

RENT IT
Rent with Confidence

רנט איט - ריט מגורים בע"מ



תוכן עניינים

פרק 1 דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30.9.2025

פרק 2 דוחות כספיים ביניים ליום 30.9.2025

RENT IT
Rent with Confidence



דוח הדירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30.9.2025

RENT IT
Rent with Confidence

דו"ח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לרבעון השלישי לשנת 2025

דירקטוריון רנט איט-ריט מגורים בע"מ (להלן: "**החברה**") מתכבד להגיש בזה את דוח הדירקטוריון על פעילות החברה וכן הסבריו לדוחות הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר 2025 (להלן: "**הדוחות הכספיים**"), לתקופה של תשעה חודשים שנסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 (להלן גם: "**תקופת הדוח**") ולתקופה של שלושה חודשים שנסתיימו ביום 30 בספטמבר, 2025 (להלן: "**מועד הדוח**"). הדוח סוקר את השינויים העיקריים בפעילות החברה, אשר אירעו בתקופת הדוח ועד למועד פרסום דוח זה.

דוח הדירקטוריון נערך בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים) התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות הדוחות**") ובהנחה שבפני קוראיו מצוי גם פרק תיאור עסקי התאגיד ודוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר, 2024 כפי שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2024, שפורסם ביום 16 במרץ, 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-017387) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

נכון למועד זה החברה הינה "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. דירקטוריון החברה אישר את אימוץ מלוא ההקלות המפורטות בתקנות הרלוונטיות לתאגיד קטן שהנפיק תעודות התחייבות לציבור, קרי לעניין סף המהותיות בקשר עם צירוף הערכות שווי - 20%, צירוף דוחות כספיים של חברה כלולה לדוחות ביניים - 40% ולעניין הדיווח בדבר אפקטיביות הבקרה הפנימית.

יודגש כי דוח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 (להלן: "חוק ניירות ערך"). מידע זה מתייחס, בין היתר, להערכות, תחזיות, כוונות או אסטרטגיות של החברה בקשר להתפתחויות עתידיות, אשר התממשותן תלויה בגורמים שאינם בשליטת החברה ו/או שאינם ודאיים מטבעם. מידע צופה פני עתיד מבוסס, בין היתר, על הערכות הנהלת החברה נכון למועד עריכת דוח זה, ועלול להתממש באופן שונה מהותית, או שלא להתממש כלל, בשל שינויים במצב הכלכלי, תנודות בשוק ההון ובשוק הנדל"ן, רגולציה, תחרות, כשלים תפעוליים, קבלת אישורים רגולטוריים, וכן בשל התממשות גורמי סיכון כמפורט בפרק תיאור עסקי התאגיד הכלול בדוח התקופתי (להלן: "פרק תיאור עסקי התאגיד"), בסעיף 22 (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). החברה אינה מתחייבת לעדכן או לשנות מידע צופה פני עתיד שנכלל בדוח זה, גם אם יתברר בדיעבד כי התחזיות לא התממשו או התממשו באופן שונה.

חלק א' - הסברי הדירקטוריון למצב עסקי החברה

כללי

1. החברה התאגדה ונרשמה בישראל ביום 16 במרץ 2022, כחברה פרטית בערבון מוגבל על-פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"). ביום 10 בספטמבר 2023, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה א') של החברה לציבור על פי תשקיף להשלמה ותשקיף מדף של החברה שפורסם ביום 29 באוגוסט, 2023, שתוקפו הוארך ביום 2 בספטמבר 2025 עד ליום 6 בספטמבר 2025, וכן מכוח הודעה משלימה מיום 6 בספטמבר, 2023 (אסמכתאות מס': 2023-01-081226, 2025-01-066377 ו-2023-01-084631, בהתאמה) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**התשקיף**"). במסגרת ההצעה נחתם ביום 27 באוגוסט 2023 שטר הנאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות של סדרה א'**", "**הנאמן לאגרות החוב של סדרה א'**" ו- "**אגרות החוב סדרה א'**", בהתאמה) והפכה לחברת אגרות חוב ולתאגיד מדווח כמשמעות מונחים אלה בחוק החברות ובחוק ניירות ערך, בהתאמה.

2. ביום 4 באוגוסט 2025 נרשמו מניותיה של החברה למסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**"), בהתאם לדוח הצעת מדף מיום 29 ביולי 2025 (מס' אסמכתא 2025-01-056400) באופן שהחברה הפכה לחברה ציבורית כהגדרתה בדין.

3. ביום 11 בנובמבר 2025, השלימה החברה הצעת אגרות חוב (סדרה ב') של החברה לציבור על פי התשקיף (כהגדרתו לעיל) ודוח הצעת מדף מיום 6 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-084682) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**דוח הצעת המדף**"). במסגרת ההצעה נחתם ביום 3 בנובמבר 2025 שטר נאמנות בין החברה לבין שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ כנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב') של החברה (להלן: "**שטר הנאמנות של סדרה ב'**", "**הנאמן לאגרות החוב של סדרה ב'**" ו- "**אגרות החוב סדרה ב'**", בהתאמה).

4. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"). קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מניב, כגון דירות מגורים להשכרה, משרדים, מרכזים מסחריים ויזמות בתחום הנדל"ן. בנוסף, קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. החברה תשקיע בנכסים מתוך כוונה לשמר את מעמדה כקרן השקעות במקרקעין.

5. ביום 15 במרץ 2022, התקשרה החברה עם אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ בהסכם ניהול (להלן: "**חברת הניהול**" ו- "**הסכם הניהול**", בהתאמה), לפיו, בין היתר, תעמיד חברת הניהול לחברה שירותי ניהול לצורך פעילותה כקרן להשקעות במקרקעין בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל. ביום 17 ביולי 2025 נחתם בין החברה לבין חברת הניהול תיקון להסכם הניהול, אשר כלל עדכונים במספר היבטים מהותיים, לרבות מנגנון מינוי הדירקטוריון, תנאים להפסקת כהונה של נושאי משרה בכירים, אפשרות לסיום ההסכם בנסיבות מסוימות, עדכון מבנה דמי הניהול והחלפת מנגנון התגמול ההוני. לפרטים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 1.4 לפרק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ו**<u>נספח 8א'</u>** לתשקיף ולפרטים אודות תיקון הסכם הניהול, ראו דיווח המיידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-056459) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**הדיווח המיידי מיום 29 ביולי 2025**").

6. עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה עודכן הסכם הניהול כך שאלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ רשאית למנות מספר דירקטורים שיהווה רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, ממועד זה החברה פועלת ללא גרעין שליטה.

7. **<u>אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח ושאירעו לאחר תאריך הדוח</u>**

א. לפרטים אודות התקשרות החברה, בין היתר, לרכישת 25% מהזכויות בפרויקט שנמצא בשלבי הקמה סופיים של מתחם מגורים המיועד להשכרה ארוכת טווח בשכונת לכיש שבאשדוד ("**הפרויקט באשדוד**"), במסגרת יוזמת "דירה להשכיר", הכולל 341 יח"ד בשמונה בניינים, וזאת בתמורה לסך של כ-147.5 מיליוני ש"ח, ובמערך הסכמים נוסף בקשר עם ההתקשרות כאמור, ראו דיווחים מיידים מימים 13 ביולי 2025 ו-21 באוקטובר 2025, מס' אסמכתאות: 2025-01-051466 ו-2025-01-078226, בהתאמה (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

לפרטים אודות אירועים מהותיים נוספים בתקופת הדוח, ראו סעיף 3 לפרק ב' (דו"ח הדירקטוריון) לדוח התקופתי וסעיף 5 לדו"ח הדירקטוריון לרבעון שני שפורסם ביום 14 באוגוסט 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-060738) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8. **<u>נדל"ן להשקעה בהקמה מהותי מאוד</u>**

נכון למועד הדוח, לחברה נכס נדל"ן אחד להשקעה בהקמה שהוא מהותי מאוד, כדלקמן:

א. <u>פרויקט 'רנט איט אלכסדרוני', נתניה</u>

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
עלות מצטברת לתחילת תקופה (באלפי ש"ח)	127,313	126,239	125,652	83,556
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	1,093	1,073	587	42,096
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	128,406	127,313	126,239	125,652
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	128,406	127,313	126,239	125,652
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	-	-	-	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-	-	-
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	31.12.2026	31.12.2026	31.12.2026	31.12.2026
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווח בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)	206,000	206,000	206,000	206,000
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ₪,לא צמוד	84,000	84,000	84,000	84,000
שיעור השלמה תקציבי (%)	61.2%	61.2%	61.2%	61.2%
NOI משימושי ביניים (בש"ח)	-	-	-	-

במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו בנכס שינויים מהותיים, ולכן לא נרשם שינוי משמעותי בשוויו ליום 30 בספטמבר 2025 ביחס לשווי שנקבע ברבעון הקודם. מאחר שהנכס מוצג על בסיס עלות, השינוי שנרשם ברבעון נובע מעלויות מימון שהוונו לנכס.

לפרטים נוספים אודות פרויקט רנט איט אלכסנדרוני בנתניה, ראו סעיף 4.6.11.1 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

9. **<u>נדל"ן להשקעה מהותי מאוד</u>**

נכון למועד הדוח, לחברה שלושה נכסי נדל"ן להשקעה שהם מהותיים מאוד, כדלקמן:

א. <u>פרויקט 'רנט איט כרמיאל', כרמיאל</u>

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	158,644	155,324	155,324	155,324
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	158,644	155,324	155,324	155,324
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	3,320	-	-	3,624
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע(%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל(%)	4.11%	4.1%	4.1%	4%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,168מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,168מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,168מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,168מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)	49.4/593	49.3 /592.1	48.4 /580.7	46.9 /563
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	49.4/593	49.3 /592.1	48.4 /580.7	46.9 /563
NOI בתקופה (בש"ח)	4,266	2,835	1,410	5,423

במהלך הרבעון הנוכחי עלה השווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח. חוות הדעת של השמאי, אשר שימשה לקביעת השווי ההוגן, מצורפת במלואה במסגרת הדוחות הכספיים המצורפים.

לפרטים נוספים אודות פרויקט 'רנט איט כרמיאל', ראו סעיף 4.6.10.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה).

ב. <u>פרויקט 'רנט איט הפרחים', קריית גת</u>

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			31.12.2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	200,990	201,433	201,433	201,433
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	200,990	201,433	201,433	201,433
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	(443)	-	-	(2,516)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-	-	-
שיעור תפוסה ממוצע(%)	100%	100%	94.96%	98.44%
שיעור תשואה בפועל(%)	3%	2.8%	2.64%	2.83%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,479	11,479	10,901	11,300
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)	534.54/44.5	533/44.4	530/44.2	511/42.6
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	534.54/44.5	533/44.4	530/44.2	511/42.6
NOIבתקופה (בש"ח)	4,172	2,648	1,205	3,689

בסוף חודש נובמבר 2024 חברי קיבוץ ארז פינו 77 יחידות דיור בפרויקט - לפרטים נוספים, ראו סעיף 7 ז 12 לפרק ג' (הדוחות הכספיים) בדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

במהלך הרבעון הנוכחי ירד השווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח. חוות הדעת של השמאי, אשר שימשה לקביעת השווי ההוגן, מצורפת במלואה במסגרת הדוחות הכספיים המצורפים.

נכון למועד פרסום הדוח, ישנם הסכמי שכירות חתומים ביחס לכלל יחידות הדיור בנכס - 119 יחידות דיור.

לפרטים נוספים אודות פרויקט רנט איט הפרחים בקריית גת, ראו סעיף 4.6.10.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. <u>פרויקט 'רנט איט מוריה אטריום', מודיעין-מכבים-רעות</u>

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	308,041	303,702	303,702	303,702
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	308,041	303,702	303,702	303,702
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	4,339	-	-	48,964
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-	-	-

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	שנת 2025			2024
	רבעון 3	רבעון 2	רבעון 1	
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%	100%
שיעור תשואה בפועל (%)	3.36%	3.28%	3.28%	2.71%
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר) (*)	9,023	9,023 (*)	9,023(*)	9,023(*)
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה) (באלפי ש"ח)	1,143/95.2	1,134 /94.5	1,128 /94	1,116 /93
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה) (באלפי ש"ח)	1,143/95.2	1,134 /94.5	1,128 /94	1,116 /93
NOI **בתקופה (בש"ח)**	7,253	4,759	2,393	3,757

(*) בניכוי שטח השייך לעירייה

במהלך הרבעון הנוכחי עלה השווי ההוגן של הנכס בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח. חוות הדעת של השמאי, אשר שימשה לקביעת השווי ההוגן, מובאת במלואה במסגרת הדוחות הכספיים המצורפים.

לפרטים נוספים אודות פרויקט 'רנט איט מוריה אטריום' במודיעין-מכבים-רעות, ראו סעיף 4.6.10.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

10. **<u>הסביבה העסקית - התפתחויות הנוגעות למצב הבטחוני והפיננסי בישראל</u>**

הרבעון השלישי של שנת 2025 התאפיין בשינוי משמעותי במצב הגיאופוליטי והכלכלי בישראל, עם חתימת הסכם בין מדינת ישראל לארגון חמאס ביום 9 באוקטובר 2025, שהביא לסיום הלחימה בעזה ולהשבת החטופים לאחר יותר משנתיים של מלחמה שהחלה ב-7 באוקטובר 2023. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. בנובמבר 2025 חל שינוי. נגיד בנק ישראל, פרופסור אמיר ירון, הפחית את הריבית ב-0.25 אחוז לרמה של 4.25%. זו ההפחתה הראשונה מאז ינואר 2024, והיא התקבלה בעקבות התמתנות האינפלציה והתחזקות השקל לאחר הסכם הפסקת האש. .

החברה, אשר פועלת כקרן ריט בתחום הדיור להשכרה, ממשיכה לנהל את פעילותה באופן סדור, תוך המשך תחזוקה, ניהול, ייזום והשבחת נכסיה ברחבי הארץ. נכון למועד פרסום דוח זה, לא חל שינוי מהותי בשיעורי התפוסה, ברמות השכירות ובהכנסות השוטפות מדמי שכירות, אשר ברובן מוצמדות למדד המחירים לצרכן, דבר אשר מספק לחברה מנגנון הגנה חלקי מפני שחיקת ערך ההכנסות הנומינליות.

הנהלת החברה סבורה כי מבנה הפעילות של החברה, הכולל פיזור גיאוגרפי של נכסים למגורים, ניהול סולידי של מבנה ההון, שיעורי מינוף שמרניים, תמהיל שוכרים מגוון, וכן היותה של החברה קרן סחירה בתחום בעל ביקוש יציב - תורמים לחוסנה של החברה ועמידותה יחסית לתנודתיות השוררת במשק. עם זאת, מובהר כי השלכות של תרחישים ביטחוניים נוספים או הסלמה בזירות הקיימות עלולות להיות משמעותיות, והיקפן אינו ניתן לאמידה בשלב זה. החברה עוקבת באופן שוטף אחר ההתפתחויות, ותפעל לעדכן את בעלי מניותיה ודירקטוריון החברה ככל שיידרש.

יודגש, כי הערכות החברה לעיל הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך (להלן: "מידע צופה פני עתיד"), המבוסס על הערכות החברה וניסיונה העסקי, תחזיות, ניתוחים ומידע פומבי שהתממשותם

אינה ודאית ואינה בשליטת החברה. המידע עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר, כתוצאה מאי הוודאות הגבוהה, המצב הבטחוני, אי-יציבות כלכלית והתפתחויות שלא ניתן להעריכן בשלב זה בקשר עם המלחמה, משכה, עוצמתה, היקפה והשפעתה.

לפרטים נוספים אודות השפעות המלחמה על פעילות החברה, ראו סעיף 3.1 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

11. **<u>ריבית ואינפלציה</u>**

נכון למועד הדוח, עומדת ריבית בנק ישראל על 4.25% .

כמו כן, במהלך תקופת הדוח, מדד המחירים לצרכן בישראל (להלן בסעיף זה: "**המדד**") עלה בשיעור מצטבר של כ-3.0%, תוך שמירה על סביבת אינפלציה מתונה יחסית, על אף התנודתיות הגיאופוליטית והכלכלית. תחזיות בנק ישראל לשיעור האינפלציה השנתית עומדות נכון למועד הדוח על כ-3.0%. מגמה זו יוצרת לחץ מימוני מתמשך, בפרט ביחס לפרויקטים המצויים בשלבי הקמה. לחברה חשיפה ישירה לעלייה זו, בעיקר בפרויקט "רנט איט אלכסנדרוני" בנתניה, שבו יתרת ההשקעה הצפויה נכון למועד הדוח מסתכמת בסך של כ-84 מיליון ש"ח . עלייה במדד תשומות הבנייה בשיעור הנוכחי עלולה להוביל לחריגה תקציבית בפועל ביחס לעלות הפרויקט המתוכננת, ובכך להכביד על מקורות המימון או לחייב התאמות תכנוניות ותקציביות במהלך הביצוע.

החברה עוקבת אחר ההתפתחויות, ותבחן את הצורך בעדכון תחזיות ההשקעה ככל שהמגמה תימשך.

לפרטים אודות השפעות עליית שיעור הריבית והאינפלציה על פעילות החברה, לרבות שינוי שיעור הריבית על מימון הפרויקטים של החברה, ראו גם סעיף 3.2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

יודגש, כי הערכות החברה לעיל, לרבות ההתייחסות המופיעה בסעיף זה בקשר להערכות החברה על התפתחויות עתידיות בסביבה הכלכלית, ובקשר להסכמי השכירות העתידים להיחתם מול שוכרי הדירות וכן בקשר להשלכות אפשריות של התפתחויות אלה על פעילותה הינן מידע צופה פני עתיד. מידע צופה פני עתיד הינו מידע לא ודאי לגבי העתיד, לרבות תחזיות, הערכה, אומדן או מידע אחר המתייחסים לאירוע או לעניין עתידי שהתממשותו אינה ודאית ו/או אינה בשליטת החברה. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה.

12. **<u>ניתוח המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים</u>**

א. **<u>המצב הכספי</u>**

להלן יוצגו סעיפי הדוח על המצב הכספי בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם (באלפי ש"ח):

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2025	2024	2024	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	14,783	14,711	32,808	ללא שינוי מהותי
נכסים שוטפים אחרים	507	1,235	437	הגידול מול שנה קודמת נובע בעיקר מהוצאות ביטוח מראש של הנכסים ומול תקופה מקבילה אשתקד הקיטון נובע מיתרת החזר מע"מ בגין נכס מסחרי במודיעין

סעיף	ליום 30 בספטמבר		ליום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2025	2024	2024	
נדל"ן להשקעה מניב	667,675	628,723	660,459	הגידול נובע בעיקר מעדכון שווי במודיעין ובכרמיאל
נדל"ן להשקעה בהקמה ור"ק	128,621	82,722	125,797	בשנה השוטפת נובע מהיוון עלויות אשראי בפרויקט בנתניה. ביחס לתקופה מקבילה הגידול נובע מתשלום אבן דרך- סך של 42 מיליוני ש"ח לפי הסכם הרכישה.
אשראי ז"א וז"ק (כולל חלויות שוטפות) מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	479,155	440,758	481,054	בשנה השוטפת הקיטון נובע בעיקר מהחזר הלוואה של הפרויקט במודיעין בסך של 15 מש"ח. מנגד גידול בהלוואות הצמודות למדד
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	332,431	289,886	340,751	בשנה השוטפת הקיטון נובע מהפסד של בסך של כ- 8 מיליוני ש"ח. מול שנה מקבילה, הגידול נובע בעיקר מקריאות לכסף בסך של כ-20 מש"ח ורווח בתקופה בסך של 22 מש"ח.

ב. **<u>תוצאות הפעילות</u>**

להלן הסברים להתפתחויות שחלו ביחס לסעיפי דוח רווח והפסד העיקריים מתוך הדוחות הכספיים של החברה (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2025	2024	2025	2024	2024	
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	17,236	9,362	6,145	4,946	14,838	הגידול נובע מאכלוס פרויקט קריית גת ופרויקט מודיעין
עלות השירותים והוצאות אחזקה	1,904	1,632	817	691	2,407	הגידול מול התקופה המקבילה אשתקד נובע מקליטת שני פרויקטים חדשים
שינוי בשווי הוגן של נדלן להשקעה	7,216	18,377	7,216	-	50,070	בעיקר בגין עליית ערך בכרמיאל ומודיעין
הוצאות שיווק ופרסום	(123)	(1,444)	(22)	(831)	1,515	ירידה בהוצאות הפרסום לאור אכלוס הפרויקטים
הוצאות הנהלה וכלליות	**(1,643)**	**(1,652)**	**(853)**	**(537)**	2,182	ירידה בהוצאות שכר עקב החלפת סמנכ"ל כספים אשר לאחר ההחלפה, שכרו משולם בחברת הניהול בלבד. מנגד בעיקר עליה בגין הוצאות רישום החברה למסחר ברבעון הנוכחי
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול	-	(1,196)	-	-	1,196	הגידול נובע מהנפקת אופציות בשל גיוס הון
דמי ניהול (כולל רעיוניים ומבוסס מניות) לחברת הניהול	(4,170)	(2,445)	(1,392)	(1,074)	3,494	עיקר השינוי נובע מגידול בנכסי החברה.
סה"כ רווח מפעולות	**16,613**	**19,370**	**10,277**	**1,813**	**54,115**	הקיטון מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מהערכת שווי בפרויקט מודיעין
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו	(25,039)	(19,906)	(9,982)	(11,847)	(23,939)	בתקופת הדוח הגידול נובע מעליה במדד המחירים לצרכן. הגידול ביחס לתקופה המקבילה אשתקד נובע מרכישת נכסי נדל"ן להשקעה
רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה	**(8,426)**	**(536)**	**295**	**(10,034)**	**30,176**	

*יצוין כי הדוחות לשנת 2023 ולרבעון הראשון לשנת 2024 הוצגו מחדש בעקבות שינוי יזום במדיניות החשבונאית, אשר אושר לאחר פנייה מקדמית לרשות ניירות ערך. השינוי נוגע לביטול למפרע של היוון עלויות אשראי לא ספציפי בגין נכסים שהקמתם הושלמה, והצגתם כהוצאה שוטפת בדוח רווח והפסד. לפרטים נוספים, ראה דיווח מיידי מיום 30 לאוגוסט לשנת 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-096625) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפנייה).

ברבעון השלישי של שנת 2025, נערכו הערכות שווי לכל נכסי החברה באמצעות מעריכי שווי חיצוניים ובלתי תלויים, למעט לפרויקט נתניה המצוי בשלבי הקמה, ועל כן לא בוצעה לגביו הערכת שווי בתקופה זו. לפרטים נוספים בנוגע להערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד שבוצעו במהלך תקופת הדוח עבור פרויקט רנט איט הפרחים בקריית גת ועבור פרויקט 'רנט איט כרמיאל', ראו נספח א' להלן. בנוסף, לפרטים נוספים בנוגע להערכות שווי מהותיות או מהותיות מאוד שבוצעו במהלך תקופת הדוח ביחס לפרויקט 'רנט איט מוריה אטריום', מודיעין-מכבים-רעות, ראו נספח ב' "גילוי על הנכס המשועבד" לדוח הצעת המדף (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

ג. **נזילות**

להלן המרכיבים העיקריים של תזרים המזומנים ושימושם (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2025	2024	2025	2024	2024	
ריבית ששולמה	(14,380)	(6,812)	(2,223)	(6,812)	(12,717)	ההלוואות צמודות למדד המחירים
סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	**(5,305)**	**(360)**	**706**	**3,106**	**(3,024)**	עיקר השינוי בתקופת הדוח נובע מתשלומי ריבית ודמי ניהול (גידול בסך הנכסים)
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	-	(272,671)	-	-	(314,996)	לא בוצעו רכישות חדשות ותשלומי מקדמות בתקופת הדוח. השינוי מול התקופה המקבילה אשתקד נובע בעיקר מרכישת פרויקט מודיעין ופרויקט קריית גת
אחר, נטו	3,129	(7,323)	2,064	(7,479)	(4,881)	השינוי נובע בעיקר מהפקדה ושחרור מפיקדונות
סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	**3,129**	**(279,994)**	**2,064**	**(7,479)**	**(319,877)**	
קבלת (פירעון) אשראי לז"ק וז"א מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	(15,679)	15,965	-	-	247,923	החזר הלוואה בגין פרויקט מודיעין
קבלת אשראי לזמן ארוך מתאגידים בנקאים וממוסדות פיננסיים	-	190,000	-	-	75,712	בשנה המקבילה אשתקד הסעיף נובע בעיקר מקבלת אשראי בפרויקט מודיעין

סעיף	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2025	2024	2025	2024	2024	
תמורה מהנפקת מניות , בניכוי הוצאות הנפקה	-	55,559	-	-		בתקופת הדוח לא בוצעו קריאות לכסף
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון	**(15,679)**	**261,524**	**-**	**-**	**323,635**	

12.1. נכון ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 30 בספטמבר 2024 לחברה יתרת מזומנים בסך של כ-14,873 אלפי ש"ח וכ-14,711 אלפי ש"ח, בהתאמה.

13. **<u>תזרים מזומנים חזוי</u>**

13.1. לחברה קיים סימן אזהרה כמפורט בתקנה 10(ב)(14)(א)(3) לתקנות הדוחות, שהינו גרעון בהון החוזר בצירוף תזרים מזומנים שלילי מתמשך מפעילות שוטפת. לפיכך, דירקטוריון החברה בחן את מקורות המימון והשימושים הצפויים של החברה בשנתיים הקרובות. הבדיקה התבססה על הנתונים הכספיים הכלולים בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30 בספטמבר, 2025, וכן על הנחות העבודה המובאות בתחתית תזרים המזומנים החזוי שלהלן.

13.2. דירקטוריון החברה קיים דיון בנוגע למצבה הפיננסי של החברה. במסגרת זו, נבחנה סבירות ההנחות וההערכות ששימשו לצורך גיבוש תזרים המזומנים החזוי של החברה לשנתיים הקרובות (להלן: "**תזרים המזומנים החזוי**"). הבדיקה כללה בחינת משתנים תלויי שוק ומקרו-כלכליים, צרכי ההשקעות של החברה, הכנסות, הערכה בדבר זמינות מקורות מימון אפשריים, וכן הפירעונות הצפויים של התחייבויות החברה כלפי תאגידים בנקאיים ומחזיקי אגרות החוב.

13.3. הדירקטוריון מצא כי הנתונים שהוצגו סבירים, ואינם עומדים בסתירה לתקציב החברה, לאסטרטגיית פעילותה העסקית או לתחזיות ההכנסות וההוצאות הנגזרות מהפרויקטים הקיימים. כמו כן, נבחנו תשלומים עתידיים וגיוסי חוב צפויים, אשר עשויים להוות מקורות מימון נוספים.

13.4. בהמשך לכך, הדירקטוריון בחן את מהימנות המקורות הכלולים בתזרים המזומנים החזוי, תוך הערכת סבירות ההיקף הכספי של כל אחד מהם, כמו גם את העיתוי הצפוי לקבלתם. בהתבסס על ניתוח זה, קבע הדירקטוריון כי המקורות שהוצגו מהווים להערכתו מקורות מימון ריאליים, כך שאין בעיית נזילות בחברה ולהערכת הדירקטוריון אין חשש סביר לעמידת החברה בהתחייבויותיה השוטפות והצפויות בהגיע מועד קיומן, תוך שמירה על יציבותה הפיננסית.

<u>להלן מוצג דוח תזרים מזומנים חזוי לתקופת התזרים החזוי</u>:

	1.10.2025 עד 31.12.2025	1.1.2026 עד 31.12.2026	1.1.2027 עד 30.9.2027
יתרת פתיחה	**14,783**	**37,266**	**34,842**
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:			
שכר דירה	6,268	25,379	24,079
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת :			
אחזקה שוטפת נכסים	(954)	(3,228)	(2,278)
הנהלה וכלליות	(474)	(2,176)	(1,638)
דמי ניהול-חברת הניהול	(1,177)	(5,019)	(4,196)
סה"כ	(2,605)	(10,423)	(8,112)
תשלומי ריבית שוטפת	(4,436)	(19,310)	(13,488)
תזרים מזומנים שנבעו/(ששימשו) לפעילות שוטפת	**(773)**	**(4,354)**	**2,479**
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה	-	(89,139)	-
סה"כ תזרים מזומנים לפעילות השקעה	**-**	**(89,139)**	**-**
תזרים מזומנים לפעילות מימון			
קריאות לכסף	-	1,929	-
קבלת הלוואה-גוף מוסדי /הנפקה	208,032	89,139	379,000
פרעון הלוואה בנק	(184,775)	-	(369,000)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**23,257**	**91,068**	**10,000**
יתרת סגירה	**37,266**	**34,842**	**47,321**

בהכנת תזרים המזומנים החזוי נלקחו בחשבון ההנחות הבאות:

1. קבלת הכנסות משכר דירה הנובעות מהשכרת דירות בפרויקטי החברה.
2. ביצוע גיוסי חוב - להערכת החברה, בהתבסס על ניסיון העבר, היא תוכל לבצע גיוס ממקורות שונים, לרבות גופים מוסדיים, שוק ההון ובנקים.
3. תשלום הוצאות אחזקה ותחזוקה של נכסי החברה, לרבות דמי ניהול לחברת ניהול הנכס, הוצאות תחזוקה שוטפת ודמי ניהול בהתאם להסכם הניהול.
4. פירעון הלוואות הנוגעות לפרויקט מודיעין ותשלום אבן דרך בפרויקט נתניה, אשר צפויים להתבצע באמצעות גיוס החוב המוזכר לעיל.
5. תשלום ריבית שוטפת בגין מימון פרויקטים שונים של החברה, לרבות קריית גת, כרמיאל ,מודיעין ונתניה.

יובהר כי התזרים החזוי אינו כולל את תוצאות הפרויקט באשדוד, מאחר והתנאים המתלים טרם הושלמו. בנוסף, הנתונים המוצגים אינם כוללים גיוס הון.

תזרים המזומנים החזוי (וההנחות בבסיסו) והערכות החברה, הינו בגדר מידע צופה פני עתיד (כהגדרתו בחוק ניירות ערך). הנחות והערכות החברה מבוססות על הנתונים שבידי החברה כיום ובהנחה של המשך פעילותה במהלך העסקים הרגיל. אין כל וודאות, כי הנחות והערכות אלו תתממשנה באופן חלקי או מלא, הואיל והינן תלויות, בחלקן, בגורמים חיצוניים ומקרו כלכליים שלחברה אין כל יכולת השפעה עליהם או שיכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

13.5. <u>להלן נתונים מתוך ביאור לדוח הכספי וההסברים להתפתחויות שחלו</u>:

(1) נכסי החברה ליום 30 בספטמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024, וליום 30 בספטמבר 2024 מסתכמים לסך של כ-811 מיליון ש"ח, כ-821 וכ-730 מיליון ש"ח בהתאמה; סך ההשקעות בנדל"ן להשקעה ליום 30 בספטמבר 2025, ליום 31 בדצמבר 2024, וליום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו לכ-668 מיליון ש"ח, לכ- 660 מיליון ש"ח, ולכ-629 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) מימון ההשקעות נעשה באמצעות הלוואות מגופים מוסדיים והון עצמי, כמפורט בסעיף 6.1 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי.

(3) החברה רשמה הוצאות מימון, נטו בגין הרבעון השלישי של שנת 2025 ובגין שנת 2024 נרשמו הוצאות מימון, נטו בסך של כ-9,982 אלפי ש"ח וכ-11,847 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(4) תוצאות הפעילות נכון לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025 ולתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024 הסתכמו בהפסד בסך של כ-8,426 אלפי ש"ח והפסד בסך של כ- 536 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(5) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות שוטפת נכון ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 30 בספטמבר 2024 מסתכם בסך של כ-5,305 אלפי ש"ח ובסך של כ-360 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(6) תזרים המזומנים שנבע (שימש) את החברה לפעילות השקעה נכון ליום 30 בספטמבר 2025 וליום 30 בספטמבר 2024 מסתכם בסך של כ-3,129 אלפי ש"ח ובסך של כ-(279,994) אלפי ש"ח, בהתאמה. בשנה קודמת אשתקד שימש את החברה לביצוע השקעות בנדל"ן להשקעה בפרויקטים בקריית גת, ומודיעין.

(7) יצוין כי למועד הדוח, לחברה הון חוזר שלילי בדוחותיה הכספיים ליום 30 בספטמבר 2025, המסתכם לסך של כ-177 מיליוני ש"ח, וליום 30 בספטמבר 2024 הון חוזר שלילי בסך של כ-10 מיליוני ש"ח.

14. **<u>מקורות מימון</u>**

14.1. לפרטים אודות המקורות מהם בכוונת החברה לממן את פעילותה, ראו סעיף 12 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

14.2. לפרטים נוספים בנוגע להגבלות הנובעות מהסכמי המימון (קובננטים) ולפירוט תנאי ההלוואה מגוף מוסדי בנוגע לרכישת פרויקט קריית גת, ראו להלן:

הלוואה מגוף מוסדי			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.9.2025
פירעון מיידי	יחס חוב לשווי הנכס	היחס שבין היתרה הבלתי מסולקת של האשראי ושווי הנכס בקריית גת לפי הערכת שמאי אחרונה לא יעלה על 70%	כ69%
	יחס הון עצמי למאזן	ההון העצמי של החברה, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח	כ-332 מיליון ש"ח

לפירוט תנאי ההלוואה מגוף מוסדי, ראו סעיף 4.6.10.2 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

14.3. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 21 להלן וכן להלן פירוט אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א'), ראו להלן:

אגרות החוב (סדרה א')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.9.2025
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של-115 מיליוני ש"ח	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	התקיימות עילת פירעון מיידי	לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	מינוף פיננסי	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	ל.ר לא בוצעה חלוקה
פירעון מיידי	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 90 מיליון ש"ח	כ- 332 מיליון ש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	כ41%
מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 105 מיליון ש"ח	כ- 332 מיליון ש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-23%.	כ41%
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס חוב לשווי הנכס בכרמיאל (LTV) לא יעלה על 70%	כ68%

14.4. לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 21 להלן וכן להלן פירוט אמות מידה פיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), ראו להלן:

אגרות החוב (סדרה ב')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.9.2025
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של-160 מיליוני ש"ח	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	התקיימות עילת פירעון מיידי	לא מתקיימת עילת פירעון מיידי בטרם החלוקה, ולדעת הדירקטוריון החלוקה לא תביא להתקיימותה של עילה כאמור	ל.ר לא בוצעה חלוקה
	מינוף פיננסי	לא מתקיים בחברה סימן אזהרה	ל.ר לא בוצעה חלוקה
פירעון מיידי	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 140 מיליון ש"ח	כ-332 מיליון ש"ח

אגרות החוב (סדרה ב')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.9.2025
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-20% למשך תקופה של שני רבעונים רצופים	כ-41%
מנגנון התאמה בשינוי ריבית כתוצאה מאי עמידה באמות מידה פיננסיות	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח	כ-332 מיליון ש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-22%.	כ-41%
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס חוב לשווי הנכס במודיעין (LTV) לא יעלה על 70%	כ-69%

נכון למועד פרסום הדוח, החברה ממשיכה לשמור על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין, בהתאם להוראות הקבועות בפקודת מס הכנסה. במסגרת זו, החברה עומדת בכל התנאים הנדרשים, לרבות ההוראות החלות על "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", כפי שמוגדרים בפקודה.

נכון למועד פרסום הדוח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות של אגרות החוב (סדרות א' ו-ב') שבמחזור. להערכת החברה, היא תעמוד באמות המידה הפיננסיות הנדרשות כאמור, גם בעתיד הנראה לעין. כמו כן נכון למועד הדו"ח, להערכת החברה, למלחמה אין השפעה מהותית על מצבה הפיננסי של החברה. למען הסר ספק, יובהר, כי האמור עשוי להשתנות, בין היתר, נוכח חוסר הוודאות בקשר עם היקף הלחימה ומשכה.

יובהר, כי ההנחות וההערכות המפורטים לעיל בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות הינם תחזיות, הערכות ואומדנים ומהווים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, המבוססים על מידע הקיים בחברה, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של החברה, נכון למועד הדוח. התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידי החברה וזאת בשל אירועים שאינם בשליטת החברה, לרבות המלחמה, היקפה ומשכה וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

<u>חלק ב' – היבטי ממשל תאגידי</u>

15. **<u>תרומות</u>**

למועד דוח זה, לא נקבעה על ידי דירקטוריון החברה מדיניות בנושא תרומות.

16. **<u>הערכת שווי מהותית מאוד</u>**

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד שבוצעו לשלושה נכסים לרבות אודות מעריך השווי שהערכותיו מהותיות מאוד לחברה, ראו סעיפים 4.6.10.1(ו), 4.6.10.2(ז), ו-4.6.10.3(ז) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן ראו את הערכות השווי שצורפו לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). לאחר בדיקת הנתונים הרלוונטיים ובשים לב לכך שלא חלו שינויים מהותיים בתפוסה, בדמי השכירות, בנתונים הפיזיים או בתנאי השוק, להערכת החברה אין אינדיקציה לשינוי ערך מהותי ולפיכך להערכתה, לרבות בהתבסס על עמדת מעריך השווי, לא נדרש לעדכן את הערכות השווי שפורסמו במסגרת הדוח התקופתי.

17. **<u>דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית</u>**

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(1) לחוק החברות, כי בהתחשב בגודל החברה, אופי פעילותה, מספר חברי הדירקטוריון והרכבו, הכולל אנשי מקצוע בעלי ניסיון וכישורים ניהוליים ומקצועיים, המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית יעמוד על אחד (1). נכון למועד פרסום הדוח, מכהנים שבעה (7) דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה.

לפרטים אודותיהם, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

18. **<u>דירקטורים בלתי תלויים</u>**

נכון למועד הדוח, החברה אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים, כך שהללו (לרבות החיצוניים) יהיו רוב מחברי הדירקטוריון. נכון למועד הדוח, מכהנים שני דירקטורים בלתי תלויים וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודותיהם, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) וכן במסגרת דיווח מיידי מיום 29 ביולי 2025, שעניינו מינויו של מר יאיר טל כדירקטור בלתי תלוי החל מאותו מועד (אסמכתא: 2025-01-056450) (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

19. **<u>מבקר פנימי</u>**

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה, ותוכנית הביקורת שאושרה על-ידי ועדת הביקורת של החברה לשנת 2025, ראו סעיף 12 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

20. **<u>פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה</u>**

לפרטים אודות רואה החשבון המבקר של החברה, ראו סעיף 13 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

21. **<u>מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון</u>**

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 בספטמבר 2025, כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי של החברה מיום 30 בנובמבר, 2025 (אסמכתא מס': [2025-01-094602]) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

22. **<u>אגרות החוב שבמחזור</u>**

להלן פרטים באשר לסדרות אגרות החוב שהחברה הנפיקה ואשר נמצאות במחזור נכון ליום 30 בספטמבר, 2025 והינן מהותיות לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקתה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 30.09.25	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה	סך הריבית שנצברה (אלפי ₪)	סך שווי הוגן בספרים	סך שווי בורסאי ליום 30.09.25	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרן	ריבית			
א' - 7.9.2023	100,000	100,000	100,000	1,134	106,513	109,870	שנתית קבועה בשיעור של 4.2%	30 ביוני, 2027 (תשלום אחד)	המועד הראשון לתשלום הריבית חל ביום 31 בדצמבר 2023. לאחר מכן- בימים 30 ביוני של כל אחת מהשנים 2024-2027 וביום 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2023	כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשטר הנאמנות	-

סדרה ומועד הנפקתה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 30.09.25	שווי נקוב מועדך מחדש לפי תנאי ההצמדה	סך הריבית שנצברה (אלפי ₪)	סך שווי הוגן בספרים	סך שווי בורסאי ליום 30.09.25	סוג ושיעור הריבית	מועדי תשלום		בסיס הצמדה קרן וריבית	זכות החברה לבצע פדיון מוקדם	ערבות לתשלום ההתחייבות
								קרן	ריבית			
ב' - 10.11.2025	215,600	-	215,600	-	209,994	-	שנתית קבועה בשיעור של 2.5%	30 באוקטובר, 2029 (תשלום אחד)	המועד הראשון לתשלום הריבית חל ביום 30 באפריל 2026. לאחר מכן - בימים 30 באוקטובר של כל אחת מהשנים 2026- 2029 וביום 30 באפריל של כל אחת מהשנים 2027-2029 (כולל)	צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש ספטמבר 2025	כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשטר הנאמנות	-

22.1. הנאמן למחזיקי אגרות החוב של סדרות א' ו-ב': שטראוס לזר, חברה לנאמנות (1992) בע"מ, מרחוב יגאל אלון 94, תל אביב-יפו 6770007, טל. 03-6237777 פקס 03-5613824. איש הקשר – רו"ח אורי לזר, דואר אלקטרוני: ori@slcpa.co.il.

22.2. דירוג אגרות החוב: אגרות החוב לא מדורגות.

22.3. עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות.

22.4. נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א' ו-ב') ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות סדרה א' וסעיף 6 לשטר הנאמנות סדרה ב' (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה). נכון למועד הדוח נרשמו שעבודים בדרגה שנייה להבטחת פירעון ההלוואה לתאגיד הבנקאי, כמפורט בסעיף 6 לשטר הנאמנות של סדרה ב'. החברה ממשיכה לפעול לרישום השעבודים הראשונים בדרגה ולשחרור התמורה מחשבון הנאמנות בימים הקרובים.

שרון תוסייה-כהן, מנכ"ל ודירקטור

אהרון פוגל, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 30 בנובמבר, 2025

נספח א' - הערכות שווי מהותיות/מהותיות מאד

זיהוי נושא הערכה	**פרויקט 'רנט איט הפרחים', קריית גת**	**פרויקט 'רנט איט כרמיאל', כרמיאל**
עיתוי ההערכה	**30.9.25**	**30.9.25**
שווי נושא ההערכה סמוך לפני מועד ההערכה אילו כללי החשבונאות המקובלים לרבות פחת והפחתות, לא היו מחייבים את שינוי ערכו בהתאם להערכת השווי	201,433 אלפי ש"ח	155,324 אלפי ש"ח
שווי נושא ההערכה שנקבע בהתאם להערכה	200,990 אלפי ש"ח	158,644 אלפי ש"ח
מעריך השווי	ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ	ארז אבירן – משרד אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים ובהיקפים דומים לאלה של ההערכה או העולים על היקפים אלה	(לפרטים בדבר השכלתו של מעריך השווי, ראה הערכת השווי המצורפת)	(לפרטים בדבר השכלתו של מעריך השווי, ראה הערכת השווי המצורפת)
תלות במזמין ההערכה	אין	אין
הסכמי שיפוי עם מעריך השווי	כן	כן
מודל ההערכה שמעריך השווי פעל לפיו	בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה	בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה
שיעור ההיוון	מגורים 5.25%	מגורים 5.25% מסחר 7.25%
שכ"ד מיצג (*)	45.3 שח למ"ר	45.6 ₪ למ"ר(*)
מחירים ששימשו לבסיס ההשוואה	17,500-21,000 ש"ח למ"ר	15,000-17,400 ש"ח למ"ר
מספר בסיסי ההשוואה	79	29

* דמי שכירות בלבד ללא דמי ניהול

למעבר לגרסה מונגשת לחץ כאן

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים ומסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע
208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

18 בנובמבר 2025
מספרנו : 6260/10/25

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים ושטחי מסחר
גוש 19874, חלק מחלקה 3
מגרש 9 ע"פ תב"ע 208-0316273
שכונת רמת רבין
כרמיאל



1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לעדכן חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שלהלן לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח **כספי בינלאומי מס' 40** בכל הקשור לנדל"ן להשקעה, ו/או תקן **IFRS 13** בכל הקשור לרכוש קבוע.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל לרבות תקן שמאים 17.1.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסייה- כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ספטמבר 2025. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי החתום ע"י החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אני מקבל על עצמי את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

פרטי השכלה:

1996 - שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

1993 – 1995 אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.

1999 – 2000 אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:
החל משנת 1998 אני משמש בעלים ומנהל של משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין שכיום מאוגד בפורמט של חברה בע"מ.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים (לאומי, פועלים, דיסקונט).

"שמאי התכנית" במתחמי קרקע שעוברים איחוד וחלוקה לרבות עריכת טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

יחסי תלות ושכר טרחה:
הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות[1] ביני לבין החברה. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים למעט המפורט להלן. בין היתר הסתמכתי על נתונים שונים שהתקבלו מהחברה ויפורטו להלן לרבות פרוגראמה תכנונית, השקעות בנכס ועוד.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 21.10.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבדקו נתוני חכירה מרמ"י לרבות מסמכי מכרז דיור להשכרה.
* נבחנו נתוני שוק לשימושים הרלוונטיים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
* עיון בשומתנו הקודמת למועד קובע של 31.12.24 בה נקבע שווי הנכס על 155.3 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 30.9.25

[1] לרבות כמפורט בעמדת רשות ניירות ערך 105-30 מיום 22.7.15

2. <u>פרטי הפרויקט:</u>

גוש	:	19874
חלקי חלקות	:	3
בעלים רשום	:	קרן קיימת לישראל
מגרש מגורים ומסחר ע"פ תב"ע 208-0316273	:	9
שטח מגרש	:	6,657 מ"ר
בעלי זכויות ברמ"י	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")** ע"פ אישור זכויות
קומפלקס המגורים לשומה	:	בניין עם 100 יח"ד המושכר במלואו (100%)[2] + כ- 920 מ"ר שטח מסחרי
מיקום	:	רחובות מבצע מכבי, ההגנה, הפלמ"ח שכונת רמת רבין, כרמיאל.

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 21.10.25 (להלן "נסח") הסכם מכר, מסמכי מכרז רמ"י, לרבות הסכם חכירה, אישור זכויות מיום 18.11.25 ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני –</u>

מזה כשנתיים מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת. מדובר במשבר ביטחוני חריג בעוצמתו שנפרס על פני מס' חזיתות ומשנה עוצמות מפעם לפעם.

כיום קיימות הפסקות אש בכלל החזיתות ואין מגבלות מהיבט זה על המשק.

מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז פרוץ המשבר הבטחוני, רובם המוחלט של עסקאות ההשוואה מגלמות את אי הוודאות הנ"ל שהלכה והתבהרה ככל שחלפו החודשים עד למצב כיום. היכן שנדרש גולמו התאמות.

[2] בהתאם לחוק דיור להשכרה

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

3.1 <u>תיאור הפרויקט</u> –

הנכס מהווה קומפלקס בניני מגורים משולב מסחר הממוקם בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

לפי דיווח שכירויות לרבות הסכמי שכירות שהתקבלו מהחברה, הפרויקט מאוכלס ע"י שוכרים בתפוסה מלאה. ניתנה תעודת גמר.

המבנים דומים זה לזה וכוללים 7 קומות מעל קומת הקרקע המשמשת לכניסה, חזית מסחרית ולשטחי מחסנים.

המבנים מסודרים בצורת האות "ר" לאורך רחובות הפלמ"ח וההגנה, (שני מבנים בכל רחוב).

חצר הפרויקט משמשת למעברים וגינון לרבות חניה על קרקעית עם כניסה מרחוב מבצע מכבי. ניתן לראות רמפת ירידה לקומת המרתף המשמשת גם היא בעיקר לחניה.

ע"פ היתר הבניה קיימות כ- 103 חניות על קרקעיות + כ- 64 חניות במרתף. (סה"כ 167 חניות) בפרויקט הנישום.

בניני המגורים - מדובר במגוון טיפוסי דירות הכוללות דירות בנות 3,4,5 חדרים. לדירות צמודות מרפסות. להלן התפלגות הדירות לקומות:

בקומה ראשונה – 2 יח"ד בכל בניין.
קומות 2 עד 6 - 4 יח"ד בכל בניין.
בקומות עליונות – 3 יח"ד בכל בנין.

להלן תשריטי דירות טיפוסיות להמחשה:

<u>תשריט קומת קרקע</u> - לרבות חנויות בחזית, מבואות מגורים ומחסנים.

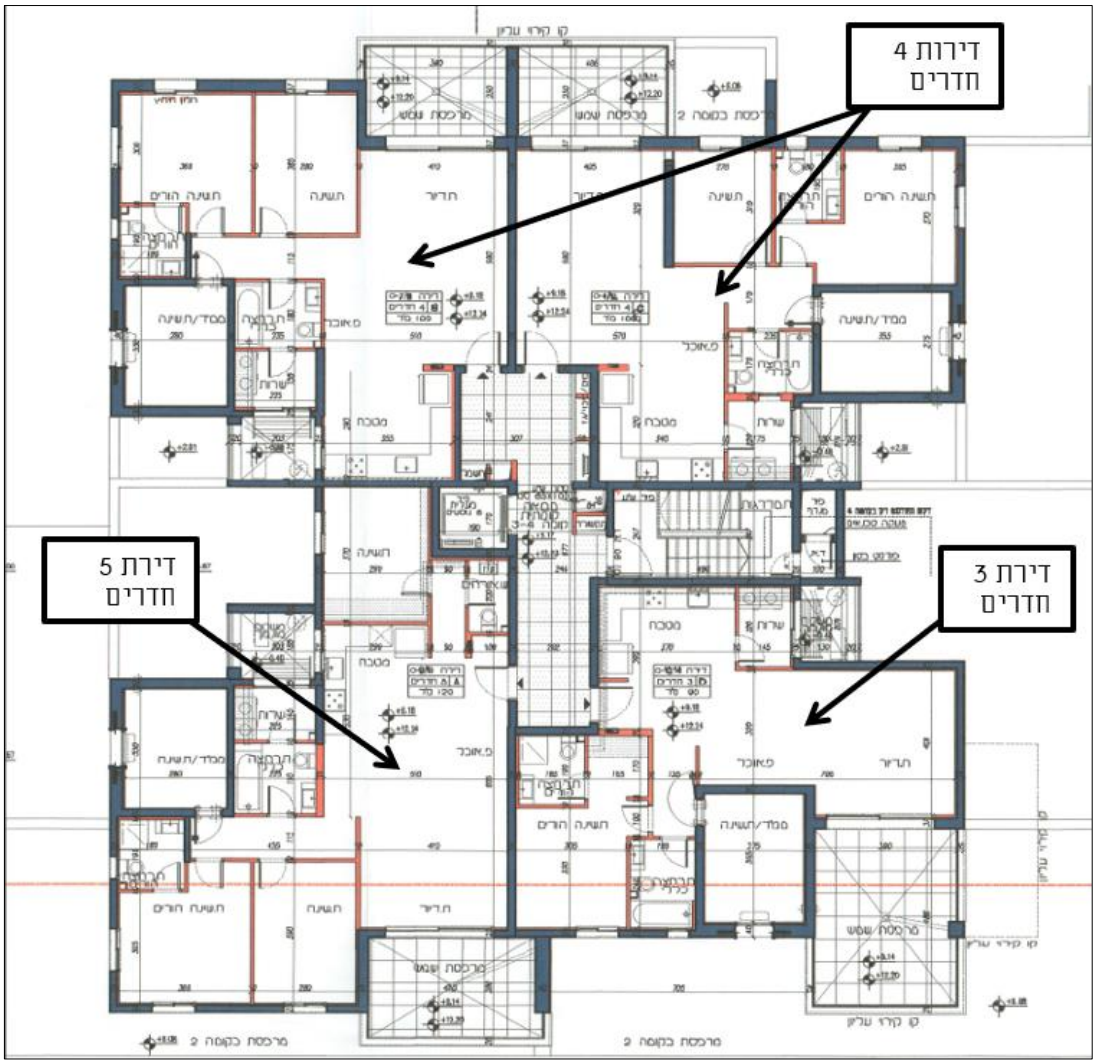
בניינים A+ B



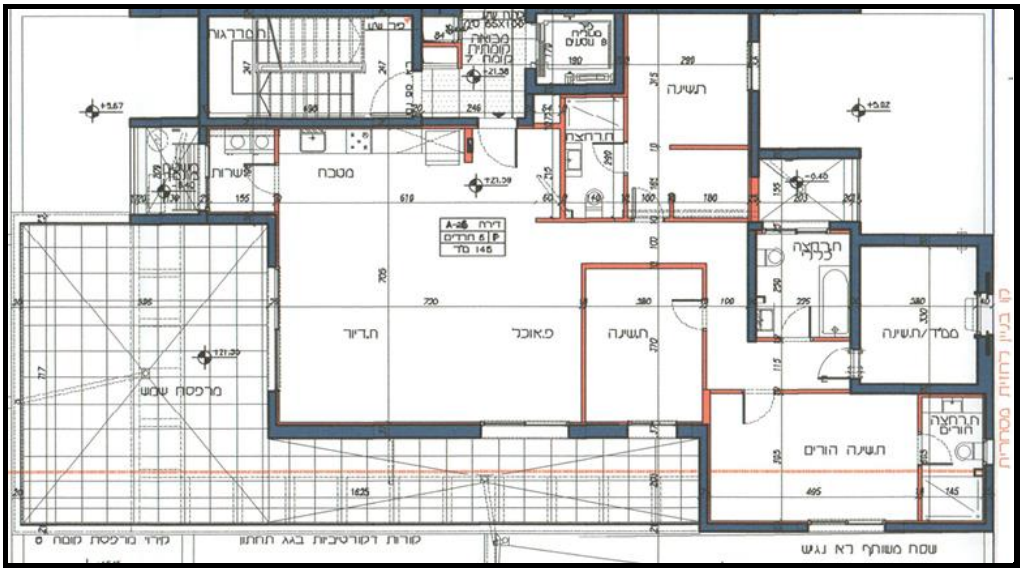
בניינים C + D



להלן תשריט קומות 3-4 להמחשה הכוללות דירות מטיפוסים שונים לרבות מרפסות שמש.



להלן תשריט דירת 5 חדרים עם מרפסת גדולה בקומה עליונה



חתך טיפוסי – בנינים B+A



חתך טיפוסי – בנינים D+C



להלן תמונת הפרויקט להמחשה:



שטחי המסחר –

בחזית לרחובות ההגנה והפלמ"ח מצפון מערב ודרום ניתן לראות רצף מסחרי המחולק לחנויות בגדלים משתנים.

החנויות בנויות עם קולונדה לכיוון רחבה ציבורית שמעברה פינת הרחובות פלמח/הגנה.

העסקים המאכלסים את השטח המסחרי מגוונים וכוללים בין היתר: מספרה, בית קפה, סופרמרקט, חדר כושר, חנות גלידות ועוד.

החנויות מהווה "שימוש משלים" הן לפרויקט שבנדון והן לכלל בניני המגורים בשכונה.

שטחי המסחר בקומת הקרקע





להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –



"מבט על" כפי שמשתקף בתצ"א



התצלום ממחיש את פרופיל הפרויקט שכולל 4 בניני מגורים ומסחר + חניות בחצר כאשר הוא מוקף במס' רחובות צדדיים שמעברם בניני מגורים דומים

3.2 תיאור הסביבה

הפרויקט הוא חלק משכונת מגורים הידועה בשם "רמת רבין" בכרמיאל.

השכונה ממוקמת בחלק הדרום מערבי של העיר בסמוך לכביש 784, המוביל ליישובי גוש משגב המחבר גם ליציאה לכיוון כביש 85 עכו-כרמיאל.

השכונה הוקמה בסוף שנות ה- 90 וכוללת מבני מגורים בבניה רוויה, בשילוב שטחי מסחר ומבני ציבור וחינוך. בחלקה הצפוני פארק ציבורי.

היקף השכונה מהווה את שדרות השלום – רחוב מעגלי המתחבר מצפון לשד' נשיאי ישראל. הפיתוח הסביבתי מלא.

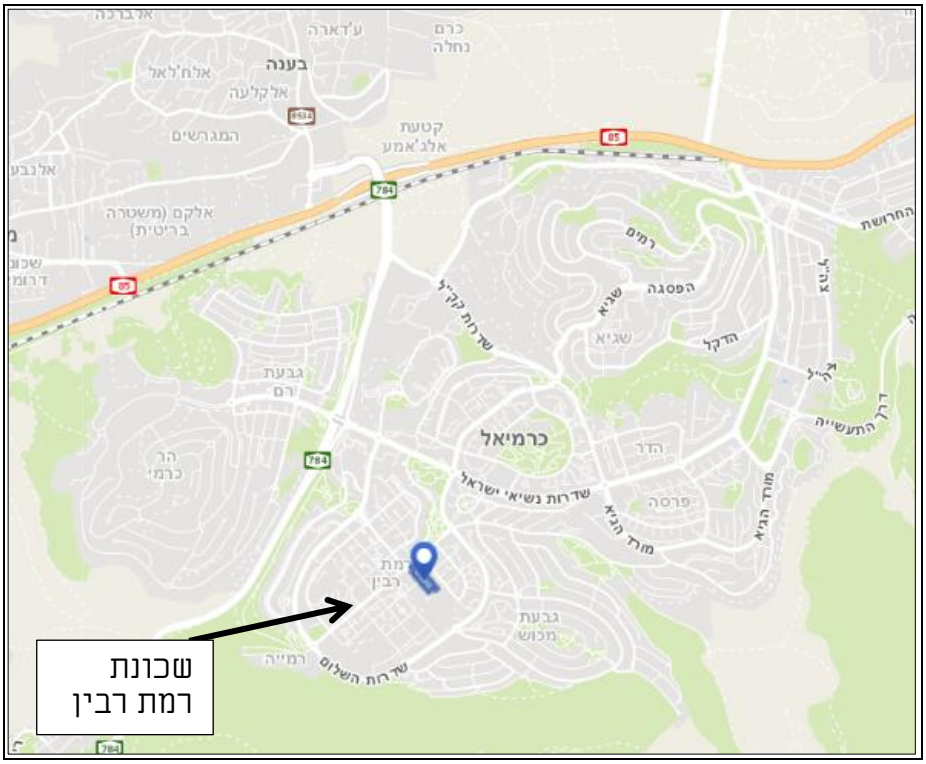
<u>גבולות המגרש</u> – הרחובות מבצע מכבי, ההגנה והפלמ"ח ומעבר מבני מגורים. מדרום שביל ומעבר מגרש ריק המיועד בין היתר לדיור מוגן (ר' פרק תכנוני)

העיר כרמיאל ממוקמת על ציר כביש 85 בבקעת בית הכרם.

נכון לספטמבר 2025 העיר כרמיאל כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ -48.2 א' תושבים.

העיר משלבת מס' שכונות ותיקות וחדשות, כ"כ אזור תעשייה הכולל מפעלים כגון אלביט, טרלידור, שטראוס ועוד.

בשנת 2017 החל לפעול קו רכבת ישראל. תחנת הרכב בכניסה לעיר בסמוך לתחנה המרכזית.



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין, ביום 13.11.25.

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום 30.9.25

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י הוועדה לתכנון ובניה כרמיאל, מלמדת כי בנכס חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

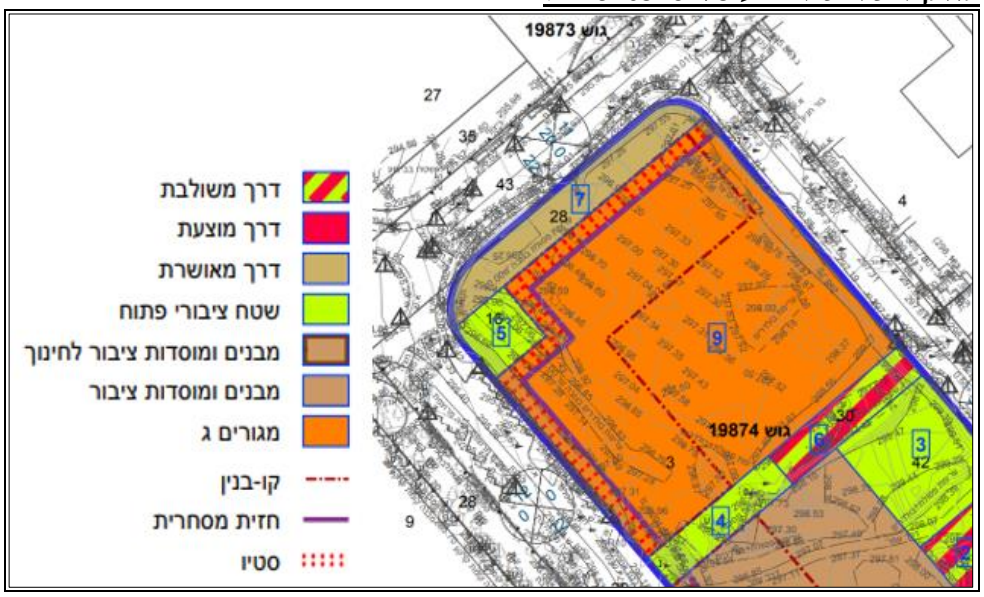
תב"ע מס' 208-0316273	פורסמה למתן תוקף בי.פ.7378 מיום 8.11.16
תב"ע ג/21056	פורסמה למתן תוקף בי.פ.7209 מיום 21.2.16
תב"ע ג/10022	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4834 מיום 21.12.99

המגרש מהווה את מגרש מס' 9 ביעוד מגורים ג' ע"פ תכנית 208-0316273

התכנית משנה את תכנית ג/10022 תוך חלוקת מגרש מס' A-100 מקורי בכדי להקים מתחם לדיור מוגן הכולל יח"ד להשכרה לקשישים (מגרש 8 הסמוך).

תא שטח 9 –
ישמר בו היעוד המקורי המפורט בתכנית ג-10022.
יוקטן בו מס' יח"ד ביחס לשטח מ- 150 יח"ד ל- 100 יח"ד.
ישמר שטח מסחרי של 750 מ"ר ע"פ המפורט בתכנית ג-10022.

להלן תשריט תב"ע 218-0316273 :



השימושים המותרים בפרויקט ביעודו מגורים ג' –

** בניינים עם חזית מסחרית – תותר קומת מסחר + גלריה וקומות מגורים.

** המסחר שיוצר בייעוד שטח זה יהיה מסחר בשילוב עם אזור מגורים:
חנויות לממכר קמעונאי למוצרי מזון, כלי בית וגינה, סדקי, הלבשה, הנעלה, ריהוט, חשמל, בתי קפה וקיוסקים, מסעדות, פרחים, בתי מרקחת, מתנות, מעדניות, צילום, אלקטרוניקה, אופטיקה, ספרים וכלי כתיבה, משרדים וכל שימוש למבנה המסחר המתאים לתכלית.
לא יורשו אולמי שמחה ודיסקוטקים.
יש לדאוג שהשימושים לא יהוו מטרד רעש, ריח זיהום כלשהו לסביבתם ולא יפגעו באיכות ופרטיות המגורים.

** יותר מסחר בקומת קרקע בלבד

** כל החזיתות הפונות לרחוב יכלו קולונדה

** בניינים עם חזית מסחרית : תותר קומת מסחר + גלריה.

** חניה עבור משתמשי המסחר תהייה במגרשי חניה ציבוריים ובמקביל לרחובות.
חניה עבור מגורים ובעלי החנויות תהיה בשטח המגרש.

להלן זכויות הבניה והוראות הבניה למגרש מס' 9 שמהווה את הפרויקט הנישום :

שטח מגרש- כ- 6,657 מ"ר

מגורים –

מס' יח"ד	:	100
שטח עיקרי	:	13,000 מ"ר[3]
שטח שירות על קרקעי	:	4,000 מ"ר
שטח שירות תת קרקעי	:	4,000 מ"ר
קומות	:	8

מסחר –

שטח עיקרי	:	750 מ"ר[4]
קומות	:	2
תכסית	:	40%
גובה מבנה	:	30 מ"ר[5]

גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ'.
מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר

ע"פ התשריט מסומן קו בניין וקולונדה לאורך שטחי המסחר בחזית הרחובות ההגנה והפלמ"ח.
קו בנין לקולונדה בחזית – 0.

תכנית ג/10022 קובעת הוראות והגבלות בניה לרבות עקרונות בינוי ועיצוב קו בנין רחוב ראשי ומעבר לציבור[6].

חניה – החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר, אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. תנאי למתן היתר בניה, הבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות וסימונם בתכניות הפיתוח שיוגשו לועדה המקומית לאישורה.

חלוקה ו/או רישום – תנאי למתן היתר בניה מכחו תכנית זו, אישור תשריט איחוד ו/או חלוקה לצורך רישום ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות סעיף 125 לחוק התו"ב התשכ"ה 1965.

ע"פ תכנית מס' ג'21056 – תכנית מתאר מפורטת לגגונים, קרויים ומצללות במבני מגורים בכרמיאל – תותר תוספת של עד 30 מ"ר ליח"ד.

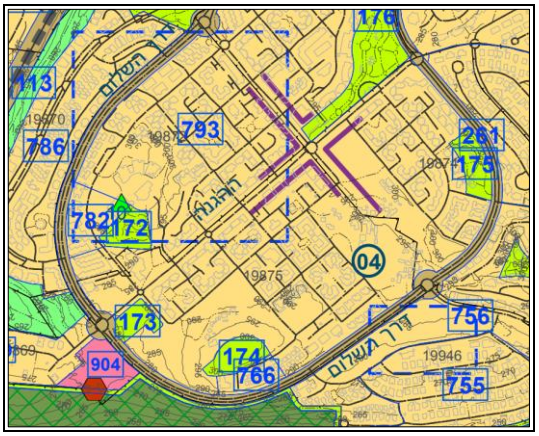
[3] מתוך הזכויות הרשומות לעיל - 3,000 מ"ר יהיה עבור קירוי בשטח של 30 מ"ר לכל יח"ד בהתאמה לתכנית המתאר – קירוי לגגונים ג/21056 (ר' להלן)
[4] ניתן להעביר שטחים עיקריים אל מתחת לכניסה הקובעת.
[5] גובה קומת מסחר קמעונאי – 4.5 מ', מעליהן משרדים בגובה 3 מ' ומגורים 22.5 מ"ר
[6] הובא בחשבון כי תנאים למתן היתר בניה ניתנו במעמד היתרי הבניה שבתוקף – ר' להלן.

היקף הקירוי, הגגון ו/או המצללה בכל מבנן או מבנה, ייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומי בהתאמה אדריכלית למקום ובכל מקרה לא יעלה על 30 מ"ר ליח"ד כולל שטחי הקירוי הקיימים ו/או המאושרים בתב"ע החלה על המקום.

שטח הבניה הנכלל בתכנית זו מיועד לקרוי מרפסות ויציאות בלבד ולמצללות. לא תתאפשר סגירת הקירוי/הגגון/המצללה. לא תותר הרחבת דירות בשטח תוספת הקירוי.
גגוניסהמתווספים ע"פ תכנית זו לא יהיו נגישים ולא יוכלו לשמש כמרפסת לקומה שמעליהם.

** **הערה** – כפי שפורט לעיל קיימת התייחסות לשטח גגונים בטבלת השטחים של תכנית 208-0316273 כחלק מן השטח העיקרי, אשר מוגדר כשטח קירוי ע"פ תכנית 21056.

** **תכנית מתאר כרמיאל מס' 208-0773416 הופקדה בי.פ 11400 מיום 8.6.23**[7]



סביבות הפרויקט הינה ביעוד מגורים עם חזית מסחרית. **התכנית אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקף לפני יום תחילתה.**

[7] ביום 21.4.25 נערך דיון בהתנגדויות. התכנית טרם אושרה.

7. נתוני רישוי

** **היתר מס' 20190031 מיום 13.5.19**

ניתן לגידור וחפירה בקו המחבר בין הכבישים הסמוכים. סה"כ 6539 מ"ק.

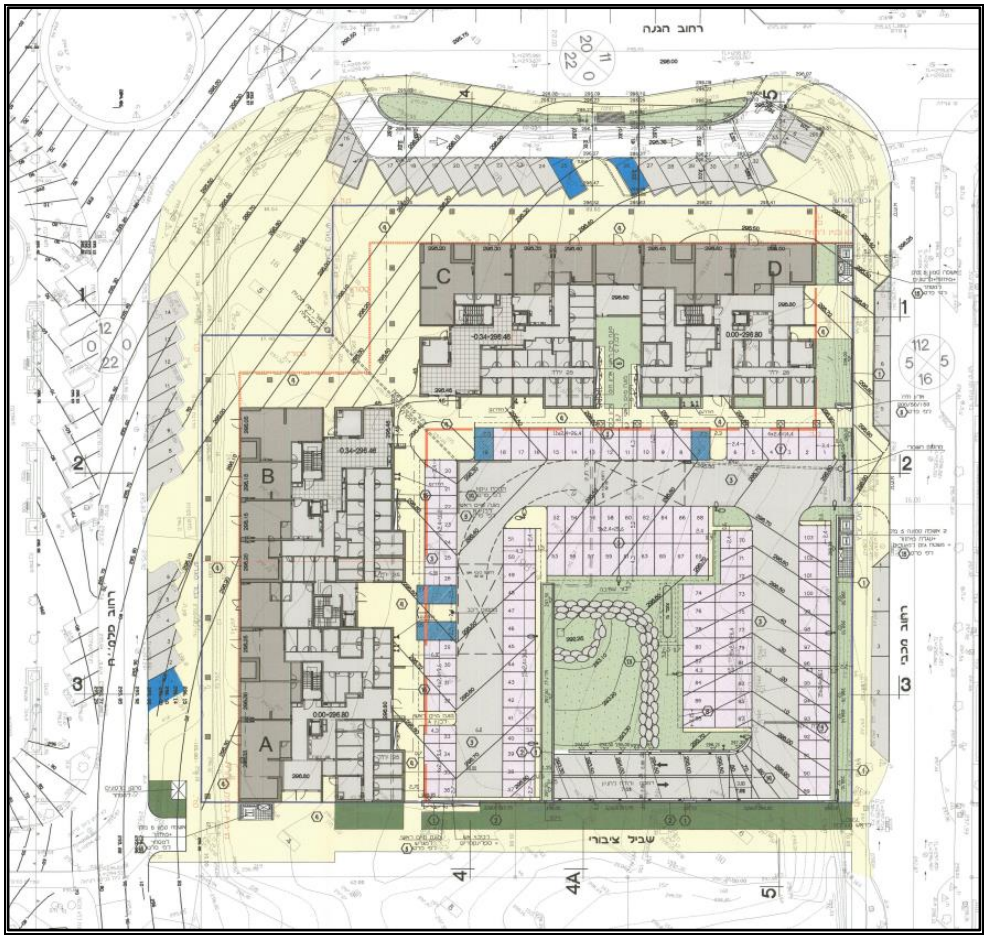
** **היתר מס' 20200023 מיום 29.3.2020 + תעודת גמר.**

ניתן לארבעה בניינים הכוללים כ"א 25 יח"ד. סה"כ 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, חניון משותף ושטח מסחרי.

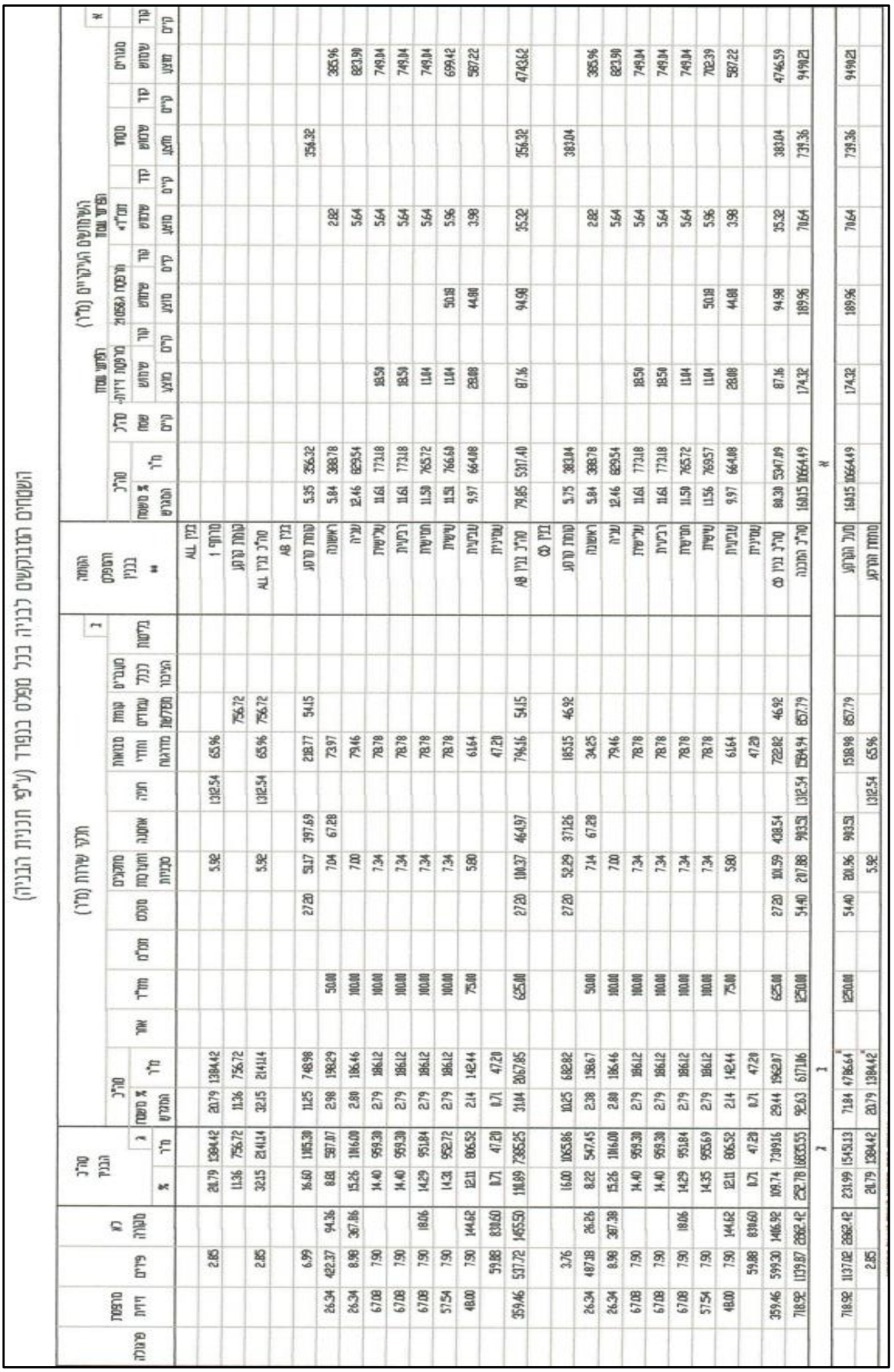
ביום 30.6.22 ניתנה תעודת גמר ע"פ ההיתר הנ"ל, החתומה ע"י יו"ר הועדה ומהנדס העיר.

המבנה נבנה/הושלם/הותאם ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר.
ביקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28.6.2022.

להלן תשריט העמדה של ארבעת המבנים מתוך תשריט ההיתר :
בניינים A+B פונים לרחוב הפלמ"ח ובניינים C-D פונים לרחוב ההגנה



להלן שטחי הבניה מתוך תשריט היתר מס' 20200023



תעודת גמר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

תאריך : 30/06/2022

תעודת גמר

בקשה : 2019101 תיק בנין : 5121 שם מבקש : צמח המרמן בע"מ

גוש : 19874 חלקה : 3 מגרש : 9

מס' היתר : 20200023 תאריך : 29/03/2020

בתוקף הוראת תקנה 21 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970 אני מאשר בזה :

הבנין/תוספת לבנין/שינוי הנמצא ברשות מקומית : כרמיאל

כתובת הבניה : רמת רבין 9 שכונה :

האישור הוצא עבור 100 יח"ד להשכרה לטווח ארוך, רח' ההגנה 1-25/ 23, 1-25/ 25, רח' הפלמ"ח 1-25/ 29, 1-25/ 31 בכרמיאל בלבד, כנגד ערבות בנקאית ע"ס 50,000.00 ש"ח (חמישים אלף שקלים), מספרה 044104506.

נבנה/הושלם/הותאם לפי ההיתר ומותר להשתמש בו למטרות המפורטות בהיתר. בקורת סופית לגמר הבניה נערכה ביום 28 יוני, 2022

משה קונינסקי יו"ר הועדה	04.07.2022 תאריך	איל רותם מהנדס העיר	03.07.2022 תאריך

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפו באינטרנט מיום 21.10.25

גוש/חלקה : 19874 / 3

שטח חלקה : 11,831 מ״ר

בעלים : קרן קיימת לישראל (בשלמות)

8.2 אישור זכויות מיום 18.11.25

הוצג אישור זכויות – מס׳ חוזה 800023734

פרטי הנכס –

כתובת הנכס:	כרמיאל	
גוש	**חלקה**	**תת חלקה**
19874	3	
תכנית		**מגרש**
208-0316273		9

שטח העסקה : 6,675 מ״ר

הזכויות בנכס רשומות ע״ש חברת רנט איט מגורים בע״מ (מס׳ 516581741) בשלמות.

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך 24.10.2116.

נכון למועד אישור זה יש רישומים, הערות ופעולות לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות:

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
301028866	08/11/2023	שטראוס לזר חברה לנאמנות (1992) בע"מ	ללא הגבלה	ראשונה	רנט איט ריט מגורים בע"מ 516581741

מספר עיקול	תאריך עיקול	גורם מעקל	חייב	מספר מזהה חייב	מספר תיק	מספר הליך
313175277	16/11/2025	הוצאה לפועל כפר סבא	רנט איט ריט מגורים בע"מ	516581741	5293000425	ע000000028

נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

** מהחברה נמסר כי העיקול המצוין לעיל הינו חוב של אחד הדיירים לחברת החשמל בסכום של כ-14 א׳ ₪. הובא בחשבון שבמידה וקיימת חלילה חשיפה בעניין היא תקבל ביטוי בספרי החברה.

8.3 <u>הסכם חכירה מהוון :</u>

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 3.2.19 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן" המחכירה"), לבין חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ (מס' 512531203) (להלן "החוכר") תיק רמ"י מס'.21453047א'.
ההסכם כולל מס' גושים/חלקי חלקות ומס' מגרשים בשטח כולל של 16,079 מ"ר בכרמיאל[8].

בין היתר - מגרש מס' 9 לפי תכנית מפורטת מס' 208-0316273

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום 25.10.2018 ועד 24.10.2116.
תקופת חכירה נוספת 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה : מתחם הכולל יח"ד להשכרה ומכירה.

<u>קיבולת הבניה -</u> ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
בניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל, תהיה כפופה לתכנית מאושרת החלה על המוחכר וטעונה הסכמת המחכירה.

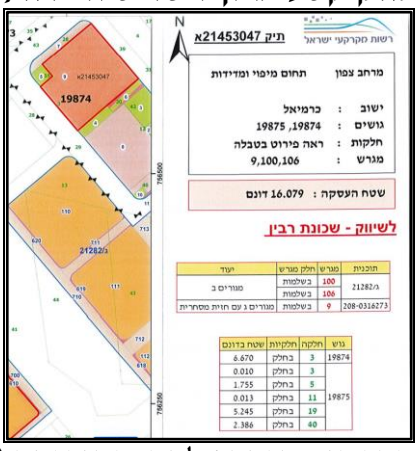
לא תידרש תמורה נוספת תמורת הסכמת המחכירה לבניה מעבר לקיבולת הבניה כמוגדר לעיל.

התמורה : 180 מ' ₪ נכון ליום אישור העסקה[9]
ייעוד מגרש 9 : מגורים ג' עם חזית מסחרית (ע"פ תב"ע 208-0316273)

החוכר מתחייב לסיים את בניית המבנים כדי לאפשר את אכלוסם ו/או הפעלתם ו/או השימוש בהם בהתאם למטרת ההקצאה עד למועד השלמת הבניה (25.1.2022)[10]

חוברת המכרז צפ/268/2018 על מסמכיה ונספחיה והתנאים המיוחדים המפורטים בה מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי הסכם זה.

להלן קטע מתוך תשריט חכירה (מתוך חוברת המכרז)



** התשריט משותף למס' המגרשים (לרבות מגרש 9 שבנדון)

[8] הוצג הסכם חכירה חדש מיום 14.8.23 המתייחס למגרש 9 בלבד (בשטח של 6,675 מ"ר). **ההסכם שהוצג חסר**. הובא בחשבון כי לא השתנו תנאי החכירה ביחס להסכם המקורי למעט פיצול המגרש שבנדון. (ר' פרטי אישור זכויות לעיל)
[9] לכלל המגרשים שבעסקה.
[10] הוצג מכתב מאת חברת "דירה להשכיר" לפיו ניתנה הארכה עד ליום 25.7.2022 לצורך השלמת הבניה. למבנה ניתנה תעודת גמר ביום 28.6.2022 (ר' פרק רישוי)

8.4 <u>מכרז צפ/268/2018</u>

ע"פ הסכם החכירה שפורט לעיל ובהתאם להסכם הרכישה שלהלן, חברת צ.מ.ח המרמן בע"מ זכתה במכרז באוקטובר 2018.

המכרז מהווה מכרז "דיור להשכרה לטווח ארוך".

להלן הוראות חוברת המכרז הרלוונטיות –

בין יתר הוראות חוברת המכרז נקבע כי זכויות הבניה לרבות שיעור הניצול, שטח הבניה, הצפיפות וכל ההוראות והתנאים הנדרשים לצורך קבלת היתר בניה הינן בהתאם לתכניות החלות במקרקעין נשוא המכרז וע"פ כל דין, ובהתאם להנחיות שיינתנו ע"י הרשות המקומית ו/או ועדות התכנון המוסמכות.

רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע עבור הסכמתה להקלה לפי סעיף 147 לחוק התו"ב.

25% מהדירות אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים) תיועדנה לדיור להשכרה לזכאים בשכר דירה מפוקח. שטח הדירות בשכ"ד מפוקח, כהגדרת "שטח דירה" בהסכם העיקרי, לא יעלה על 120 מ"ר באזורי עדיפות לאומית. הדירות בשכ"ד מפוקח תושכרנה לזכאים אשר יעמדו בתבחינים לקביעת זכאות, כפי שנקבעו בהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1446 וזאת בהתאם לנוהל המפורט בהסכם העיקרי, לתקופה שלא תפחת מ- 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר.

נכון למועד פרסום המכרז שכר הדירה המקסימאלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות בגין הדירות בשכר דירה מפוקח, הינו כדלקמן (ובתוספת מע"מ, אם יחול):

** עבור דירות בנות 2 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר[11]) – סך של 29 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 3 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 26 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

** עבור דירות בנות 4 חדרים (לפי מפתח של כ- 25 מ"ר לחדר) – סך של 25 ₪ למ"ר, עבור כל חודש שכירות.

לסכומים המפורטים לעיל יתווספו דמי אחזקה עבור השירות בשכר דירה מופחת בסך מקסימאלי של 4 ₪ עבור על מ"ר משטח דירה בתוספת מע"מ כדין לכל חודש שכירות, אך בכל מקרה לא יעלו על דמי האחזקה למ"ר שיגבו בגין דירות בשוק החופשי.

היזם מתחייב ליצור תמהיל דירות בשכר דירה מופחת מגוון, ככל הניתן.

היזם יהיה ראשי להשכיר את הדירות שאינן בשכ"ד מפוקח, בשוק החופשי, לתקופות שכירות של חמש שנים עם תקופת אופציה של השוכר לחמש שנים נוספות, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו השוכר. שכר הדירה ודמי האחזקה עבור דירות אלה יקבעו ע"י היזם, הכל בכפוף להוראות ההסכם העיקרי בקשר עם כך.

[11] "חדר" משמעו חדר מגורים ו/או חדר המיועד לשמש ללינה.

נוסח הסכם השכירות של הדירות (לזכאים ולאלו שיושכרו בשוק החופשי) מצורף להסכם העיקרי והיזם לא יהיה רשאי לערוך בו כל שינוי ו/או תוספת.

שיווק הדירות בשכר דירה מפוקח, לרבות פרסומן וכל עריכת ההרשמות והתקשרויות בהסכמי השכירות, יעשו בהתאם להוראות, על חשבונו הבלעדי של היזם.

היזם מחויב כלפי שוכרי הדירות בתקופת האחריות והבדק ע"פ חוק המכר (דירות), וזאת הן ביחס לדירות והן ביחס לרכוש המשותף. תקופת הבדק והאחריות יחלו להימנות לגבי כל בניין בנפרד, מיום אכלוס הדירה הראשונה בבניין.

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחר, יישא היזם באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה בהתאם להוראות ההסכם העיקרי לרבות מפרט תחזוקה מצורף.

כן יהיה מחויב היזם, במשך כל תקופת ההשכרה, אף במלוא התיקונים של כל ליקוי או פגם הנובעים מבלאי סביר, הן ביחס לדירות עצמן והן ביחס לרכוש המשותף, מבלי לגרוע מיתר התחייבויותיו.

סיכוני הביקוש וסיכוני הגבייה, פינוי השוכרים ויתר הסיכונים הכרוכים בהקמת הבניינים, בהפעלת המתחם, השכרתו ותחזוקתו, יחולו על היזם.

דירה להשכיר תבצע בקרה על בניית המתחם להשכרה ועל תחזוקתו והפעלתו. הבקרה תבוצע משלב תכנון המתחם, דרך הקמת המתחם ועד לבחינת העמידה בתנאי ההשכרה בהתאם לתנאי המכרז.

אם המתחם כולל יותר ממגרש אחד – ייחתם חוזה חכירה אחד לכל המגרשים הכלולים במתחם, כחטיבה אחת. רמ"י לא תפצל את חוזה החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 15 שנה כקבוע בהסכם העיקרי.

ידוע למציע כי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1370 בדבר הקניית בעלות לא תחול במכרז זה למשך תקופת ההשכרה, ביחס לדירות להשכרה.

העברת זכויות החכירה במקרקעין במהלך תקופת הבניה ו/או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי[12] ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (במושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה ובהתאם להחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1466 או כל החלטה שתבוא במקומה

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה בין היתר, באישור מראש בכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי לרבות סעיף 18 להסכם העיקרי, וכי הוא המציא לרמ"י, למשרד ולדירה להשכיר את כל האישורים הדרושים ע"פ תנאי המכרז ו/או ע"פ דין.

מקבל הזכויות יתחייב למלא אחר כל תנאי המכרז על נספחיו וכל תנאים הקבועים בהסכם העיקרי

[12] ר' סעיף 18 בהסכם מול חברת דירה להשכיר כחלק ממסמכי חוברת המכרז (מצ"ב). נמסר כי החברה רשאית לרכוש את הנכס עפ"י כל דין ובכפוף לכך נערכת חוות דעת זו.

8.5 "<u>ההסכם העיקרי</u>" – הסכם מול חברת "דירה להשכיר"

הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך במתחם בכרמיאל במסגרת מכרז מס' צפ/268/2018

כחלק מחוברת המכרז ומסמכיו, מצורף הסכם עיקרי בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ לבין היזם/הזוכה במכרז.

דירות המגורים נבנו זה מכבר לרבות תעודת גמר שניתנה (ר' לעיל) לפיכך להלן חלקי ההסכם הרלוונטיים ככל ולא פורטו בחוברת המכרז ו/או הסכם החכירה:

** כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד, למשך תקופת ההשכרה. היזם לא יהא רשאי למכור ו/או להשכיר את הדירות ו/או לתת בהן זכות שימוש אחרת ו/או ליעדן לכל מטרה אחרת, פרט להשכרה למגורים לשוכרים, לרבות איסור מוחלט להשכיר ו/או להשתמש בדירות למטרת דיור מוגן ו/או בתי אבות ו/או דירות נופש וכיוצ"ב.

** היזם מתחייב להשכיר את הדירות במשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם להסכם השכירות. היזם יהיה רשאי לבצע שינויים בהסכם השכירות, בכפוף לקבלת אישור החברה מראש ובכתב, ובתנאי שמדובר בשינויים אשר מהווים הקלה בתנאי ההתקשרות לטובת השוכרים. לחברה יהיה שיקול דעת בלעדי להחליט האם מדובר בתיקונים מקלים לטובת השוכרים או לא.

<u>דירות בשכר דירה מפוקח</u>:

** שכר הדירה המפוקח לכל מ"ר משטח הדירה[13] יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה ע"י השמאי[14] ובתוספת דמי אחזקה. סכום שכר הדירה המופחת למ"ר בתוספת דמי האחזקה למ"ר, נכון למועד חתימת הסכם זה, פורטו בהזמנה לקבלת הצעות.

** כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן – **מדי כל שלוש שנים ממועד הוצאת כל שומה,** החברה תעדכן את השומה באמצעות שומה שיערוך השמאי[15].

** שכר הדירה למ"ר שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר הדירה למ"ר (הנומינלי, ללא הפרשי הצמדה) שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות. בעת עריכת כל שומה, תובא בחשבון הצמדה של מקום חניה לפי תקן ומחסן (אם בניית מחסנים כאמור מתאפשרת ע"פ תב"ע).

<u>דירות להשכרה בשוק החופשי</u>:

** שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו ע"י היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

** הדירות בשוק החופשי תושכרנה לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות עם אופציה להארכה, הנתונה לשוכרים בשוק החופשי, לתקופה הנקובה בהזמנה לקבלת הצעות. לאחר תום התקופות כאמור יהיו רשאים הצדדים להתקשר בהסכם שכירות נוסף.

[13] שטח דירה – שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח שמתחת לקירות, ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות.
[14] השמאי אשר יערוך את השומות המפורטות בהסכם זה, בהתאם להחלטת החברה ובכפוף להוראות כל דין.
[15] ראה להלן מכתב עדכון לתקופת האופציה הראשונה

ניהול ואחזקת המתחם:
היזם יהא אחראי לניהולו ותחזוקתו התקינה של המתחם, ומתחייב לנהל את המתחם בהתאם למפרט תחזוקה נספח.

לצורך הענקת שירותי האחזקה המפורטים בהסכם זה ובנספח, למשך כל תקופת ההשכרה, מתחייב היזם להתקשר עם חברת אחזקה מטעמו שהינה גוף מקצועי, בעלי ניסיון קודם בביצוע ובניהול של שירותי ניהול ותחזוקה, בהיקפים, בכישורים ולתקופות כמפורט להלן ואשר זהותה תאושר ע"י החברה.

אחזקה תקינה, בדק, אחריות ותיקון ליקויים:
היזם יהיה אחראי על חשבונו הבלעדי ובאחריותו המלאה לכל העבודות בפרויקט, לטיב החומרים ואיכותם, ויחויב בניהולו ואחזקתו התקינה של הרכוש המשותף, מבלי שיהא רשאי להמחות חיובו זה לשוכרים.

בכל הנוגע לבדק ואחריות, יחולו על היזם, ביחס לדירות ולרכוש המשותף המיוחס לדירות, החובות החלות על "מוכר" הקבועות בחוק המכר (דירות)

רישום המקרקעין בלשכת רישום המקרקעין ורישום הערת אזהרה:
כל הפעולות הכרוכות ברישום המקרקעין, תתבצענה ע"י היזם ועל חשבונו.

העברת ו/או הסבת זכויות:
היזם מתחייב שלא להעביר ו/או למכור ו/או להסב ו/או להמחות לאחר ו/או לעשות כל דיספוזיציה שהיא בזכויותיו ו/או בהתחייבויותיו שבהסכם זה ו/או ע"פ חוזה החכירה, כולן או חלקן, במישרין ו/או בעקיפין, בתמורה ו/או שלא בתמורה לצד שלישי.

אין באמור כדי לגרוע מזכות היזם לשעבד את זכויותיו במקרקעין, במתחם ובפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה. אם קיימים במקרקעין שטחים בייעודים שונים (שטחי מסחר וכו') – יחולו לגביהם הוראות ההזמנה לקבלת הצעות.

לאחר תחילת תקופת ההשכרה, היזם יהיה רשאי לבצע פעולה מהפעולות האמורות לעיל, רק בתנאי שיקבל מראש ובכתב את הסכמתן המפורשת של רמ"י (אם זו נדרשת ע"פ הסכם החכירה) והחברה ובכפוף לקיום תנאים מצטברים.

8.6 <u>מכתב עדכון דמ"ש מופחתים במסגרת מכרז מס' צפ/268/2018</u>

ע"פ מכתב מיום 31.7.2024 שהתקבל מהחברה הממשלתית לדיור ולהשכרה –"דירה להשכיר", ע"פ ממצאי השומה העדכנית לתורך קביעת שכר הדירה המופחת לתקופת האופציה הראשונה, שכר הדירה המופחת לתקופת האופציה הראשונה יהיה כמפורט להלן:

א. שכר הדירה המופחת עבור דירות 3 חדרים הינו 2,800 ₪.

ב. שכר הדירה המופחת עבור דירות 4 חדרים הינו 3,520 ₪.

דמי האחזקה עבור דירות בשכר דירה מופחת הינם 4.3 ₪ למ"ר.

8.7 <u>הסכם ניהול</u>

כחלק מנספחי הסכם המכר (ר' להלן) הוצג הסכם מול חברת הניהול "רועיקום בע"מ" מיום 1.2.22. ההסכם נערך לתקופה של שנתיים, אשר מתחדש אוטומטית אלא אם אחד מהצדדים מודיע על סיומו. נתוני עלויות הניהול נמסרו ע"י החברה.

התמורה – התמורה לשירותי הניהול ואחזקת המבנה: 25 א' ₪ + מע"מ לששת החודשים הראשונים ולאחר מכן 6 חודשים התמורה תהיה בסך 30 א' ₪ + מע"מ[16].

8.8 <u>הסכם רכישה מיום 9.2.23</u>

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 9.2.23 שנערכה בין הצדדים הבאים:

** צ.מ.ח המרמן בע"מ ח.פ. 512531203 (להלן: "המוכר" ו/או "החברה") מצד אחד
** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747 (להלן: "הקונה") מצד שני

הואיל והמוכר זכה במכרז מספר צפ/268/20 של משרד הבינוי והשיכון, רשות מקרקעי ישראל ודירה להשכיר החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ (להלן: דירה להשכיר) לרכישת זכויות חכירה ישירה מהוונות (ללא הסכם פיתוח) לתקופה של 98 שנים עם אופציה לתקופה נוספת של 98 שנים בתנאים שיהיו נהוגים ברשות מקרקעי ישראל במועד החידוש, לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך של 100 יחידות למגורים ולשטח מסחרי בשכירות חופשית בשטח של כ-740 מ"ר וכן למכירת 76 יחידות דיור במקרקעין הידועים כגוש 19874 חלקה 3 מגרש 9 וכן גוש 19875 חלקה 19 מגרש 106 וכן גוש 19875 חלקות 3, 5, 11, 40 מגרש 100 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג ברמת רבין כרמיאל **(להלן: "המקרקעין" ו- "הפרויקט", בהתאמה).**

והואיל ובהתאם למכרז התקשר המוכר עם דירה להשכיר בהסכם להקמת והפעלת מתחם דירות להשכרה ארוכת טווח למגורים לתקופה שלא תפחת מ 15 שנים, וכן שטחי מסחר, במגרש 9 גוש 19874 חלקה 3 לפי תוכנית מפורטת 10022/ג[17] **(להלן: "המתחם" ו/או "הממכר" וכן "הסכם דירה להשכיר", בהתאמה).**

והואיל והמוכר השלים את בניית המתחם, קיבל טופס 4, השכיר את הדירות ושטחי המסחר ואכלס אותם בשוכרים;
ובהתאם למכרז בנה המוכר את הדירות למכירה במגרשים 100 ו-106 (להלן "מגרשי הדירות למכירה") ומכר את כל הדירות שנבנו במגרשים אלו לקונים שונים אשר עתידים לאכלס את הדירות בסמוך לפני ו/או אחרי חתימת הסכם זה.

והואיל וברצון הקונה לרכוש את זכויות המוכר במתחם (אך לא במגרשי הדירות למכירה שאינם חלק מן הממכר), להיכנס בנעלי המוכר בכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם ובכל יתר התחייבויותיו בקשר עם המתחם והכל בכפוף לקיום התנאים המתלים המפורטים בהסכם זה ועל מנת על מנת להשכיר את היחידות בממכר בהתאם לפרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט-1959;

והואיל והמוכר הסכים למכור לקונה את מלוא זכויותיו בתנאים ובכפוף לקיום התנאים המתלים הנקובים בהסכם זה, בכפוף לשחרור המוכר מכל התחייבויותיו כלפי רמ"י, משרד השיכון, דירה להשכיר ושוכרי היחידות במתחם וכניסת הקונה בנעלי המוכר בכל אלו ובכפוף לתשלום מלוא התמורה הקבועה בהסכם זה וקיום כל יתר התחייבויות הקונה לפי הסכם זה.

[16] בתחשיב נבחנו והובאו בחשבון הוצאות והכנסות צפויות מניהול אשר הועברו ע"י החברה (ר' להלן)
[17] להבנתנו צריך להיות תכנית צ"ל תכנית 208-0316273. בכל מקרה הובא בחשבון שמדובר בדירות בנויות לפי היתר כדין.

<u>הצהרות והתחייבויות המוכר</u>-

המוכר מאשר מצהיר ומתחייב בין היתר כדלקמן:

** כי הינו בעל מלוא הזכויות במקרקעין בהתאם להסכם החכירה והסכם דירה להשכיר וכי הזכויות בממכר רשומות על שמו בספרי רמ"י.

** כי הוא עמד ומילא אחר כל התנאים של הסכם החכירה עם רמ"י ושל דירה להשכיר, משרד השיכון ועיריית כרמיאל וכל רשות רלוונטית אחרת בקשר עם הממכר, למעט בעניין מועדי השלמת הבניה במגרשים 100 ו-106 שאינם חלק מן הממכר ואין למיטב ידיעתו, בעניין מועדים אלה כדי למנוע ממנו מלמלא אחר כל התחייבויותיו ע"פ הסכם זה.

** כי השכיר ואכלס את כל הדירות במתחם לשוכרים שונים בהתאם לרשימה, להסכם זה ולהסכמי השכירות וכי כל הדירות בממכר מושכרות בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו בהסכם דירה להשכיר וכי התקשר עם חברת הניהול בהסכם הניהול נספח להסכם זה.

** כי בנה את המתחם בהתאם להיתר הבניה, סיים את הבניה בהתאם להסכם דירה להשכיר ולמכתב הארכת המועדים, וקיבל את מלוא האישורים לאכלוס הבניין לרבות תעודת גמר.

** כי בהתאם להוראות חוק מיסוי מקרקעין תשולם ע"י הקונה מקדמת מס שבח לפי סעיף 15ב' לחוק מיסוי מקרקעין.

** כי ימציא פרוטוקול חברה מאומת כדין ע"י עו"ד/רו"ח של החברה, המאשר את התקשרות החברה בחוזה זה, הקובע את זהות המוסמך/ים להתקשר בשם החברה בחוזה זה, את זכויות החתימה בחברה וכי החברה רשאית עפ"י מסמכי התאגדותה להתקשר בחוזה זה.

** כי יהיה אחראי לאי התאמה בהתאם להוראות חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 (להלן: "חוק המכר") בקשר עם הדירות והחנויות במתחם, בכפוף ובהתאם להוראות סעיף 12 להלן[18].

<u>התמורה</u> –

120 מיליון ₪ כשעל סכום זה לא חל מע"מ או חל מע"מ בשיעור אפס ע"פ החוק וזאת בגין החלק בממכר שהוא הדירות להשכרה לטווח ארוך.

סך נוסף של 14.7 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק בגין החלק בממכר שהוא השטח המסחרי.

134.7 מיליון ₪ + מע"מ כחוק ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם.

ובתוספת הפרשי הצמדה למדד כהגדרתם בהסכם[19]

[18] תיקוני ליקויים בתקופת הבדק

[19] מדד בסיס – המדד שהתפרסם ביום 15.3.23

<u>מיסים, תשלומי חובה והוצאות</u> –

בין היתר –

** כל המיסים העירוניים כגון, הארנונה, האגרות, ההיטלים ותשלומי חובה אחרים כלשהם החלים ו/או שיוטלו ע"י הרשות העירונית בגין הממכר (להלן: "תשלומי החובה העירוניים") בגין התקופה שעד למועד מסירת החזקה, יחולו על המוכר וישולמו על ידו. למעט היטל השבחה שיוטל על הממכר לאחר מועד חתימת הסכם זה, שיחול וישולם ע"י הקונה.

** החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך יישא הקונה בכל תשלומי החובה החלים עליו, למעט תשלומי החובה העירוניים שישולמו ע"י הקונה החל ממועד מסירת החזקה בממכר.

** מס רכישה יחול וישולם על ידי הקונה במועד הקבוע בחוק.

** המוכר יישא במס החל עליו לפי פקודת מס הכנסה.

** היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה עד מועד חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו; היטל השבחה בגין כל תכנית שאושרה לאחר יום חתימת הסכם זה יחול על הקונה וישולם על ידו.

** הוצאות והאגרות הכרוכות ברישום זכויותיו של הקונה ברמ"י ובכל רשות אחרת, יחולו וישולמו על ידי הקונה.

8.9 <u>קובץ תקנות רמ"י – סעיף 4.8 מכרז דיור להשכרה</u>

סעיף זה מפרט מס' הגדרות ופרמטרים לגבי מכרזי דיור להשכרה:

<u>החברה</u> – דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ.

<u>מחיר מפוקח</u> - 80% ממחיר השכירות באותו האזור, כפי שיקבע שמאי מקרקעין מטעם החברה ובתוספת דמי אחזקה כפי שתקבע החברה.

<u>שטח דירה</u>- שטח התחום ע"י קירות החוץ של הדירה לרבות השטח מתחת לקירות ובכלל זה שטח עיקרי ושטח שירות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה.

בין יתר הוראות מסלול שיווק המתחמים המיועדים להשכרה ארוכת טווח, נקבע כדלקמן:

** המציעים במכרז יתחרו על מחיר הקרקע, אך מבלי לגרוע מסמכות ועדת המכרזים לקבוע אמור מידה לבחינת האיכות בהתאם למאפייני המכרז.

** 25% מהדירות במכרז יושכרו לזכאים במחיר מפוקח ו- 75% מהדירות יושכרו בשוק החופשי במחיר שוק כפי שייקבע בהסכם בין הזוכה במכרז לשוכר ובכפוף לדרישות האמורות במסמכי המכרז. ועדת המכרזים רשאית לשנות ע"פ שיקול דעתה ובכפוף לבחינה כלכלית, את השיעורים האמורים פסקה זו.

** ועדת המכרזים תקבע את אופן העדכון השנתי של שכר הדירה בדירות שייבנו במסגרת שיווק במסלול. שיעור העדכון לא יפחת משיעור העלייה השנתי שלמדד המחירים לצרכן.

** משך הסכמי השכירות בכלל הדירות שישווקו ייקבע ע"י ועדת המכרזים, אך בכל מקרה לא יפחת מ- 3 שנים ולא יעלה על 10 שנים.

** שטח כל דירה שתושכר במחיר מפוקח לא יעלה על 100 מ"ר באזורים שאינם בעדיפות לאומית ו- 120 מ"ר באזור עדיפות לאומית.

** בהתאם להחלטת ועדת המכרזים בכל מתחם שישווק בהתאם למסלול המפורט בהוראות פרק משנה זה, השיווק עשוי לכלול אף יחידות אשר אינן מיועדות להשכרה ואשר יותרו למכירה, ובכלל זה חדרים טכניים שנדרש למכרם לרשויות, חדר שנאים, בזק וכיו"ב, שטחים המיועדים למסחר, למשרדים ו/או לשירותים נלווים לפי התכניות וכן יחידות דיור בשיעור שלא יעלה על 50% מכלל יחידות הדיור במתחם, אשר יותרו למכירה במיזמים שבהם, לפי שיקול דעת ועדת המכרזים, מכירת חלק מהדירות מחויבת על מנת לאפשר כדאיות כלכלית למיזם.

<u>תקופת ההשכרה</u> - לא תפחת מ- 20 שנים ברציפות.
בתום תקופת ההשכרה יהיה היזם רשאי למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.
ועדת המכרזים רשאית מנימוקים שירשמו ובשים לב לכדאיות הכלכלית של המיזם, לקבוע במכרז כי תקופת ההשכרה תפחת מ- 20 שנים, אך בכל מקרה לא תפחת מ- 10 שנים.

8.10 <u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –
מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים.
בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה.
בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

8.11 רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות

התקבלה מן החברה רשימת שוכרים בארבעת הבניינים, הכוללת חלוקת הכנסות לפי סוג שכירות (זכאי/שוק חופשי)[20]

לפי נתוני החברה שיעור התפוסה בפרויקט הוא 100% .

להלן נתוני השכירות בהתפלגות לטיפוסי דירות כפי שהוצג בפנינו:

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**81,267**
דירות להשכרה בדמ"ש שוק	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**328,947**

סה"כ דמ"ש לדירות המגורים ביחד כ- 410.2 א' ₪ לחודש.
דמ"ש לשטח המסחרי (כ- 920 מ"ר ברוטו) כ- 96.4 א' ₪ לחודש + מע"מ.
הכנסות מניהול: כ- 57.6 א' ₪ לחודש (כולל הכנסות ממסחר)

[20] הוצגו הסכמים חדשים לדוגמה של שוכרים אשר נכנסו בשנה החולפת.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה פרויקט הכולל מס' בניני מגורים משולב מסחר המושכר במלואו בשכונת רמת רבין בכרמיאל.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונות בפרויקט, ע"פ אישור זכויות והסכם רכישה, ובכפוף למפורט לעיל ולהלן, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

זכויות החכירה של החברה טרם נרשמו בנסח. לפי ב"כ החברה הסיבה לכך היא שטרם הושלמה הפרצלציה.

9.3 הפרויקט נבנה בהתאם לכללי מכרזי רמי לדיור להשכרה. הוצגה רשימת שוכרים הן לשטחי המגורים והן לשטחי המסחר.

לפי דיווח החברה וריכוז ההכנסות **התפוסה בפרויקט מלאה 100% .**

הוצגו הכנסות שמתקבלות בחלוקה לשוכרים בדמ"ש מופחת לעומת הכנסות מדמ"ש שוק ולעומת הכנסות מהשכרת המסחר.

9.4 כללי רמ"י מחייבים את היזם להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך (חלקן במחיר שוק וחלקן במחיר שכירות מופחת).

הובא בחשבון כי בסוף תקופת ההשכרה ניתן יהיה למכור במידת הצורך את הדירות.

לעומת שטחי המגורים בפרויקט, את שטחי המסחר ניתן להשכיר במחיר שוק.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. פורט לעיל שנתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשר כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הפרויקט בתפוסה מלאה, הדירות מאוכלסות ומשמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

9.6 לעניין החלק המסחרי- גם חלק זה נצפה בתפוסה מלאה וגם לגביו התקבלו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות שהחנויות מניבות בשוטף. שיעורי ההיוון שיושמו מגלמים החזר בגין פחת, פוטנציאל לתפוסה חלקית לאורך השנים וסיכון לטווח ארוך.

9.7 התחשיב בוצע בשילוב שתי תקופות:

** **תקופה א'** – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות):
היוון ההכנסות משכירות בפועל, בהתפלגות לקבוצת הדירות בדמ"ש מופחת ולדירות בדמ"ש שוק.

במהלך השנה האחרונה עודכן תעריף הדמ"ש שבפיקוח בהתאם לחוות דעת שמאית של שמאי "דירה להשכיר".

שיעורי ההיוון מותאמים לרמת הסיכון ואי הוודאות בכל חלק בתזרים.

** **<u>תקופה ב'</u>** – ערך נוכחי של שווי הדירות (גישת השוואה ישירה):

כאמור לפי המכרז, היזם יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן בעתיד בעת המכר סביר שבדירות יצטברו פחתים של בלאי טבעי.

** בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

9.8 <u>מסחר</u> – שווי שטחי המסחר חושב בנפרד. מדובר בחלקים סחירים אשר אינם כבולים בכללי השכירות למגורים. נבחנו הסכמי השכירות על רקע נתונים חיצוניים בסביבה.

9.9 <u>שיעור ההיוון</u> – שיעור ההיוון התפלג בין הדירות במחיר מופחת לבין הדירות במחיר שוק, כך שהדירות במחיר מופחת הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

באשר למחירי הדיור, בתנאי שכירות, נערך סקר עדכני מצ"ב מהתקופה האחרונה אשר מגלם את נתוני המקרו הידועים במועד הקובע.

שיעור ההיוון לחלקי המסחר נלקח לפי שיעור היוון שוק בשים לב להיות החנויות שימוש משלים למגורים בשכונה. שיעור התפוסה הגבוה מלמד כי הדמ"ש בפועל ראויים וסביר כי משקפים שווי שוק.

9.10 <u>עלייה ריאלית במחירי דירות</u>- ר' בהרחבה ביאור לנושא בסעיף 10.2 להלן. ככלל, בדיקת עליית מחירים לאורך השנים מלמדת על גידול ריאלי משמעותי.

בתחשיב גולמה עלייה ריאלית מוגבלת, על כל המשמעות הנובעת מכך לגבי רכיב הסיכון בשיעור ההיוון שיושם.

9.11 <u>מע"מ</u> – לפי החברה, מאחר ולא נוכו תשומות על ידה, ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים, לא יידרש להעביר מע"מ על ההכנסות מדירות המגורים וגם לא בעת מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.

9.12 <u>שירותי ניהול ותחזוקה –</u> בהתייחס למאפייני הפרויקט, ולקשיחות יכולת הגבייה מדיירים בדמ"ש מופחת ע"פ הסכם, הובא בחשבון בתחשיב גירעון ניהולי, הנובע מפער הגבייה להוצאות צפויות, בערך נוכחי.

ככלל, ועד בית בבניני מגורים משולם על ידי הדיירים לבעל הנכס ו/או לחברת הניהול בנוסף לדמ"ש שוק, וזאת לשם אחזקת הרכוש המשותף לרבות מעליות, חשמל של הרכוש המשותף, ניקיון ועוד.

מאחר וקיים מפרט מחייב לגבי גביה, ומאחר וייתכן שחלק מהדיירים יתקשו לשלם באופן שוטף את מלוא העלות, קיימת חשיפה לעלות עודפת שאותה המשכיר ייאלץ לשלם.

בתחשיב הופחת בערך נוכחי הפער בין דמי הניהול המתקבלים לבין ההוצאות הצפויות.

9.13 נתוני שוק – נבחנו נתוני שוק למכר ושכירות של דירות וחנויות בסביבה.

הובא בחשבון כי מדובר בבניין מגורים המשלב מסחר בקומת הקרקע.

לאור בינוי הפרויקט והפרדה בין המגורים למסחר -ככל וישנה השפעה של המסחר על דירות המגורים, היא מזערית ומתרכזת רק בחלק מן הדירות שבקומה א'.

בכל מקרה, השווי שנלקח למ"ר מגלם נושא זה.

9.14 **<u>אינפלציה, ריבית ואי וודאות ביטחונית-</u>**

לעניין הריבית והאינפלציה – ב- 2-3 שנים האחרונות, המשק מצוי בסביבת ריבית גבוהה.

לאחרונה האינפלציה חזרה לטווח יעד בנק ישראל וקיימות ציפיות להפחתת ריבית.

לעניין המצב הביטחוני – כיום יש הפסקת אש בכל החזיתות ואין מגבלות במשק.

<u>לסיכום-</u>
לאור העובדה כי נתוני המאקרו שלעיל חלים לאורך זמן, עיקר עסקאות ההשוואה מגלמות את נתוני המאקרו הנ"ל וצפי השוק להשתנותן בטווח הארוך. היכן שנדרש גולמו התאמות.

9.15 **<u>סיכונים וסיכויים</u>:**

<u>סיכונים</u>:
הימשכות אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות. ירידת התפוסה מ- 100% לשיעור נמוך יותר, המשך סביבת ריבית גבוהה וירידה בביקושים.

<u>סיכויים</u>:
סיום המשבר הביטחוני וחזרת המשק לשגרה, ירידה בריבית הריאלית לטווח ארוך לאור נתוני האינפלציה, גידול בביקושים ועליית מחירים. חידוש הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. תמצית נתוני שוק שנדגמו :

10.1 דירות מגורים

** להלן נתוני מכירת דירות בשכונת רמת רבין בשנה החולפת.

בסביבה המיידית קיים מיעוט עסקאות לדירות חדשות, לפיכך נדגמו בין היתר עסקאות לדירות יד שניה וגולמו התאמות.

הדירות שלהלן נמצאות בסמיכות מיידית לנכס שבנדון, בבנייני קומות שנמצאים בהיקף הכיכר הכוללת שילוב מגורים עם ק"ק מסחרית (ר' מפה להלן)

** **עסקאות בגוש 19875 חלקה 9 (הפלמ"ח / ההגנה/ חטיבת כרמלי)**

תאריך	מחיר מכירה ב-₪	שנת בניה	חדרים	קומה	כתובת
15/04/2025	2,120,000	2015	5	2	חטיבת כרמלי 48
11/03/2025	1,700,000	2007	4.5	4	חטיבת כרמלי 58
04/02/2025	1,825,000	2011	4.5	4	חטיבת כרמלי 60
24/08/2025	2,040,000	2008	4	5	חטיבת כרמלי 62
09/04/2025	1,600,000	2007	4	1	חטיבת כרמלי 50
22/12/2024	1,680,000	2013	4	3	חטיבת כרמלי 48
15/05/2025	1,800,000	2007	3.5	3	חטיבת כרמלי 50

** **עסקאות בגוש 19872 חלקה 17 (הפלמ"ח / ההגנה/ חטיבת גבעתי/ מבצע בן-עמי)**

תאריך	מחיר מכירה ב-₪	שנת בניה	חדרים	קומה	כתובת
19/05/2025	1,700,000	2001	4	1	מבצע בן עמי 11
28/04/2025	1,570,000	2004	4	2	מבצע בן עמי 11
30/01/2025	1,510,000	1999	4	1	מבצע בן עמי 47
24/01/2025	2,330,000	2007	4	דירת גן	מבצע בן עמי 23
19/11/2024	1,450,000	1989	4	1	מבצע בן עמי 17
08/08/2025	1,435,000	2000	3	6	מבצע בן עמי 29



** עסקאות נוספות בבניינים ברחבי שכונת רמת רבין

גוש /חלקה	כתובת	יום מכירה	מחיר מכירה ב- ₪	שנת בניה	חדרים	קומה
8/19871	שד' השלום 193	10/04/2025	2,000,000	2017	5	3
8/19871	חטיבת עציוני 2	30/01/2025	2,670,000	2014	5	5
52 / 19873	שד' השלום 180	15/07/2025	1,750,000	2016	4	5
52 / 19873	שד' נשיאי ישראל 115	06/07/2025	1,980,000	2016	4	2
52 / 19873	שד' השלום 180	16/01/2025	1,730,000	2014	3	1

10.2 סקירת שינוי מחירי דירות מגורים עפ"י הלמ"ס:

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש יוני 2025 עולה כדלקמן:

ינואר 2010 : מדד 247.1
יוני 2025 : מדד 602.0
גידול נומינאלי : כ- 240%

בנטרול שיעור עליית המדד בתקופה זו (כ- 27%) מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו ממאי- יוני 2024 עד למאי – יוני 2025 בכ-2.5% (כלל ארצי בשנה האחרונה).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2024 **במחוז צפון** ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

מחוזות ומספר חדרים	2024					
	I-III		IV-VI		VII-IX	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוז צפון - 2	**1,414.5**	**1,665**	**1,449.0**	**1,686**	**1,456.5**	**1,441**
1-2	625.4	67	683.0	77	690.8	52
3-2.5	944.6	452	988.3	457	979.7	359
4-3.5	1,388.9	668	1,416.7	619	1,447.3	609
5-4.5	1,918.6	397	1,892.5	438	1,907.8	361
6-5.5	2,430.9	81	2,451.9	95	2,352.7	60
מחוז חיפה - 3	**1,699.5**	**3,217**	**1,816.2**	**2,990**	**1,809.1**	**2,907**
1-2	845.1	291	840.1	232	888.5	204
3-2.5	1,209.3	874	1,262.1	815	1,311.7	838
4-3.5	1,703.7	1,112	1,812.1	996	1,814.7	998
5-4.5	2,312.0	787	2,418.7	805	2,408.5	757
6-5.5	2,944.4	153	3,205.5	142	3,129.5	110

כמות העסקאות פחתה במעט מתחילת השנה עד לסופה אך מחירי המכירה ליח"ד עלו.

10.3 <u>דמי שכירות –</u>

<u>הערה מקדימה-</u>
מדובר בפרויקט עתיר דירות שמושכרות בתפוסה מלאה מזה זמן. היקף הפרויקט וההשכרות בפועל למעשה מלמדים על מחירי שוק ומשקפים נאמנה את גמר הדירות, שטחן, מצבן, ומיקומם בשכונה על רקע האלטרנטיבות ולכן מגבשים שווי.

לשם השלמת התמונה, להלן נתונים מפרויקטים נוספים בעיר:

<u>רמת רבין – כרמיאל</u>

** ברחוב חטיבת יפתח 79 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4.5 חדרים, בשטח של 130 מ״ר בקומה ראשונה, תמורת דמי שכירות של 4,800 ₪ לחודש.

** ברחוב חטיבת הראל ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירת דופלקס בת 4 חדרים בשטח של 130 מ״ר, תמורת דמי שכירות של 4,600 ₪ לחודש.

** ברחוב מבצע נחשון 7 ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה בת 4 חדרים בקומה רביעית בשטח של 97 מ״ר, תמורת דמי שכירות של 4,500 ₪ לחודש.

** ברחוב חטיבת כרמלי ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 4 חדרים, בקומה ראשונה בשטח של 118 מ״ר, תמורת דמי שכירות של 4,300 ₪ לחודש.

** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 3 חדרים, בקומה ראשונה, תמורת דמי שכירות של 4,000 ₪ לחודש.

** ברמת רבין, כרמיאל מוצעת להשכרה דירה בת 5 חדרים, בשטח של 115 מ״ר, בקומה שניה, תמורת דמי שכירות של 4,700 ₪ לחודש.

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%.</u> היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן) [21]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%.</u>

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה.</u>

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית ב- 0.25%.

[21] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>**-

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- באוגוסט 2025 פורסם כי קרן הנדל"ן תימורה רכשה את מגדל קונקורד בבני ברק בשטח בנוי של כ- 23 א' מ"ר תמורת 246 מיליון ₪.

שיעור התפוסה בנכס בעת המכירה הינו כ- 90%. ההכנסה בתפוסה מלאה מוערכת בכ- 20 מיליון ₪ לשנה.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>8.1%</u> בתפוסה מלאה.

- לפי מידע הקיים במשרדנו, ביום 15.5.25 נמכר משרד בקומה 30 בשטח של כ- 240 במגדל מידטאון תל אביב תמורת כ- 7.4 מיליון ₪.

הנכס מושכר וההכנסה השנתית עומדת על כ- 0.4 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ-<u>6.39%</u>.

- באפריל 2025 פורסם כי חברת מישורים מכרה לצד שלישי מבנה משרדים בן 3 קומות (3,160 מ"ר), תמורת 39.4 מיליון ₪.

בהתאם לדוחות כספיים של החברה נכון ל12/24, שיעור התפוסה בנכס הינו 100%. ההכנסה המלאה הינה כ- 2.652 מיליון ₪.
העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.73% בתפוסה מלאה.

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 חברת בת של אזורים מכרה את זכויותיה בשלושה נכסים מניבים – מתחם הבלוק בבאר שבע (1,720 מ"ר), שטחי מסחר במתחם הכוכב הרצליה (2,220 מ"ר) ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון (2,650 מ"ר), תמורת 203.5 מיליון ₪.

ההכנסה השנתית עומדת על כ-13.7 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.73%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה בבית איילון בבורסה ברמת גן (בניין ותיק – קלאס B) בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.3%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1% - 7.4%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ"ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת"א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.

מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-8%.

מחיר הרכישה למ"ר אק' בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ"ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ"ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

12. תחשיב שומה:

דירות להשכרה בדמ"ש מופחת	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	0	15	10	0	0	25
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**81,267**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש מופחתים)						**975,200**

דירות להשכרה בדמ"ש שוק	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ
כמות יחידות להשכרה	4	17	34	16	4	75
שטח פלדלת במ"ר	89	90	101	119	146	
שטח מרפסות	74	19	14	19	69	
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**328,947**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש שוק)						**3,947,369**

תחשיב						
מרכיב המגורים						
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות						
הכנסות			דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל-11.75 שנים	ערך נוכחי ב-₪
דירות להשכרה בדמ"ש מופחת			81,267	975,200	12,095,979	9,377,663
דירות להשכרה בדמ"ש שוק			328,947	3,947,369	48,961,528	37,516,540
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי			**410,214**	**4,922,569**	**61,057,507**	**46,894,203**
דמי אחזקה וניהול			דמ"נ ליחידה	כמות יח"ד	סה"כ חודשי	סה"כ שנתי
סה"כ הכנסות מניהול שהתקבלו (כולל הכנסות מיחידות מסחר)					57,589	691,067
הוצאות ניהול ואחזקה			590	100	59,000	708,000
סה"כ גירעון ניהולי					1,411	16,933
סה"כ גירעון ניהולי בערך נוכחי						**160,933**
סה"כ ערך נוכחי נקי - לתקופת השכירות						**46,733,270**
חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה						
סוג יח"ד	3 חד' + מרפסת גדולה	3 חד'	4 חד'	5 חד'	5 חד' + גג	סה"כ ב-₪
כמות יח"ד	4	32	44	16	4	100
שטח פלדלת במ"ר	356	2,880	4,444	1,904	584	10,168
שטח מרפסות	296	608	616	304	276	2,100
סה"כ שטח אק'	430	3,002	4,567	1,965	667	10,630
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום חוות הדעת	1,550,000	1,500,000	1,650,000	1,850,000	2,200,000	
שווי ליח"ד לאחר עלייה שנתית מינימאלית בשיעור של 1%	1,742,239	1,686,038	1,854,642	2,079,447	2,472,856	
סה"כ שווי לפני עלויות שיפוץ	6,968,958	53,953,221	81,604,247	33,271,153	9,891,424	185,689,003
עלות שיפוץ ליח"ד והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות	430,000	3,001,600	4,567,200	1,964,800	666,800	10,630,400
סה"כ שווי נטו לפני היוון	6,538,958	50,951,621	77,037,047	31,306,353	9,224,624	175,058,603
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		**5.25%**	**11.75**			**95,956,352**
סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')						**142,689,623**

מרכיב המסחר -	שטח לחישוב	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	ערך נוכחי ב-₪
סה"כ שווי מרכיב המסחר	920	96,394	1,156,731	7.25%	**15,954,915**
סה"כ שווי לכלל הפרוייקט מסחר ומגורים					**158,644,538**

** **לעניין המסחר המחירים אינם כוללים מע"מ.**

** **ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת ההסכם –**

תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.00%	1.00%	5.25%
1	975,200	975,200	3,947,369	3,947,369
2	984,952	938,050	3,986,842	3,787,974
3	994,802	902,314	4,026,711	3,635,015
4	1,004,750	867,941	4,066,978	3,488,233
5	1,014,797	834,876	4,107,648	3,347,378
6	1,024,945	803,071	4,148,724	3,212,211
7	1,035,195	772,478	4,190,212	3,082,502
8	1,045,547	743,050	4,232,114	2,958,030
9	1,056,002	714,744	4,274,435	2,838,585
10	1,066,562	687,515	4,317,179	2,723,963
11	1,077,228	661,324	4,360,351	2,613,969
11.75	816,000	477,098	3,302,966	1,881,312
סה"כ	12,095,979	**9,377,663**	48,961,528	**37,516,540**

** **ביאור ערך נוכחי גירעון ניהולי –**

תקופה	גרעון ניהולי	ערך נוכחי
		5.25%
1	16,933	16,933
2	17,102	16,249
3	17,273	15,593
4	17,446	14,963
5	17,620	14,359
6	17,797	13,779
7	17,975	13,223
8	18,154	12,689
9	18,336	12,177
10	18,519	11,685
11	18,704	11,213
11.75	14,169	8,070
סה"כ	210,028	**160,933**

שומה קודמת:

בשומתנו הקודמת לנכס נכון ליום 31.12.2024 נקבע שווי של כ- 155.3 מיליון ₪.

כיום השווי דומה עם עליה קלה לאור עדכון דמי שכירות והתקדמות התזרים בשנה לקראת יכולת החברה למכור את הדירות.

בדיקת רגישות

שינוי של כ- 5% בשווי למ"ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 148 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-164 מ' ₪ (כולל מסחר)

במינימום כ- 138 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-154 מ' ₪ (כולל מסחר)

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונות בפרויקט שבנדון (מגורים ומסחר) הוא **כ- 158.6 מיליון** ₪ **(מאה חמישים ושמונה מיליון ושש מאות אלף** ₪**).**

מתוך השווי שלעיל, שוויו של החלק המסחרי הוא **כ- 16 מיליון** ₪ + מע"מ.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
בניין מגורים להשכרה
מגרש ח-2
גוש 5813, חלקה 137
שכונת בוכמן
מודיעין

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

29 באוקטובר 2025
מספרנו : 6387/9/25

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
מגרש ח-2
ע"פ תכנית 420-0750125
גוש 5813, חלקה 137[1]
שכונת בוכמן
מודיעין



[1] 98% משטח החלקה בניכוי שטחי משרדים שנבנו עבור עיריית מודיעין כחלק מן הפרויקט.

1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' (IFRS) 13, (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסיה כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ספטמבר 2025. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[2]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים למעט המפורט להלן. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[2] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 -	בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" והתחדשות עירונית לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 30.9.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י רשויות התכנון.
* נבחנו היתרי הבניה למבנה שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים, ולרבות נתוני שכירות והעדר שטח פנוי.
* עיון בשומתנו הקודמת למועד 31.12.24 בה נקבע שווי הנכס לכ-304 מיליון ש"ח.

מועד קובע לחוות הדעת- 30.9.25

2. <u>פרטי הפרויקט לשומה:</u>

גוש	:	5813
חלקה	:	137
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח
בעלי זכויות חוזיות[3]	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")** חלק יחסי 98/100 בחלקה[4]
מגרש מגורים		
ע"פ תב"ע 420-0750125	:	ח-2 (המגרש ע"פ הסכם המכר)
שטח חלקה	:	10,502 מ"ר
מס' יח"ד	:	120 יח"ד
שטחי תעסוקה	:	כ- 340 מ"ר ברוטו
מיקום	:	רחוב שבטי ישראל פינת רח' יהודה, מודיעין

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 30.9.25 (להלן "נסח") הסכם מכר, נתוני חכירה ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני</u> –
מזה כשנתיים מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת. על רקע ניסיון בשנים קודמות המשק הישראלי צלח משברים ביטחוניים מרגע סיומם תוך תקופה קצרה יחסית.

יחד עם זאת מדובר במשבר ביטחוני חריג בעוצמתו שנפרס על פני מס' חזיתות ומשנה עוצמות מפעם לפעם.

נכון למועד הקובע, למעט חזית הדרום, בשאר החזיתות קיימת הפסקת אש. אין כרגע מגבלות על המשק.

לא ניתן לדעת כמה זמן תארך אי הוודאות הביטחונית, והאם תשפיע מעבר לטווח קצר.
אי הוודאות הביטחונית שוררת זמן ממושך כך שנתוני השוק (מצ"ב) מגלמים את הנושא.

בהיקשר זה ראה הנחת העבודה של בנק ישראל בתחזית שפורסמה לאחרונה שלפיה ההשפעה הישירה של אי הוודאות הביטחונית, שאמנם פחתה ביחס לתחזיות קודמות עדיין גבוהה ביחס למצב רגיל אך צפויה לדעוך במהלך שנת 2025.

[3] לפי ביאור משפטי ממשרד עורכי דיון פירון עולה כי החברה היא בעלת זכויות החכירה במקרקעין לאחר שרכשה אותם ושילמה את מלוא התמורה.
[4] יתרת הזכויות להשלמה ל- 100% שייכות לעירייה כפי שיפורט להלן בהתאם להערת אזהרה שרושמה לפי סע' 27

3. תיאור הפרויקט והסביבה:

3.1 תיאור הפרויקט –

הנכס מהווה קומפלקס מגורים להשכרה, בפינת הרחובות שבטי ישראל ויהודה בשכונת בוכמן במודיעין.

מדובר במבנה חדש אשר אוכלס לאחרונה, הבנוי במס' מפלסים כקומפלקס מגורים סביב חצר פנימית עם מרפסות אשר פונות לפנים הפרויקט והחוצה. בקומת הקרקע מס' תאי שטח המשמשים למשרדים/מרפאות.

הפרויקט בנוי בפינת הרחובות בתוואי שטח הנמצא בשיפוע כך שחלק מן היחידות פונות צפונה לתוואי הגבוה (ר' שרטוט) המוקף שצ"פ. הכניסה הראשית מפינת הרחובות מבעד לשער ברזל מקודד להולכי רגל.

הכניסה לקומות באמצעות 4 כניסות מפנים הפרויקט, באמצעות 4 גרעיני חדרי מדרגות ו-4 מעליות. המסדרונות היקפיים וכוללים חלונות הפונים לחצר הפנימית.

בקומות העליונות המסדרון מוביל למרפסת משותפת המשקיפה אל הנוף.

הכניסה לרכבים מהמשך רחוב שבטי ישראל, כאשר חניות המגורים והמחסנים נמצאי מבעד לשער כניסה אוטומטי. מן החניה גישה לקומות.

המבנה כולל 5 קומות (כולל ק"ק) ו- 120 יח"ד ע"פ חלוקה כדלהלן:

תמהיל הדירות בפרויקט

טיפוס דירה	טיפוס אדריכל	מס' חדרים	שטח דירה במ"ר	שטח מרפסות/ גינה במ"ר	קומות	כמות יח"ד
A	A	2	53	11	1,2,3,4	24
GR A1	A	2	52	61	קרקע	4
GR A2	A	2	54	72	3	2
B	B	3	73	10	1,2,3,4	38
B1	B1	3	75	11	1,2	2
B2	B2	3	74	11	1,2	2
B3	B3	3	73	10	3,4	2
B4	B	3	68	17	2	1
BB	B	3	99	72	2	1
GR B1	B	3	73	51-65	3	6
GR B2	B	3	73	91	3	7
C	C	4	88	16	1,2,3,4	18
C1	C	4	90	16	4	2
C3	C3	4	88	16	1	1
CP	CP	4	106	22	3,4	2
GR C1	C	4	88	62-73	קרקע	4
GR C2	C	4	88	145	3	2
GR C3	C3	4	90	256-302	3	2
סה"כ			8,684			120

** הדירות כוללות מרפסות ו/או חצרות בגדלים שונים.

<u>סיכום ע"פ מס' חדרים (כולל דירות מיוחדות)</u>

31 יח"ד הן דירות 4 חדרים 59/ יח"ד הן דירות 3 חדרים 30/ יח"ד הן דירות 2 חדרים

חלק מן הדירות מיוחדות עם חצרות/מרפסות גדולות במיוחד (ר' נתוני טבלה)

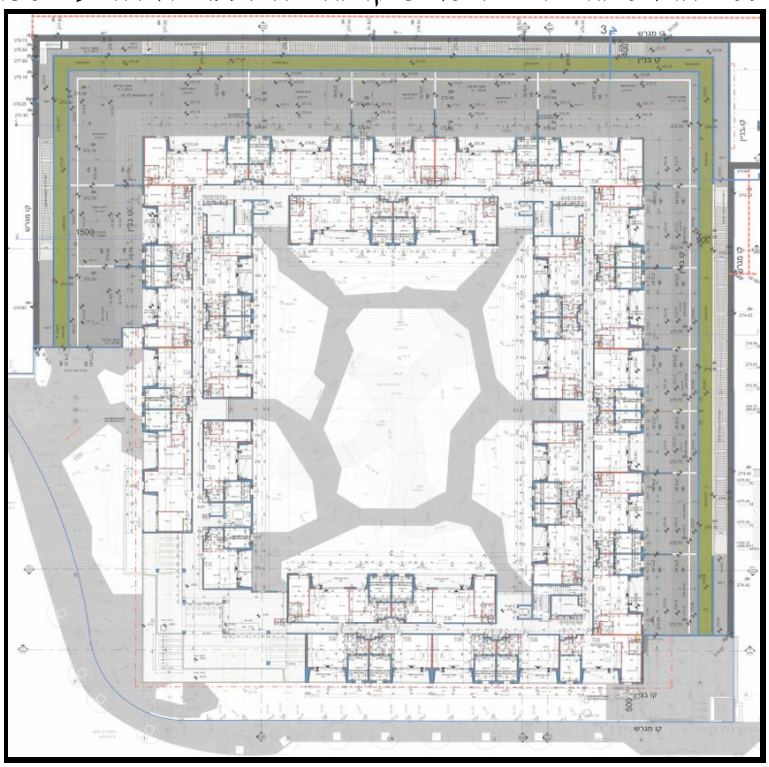
ע"פ הנמסר ומהתרשמות מביקור במקום נראה כי יחידות הדיור מאוכלסות, וזאת תחת הסכמים מול דיירים פרטיים.

רמת גמר - הדירות מאובזרות במע' מיזוג אוויר, ריצוף גרניט פורצלן 90X90 ארונות אמבטיה ברזים ומקלחונים, חיפוי קיר קרמיקה 120X60, דלתות כניסה מעוצבות, דלתות פנים חמדיה, תריסים חשמליים, ויטרינה רחבה בסלון, ארונות מטבח, אי ומשטח שיש גרניט פורצלן, ועוד.

להלן חתך מתוך תשריט ההיתר:

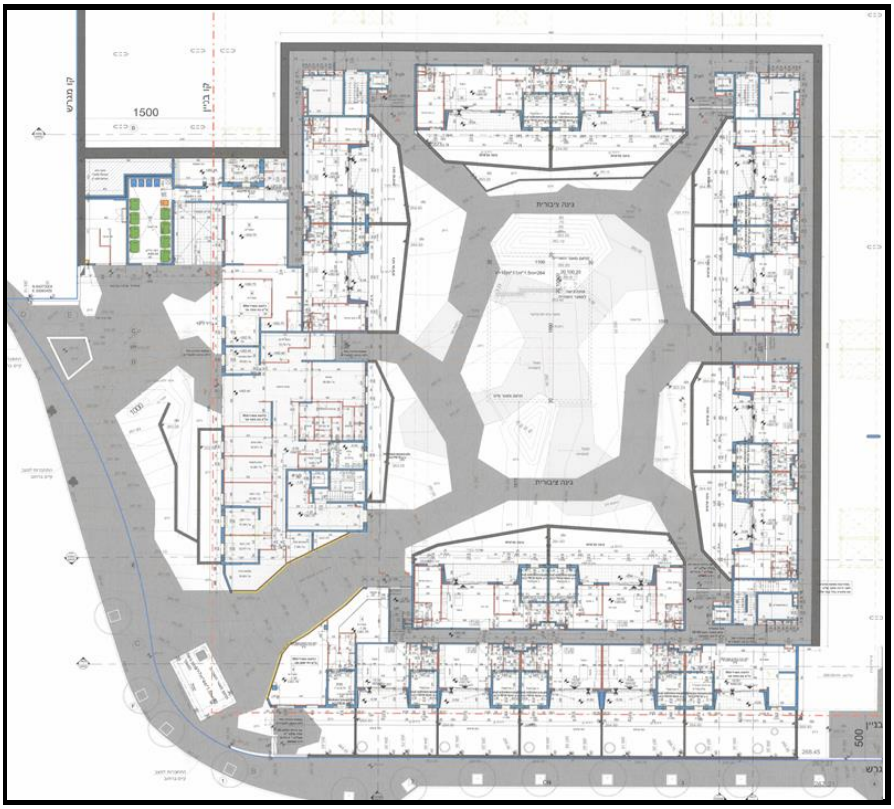


לשם התרשמות מצ"ב תשריט קומה 3 הכוללת יחידות עם שטחי גינה נרחבים[5].

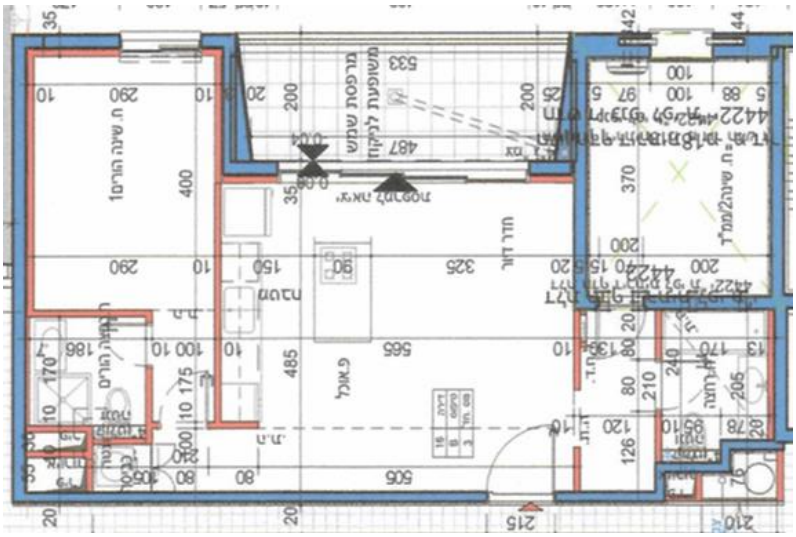


[5] ראה תשריטים של כלל הקומות בפרק הרישוי

תשריט קומת קרקע הכולל בנוסף לשטחי הדירות גם מס' שטחי משרדים ופיתוח סביבתי (ר' פרק רישוי ומשפט)[6]



הפרויקט כולל מס' רב של טיפוסי דירות (ר' לעיל ולהלן). לשם התרשמות - מצ"ב תשריט יח"ד בת 3 חדרים הכוללת חדר שינה, ממ"ד, סלון, מטבח, מרפסת ולרבות 2 חדרי מקלחת/שירותים.

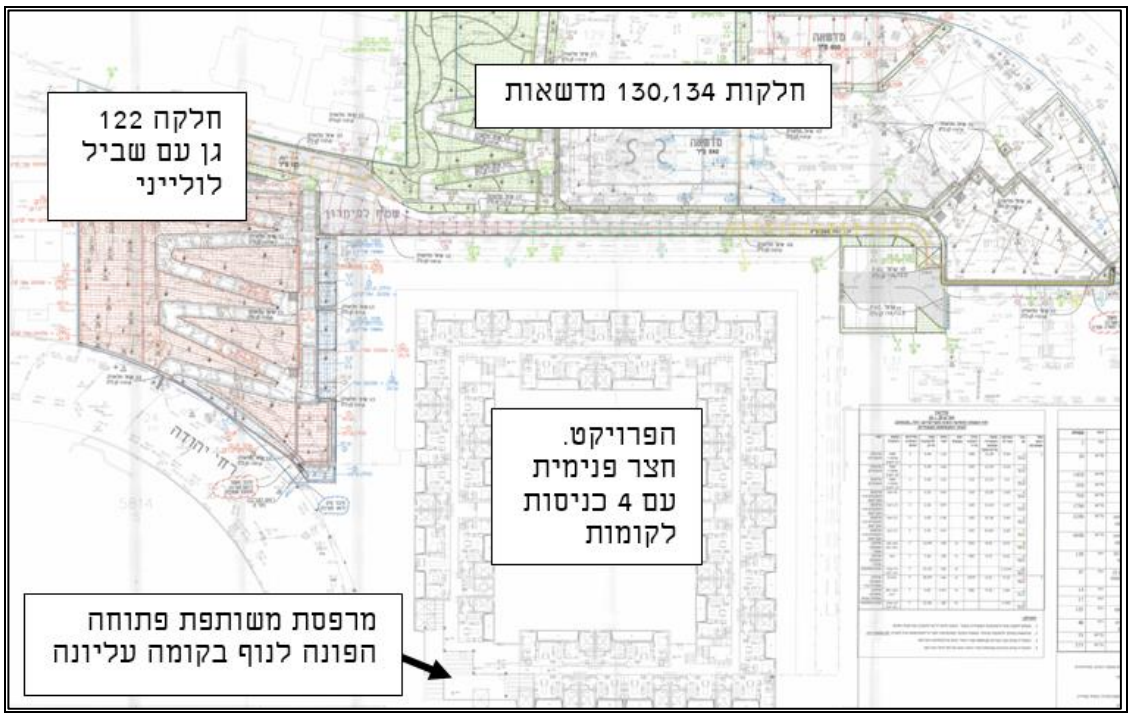


חניה - עקב תוואי השטח המדורג - החניה ממוקמת במפלס ביניים מקורה בתווך הקומות.

[6] חלק משטחי קומת הקרקע נמסרו לחזקת העירייה ואינם מהווים חלק מן הנכס הנישום



להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה:



תוואי השטח עולה מדרום מערב – לצפון מזרח. הפרויקט נהנה מרווחה ונוף, לרבות מרפסת פתוחה משותפת בקומה עליונה. חלק מן הדירות הנמצאות בתוואי שטח גבוה נהנות גם הן מנוף פתוח.

מרחוב יהודה (חלקה 122 הצמודה מערב) הושלם שטח ציבורי המהווה גן עם שביל לולייני המוביל לגבול הפרויקט הצפוני (לכיוון רחוב בנימין). כ"כ מצפון שטח גובל עם מדשאות.

רמת הגמר והפיתוח הפנימי וההיקפי חדשה לרבות בשטחים הציבוריים, הלובי והחניה וכוללת חיפוי אבן בשילוב משטחים דמויי עץ, שטחי אחסנה ציבוריים וחדרי אופניים ועגלות קומתיים, גינון, ריצוף מלבני אפור בחדרי המדרגות והמסדרונות ההיקפיים, מע' כיבוי אש, מערכות אינטרקום וויטרינות זכוכית גבוהות בכניסות, מסכים, תיבות דואר, חיפויים, ארונות סמויים והנמכת תקרה עם תאורה שקועה במסדרונות ועוד.

להלן תמונות מן הפרויקט להתרשמות:

מבט לפרויקט מצפון



מבט לאורך רחוב שבטי ישראל



מבט לשטח הפנימי מן הקומות



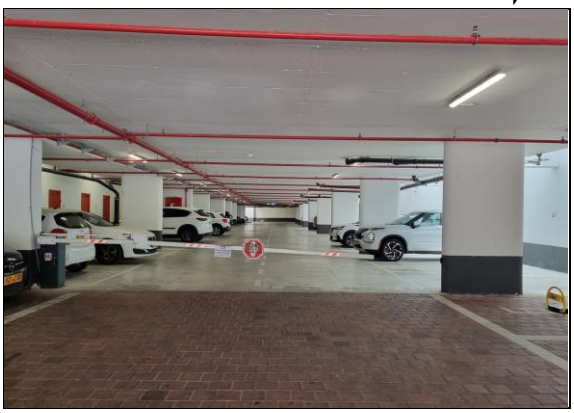
מרפסת משותפת בקומה עליונה



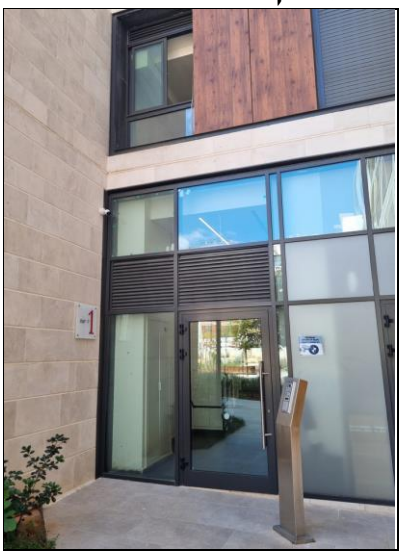
מבט מרחוב יהודה



חניון ומחסנים



כניסה לקומות מפנים החצר

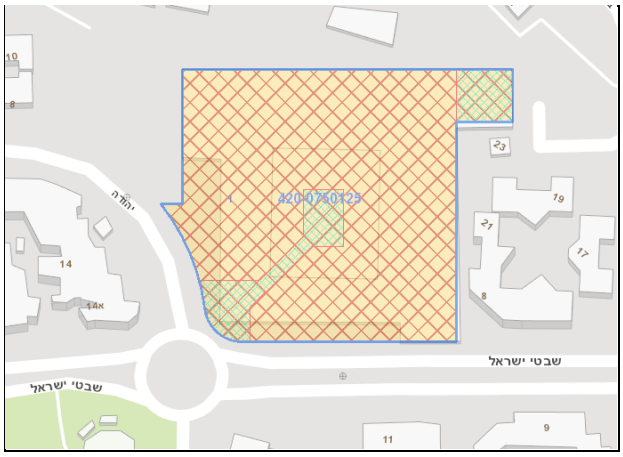


מסדרון טיפוסי היקפי של קומת מגורים



להלן תצ"א וסימון מגרש ח-2 ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

העיר מודיעין- מכבים -רעות ממוקמת בתווך בין ירושלים לתל אביב ונכון ליוני 2025 כוללת, ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה בגודל של כ- 101.7 א'.

ע"פ נתונים שהתפרסמו לאחרונה, בשנת 2021 העיר מדורגת באשכול כלכלי 8.

העיר כוללת מס' שכונות לרבות רעות ומכבים שסופחו לעיר מודיעין במהלך השנים, פארקים רבים כגון פארק ענבה, אזורי תעשייה פארק טכנולוגי, מרכז עינב, מרכזי מסחר ומשרדים, תחנת רכבת ועוד. הכניסות הראשיות לעיר מכביש 443 וממחלף ענבה (כביש 1 / כביש 431)

שכונת בוכמן ממוקמת בדרום העיר ממערב לרעות ומחולקת לשני חלקים – שכונת מוריה (דרומית) ושכונת השבטים (צפונית), כאשר החלקה /הבניין, ממוקם מצפון לרחוב שבטי ישראל, אשר תוחם את שני החלקים.

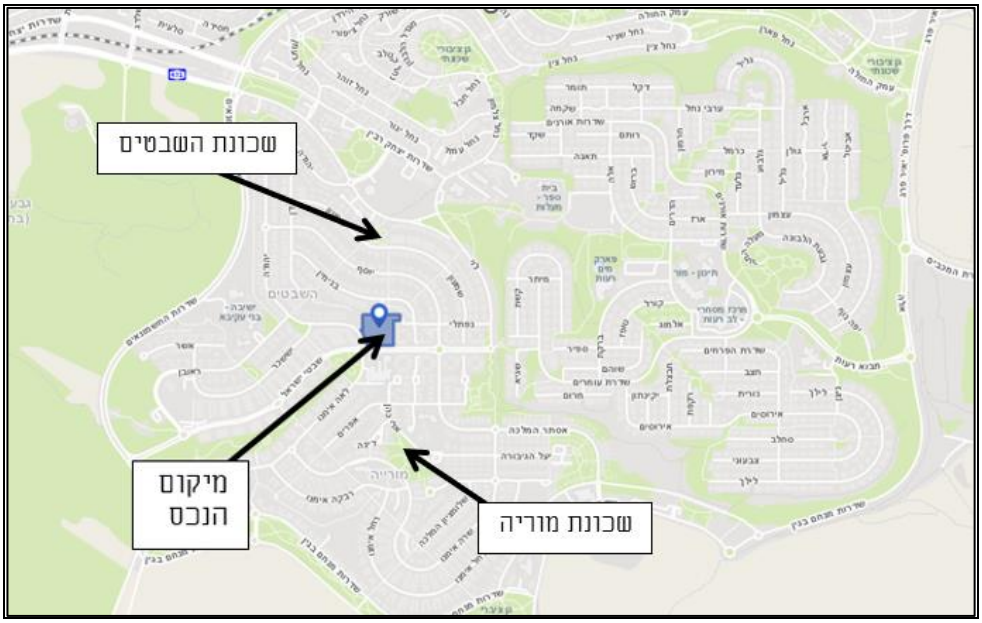
רוב המבנים בשכונה הם בתים צמודי קרקע בבתים דו משפחתיים ומבנים מסוג גן/גג. כ"כ מבנים בבמיה מרקמית נמוכה של מס' קומות.

השכונה ממוקמת על רכס וכוללת מעברים ירוקים וגנים ציבוריים, מבני ציבור ועוד.

בחזית הנכס ברח' שבטי ישראל מרכז מסחרי "מוריה סנטר" הכולל בתי עסק ומסחר כדוגמת ארומה, סטימצקי, בי-פארם, קופות חולים מכבי וכללית ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא וחדש וכולל מדרכות, כבישים, תאורה, שצ"פים ועוד.

<u>גבולות המתחם</u>:
מדרום – רחוב שבטי ישראל ומעברו מרכז מסחרי "מוריה סנטר".
ממערב – רחוב יהודה הכולל בתי מגורים צמודי קרקע
מצפון – שטח חייץ, גן שעשועים בתי מגורים לכיוון רחוב בנימין הנמצא בתוואי שטח גבוה.
ממזרח – בתי מגורים בהמשך רחוב שבטי ישראל.



4. <u>יום הביקור בנכס:</u>

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 1.10.25

5. <u>המועד הקובע:</u>

התבקשתי להתייחס ליום 30.9.25

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

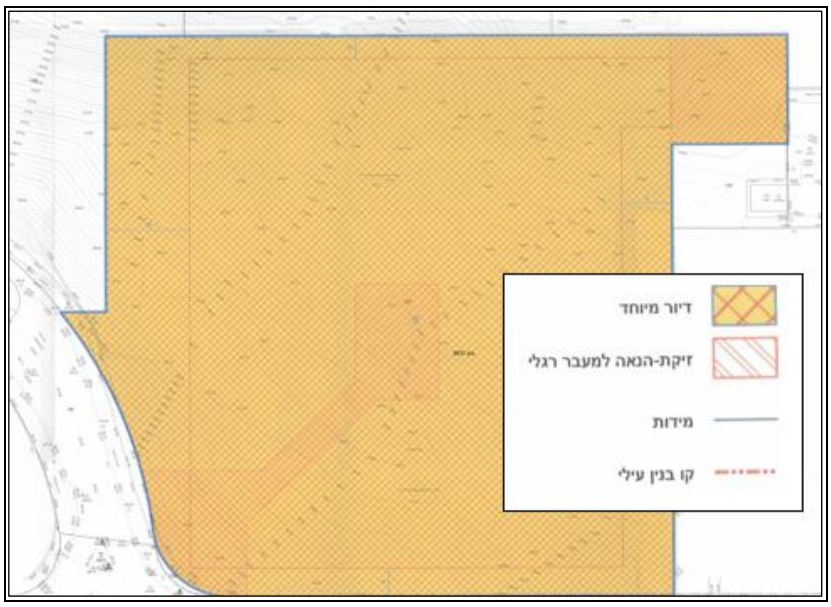
תב"ע מס' מד/במ/6	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4644 מיום 17.5.98
תב"ע מד/2020	פורסמה למתן תוקף בי.פ 4747 מיום 5.5.99
תב"ע מס' מד/3/6/ב	פורסמה למתן תוקף בי.פ 6131 מיום 29.8.10
תב"ע מס' 420-0480269	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7901 מיום 5.8.18
תב"ע מס' 420-0750125	פורסמה למתן תוקף בי.פ 9348 מיום 6.1.21
תב"ע מס' 420-0514364	פורסמה למתן תוקף בי.פ 11611 מיום 4.9.23 (כוללנית)

תכנית 420-0750125 (מד/53/6/) מהווה תכנית נקודתית אשר יוצרת את מגרש ח-2 שבנדון בייעוד "**דיור מיוחד**" בשטח של כ- 10.5 דונם.

בחלקים מן המגרש מסומנות זיקות הנאה למעבר רגלי (ר' תשריט להלן)

מגרש ח-2 נמצא בשכונת מוריה במודיעין. ע"פ התכנית החלה מד/3/6/ב ייעוד הקרקע הינו אזור דיור מוגן. התכנית משנה את ייעוד מגרש ח-2 לדיור מיוחד ומגורים וזאת ב-2 חלופות (ר' להלן).

תשריט תכנית 420-0750125



<u>שימושים מותרים –</u>

א. בניה לדיור באחת משתי חלופות:[7]

** **חלופה לדיור להשכרה ארוך טווח ואח"כ מכירה[8].**
** חלופה לדיור מוגן.

ב. שטחים לשימוש ציבורי. יותרו שימושים לגני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושירותי בריאות ורווחה וכד'.

ג. תעסוקה יותרו משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, חוגים וכד'.

ד. מתקנים טכניים, שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים העיקריים.

ה. גינון ופיתוח שטח.

<u>הוראות בינוי ו/או פיתוח (בין היתר)</u>

** מבני המגורים יבנו סביב חצר מרכזית. החצר תהיה פתוחה לכלל הציבור בפינה הדרום מערבית ושטחה לא יפחת מדונם.

** הכניסות לבניינים יהיו נגישות ממפלס החצר המרכזית, בהתאם לחוק הנגישות.

** גינות: תותר לכל יח"ד בתחום התכנית מרפסת או גינה.

** יותרו מרתפים המשמשים למטרות שירות, שירותים לדיירים, חניה ומחסנים.

** לכל יח"ד תותר בניית מחסן חיצוני (גודל ע"פ זכויות הבניה).

** תותר הצמדת חניות לדירות.

** החצר המרכזית תהיה פתוחה לגישה מהרחוב. תירשם זיקת הנאה להולכי רגל בתחום החצר המרכזית, גודל וצורת זיקת ההנאה תיקבע בהיתר הבניה, ע"פ התכנון הסופי.

** תיקבע זיקת הנאה לציבור מכיוון הפינה הדרום מערבית וכן בפינה הצפון מזרחית המיועדת לחניה עבור הציבור.

[7] עם מתן היתר לשימוש מסוים, יבוטל השימוש השני.
[8] החלופה הרלוונטית שנבחרה בהיתר הבניה

<u>הוראות לחלופה א' – (דיור להשכרה ארוכת טווח)</u>

** יותרו יח"ד להשכרה.
** תקופת העמדה לשכירות בתקופה כוללת שלא תפחת מ-20 שנה מיום אכלוס המבנה. בסיום התקופה השימוש בדירות יהיה למגורים רגילים ותוסר המגבלה להשכרה בלבד וניתן יהיה למכור את יחידות הדיור בשוק החופשי.

** תמהיל הדירות:
25% דירות בשטח כולל של 50 מ"ר.
50% דירות בשטח כולל של 73 מ"ר
25% דירות בשטח כולל של 95 מ"ר.

לצורך גמישות תכנונית תותר סטייה מהתמהיל עד כדי 15%.

** שטחי הגג - תותר הקמת מתקני ספורט, שטחי גינון ומערכות טכניות. קומה זו תשמש את כלל דיירי המבנה.

** השטחים בתת הקרקע מיועדים לחניה, מחסנים ומערכות טכניות.

** היתר הבניה יכלול גם את השטחים עבור מבני הציבור עבור גני ילדים, פעוטונים, חוגים, מעונות יום ושירותי בריאות, רווחה וכדו.

** תותר הקמת מזנון. מיקום המזנון יקבע בקומת הקרקע ובעת הוצאת היתר בניה.

<u>זכויות הבניה</u> (לחלופה א' הרלוונטית):

מס' יח"ד – 120

שטח על קרקעי -

שימוש	עיקרי	שירות	סה"כ
מגורים להשכרה	7,340 *	5,500 **	12,840
מבנים ומוסדות ציבור	250	100	350
תעסוקה	250	100	350

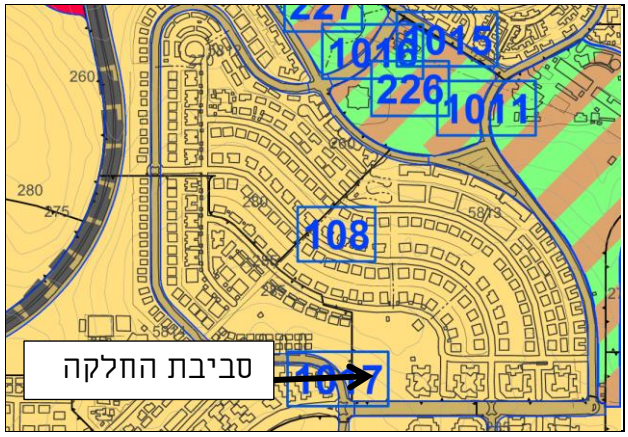
* שטח עיקרי למגורים כולל 40 מ"ר למזנון.
** לכל יח"ד תותר בניית מחסן ששטחו עד 8 מ"ר. ליח"ד עם גינה תותר בנוסף בניית מחסן כלי גינה ששטחו עד 3 מ"ר.

תכסית : 85%
שטח שירות תת קרקעי : 16,803 מ"ר
גובה מבנה : 17 מ'.
קומות על קרקעיות : 5 (לא כולל חדרים טכניים וח' מעלית בגג)
קומות תת קרקעיות : 2

חניה –
החניה תהיה בתת הקרקע בלבד למעט החניון המוצע בפינה הצפון מזרחית של הבניין.

החניה תהיה בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה בתחומי המגרש ובהתאם לשימוש המבוקש בהיתר הבניה.

תב"ע מס' 420-0514364 (מד/2040) תכנית כוללנית לעיר מודיעין -
מסמנת את סביבת החלקה כחלק מתא שטח 108 בייעוד "מגורים". מתחם 1 / תת מתחם 1.5
(שטח תת-מתחם 1422.7 דונם)



4.2.1.2	נתונים כמותיים למתחם 1				
	יחידות	מאושר	תוספת מוצעת	סה"כ מוצע	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	57,730	11,550	69,280	
שטח בנייה כולל, לכלל היעודים	מ"ר	**2,757,800**	**603,340**	**3,361,140**	
מגורים	יח"ד	16,495	10%		גודל ממוצע ליח"ד חדשה יהיה 100 מ"ר+ 15 מ"ר מרפסות מקורות
	מ"ר	2,394,200	189,700	2,583,900	
תעסוקה	מ"ר	39,200	16,100	55,300	ניתן יהיה להמיר עד 10% בין תעסוקה למסחר וההפך.
מסחר	מ"ר	16,800	6,900	23,700	
תיירות ומלונאות	מ"ר	0	0	0	
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	750	0	750	
שטח ציבורי פתוח	דונם	1,685	0	1,685	

7. נתוני רישוי -

** **היתר מס' 20220246 מיום 19.7.2022.**
ניתן לשלב א' – יציקת רצפה ראשונה +שבילי פיתוח+ קירות תמך ופיתוח ללא שטחים.

** **היתר מס' 20220304 מיום 8.9.2022.**
ניתן לשלב ב' - הקמת בנין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח"ד להשכרה, מרפאות, ומשרדים בקומת קרקע, חניה מקורה, עבודות גינון ונוף וצובר גז.
כולל נספח תנועה ונוף, המהווה חלק בלתי נפרד מהיתר זה.

** **היתר מס' 20230319 מיום 17.12.23.**
ניתן בחלקות הגובלות לצורך פיתוח שצ"פ, מגרשי ספורט, גינות ושטחים פתוחים.
תכנית 420-0750125 רלוונטית למהות ההיתר.

להלן תשריט קומת הקרקע של המתחם מתוך תשריט היתר 20220304 :



להלן שטחי הבניה מתוך תשריט היתר 20220304:

מפלס	קומה	שטח עיקרי					סה"כ עיקרי
		מגורים	משרדים ותע"י	מוסדות בריאות	מרפסת	עיקרי ממ"ד	
263.0	0	822.64	216.79	244.52	202.17	21.62	1,507.74
266.1	1	1,280.59			291.37	33.99	1,605.95
268.8	**2 חניה**						
269.2	2	1,245.93			291.65	32.72	1,570.30
272.3	3	1,920.57			439.49	49.45	2,409.51
275.4	4	1,882.80				47.89	1,930.69
278.5	5						
סה"כ		**7,152.53**	**216.79**	**244.52**	**1,224.68**	**185.67**	**9,024.19**

מפלס	קומה	שטחי שירות								סה"כ שירות
		ממ"ד רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק/ ממ"מ מקלט/ שמירה	מבואות וח' מדרגות	ק' עמודים מפולשת	מערכות טכניות	חניה	אחסנה	
263.0	0	126.00	41.10	56.79	798.06	185.01	239.14		4.61	1,450.71
266.1	1	198.00	64.95		750.95		55.81		218.52	1,288.23
268.8	**2 חניה**				477.64		103.92	3,841.82	259.38	4,682.76
269.2	2	189.00	61.67		171.04				36.74	458.45
272.3	3	288.00	93.96		639.16		119.39			1,140.51
275.4	4	279.00	91.05		527.65		55.23			952.93
278.5	5				15.85					15.85
סה"כ		**1,080.00**	**352.73**	**56.79**	**3,380.35**	**185.01**	**573.49**	**3,841.82**	**519.25**	**9,989.44**

שטח עיקרי למגורים : [9]7,152.53

שטחי ממ״ד (עיקרי + שירות) : 1,618.40 מ״ר[10]

מרפסות (עיקרי) : 1,224.68 מ״ר

שטח חניה (מפלס 268.8) : 3,841.82 מ״ר

שטחי אחסנה : 519.25 מ״ר

שטחים נוספים:

שטח עיקרי למשרדים ותע״י : 216.79 מ״ר

שטח עיקרי למוסדות בריאות : 244.52 מ״ר

[9] שטח יח״ד ברוטו ע״פ תמהיל הדירות שנמסר (כולל ממ״ד) – 8,684 מ״ר (ללא מרפסות/גינות)

[10] ע״פ תשריט ההיתר מרבית שטחי הממ״ד משויך לדירות המגורים. ממ״מ/ממ״ק – רשומים בנפרד בקומת קרקע.

<u>תמהיל הדירות והקומות ע"פ תשריט ההיתר</u> :

קומת הקרקע : כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים

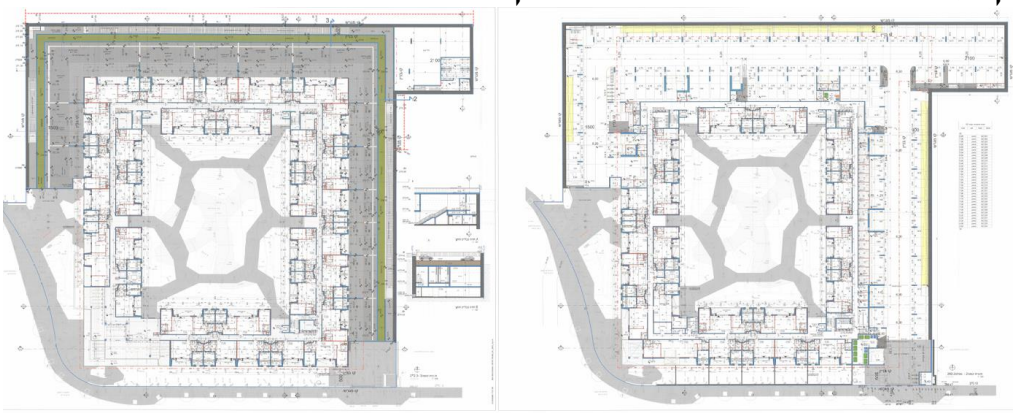
קומה 1 : כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)

להתרשמות להלן תשריט הקומות

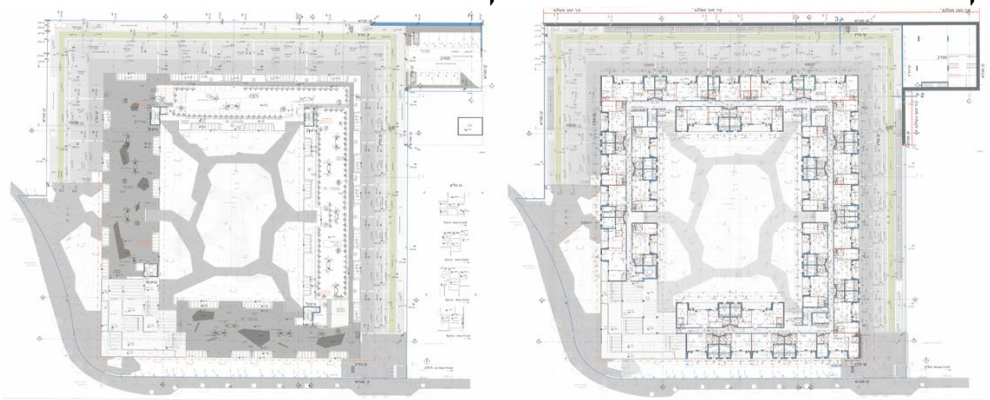
קומת קרקע **קומה א'**



קומה ב **קומה ג'**



קומה ד **קומת גג**



<u>תעודת גמר</u>

ביום 18.4.2024 ניתנה למבנה תעודת גמר (היתר מס׳ 20220304)

עיריית מודיעין מכבים רעות MODIIN MACCABIM REUT
מינהל ההנדסה מחלקת פיקוח בניה

תעודת גמר

תיק בניין: 6511
מס׳ היתר: 20220304
תאריך: 18/04/2024
י׳ ניסן תשפ״ד

לכבוד: ניסן קלימי — האחראי לביקורת על הביצוע
גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע״מ — בעל ההיתר

<u>זיהוי בקשה ופרטי הנכס</u>

תיאור הבקשה: הקמת בניין מגורים בן 5 קומות עם 120 יח״ד להשכרה, מרפאות ומשרדים בקומת הקרקע, חניה מקורה, עבודות פיתוח גינון ונוף וצובר גז.
כתובת: יהודה 2
גוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: ח2

<u>הצהרה</u>

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבנייה וע״פ תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע״ו 2016 חלק ט׳ תעודת גמר, סימן ב׳ מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי מודיעין- מכבים רעות, כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש ע״פ כל דין.

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי מודיעין- מכבים רעות כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהסכמתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה כאחד עד התאריך המפורט מטה וכי המבנה ראוי לשימוש ע״פ כל דין.

להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית מס׳ ***1976556*** בסך ***1,000,000*** ש״ח לתקופה ***17/04/25*** בהתאם להוראת המהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הטעונים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

	מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1.	בכפוף למכתב התחייבות+ ערבות בנקאית	17/04/25
2.		
3.		

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק.

חתימה: חיים ביבס - ראש העיר
יו״ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין
יו״ר וועדה

חתימה: חני סקסטאד מכלוף
מנהלת מחלקת פיקוח בניה
מינהל ההנדסה מחלקת פיקוח בניה
עיריית מודיעין מכבים רעות

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 30.9.25

גוש/חלקה	:	137/5813
שטח חלקה	:	10,502 מ"ר
בעלים רשום	:	רשות הפיתוח (בשלמות)
חוכרים רשום	:	גיא & דורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ (מס' זיהוי 511982910). חכירה ראשית מהוונת לתקופה של 49 שנים (תאריך סיום 21/5/2065), בשלמות, על כל הבעלים.

משכנתא –

** רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 26.5.24 לטובת בנק טפחות בע"מ
שם הלווה: רנט איט – ריט למגורים בע"מ (מס' זיהוי 516581741)
סכום: 250,000,000 ₪. החלק בנכס: בשלמות. על כל החוכרים.

הערות -

** רשומה הערה מיום 2.10.2018 בדבר אתר עתיקות (י.פ 4750 מיום 10.5.99 עמוד 3146)[11]

** רשומה הערה מיום 6.6.2022 לגבי ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות.
(ר' בקשה מיום 26.5.22 בדבר ייעוד והשימוש של המקרקעין מגרש ח2)[12]

** **רשומה הערת אזהרה סעיף 126 מיום 19.2.24 לטובת רנט איט- ריט מגורים בע"מ (מס' זיהוי 516581741) הערות: מגרש ח-2. החלק במקרקעין 98/100 על כל החוכרים[13].**

** רשומה הערה מיום 19.6.2024 לגבי ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מודיעין-מכבים-רעות.
(ר' בקשה מיום 9.6.24 בדבר ייעוד והשימוש של המקרקעין)[14]

זיקת הנאה

** החלקה רשומה כחלקה כפופה בזיקת הנאה לטובת הציבור.
זכות מעבר להולכי רגל מסומן בתשריט באות A בצבע ירוק, בשטח של 583 מ"ר ובהתאם לתנאים המצורפים.

** החלקה רשומה כחלקה כפופה בזיקת הנאה לטובת הציבור.
חניה עבור ציבור מסומן בתשריט באות B בצבע אדום בשטח של 410 מ"ר ובהתאם לתנאים המצורפים.

[11] מאחר וניתן והפרויקט הוקם זה מכבר ע"פ היתר בניה, ההערה אינה ברת משמעות לשווי הנכס.
[12] הערה בדבר שימוש להשכרה ל-20 שנה.
[13] 98% מהווה שטחי המגורים והמשרדים לאחר גריעת השטח הציבורי בקומת הקרקע אשר נבנו ע"י המוכר לטובת העירייה (ר' הסכם רכישה ותכנית הגשה להיתר שפורטה לעיל).
[14] הערה בדבר התחייבות רישום שטח שנבנה כשטח ציבורי ע"ש העירייה בעת רישום צו בית משותף (ר' להלן)

8.2 <u>הסכם רכישה מיום 29.1.24</u>

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 29.1.24 שנערכה בין הצדדים הבאים:

הבעלים/המוכר: גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ ח.פ. 511982910

הרוכש-: רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747

המוכרת רשומה כחוכרת בלעדית, בחכירה מהוונת, של מלוא הזכויות במקרקעין, ע"פ ובהתאם לתנאים הקבועים בחוזה החכירה.

המוכרת רשומה כבעל מלוא זכויות החכירה המהוונות מאת רשות הפיתוח, במקרקעין הידועים כחלקה 137 בגוש 5813 (להלן "החלקה") המהווה את מגרש ח-2 לפי תכנית מד/53/6 (420-0750125) המצוי ברחוב שבטי ישראל 10 פינת יהודה 2, בשכונת השבטים (לשעבר-בוכמן) במודיעין-מכבים-רעות (להלן "המגרש")

זכויות החכירה של המוכרת במקרקעין הינן מכוח ובהתאם לחוזה חכירה שנחתם בינה לבין רשות הפיתוח באמצעות ותוספת לחוזה החכירה.

זכויות המוכרת ע"פ חוזה החכירה מקורן בזכייתה של המוכרת במכרז מס' מר/201/2015 שפורסם מטעם רמ"י ומטעם משרד הבינוי והשיכון (להלן "המשרד"), הכפוף לתנאים המפורטים בחוברת המכרז, המהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.

לפי זכותה של המוכרת כאמור בהסכם החכירה, פעלה המוכרת וקידמה תכנית חדשה לשינוי יעוד המקרקעין באופן שיאפשר בחלופה לדיור המוגן, בנית יחידות מגורים להשכרה לתקופה של 20 שנה (ואח"כ מכירה) כולל שימושים לתעסוקה ומבני ציבור, מתקנים טכניים, שטחי שירות ואחסנה לטובת השימושים העיקריים, גינון ופיתוח השטח (להלן "שינוי הייעוד")

ע"פ התכנית המפורטת שהייתה בתוקף במועד חתימת הסכם החכירה (תכנית מפורטת מס' מד/3/6/ב) ובהתאם ע"פ חוזה החכירה, יועד המגרש לדיור מוגן.

התכנית המפורטת החדשה שמספרה מד/53/6 (420-0750125) החליפה אושרה ונכנסה לתוקף והחליפה את תכנית מפורטת מס' מד/3/6/ב הנ"ל.
בהתאם לשינוי הייעוד במקרקעין שאושר כאמור, הונפקה ע"י רמ"י תוספת שניה לחוזה החכירה. תוספת זו טרם נחתמה ע"י המוכרת אך בהתאם לה שילמה המוכרת לרמ"י תמורה נוספת (דמי היתר) בסך 34,145,020 ₪[15].

המוכרת מצהירה כי חוזה החכירה והתוספת השנייה להסכם החכירה, על אף שעדיין לא נחתמה[16], ע"י רמ"י עד למועד חתימת הסכם זה, הינם בתוקף, כי המוכרת שילמה לרמ"י את כל התשלומים אותם נדרשה לשלם כתנאי לחתימת הסכם החכירה והתוספת השנייה לחוזה החכירה ומכוחם, לרבות שילמה את תוספת דמי ההיתר שנדרשו מכוח שינוי הייעוד, בהתאם לתוספת השנייה לחוזה החכירה וכי לא התקבלה מטעם רמ"י כל התראה ו/או דרישה ו/או תביעה בגין הפרת חוזה החכירה ו/או התוספת השנייה לחוזה החכירה.

[15] קבלות בגין התשלום מהוות חלק מנספחי הסכם המכר
[16] התוספת נחתמה לאחר חתימת הסכם הרכישה - הוצג עותק חתום מיום 28.2.2024.

המוכרת מתחייבת להשלים את ביצוע עבודות הבניה בפרויקט עד לקבלת תעודת גמר[17].

בהתאם לחוזה הבניה והשלמת הפיתוח המוכרת מתחייבת לבצע על חשבונה השלמת הפיתוח הכללי, לרבות שטחים ציבוריים פתוחים, כולל שבילים להולכי רגל (להלן "השצ"פים") (מחוץ ובסמוך לשטח המגרש) וכן עבודות נוספות.

בהתאם להוראת התב"ע החדשה וע"פ חוזה הקמה שנחתם בין המוכרת לבין העירייה, ביום 2.2.2023, התחייבה המוכרת כלפי העירייה לבצע במסגרת ביצוע הפרויקט, עבודות להקמת שטח בקומת הכניסה למבנה הפרויקט, לשימוש מבנים ומוסדות ציבור עבור העירייה (להלן "השטח העירוני"), אשר יירשם במסגרת רישום הבית המשותף ע"ש העירייה. מובהר כי השטח העירוני אינו מהווה חלק מן הממכר (+ מקומות חניה שיוצמדו לו)

<u>הפרויקט</u>: על המקרקעין הקימה ומקימה המוכרת מבנה בן 5 קומות הכולל את אלה:

** 120 יח"ד למגורים
** 3 משרדים בשטח עיקרי של כ- 217 מ"ר (להלן "המשרדים")
** שטח עיקרי של כ- 245 מ"ר בקומת הכניסה למבנה, המיועד לשימוש העירייה לצורכי מרפאות ו/או כל שימוש אחר המותר לה ע"פ התב"ע החדשה, אליו יוצמדו 7 מקומות חניה בכניסה לחניון הפרויקט (להלן ייקרא ביחד "השטח העירוני").
** 65 מחסנים, אשר יוצמדו כולם ליח"ד.
** 165 מקומות חניה, כאשר 152 מקומות חניה מתוכם יוצמדו ליחידות המגורים הנ"ל, 6 מקומות חניה יוצמדו למשרדים הנ"ל, ו-7 מקומות חניה יוצמדו לשטח העירוני. 6 מקומות חניה לנכים, לא יוצמדו ליחידה כלשהי, אלא יהוו רכוש משותף.
** מתקנים טכניים
** גינון ופיתוח השטח.

<u>הממכר</u> – מלוא זכויות המוכרת במקרקעין והפרויקט, לרבות כל זכות קיימת ו/או עתידית של המוכרת כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות במקרקעין ובפרויקט לאחר שבנייתו של הממכר הושלמה והתקבלה לגביו תעודת גמר אך למעט השטח העירוני, אשר יועבר ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין ע"י המוכרת, לאחר רישום הבית המשותף.

בהתאם להערכה שמאית שנערכה ע"י המוכרת ומוסכמת על הרוכשת, השטח העירוני מהווה 2% מהמקרקעין והפרויקט. לפיכך שטח הממכר מהווה 98% מהמקרקעין והפרויקט וחלקים אלה (98/100) יועברו ע"ש הרוכשת בלשכת רישום המקרקעין במושע.

<u>התמורה</u> – 250 מיליון ₪.

<u>מע"מ</u> –
בגין 245 מיליון ₪ (דירות מגורים בלבד) תנפיק המוכרת לרוכשת חשבונית ללא מע"מ.
בגין תשלום בסך 5 מיליון ₪ בתוספת מע"מ כחוק (תמורת המשרדים), תוציא המוכרת חשבונית מס לרוכשת לפי דין.

[17] התקבלה – ר' פרק רישוי.

מיסים ותשלומים –

המוכרת מתחייבת לשלם את התשלומים להלן ככל שקבועים:

** כל התשלומים הכרוכים בבניית הממכר ו/או הפרויקט, לרבות עבודות הפיתוח והשצ"פים עד השלמתם בהתאם להוראות חוזה זה וכן על התשלומים וההוצאות הכרוכים בקבלת תעודת גמר לממכר ו/או לפרויקט.

ההוצאות הכרוכות בחיבור הפרויקט ו/או הממכר לרשת החשמל, המים, הביוב, התיעול, הטלפון והגז. מס שבח בגין מכירת הממכר.

כל המיסים, הארנונות, האגרת וההיטלים ותשלומי החובה האחרים, בגין התקופה שעד קבלת תעודת גמר לממכר.

היטל השבחה בגין תכניות שבתוקף נכון למועד קבלת תעודת גמר, לרבות בגין התב"ע החדשה והקלות.

כל תשלום המגיע, ככל שמגיע לרמ"י בגין המקרקעין ו/או הפרויקט ו/או הממכר, על כל הבנוי עליהם וע"פ ייעודו של יתרת הממכר כדירות להשכרה, בהתייחס לתקופה שעד למועד קבלת תעודת גמר לפרויקט.

8.3 נתוני חכירה

8.3.1 הסכם חכירה מיום 3.7.2016

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון (תיק מס' 52901310א') מיום 31.7.2016, ממנו עולים הפרטים הבאים:

המחכירה	:	רמ"י
החוכר	:	גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ
המקום	:	מודיעין-מכבים
השטח	:	10,521 מ"ר בערך
גוש	:	5813 5814
חלקות (בחלק)	:	21 ,20 18
מגרש	:	ח-2 לפי תכנית מפורטת מד/3/6/ב
תקופת חכירה	:	49 שנים עד ליום 21.5.2065

תקופת חכירה נוספת – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת החכירה	:	120 יח' דיור מוגן[18]
קיבולת הבניה	:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד	:	ח2 לפי תכנית מד/2020 למגרש מס' ח2 לפי תכנית מד/3/6/ב (דיור מיוחד/מוגן)

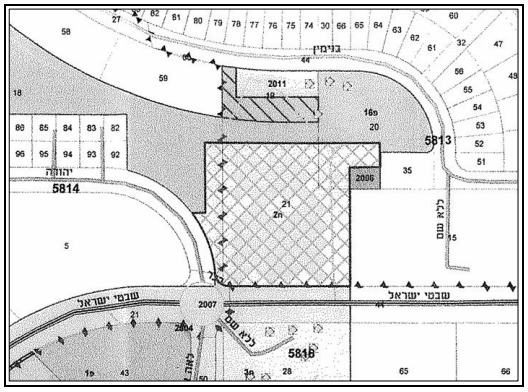
[18] כפי שפורט לעיל בהרחבה, החוכר הקודם יזם תב"ע חדשה לשינוי היעוד והשימוש לדיור להשכרה ואף שילם תשלומי דמי היתר לרמ"י.

ידוע לחוכר כי חוברת המכרז מהווה חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.

ידוע לחוכר כי רמ"י תאפשר ליזם להכין תכנית לשינוי יעוד למטרת מגורים, בתיאום עם רמ"י, משרד הבינוי והשיכון ובכפוף לאישור מוסדות התנון. ככל שהתכנית תאושר ע"י מוסדות התכנון, יידרש החוכר לשלם תמורה נוספת כאמור להלן -

תמורת אישור הרשות להגדלת קיבולת הבניה של שטחים עיקריים ו/או שטחי שירות או כל שינוי שבעקבותיו יעלה ערך המקרקעין נשוא חוזה זה כתוצאה מהשינוי, בין בדרך של הקלה בין בדרך של שינוי תכנית מפורטת ובין שבכל דרך אחרת, לרבות שינוי ייעוד, זכאית הרשות, בין היתר, לתמורה נוספת בשיעור כפי שתקבע הרשות מעת לעת.

תשריט חכירה



8.3.2 <u>תוספת להסכם חכירה מיום 28.2.2024</u>

מס' חוזה: 900382696 / מס' חוזה ישן 52901310א'

מהווה תיקון ותוספת להסכם מיום 31.7.2016 שנחתם בין הצדדים (ר' לעיל)

המקום	:	מודיעין-מכבים-רעות
השטח	:	10,502 מ"ר בערך
גוש	:	5813
חלקה	:	137
מגרש	:	ח-2 לפי תכנית מפורטת מד/3/6/ב
מטרת ההקצאה:		**120 יח"ד להשכרה לטווח ארוך בהתאם לתב"ע 420-0750125**
תקופת חכירה	:	49 שנים עד ליום 21.5.2065
תקופת חכירה נוספת – 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.		
מטרת החכירה	:	120 יח' דיור מוגן (ראה הבהרה לעיל)
קיבולת הבניה	:	ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד	:	לפי תכנית מד/2020 לפי תכנית מד/3/6/ב מגרש ח2 - דיור מיוחד.

המתחם ירשם ויופעל כיחידת רישום אחת.
יובהר כי לא תאושר העברת זכויות במושע לשוכרי הדירות במתחם.
הרשות תאשר העברת זכויות מהחוכר ובלבד שנשמרה מטרת ההקצאה והיזם על שמו יוסב החוזה, ממלא אחר כל התנאים והוראות נשוא החוזה לרבות תנאי הסף שנקבעו במכרז.

ידוע לחוכרת כי השימוש בקרקע למטרת מגורים השכרה יהא לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5.

8.4 <u>רישום שטח ציבורי</u>

הוצג מכתב מאת יו"ר ועדה המקומית, לרשם המקרקעין לגבי רישום תקנה 27 לגבי רישום השטח שנבנה במסגרת הפרויקט והוקצה לעירייה. להלן תוכן ההערה:

<u>הנדון: רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) התש"ל-1969</u>

גוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: 1
בעל זכות בנכס: גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ ח.פ. 511982910
נודה על רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות שבנדון לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה מודיעין ביחס לגוש: 5813 חלקה: 137 מגרש: 1 וזאת בהתאם לתכנית 420-0750125 (מד/53/6).

תוכן ההערה:
"השטח המסומן בתשריט המצורף, בהיקף של 350 מ"ר ברוטו, הינו בייעוד ציבורי ובאחריות בעלי הזכויות במקרקעין לרשום את הזכויות בשטחי הציבור על שם עיריית מודיעין מכבים רעות, בעת רישום הבית המשותף".

8.5 **<u>הסכם ניהול – חברת רועיקום בע"מ</u>**

הוצג הסכם מיום 1.9.25 אשר נחתם בין רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן "רנט איט" או "הנציגות"), לבין רועיקום בע"מ (להלן "רועיקום"/ "החברה")

ברצון הצדדים להסדר את זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם מתן שירותי הניהול והאחזקה לרכוש המשותף בבניין ותחזוקת הדירות ע"י רועיקום.

"בניין המגורים" או "הבניין" – הבנוי על מקרקעין הידועים כגוש 5813, חלקה 137, מגרש 2ח, ברחוב שבטי ישראל 10 פינת יהודה 2 בשכונת השבטים (לשעבר בוכמן), בעיר מודיעין מכבים רעות (להלן "המקרקעין"), ועל המקרקעין בנוי מבנה בן 5 קומות הכולל 120 יח"ד למגורים להשכרה ארוכת טווח _להלן "הדירות"), 217 מ"ר שטחי משרדים, 245 מ"ר עיקרי שטחים המיועדים לשימוש עיריית מודיעין מכבים רעות (להלן "השטח העירוני") 165 מקומות חניה, 65 מחסנים, מתקנים טכניים ושטחי גינה שטחים משותפים בבניין ובחניון וכן מערכות משותפות המשרתות את הדירות בבניין לבדן ו/או במשותף עם הבניינים הסמוכים (להלן "המערכות המשותפות").

ההסכם כולל תחזוקה שוטפת לשטחים המשותפים והמערכות המשותפות, לרבות חצרנות וניקיון.

כ"כ שירותי ניהול בתוך דירות הפרויקט אשר יכללו תיקון כל נזק ו/או ליקוי בדירות המושכרות, שאינם תיקונים זניחים ו/או שוליים, אשר נגרמו עקב בלאי טבעי וסביר בדירות המושכרות ובמערכותיהן, על אף ששוכרי הדירות מליאו אחר הוראות התחזוקה להן התחייבו בהסכמי השכירות, ואשר ליקויים ונזקים אלה פוגמים בשימוש הסביר בדירות המושכרות למטרת השכירות.

<u>דמי הניהול והנהלת חשבונות</u>:
בעבור שירותי התחזוקה והניהול כאמור ברכוש המשותף ובבניין הכוללים את כל השירותים המפורטים ישולם ע"י רנט-איט סך של 75,220 ₪ (כולל מע"מ) לחודש.

כחלק מהתשלום עבור דמי הניהול רועיקום תישא גם בתשלומים הבאים:
התשלומים בעבור ארנונה שטחים ציבוריים ככל שיהיו, חשמל, מעליות, קווי טלפון ואינטרנט ישולמו ע"י חברת רועיקום.
התשלומים בעבור בודק מעליות חצי שנתי, ביטוחים, שטיפת חניון תחתון (שנתי), גנרטור, משאבות מים, דחסן אשפה (אם יש), רכזת גילוי אש, לוחות חשמל, משאבות ומערכות ספרינקלרים, עמדות כיבוי אש, מפוחים וחיישנים בחניון ישולמו ע"י רועיקום ובכפוף לתקופות האחריות.

<u>תקופת ההסכם</u>:
ההסכם נערך לתקופה של שנה קלנדרית מלאה החל מיום 1.8.2025, אשר מתחדש לתקופה של שנה נוספת, וחוזר חלילה, אלא אם יודיע אחד הצדדים בכתב לצד השני לפחות 60 יום לפני תום התקופה על אי רצונו בחידוש ההסכם

האופציה לחידוש אוטומטי של ההסכם כאמור הינה ל- 4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. דהיינו הסכם זה יפוג בכל מקרה בתום 60 חודשים מיום תחילתו כאמור.

על אף האמור לעיל, הסכם זה ניתן לביטול בכל עת רק ע"י הנציגות, בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה על ביטול הסכם זה, לפחות 60 יום מראש טרם מועד הביטול.

8.6 הסכמי שכירות –

8.6.1 מגורים-מייצג להתרשמות

הוצג ריכוז השכרות שיפורט בהמשך. להלן בתמצית הסכם שכירות מייצג לפי החברה שנחתם ביום 11.6.25

השוכר – לימור דוד

המושכר – דירה מס' 80 בת 3 חדרים בקומה שלישית.

חניה – מקורה/לא מקורה, הממוקמת בקומת הקרקע/מרתף והמשמשת לחניית 1 כלי רכב בלבד (כמסומן בתשריט)

מטרת השכירות – מגורים בלבד

תקופת השכירות - 5 שנים מיום 26.6.25 ועד 25.6.30.

תקופת השכירות השנייה כמובנם בהסכם זה הינה תקופה שמתחילה מתום תקופת השכירות ולמשך 5 שנים נוספות.

מובהר כי תקופת השכירות השנייה תוארך מאליה, אלא אם יודיע השוכר למשכירה בכתב 90 יום לפני תום השכירות על רצונו לסיים את התקשרותו עם המשכירה ע"פ הוראות הסכם זה. מובהר ומוסכם בזה כי לשוכר ניתנת האפשרות להביא הסכם זה לידי סיום אף בתום כל שנת שכירות בתוך תקופת השכירות או בתוך תקופת השכירות השנייה ובלבד שימסור הושעה בכתב 90 ימים לפני תום שנת שכירות שבסיומה מבקש הוא להביא הסכם זה לידי סיום.

דמי השכירות – 7,500 ₪. דמי השכירות בגין המושכר, דמי שכירות המחסן ודמי האחזקה יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בהתאם למדד הידוע ביחס למדד הבסיס הידוע במועד חתימת הסכם השכירות.

מדי תום שנת שכירות, תהיה המשכירה רשאית להעלות את דמי השכירות בעליה של 1% לעומת דמי השכירות הריאליים (כולל הפרשי הצמדה למדד), ששולמו בתקופת השכירות הראשונה, כאמור וזאת בנוסף להפרשי הצמדה למדד.

דמי אחזקה - דמי האחזקה החודשיים בגין המושכר שישולמו לחברת הניהול במהלך תקופת השכירות יעמדו על סך של 627 ₪ כולל מע"מ כדין. בהתאם לאמור בהסכם הניהול עליו יחתום השוכר עם רנט איט בשם ובעבור חברת הניהול שיוסב ע"י רנט איט לחברת הניהול.

חברת הניהול תהיה רשאית, באישור מראש ובכתב של המשכירה, לעדכן את דמי האחזקה החודשיים אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה בגובה 1% לכל שנה נוספת במהלך תקופת השכירות ותקופת השכירות השנייה.

הוצאות מיסים ותשלומי חובה – השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולכל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו על המושכר, וכן יישא בכל הוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר (להלן "התשלומים לרשויות")

8.6.2 משרדים –

הוצגו הסכמי שכירות ל- 3 תאי שטח לשוכרים שונים.

להלן עיקרי פרטי ההסכמים:

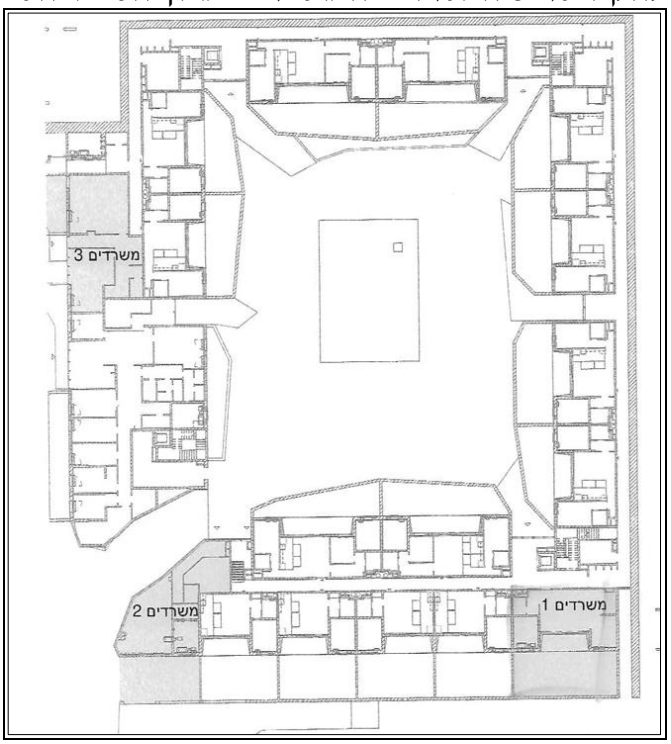
מס' משרד	תאריך הסכם	שוכר	שטח ברוטו במ"ר	חניות	מחסן	דמ"ש (₪)	דמי ניהול (₪)	תוקף הסכם	אופציה
1	15.10.24	שטרית	84	2	1	10,000	672	30.11.29	שנים 5
2	17.7.24	ד"ר אילון	118	2	1	17,700	944	31.10.29	שנים 3
3	2.6.24	סיטי דנט	136.5	2		17,712	1,090	31.5.29	שנים 5
סה"כ			**338.5**			**45,412**			

** מתקבל בפועל כ- 130 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע במועד ההסכם.
** ע"פ נתוני השכירות לחודש ספטמבר 2025 מתקבל סך של 47,318 ₪ (לא כולל מע"מ)

מטרת השכירות - ע"פ תב"ע.

הוצאות מיסים ותשלומי חובה –
השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולכל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, הוצאות תקשורת, כבלים וכו' שיחולו על המושכר, וכן יישא בכל הוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר (להלן "התשלומים לרשויות")

להלן תשריט המשרדים המושכרים מתוך הסכמי השכירות:



8.7 **<u>רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות</u>**

הוצגה פירוט הכנסות לחודש דצמבר 2025

סה"כ הכנסות ממגורים	:	822,721	₪	
סה"כ הכנסות ממשרדים	:	47,318	₪	(לא כולל מע"מ)
		=====		
סה"כ הכנסות	:	870,039	₪	

<u>דמי ניהול –</u>
ע"פ העולה מדוגמאות להסכמי הניהול שנחתמו מול הדיירים דמי הניהול המשולמים לפי גודל וסוג הדירה.

דמי הניהול שהתקבלו מן השוכרים השונים לחודש ספטמבר 2025 עומד על כ-68 א' ₪ לא כולל מע"מ.

מהווה סדר גודל של הסכום שמשולם לחברת הניהול (ר' להלן) כך שאין גירעון תפעולי.

8.8 **<u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>**

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –

מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה פרויקט מגורים משולב משרדים, המיועד להשכרה לטווח ארוך, בשכונת בוכמן, במודיעין.

מאז רכישת הזכויות חתמה החברה על הסכמי שכירות לכלל הדירות והמשרדים בפרויקט.

כפי שניתן לראות בתחשיב מדובר בדירות מטיפוסים שונים. המשרדים ממוקמים בק"ק ושווים מחושב בנפרד.

יצוין כי החוכר הקודם יזם תב"ע ותיקון לחוזה החכירה לשינוי השימוש מדיור מוגן לדיור להשכרה. הנ"ל שילם דמי היתר.

לפי הנמסר ולפי נתוני השכירות שהוצגו, התפוסה בפרויקט כ- 100%.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המלאה המהוונת של החברה בנכס **בהתאם להסכם רכישה שהוצג**, בכפוף לנתוני השכירות, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

לחברה זכויות חוזיות בלבד וזאת מכוח הסכם הרכישה שהוצג, והערת האזהרה שנרשמה.

לפי ביאור עורך דין החברה היא בעלת זכויות החכירה (98% מהחלקה- ראה ביאור לעיל) וזכאית לקבל את דמי השכירות לאחר שרכשה את הנכס ושילמה את מלוא התמורה.

הובא בחשבון כי לאחר רישום הבית המשותף החברה תירשם כבעלת זכויות חכירה מהוונות בנכס.

9.3 הוצגו בפנינו הסכמי שכירות, לרבות ריכוז הכנסות. ניתן לראות כי החברה השכירה את כלל הדירות והמשרדים לפרטיים, בתפוסה מלאה.

במהלך העסקים הרגיל מתחלפים שוכרים בדירות. נתוני תחלופת שוכרים שבוצעה בתקופה האחרונה מעידה על עליה ריאלית בדמ"ש.

כלומר, דירות שבהן התחלף שוכר הושכרו בסכום גבוה ריאלית מסכום הדמ"ש ששילם שוכר קודם בדירה.

מעבר לדמי השכירות משלמים השוכרים תשלומים שוטפים לרבות דמי ניהול. ניהול הפרויקט הופקד בידי חברת ניהול חיצונית תחת הסכם.

בחינת סכומי הניהול שמשולמים ע"י הדיירים ביחס לסכום שמשולם חברת הניהול מצביע על איזון.

9.4 ע"פ הוראות התב"ע והסכם החכירה היזם מחויב להשכיר את כלל הדירות כבנויות לטווח ארוך.

אין מגבלה על גובה דמי השכירות וניתן להשכיר את הדירות ע"פ שווי שוק.

לאחר סיום תקופת חובת השכירות, ניתן למכור את הדירות כפנויות וריקות למרבה במחיר.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. פורט לעיל שנתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשרת כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

9.6 התחשיב בוצע בהתייחס לשתי תקופות:

תקופה א' –
תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) - היוון ההכנסות שמניב הנכס עד לסיום חובת השכרתו ע"פ כללי הסכם החכירה והתב"ע.

היוון ההכנסות משכירות, בהתפלגות לשטחי המגורים ושטחי המשרדים.
שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר פוטנציאל לאי תפוסה בטווח הארוך וסיכון.

בהיקשר זה יצוין כי התפוסה במועד הקובע מלאה וכאשר מתחלפים דיירים הדבר נעשה תוך הגדלת הדמ"ש.

בהתאם לריכוז ההכנסות המאושר על ידי רו"ח החברה תוך בדיקה מדגמית של הסכמי שכירות והצלבות בלתי תלויות בהתאם לנתוני השיווק.

מאחר ובהתאם לכללי הסכמי השכירות והסכם הניהול השוכר משלם בנוסף לדמ"ש הוצאות שוטפות כגון ועד בית, חשמל, ארנונה וכו', הדמ"ש מהווים הכנסה תפעולית לחברה.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הפרויקט בתפוסה מלאה, הדירות מאוכלסות ומשמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

תקופה ב' –
ערך נוכחי של שווי הדירות בגמר ההשכרה (גישת השוואה ישירה):

כאמור, החברה יכול למכור את הדירות למרבה במחיר בתום תקופת ההשכרה המוגדרת.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן סביר שיצברו פחתים בתקופת ההשכרה, בשים לב לתקופת ההשכרה.

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר. השווי נקבע במצרפי משני החלקים שלעיל ומובא בערך נוכחי מהווון למועד השומה.

9.7 לצורך האומדנים נערך סקר מחירים של דירות מגורים בעיר. כ"כ נבחנו מחירי שכירות והובאו בחשבון התאמות.

מאחר ובפרויקט ישנן דירות מטיפוסים שונים, לרבות דירות מיוחדות, הובאו בחשבון מקדמי התאמה.

9.8 הנכס ממוקם בשכונת בוכמן המאופיינת בבניה נמוכה וצמודי קרקע בשילוב עם שטחים ציבוריים פתוחים ומבני ציבור. ביקור בעיר מלמד כי בשנים האחרונות העיר נמצאת בתנופת בניה, לרבות בנית שכונות חדשות הכוללות שטחי ציבור, דרכים וכדו'.

9.9 בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם. מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

9.10 מע"מ –במידה והחברה תעמוד בתנאי השכירות שנקבעו בדין מכר הדירות ודמי השכירות לאורך השנים יהיו פטורים ממע"מ.

9.11 **<u>אינפלציה, ריבית ואי וודאות ביטחונית-</u>**

אי הוודאות הביטחונית שוררת במשק כבר למעלה משנתיים. סביבת ריבית גבוהה גם כן שוררת מזה מס' שנים.

הדבר מביא לכך שנתוני השוק שקיימים מגלמים את ידיעת ו/או צפי השוק בשני המישורים שלעיל, על כל המשמעות הנובעת מהם. היכן שנדרש גולמו התאמות.

9.12 <u>סיכונים וסיכויים</u>:

<u>סיכונים</u>:
המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות.

תפוסה חלקית במהלך השנים ו/או השכרת הדירות במחיר פחות מן התחזית.

עלייה בגירעון וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים לאור מימון המלחמה.

<u>סיכויים</u>:
סיום אי הוודאות הביטחונית, הורדות ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית גידול ריאלי במחירים מעבר לתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 נתוני מכר

נתונים מסביבת הנכס (שכונת בוכמן)[19]

לאור ייחודיות הפרויקט בסביבה ומיעוט נתונים לגבי דירות בעלות מאפיינים דומים, להלן נתוני העסקאות האחרונות בין היתר בסביבה המיידית לרבות במבני מגורים בקומות, הממוקמים בסמוך למרכז המסחרי.

מתוך נתוני מאגר מידע נדל"ן ובהתייחס לנתונים ומס' בחדרים הובא בחשבון שטח הדירה כמגלם מרפסת סטנדרטית[20].

** ביום 2.7.25 בגוש 5813 חלקה 8, רח' לוי 5, נמכרה דירת גן בת 5 חדרים, בקומת קרקע, בשטח של 124 מ"ר, (שטח גינה 63 מ"ר) תמורת 4.205 מיליון ₪.
שנת בניה – 2001. בגילום שטח הגינה[21] **מתקבל כ- 31 א' ₪ למ"ר**

** ביום 6.5.25 בגוש 5814 חלקה 4, רח' שבטי ישראל 26, נמכרה דירת 5 חדרים, בקומה שביעית, בשטח של 150 מ"ר, תמורת 5.38 מיליון ₪.
שנת בניה – 2013. **מתקבל כ- 35.8 א' ₪ למ"ר**

** ביום 27.3.25 בגוש 5814 חלקה 46, רח' לאה אימנו 32, נמכרה דירת 5 חדרים, בקומה רביעית, בשטח של 138 מ"ר, תמורת 5.5 מיליון ₪.
שנת בניה – 2015. **מתקבל כ- 39.8 א' ₪ למ"ר**

** ביום 8.3.25 בגוש 5813 חלקה 8, רח' לוי 15, נמכרה דירה בת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 89 מ"ר, תמורת 2.93 מיליון ₪.
שנת בניה – 2002. **מתקבל כ- 32.9 א' ₪ למ"ר**

** ביום 24.2.25 בגוש 5815 חלקה 136, רח' שבטי ישראל 29, נמכרה דירת גן בת 5 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 125 מ"ר, (שטח גינה 45 מ"ר) תמורת 4.92 מיליון ₪.
שנת בניה – 2014. בגילום שטח הגינה[22] **מתקבל כ- 36.2 א' ₪ למ"ר**

** ביום 9.1.25 בגוש 5816 חלקה 77, רח' רחל אימנו 8, נמכרה דירה בת 5 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 131 מ"ר, תמורת 4.61 מיליון ₪.
שנת בניה – 2017. **מתקבל כ- 35.2 א' ₪ למ"ר**

** ביום 24.7.24 בגוש 5816 חלקה 65, רח' מנשה 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 113 מ"ר, תמורת 4.05 מיליון ₪.
שנת בניה – 2009. **מתקבל כ- 35.8 א' ₪ למ"ר**

** ביום 10.4.24 בגוש 5813 חלקה 14, רח' שבטי ישראל 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 114 מ"ר, תמורת 4.15 מיליון ₪.
שנת בניה – 2002. **מתקבל כ- 36.4 א'₪ למ"ר אק'.**

[19] השכונה כוללת מס' רב של בתים צמודי קרקע/צ"ק טוריים/דו משפחתיים ועוד.
לפיכך נדגמו רק נכסים /דירות הסמוכים /דומים ככל האפשר לנכס שבנדון
[20] בעסקאות בהן קיימת שונות בין מקורות המידע הובא בחשבון שטח ממוצע (לשם הזהירות כשטח המגלם מרפסת)
[21] שטח גינה עודף מעבר לשטח מרפסת סטנדרטית.
[22] שטח גינה עודף מעבר לשטח מרפסת סטנדרטית.

** ביום 11.2.24 בגוש 5816 חלקה 79, רח' לאה אימנו 4, נמכרה דירת 3 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 78 מ"ר, תמורת 3.0 מיליון ₪.
שנת בניה – 2012. **מתקבל כ- 38.4 א' ₪ למ"ר**

** ביום 23.8.23 בגוש 5818 חלקה 45, רח' אפרים 4, נמכרה דירת 4 חדרים, בקומה שניה, בשטח של 113 מ"ר, תמורת 3.5 מיליון ₪.
שנת בניה – 2007. **מתקבל כ- 31 א' ₪ למ"ר.**

** ביום 3.5.23 בגוש 5818 חלקה 46, רח' אפרים 5, נמכרה דירת 5 חדרים, בקומה ראשונה, בשטח של 136 מ"ר, תמורת 4.7 מיליון ₪.
שנת בניה – 2007. **מתקבל כ- 34.6 א' ₪ למ"ר.**

** **דירה למכירה** - ברחוב שבטי ישראל 2 (חלקה 14 סמוכה ממזרח) מוצעת למכירה דירת 4 חדרים בת 98 מ"ר + מבואה בשטח 15 מ"ר+ 23 מ"ר מרפסת וחניה לא מקורה, תמורת 3.85 מיליון ₪. הבניין נבנה בתחילת שנות ה-2000.
לאחר הפחתה למו"מ **מתקבל כ- 35 א' ₪ למ"ר.**

יצוין כי מדובר בדירות ותיקות באופן יחסי (ר' שנת בניה), כאשר סביר כי הקונה רואה לנגד השקעה נוספת עבור שיפוץ והתאמות עודפות.
כ"כ ביחס לנכס יש להביא התאמות נוספות כגון התאמה לתאריך, שוליות ועוד.

<u>פרויקט זילברמינץ מודיעין -</u>

מדובר בפרויקט חדש גוש 5642 חלקה 64 – רח' הרכבת פינת שדרות דם המכבים, הנמצא בשלבי בניה ושיווק וכולל 88 יח"ד במבנים בני 4 קומות מעל שדרת חנויות ומשלב בין היתר דירות בנות 3, ו- 3.5 חדרים.

להלן נתוני מכר מן השנה האחרונה:

<u>דירות 3 - 3.5 חדרים</u>					
יום מכירה	**מחיר ב-₪**	**שטח**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
06/01/2025	3,158,000	83	3.5	1	38,048
22/07/2024	3,390,000	83	3.5	2	40,843
18/06/2024	3,338,000	83	3.5	4	40,217
08/05/2024	2,847,000	73	3	4	39,000
01/04/2024	3,045,000	83	3.5	4	36,687
20/03/2024	3,100,000	83	3.5	2	37,349
18/03/2024	3,035,000	83	3.5	3	36,566
14/03/2024	2,820,000	82	3.5	3	34,390
<u>דירות 5-6 חדרים</u>					
29/09/2024	4,650,000	129	5	3	36,047
27/09/2024	5,148,000	149	6	1	34,550
13/06/2024	4,310,000	130	5	4	33,154
16/05/2024	4,320,000	130	5	1	33,231

מתקבל בממוצע לשנה וחצי האחרונות לדירת 3- 3.5 חדרים כ- 38 א' ₪ למ"ר.

דירות 3.5 אחרונות שנותרו לשיווק שווקו במחיר מוצע של 3,460,000 ₪.

<u>פרויקט רחוב תלתן -</u>

להלן מס' עסקאות לדירות 3 חדרים שנערכו בפרויקט חדש בגוש 5642 חלקות 92-91 :

יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
22/07/2025	2,975,000	71	3	2	41,901
16/07/2025	3,345,000	82	3	5	40,793
08/07/2025	3,350,000	82	3	4	40,854
04/07/2025	2,840,000	71	3	3	40,000
07/05/2025	2,906,808	74	3	5	39,281
23/04/2025	2,831,000	71	3	4	39,873
03/04/2025	2,855,932	82	3	5	34,828

<u>שכונת מורשת</u>
בשכונת מורשת הנמצאת בהליכי בניה ופיתוח נבנים מבני מגורים בקומות בצפיפות גבוהה בשילוב שטחי מסחר. מרבית העסקאות שנצפו הן לדירות גדולות.

לשם ביקורת, נבחנו עסקאות בדירות 3 חדרים בגודל של 85-80 מ"ר, אשר נמכרו במהלך השנה תמורת מחיר ממוצע של כ- 32 א' ₪ למ"ר.

ביחס ליחידות שבנדון יש להביא בחשבון מקדמים שונים לרבות צפיפות, דחייה מאפייני סביבה ועוד.

10.2 <u>נתוני שכירות</u>

** בפרויקט עזריאלי טאון במודיעין, בצמוד לקניון עזריאלי, מושכרות דירות לטווח ארוך ע"פ מחירון, ללא תיווך כדלהלן :

דירת 2 חדרים ומרפסת מושכרת תמורת 8,000 ₪
דירת 3 חדרים ומרפסת מושכרת תמורת 9,000 ₪.

המחיר לא כולל דמי ניהול. כ"כ חניה ומחסן אופציונליים תמרת תוספת תשלום.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' יצחק רבין, הוצעה להשכרה דירת 4.5 חדרים, בקומה 2 בשטח של 120 מ"ר, + מרפסת 12 מ"ר, תמורת דמ"ש של 7,500 ₪ לחודש.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' יצחק רבין 59, הוצעה להשכרה דירת 3 חדרים, בקומה 2 בשטח של 87 מ"ר, תמורת דמ"ש של 6,000 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 950 ₪ / ועד בית 150 ₪ לחודש.

** בשכונת השבטים במודיעין, בשד' ישכר 27 הוצעה להשכרה דירת גן בת 5 חדרים, בשטח של 125 מ"ר + גינה גדולה, תמורת דמ"ש של 9,700 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 1,550 ₪ / ועד בית 350 ₪ לחודש.

** בשכונת משואה במודיעין, ברח' נחל חבר 7 הוצעה להשכרה דירת 3 חדרים, בשטח של 77 מ"ר, תמורת דמ"ש של 6,000 ₪ לחודש.
ארנונה לחודשיים – 950 ₪.

** בשכונת מוריה במודיעין, ברח' מרים החשמונאית 30 מוצעת להשכרה דירת 2 חדרים, בשטח של 45 מ"ר, תמורת דמ"ש של 5,200 ₪ לחודש.

** בשכונת כרמים במודיעין, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 18 מתוך 22 קומות, בשטח של 88 מ"ר + מרפסת 12 מ"ר, תמורת דמ"ש של 7,500 ₪ לחודש.
ארנונה – 575 מ"ר ₪ לחודש. ועד בית – 420 ₪ לחודש.

10.3 <u>נתונים למסחר/ תעסוקה</u>

** ברחוב הרכבת במתחם עזריאלי במודיעין, מוצע להשכרה שטחי משרדים החל מ-300 מ"ר, עם חלוקה גמישה לפי שימושים, במבנה בן 4 קומות, צמוד לרכבת ולתחנה המרכזית, תמורת 90 ₪ לחודש.

** בפרויקט לב העיר מוצע להשכרה שטח משרדים של כ- 100 מ"ר בקומה 6 מתוך 12, תמורת 85 ₪ למ"ר

** שד' הרכס 13, פארק טכנולוגי מודיעין, מוצע להשכרה שטח משרדים של כ- 91 מ"ר, עם חלוקה ל-3 חדרים בקומה 3 מתוך 5, תמורת 6,000 ₪ לחודש. מתקבל כ- 66 ₪ למ"ר.

** ברחוב צלע ההר 47, פארק טכנולוגי מודיעין, מוצע להשכרה שטח משרדים של כ- 140 מ"ר ברוטו (מ"ר 115 נטו) בקומה 2, כולל חלוקה לחדרים, תמורת 70 ₪ למ"ר.

** ברח' צאלון 25, במודיעין סנטר, מוצע להשכרה שטח מסחרי של כ- 50 מ"ר בקומת קרקע, תמורת 7,000 ₪ לחודש. מתקבל כ- 140 ₪ למ"ר.

** ברח' חסידה 21, במרכז פורום ציפורים על כביש 431 בכניסה למודיעין, מוצע להשכרה שטח מסחרי של כ- 45 מ"ר בקומת קרקע, תמורת 6,300 ₪ לחודש. מתקבל כ- 140 ₪ למ"ר.

10.4 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש יוני 2025 עולה כדלקמן:

בינואר 2010	:	מדד	247.1
ביוני 2025	:	מדד	602.0

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 27%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו ממאי- יוני 2024 עד למאי – יוני 2025 בכ-2.5% (כלל ארצי).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו בשנת 2024 במחוז ירושלים ומחוז מרכז ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

2024										מחוזות ומספר חדרים
ממוצע שנתי		X-XII		VII-IX		IV-VI		I-III		
טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	
35	4,892.8	37	4,967.6	36	4,924.2	36	4,855.6	35	4,817.3	מחוז ירושלים - 1
60	3,647.5	62	3,669.6	63	3,669.1	65	3,638.5	64	3,610.0	1-2
41	4,410.8	43	4,470.8	42	4,442.4	43	4,384.5	42	4,340.4	3-2.5
62	5,667.0	70	5,730.1	66	5,706.9	64	5,629.7	61	5,593.7	4-3.5
104	6,888.2	110	7,102.3	110	6,969.4	108	6,788.4	105	6,677.6	6-4.5
24	4,985.6	26	5,090.0	25	5,012.2	24	4,942.0	23	4,893.5	מחוז מרכז - 4
42	3,215.6	47	3,273.5	45	3,203.7	43	3,189.3	42	3,195.9	1-2
24	4,094.4	26	4,163.2	25	4,115.1	24	4,060.5	24	4,035.9	3-2.5
28	5,241.9	31	5,333.3	29	5,261.8	28	5,204.6	28	5,166.2	4-3.5
55	6,901.3	58	7,022.7	56	6,948.0	56	6,839.2	57	6,779.1	6-4.5

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%</u>. היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן)[23]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%</u>.

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה</u>.

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

השמאי הממשלתי הראשי סוקר מסחר, משרדים ותעשיה אך אינו סוקר מגורים.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית בענף המשרדים והמסחר ב-0.25% - 0.3%. תעשיה ללא שינוי.

[23] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>**-

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה במגדל בית איילון בבורסה ברמת גן בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-<u>6.8%</u>.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ"ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-<u>6.5%</u> .

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- בוכמן- מודיעין						
גוש	5813					
חלקה (חלק)	137					
מגרש ע"פ תב"ע 420-0750125	ח-2					
שטח מגרש	10,502	מ"ר				
סה"כ דמ"ש חודשי בפועל						**822,721**
סה"כ דמ"ש שנתי ב-₪ (דמ"ש שוק)						**9,872,652**

תחשיב						
מרכיב המגורים						
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות						
הכנסות מדמ"ש למגורים		דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל- 18.75 שנים	ערך נוכחי ב-₪	
סה"כ הכנסות מדמ"ש בערך נוכחי		822,721	9,872,652	206,140,083	**133,718,209**	
חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה						
סוג יח"ד					סה"כ ב-₪	
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה)					2,930,183	
כמות יח"ד					120	
סה"כ שווי לכלל יח"ד נכון ליום חוו"ד					351,621,984	
שווי לאחר עלייה שנתית מינימאלית בשיעור של 1.20% (לפני עלויות שיפוץ)			1.20%		439,317,921	
עלות שיפוץ והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות			55,000		6,600,000	
סה"כ שווי נטו לפני היוון					432,717,921	
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		18.67	5.25%		**166,491,576**	
סה"כ שווי מרכיב המגורים (חלקים א'+ב')					**300,209,786**	

מרכיב המשרדים -	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	שיעור היוון	ערך נוכחי ב-₪
סה"כ שווי מרכיב המשרדים	47,318	567,814	7.25%	**7,831,912**
סה"כ שווי לכלל הפרוייקט				**308,041,697**

ביאור הכנסות מדמי שכירות בערך נוכחי -

תקופה	דמ"ש שוק	ערך נוכחי
	1.25%	**5.25%**
1	9,872,652	9,872,652
2	9,996,060	9,497,444
3	10,121,011	9,136,496
4	10,247,524	8,789,266
5	10,375,618	8,455,232
6	10,505,313	8,133,893
7	10,636,629	7,824,767
8	10,769,587	7,527,388
9	10,904,207	7,241,312
10	11,040,510	6,966,108
11	11,178,516	6,701,362
12	11,318,247	6,446,679
13	11,459,725	6,201,674
14	11,602,972	5,965,981
15	11,748,009	5,739,246
16	11,894,859	5,521,127
17	12,043,545	5,311,298
18	12,194,089	5,109,443
18.67	8,231,010	3,276,840
סה"כ	**206,140,083**	**133,718,209**

ביאור שווי יחידות הדיור -

טיפוס דירה	טיפוס אדריכל	מס' חדרים	שטח דירה	שטח מרפסות/ גינה במ"ר	שטח אק' גינה עודפת לחישוב	שטח אקו'	קומות	אומדן שווי ליח"ד	כמות יח"ד	סה"כ שווי
A	A	2	53	11		52.5	1,2,3,4	₪ 2,073,750	24	₪ 49,770,000
GR A1	A	2	52	61	14.3	66.7	קרקע	₪ 2,636,329	4	₪ 10,545,315
GR A2	A	2	54	72	17.0	71.5	3	₪ 2,824,645	2	₪ 5,649,290
B	B	3	73	10		72.8	1,2,3,4	₪ 2,766,400	38	₪ 105,123,200
B1	B1	3	75	11		74.8	1,2	₪ 2,843,350	2	₪ 5,686,700
B2	B2	3	74	11		73.9	1,2	₪ 2,806,490	2	₪ 5,612,980
B3	B3	3	73	10		72.9	3,4	₪ 2,770,200	2	₪ 5,540,400
B4	B	3	68	17	2.6	70.3	2	₪ 2,672,540	1	₪ 2,672,540
BB	B	3	99	72	17.0	116.5	2	₪ 4,425,480	1	₪ 4,425,480
GR B1	B	3	73	51-65	13.5	86.4	3	₪ 3,281,604	6	₪ 19,689,624
GR B2	B	3	73	91	21.8	94.4	3	₪ 3,585,300	7	₪ 25,097,100
C	C	4	88	16	2.1	90.5	1,2,3,4	₪ 3,303,980	18	₪ 59,471,640
C1	C	4	90	16	2.1	92.5	4	₪ 3,375,520	2	₪ 6,751,040
C3	C3	4	88	16	2.2	90.4	1	₪ 3,299,965	1	₪ 3,299,965
CP	CP	4	106	22	4.5	110.5	3,4	₪ 4,033,250	2	₪ 8,066,500
GR C1	C	4	88	62-73	15.9	104.3	קרקע	₪ 3,808,593	4	₪ 15,234,370
GR C2	C	4	88	145	30.8	118.8	3	₪ 4,337,660	2	₪ 8,675,320
GR C3	C3	4	90	256-302	50.9	141.2	3	₪ 5,155,260	2	₪ 10,310,520
סה"כ			**8,684**					**₪ 2,930,183**	**120**	**₪ 351,621,984**

סוג דירה	שווי למ"ר אקו'
דירת 2 חד'	₪ 39,500
דירת 3 חד'	₪ 38,000
דירת 4 חד'	₪ 36,500

**** שווי למ"ר מגלם מרפסת סטנדרטית של 12 מ"ר.**

מקדם מרפסת /גינה:	גינה עד 20 מ"ר	מעבר ל-20 מ"ר	מעבר ל-100 מ"ר
	0.50	0.25	0.15

שומה קודמת:

בשומתנו הקודמת שנערכה למועד קובע של דצמבר 2024, נקבע שווי הנכס על כ- 304 מיליון ₪.

השווי כיום דומה עם עלייה מזערית לאור עדכון נתוני השכירות, תחלופה של חלק מן הדיירים במחירון דמ"ש גבוה ריאלית מן המחירון הקודם וקיצור תקופת השכירות.

בדיקת רגישות:

סטייה של כ- 5% בשווי למ"ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 309 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-316 מ' ₪ (כולל משרדים)
במינימום כ- 292 מיליון ₪ למגורים וסה"כ לנכס כ-300 מ' ₪ (כולל משרדים)

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונת בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ- 308 מיליון** ₪ **(שלוש מאות ושמונה מיליון** ₪**).**

סכום של כ- 300.2 מיליון ₪ **לחלק המגורים כולל מע"מ.**
סכום של כ- 7.8 מיליון ₪ **לחלק המשרדים אינו כולל מע"מ.**

זכויות החכירה המהוונות של החברה בנכס בשלב זה הינן זכויות חוזיות, בהתאם להסכם הרכישה שהוצג והערת האזהרה שנרשמה.

בנסח הרישום עדיין רשום החוכר הקודם. לפי ביאור עו"ד חתוכה ממשרד פירון מיום 29.10.25 החברה היא הזכאית להירשם בחכירה לאחר רישום הבית המשותף כאשר היא שילמה את מלוא התמורה, קבלה חזקה כדין והשכירה את הדירות.

בנסח הרישום רשום שיעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות. המשכנתא <u>לא</u> הופחתה מהשווי שלעיל.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין

אבירן שמאות מקרקעין בע"מ
Aviran Real estate appraisal Ltd.

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

טלי כהן
שמאית מקרקעין וכלכלנית (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

ראובן צביק
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

רון אליהו
כלכלן (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
גוש 1902, חלקה 176
מתחם היסמין
קרית גת

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

21 באוקטובר 2025
מספרנו: 6344/9/25

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
פרויקט מגורים להשכרה
בנין מס' 1 במגרש 202
ע"פ תכנית 606-0232397 [1]
גוש 1902, חלקה 176
מתחם היסמין
קרית גת



[1] הנתונים ע"פ הסכם המכר. הנכס מהווה את מגרש 2021 ע"פ תב"ע- תב"ע מס' 606-0644575 (ר' פרק תכנון ורישוי)

מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

1. מטרת חוות הדעת ונתונים מרכזיים:

התבקשנו על ידי מר שרון תוסייה-כהן, וזאת עבור "רנט איט – ריט מגורים בע"מ" **(להלן "החברה")** לערוך חוות דעת שמאית ובמסגרתה לאמוד את שווי השוק של הנכס שבנדון לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה בהתאם להוראות תקן דיווח כספי בינלאומי מס' (IFRS) 13, (IAS) 40 ובשים לב לתקני השמאות המחייבים לרבות תקן 17.1

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק כדלקמן:

"המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה".

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסים במימוש.

גילוי פרטים

חוות דעת זו הוזמנה ע"י החברה באמצעות מר תוסיה כהן אשר הבהיר כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

מועד ההתקשרות לביצוע השומה הוא ספטמבר 2025. מס' רישיון שמאי 522

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על-פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

קיבלתי כתב שיפוי מהחברות לפיו הן מתחייבות לשפות את השמאים באם תוטל עליהם חבות כספית בקשר לשומה בגין כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה מכל סוג שהוא בקשר עם הערכות שווי נכסי החברה ו/או בבעלות חברות הבת.

יחסי תלות ושכר טרחה:

הריני מצהיר כי אין לי עניין בנכס הנישום. כ"כ לא קיימים יחסי תלות ביני לבין החברה[2]. אין תלות בין תוצאות השומה לבין כללי ההתקשרות ו/או שכ"ט.

לא הסתמכתי על מומחים ויועצים. בין היתר הסתמכתי על נתונים לגבי השוכרים וכללי ההתקשרות מולם כפי שהוצגו על ידי החברה.

הנני עורך מפעם לפעם חוות דעת שמאיות לנכסי החברה לרבות בטוחות לבנק וכו'.

[2] לרבות כמפורט ברשות לניירות ערך 30-105 מיום 22.7.15

<u>פרטי השכלה:</u>

1996 -	שמאי מקרקעין מוסמך. חבר לשכת שמאי מקרקעין בישראל.
1993 – 1995	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – לימודי תעודה לאחר B.A. – בוגר התכנית.
1999 – 2000	אוניברסיטת בר-אילן – הפקולטה למשפטים, המרכז למשפט מסחרי, השתלמות מקצועית בנושאי משפט ומקרקעין.

<u>ניסיון תעסוקתי בתחום המקרקעין:</u>

1998 -	בעלים ומנהל משרד פרטי לשמאות ויעוץ במקרקעין.

המשרד בראשותי מדורג החל משנת 2017 ע"י חברת **דן אנד ברדסטריט (Dun's 100)** ברשימת המשרדים המובילים במדינת ישראל בתחום שמאות מקרקעין.

המשרד עורך חוות דעת שמאיות בין היתר לחברות ציבוריות מובילות, הנהלות בנקים מסחריים לרבות מחלקת נכסים של הבנק, חברות יזמיות/קבלניות, עבור ועדות מקומיות לתכנון ובניה (1999-2019), משרדי עורכי דין לרבות כונסי נכסים ועוד.

כ"כ הנני עורך חוות דעת שמאיות כמומחה ממונה מטעם בית משפט בנושאי שווי נכסים ו/או ירידת ערך.

שמאי מייעץ מספר מתחמי "פינוי בינוי" גדולים לרבות עריכת בדיקות כדאיות כלכלית שמאית, אומדני דמ"ש, טבלאות ניקוד ועוד.

שימשתי שמאי מכריע (בתיקים מלפני תיקון 84) הממונה מטעם וועדות ערר לנושא פיצויי הפקעה וירידת ערך. כ"כ שימשתי שמאי מכריע לנושא היטל השבחה.

הנני כלול ברשימת שמאים מורשים של הבנקים המסחריים המובילים.

"שמאי התכנית" במספר מתחמי קרקע גדולים לרבות כעורך טבלאות האיזון והקצאה שמאושרות כחלק ממסמכי התכנית.

שימשתי שמאי יועץ למס' חברות מפתחות בפרויקטים של התחדשות עירונית שמונחים ע"י משרד השיכון.

1994 – 1998	חב' לייעוץ כלכלי ושמאות מקרקעין – תפקיד אחרון שמאי מקרקעין.
1996 – 1998	אוניברסיטת ת"א – התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים – עוזר הוראה בקורס "מבוא לשמאות מקרקעין" (הרצאות פרונטאליות וסיוע בכתיבת הבחינה הסופית).

<u>לצורך חוו"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:</u>

* עיון בפלט מידע מפנקס הבתים המשותפים כפי שנצפה באינטרנט ביום 21.10.25 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י הוועדה המקומית.
* נבחנו היתרי הבניה למבנה שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם רכישה ונספחים.
* עיון בחוות דעתנו הקודמות האחרונה למועד 31.12.24 בה נקבע השווי לכ- 201.4 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 30.9.25

2. <u>פרטי הפרויקט:</u>

גוש	:	1902
חלקה	:	176
בעלי זכויות חוזיות	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")**
מגרש מגורים ע"פ תב"ע 606-0232397	:	202 (המגרש ע"פ הסכם המכר)
שטח חלקה	:	1,920 מ"ר
מס' יח"ד	:	119 יח"ד
מיקום	:	רחוב הרב אברהם לחיאני 5, פינת שדרות גת, קריית גת.

** לאחרונה נרשמה החלקה כחלק מבית משותף הכולל את חלקות 174-177
הדירות שבנדון מהוות את תת חלקות 1-119 (ר' פירוט נסח רישום וצו בית משותף)

** הפרטים נלקחו מפלט מידע מפנקס הבתים המשותפים שנצפה באינטרנט מיום 21.10.25 (להלן "נסח") צו בית משותף, הסכם מכר ונתוני תכנון.

<u>לעניין המצב הביטחוני –</u>

מזה כשנתיים מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית מתמשכת. מדובר במשבר ביטחוני חריג בעוצמתו שנפרס על פני מס' חזיתות ומשנה עוצמות מפעם לפעם.

כיום קיימות הפסקות אש בכלל החזיתות ואין מגבלות מהיבט זה על המשק.

מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז פרוץ המשבר הבטחוני, רובם המוחלט של עסקאות ההשוואה מגלמות את אי הוודאות הנ"ל שהלכה והתבהרה ככל שחלפו החודשים עד למצב כיום. היכן שנדרש גולמו התאמות.

3. <u>תיאור הפרויקט והסביבה:</u>

3.1 <u>תיאור הנכס / המגרש</u> –

הנכס מהווה בניין מגורים, אשר מהווה חלק ממתחם הכולל ארבעה מבני מגורים, בשכונת הפרחים בקרית גת.

הבניין, ממוקם בפינת הרחובות שד' גת והרב אברהם לחיאני, ומהווה את המבנה הצפוני מתוך ארבעה מבנים דומים.

הכניסה ללובי המבנה חזיתית לרחוב לחיאני, בסמוך לרחוב שדרות גת.

המבנה כולל 21 קומות (כולל ק"ק) ו- 119 יח"ד המושכרות <u>**בתפוסה מלאה 100%**</u>
להלן התפלגות הדירות:

קומת הקרקע	:	כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים
קומה 1	:	כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומות 2-17	:	קומות טיפוסיות הכוללות : 6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומה 18	:	כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 19	:	כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 20	:	כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

<u>סיכום ע"פ מס' חדרים (כולל דירות מיוחדות)</u>

כ- 93 יח"ד הן דירות 4 חדרים (כ- 88 מהן בקומות טיפוסיות).

כ- 20 יח"ד הן דירות 3 חדרים

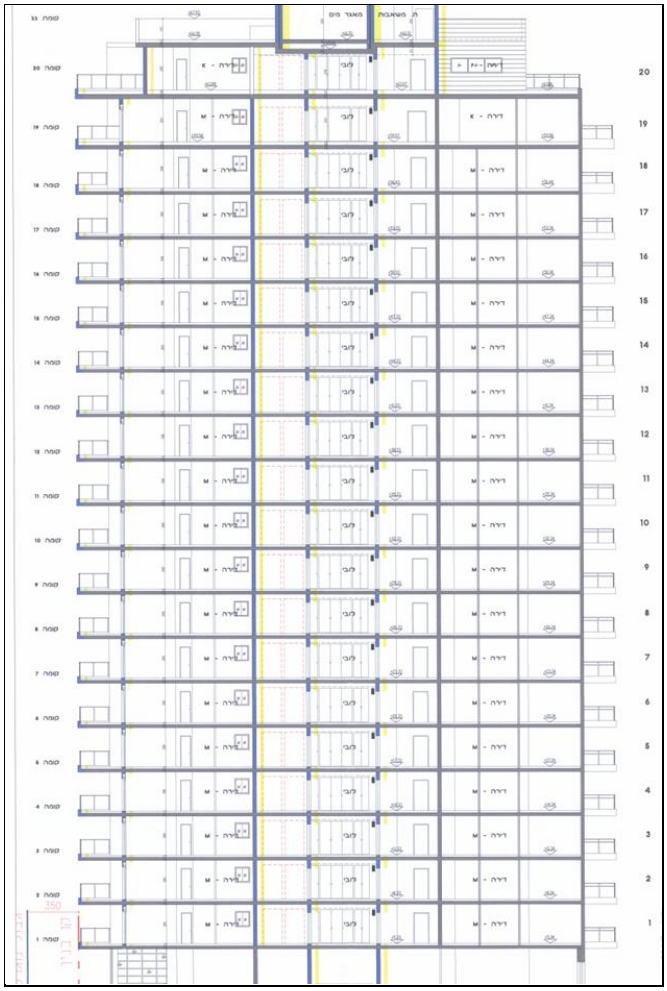
כ- 6 דירות, לרבות דירות מיוחדות הן דירות 5 חדרים.

ע"פ הנמסר ומביקור במקום נראה כי כלל יחידות הדיור מאוכלסות, תחת הסכמים מול דיירים.

מרתפי חניה - הבניין כולל ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה. הכניסה לחניון מרחוב הרב אברהם לחיאני. ע"פ תשריט ההיתר 107 חניות חלקן חניות עוקבות.

רמת הגמר סטנדרטית כמקובל במגדלי מגורים דומים בסביבה, לרבות בשטחים הציבוריים, הלובי והחניה.

להתרשמות – מתוך תשריט ההיתר:







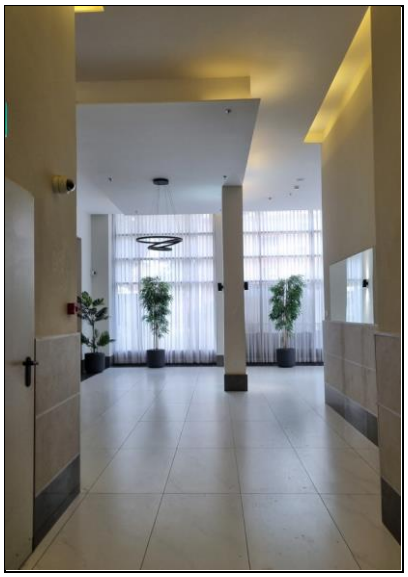
ר' תשריטים קומה טיפוסית בפרק רישוי.

המבנה כולל לובי עם כניסה מבוקרת, שני גרעיני מדרגות ומעליות לכלל הקומות והמרתפים.

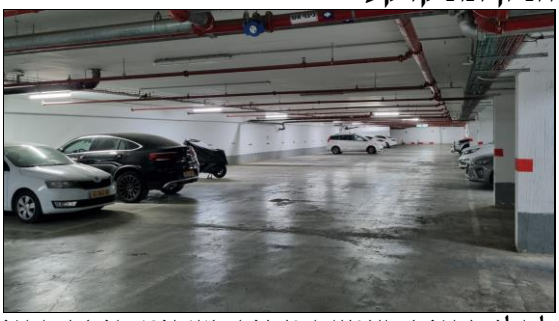
הבניין – מבט מפנים המתחם



לובי פנימי – כניסה מרח' הרב לחיאני

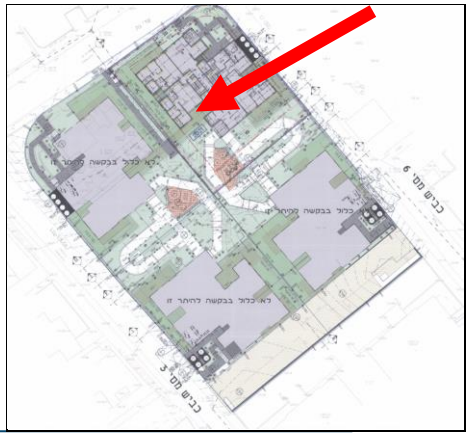


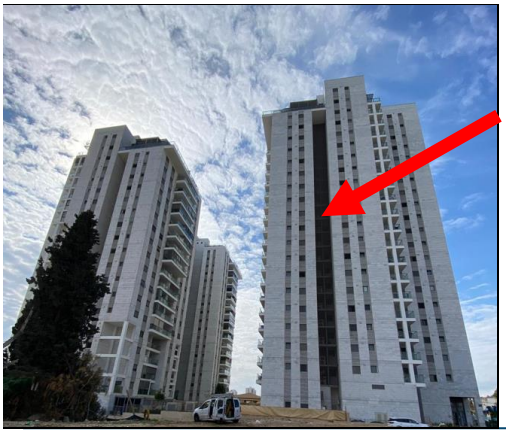
חניון תת קרקעי



להלן תכנית העמדה מתוך תשריט היתר הבניה ותמונת המתחם:

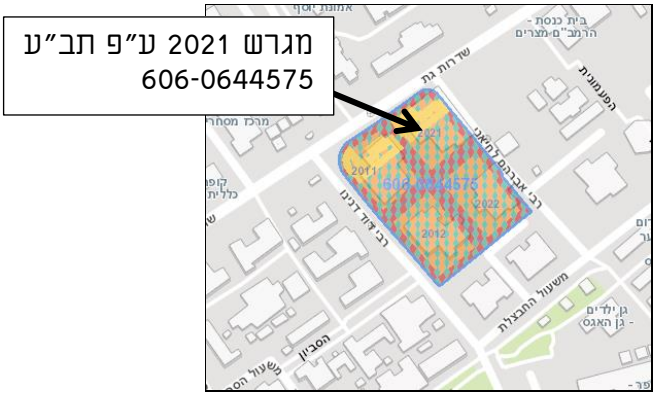
הבניין שבנדון הינו המבנה הצפוני בפרויקט הכולל ארבעה מבנים סמוכים.





מגדל "A-TOWER", רח' התדהר 5 רעננה | ת.ד. 4014 מיקוד 4366507
טלפון: 09-7482411 פקס: 09-7401913 E-mail: office@aviran.info
www.aviran-real-estate.com

להלן סימון המגרש ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –





3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס ממוקם בפינת הרחובות שדרות גת והרב אברהם לחיאני בשכונת הפרחים בקרית גת.
השכונה ממוקמת במרכז קרית גת מדרום לכביש 35.

ניתן לראות בסביבה מבני מגורים ותיקים. כ"כ מספר מבנים מגדלים ומבני מגורים חדשים בדומה למבנים שבפרויקט שבנדון.

בחזית הבנין לשד' גת מרכז מסחרי חד קומתי ותיק וגינה ציבורית. כ"כ ניתן לראות בסביבה מבני ציבור שונים לרבות מבני חינוך ודת.

הפיתוח הסביבתי ותיק ובהליכי התחדשות. רח' הרב אברהם לחיאני טרם נפרץ למעבר מלא.

לאחרונה פורסם כי הוקם בעיר מתחם או בסיס אמריקאי כעורף לוגיסטי לניהול עזה.

<u>גבולות המתחם</u>:

מצפון – שד' גת הכוללות מבנים ותיקים מבני מגורים ומרכז מסחרי חד קומתי.

מדרום – שני מבני מגורים חדשים יחסית ומעברם רחוב משעול חבצלות הכולל מבני ציבור ומסחר.

ממערב- רחוב הרב דנינו הכולל בתי מגורים.
ממזרח - רחוב הרב אברהם לחיאני ומעברו שטח פתוח.

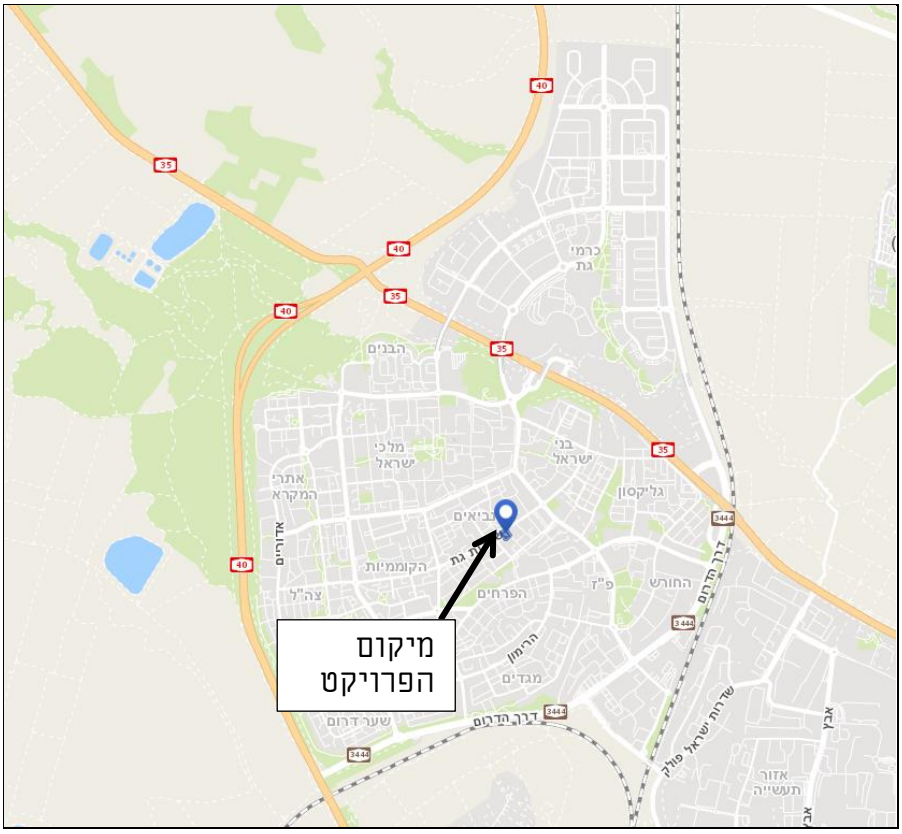
העיר קריית גת ממוקמת בין כביש 40 לכביש 35 מדרום לצומת פלוגות בחבל לכיש.

נכון ליוני 2025, קריית גת כוללת ע"פ נתוני הלמ"ס אוכלוסייה של כ -73.4 א' תושבים עם קצב <u>גידול שנתי של 3.6%</u>.[3]

העיר כוללת אזור תעשייה הכולל מפעלי היי טק ומס' רב של שכונות ותיקות וחדשות, לרבות פרויקטים שנמצאים בשלבי התחדשות ולרבות שכונת כרמי גת אשר ממוקמת מצפון לכביש 35.

קריית גת בנויה בסמיכות לכמה עורקי תחבורה ראשיים, וממנה מסתעפים כבישים לכיוונים שונים .מחלף קריית גת הסמוך למושב שדה משה מוביל לכביש 6.

כ"כ בעיר תחבורה ציבורית לרבות תחנת רכבת על ציר באר שבע – תל אביב.



[3] גבוה מהממוצע הארצי

4. יום הביקור בנכס:

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין, ביום 9.10.25.

5. המועד הקובע:

התבקשתי להתייחס ליום 30.9.25

6. נתוני תכנון:

בדיקת נתוני תכנון שניתנים ע"י רשויות התכנון מלמדת כי בנכס חלות התכניות העיקריות הבאות:

תב"ע מס' 606-0644575	פורסמה למתן תוקף בי.פ 8310 מיום 25.6.2019
תב"ע מס' 606-0232397	פורסמה למתן תוקף בי.פ 7023 מיום 21.4.2015
תב"ע מס' 101/02/9	פורסמה למתן תוקף בי.פ 2572 מיום 25.10.1975

תכנית 606-0232397 מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם היסמין, בקרית גת, אשר ייעדה את המתחם לפינוי בינוי ויצירת 4 מגדלי מגורים רבי קומות חדשים.

התכנית יצרה שני מגרשי מגורים לרבות מגרש 202 בחלק הצפון מזרחי[4].

תכנית 606-0644575 המאוחרת יצרה חלוקת מגרשים, תוספת יח"ד וגובה.
הפרויקט שבנדון מהווה את מגרש **מס' 2021** הצפוני, בייעוד **מגורים ד'.**



[4] בטרם אישור תכנית 606-0644575 המאוחרת, היתרי הבניה ניתנו על בסיס תכנית זו – שני בניינים למגרש (ר' להלן)

שטח המגרש - 1,911 מ״ר.

שטח עיקרי	:	11,359 מ״ר
שטח שירות על קרקעי	:	4,500 מ״ר
שטח שירות תת קרקעי	:	5,748 מ״ר
תכסית	:	45%
כמות יח״ד	:	119
קומות על קרקעיות	:	22
קומות תת קרקעיות	:	4
כמות מבנים	:	1

מקומות חניה ע״פ תקן בעת הוצאת היתרי הבניה.

שימושים - מגורים, בנייני מגורים בני 21-22 קומות על קרקעיות ו- 3-4 קומות מרתף חניה.

הוראות בינוי –

כללי- תותר בנית מגורים בלבד.
תותר בנית דירות בקומת קרקע
תותר הוצאת היתר בניה לכל בנין בנפרד.

מחסנים - יותר מחסן 1 לכל יח״ד

חדרים על הגג - שטח חדר על הגג לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד מעבר למכסת השטחים הפורטת בטבלת זכויות הבניה.

11% מיחידות הדיור (52 יח״ד)[5] באזור מגורים ד׳ תהיינה דירות קטנות.

[5] מתוך 466 יח״ד בתחומי התב״ע (ארבעה מגרשים)

7. נתוני רישוי -

** **היתר מס' 20160111 מיום 18.7.2016.**
ניתן להריסת מבנים בגוש 1902 בחלקות 20, 22 התארגנות אתר + דיפון + חפירה

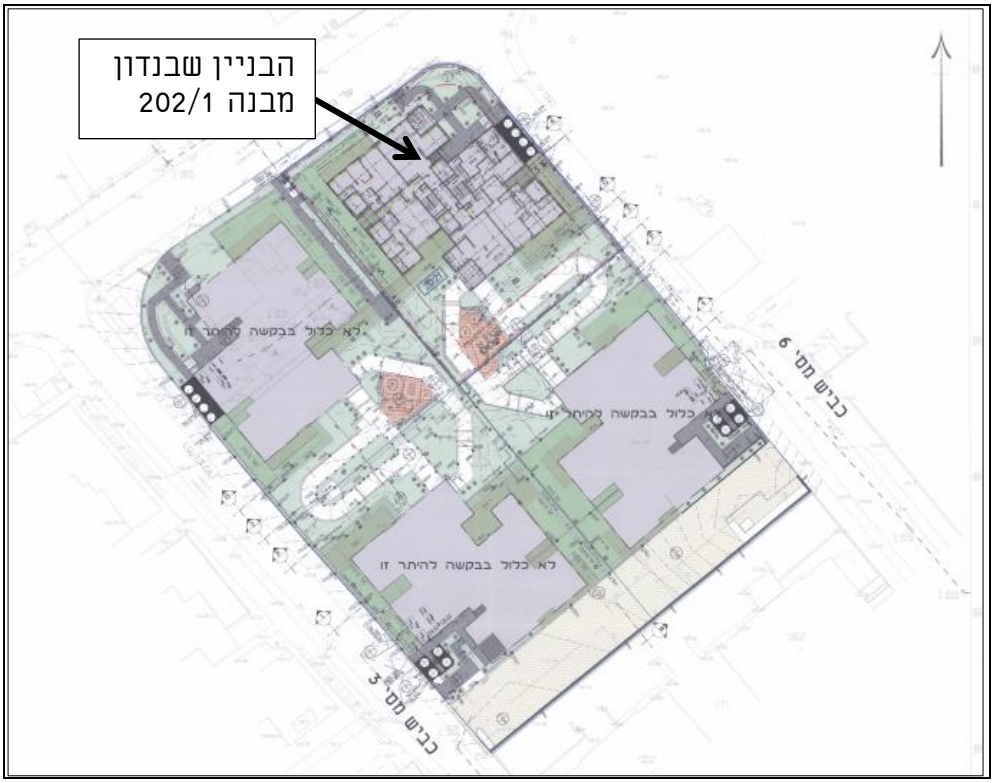
** **היתר מס' 20170084 מיום 20.3.2017.**
ניתן לבניית שני מבני מגורים + 4 מרתפי חניה + הריסת מבנה 18 + ח' טרנספורמציה.

מבנה 202/1 כולל 21 קומות מגורים + גג טכני ו- 119 יח"ד
מבנה 202/2 כולל 20 קומות מגורים + גג טכני ו-114 יח"ד

** **היתר מס' 20180079 מיום 22.4.2018.**
ניתן לשינוי חומר מסתורי כביסה מפלדה לבטון ללא תוספת שטחים.

** **היתר מס' 20200101 מיום 25.5.2020.**
ניתן לפיצול היתר מאושר מס' 20170084 לשני היתרים נפרדים, תוספת חדר משאבות בקומת מרתף ושינויים[6].

להלן תשריט העמדה של המתחם מתוך תשריט ההיתר :
בנין 202/1 פונה צפונה בפינת הרחובות שדרות גת ורבי אברהם לחיאני.



[6] משוייך לבניין שבנדון (202/1). במקביל ניתן היתר לבניין השני (201/2) שמהווה חלק מהיתר 20170084 שפורט לעיל.

להלן שטחי הבניה ע"פ דף היתר מס' 20200101

מפלס/ קומה	שימוש	שטח עיקרי		שטח שירות		מספר יח"ד		שטח אחר
		קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	קיים	מבוקש	
-4.00	מרתף			973.35	4.18	119		
-3.00	מרתף			949.47	4.18			
-2.00	מרתף			949.47	4.18			
-1.00	מרתף			949.47	69.22			
0.00	מגורים	334.58		435.60	4.27			
0.00	מרפסת לא מקורה.							665.84
0.00	פרגולה.							112.08
1.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
2.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
3.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
4.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
5.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
6.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
7.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
8.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
9.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
10.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
11.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
12.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
13.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
14.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
15.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
16.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
17.00	מגורים	562.75		162.08	3.03			
18.00	מגורים	578.81		162.08	3.03			
19.00	מגורים	502.86		148.12	3.03			
20.00	מגורים	353.84		122.53	3.03			
21.00	בניה בחלל הגג			42.63	1.30			
סה"כ:		11336.84		7488.08	147.93	119	0	777.92
		11336.84		7636.01		%בניה:		593.24

ע"פ טבלת השטחים בתשריט ההיתר:

שטח עיקרי על קרקעי : 10,011.55 מ"ר + 1,325.29 מ"ר מרפסות

סה"כ 11,336.84 מ"ר עיקרי

שטח ממ"ד : 1,520.81 מ"ר.

סה"כ פלדלת ללא מרפסות : 11,532.36 מ"ר ל – 119 יחידות דיור

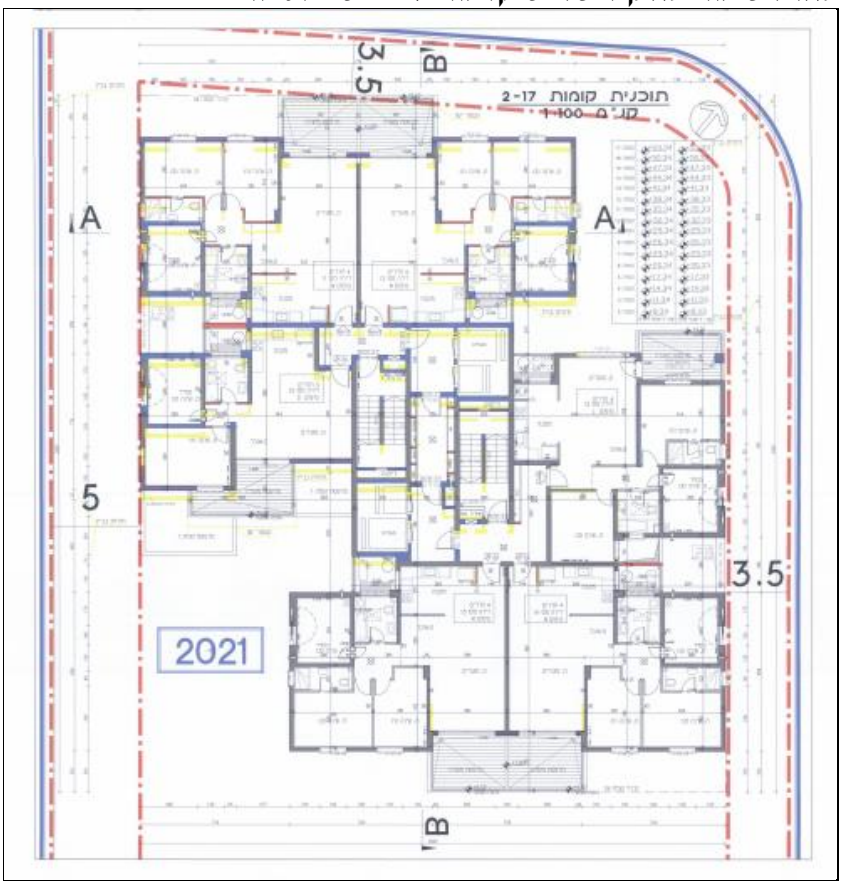
ארבע קומות המרתף משמשות בין היתר לחניה ואחסנה.

<u>תמהיל הדירות והקומות ע"פ תשריט ההיתר</u>:

קומת הקרקע	:	כוללת 3 יח"ד בנות 4 חדרים
קומה 1	:	כוללת 6 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומות 2-17	:	קומות טיפוסיות הכוללות : 6 יח"ד כ"א (1 x שלושה חדרים / 5 x ארבעה חדרים)
קומה 18	:	כוללת 6 יח"ד (2 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 19	:	כוללת 5 יח"ד (1 x שלושה חדרים / 3 x ארבעה חדרים / 1 x חמישה חדרים)
קומה 20	:	כוללת 3 יח"ד (1 x ארבעה חדרים / 2 x חמישה חדרים)

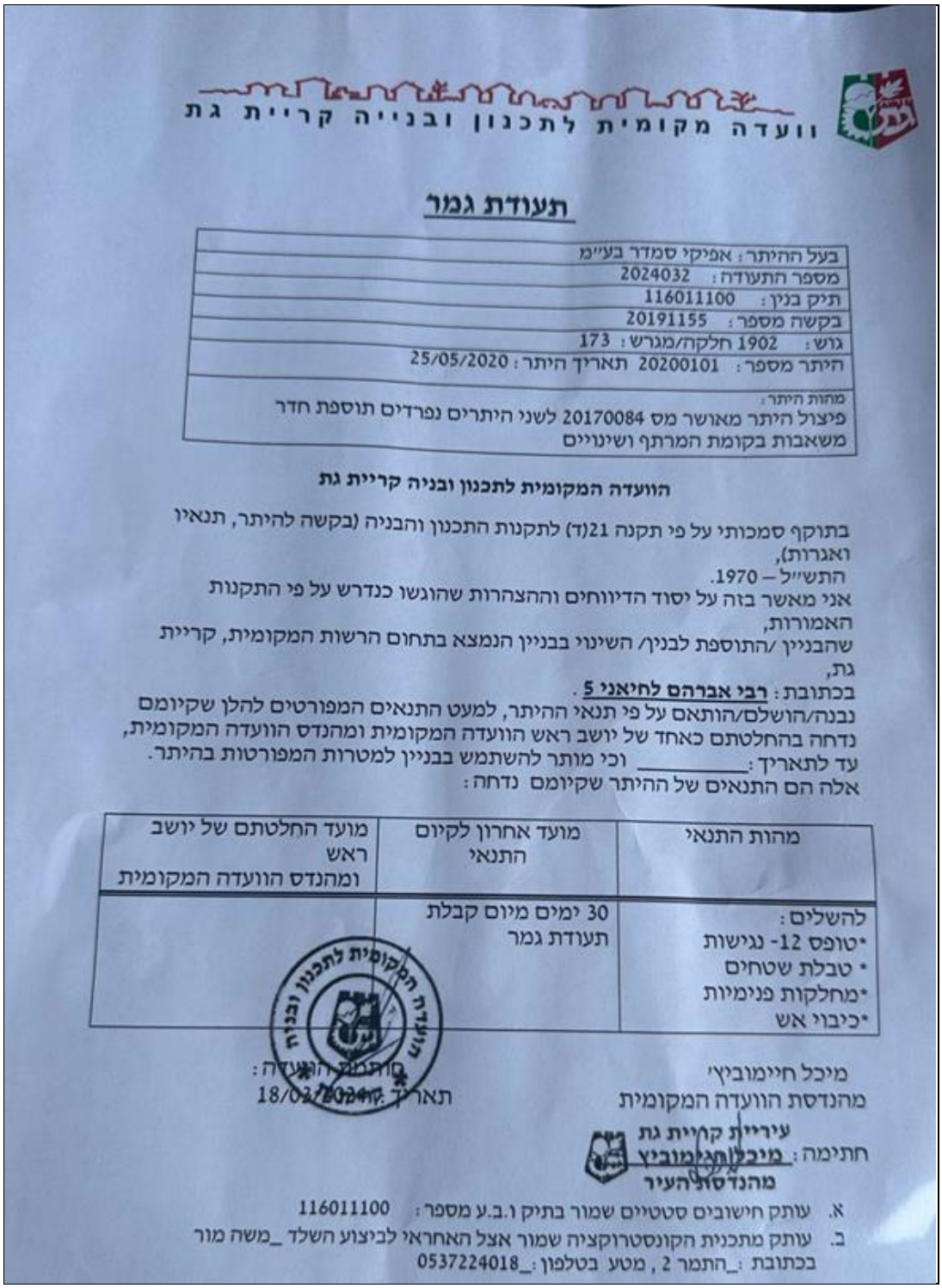
** הדירות בקומת קרקע ובקומות העליונות כוללות חצרות/מרפסות גג.

להתרשמות להלן תשריט קומות 2-17 טיפוסיות



<u>תעודת גמר</u>

ביום 18.3.2024 ניתנה למבנה תעודת גמר (היתר מס' 20200101)



וועדה מקומית לתכנון ובנייה קריית גת

תעודת גמר

בעל ההיתר: אפיקי סמדר בע"מ
מספר התעודה: 2024032
תיק בנין: 116011100
בקשה מספר: 20191155
גוש: 1902 חלקה/מגרש: 173
היתר מספר: 20200101 תאריך היתר: 25/05/2020
מהות היתר: פיצול היתר מאושר מס 20170084 לשני היתרים נפרדים תוספת חדר משאבות בקומת המרתף ושינויים

הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת

בתוקף סמכותי על פי תקנה 21(ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל – 1970.
אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש על פי התקנות האמורות,
שהבניין /התוספת לבנין/ השינוי בבניין הנמצא בתחום הרשות המקומית, קריית גת,
בכתובת: **<u>רבי אברהם לחיאני 5</u>** .
נבנה/הושלם/הותאם על פי תנאי ההיתר, למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם כאחד של יושב ראש הוועדה המקומית ומהנדס הוועדה המקומית, עד לתאריך: _____ וכי מותר להשתמש בבניין למטרות המפורטות בהיתר.
אלה הם התנאים של ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי	מועד החלטתם של יושב ראש ומהנדס הוועדה המקומית
להשלים: *טופס 12- נגישות * טבלת שטחים *מחלקות פנימיות *כיבוי אש	30 ימים מיום קבלת תעודת גמר	

חתימת הוועדה:
תאריך: 18/02/2024

מיכל חיימוביץ'
מהנדסת הוועדה המקומית
חתימה: מיכל חיימוביץ
עיריית קריית גת
מהנדסת העיר

א. עותק חישובים סטטיים שמור בתיק ו.ב.ע מספר: 116011100
ב. עותק מתכנית הקונסטרוקציה שמור אצל האחראי לביצוע השלד _משה מור
בכתובת: _התמר 2 , מטע בטלפון: _0537224018

8. נתוני משפט:

8.1 פלט מידע מפנקס הבתים המשותפים כפי שנצפה באינטרנט מיום 21.10.25

מדובר בנסח רישום המשותף ל-4 החלקות שבמתחם (174-177) אשר נרשם לאחרונה (28.9.25)

סה"כ שטח קרקע רשום : 8,364 מ"ר

סה"כ תת חלקות : 467 + 1 תת חלקה רכוש משותף.

תקנון : מוסכם

הבית המשותף נוצר ע"י שטר 47791/2025 מיום 28.9.2025.

הרכוש המשותף

רשויות	שטח במ"ר			תת חלקות	תקנון	שטר יוצר		
עיריית קריית גת	8,364			468	מוסכם	47791/2025		
כתובת: הצבעוני 5, קריית גת; היסמין 111, קריית גת; ציפורן 5, קריית גת; הרב דנינו 3, קריית גת								

הערות

הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת					47791/2025/3
הערות: ראה בקשה מיום 19/09/2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין.						
הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27	הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית גת					47791/2025/4
הערות: ראה בקשה מיום 19/09/2019 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין						

להלן נתוני הקניין וההערות הרשומים בתת החלקות הנ"ל:

בעלים רשום : אפיקי סמדר בע"מ (בשלמות)

רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל (סעיף י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל)

רשומה הערת אזהרה לטובת רנט איט – ריט מגורים בע"מ (בשלמות)

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת מיטב דש סל – אשראי לא סחיר, שותפות כללית
הלווים : רנט איט – ריט מגורים בע"מ.

רשומה הערת אזהרה לרישום משכנתה לטובת אפיקי סמדר בע"מ.
הערות : המתחייב- רנט איט
הלווים : רנט איט – ריט מגורים בע"מ.

** **הערות לפי תקנה 27 הינן הערות קודמות בדבר ייעוד המקרקעין (כמות יח"ד ושטחי בניה) אשר מתייחסות לחלקות סמוכות 175 ו-177 לאחר שינוי בהיתרי הבניה שניתנו בחלקות אלה.**
הערות אלה לא נרשמו בפנקס הזכויות, בנסח הרישום הפרטני הקודם לחלקה 176.

מנתוני צו הבית המשותף שהופק (ר' להלן) עולה כי החלקה שבנדון (**חלקה 176**) מהווה את אגף 1/מבנה I. היחידות שבנדון מהוות את יחידות 1-119 בשטחים שונים ולרבות הצמדות.

8.2 צו בית משותף

ממסמך צו בית משותף שהופק לרבות תשריט ותקנון עולים הנתונים הבאים:

** הבית המשותף כולל 4 חלקות 174-177 בשטח כולל של 8,364 מ"ר

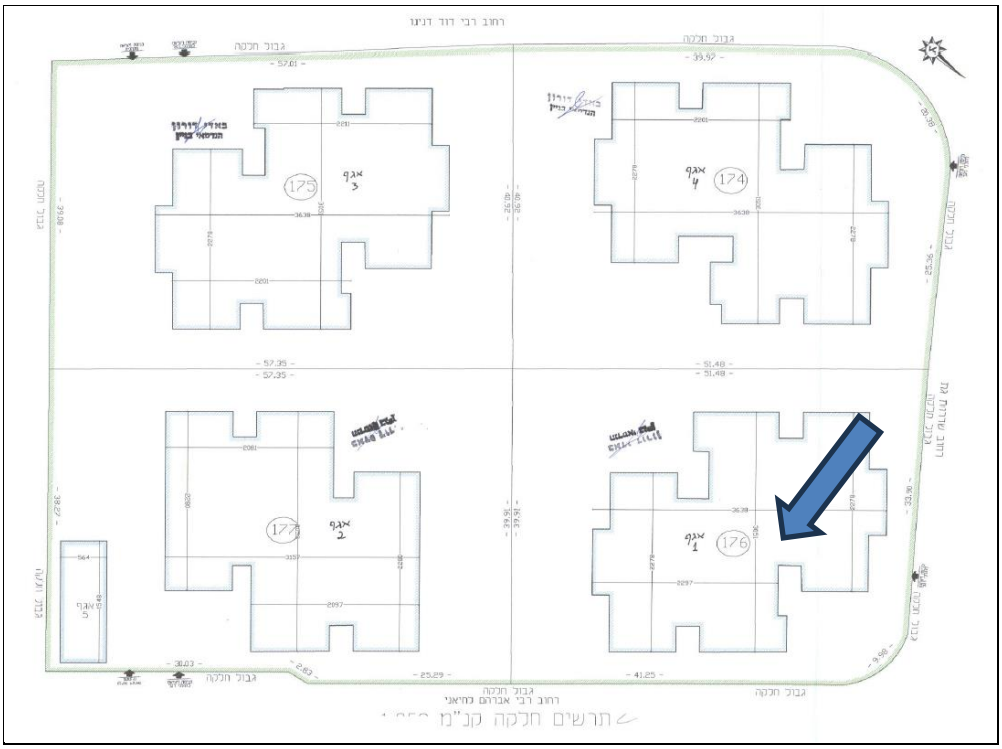
** הבית המשותף כולל מבנה אחד עם 5 אגפים להלן:

תיאור הבית

מבנה	אגף	כניסה	מספר קומות	מספר תתי חלקות	כתובת
I	1		25	119	הצבעוני 5, קריית גת
	2		23	114	היסמין 111, קריית גת
	3		23	114	ציפורן 5, קריית גת
	4		25	119	הרב דנינו 3, קריית גת
	5		2	1	היסמין 111, קריית גת
			סה"כ תתי חלקות:	467	

ארבעת האגפים 1-4 מהווים את ארבעת בנייני המגורים.
אגף 5 מהווה חדר שנאים בשתי קומות מרתף (תת חלקה 468)

ע"פ תשריט חלקה 176 שבנדון מהווה את אגף 1 הכולל 119 תתי חלקות. (ר' תשריט)[7]
בפינת רחוב אברהם לחיאני ושדרות גת (חלקה צפונית)



הרכוש המשותף יקבל את המספר 174/0.

[7] הבניין כאמור כולל 119 חלקות. צו הבית המשותף מפרט את שטח תת החלקות, מיקומן ע"פ תשריט, הצמדות (מחסנים, חניות, מרפסות, מסתורי כביסה וחצרות בדירות הגן) וחלקים ברכוש המשותף.

כחלק מסעיף שעבודים בצו הבית המשותף נרשמה בתת חלקות 1-119 שבנדון הערת אזהרה לטובת רנט איט ריט מגורים.

תתי חלקות	פעולה	מס' שטר מקורי	סכום	הערות	המוטב / זכאי	בעלי זכויות משועבדים	הלווה
1-119	הערת אזהרה	18148/2024/1			רנט איט - ריט מגורים בע"מ	כל הבעלים	
	הערת אזהרה לרישום משכנתה	18148/2024/2	ללא הגבלה		מיטב דש סל - אשראי לא סחיר, שותפות כללית	כל הבעלים	רנט איט - ריט מגורים בע"מ
	הערת אזהרה לרישום משכנתה	18148/2024/3	15,000,00 0 ₪	המתחייב רנט-איט	אפיקי סמדר בע"מ	כל הבעלים	רנט איט - ריט מגורים בע"מ
1-467	הערה בדבר העברה לזרים	30528/2017/3		סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960	מדינת ישראל		

** **<u>תקנון מוסכם</u>**

החלקים המוצמדים לדירות מפורטים בטבלה המופיעה בתשריט הבית המשותף.

הפרדת הרכוש המשותף לאגפים:

הבית מורכב מחמישה אגפים, ובו 467 דירות:

א. אגף I – הכולל את דירות 1 עד 119.

ב. אגף II - הכולל את דירות 120 עד 233.

ג. אגף III - הכולל את דירות 234 עד 347.

ד. אגף IV - הכולל את דירות 348 עד 466.

ה. אגף V - הכולל את דירה 467.

סך כל הדירות בבית המשותף - 467.

כל חלקי הרכוש המשותף כהגדרתם בסעיף 52 לחוק שבתחום כל אגף, יהיו צמודים לדירות שבאותו אגף בלבד למעט השטחים והמתקנים המשמשים את כל הבית.

כל חלקי הרכוש המשותף אשר אינם נמצאים בתחום האגפים ימשו רכוש משותף של כל הבית כולו (להלן "הרכוש המשותף הכללי")

הקרקע של הבית, למעט אם הוצמדה לדירה או לאגף ע"פ תקנון זה, הינה רכוש משותף של כל הדירות בבית.

לעניין הוראות פרק ו' סימן ג1 לחוק וכל בקשה לתיקון צו בית משותף שתוגש על פיהן, יהיו האגפים עצמאיים ונפרדים זה מזה באופן שחישוב מס' הדירות ושיעורי הרכוש המשותף הצמוד אליהם ייעשו לכל אגף בנפרד ובמנותק משאר האגפים.

הוגשה בקשה לתיקון צו בית משותף והתיקון מתייחס לאחד האגפים, תישלחנה הודעות באותו אגף בלבד ויידרשו אישורים (ככל שנדרשים ע"פ דין) מטעם בעלי הדירות באותו אגף בלבד.

נשיאה בהוצאות ניהול ואחזקה:

בעלי דירה 467 (להלן "חדר השנאים") – לא ישתתפו בהוצאות מכל סוג שהוא.

שיעור ההשתתפות של כל דירה בבית (למעט חדר השנאים) בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף שלא הוצמד לאחד האגפים יהיה באופן יחסי לשטח הרצפה של אותה הדירה (ללא הצמדות מיוחדות) אל שטח הרצפה של כלל הדירות בבית.

שיעור ההשתתפות של כל דירה בבית (למעט חדר השנאים) בהוצאות הניהול והאחזקה של הרכוש המשותף שהוצמד לאחד האגפים, או המשמש בלעדית את אחד האגפים, יהיה באופן יחסי לשטח הרצפה של אותה הדירה (ללא הצמדות מיוחדות) אל שטח הרצפה של כלל הדירות באותו האגף.

נציגויות , בחירה וסמכויות

בעלי הדירות בכל אגף יקיימו אסיפה כללית נפרדת ונציגות נפרדת לעניין ניהול ואחזקת הרכוש המשותף שבתחום אותו אגף.

הרכוש המשותף הכללי ינוהל ויתוחזק ע"י נציגות שבה יהיו חברים נציג אחד מכל אגף למעט אגף V (בתקנון זה – "נציגות העל"). הנציגות של כל אגף (למעט כאמור אגף V), תבחר את נציגה לנציגות העל.

הסכם ניהול ומתן שירותים

בעלי הדירות מתחייבים להיות קשורים בכל עת בהסכם ניהול (להלן – "הסכם הניהול") עם חברת ניהול לצורך אספקת שירותי הניהול והתחזוקה של הרכוש המשותף הצמוד בין זה הצמוד לאיזה מהאגפים ובין זה שאינו צמוד לאיזה מהאגפים ובכלל זאת (ואף אם זה רכוש שמחוץ לתחום הבית) (בתקנון זה – "חברת הניהול").

זכויות בניה

בכל הנוגע לזכויות בניה קיימות ועתידיות כל אגף יהווה יחידה עצמאית היינו כל זכויות הבניה הקיימות והעתידיות, לרבות הזכות לבקשת תוספת זכויות בניה (להלן "זכויות הבניה"), בנוגע לכל אחד מהאגפים בנפרד, יהיו בבעלות אותו בעלי הדירות שבאותו אגף בלבד (בעלי הדירות בכל אגף יכונו בנוע לזכויות הבניה הצמודות לאגף כאמור "בעלי זכויות הבניה"). בעלי זכויות בניה יהיו רשאים לנצל את זכויות הבניה בכל דרך וכמפורט בפרק זה.

זכויות הבניה יהיו ניתנות לניצול בשטח האגף (לרבות שטח הצמוד לאיזה מהדירות באותו אגף או ברכוש המשותף הצמוד לאותו אגף) לרבות בשטח שמתחת להצמדות אלה (למעט אם הוא מהווה שטח שבו בעל הזכויות אינו בעלי הדירות שבאותו אגף או מי הם)

8.3 <u>הסכם רכישה מיום 14.6.22.</u>

להלן עיקרי הדברים שעולים מהסכם מיום 14.6.22 שנערכה בין הצדדים הבאים:

** אפיקי סמדר בע"מ ח.פ. 513845750 (להלן "החברה") מצד אחד

** רנט איט-ריט מגורים בע"מ ח.פ 516581747 (להלן: "הקונה") מצד שני

המתחם: מגרשים 201 ו-202 לפי תכנית 606-0232397, חלקות 174-177, בגוש 1902 בקרית גת.

הפרויקט: פרויקט בן ארבעה בניינים שנבנו או שייבנו במתחם, כמתואר במפרטים הטכניים ובתכניות המכר.

הממכר: הממכר הנזכר בנספח תנאים מיוחדים, הכולל את כל היחידות בבניין הידוע כבנין 1 במגרש 202, במתחם הפרויקט והצמוד אליהן.

ע"פ נספח תנאים מיוחדים - הדירות המפורטות בטבלה מצורפת[8], אליהן יוצמדו החניות המפורטות בטבלה האמורה וכן מחסנים המפורטים בטבלה המצורפת, שטחי הרכוש המשותף שבתחומי הממכר, החלק היחסי של הרכוש המשותף של הפרויקט (שאינו בתחומי הממכר) וזכויות הבניה (הקיימות והעתידיות) הצמודות לממכר.

החלקה: חלקה 176 בגוש 1902 בקרית גת

מועד המסירה המתוכנן – 15.2.2024

התמורה: 180,000,000 ₪ (כולל מע"מ)

<u>השכרת הדירות בממכר לאחר מסירה</u> –

מוסכם על הצדדים כי כל ההתחייבויות שיוטלו על החברה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור הסבה ואשר מתייחסות לתקופה שעד למועד מסירת הדירות ו/או להשקעות בפרויקט ובנייתו – יחולו על החברה ויטופלו על ידה ואילו כל ההתחייבויות שיוטלו על הקונה בהתאם לאישור הפרויקט ואישור ההסבה ואשר מתייחסות לתקופה שממועד מסירת הדירות ואילך ו/או להשכרת הדירות בממכר – יחולו על הקונה ויטופלו על ידו ואלו מוכרים לו.

<u>מיסים ותשלומים</u> –

כל תשלומי החובה לתקופה שתחילתה במועד המסירה ואילך, וכן בגין תקופות האיחור הנזכרות, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

מבלי לפגוע בכלליות האמור, מובהר כי מס שבח (או מס הכנסה) שיוטל בגין קיומה של עסקה זו, אם יחול, יחול על החברה.

[8] ר' להלן

רשימת דירות המיועדות להשכרה

מס' סידורי	קומה	דגם דירה	מס' דירה	מס' חדרים	כמות דירות	כמות חניות	מס' חניה	מס' חניה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	שטח מרפסת/ גינה
1	קומה	G5 גן	1	4	1	2	4038	*4003	112.5	123
2		G3 גן	2	4	1	2	2130	*2012	105.6	118
3		G6 גן	3	5	1	2	1109	1110	156.3	119
4	1	D*	4	3	1	1	4026		74.5	33
5		M	5	4	1	1	4025		99.2	12
6		M	6	4	1	1	4024		99.2	12
7		L	7	4	1	1	4023		95	12
8		M	8	4	1	1	4036		99.2	12
9		M	9	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
10	2	D	10	3	1	1	4015		74.5	12
11		M	11	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
12		M	12	4	1	1	4028		99.2	12
13		L	13	4	1	1	4029		95	12
14		M	14	4	1	1	4030		99.2	12
15		M	15	4	1	1	4031		99.2	12
16	3	D	16	3	1	1	4022		74.5	12
17		M	17	4	1	1	4021		99.2	12
18		M	18	4	1	1	4035		99.2	12
19		L	19	4	1	1	4034		95	12
20		M	20	4	1	1	4033		99.2	12
21		M	21	4	1	1	4032		99.2	12
22	4	D	22	3	1	1	4016		74.5	12
23		M	23	4	1	1	3118		99.2	12
24		M	24	4	1	1	3119		99.2	12
25		L	25	4	1	1	3120		95	12
26		M	26	4	1	1	3121		99.2	12
27		M	27	4	1	1	3122		99.2	12
28	5	D	28	3	1	1	4017		74.5	12
29		M	29	4	1	1	3123		99.2	12
30		M	30	4	1	1	3124		99.2	12
31		L	31	4	1	1	3125		95	12
32		M	32	4	1	1	3126		99.2	12
33		M	33	4	1	1	[illegible]	[illegible]	99.2	12
34		D	34	3	1	1	4018		74.5	12
35		M	35	4	1	1	3128		99.2	12

שטח מרפסת/ גינה	שטח פלדלת כולל ממ"ד	מס' חניה	מס' חניה	כמות חניות	כמות דיירות	מס' חדרים	מס' דירה	דגם דירה	קומה	מס' סידורי
12	99.2		3129	1	1	4	36	M	6	36
12	95		3130	1	1	4	37	L		37
12	99.2		3131	1	1	4	38	M		38
12	99.2		3132	1	1	4	39	M		39
12	74.5		4019	1	1	3	40	D	7	40
12	99.2		3133	1	1	4	41	M		41
12	99.2		3134	1	1	4	42	M		42
12	95		3135	1	1	4	43	L		43
12	99.2		3136	1	1	4	44	M		44
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	45	M		45
12	74.5		4020	1	1	3	46	D	8	46
12	99.2		2080	1	1	4	47	M		47
12	99.2		2079	1	1	4	48	M		48
12	95		2078	1	1	4	49	L		49
12	99.2		2077	1	1	4	50	M		50
12	99.2		2076	1	1	4	51	M		51
12	74.5		3116	1	1	3	52	D	9	52
12	99.2		2075	1	1	4	53	M		53
12	99.2		2074	1	1	4	54	M		54
12	95		2073	1	1	4	55	L		55
12	99.2		2108	1	1	4	56	M		56
12	99.2		2109	1	1	4	57	M		57
12	74.5		3091	1	1	3	58	D	10	58
12	99.2		2110	1	1	4	59	M		59
12	99.2		2111	1	1	4	60	M		60
12	95		2112	1	1	4	61	L		61
12	99.2		2113	1	1	4	62	M		62
12	99.2		2114	1	1	4	63	M		63
12	74.5		2081	1	1	3	64	D	11	64
12	99.2		2115	1	1	4	65	M		65
12	99.2		2116	1	1	4	66	M		66
12	95		2117	1	1	4	67	L		67
12	99.2		2118	1	1	4	68	M		68
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	69	M		69
12	74.5		2107	1	1	3	70	D	12	70
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	71	M		71
12	99.2		2120	1	1	4	72	M		72
12	95		[illegible]	1	1	4	73	L		73
12	99.2		2122	1	1	4	74	M		74
12	99.2		2123	1	1	4	75	M		75
12	74.5		3117	1	1	3	76	D	13	76
12	99.2		2124	1	1	4	77	M		77
12	99.2		2125	1	1	4	78	M		78
12	95		2126	1	1	4	79	L	[illegible]	79
12	99.2		2127	1	1	4	80	M		80
12	99.2		2128	1	1	4	81	M		81
12	74.5		2083	1	1	3	82	D	14	82
12	99.2		1065	1	1	4	83	M		83
12	99.2		1066	1	1	4	84	M		84
12	95		1067	1	1	4	85	L		85
12	99.2		1068	1	1	4	86	M		86
12	99.2		1069	1	1	4	87	M		87
12	74.5		2082	1	1	3	88	D	15	88
12	99.2		1070	1	1	4	89	M		89
12	99.2		1071	1	1	4	90	M		90
12	95		1100	1	1	4	91	L		91
12	99.2		1101	1	1	4	92	M		92
12	99.2		1102	1	1	4	93	M		93
12	74.5		1122	1	1	3	94	D	16	94
12	99.2		1103	1	1	4	95	M		95
12	99.2		1111	1	1	4	96	M		96
12	95		1112	1	1	4	97	L		97
12	99.2		1113	1	1	4	98	M		98
12	99.2		1114	1	1	4	99	M		99
12	74.5		1072	1	1	3	100	D	17	100
12	99.2		1104	1	1	4	101	M		101
12	99.2		1105	1	1	4	102	M		102
12	95		1106	1	1	4	103	L		103
12	99.2		1107	1	1	4	104	M		104
12	99.2		1108	1	1	4	105	M		105
12	74.5		1073	1	1	3	106	D	18	106
27	99.2	*4004	4039	2	1	4	107	*M		107
12	99.2		1115	1	1	4	108	M		108
12	81.53		1118	1	1	3	109	F		109
12	113		1119	1	1	5	110	T		110
12	99.2	[illegible]	[illegible]	1	1	4	111	M		111
12	74.5		1074	1	1	3	112	D	19	112
27.5	99.2	*2013	2131	2	1	4	113	M*		113
12	99.2		1123	1	1	4	114	M		114
71	150	1121	1120	2	1	5	115	H		115
27	103.7	*3013	3138	2	1	4	116	K		116
71	121.6	*1006	1125	2	1	5	117	J	20	117
26	103.7	*1005	1126	2	1	4	118	K		118
108	163	1117	1116	2	1	5	119	P		119

רשימת מחסנים בקומות המרתף

קומה	מס' מחסן	שטח מ"ר	צמוד לחניה מס'
-1	132	7.68	1114
	133	9.54	1115
	134	7.76	
	135	6.88	
	136	5.92	
	137	6.47	
	138	9.34	
	139	9.63	1120
	140	4.92	
	141	6.60	
	142	7.30	
	143	7.09	
	161	3.1	
	162	4.7	
-2	249	7.68	2119
	250	9.55	2120
	251	7.75	
	252	6.14	
	253	6.66	
	254	6.48	
	255	9.18	
	256	9.53	2125
	257	4.96	
	258	6.55	
	259	7.29	
	260	7.09	
-3	351	7.68	3127
	352	9.54	3128
	353	7.76	
	354	6.13	
	355	6.67	
	356	6.47	
	357	9.18	
	358	9.54	3133
	359	4.96	
	360	6.55	
	361	7.29	
	362	7.09	
	376	4.70	
	377	3.10	
-4	401	7.68	4027
	402	9.54	4028
	403	7.76	
	404	6.40	
	405	6.38	
	406	6.45	
	407	9.18	
	408	9.46	4033
	409	4.96	
	410	6.55	
	411	7.29	
	412	7.09	
	427	4.70	
	428	3.10	

סה"כ 119 יחידות דיור בתפוסה מלאה + מחסנים וחניות.

8.4 <u>אישור משרד הכלכלה</u>

הוצג כתב אישור לבניין להשכרה למגורים מאת משרד הכלכלה, מיום 29.5.2019.

המכתב ממוען לחברת אפיקי סמדר בע"מ.

1. מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשיה והכלכלה דנה בקשתכם מיום 12/07/2017 לאשר תכנית על-פי החוק לעידוד השקעות הון, התשי"ט - 1959 (להלן: החוק), להקמתו של בנין להשכרה למגורים, שיהיה לנכס מאושר כאמור בפרק שביעי 1 לחוק.

2. המנהלת החליטה (החלטה מס' 1924(ב)9 מיום 10/04/2019) לתת אישור לתכנית, שתהיה לתכנית מאושרת להקמתו של נכס, שיהיה בנין להשכרה למגורים כאמור בפרק שביעי 1 לחוק בהשקעה בסך 138,000,000 ש"ח בכפוף לאמור בכתב אישור זה ובנספח המצורף המהווה חלק בלתי נפרד ממנו.

3. תאור הנכס:
הקמת 2 בניני מגורים: בניין 201/1 - מגדל תמר הכולל 21 קומות מגורים ובניין 202/1- מגדל גפן הכולל 21 קומות מגורים (להלן: הבניין).

שטח הבניין 22,930 מ"ר ומזה יושכרו למגורים 11,465 מ"ר.

בבניין 238 דירות למגורים ומתוכן יושכרו למגורים 119 דירות.

כתובת הבניין:
בניין 201/1 - מגדל תמר, רח' הציפורן 5 קרית גת גוש 1902 חלקה 172 מגרש 201. כולו מיועד למכירה.
בניין 202/1 - מגדל גפן, רח' היסמין 111 קרית גת גוש 1902 חלקה 173 מגרש 202. כולו מיועד להשכרה.

היקף ההשקעה: 138,000,000 ש"ח.

ניתן לראות כי בניין 202/1 – מגדל גפן (חלקה 173 קודמת) מיועד להשכרה.

סה"כ – 119 יח"ד להשכרה.

השטח ומס' הדירות להשכרה יושכרו למגורים במשך עשר שנים לפחות מתוך שתים עשרה השנים שלאחר תום הבניה.

אולם בהתאם עמידה בתנאים ע"פ החוק, תהא תקופת ההשכרה לחמש שנים לפחות מתוך שבע השנים שלאחר תום הבניה.

** **הערה** – הוצג בפנינו אישור עקרוני מיום 10.8.22 מאת משרד הכלכלה והתעשייה, (מנהלת הרשות להשקעות ולפיתוח התעשייה והכלכלה) להסבת הזכויות מחברת אפיקי סמדר בע"מ לטובת חברת רנט-איט ריט מגורים, ללא שינוי בתנאי האישור המקורי.

החלטת המנהלה הינה בכפוף להתחייבות החברה הרוכשת כי תשכיר את 119 הדירות לתקופה של 5 שנים לפחות כמתחייב בחוק וכן התחייבותה לעמידה בכל התנאים הנדרשים מכוח החוק לעידוד השקעות הון.

8.5 <u>הסכם ניהול – חברת רועיקום בע"מ</u>

הוצג הסכם מיום 6.8.25 אשר נחתם בין רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן "רנט איט" / "הנציגות"), לבין רועיקום בע"מ (להלן "רועיקום"/ "החברה")

ברצון הצדדים להסדר את זכויותיהם והתחייבויותיהם בקשר עם מתן שירותי הניהול והאחזקה לרכוש המשותף בבניין ותחזוקת הדירות ע"י רועיקום.

"בניין המגורים" או "הבניין" – בניין המצוי ברחוב הרב לחיאני 5 בקריית גת, בגוש 1902, חלקה 176, בניין מס' 202 והכולל 119 דירות בסה"כ (להלן "הדירות") וכן 4 קומות מרתף המשותפות לבניין ולבניינים הסמוכים הבנויים על החלקה והמשמשות לחניה (להלן "החניון"), בהן מיוחדות לבניין 126 חניות. כ"כ הבניין כולל 54 מחסנים המוצמדים לדירות והמצויים בקומות המגורים ובקומת המרתף, שטחים משותפים בבניין ובחניון וכן מערכות משותפות המשרתות את הדירות בבניין לבדן ו/או במשותף עם הבניינים הסמוכים (להלן "המערכות המשותפות")

רועיקום מתחייבת להעניק לנציגות ולדיירים את שירותי הניהול, השירות והתחזוקה והתפעול השוטף של בניין המגורים, הרכוש המשותף ותחזוקת הדירות. לרבות קלקולים בבניין, ברכוש המשותף ובדירות עצמן.

<u>דמי הניהול והנהלת חשבונות</u>:
בעבור שירותי התחזוקה והניהול כאמור ברכוש המשותף ובבניין הכוללים את כל השירותים המפורטים ישולם ע"י רנט-איט סך של 42,126 ₪ (כולל מע"מ) לחודש.

** **הערה** - בהסכם נראה כי יש טעות סופר, כאשר הסכום מתייחס ל"דירה". ע"פ מסמך תיקון מיום 15.10.25 הובהר כי מדובר על הסכום הכולל לפרויקט כולו.
כ"כ ע"פ התיקון הוספו סעיפים כדלהלן:
עד ליום 30.6.26 דמי הניהול החודשיים יעמדו על 36 א' ₪ כולל מע"מ.
עד ליום 30.6.27 דמי הניהול החודשיים יעמדו על 40.5 א' ₪ כולל מע"מ.

בנוסף לדמי הניהול – התשלומים בעבור ארנונה שטחים ציבוריים, ככל שיהיו, חשמל, מעליות, קווי טלפון ואינטרנט , ישולמו ע"י חברת הניהול רועיקום. התשלומים בעבור בודק מעליות חצי שנתי, ביטוחים, שטיפת חניון תחתון (שנתי), גנרטור משאבת מים, דחסן אשפה, רכזת גילוי אש, לוחות חשמל, משאבות ומערכות ספרינקלרים, עמדות כיבוי אש, מפוחים וחיישנים בחניון, ישולמו ע"ח חברת הניהול רועיקום.

תשלומים בגים שירותים נוספים שיסופקו ע"י החברה ישולמו ע"י רנט-איט בהתאם לדרישה שתציג החברה וככל שמתן שירותים אלו והתמורה עבורם אושרה מראש ובכתב ע"י רנט איט.

<u>תקופת ההסכם</u>:
ההסכם נערך לתקופה של שנה קלנדרית מלאה החל מיום 1.7.2025, (להלן "תקופת ההסכם").

עם סיום תקופת ההסכם, יתחדש ההסכם לתקופה של שנה נוספת, וחוזר חלילה, אלא אם יודיע אחד הצדדים בכתב לצד השני לפחות 60 יום לפני תום התקופה על אי רצונו בחידוש ההסכם.

האופציה לחידוש אוטומטי של ההסכם כאמור הינה ל- 4 תקופות נוספות בנות 12 חודשים כל אחת. דהיינו הסכם זה יפוג בכל מקרה בתום 60 חודשים מיום תחילתו כאמור.

על אף האמור לעיל, הסכם זה ניתן לביטול בכל עת רק ע"י הנציגות, בכפוף למתן הודעה בכתב לחברה על ביטול הסכם זה, לפחות 60 יום מראש טרם מועד הביטול.

8.6 **<u>הסכמי שכירות מול פרטיים</u>**

לאחר תקופה בה חלק גדול מן הדירות (כ-77 יח"ד) מתוך הפרויקט הושכרו לחברת עמידר תחת הסכם גג לטובת מפונים, ההסכם הסתיים והדיירים פינו את הדירות, והן מושכרות במועד הקובע בשכירות חופשית לפרטיים.

המועד הקובע הבניין בתפוסה מלאה של 100%.

<u>להלן דוגמה להסכם מייצג שנחתם ביום 30.6.2025</u>

<u>השוכר</u> – עזרי לוגסי

<u>המושכר</u> – דירה מס' 12 בת 4 חדרים בקומה 2

<u>מטרת השכירות</u> – מגורים בלבד

<u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עד ליום 30.6.2030.

לשוכר ניתנת זכות ברירה (אופציה) להאריך את תקופת השכירות לתקופת שכירות נוספת (להלן "תקופת השכירות השנייה).

תקופת השכירות השנייה כמובנם בהסכם הינה תקופה שמתחילה בתום תקופת השכירות ולמשך 5 שנים נוספות.

<u>דמי השכירות</u> – 4,200 ₪. דמי אחזקה 320 ₪ + מע"מ.

דמי השכירות יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן ויעודכנו מדי חודש בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד תחילת תקופת השכירות ועד למדד הידוע בחודש לאחריו.

מדי תום כל שנת שכירות, בתקופת השכירות ובכל תום שנת שכירות בתקופת השכירות השנייה, שהוארכה ע"פ הוראות הסכם זה, יתעדכנו דמי השכירות הקבועים אחת לשנה (החל מתחילת שנת השכירות השנייה) בגובה של 1% לכל שנה נוספת במהלך תקופות השכירות הנוספות.

<u>מיסים ותשלומים</u> -
השוכר יישא החל ממועד מסירת החזקה ולאורך כל אורכן של תקופות השכירות בכל תשלומי הארנונה, החשמל, המים, הביוב, הגז, תקשורת, כבלים וכו' שיחולו בגין המושכר, וכן יישא בכל ההוצאות ותשלומי החובה, המוטלים או שיוטלו ע"י כל מוסד ו/או רשות מוסמכת שהן ו/או מכוח דין כלשהו, על משתמש או מחזיק בנכס מסוג המושכר.

המשכירה תישא בכל מס, תשלום חובה או היטל המוטל ו/או שיוטל על בעלים של נכס מסוג המושכר.

8.7 <u>רשימת שוכרים ופירוט דמי שכירות / דמי ניהול</u>

הוצגה רשימת דירות עם דמי שכירות שמתקבלים בהן. לפי הדיווח, נכון למועד הקובע, כלל 119 הדירות שבפרויקט מושכרות לפרטיים.

דמ"ש חודשי מעודכן לכלל היחידות: <u>כ- 520 א' ₪ לחודש.</u>

ניתן לראות כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים לדירה לחודש הם <u>כ- 4,375 ₪ ליח"ד בממוצע.</u>

בנוסף לדמי השכירות הדיירים משלמים תשלומים שוטפים כגון ארנונה, חשמל, וועד בית/ניהול ועוד.

סה"כ דמי ניהול חודשיים שמתקבלים כ- 39.8 א' ₪.

דמי ניהול הממוצעים ליח"ד עומדים על 334 ₪ + מע"מ לחודש.

8.8 <u>קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.</u>

להלן עיקרי פרק כ"ח המנחה לגבי סוגיות ייחודיות לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הקווים המנחים מתייחסים לנכסי דיור להשכרה בהם קיימת התחייבות קניינית ו/או הוראה תכנונית להשכיר את הדירות לתקופה שלא תפחת מ- 5 שנים מיום האכלוס.

** מאפייני עלות הקמה/בניה ייחודיים -

במיזמים להשכרה לתקופת זמן ארוכה תבוצע השקעה גדולה בתשתיות מרכזיות של המבנה שמטרתה הקטנת עלויות התחזוקה השוטפת ושמירת המבנה לתום תקופת השכירות.

קיים חיסכון בעלויות בשל בינוי חזרתי ומפרט טכני סטנדרטי ואחיד לכל הדירות.

מע"מ - ע"פ חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975 ("חוק המע"מ") סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס. כלומר דמי השכירות אינם כוללים מע"מ ובעל הנכס אינו נדרש להעביר מע"מ לשלטונות המס, בגין דמי השכירות. לפיכך, בניגוד למיזם מגורים למכירה, לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות המיזם.

** שירותי ניהול ותחזוקה –
מתחמי מגורים לשכירות ארוכת טווח נדרשים לספק שירותי אחזקה וניהול לבניין כדי להבטיח את שלמותו, רכיביו ומערכותיו ושמירה על תפקודו התקין.

שירותי הניהול כוללים אחריות לרכוש המשותף ואחריות חלקית לדירות המגורים. בנוסף, בד"כ בעל הנכס יידרש לשאת בתשלומי הצריכה של השטחים המשותפים (מים וחשמל) וכן בעלויות הניהול, גבייה, שירות לדייר והוצ' ביטוח.

סך העלות לבעל הנכס בגין ניהול ותחזוקה שוטפת, הינו כ- 200% מדמי הניהול נורמטיביים לדירת מגורים דומה (שאינה להשכרה) ובנוסף הפרשה לקרן שיפוץ ושדרוג (15% נוספים מתוך העלות השנתית).

** שיטות ועקרונות לעריכת תחשיבי השומה –

השיטה המועדפת בעת הערכת שווי קרקע לנכס מגורים להשכרה הינה גישת ההשוואה. בהיעדר נתוני השוואה, ניתן להשתמש בגישת העלויות כביקורת.

בעת קביעת דמי השכירות הראויים ובעת חישוב שווי הגרט – הקווים המנחים מביאים בחשבון שינוי ריאלי בערכים לאורך התקופה.

מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהיה פטורה ממע"מ.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בחוות הדעת:

9.1 הנכס מהווה דירות מגורים בפרויקט המיועד להשכרה ע"פ חוק עידוד השקעות הון בקרית גת.

בשומתנו הקודמת חלק נכבד מהדירות היו מושכרות למפונים מעוטף עזה.

לאחר פינוי הדירות החברה שיווקה בהצלחה לפרטיים אחרים את כלל הדירות ובמועד הקובע התפוסה 100%.

9.2 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות הבעלות המלאה של החברה בדירות בהתאם למפורט לעיל ולהלן וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

בשלב זה לחברה זכויות החברה בפרויקט הן חוזיות בלבד. רשומות הערות אזהרה לטובת החברה מכוח הסכם הרכישה שהוצג.

לאחר השלמת הפרצלציה נרשם בית משותף אך החברה טרם נרשמה בבעלות.

זכויות החברה משועבדות. השווי נערך ללא חוב או שיעבוד.

9.3 הוצגו בפנינו ריכוז הכנסות של הפרויקט, לרבות הסכמי שכירות מייצגים. התפוסה מלאה דבר שמלמד על ביקוש ער להשכרה במחירים שלעיל.

דמי השכירות הן הכנסה תפעולית נקייה שכן השוכרים משלמים בנוסף תשלומים שוטפים.

לפי נתוני החברה והסכם הניהול שקיים, אין גירעון תפעולי. תשלומי השוכרים מכסים את העלויות השוטפות.

9.4 ע"פ חוק עידוד השקעות הון, ועל מנת ליהנות מיתרונותיו, נדרשת החברה להשכיר את הדירות לתקופה של 5-7 שנים מיום גמר בנייתן.

אין מגבלה על גובה דמי השכירות וניתן להשכיר את הדירות מיידית ע"פ שווי שוק.
לאחר חובת השכירות ע"פ חוק, ניתן למכור את הדירות כפנויות וריקות למרבה במחיר.

9.5 נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. פורט לעיל שניתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשרת כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר.

לפי דיווח החברה (נבחנו על ידנו הסכמי השכירות וריכוז הכנסות) הדירות המאוכלסות משמשות באופן רציף למגורים כאשר הדיירים משלמים דמ"ש והוצאות בהתאם להסכמי השכירות באופן רציף ומלא.

9.6 התחשיב בוצע בהתייחס לשתי תקופות:

תקופה א' – תקופת השכירות (גישת היוון הכנסות) - היוון ההכנסות שצפוי להניב הנכס עד ליכולת הבעלים למכור את הדירות, בשים לב לכללי חוק עידוד השקעות הון ו/או הסכמי השכירות.

מחד ניתן לראות כי ע"פ הוראות החוק ניתן למכור את הדירות תוך כ- 3 שנים מן המועד הקובע אך מהסכמי השכירות שקיימים ניתנה אופציה לשוכרים לתקופה של עוד מספר שנים.

הסכמי השכירות מלמדים כי נקבעה מנגנון עלייה ריאלית במידה והאופציה אכן תחודש על ידי הדיירים.

ככלל, ניתן למכור דירות תחת הסכם שכירות שקיים. הדבר מקובל ולא יוצר חסרון. יחד עם זאת ייתכן ובסביבה חלק מהקונים מבקשים להיכנס לגור בדירה תוך זמן קצר.

סביר כי חלק מהדיירים יבחר שלא לממש אופציה לאור גידול העלויות או מסיבות אחרות אך ייתכן וחלק יבקשו לממש.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון דחייה ביכולת מעשית למכר הדירות תוך היוון הכנסות בתקופת הביניים.

ראה תחשיב המצ"ב לגבי אורך תקופה א'.

שיעורי ההיוון נלקח על הצד הזהיר למרות שהתפוסה מלאה וקיים מנגנון לעלייה ריאלית וכי התקופה להיוון קצרה יחסית.

תקופה ב' – ערך נוכחי של שווי הדירות בגמר ההשכרה עד למועד הקובע:

כאמור, החברה תוכל למכור את הדירות למרבה במחיר, בהתאם לכללי החוק ו/או הסכמי השכירות.

בהתאם לכללי גישת ההשוואה הישירה חושב שווי הדירות נכון למועד סיום ההשכרה.

הובא בחשבון כי יידרש לשפץ את הדירות טרם מכירתן, שכן סביר שיצברו פחתים בתקופת ההשכרה, אך בשים לב שמדובר בתקופת השכרה קצרה יחסית[9].

בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי (לא מחייבות את כלל השמאים, אך תיאורטית מהוות אינדיקציה) הובא בחשבון בתזרים כי לאור ניסיון שנות עבר סביר כי תהיה עליית מחירים לדירות המגורים במהלך תקופת השכירות וגם לאחריה.

בתחשיב נלקח תחזית מינימלית על הגבול הזהיר.

השווי נקבע במצרפי משני החלקים שלעיל ומובא בערך נוכחי מהווי למועד השומה.

[9] יצוין כי לאור ניסיון שקיים בשוק השוכרים לעיתים משדרגים את הדירה לרבות מטבח ואלמנטים שונים.

9.7 לצורך האומדנים נערך סקר מחירים של דירות מגורים בעיר. כ"כ נבחנו מחירי שכירות והובאו בחשבון התאמות.

מאחר ובפרויקט ישנן דירות מטיפוסים שונים, לרבות דירות מיוחדות, הובאו בחשבון מקדמי התאמה.

חלק מהממצאים נלקחו מהבניינים הסמוכים וחלק בפרויקטים סמוכים בעיר.

9.8 <u>חניות</u> – עסקאות ההשוואה מגלמות בד"כ חניה לדירה. ניתן שווי בנפרד לחניות עודפות שאינן גלומות בדמ"ש שדווח עליו.

<u>מחסנים</u> – בהיתר הבניה ניתן לראות מחסנים במפלס המרתף. הובא בחשבון כי בעת מכר הדירות ניתן יהיה להצמיד מחסן כך שלמרכיב זה תהיה תרומה לשווי בערך נוכחי.

לשם הזהירות ומאחר ויתכן ובחלק מנתוני ההשוואה נכללו מחסנים הובא בחשבון בתחשיב תרומת המחסנים באופן חלקי בלבד.

9.9 ביקור בעיר מלמד כי בשנים האחרונות העיר נמצאת בתנופת בניה, לרבות התחדשות עירונית ולרבות בנית שכונות חדשות הכוללות שטחי ציבור, דרכים וכו.

כמפורט לעיל, הצבא האמריקאי החליט למקם בעיר בסיס רחב ידיים, דבר שמגדיל תנועה וייתכן אף ביקושים.

ניתן לראות זאת מהשפעה על מחירי דירות בישובים אחרים שבהם נקבע בית ספר אמריקאי.

9.10 שיעור ההיוון – בשומה קודמת שיעור ההיוון התפלג בין הדירות מושכרות בפועל לבין הדירות לשיווק, כך שהדירות המושכרות בפועל הוונו בשיעור היוון נמוך יותר, לאור סיכון מופחת.

בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם.

מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) רווח/סיכון.

יצוין כי ככל שנניח תקופת שכירות קצרה יותר, שווי הפרויקט יגדל ולהיפך. הנ"ל מביא לכך כי זרם ההכנסות משכירות הינו בטוח יחסית.

למרות שכיום החברה הצליחה להשכיר את כל הדירות במהירות ובמחירים גבוהים יותר מבעבר, הותרנו את <u>שיעוריי ההיוון ללא שינוי</u>. משרדנו עוקב אחר החלטות נגיד בנק ישראל בנושא, והתנהגות שוק המקרקעין.

9.11 עלייה ריאלית במחירי דירות- ר' בהרחבה ביאור לנושא להלן. ככלל, בדיקת עליית מחירים לאורך השנים מלמדת על גידול ריאלי משמעותי.

בתחשיב גולמה עלייה ריאלית מוגבלת, על כל המשמעות הנובעת מכך לגבי רכיב הסיכון בשיעור ההיוון שיושם.

9.12 מע"מ – לפי החברה, מאחר ולא נוכו תשומות על ידה, ומאחר ומדובר בהשכרה למגורים שאינה עולה על 25 שנים, לא יידרש להעביר מע"מ על ההכנסות מדירות המגורים וגם לא בעת מכר הדירות בסוף תקופת ההשכרה.

9.13 **אינפלציה, ריבית ואי וודאות ביטחונית-**

לעניין הריבית והאינפלציה – ב- 2-3 שנים האחרונות, המשק מצוי בסביבת ריבית גבוהה.

לאחרונה האינפלציה חזרה לטווח יעד בנק ישראל וקיימות ציפיות להפחתת ריבית.

לעניין המצב הביטחוני – כיום יש הפסקת אש בכל החזיתות ואין מגבלות במשק.

לסיכום-
לאור העובדה כי נתוני המאקרו שלעיל חלים לאורך זמן, עיקר עסקאות ההשוואה מגלמות את נתוני המאקרו הנ"ל וצפי השוק להשתנותן בטווח הארוך. היכן שנדרש גולמו התאמות.

9.14 **סיכונים וסיכויים:**

סיכונים:
הימשכות אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, גידול בהיצע הדירות בעיר, דבר שעלול למתן את רמת המחירים ולהגביר אי וודאות. ירידת התפוסה מ- 100% לשיעור נמוך יותר, המשך סביבת ריבית גבוהה וירידה בביקושים.

סיכויים:
סיום המשבר הביטחוני וחזרת המשק לשגרה, ירידה בריבית הריאלית לטווח ארוך לאור נתוני האינפלציה, גידול בביקושים ועליית מחירים. חידוש הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 דירות מגורים בעיר קריית גת

** דירות מגורים בשכונת הפרחים – עסקאות מגוש 1902 חלקות 177-174 :

יום מכירה	גוש חלקה	חדרים	קומה	מחיר ב-₪
26/02/2025	177/1902	5	19	3,100,000
17/09/2025	175/1902	4	6	1,600,000
26/08/2025	175/1902	4	4	1,700,000
31/07/2025	174/1902	4	2	1,758,000
24/07/2025	175/1902	4	3	1,670,000
18/06/2025	174/1902	4	4	1,700,000
05/05/2025	174/1902	4	12	1,730,000
30/03/2025	175/1902	4	1	1,725,000
05/02/2025	174/1902	4	1	1,645,000
02/02/2025	177/1902	4	1	1,630,000
14/01/2025	174/1902	4	19	1,450,000
12/01/2025	177/1902	4	14	1,780,000
10/11/2024	174/1902	4	16	1,830,000
31/10/2024	174/1902	4	13	1,850,000
28/10/2024	174/1902	4	6	1,770,000

הערה –

מתקבל ממוצע שווי בגבולות של כ- 17.5 א' ₪ לדירת 4 חד'.

** **דירות מגורים בשכונת כרמי הפארק – רובע בני ישראל (גוש 1914 סמוך)**

להלן עסקאות לגבי דירות 4 חדרים טיפוסיות (102 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת), אשר נערכו בתחילת שנת 2025

מדובר בפרויקט ששווק במסגרת "חבר" ובדירות שנמכרו "על הנייר" לפני קבלת היתר. החלקות צמודות לכביש 35 הראשי ובחלקן מבנים ותיקים המיועדים להריסה[10].

יום מכירה	חלקה	קומה	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב-₪
06/02/2025	135	21	1,968,360	19,298
06/02/2025	135	20	1,958,360	19,200
06/02/2025	135	20	1,958,360	19,200
05/02/2025	135	21	1,958,360	19,200
04/02/2025	140	20	1,937,360	18,994
26/01/2025	139	18	1,927,360	18,896
26/01/2025	135	18	1,937,360	18,994
26/01/2025	135	13	1,877,360	18,405
24/01/2025	138	18	1,958,360	19,200
24/01/2025	139	13	1,816,360	17,807
24/01/2025	135	11	1,816,360	17,807
24/01/2025	140	8	1,806,360	17,709
23/01/2025	135	19	1,877,360	18,405
23/01/2025	135	16	1,917,360	18,798
23/01/2025	135	21	1,978,360	19,396
22/01/2025	138	19	1,968,360	19,298
22/01/2025	139	19	1,897,360	18,602
22/01/2025	140	20	1,947,360	19,092
22/01/2025	139	13	1,877,360	18,405
21/01/2025	140	18	1,867,360	18,307
20/01/2025	139	21	1,958,360	19,200
20/01/2025	135	13	1,826,360	17,905
19/01/2025	135	21	1,968,360	19,298
17/01/2025	138	20	1,978,360	19,396
17/01/2025	140	15	1,887,360	18,504
17/01/2025	140	17	1,907,360	18,700
17/01/2025	140	7	1,834,360	17,984
17/01/2025	135	18	1,927,360	18,896
17/01/2025	140	9	1,756,360	17,219
17/01/2025	135	9	1,821,340	17,856
17/01/2025	139	6	1,803,333	17,680
16/01/2025	139	19	1,897,360	18,602
16/01/2025	139	21	2,011,360	19,719
15/01/2025	140	13	1,892,360	18,553
15/01/2025	140	21	1,964,360	19,258
15/01/2025	140	15	1,897,360	18,602

יום מכירה	חלקה	קומה	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר למ"ר ב-₪
15/01/2025	135	10	1,895,360	18,582
15/01/2025	135	22	1,978,360	19,396
14/01/2025	139	8	1,837,360	18,013
14/01/2025	135	8	1,776,360	17,415
13/01/2025	139	22	1,983,360	19,445
13/01/2025	140	15	1,887,360	18,504
13/01/2025	135	19	1,981,360	19,425
12/01/2025	139	12	1,867,360	18,307
12/01/2025	140	3	1,771,340	17,366
12/01/2025	138	22	1,993,360	19,543
12/01/2025	138	1	1,736,360	17,023
10/01/2025	139	קרקע	2,240,360	21,964
10/01/2025	140	9	1,854,684	18,183
10/01/2025	139	11	1,867,360	18,307
10/01/2025	135	1	1,756,222	17,218
10/01/2025	139	18	1,947,360	19,092
09/01/2025	140	קרקע	2,192,360	21,494
09/01/2025	139	18	1,931,340	18,935
09/01/2025	140	20	1,931,340	18,935
09/01/2025	135	20	1,951,340	19,131
09/01/2025	135	22	1,907,360	18,700
09/01/2025	135	12	1,861,340	18,248
09/01/2025	139	3	1,766,360	17,317
08/01/2025	139	8	1,826,360	17,905
07/01/2025	135	3	1,771,340	17,366
07/01/2025	138	21	1,981,340	19,425
07/01/2025	140	21	1,956,340	19,180
07/01/2025	135	16	1,857,360	18,209
06/01/2025	138	12	1,925,360	18,876
06/01/2025	140	4	1,766,309	17,317
05/01/2025	140	3	1,695,360	16,621
03/01/2025	140	18	1,901,340	18,641
03/01/2025	140	22	1,930,360	18,925
02/01/2025	140	4	1,796,360	17,611
02/01/2025	138	12	1,854,340	18,180
02/01/2025	138	10	1,781,340	17,464
01/01/2025	140	14	1,887,360	18,504

מתקבל מחיר למ"ר ממוצע כ- 18.5 א'₪ . המחיר משקף מכר "על הנייר", כאשר הנכס שבנדון הינו בניין מגורים בנוי.

[10] עיון באתר הועדה מלמד כי רק לקראת סוף ינואר 25 התקבלו החלטות ועדה לאשר בתנאים את היתרי הבניה.

** **דירות מגורים בשכונת כרמי גת**

להלן עסקאות שנמכרו בטווח מאי – אוקטובר 2025 בשכונת כרמי גת, הממוקמת מצפון לכביש 35. חלק מן העסקאות המדווחות הן "על הנייר" בשכונה הנמצאת בהליכי רישוי והקמה.

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
דירות 3 חדרים							
2812	349	21/09/2025	1,865,000	82	3		22,744
2812	47	25/08/2025	1,880,000	87	3		21,609
2812	44	20/08/2025	1,750,000	81	3		21,605
2812	348	04/08/2025	1,750,000	80	3		21,875
2812	163	07/07/2025	1,660,000	87	3		19,080
2812	88	06/07/2025	1,590,000	90	3		17,667
2812	47	12/06/2025	1,518,559	87	3		17,455
2812	353	09/06/2025	1,750,000	90	3		19,444
דירות 4 חדרים							
2812	42	02/09/2025	2,099,000	103	4		20,379
2812	42	25/08/2025	2,300,000	103	4		22,330
2812	42	28/09/2025	2,050,000	104	4		19,712
2812	348	21/09/2025	2,020,000	107	4		18,879
2812	43	21/08/2025	2,150,000	103	4		20,874
2812	47	20/08/2025	2,452,280	114	4		21,511
2812	348	07/08/2025	2,070,000	107	4		19,346
2812	348	05/08/2025	2,090,000	107	4		19,533
2812	42	23/07/2025	2,460,000	103	4		23,883
2812	348	22/07/2025	2,110,000	107	4		19,720
2812	48	20/07/2025	2,390,000	114	4		20,965
2812	349	03/07/2025	2,150,000	100	4		21,500
2812	42	22/06/2025	2,194,000	104	4		21,096
2812	43	22/06/2025	2,210,000	103	4		21,456
2812	43	25/05/2025	2,243,000	103	4		21,777
2812	180	22/05/2025	2,530,000	101	4		25,050
2812	348	21/05/2025	2,070,000	106	4		19,528
דירות 5 חדרים							
2812	53	03/09/2025	2,450,000	136	5		18,015
2812	46	25/08/2025	2,700,000	127	5		21,260
2812	349	15/05/2025	2,510,000	120	5		20,917

לדירות 4 חדרים מתקבל בממוצע כ- 21,000 ₪ למ"ר

ניתן לראות כי המחירים בשכונה זו גבוהים מן המחירים בסביבת הנכס הנישום.

<u>סיכום נתוני שוק</u>

שטח ממוצע פלדלת לדירה בפרויקט הינו כ- 96.5 מ״ר + מרפסת.
כלומר רלוונטי בממוצע – דירת 4 חדרים + מרפסת שמש.

פורטו לעיל מחירים בסמוך למועד הקובע מן השכונה שבנדון לרבות 2 שכונות סמוכות.

להלן בתמצית הממצאים:

** בשכונת כרמי גת מתקבל שווי למ״ר לדירת 4 חדרים בגבולות של כ- 21 א׳ ₪. מחד שכונת כרמי גת יוקרתית יותר, אך מאידך מדובר בנכס של דירות על הנייר.

** בשכונת כרמי הפארק (רובע בני ישראל), בשים לב לשיווק מאות יחידות דיור במסגרת מבצע חבר, מתקבל מחיר למ״ר ממוצע בדירות 4 חדרים ובסמוך למועד הקובע של כ- 18,500 ₪ .

המיקום דומה לנכס הנישום אך יש להביא בחשבון כי מדובר במכר על הנייר.

** פורטו לעיל מחירים בשכונות סמוכות שבהן נמכרו לאחרונה מס׳ גדול של יחידות דיור ולכן יש בהן בכדי לאמת ולטייב את הנתונים שהתקבלו בשכונת הפרחים שבנדון.

ניתן לראות כי עסקאות במתחם הפרחים מביאות לכ- 17.5 א׳ ₪ למ״ר, בדירות יד שניה כפי שנצפו בשנה החולפת.

יצוין כי המחיר הנ״ל מגלם את הנתון לפיו הקונה מביא בחשבון כי בשנים הקרובות סביר שיבצע שיפוץ והתאמות.

לאור האמור לעיל ועל הגבול הזהיר, הובא בחשבון שווי למ״ר נמוך משומתנו הקודמת, בגבולות של כ- 18,000 ₪ למ״ר פלדלת לדירת ארבעה חדרים בגילום מרפסת של 12 מ״ר.

ניתנו מקדמים לדירות מיוחדות.

כמו כן הובאה בחשבון הפחתה לעלויות שיפוץ.

10.2 סקירת שינוי מחירי דירות מגורים עפ"י הלמ"ס:

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש יוני 2025 עולה כדלקמן:

בינואר 2010	:	מדד	247.1
ביוני 2025	:	מדד	602.0
גידול נומינאלי	:	כ-	240%

בנטרול שיעור עליית המדד בתקופה זו (כ- 27%) מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 217% (כ- 14.5% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור עלו ממאי- יוני 2024 עד למאי – יוני 2025 בכ-2.5% (כלל ארצי בשנה האחרונה).

להלן סקירה מחירי דירות ומס' עסקאות שבוצעו ב-3 הרבעונים הראשונים לשנת 2024 במחוז דרום ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

לוח 2.2 מחירים ממוצעים של דירות (אלפי ש"ח),
פי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים) (1)(2)

מחוזות ומספר חדרים	2024					
	I-III		IV-VI		VII-IX	
	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות	מחיר ממוצע	מספר עסקאות
מחוז דרום - 6	1,524.2	3,931	1,544.2	3,885	1,540.2	3,803
1-2	846.6	213	883.0	196	899.7	173
3-2.5	1,152.8	1,285	1,133.0	1,195	1,160.5	1,150
4-3.5	1,534.5	1,433	1,569.6	1,500	1,549.7	1,486
5-4.5	2,083.7	855	2,073.4	840	2,002.3	835
6-5.5	2,409.4	145	2,442.6	154	2,467.2	159

סקר הלמ"ס (כלל ארצי) למחירי שכירות לדירות בגדלים שונים בשנת 2024, מצביע על עליה ממוצעת של כ- 5% שנתית ברבעון רביעי לעומת רבעון ראשון.

מחירים ממוצעים של שכ"ד ע"פ חדרים – כללי מחוז דרום (2024)

2024										
I-III		IV-VI		VII-IX		X-XII		ממוצע שנתי		
מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	מחיר ממוצע	טעות דגימה	
3,385.2	24	3,398.2	25	3,417.3	24	3,449.5	24	3,412.5	23	מחוז דרום - 6
2,419.6	39	2,426.5	41	2,443.7	41	2,458.8	41	2,437.5	39	1-2
2,995.8	29	2,997.3	30	3,017.1	29	3,055.1	29	3,016.1	28	3-2.5
3,793.3	37	3,809.3	38	3,810.0	36	3,840.6	35	3,813.3	34	4-3.5
4,743.5	75	4,779.0	76	4,849.9	78	4,901.2	79	4,818.6	73	6-4.5

10.3 <u>דמי שכירות – מחירי היצע</u>

<u>דירות חדשות</u>

** ברח' הרב דנינו (חלקה 174 הצמודה), מוצעת להשכרה דירת 3 חדרים בשטח של 76 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת בקומה 17, תמורת דמי שכירות חודשיים של 3,950 ₪.

** ברח' הרב דנינו, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת בקומה 19, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,500 ₪.

** ברח' הרב דנינו (חלקה 174 הצמודה), מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים בשטח של 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת בקומה 16, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,600 ₪.
ועד בית – 375 ₪ לחודש. ארנונה - 750 ₪ לחודשיים.

** בפרויקט הפרחים שבנדון, מוצעת להשכרה דירת גן 4 חדרים בשטח של 110 מ"ר + גינה, תמורת דמי שכירות חודשיים של 6,000 ₪.

** ברח' הציפורן בשכונת הפרחים (במתחם שבנדון), בקרית גת, הוצעה להשכרה דירת 4 חדרים בקומה 15, בשטח של כ- 100 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים של 4,300 ₪.

11. <u>שיעורי תשואה</u>:

להבדיל משוק המשרדים/ מסחר שבו נסחרים נכסים מניבים ומתקבלים שיעורי תשואה בפועל, בשוק המגורים הדבר פחות מקובל.

כדי לקבל אינדיקציה כללית ניתן לאתר את היחס בין דמי שכירות שבהם מושכרות דירות לבין מחירי מכירה של דירות דומות.

בשכונת המגורים שבנדון מתקבל סדר גודל של <u>כ- 3.0% - 3.5%.</u> היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

מקור מידע נוסף הינו שיעורי תשואה שבחן השמאי הממשלתי הראשי לגבי נכסים מניבים, ו/או עסקאות תשואה לגבי מסחר ומשרדים (ר' להלן) [11]

ברור לכל כי שיעורי תשואה למגורים חייבים להיות נמוכים משמעותית משיעורי התשואה למשרדים ומסחר שכן שוק המגורים במדינת ישראל מאופיין בביקושים יציבים לטווח ארוך עם עלייה ריאלית משמעותית לאורך השנים לעומת שווקים אחרים שבהם קיימות תנודות גבוהות.

לפיכך סביר לומר כי עקרונית שיעור התשואה לדיור להשכרה ינוע בין <u>3.5% לבין 7%.</u>

בנכס ספציפי זה (למרות שמאופיין בשיעור תפוסה 100%) הובא בחשבון שיעור היוון לדירות עם דמ"ש מופחת וסיכון מוגבל <u>כ-5.0% לשנה,</u> ולדירות בדמ"ש שוק <u>כ- 5.25% לשנה.</u>

<u>אינדיקציה עקיפה נוספת לשיעורי היוון:</u>

השמאי הממשלתי הראשי חידש לאחרונה את סקר שיעורי התשואה כפי שנהג לעשות בשנים קודמות.

<u>להתרשמות להלן ריכוז הנתונים האחרונים שפרסם:</u>

	שנת 2021		שנת 2022		שנת 2023		שנת 2024
שימוש נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'	מחצית ב'	מחצית א'
לוגיסטיקה	6.90%	6.70%	6.70%	6.50%	6.50%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%

- **<u>אינפלציה וריבית-</u>**

בסוף שנת 2022 בנק ישראל העלה את שיעור ריבית הפריים, בין היתר לאור גידול באינפלציה.

ניתן לראות כי סקר השמאי הממשלתי איתר כי שיעורי התשואה עלו רוחבית ב- 0.25%.

[11] מעבר לבדיקת השמאי הממשלתי, נערכה בדיקה עדכנית של דוגמאות מייצגות של היחס בין הדמ"ש לבין מחירי מכירה של נכסים מניבים. ראה להלן

- **<u>אי וודאות ביטחונית</u>**-

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה במלחמה במס' חזיתות. ניתן לראות שהשמאי הממשלתי מצא כי שיעור התשואה נשאר ללא שינוי לאחר פרוץ המלחמה.

<u>נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:</u>

- באוגוסט 2025 פורסם כי קרן הנדל"ן תימורה רכשה את מגדל קונקורד בבני ברק בשטח בנוי של כ- 23 א' מ"ר תמורת 246 מיליון ₪.

שיעור התפוסה בנכס בעת המכירה הינו כ- 90%. ההכנסה בתפוסה מלאה מוערכת בכ- 20 מיליון ₪ לשנה.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>8.1%</u> בתפוסה מלאה.

- לפי מידע הקיים במשרדנו, ביום 15.5.25 נמכר משרד בקומה 30 בשטח של כ- 240 במגדל מידטאון תל אביב תמורת כ- 7.4 מיליון ₪.

הנכס מושכר וההכנסה השנתית עומדת על כ- 0.4 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ-<u>6.39%</u>.

- באפריל 2025 פורסם כי חברת מישורים מכרה לצד שלישי מבנה משרדים בן 3 קומות (3,160 מ"ר), תמורת 39.4 מיליון ₪.

בהתאם לדוחות כספיים של החברה נכון ל12/24, שיעור התפוסה בנכס הינו 100%. ההכנסה המלאה הינה כ- 2.652 מיליון ₪.
העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.73% בתפוסה מלאה.

- בפברואר 2025 פורסם כי חברת שמן נדל"ן רכשה שטח של כ-25 דונם הכולל מבנה תעשיה בשטח בנוי של כ- 15.5 א' מ"ר באזור התעשייה ברקן תמורת 90.7 מיליון ₪.

הנכס מושכר במלואו למספר שוכרים, והכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-5.75 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.3%</u>.

- בדצמבר 2024 חברת בת של אזורים מכרה את זכויותיה בשלושה נכסים מניבים – מתחם הבלוק בבאר שבע (1,720 מ"ר), שטחי מסחר במתחם הכוכב הרצליה (2,220 מ"ר) ושטחי מסחר במתחם הנרקיס בראשון לציון (2,650 מ"ר), תמורת 203.5 מיליון ₪.

ההכנסה השנתית עומדת על כ-13.7 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>6.73%</u>.

- בדצמבר 2024 איילון ביטוח רכשה שטחי משרדים ותעסוקה בבית איילון בבורסה ברמת גן (בניין ותיק – קלאס B) בהיקף של כ- 6,860 מ"ר בסכום של כ- 124 מיליון ₪.

מחיר הרכישה למ"ר הוא כ- 18 א' ₪. ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ-9 מיליון ₪ לשנה. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- <u>7.2%</u>.

- בדצמבר 2024 פורסם כי מניבים רכשה נכס לוגיסטי באזור התעשייה חבל מודיעין בהיקף של כ- 3,400 מ"ר תמורת כ- 50 מיליון ₪.

מדובר בהסכם בפורמט של Sale and leaseback שבמסגרתו, הבעלים שמכר את הנכס מתחייב לשכור ממניבים את הנכס לטווח ארוך כאשר הוא אחראי לתפעול ותחזוקת הנכס.

דמי השכירות הצפויים לאחר אישור העסקה יעמדו על כ-3.15 מיליון ₪.

העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.3%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ התקשרה בעניין מכירת 50% מקניון "אורבן מעלות" שבבעלותה בסכום של 121 מיליון ₪ מותנה.

ה-NOI השנתי בפועל (99% תפוסה) עומד על כ-16.9 מיליון ₪ לשנה למלוא הפרויקט (100%).

במידה ולא יהיה גידול ב- NOI בשנה-שנתיים לאחר העסקה עד לרף של 18.5 מ' ₪ בשנה, מחיר העסקה יהיה 118 מיליון בלבד (במונחי 50%).

העסקה משקפת שיעור תשואה של כ- 7.1% - 7.4%.

- במאי 2024 פורסם כי חברת אספן גרופ רכשה שטח מסחרי בהיקף של 1,500 מ"ר בשתי קומות + 74 חניות בבניין העגול בצומת הפיל בת"א (בני אפרים 280) בסכום של 46 מיליון ₪.

שיעור התפוסה הוא כ- 91% וה-NOI השנתי בפועל הינו כ-3.4 מיליון ₪.

מחיר הרכישה משקף בתפוסה מלאה רכישה בשיעור תשואה של כ-8%.

מחיר הרכישה למ"ר אק' בנטרול החניות הוא כ- 30 אלף ₪ למ"ר.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים תרכוש מקרן הנדל"ן ריאליטי, 50% ממגדל משרדים הארמון בחיפה במחיר של 103.75 מיליון ₪+ 5 מיליון ₪ התאמות שתבצע לשוכר.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי המגדל הינו כ-14.2 מיליון ₪. מתקבל רכישה בשיעור תשואה של כ-6.8%.

- בינואר 2024 פורסם כי חברת מניבים מכרה את מלוא זכויות החכירה המהוונת במבנה המשלב לוגיסטיקה ומשרדים בהיקף של כ- 10,000 מ"ר (70% לוגיסטיקה) באזור התעשייה פארק אפק בראש העין בסכום של 89.8 מיליון ₪ בכפוף לכך שהמוכר ישכור מהקונה את מרבית שטחי המשרדים.

ה-NOI השנתי הצפוי מהשכרת מלוא שטחי הנכס הינו כ-5.85 מיליון ₪. הרכישה נעשתה בשיעור תשואה של כ-6.5% .

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- שבונת הפרחים, קרית גת					
גוש	1902				
חלקה (חלק)	176				
מגרשים ע"פ תב"ע	2021				
שטח חלקה רשום	1,920	מ"ר			
תקופה א' - דירות להשכרה בדמ"ש שוק - לפי מחירון שהוצג (תואם הסכמי שכירות)					
סוג דירה	**כמות דירות**	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסות**		
דירת גן	3	371	388		
דירת 3 חדרים	19	1,423	228		
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה	1	75	33		
דירת 4 חדרים	88	8,658	1,056		
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	2	198	55		
דירת 4 חדרים בקומות גבוהות	2	207	53		
דירת 5 חדרים רגילה	1	113	12		
דירת 5 חדרים קומות גבוהה	2	272	142		
דירת פנטהאוז	1	163	108		
סה"כ כמות יח"ד ושטחים	**119**	**11,479**	**2,075**		**-**
	יח"ד	דמ"ש חודשי	דמ"ש שנתי	סה"כ שוטף ל- 5.5 שנים	ערך נוכחי ב-₪
דירות מושכרות	119	520,713	6,248,552	35,157,539	31,361,846
דירות לשיווק	-	-	-	-	-
סה"כ ערך נוכחי לדירות מושכרות + דירות לשיווק לתקופת חובת ההשכרה					**31,361,846**

תקופה ב' - שווי הפרוייקט לאחר סיום ההשכרה						
סוג דירה	**שטח פלדלת**	**שטח מרפסת**	**מקדם דירה/שטח**	**מקדם מרפסת עודפת**	**כמות דירות**	**סה"כ שטח אק'**
דירת גן 4 חדרים	110	138	0.95	0.30	1	146
דירת גן 4 חדרים	105	130	0.95	0.30	1	139
דירת גן 5 חדרים	155	120	0.90	0.30	1	176
דירת 3 חדרים עם מרפסת גדולה (קומה 1)	75	33	1.15	0.25	1	94
דירות 3 חדרים טיפוסיות 75 מ"ר	75	12	1.15	0.00	18	1,542
דירת 3 חדרים 82 מ"ר	82	12	1.15	0.00	1	94
דירות 4 חדרים טיפוסיות 99 מ"ר	99	12	1.00	0.00	71	7,043
דירות 4 חדרים טיפוסיות 95 מ"ר	95	12	1.00	0.00	17	1,615
דירת 4 חדרים עם מרפסת גדולה	99	27	1.00	0.30	2	215
דירת 4 חדרים 104 מ"ר	104	27	1.00	0.30	1	112
דירת 5 חדרים קומה 18	113	12	1.00	0.00	1	113
דירת 5 חדרים קומה 19	150	71	0.95	0.40	1	170.9
דירת 4 חדרים קומת פנטהאוז	104	26	1.10	0.30	1	122
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	122	71	1.10	0.40	1	162
דירת 5 חדרים קומת פנטהאוז	163	108	0.90	0.40	1	190
סה"כ	**11,479**	**2,075**			**119**	**11,933**
שווי מ"ר אק'						**18,000**
סה"כ הפרויקט						**214,798,302**
תוספת לחניות עודפות		10		50,000		500,000
תוספת מחסנים	379	0.25		3,500		331,616
סה"כ הפרויקט לפני התאמות						215,629,918
שווי הפרויקט בגילום עלייה שנתית מינימאלית		1.00%				227,759,538
שיפור והכנת הדירה לצורך מכירה לאחר תום	11,998	250				2,999,491
סה"כ לאחר עלויות התאמה ושיפוץ						224,760,047
ערך נוכחי למועד הקובע (סה"כ תקופה ב')				**5.50**	**5.25%**	**169,627,999**
שווי הזכויות בנכס - סה"כ לתקופה א'+ ב						**200,989,846**

** ביאור ערך נוכחי לדמ"ש שוטף לתקופת השכירות –

תקופה	יחידות מושכרות בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.25%
1	6,248,552	6,248,552
2	6,311,037	5,996,235
3	6,374,148	5,754,107
4	6,437,889	5,521,756
5	6,502,268	5,298,787
5.5	3,283,645	2,542,411
סה"כ	35,157,539	**31,361,846**

<u>שומה קודמת –</u>

בשומתנו הקודמת לדירות נכון ליום 31.12.2024 נקבע שווי של כ- 201.4 מיליון ₪.

השווי כיום ללא שינוי מהותי.

מחד עודכנו כפי מטה מחירי מכירה בהתייחס לנתוני השוק בסביבה (ר' פירוט לעיל).

מאידך קוצרה במעט תקופת הדחייה לאור חלוף הזמן ועודכנו דמי השכירות בהתאם למתקבל במועד הקובע.

<u>בדיקת רגישות</u>

שינוי של כ- 5% בשווי למ"ר מגורים מביא להשתנות השווי :

במקסימום כ- 209.5 מיליון ₪

במינימום כ- 192.5 מיליון ₪

13. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות הבעלות המלאה בנכס שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ-201 מיליון** ₪ **(מאתיים ואחת מיליון** ₪**) כולל מע"מ.**

זכויות החברה בנכס בשלב זה הינן זכויות חוזיות, בהתאם להסכם הרכישה שהוצג, הרשומות בהערת אזהרה. הובא בחשבון רישום הדירות בבעלות מלאה כע"ש החברה כחוק.

הדוח הוכן עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית (לרבות תקן שמאים 17.1).



ולראיה באתי על החתום,

ארז אבירן
שמאי מקרקעין



דוחות כספיים ביניים
ליום 30.9.2025

RENT IT
Rent with Confidence

רנט איט - ריט מגורים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 בספטמבר 2025

תמצית דוחות כספיים ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 (בלתי מבוקרים)

תוכן העניינים

	עמוד
דוח סקירה	2
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים	3
תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים	4
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים	5
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים	6
באורים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים	7

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים לבעלי המניות של רנט איט - ריט מגורים בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של רנט איט - ריט מגורים בע"מ הכולל את תמצית הדוחות על המצב הכספי ביניים ליום 30 בספטמבר 2025 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על הרווח והפסד, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של תשעה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלו בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלו לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על המידע הכספי לתקופות ביניים אלו בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

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 הנ"ל אינו ערוך, מכל הבחינות המהותיות, בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34.

בנוסף לאמור בפיסקה הקודמת, 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.

סומך חייקין
רואי חשבון

30 לנובמבר 2025

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות עצמאיות המסונפות ל- KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות

	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2024
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**8,871**	7,162	26,726
פקדונות לזמן קצר	**5,912**	7,549	6,082
לקוחות וחייבים ויתרות חובה	**507**	1,235	437
סך הכל נכסים שוטפים	**15,290**	15,946	33,245
נכסים שאינם שוטפים			
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	**128,455**	82,586	125,652
נדל"ן להשקעה	**667,675**	628,724	660,459
פקדונות לזמן ארוך	**-**	3,252	2,304
רכוש קבוע	**166**	136	145
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	**796,296**	714,698	788,560
סך הכל נכסים	**811,586**	730,644	821,805
התחייבויות שוטפות			
אשראי מתאגיד בנקאי לזמן קצר	**183,259**	15,267	193,200
ספקים ונותני שירותים	**124**	218	157
זכאים ויתרות זכות	**8,535**	10,458	9,132
סך הכל התחייבויות שוטפות	**191,918**	25,943	202,489
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי לזמן ארוך	**43,246**	178,110	41,958
אגרות חוב	**106,513**	103,206	103,193
הלוואות מגוף מוסדי	**137,478**	133,499	133,414
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**287,237**	414,815	278,565
סך הכל התחייבויות	**479,155**	440,758	481,054
הון			
הון מניות	**3**	2	3
פרמיה על מניות	**296,803**	276,651	296,803
קרנות הון	**8,511**	8,405	8,405
יתרת רווח	**27,114**	4,828	35,540
סך הכל הון	**332,431**	289,886	340,751
סך הכל התחייבויות והון	**811,586**	730,644	821,805

אהרון פוגל יו"ר הדירקטוריון	שרון תוסייה-כהן מנכ"ל	עומרי טל סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים: 30 לנובמבר 2025

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2025	2024	2025	2024	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הכנסות מדמי שכירות ודמי ניהול	**17,236**	9,362	**6,145**	4,946	14,838
עלות השכרת נכסים ותפעולם	**1,904**	1,632	**817**	691	2,407
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**15,332**	7,730	**5,328**	4,255	12,431
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	**7,216**	18,377	**7,216**	-	50,070
הוצאות מכירה ושיווק	**(123)**	(1,444)	**(22)**	(831)	(1,514)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(1,643)**	(1,652)	**(853)**	(537)	(2,182)
דמי ניהול מבוסס מניות לחברת הניהול	**(106)**	-	**(106)**	-	-
דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול	**-**	(531)	**-**	-	(531)
דמי ניהול לחברת הניהול	**(4,064)**	(1,914)	**(1,286)**	(1,074)	(2,963)
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול	**-**	(1,196)	**-**	-	(1,196)
רווח תפעולי	**16,613**	19,370	**10,277**	1,813	54,115
הוצאות מימון	**(25,715)**	(20,370)	**(10,125)**	(11,942)	(24,451)
הכנסות מימון	**676**	464	**143**	95	512
הוצאות מימון, נטו	**(25,039)**	(19,906)	**(9,982)**	(11,847)	(23,939)
רווח (הפסד) לתקופה	**(8,426)**	(536)	**295**	(10,034)	30,176
רווח (הפסד) למניה מיוחס לבעלים של החברה					
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	**(28.3)**	(1.89)	**0.99**	(33.8)	104.8

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים

	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון בלתי מבוקר	יתרת רווח	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**3**	**296,803**	**8,405**	**35,540**	**340,751**
דני ניהול מבוסס מניות (1)	**-**	**-**	**106**	**-**	**106**
הפסד לתקופה	**-**	**-**	**-**	**(8,426)**	**(8,426)**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**3**	**296,803**	**8,511**	**27,114**	**332,431**

	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון בלתי מבוקר	יתרת רווח	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	206,093	6,678	5,364	218,137
הנפקת אופציות	-	-	1,196	-	1,196
הנפקת מניות וקריאות לכסף	-	70,558	-	-	70,558
הפסד לתקופה	-	-	-	(536)	(536)
הטבה מחברת הניהול	-	-	531	-	531
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	276,651	8,405	4,828	289,886

	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון בלתי מבוקר	יתרת רווח	סך הכל הון
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2025					
יתרה ליום 1 ביולי 2025	**3**	**296,803**	**8,405**	**26,819**	**332,030**
דמי ניהול מבוסס מניות (1)	**-**	**-**	**106**	**-**	**106**
הפסד לתקופה	**-**	**-**	**-**	**295**	**295**
יתרה ליום 30 בספטמבר 2025	**3**	**296,803**	**8,511**	**27,114**	**332,431**

(1) לפרטים נוספים ראה באור 5ב' ו-5 ג'.

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים (המשך)

	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת רווח	סך הכל הון
			בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר 2024					
יתרה ליום 1 ביולי 2024	2	276,651	8,405	14,862	299,920
הפסד לתקופה	-	-	-	(10,034)	(10,034)
יתרה ליום 30 בספטמבר 2024	2	276,651	8,405	4,828	289,886

	הון מניות רגילות	פרמיה על מניות	קרנות הון	יתרת רווח	סך הכל הון
			מבוקר		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024					
יתרה ליום 1 בינואר 2024	2	206,093	6,678	5,364	218,137
הנפקת מניות וקריאות לכסף	1	90,710	-	-	90,711
אופציות לחברת הניהול	-	-	1,196	-	1,196
רווח לשנה	-	-	-	30,176	30,176
הטבה מחברת הניהול	-	-	531	-	531
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	3	296,803	8,405	35,540	340,751

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של תשעה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 בספטמבר		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024
	2025	2024	2025	2024	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים לפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	**(8,426)**	(536)	**295**	(10,034)	30,176
התאמות:					
שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	**(70)**	(3)	**91**	37	(56)
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	**(7,216)**	(18,377)	**(7,216)**	-	(50,070)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**(325)**	3,561	**(327)**	1,113	3,865
שינוי בספקים ונותני שירותים	**(33)**	174	**(2)**	143	113
הוצאות מימון, נטו	**25,039**	19,906	**9,982**	11,847	23,939
דמי ניהול מבוסס מניות	**106**	-	**106**	-	-
דמי ניהול (רעיוניים) לחברת הניהול	**-**	531	**-**	-	531
הוצאות בגין הענקת אופציות לחברת הניהול	**-**	1,196	**-**	-	1,196
	17,501	6,988	**2,634**	13,140	(20,482)
ריבית ששולמה	**(14,380)**	(6,812)	**(2,223)**	-	(12,718)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**(5,305)**	(360)	**706**	3,106	(3,024)
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה					
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	**-**	(272,671)	**-**	-	(314,996)
ריבית שהתקבלה	**267**	364	**78**	60	364
רכישת רכוש קבוע	**(21)**	(8)	**(19)**	(2)	(17)
הפקדה לפקדונות לזמן קצר	**(2,304)**	(7,679)	**(602)**	(7,537)	(5,228)
שחרור פיקדון לזמן קצר	**5,187**	-	**2,607**	-	-
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**3,129**	(279,994)	**2,064**	(7,479)	(319,877)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
קריאות לכסף מהמשקיעים	**-**	55,559	**-**	-	75,712
קבלת הלוואה מגוף מוסדי (בניכוי עלויות עסקה)	**-**	15,965	**-**	-	15,965
פרעון הלוואה לזמן קצר מתאגיד בנקאי	**(15,679)**	-	**-**	-	-
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי (בניכוי עלויות עסקה)	**-**	190,000	**-**	-	231,958
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**(15,679)**	261,524	**-**	-	323,635
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**(17,855)**	(18,830)	**2,770**	(4,373)	734
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**26,726**	25,992	**6,101**	11,535	25,992
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**8,871**	7,162	**8,871**	7,162	26,726

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

באור 1 - כללי

א. הישות המדווחת

רנט איט - ריט מגורים בע"מ (להלן - "החברה"/"הקרן"), התאגדה ביום 16 במרס 2022. החברה הינה חברה ציבורית, תושבת ישראל וכתובתה הרשמית הינה גבעת הלבונה 30, מודיעין-מכבים-רעות. החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א - 1961 ובהתאם לתיקון 147 ו - 222 לפקודה (להלן - "הפקודה" או "פקודת מס הכנסה"). קרן השקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול נדל"ן מניב, דהיינו בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה, דירות מגורים להשכרה וכדומה, לצרכי רווח.

מטרתה העיקרית של החברה הינה להשקיע בתחום הנדל"ן המניב למגורים בישראל ובכך לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, ברכישה ואחזקת פרויקטים של דירות מגורים להשכרה בישראל בהם תשקיע החברה, תוך פיזור סיכונים והצמדה אופטימלית למדד המחירים לצרכן ולמחירי הדיור ותוך ניצול הטבות מס ייחודיות הכרוכות בהשקעה בנכסים מניבים אלו.

בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. נכון למועד הדיווח, החברה מקיימת את כל התנאים אשר פורטו בסעיף האמור. בתאריך 29 ביולי 2025 החברה קיבלה את אישור הבורסה לרישום למסחר לאחר התקיימות כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(3) ובהתאם לכך בתאריך 4 באוגוסט 2025 נפתח המסחר בבורסה.

נכון ליום 30 בספטמבר 2025 החזקות בעלי עניין בחברה כדלקמן: פועלים אקוויטי בע"מ - 20.00%, כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - 20.00%, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים - 15.40%, יובל כהן - 7.75%, גיא ודורון לוי - 5.05%, קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש בע"מ - 4.6%, יסלזון השקעות בע"מ 4.48%, שרון תוסייה-כהן בע"מ - 0.34%.

בהמשך לאמור בביאור 17 לדוחות השנתיים, בתאריך 29 ביולי 2025, עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה עודכן הסכם הניהול, כך שחברת הניהול (להלן- "חברת הניהול" רשאית למנות מספר דירקטורים שיהווה רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, ממועד זה החברה פועלת ללא גרעין שליטה.

ב. מלחמת "חרבות ברזל"

ביום 9 באוקטובר 2025 נחתם הסכם בין מדינת ישראל לארגון הטרור חמאס, להפסקת הלחימה בעזה והשבת החטופים, לאחר למעלה משנתיים של מלחמה, אשר החלה ביום 7 באוקטובר 2023 בתקיפה מפתיעה, אכזרית ורצחנית של חמאס. בעקבות חתימת ההסכם, חמאס שיחרר את כל החטופים החיים והשיב חלק מהחטופים החללים לקבר ישראל. מדינת ישראל שיחררה אסירים ביטחוניים, הפסיקה את הלחימה ברצועת עזה ונסוגה לגבולות מוסכמים בתוך הרצועה. במקביל, הכריז נשיא ארה"ב על יוזמת שלום אזורית, במסגרתה יורחבו הסכמי אברהם למדינות ערב נוספות באזורנו. הסכם הפסקת האש ויוזמת השלום של הנשיא טראמפ הביאו, בין היתר, לעליות שערים חדות בשוק ההון ולתיסוף השקל. עם זאת, עלותה של המלחמה ושל השיקום הארוך הצפוי, יגדילו משמעותית את הגרעון בתקציב באופן שעלול להביא להאטה נוספת במשק. כיוון שכך, הותיר בנק ישראל את שיעור הריבית על כנה עד כה, על-אף הציפיות להפחתה בריבית.
למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה וסיומה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, מידת ההשפעה של תרחישים ביטחוניים שונים כגון הפרת הסכם הפסקת האש וחידוש הלחימה בעזה, הסלמה ביהודה ושומרון וכל הסלמה מחודשת מול איראן, על פעילותה העתידית של החברה אינה ידועה. להערכת החברה, היה והמלחמה תתחדש ו/או תסלים בחזיתות אחרות, הרי שלהשלכותיה עלולות להיות השפעות שליליות משמעותיות על הכלכלה הישראלית. חזרתה לסדר היום של הרפורמה המשפטית, המאבקים הפוליטיים הכוללים פיטורי בכירים במערכות הביטחון והמשפט, חקיקת חוק הגיוס והתעוררות מחודשת של המאבק החברתי, עלולים אף הם להיות בעלי השלכות שליליות על המשק כולו.

ג. גירעון בהון החוזר

בתקופה של 9 חודשים שהסתיימה ב 30 בספטמבר 2025 נוצר לחברה תזרים שלילי מפעילות שלוטפת של כ- 5.3 מיליון ש"ח וגרעון בהון החוזר נכון ליום 30 בספטמבר 2025 בסך של כ- 176 מיליון ש"ח הנובע בעיקר מתשלום צפוי של יתרת הלוואות אשר נלקחו לצורך רכישת הנכס במודיעין בסך של כ- 184 מיליון ש"ח בשנת 2025. בכוונת החברה לגשר על הגרעון בהון החוזר באמצעות הנפקת אגרות חוב, שיובטח בשעבוד של הנכס במודיעין וחלופות נוספות, ככל וידרש. לאחר תאריך המאזן הושלם גיוס האג"ח ונפרעה ההלוואה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים

תמצית הדוחות הכספיים הביניים נערכה בהתאם ל- IAS 34, דיווח כספי לתקופות ביניים ואינה כוללת את כל המידע הנדרש בדוחות כספיים שנתיים מלאים. יש לקרוא אותה ביחד עם הדוחות הכספיים ליום ולשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024 (להלן - "הדוחות השנתיים"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

תמצית הדוחות הכספיים הביניים אושרה לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 30 בנובמבר 2025.

ב. מטבע הפעילות ומטבע ההצגה

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. תקופת המחזור התפעולי

המחזור התפעולי של החברה אינו עולה על שנה. עקב כך כוללים הנכסים השוטפים וההתחייבויות השוטפות פריטים המיועדים והצפויים להתממש בתוך תקופת המחזור התפעולי הרגיל של החברה.

ד. שימוש באומדנים ושיקול דעת

בעריכת הדוחות הכספיים בהתאם ל- IFRS, נדרשת הנהלת החברה להשתמש בשיקול דעת, בהערכות, אומדנים והנחות אשר משפיעים על יישום המדיניות החשבונאית ועל סכומים של נכסים והתחייבויות , הכנסות והוצאות. יובהר שהתוצאות בפועל עלולות להיות שונות מאומדנים אלה.

שיקול הדעת של ההנהלה, בעת יישום המדיניות החשבונאית של הקבוצה וההנחות העיקריות ששימשו בהערכות הכרוכות באי וודאות, הינם עקביים עם אלו ששימשו בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

א. שווי הוגן

המכשירים הפיננסיים שאינם נגזרים של החברה, כוללים, בין היתר: מזומנים ושווי מזומנים, פיקדונות, לקוחות וחייבים ויתרות חובה. התחייבויות: ספקים ונותני שירותים וזכאים ויתרות זכות. בשל אופיים, השווי ההוגן של המכשירים הפיננסים הללו, אינו שונה באופן מהותי מערכם בספרים, למעט השווי ההוגן של יתר הנכסים פיננסים וההתחייבויות הפיננסיות והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, כדלקמן:

	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2025	30 בספטמבר 2024	30 בספטמבר 2024	31 בדצמבר 2024	31 בדצמבר 2024
	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן	ערך בספרים	שווי הוגן
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שאינן שוטפות:						
אגרות חוב	**107,637**	**109,870**	104,299	106,540	103,193	106,300
הלוואות מגוף מוסדי	**139,295**	**132,091**	135,162	131,314	136,510	132,355
הלוואות מתאגיד בנקאי	**227,164**	**226,709**	177,633	177,633	235,939	234,686
סה"כ	**474,097**	**468,670**	417,095	415,487	475,642	473,341

באור 4 - מכשירים פיננסיים (המשך)

א. שווי הוגן (המשך)

מדידת השווי ההוגן מוגדרות כדלקמן:

- רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל למכשירים זהים.
- רמה 2: נתונים נצפים, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
- רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

מדידת השווי ההוגן של אגרות החוב הינה בשיטת הערכה רמה 1 ושל ההלוואות מגוף מוסדי והלוואות מתאגידים בנקאיים בשיטת הערכה רמה 2.

באור 5 - נדלן להשקעה

א. ארבעה בנייני מגורים בשכונת רמת רבין, כרמיאל

נכון בתקופת הדוח עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בכרמיאל לסך של כ 158.6 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בכרמיאל אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס בכרמיאל בסך של כ- 3.3 מיליון ש"ח.

ב. פרוייקט שכונת הפרחים, קרית גת

נכון בתקופת הדוח עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס בקריית גת לסך של כ 201 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס בקריית גת אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה ירידה בשווי ההוגן של הנכס בקריית גת בסך של כ- 0.4 מיליון ש"ח.

ג. פרוייקט שכונת מוריה, מודיעין-מכבים-רעות

נכון בתקופת הדוח עדכנה החברה את השווי ההוגן של הנכס במודיעין לסך של כ 308 מיליון ש"ח וזאת בהתבסס על הערכת השווי של הנכס במודיעין אשר בוצעה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות משולב עם גישת ההשוואה ובהתאם כללה החברה עליה בשווי ההוגן של הנכס במודיעין בסך של כ- 4.3 מיליון ש"ח.

באור 6 - אירועים משמעותיים בתקופת הדיווח

א. <u>הסכמי ניהול ואחזקה בנכס בקריית גת ובמודיעין</u>

ביום 6 באוגוסט 2025 נחתם הסכם ניהול ואחזקה עם חברת רועיקום בע"מ לפרויקט שכונת הפרחים, קריית גת (להלן – "הנכס בקריית גת") לפיו תמורת שירותי הניהול ואחזקה החברה תשלם כ- 500 אלף ש"ח לשנה.

ביום 1 בספטמבר 2025 נחתם הסכם ניהול ואחזקה עם חברת רועיקום בע"מ לפרויקט מוריה אטריום , מודיעין (להלן – "הנכס במודיעין") לפיו תמורת שירותי הניהול ואחזקה החברה תשלם כ- 876 אלף ש"ח לשנה.

ב. <u>עדכון מנגנון דמי הניהול ומנגנון התגמול ההוני</u>

בהמשך לאמור בביאור 17 לדוחות השנתיים, ביום 17 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי המניות תיקונים להסכם הניהול עם חברת הניהול אלוג'יו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ. בהתאם לתיקון:
דמי ניהול קבועים בשיעור של 0.45% משווי הנכסים נטו של החברה;
רכיב משתנה בשיעור שנתי של 2.5% מה-NOI של החברה, כמפורט בהסכם הניהול.
מנגנון תגמול הוני – המנגנון המבוסס על הקצאת מניות רגילות לחברת הניהול בשיעור שבין 0.06% ל–0.1% משווי הנכסים נטו, בהתאם למכפיל הון שנקבע בהסכם.

ג. <u>הנפקה פרטית לחברת הניהול</u>

בהתאם לעדכון מנגנון התגמול ההוני, בגין רבעון הנוכחי, חברת הניהול אלוג'יו זכאית להקצאת 10,917 מניות של החברה, אשר מהוות, לאחר ההקצאה, כ- 0.36% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצעה בה ו- 0.36% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות הסתכם לסך של כ 106 אלפי ש"ח לפי שער מניה ממוצע של 9.71 ש"ח.

באור 7 - אירועים לאחר מועד הדיווח

א. <u>אג"ח סדרה ב'</u>

ביום 12 בנובמבר 2025 הנפיקה החברה אגרות חוב (סדרה ב') בהיקף של כ-216.6 מיליון ש"ח ערך נקוב, רשומות על שם ובנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת. התמורה נטו שהתקבלה מההנפקה, לאחר ניכוי הוצאות הנפקה וניכיון, הסתכמה לכ-209 מיליון ש"ח. הריבית האפקטיבית הגלומה בהנפקה עומדת על כ-3.48%, והריבית השנתית הנקובה הינה 2.5%, צמודה למדד המחירים לצרכן.

אגרות החוב נושאות מח"מ של כ-3.87 שנים, והקרן תיפרע בתשלום אחד ביום 30 באוקטובר 2029. בהתאם לשטר הנאמנות (סדרה ב'), הופקדה תמורת ההנפקה נטו בפיקדון בנאמנות. אגרות החוב מובטחות בשעבוד מדרגה ראשונה על נכס החברה מוריה אטריום, במודיעין הכולל 120 יחידות דיור למגורים ושטח משרדים (ראה ביאור 7ח לדוחות השנתיים). נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, קיבלה החברה לידיה את מלוא תמורת ההנפקה.

שטר הנאמנות של סדרה ב' כולל עילות שונות לפירעון מוקדם ובניהן:

1. יחס הון עצמי למאזן שלא יפחת מ-20% במשך שני רבעונים רצופים. היחס נכון למועד הדיווח: 41%.
2. הון עצמי שלא יפחת מ-140 מיליון ₪ במך שני רבעונים רצופים. ההון העצמי נכון למועד הדיווח: כ-341 מיליון ש"ח.

נכון למועד הדיווח, החברה עומדת בכל אמות המידה הפיננסיות הנדרשות.

ב. <u>רכישת זכויות בפרויקט להשכרה ארוכת־טווח באשדוד</u>

ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה החברה עם חברת שבירו בהסכם לרכישת 25% מהזכויות בפרויקט מגורים להשכרה ארוכת־טווח (20 שנים) בשכונת לכיש באשדוד ביחד עם חברת מגדל שרכשה 50% מהזכויות בפרויקט. הפרויקט כולל 341 יחידות דיור (מחציתן בשכר דירה מפוקח והמחצית השנייה בשכר דירה חופשי). התמורה הכוללת לרכישת הזכויות (25%) נקבעה לסך של כ-147.5 מיליון ש"ח. התמורה תשולם בשלבים בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות קבלת מימון בנקאי ואישורים רגולטוריים. נכון למועד הדיווח טרם התקיימו התנאים המתלים.

במקביל לעסקה, נחתמו שני הסכמים נוספים עם המוכרת, שניהם בהיקף של כ-15 מיליון ש"ח כל אחד:

הסכם הלוואת מוכר - המוכרת תעמיד לחברה הלוואה בסך 15 מיליון ש"ח. ההלוואה תיפרע עם השלמת הגיוס ההוני הראשון של החברה או לכל המאוחר עד 31 במאי 2027. ההלוואה תישא ריבית צמודת מדד (4% שנתית) רק אם לא יושלם גיוס הוני כאמור עד 31 בדצמבר 2025.

הסכם השקעה (הקצאת מניות) - החברה תקצה למוכרת מניות רגילות בשווי כולל של 15 מיליון ש"ח. מחיר ההקצאה למניה יותאם למחיר של ההנפקה הציבורית הראשונה של החברה שתבוצע לאחר מועד ההשלמה, תוך הבטחת שווי השקעה כולל של 15 מיליון ש"ח למוכרת.

במסגרת העסקה, ניתנה לחברה אופציה בלתי חוזרת לרכוש 25% נוספים מזכויות המוכרת בפרויקט, כך שחלקה של החברה יגדל ל-50%. מחיר מימוש האופציה הוא 150 מיליון ש"ח (כולל מע"מ), ותקופתה הכוללת היא 360 ימים (עד 30 בנובמבר 2026). ככל שהאופציה לא תמומש, החברה תשלם תמורה נוספת בסך 2 מיליון ש"ח (כולל מע"מ). בנסיבות מסוימות, מחיר המימוש ישא ריבית חודשית בשיעור של 0.6%.

נכון למועד הדיווח, התקבלה תעודת גמר לכל הבניינים.

<u>הצהרות מנהלים (תקנה 38ג(ד))</u>

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970

(א) הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) ותקנה 5ד(ב)(4)(ג):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר שרון תוסיה כהן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רנט איט-ריט מגורים בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2025 ("**הדוחות**").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית, שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

תאריך שרון תוסיה כהן, מנכ"ל ודירקטור

(ב) הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים לפי תקנה 38ג(ד)(2) ותקנה 5ד(ב)(4)(ג)

הצהרת מנהלים

הצהרת נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים

אני, מר עומרי טל, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוחות הכספיים ביניים ואת המידע הכספי האחר הכלול בדוחות של רנט איט-ריט מגורים בע"מ ("**החברה**") לרבעון השלישי של שנת 2025 ("**הדוחות**").

(2) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים והמידע הכספי האחר הכלול בדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות.

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות.

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון, לוועדת הביקורת ולוועדה לבחינת הדוחות הכספיים של התאגיד, כל תרמית, בין מהותית ובין שאינה מהותית,

שבה מעורב המנהל הכללי או מי שכפוף לו במישרין או מעורבים עובדים אחרים שיש להם תפקיד משמעותי בדיווח הכספי ובגילוי ובבקרה עליהם.

אין באמור לעיל כדי לגרוע מאחריותי או מאחריות כל אדם אחר, על פי כל דין.

_____ _____

תאריך מר עומרי טל, סמנכ"ל כספים