווח באלפי ש"ח	₪ 161,246,935
שיעור הרווח, % מעלויות	**16.88%**
שיעור הרווח, % ממכירות	14.44%
סה"כ דירות בפרויקט	648

[3] אחוז הרווח נבחן ביחס לאומדן עלויות הפרויקט.

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com

10. פערים עיקריים שנמצאו

- **תקופת הבניה** – הבאנו בחשבון תקופת בנייה של 48 חודשים, כאשר התכנית העסקית הביאה בחשבון 36 חודשים. מדובר בפרק זמן קצר לאור היקף הפרויקט.
- **פרסום ושיווק** – השונות נובעת מאומדן שווי הפרויקט כגמור אשר גבוה משמעותית בתכנית העסקית ביחס לסקירה המוצגת.
- **מימון** - בתכנית העסקית הובא בחשבון שיעור של 6% מימון ובסקירה זו הובא בחשבון שיעור מימון בשיעור של 6.9%.
- **דמי שכירות** – השונות בסעיף זה נובעת מתקופת הבניה השונה אשר הובאה בחשבון בתכנית העסקית ביחס לסקירה המוצגת.

11. טבלת השוואה

סעיף ראשי	סעיף משני	סכום עפ"י תחשיב שהועבר לידנו	סכום עפ"י אומדן הח"מ	פער	
				האחוזים	בש"ח
קרקע	קרקע			-	- ₪
	היטל השבחה	35,000,000 ₪	45,215,000 ₪	129.2%	10,215,000 ₪
	סה"כ קרקע			-	- ₪
הוצאות בניה עקיפות	אגרות והיטלים	43,325,640 ₪	49,508,067 ₪	114.3%	6,182,427 ₪
	שכירות בתקופת הבניה + הובלות	21,772,800 ₪	26,846,712 ₪	123.3%	5,073,912 ₪
	מע"מ שלא מוכר		- ₪		
	מס רכישה	6,661,460 ₪	9,587,334 ₪	143.9%	2,925,874 ₪
	מס שבח		הנחה לפטור		
	שיווק ופרסום	28,146,975 ₪	22,335,262 ₪	79.4%	-5,811,713 ₪
	חיבור חשמל	2,581,820 ₪	2,575,200 ₪	99.7%	-6,620 ₪
	תכנון, בדיקות ומדידות	9,855,000 ₪	14,847,500 ₪	150.7%	4,992,500 ₪
	משפטיות	17,073,488 ₪	14,992,667 ₪	87.8%	-2,080,821 ₪
	מפקח בעלים ועו"ד בעלים	5,472,309 ₪	2,880,000 ₪	52.6%	-2,592,309 ₪
	בצ"מ	32,691,119 ₪	32,224,195 ₪	98.6%	-466,924 ₪
	מימון	53,739,339 ₪	65,788,179 ₪	122.4%	12,048,840 ₪
	סה"כ הוצאות בניה עקיפות	**221,319,950** ₪	**241,585,116** ₪	**109.2%**	**20,265,166** ₪
הוצאות בניה ישירה		**654,972,090** ₪	**644,483,908** ₪		
סה"כ הוצאות		**949,396,056** ₪	**957,985,553** ₪		
סה"כ הכנסות ללא מע"מ		**1,202,862,200** ₪	**1,116,763,111** ₪		
סה"כ רווח		**253,466,144** ₪	**158,777,558** ₪		
רווח לעלות		**26.70%**	**16.6%**		

באתי על החתום,

עפר אודלס
שמאי מקרקעין

תל אביב - רח' הברזל 34 אגף B רמת החייל, 6971051 , טל: 03-6480800 פקס: 03-6480530
office@ok-nadlan.com | www.ok-nadlan.com