5 באוגוסט 2026

מספרנו: 33734.710

לכבוד,

אבו פמילי מגורים בע"מ

א.ג.נ.,

תחשיב חצי שנתי (ללא ביקור בנכס)

הנדון: מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור

גוש 11192, חלקה 318, תתי חלקות 1-80

רחוב אורן 33, שכונת רמת בן גוריון, חיפה

(סימוכין: חוות דעת מספרנו 33734.7 מתאריך 16 במרץ 2026)

בחוות דעתנו שבסימוכין, אשר נכון למועד 31/12/2025 שווי הנכס הסתכם לכ- 128,170,000 ₪, לא כולל מע"מ.

בהתאם לתצהיר החברה, דווח כי נכון למועד 30/06/2026, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט עליית מדד.

לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות והוצאות הניהול המעודכנים וכן בוצעה התאמה ליתרת תקופת ההתקשרות מול עמידר (נכון למועד הקובע 30/06/2026), ללא שינוי ביתר הפרמטרים.

במהלך חודשים נובמבר 2025 - מאי 2026, החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב- 3 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ 0.75 אחוז והגיע לשיעור של 3.75%. ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

על אף המגמה כאמור, לאור מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28/02/2026 והלחימה המתנהלת בגבול הצפוני, בשלב זה הוחלט להותיר את שיעור היוון ללא שינוי.

א. <u>דו"חות כספיים</u>

בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות עבור תקופה החלה בתאריך 01/01/2025 וכלה ביום 30/06/2026, של חברת <u>אבו פמילי</u>, עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

סה"כ הכנסות 18 חודשים : 13,668,800 ₪, לא כולל מע"מ.

סה"כ הוצאות 18 חודשים : 1,299,669 ₪, לא כולל מע"מ.

עפ"י נתוני החברה, עם קבלת החזקה במקבץ הנדון, הוחלפה חברת הניהול והנכס מנוהל באופן עצמאי / ע"י חברה קשורה. הוצאות הניהול משקפות כ- 9.5% מההכנסות (משקף בממוצע כ- 413 ₪ ליח"ד לחודש).

תחשיבים לאומדן השווי

על רקע הנתון כי נחתם הסכם מימוש אופציה עם "עמידר" לתקופה של 5 שנים (המסתיים בעוד כ-1.3 שנים) + אופציה ל-5 שנים נוספות, נבחנו שתי חלופות לאומדן השווי, כדלקמן:

<u>חלופה ראשונה</u> : אומדן שווי הנכס למקבץ דיור לצמיתות (בחלוקה ל- 3 תקופות):

<u>תקופה 1</u> - תקופת שכירות עד לתום תקופת השכירות הנוכחית (בעוד כ- 1.3 שנים) לפי שיעור היוון של 5.5% (תקופה בטוחה), הוצאות תפעול בפועל בתוספת 10% (כ-10.6% מההכנסות)[1].

<u>תקופה 2</u> - תקופת שכירות עד לתום תקופת האופציה (בעוד כ-1.3 למשך תקופה של 5 שנים), לפי שיעור היוון של 5.9% (תקופה אופציה), הוצאות תפעול בפועל בתוספת 10% (כ-10.6% מההכנסות)[1].

<u>תקופה 3</u> - בתום תקופת השכירות והאופציה לפי שיעור היוון גבוה יותר של 6.1%.

<u>חלופה שניה</u> : אומדן שווי הנכס בגישת ההשוואה למגורים בתוספת הכנסה עד לתום תקופת השכירות והאופציה עם עמידר בכפוף להוצאות התאמה.

[1] דמי הניהול המשולמים בפועל הינם בטווח המקובל. יחד עם זאת, מטעמי שמרנות ומאחר ומדובר במקבץ ותיק, הובאה חשבון תוספת של 10% לדמי הניהול המשולמים בפועל ובסה"כ המשקף כ- 461 ₪ ליח"ד לחודש, לא כולל מע"מ.

חלופה ראשונה - אומדן שווי הנכס למקבץ דיור לצמיתות (בחלוקה ל- 3 תקופות)

נתוני בסיס לתחשיב:

סעיף	סה"כ
[1] דמי שכירות חודשיים משולמים ליח"ד עפ"י הסכם עם עמידר, בתוספת הצמדה למדד המחירים לצרכן (עפ"י הסכם) **לא כולל מע"מ**	₪ 4,407
מס' יח"ד במקבץ נשוא חוות הדעת	175
סה"כ דמי שכירות חודשיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 771,000
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל מע"מ (במעוגל)	₪ 9,252,000
[2] הפחתה בגין הוצאות תפעול ואחזקה בשיעור 10.5% מההכנסות (במעוגל)	-₪ 967,700
סה"כ רווח תפעולי שנתי (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	**₪ 8,280,000**

[1] בהתאם להסכם מול עמידר, דמי השכירות בסך של כ- 3,765 ₪ ליח"ד + הצמדה למועד הקובע לחוות הדעת ובסה"כ כ- 4,407 ₪, לא כולל מע"מ.

[2] בהתאם לכרטסת הוצאות דמי ניהול לתקופה של 18 חודשים (ינואר 2025 עד יוני 2026 הוצאות הניהול הינן בסך של כ- 1,300,000 ₪ (משקף כ- 866,000 ₪ לשנה), המהווים כ- 9.5% מסך ההכנסות. מטעמי שמרנות הובאה בחשבון תוספת בשיעור של 10% לדמי הניהול כאמור ובסה"כ כ- 10.5% מההכנסות במקבץ שבנדון).

א. אומדן שווי מקבץ הדיור

תקופה ראשונה - ערך נוכחי של דמי השכירות עד לסיום תקופת השכירות הנוכחית בתאריך 31/10/2027 (בעוד כ-1.3 שנים)

סה"כ רווח תפעולי שנתי (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	₪ 8,280,000
מקדם תזרים הכנסות בערך נוכחי (כ- 1.3 שנים) בשיעור היוון של 5.5% - תקופה בטוחה)	1.26
סה"כ שווי מתקבולי מהכנסות לתקופה ראשונה, במעוגל	**₪ 10,400,000**

המשך:

תקופה שניה - ערך נוכחי של דמי השכירות בנכס, בתקופת האופציה עם עמידר (בעוד כ- 1.3 שנים) לתקופה של 5 שנים, מהוון להיום

סה"כ רווח תפעולי שנתי (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	₪ 8,280,000
מקדם תזרים הכנסות בערך נוכחי (5 שנים בשיעור היוון 5.9% - תקופת אופציה)	4.224
סה"כ ערך נוכחי מתקבולים לתקופה של 5 שנים (לתקופת האופציה)	₪ 34,973,000
מקדם ערך נוכחי (1.3 שנים בשיעור היוון 5.9%)	0.93
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 32,390,000**

תקופה שלישית - ערך נוכחי של הנכס בסיום הסכם השכירות עם עמידר (בעוד כ- 6.3 שנים) לצמיתות מהוון להיום:

סה"כ רווח תפעולי שנתי (בנטרול הוצאות ארנונה, תפעול ניהול ואחזקה)	₪ 8,280,000
רווח תפעולי שנתי מהוון לצמיתות (לפי שיעור היוון של 6.1%)	₪ 135,738,000
מקדם ערך נוכחי (6.3 שנים בשיעור היוון 6.1%)	0.687
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שלישית, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 93,270,000**

סיכום שווי מקבץ הדיור בחלופה מס' 1:

סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה ראשונה (עד 31/10/2027), במעוגל	**₪ 10,400,000**
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שניה (תקופת האופציה 5 שנים), במעוגל	**₪ 32,390,000**
סה"כ שווי מתקבולי הכנסות לתקופה שלישית, לאחר סיום תקופת השכירות הנוכחית והאופציה, בערך נוכחי, במעוגל	**₪ 93,270,000**
סה"כ שווי מקבץ הדיור בחלופה מס' 1 (במעוגל)	**₪ 136,060,000**

***** ראה חלופה שניה לאומדן השווי בעמוד הבא.**

<u>חלופה שניה - אומדן שווי הנכס ביעוד מגורים לאחר סיום ההסכם עם עמידר בכפוף להוצאות התאמה</u>

להלן שווי הנכס בגישת ההשוואה למגורים בדחיה עד לתום תקופת השכירות הנוכחית והאופציה עפ"י הסכם עם עמידר:

ייעוד	סה"כ יח"ד	שווי ליח"ד, כולל מע"מ	סה"כ שווי, במעוגל
מגורים א' מיוחד	80	₪ 1,300,000	₪ 104,000,000
סה"כ שווי, לא כולל מע"מ (בשיעור 18%), במעוגל			**₪ 88,136,000**
עליה צפויה במחירי הדירות (לפי 1% לשנה למשך תקופה של 6.3 שנה)			1.07
שווי מתואם לאחר תוספת עליה במחירי הדירות			**₪ 93,872,000**
בניכוי עלויות שיפוץ והתאמת הבניין ממקבץ דיור לבניין מגורים תואם היתר בניה: (6,211 מ"ר ברוטו X עלויות התאמה בסך של כ- 1,480 ₪/מ"ר לא כולל מע"מ לאחר הצמדה למדד תשומות הבניה)			-₪ 9,213,000
סה"כ שווי הנכס למגורים בניכוי עלויות שיפוץ			**₪ 84,659,000**
מקדם דחיה בערך נוכחי עד לסיום תקופת השכירות והאופציה מול חברת עמידר (כ- 6.3 שנים, בשיעור היוון משוקלל של כ- 5.8%)			0.70
סה"כ שווי הנכס למגורים לאחר התאמה ודחיה עד לסיום תקופת השכירות והאופציה, במעוגל			**₪ 59,170,000**
תוספת שווי הכנסות משימוש למקבץ דיור עד לתום תקופת השכירות והאופציה עם עמידר			₪ 42,790,000
סה"כ שווי הנכס למגורים לאחר התאמה ודחיה עד לסיום תקופת ההתקשרות מול עמידר, <u>לא כולל מע"מ</u>			**₪ 101,960,000**

סה"כ אומדן שווי הנכס בכפוף ל- 2 החלופות[1]: ₪ 129,240,000, לא כולל מע"מ.

[1] הובא בחשבון משקל 80% לחלופה ראשונה ומשקל 20% לחלופה השנייה.

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת שווי לא כולל מע"מ
14/02/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,180,000 ₪ כולל מע"מ** (כ- 119,812,000 לא כולל מע"מ)	
22/01/2023	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי	105,310,000 ₪	
31/12/2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**140,230,000 ₪ כולל מע"מ** (כ- 119,855,000 לא כולל מע"מ)	
31/12/2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	120,700,000 ₪
31/12/2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	120,700,000 ₪
30/06/2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	120,700,000 ₪
31/12/2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	128,170,000 ₪

שומת מקרקעין נוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי כולל מע"מ	הערכת השווי, **לא כולל מע"מ**
30/06/2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	-	129,240,000 ₪

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

מכתב הסכמת מעריך שווי - אבו פמילי מגורים בע"מ

16 באוגוסט 2026

לכבוד
הדירקטוריון של
אבו פמילי מגורים בע"מ ("**אבו פמילי**")

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה להכללת הערכות שווי בדוח רבעון שני לשנת 2026 של אבו פמילי מגורים בע"מ ("החברה") המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2026

לבקשתכם, אנו החתומים מטה, נותנים את הסכמתנו לחברה לכלול את תחשיב חצי שנתי (ללא ביקור בנכס) שביצענו בקשר עם מקבץ דיור הכולל 175 יחידות דיור גוש 11192, חלקה 318, תת חלקות 1-80, רחוב אורן 33, שכונת רמות בן גוריון, חיפה, מיום 5 באוגוסט 2026 (למועד הקובע 30 ביוני 2026, אסמכתא מספר: 33734.710), בדוח רבעון שני לשנת 2026 של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2026 וכן בכל דוח של החברה.

אנו מסכימים כי מכתבינו זה יכלל בדוח רבעון שני לשנת 2026 של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוגוסט 2026.

בברכה,

ירון ספקטור

כלכלן ושמאי מקרקעין