18 באוגוסט 2026

ריט אזורים - ה.פ ליווינג בע"מ

("החברה")

לכבוד	לכבוד
רשות ניירות ערך	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ
www.isa.gov.il	www.tase.co.il

הנדון: **<u>דיווח מיידי בהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("תקנות בעלי שליטה"), תקנות ניירות ערך (דו"חות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970 ("תקנות הדיווחים") וחוק החברות, תשנ"ט-1999 ("חוק החברות"), והודעה בדבר זימון אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה</u>**

ניתן בזאת דיווח מיידי על פי תקנות בעלי שליטה, תקנות הדיווחים, חוק החברות ותקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית), תש"ס-2000, בדבר כינוס אסיפה כללית מיוחדת של בעלי המניות של החברה ("**האסיפה**"), אשר תיערך ביום ג', 22 בספטמבר 2026, בשעה 15:00 במשרדי החברה ברחוב ארניה אסוולדו 32, תל-אביב ("**משרדי החברה**").

1. <u>הנושא על סדר היום ותמצית ההחלטה המוצעת</u>:

<u>אישור התקשרות החברה בעסקה לרכישת מקרקעין בשכונת ארנונה</u>

אישור התקשרות החברה בהסכם מכר עם אזורים בנין (1965) בע"מ ("**אזורים בנין**"), בעלת השליטה בחברה, לרכישת 26 יח"ד בפרויקט "נופי ארנונה" בירושלים, כמפורט בסעיף 1 לדוח זה ("**ההתקשרות**" או "**העסקה**").

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: "**לאשר את התקשרות החברה בהסכם מכר עם אזורים בנין, בעלת השליטה בחברה, לרכישת 26 יח"ד בפרויקט "נופי ארנונה" בירושלים, כמפורט בסעיף 1 לדוח זימון האסיפה**".

1.1. **<u>תיאור עיקרי העסקה, הצדדים לה, מועדיה ותנאיה העיקריים</u>**

א. <u>הנכס הנרכש</u> – בכפוף להתקיימות התנאים המתלים המפורטים להלן, החברה תתקשר עם אזורים בנין בהסכם מכר ("**הסכם המכר**") לרכישת 26 יחידות דיור[1] המיועדות להשכרה לטווח ארוך בפרויקט "נופי ארנונה" בירושלים בשטח מכר כולל של 2,665 מ"ר ("**יחידות הדיור**" או "**הנכס**" או "**הפרויקט**"), המצוי בחלקה 44 בגוש 30696, אשר נמצא

[1] יחד עם כל השטחים המוצמדים להן כגון חניה או מחסן, וחלק יחסי ברכוש המשותף.

בהקמה. יחידות הדיור, אשר כוללות דירות 3, 4 ו-5 חדרים[2], מיועדות להשכרה למגורים לטווח ארוך לתקופה של 10 שנים לפחות.

ב. <u>התמורה ומועדי התשלום</u> - בתמורה ליחידות הדיור תשלם החברה לאזורים בנין סך של 76,500,000 ש"ח, כולל מע"מ ("**התמורה**") המשקפת כ-28,705 ש"ח למ"ר. התמורה אינה צמודה למדד. 15% מהתמורה תשולם במועד התקיימות התנאים המתלים, ו - 85% מהתמורה תשולם במועד מסירת הדירות. מובהר כי החברה תהיה רשאית להודיע על דחיית מועד המסירה ועל דחיית תשלום יתרת התמורה לתקופה של עד 21 ימים, מבלי שהדבר יהווה הפרה של הסכם המכר או יקנה לאזורים בנין תרופה או סעד כלשהם. במקרה של איחור בתשלום התמורה המהווה הפרה יסודית, אזורים בנין רשאית לבטל את ההסכם ולקזז פיצוי מוסכם של 5% מהתמורה. במקרה של איחור בתשלום התמורה <u>העולה על 21 ימים, תתווסף לתמורה ריבית בשיעור שנתי של 5.5% אשר תחושב החל ממועד המסירה</u>

ג. <u>מועד מסירה צפוי</u> – מועד המסירה של יחידות הדיור לחברה שנקבע בהסכם המכר הינו 30 בנובמבר 2026. אם כתוצאה מנסיבות כאמור בסעיף 18(א) לחוק החוזים (תרופות בשל הפרת חוזה), תשל"א-1970, יחול עיכוב בהשלמת הקמת הנכס, יידחה מועד המסירה בתקופת זמן סבירה המתחייבת באופן ישיר מההפרעה או העיכוב הנ"ל, ובמקרה זה יידחה אף התשלום האחרון אשר על החברה לשלם על חשבון התמורה. אזורים בנין תנקוט במלוא האמצעים והמאמצים ותעשה ככל שביכולתה על מנת להקטין, במידת האפשר, את העיכוב בהשלמת הנכס ואת העיכוב במסירת החזקה בדירות לידי החברה.

ד. <u>תנאים מתלים</u> – כניסת הסכם המכר לתוקף מותנית, בין היתר, בהסדרת הארכת תוקף הסכם הפיתוח מול רשות מקרקעי ישראל (רמ"י) ו/או חתימה על הסכם חכירה, וכן בקבלת כל אישורי האורגנים הנדרשים של הצדדים (לרבות אישור האסיפה הכללית המזומנת לפי דוח זימון זה), וזאת בתוך 40 ימים ממועד חתימת הסכם המכר.

ה. <u>בטוחות</u> – אזורים בנין תבטיח את התמורה שתשולם על-פי הסכם המכר באמצעות פנקס שוברים לחשבון ליווי בנקאי, בהתאם לחוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974.

ו. <u>מיסים ותשלומים</u> – אזורים בנין תישא בכל המיסים, האגרות וההיטלים החלים על הנכס עד למועד המסירה בפועל. החברה תישא במיסים החלים עליה כרוכשת, לרבות מס רכישה, החל ממועד המסירה ואילך. אזורים בנין תישא בהיטל השבחה בגין תוכניות שאושרו עד למועד המסירה.

ז. <u>הצהרות אזורים בנין</u>: אזורים בנין הצהירה כי היא זכאית למכור את הנכס לחברה ולהעביר את זכויות החכירה בו, וכי כל התשלומים לרשויות שולמו במלואם ובמועדם, ואין מניעה משפטית או תכנונית להשלמת העסקה. בנוסף, הצהירה כי ייעוד יחידות הדיור הוא למגורים להשכרה לטווח ארוך (10 שנים לפחות) וכי כל הגבלה מהותית בנושא זה הובאה לידיעת החברה. בנוסף, אזורים בנין התחייבה לפעול לרישום זכויות החברה

[2] 9 יח"ד בנות 3 חדרים, 15 יח"ד בנות 4 חדרים ו-2 יח"ד בנות 5 חדרים.

ביחידות הדיור מבלי שהחברה תידרש לשלם כל תשלום נוסף מעבר לתמורה, ולהחרגת זכויות החברה ביחידות הדיור מן השעבודים הקיימים עם השלמת תשלום מלוא התמורה, והכל בכפוף להוראות הסכם המכר והדין. אזורים בנין התקשרה בהסכם ליווי ותבטיח את התמורה שתשלם החברה באמצעות פוליסות ביטוח בהתאם לחוק המכר (הבטחת השקעות).

בהתאם להערכת החברה, בהתבסס על הנתונים שנכללו בהערכת השווי, הכנסות השכירות השנתיות הצפויות מהשכרת יחידות הדיור בפרויקט עומדות על כ-2.4 מיליון ש"ח לשנה. כמו כן, שווי השוק (המתואר להלן) של יחידות הדיור הנרכשות, נכון למועד דוח זה, מוערך בכ- כ-95.6 מיליון ש"ח. יצוין כי השווי ההוגן של הנכס כפי שנקבע בהערכת השווי, בהתחשב במגבלת תקופת ההשכרה מסתכם בכ-81.3 מיליון ש"ח.
יובהר, כי הנתונים המובאים לעיל, לרבות הנתונים ביחס להכנסות השכירות השנתיות הצפויות מהשכרת יחידות הדיור בפרויקט ולשווי השוק של יחידות הדיור הנרכשות אילולא הייתה חלה מגבלת השכרה ל- 10 שנים של יחידות הדיור, מהווים אומדן הנהלה המבוסס על הערכת השווי, אשר אינו מבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה. נתונים אלה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה המבוסס על הערכת שווי חיצונית, והם עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית מן הצפוי, בין היתר בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, וכן בשל התקיימות איזה מגורמי הסיכון הקיימים של החברה[3].

1.2. **<u>שם בעלת השליטה שיש לה עניין אישי בהתקשרות המוצעת</u>**

למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין מחזיקה במישרין ובעקיפין בשיעור של 30% (ו – 28.22% בדילול מלא) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה, ולפיכך נחשבת לבעלת השליטה בחברה כמשמעות המונח בסעיף 268 לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"). למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, אזורים בנין היא חברה פרטית המאוגדת לפי דיני מדינת ישראל, המוחזקת במלואה על ידי אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבנין בע"מ ("**אזורים השקעות**"), חברה ציבורית בשליטתו של מר חיים (הרש) פרידמן, המחזיק בשיעור של 64.11% מההון המונפק והנפרע של אזורים השקעות, במישרין ובעקיפין, באמצעות חברת אדרים סטאר בע"מ, חברה בבעלותו המלאה.

1.3. **<u>מהות העניין האישי של בעלת השליטה</u>**

עניינה של אזורים בנין בהתקשרות בהסכם המכר נובע מכך שהיא צד לעסקה נשוא דוח זה.

1.4. **<u>תכניות החברה לגבי הנכס הנרכש</u>**

בכוונת החברה להעמיד את יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך לאחר השלמת בנייתן.

1.5. **<u>הדרך שבה נקבעה התמורה</u>**

<u>עבודת הוועדה שמונתה לבחינת העסקה, בחינת חלופות וניהול משא ומתן בקשר לתנאי הסכם המכר</u>

---

[3] לפרטים אודות גורמי הסיכון ראו סעיף 31 לדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 שפורסם ביום 25 במרץ 2026 (אסמכתא: 2026-01-026985) ("**הדוח התקופתי לשנת 2025**").

(1) ביום 14 ביולי 2026 החליט דירקטוריון החברה על מינוי ועדת הביקורת כוועדת אד-הוק בלתי תלויה ("**הוועדה**") לצורך בחינת הצעת אזורים בנין ובחינת חלופות להצעה; ניהול משא ומתן לגבי התמורה ותנאי ההתקשרות בהסכם המכר (עם אזורים בנין או עם צד שלישי), וגיבוש המלצות בעניינים אלה על פי שיקול דעת הוועדה לטובת החברה ובעלי מניותיה.

(2) חברי הוועדה הם חברי ועדת הביקורת: אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית), דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור). לפרטים על חברי הוועדה ראו תקנה 26 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025.

(3) למיטב ידיעת החברה, חברי הוועדה אינם בעלי עניין בחברה או באזורים בנין, ואינם בעלי עניין אישי או זיקה אחרת בהתקשרות.

(א) <u>סמכויות הוועדה</u>

(1) לצורך מילוי תפקידה כמתואר לעיל הוועדה הוסמכה לייצג את החברה בכל דבר ועניין הנוגע לעסקה לפי שיקול דעתה של הוועדה, למנות ולקבל שירותים של יועצים משפטיים, כלכליים ואחרים, כפי שיידרש לצורך עבודתה לפי שיקול דעתה של הוועדה, לקבוע את שכרם ולקבוע את סדרי עבודתה ואת מתכונת עבודתה.

(2) לפי החלטת הוועדה, היא מינתה את משרד עורכי הדין פישר ושות' ואת פירון משרד עורכי דין לשמש כיועציה המשפטיים של הוועדה ("**היועצים המשפטיים**"). היועצים המשפטיים ליוו את הוועדה באופן שוטף וייעצו לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן עם אזורים בנין.

(3) כמו כן, הוועדה מינתה את גב' דברת אולפינר ממשרד שמאות המקרקעין גרינברג אולפינר ושות' לשמש כשמאית מקרקעין בלתי תלויה לוועדה ("**מעריכת השווי החיצונית**"), וקבעה את שכרה. הליך מינוי מעריכת השווי החיצונית לוועדה כלל פנייה מצד הוועדה למספר משרדי שמאות מקרקעין מובילים בישראל, ובחינה, בין היתר, של ניסיון בעסקאות דומות, מתודולוגיה מוצעת לעבודת השמאות, התרשמות אישית ומקצועית של חברי הוועדה והיעדר תלות וניגוד עניינים, ובכלל זה היעדר זיקה לחברה, לאזורים בנין או להתקשרות בהסכם המכר. מעריכת השווי החיצונית והיועצים המשפטיים ליוו את הוועדה באופן שוטף וייעצו לה לאורך התהליך ובמהלך ניהול המשא ומתן עם אזורים בנין. מעריכת השווי החיצונית ביצעה הערכת שווי של התמורה, וזאת בהשוואה לנתוני השוואה מהפרויקט בו ממוקמות יחידות הדיור, נתוני השוואה לדירות יד שניה בשכונת ארנונה, נתוני השוואה לשכונת מורדות ארנונה, נתוני היצע ונתוני היצע לדמי שכירות ("**הערכת השווי**"). הערכת השווי מצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לדוח זימון זה.

(4) בנוסף, בחנה הוועדה, בין היתר באמצעות מתווכים, חלופות לעסקה, אשר כללו פרויקטים דומים, ככל הניתן, לפרוייקט נשוא העסקה.

(ב) <u>התהליך שביצעה הוועדה</u>

(1) במהלך החודשים יולי עד אוגוסט 2026 ערכה הוועדה הליך מסודר ויסודי, שכלל 10 ישיבות, בהשתתפות היועצים המשפטיים ובחלקן גם בהשתתפות מעריכת השווי החיצונית, שבמסגרתן בחנה הוועדה חלופות שונות, בין היתר בהתחשב בממצאי הערכת השווי, שעודכנו לאורך

התהליך בהתאם לדיוניה של הוועדה ולעדכונים בתנאי הסכם המכר שהתגבשו במשא ומתן עם אזורים בנין.

(2) ישיבות הוועדה נערכו ללא נוכחות של נציגי אזורים בנין או כל גורם אחר בעל עניין אישי בהתקשרות או זיקה לאזורים בנין, בעלת השליטה בחברה, וללא חשיפתם לתוכנן, למעט היועצים המשפטיים, שכאמור הוסמכו לשמש כיועציה המשפטיים של הוועדה, ולמעט ישיבות משא ומתן מול אזורים בנין, שבהן השתתפו גם סמנכ"ל הכספים וסמנכ"ל השיווק והמכירות של אזורים השקעות. יצוין, כי בחלק מהישיבות נכחו גם מנכ"ל החברה וסמנכ"ל הכספים של החברה, לצורך סיוע לוועדה בבחינת העסקה והחלופות שהוצגו בפני הוועדה.

(3) הוועדה בחנה, בין היתר, את כדאיות ההתקשרות בהסכם המכר לעומת חלופות רכישה אחרות, את מאפייני הנכס, את תנאי השוק הרלוונטיים ואת הוגנות התמורה המוצעת. לשם גיבוש המלצתה הסתייעה הוועדה בהערכת השווי, בחנה חלופות שונות וערכה סימולציות ביחס לתמורה המוצעת ולתרומת העסקה לחברה.

(4) הוועדה קיימה דיונים ברקע העובדתי, בהנחות ובמתודולוגיה שבבסיס הערכת השווי; דנה בתנאי הסכם המכר, לרבות בהשלכותיו על החברה ובעלי מניותיה; ניהלה משא ומתן באופן ישיר ובליווי יועציה עם נציגי אזורים בנין; ובחנה את תנאי ההתקשרות ואת התמורה שתשולם לאזורים בנין.

(5) הערכת השווי נערכה עבור הוועדה ולא הוצגה לנציגי אזורים בנין.

(6) בחינת הסכם המכר וניהול המשא ומתן לגביו על ידי הוועדה, בהרכב של שני דירקטורים חיצוניים ודירקטור רגיל אחד, תוך התייעצות עם היועצים המשפטיים ומעריכת השווי החיצונית והסתמכות על הערכת השווי, מבטיחים הליך נאות שנועד לקדם את טובת החברה ובעלי מניותיה, ובפרט בעלי מניותיה מקרב הציבור.

(ג) **<u>הליך האישור בוועדה</u>**

(1) הוועדה בחנה את ההצעה הראשונית שהוצעה על ידי אזורים בנין בין היתר בהתבסס על ממצאי הערכת השווי. לאחר הבחינה הראשונית כאמור, ובסיוע היועצים לוועדה, גיבשה הוועדה באופן עצמאי הצעה נגדית לתנאי הסכם המכר, וניהלה משא ומתן עם נציגי אזורים בנין על תנאי הסכם המכר והתמורה שתשולם לאזורים בנין. בסיום הליך המו"מ גובשו הסכמות אשר לדעת חברי הוועדה הן לטובת החברה ובעלי מניותיה.

(2) מכלול הנימוקים להמלצת הוועדה לוועדת הביקורת ולדירקטוריון החברה לאשר את ההתקשרות בהסכם המכר מפורטים להלן בדוח זה.

(3) ביום 17 באוגוסט 2026 התקבל אישור ועדת הביקורת ואישור דירקטוריון החברה, להתקשרות החברה בהסכם המכר, בכפוף לקבלת אישור האסיפה הכללית של החברה בהתאם להוראות חוק החברות.

1.6. **<u>אישורים נדרשים או תנאים שנקבעו לביצוע העסקה המוצעת</u>**

ההתקשרות בהסכם המכר כפופה לאישור ועדת הביקורת של החברה (שהתקבל), אישור דירקטוריון החברה (שהתקבל) ואישור האסיפה הכללית. לפרטים אודות התנאים המתלים להסכם המכר ראו סעיף 1.1(ד) לעיל.

1.7. **<u>פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעלת השליטה במהלך השנתיים האחרונות</u>**

במהלך השנתיים האחרונות החברה ובעלת השליטה לא התקשרו בעסקאות מסוגה של העסקה המובאת לאישור או בעסקאות דומות לה. נכון למועד דוח זימון זה, לחברה הסכם ניהול והסכם ייזום בתוקף מול חברת הניהול שבבעלות בעלת השליטה. לפרטים נוספים על הסכמים בין החברה לבעלת השליטה, ראו תקנה 22 לפרק ד' לדוח התקופתי לשנת 2025, המובאת בדוח זה על דרך ההפניה.

1.8. **<u>נימוקי הועדה המיוחדת, ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור ההתקשרות בהסכם המכר</u>**

לדעת הוועדה ועדת הביקורת והדירקטוריון, התמורה שתשולם לאזורים בנין על פי הסכם המכר היא סבירה, ראויה, הוגנת ומקדמת את טובת החברה וכלל בעלי מניותיה, וזאת בהתבסס, בין היתר, על הנימוקים הבאים:

(1) התמורה שתשולם לאזורים בנין על-פי תנאי הסכם המכר נקבעה לאחר משא ומתן ממושך שהתנהל בהליך בלתי תלוי בין הוועדה לבין אזורים בנין, במסגרתו בוצעו שיפורים לטובת החברה בסך התמורה שתשולם לאזורים בנין על-ידי החברה, וזאת ביחס להצעה הראשונה שהועברה לוועדה על ידי אזורים בנין;

(2) במשא ומתן שהתנהל כאמור לוותה הוועדה על ידי גב' דברת אולפינר, מעריכת שווי חיצונית בלתי תלויה, אשר נבחרה ומונתה על ידי חברי הוועדה ואשר הציגה לחברי הוועדה נתונים מקיפים אודות תנאי השוק הרלוונטיים. יצוין כי, למיטב ידיעת החברה, לאורך כל התהליך הקפידו חברי הוועדה לשמור את דיוני הוועדה ואת החומרים שהועברו לעיונם, לרבות נתוני הערכת השווי, חסויים, ולא שיתפו בהם את בעלת השליטה או מי מטעמה.

(3) בהמשך לאמור בסעיף 1.6 לדוח הדירקטוריון המצורף לדוח התקופתי לשנת 2025, שעניינו הקריטריונים שלפיהם בוחנת החברה עסקאות חדשות בתקופה האחרונה, העסקה הנדונה עולה בקנה אחד עם אסטרטגיית החברה, מהנימוקים הבאים:

(א) <u>בשלות הנכסים</u> – החברה נותנת עדיפות לנכסים מניבים ו/או לפרויקטים המצויים בשלבי ייזום מתקדמים, והפרויקט צפוי להתאכלס בתוך כ-3 חודשים ממועד דוח זה ובסמוך לדיון באישור העסקה בוועדה;

(ב) <u>ייעוד להשכרה</u> – החברה נותנת עדיפות לנכסים המוגבלים להשכרה מכוח מכרז או תב"ע, אשר בשל מגבלת ההשכרה לתקופה מסויימת, שוויים מוערך בשווי מופחת בהשוואה לדירות רגילות בשוק החופשי ובהתאם צפויים להניב תשואת הכנסות שכירות שנתיות גבוהה יותר.

(ג) <u>מיצוב הנכסים</u> – מיקום בערים מרכזיות אשר בהן ביקוש רחב לדיור בשכירות.

(ד) <u>סמיכות לפעילות קיימת של החברה</u> – משפרת את יעילות הניהול והתפעול של הנכסים בטווח הארוך.

בהקשר זה יצוין כי:

- הפרויקט ממוקם בשכונת ארנונה בעיר ירושלים ובסמוך לשגרירות האמריקאית, ולהערכת החברה, נהנית מביקושים גבוהים לשכירות.
- הפרויקט מוגבל להשכרה מכוח תב"ע לתקופה של 10 שנים, כאשר דמי השכירות שייגבו בתקופה זו יהיו בתנאי שוק חופשי, ללא חובת השכרה בשכר דירה מופחת.
- לאור משטר המס החל על קרנות ריט, החברה מחויבת בפרויקט זה לתקופת השכרה של 20 שנה, באופן זהה לדירות שאינן כפופות למגבלת השכרה.
- לפי נתוני הערכת השווי, שווי השוק של יחידות הדיור הנרכשות אילולא הייתה חלה מגבלת השכרה ל- 10 שנים של יחידות הדיור, נכון למועד דוח זה, מוערך בכ- כ-95.6 מיליון ש"ח, לעומת התמורה הקבועה בהסכם המכר בסך 76.5 מיליון ש"ח, המשקף פער של כ-20%.
- בהתאמה, שיעור תשואת הכנסות השכירות השנתיות הצפויות לעלות הנכס גבוהה בכ-20% מתשואת הכנסות השכירות השנתיות המקובלת בתנאי שוק לנכס שאינו מוגבל להשכרה, בעל מיקום גיאוגרפי ואיכות פרויקט דומים.
- כפועל יוצא, התשואה הכוללת הצפויה לחברה, בהתחשב בפער שבין מחיר הרכישה לבין שווי השוק של יחידות הדיור הנרכשות אילולא הייתה חלה מגבלת השכרה ל- 10 שנים, בצירוף הכנסות השכירות השנתיות הצפויות מהשכרת יחידות הדיור, גבוהה מהתשואה הגלומה בחלופות רכישה אחרות שהחברה בוחנת בתקופה האחרונה[4].

(4) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה דנו בתמורה ובהחלטותיהם לאשר את התקשרות החברה בהסכם המכר הסתמכו, בין היתר, על ממצאי הערכת השווי, וכן על הנתונים וההנחות ששימשו את מעריכת השווי הכלולים בהערכת השווי.

(5) התמורה שנקבעה בהסכם המכר הינה נמוכה מהשווי ההוגן והסביר, כפי שנקבע על ידי מעריכת השווי החיצונית (כ-81.3 מיליון ש"ח), וגם מטעם זה סבורה הוועדה כי התמורה שתשולם על פי הסכם המכר היא סבירה והוגנת ומשרתת את טובת החברה.

1.9. **<u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני הוועדה והדירקטוריון</u>**

(1) כאמור בסעיף 1.5(2) לעיל, חברי ועדת הביקורת הם חברי הוועדה. כל חברי הוועדה השתתפו בכל ישיבותיה.

---

[4] יובהר, כי הנתונים המובאים לעיל, לרבות הנתונים ביחס להכנסות השכירות השנתיות הצפויות מהשכרת יחידות הדיור בפרויקט, לשווי שווי השוק של יחידות הדיור הנרכשות אילולא הייתה חלה מגבלת השכרה ל- 10 שנים ולשיעור ההכנסות הצפויות ביחס לשווי השוק האמור לעיל, מהווים אומדן הנהלה המבוסס על הערכת השווי, אשר אינו מבוקר ו/או סקור על-ידי רואי החשבון של החברה. נתונים אלה מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968, המבוסס על מידע המצוי בידי החברה המבוסס על הערכת שווי חיצונית, והם עשויים שלא להתממש, כולם או חלקם, או להתממש באופן שונה מהותית מן הצפוי, בין היתר בשל גורמים חיצוניים שאינם בשליטת החברה, וכן בשל התקיימות איזה מגורמי הסיכון הקיימים של החברה.

(2) בישיבת ועדת הביקורת של החברה, מיום 17 באוגוסט 2026, בה אושרה ההתקשרות בהסכם המכר השתתפו כל חברי הוועדה: ה"ה אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית), דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור רגיל).

(3) בישיבת דירקטוריון החברה מיום 17 באוגוסט 2026, בה אושרה ההתקשרות בהסכם המכר, השתתפו ה"ה אפרת טולקובסקי (דירקטורית חיצונית),דניאל ברנשטיין (דירקטור חיצוני) ורון מאור (דירקטור רגיל).

1.10. **<u>שמות הדירקטורים שהם, למיטב ידיעת החברה, בעלי עניין אישי בעסקה ומהות עניינם האישי:</u>**

(1) למר חיים (הרש) פרידמן עניין אישי באישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, זאת לאור העובדה שאזורים בנין, בעלת השליטה בחברה, מוחזקת במלואה על ידי אזורים השקעות, חברה בשליטתו.

(2) למר עדי דנה עניין אישי באישור ההחלטה שעל סדר יומה של האסיפה הכללית, לאור היותו מנכ"ל אזורים השקעות, המחזיקה במלוא הון המניות המונפק והנפרע של אזורים בנין.

<u>פרטים נוספים הנדרשים בהתאם לתוספת החמישית לתקנות הדיווחים אופן מימון הרכישה</u>

בכוונת החברה לממן את התמורה ממקורותיה העצמאיים וכן, לפי הצורך, באמצעות הנפקת אגרות חוב.

1.11. **<u>מגבלות על פי דין או הסדרים חוקיים הנוגעים לבעלי הנכס והמגבילים את יכולת השימוש בו</u>**

למיטב ידיעת החברה, השימוש ביחידות הדיור כפוף להוראות הדין החלות, להוראות התב"ע החלה על הפרויקט ולהתחייבויות החלות בקשר עם השכרתן למגורים לטווח ארוך, כפי שיפורטו בהסכם המכר ובמסמכי הפרויקט הרלוונטיים.

1.12. **<u>השפעת הרכישה על עמידת הקרן בדרישות לענין מעמדה בפקודת מס הכנסה [נוסח חדש]</u>**

להערכת החברה, הרכישה אינה משפיעה על מעמדה כקרן להשקעות במקרקעין כהגדרתה בסעיף 64א2(א) לפקודת מס הכנסה.

2. <u>מקום כינוס האסיפה ומועדה</u>

ניתנת בזאת הודעה בדבר זימון האסיפה אשר תיערך ביום ג', 22 בספטמבר 2026, בשעה 15:00 במשרדי החברה, שעל סדר יומה יועלו לדיון ואישור הנושא המפורט תחת סעיף לדוח זימון האסיפה.

3. <u>המועד הקובע</u>

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה בחברה להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, בהתאם לסעיף 182(ב) לחוק החברות ותקנה 3 לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("**תקנות הצבעה בכתב**"), הוא יום ג', 25 באוגוסט 2026, בתום יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**המועד הקובע**").

4. <u>מנין חוקי לקיום האסיפה ואסיפה נדחית</u>

אין לפתוח בשום דיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי, וכל החלטה לא תתקבל אלא אם נוכח המניין החוקי בעת שהצביעו על ההחלטה. מנין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כח ו/או באמצעות כתב הצבעה ו/או באמצעות הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, שני (2) בעלי מניות לפחות המחזיקים ביחד לפחות בארבעים אחוז (40%) מזכויות ההצבעה בחברה ("**המניין החוקי**"). אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא ימצא המניין החוקי, תידחה האסיפה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, קרי, ליום ג', 29 בספטמבר 2026 בשעה 15:00 במשרדי החברה ("**האסיפה הנדחית**"). אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מן המועד הקבוע לאסיפה, אזי תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא. באסיפה הנדחית יעמדו לדיון אך ורק הנושאים שנכללו בסדר היום כאמור בדוח זימון אסיפה זה.

5. <u>הרוב הנדרש</u>

הרוב הנדרש לאישור ההחלטה המוצעת הינו הרוב הקבוע בסעיף 275(א)(3) לחוק החברות, היינו, רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה: (א) במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; (ב) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

6. <u>ציון עניין אישי של בעל מניה</u>

בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטה המוצעת שעל סדר היום, יסמן בחלק השני של כתב ההצבעה, במקום המיועד לכך, לגבי היותו של בעל המניה בעל עניין אישי בהחלטה, בעל שליטה, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי ("**מאפיין בל המניה**"). כתב ההצבעה ללא סימון כאמור או תיאור של מהות הזיקה, או ללא מענה לשאלה אודות מאפיין בעל המניה, יהיה חסר תוקף, והצבעת בעל המניות באמצעות כתב הצבעה זה לא תימנה.

7. <u>אופן ההצבעה באסיפה הכללית</u>

7.1. בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**בעל מניות לא רשום**"), המעוניין להצביע באסיפה, יידרש להוכיח את בעלותו לצורך הצבעה באסיפה. בעל מניות לא רשום ימציא לחברה אישור נאות מאת חבר הבורסה שאצלו רשומה זכותו למניה, בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, בהתאם לנוסח הקבוע בתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה כללית), התש"ס-2000 ("**תקנות הוכחת בעלות במניה**"). בעל מניות לא רשום, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

7.2. בהתאם להוראות תקנה 4א לתקנות הוכחת בעלות במניה, מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44יא5 לחוק ניירות ערך, שעניינו נתוני המשתמשים במערכת ההצבעה האלקטרונית, דינו כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

7.3. כל מי שיהיה בעל מניות בחברה בתום המועד הקובע, יהיה זכאי להשתתף באסיפה ולהצביע בה אישית או על ידי מיופה כוח. כל כתב מינוי לבא כוח יהיה בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי מיופה כוח ואם הממנה הוא תאגיד, ייחתם ייפוי הכוח באותה הדרך בה חותם התאגיד על מסמכים המחייבים אותו, ויצורף אליו אישור עו"ד בדבר סמכות החותמים לחייב את התאגיד. כתב המינוי של שליח וייפוי כוח או תעודה אחרת (אם ישנה כזאת) או העתק מאושר על ידי עורך דין, יופקדו במשרד הרשום של החברה לא פחות מעשרים וארבע (24) שעות לפני מועד האסיפה או האסיפה הנדחית בה מתכוון מיופה הכוח להצביע על יסוד אותו ייפוי כוח, וזאת בכפוף להוכחת בעלותו במניות בהתאם לתקנות הוכחת בעלות במניה. בנוסף, בעל מניות רשאי להצביע באסיפה גם באמצעות כתב הצבעה בנוסח כתב ההצבעה שפורסם על ידי החברה ביחד עם דוח זה ("**כתב ההצבעה**") כמפורט בסעיף 8 להלן, וכן בעל מניות לא רשום במועד הקובע, יהא רשאי להצביע באסיפה גם באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית כמפורט בסעיף 8.1.2 להלן.

8. <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה או באמצעות המערכת האלקטרונית</u>

8.1. <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה</u>

8.1.1. בעלי המניות רשאים להצביע ביחס להחלטות שעל סדר היום באמצעות כתב הצבעה. נוסח כתב הצבעה והודעות עמדה, כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות (אם יהיו) בגין האסיפה האמורה ניתן למצוא באתרי ההפצה. בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו), או בהסכמתו, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה כאמור באתרי ההפצה. חבר בורסה ישלח לא יאוחר מחמישה (5) ימים לאחר המועד הקובע, בלא תמורה, בדוא"ל, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה (ככל שיהיו) באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר הבורסה, אלא אם בעל המניות הודיע כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור או הודיע שהוא מעוניין לקבל כתב הצבעה בדואר תמורת דמי משלוח בלבד, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שיפורסם באתר ההפצה.

8.1.2. בעל מניות לא רשום המעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף אישור בעלות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר מארבע (4) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

8.1.3. בעל מניות הרשום במרשם בעלי המניות של החברה והמעוניין להצביע באמצעות כתב הצבעה, יציין על גבי חלקו השני של כתב ההצבעה את אופן הצבעתו, וימסור אותו לחברה או ישלח לה אותו בדואר רשום, בצירוף צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, כך שכתב ההצבעה יגיע למשרדה הרשום לא יאוחר משש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה.

8.1.4. בעל מניות רשאי לפנות למשרדה הרשום של החברה ולאחר שהוכיח את זהותו למשוך את כתב ההצבעה ואישור הבעלות שלו, עד עשרים וארבע (24) שעות לפני מועד כינוס האסיפה. היה ועשה כן, יוכל להצביע רק במהלך האסיפה עצמה.

8.2. <u>הצבעה באמצעות המערכת האלקטרונית</u>

8.2.1. בעל מניות לא רשום רשאי להצביע באסיפה הכללית בקשר עם ההחלטות המוצעות בדוח זימון האסיפה, באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, כהגדרתה בתקנות הצבעה בכתב (״**מערכת ההצבעה האלקטרונית**״).

8.2.2. חבר הבורסה יזין למערכת ההצבעה האלקטרונית רשימה ובה הפרטים הנדרשים לפי סעיף 44יא4(א)(3) לחוק ניירות ערך לגבי כל אחד מבעלי המניות הלא רשומים המחזיקים ניירות ערך באמצעותו במועד הקובע (״**רשימת הזכאים להצביע במערכת**״); ואולם, חבר בורסה לא יכלול ברשימת הזכאים להצביע במערכת בעל מניות שהעביר לו עד השעה 12:00 בצהריים של המועד הקובע, הודעה כי אינו מעוניין להיכלל ברשימת הזכאים להצביע במערכת, לפי תקנה 13(ד) לתקנות הצבעה בכתב.

8.2.3. חבר בורסה יעביר בסמוך ככל האפשר לאחר קבלת אישור מאת מערכת ההצבעה האלקטרונית, על קבלה תקינה של רשימת הזכאים להצביע במערכת (״**אישור מסירת הרשימה**״), לכל אחד מבעלי המניות המנויים ברשימת הזכאים להצביע במערכת ואשר מקבלים מחבר הבורסה הודעות באמצעים אלקטרוניים או באמצעות מערכות התקשורת המקושרות למחשב הבורסה, את הפרטים הנדרשים לשם הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית.

8.2.4. בעל מניות המופיע ברשימת הזכאים להצביע במערכת, רשאי לציין את אופן הצבעתו ולהעביר אותה לחבר בורסה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר החל ממועד אישור מסירת הרשימה ועד שש (6) שעות לפני מועד כינוס האסיפה (״**מועד נעילת המערכת**״), ותהיה ניתנת לשינוי ולביטול עד למועד נעילת המערכת.

9. <u>הודעות עמדה</u>

9.1. המועד האחרון להמצאת הודעות עמדה על ידי בעלי המניות לחברה הינו עד עשרה (10) ימים לפני מועד כינוס האסיפה. בעל מניות רשאי לפנות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את הודעות העמדה שהגיעו אליה.

9.2. חבר בורסה ישלח בדואר אלקטרוני, בלא תמורה, קישורית לנוסח הודעות העמדה באתרי ההפצה לכל בעל מניות לא רשום המחזיק מניות באמצעותו, לא יאוחר מתום יום העסקים שלאחר יום פרסומן באתר ההפצה או שלאחר המועד הקובע, לפי המאוחר, אלא אם כן הודיע בעל המניות לחבר הבורסה כי הוא אינו מעוניין לקבל קישורית כאמור, ובלבד שההודעה ניתנה לחשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

10. <u>הוספת נושא לסדר היום</u>

10.1. בהתאם לסעיף 66(ב) לחוק החברות, בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי להגיש בקשה לכלול נושא בסדר היום של האסיפה הכללית. בהתאם לתקנה 5א(א) לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש״ס-2000, בקשה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות תומצא לחברה עד שבעה (7) ימים לאחר זימון האסיפה, קרי עד ליום 25 באוגוסט 2026.

10.2. מצא דירקטוריון החברה כי נושא שהתבקש לכללו בסדר היום מתאים להיות נדון באסיפה הכללית, תכין החברה סדר יום מעודכן ותפרסם אותו באתרי ההפצה לא יאוחר משבעה (7) ימים אחרי המועד האחרון להמצאת הבקשה להכללת נושא נוסף על סדר היום, קרי עד ליום 1 בספטמבר 2026. מובהר, כי אין בפרסום סדר יום מעודכן כדי לשנות את המועד הקובע כפי שנקבע בהודעה על זימון האסיפה.

11. <u>סמכות רשות ניירות ערך</u>

בהתאם לתקנה 10 לתקנות עסקאות עם בעל שליטה, בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום הגשת דוח מיידי זה, רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לכך להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע להתקשרות המצוינת בסעיף 1 לעיל וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית רשות ניירות ערך להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח העסקה. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח דוח מיידי זה וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנות עסקה עם בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה רשות ניירות ערך אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה הכללית, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

12. <u>עיון במסמכים</u>

בעלי המניות של החברה יוכלו לעיין, לפי בקשתם, בכפוף להוראות הדין, בדוח המיידי שפרסמה החברה בדבר כינוס האסיפה, בנוסח כתב ההצבעה ובהודעות העמדה (ככל שיוגשו) באתרי ההפצה, וכן במסמכים הקשורים בהחלטות אשר על סדר יומה של האסיפה, במשרדי החברה, בשעות העבודה המקובלות, ולאחר תיאום מראש בטלפון 03-5632657, וזאת עד למועד כינוס האסיפה הכללית לאישור ההחלטות שעל סדר היום.

13. <u>נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה</u>

עוה"ד בועז נוימן ועדי משיח, יועצים משפטיים חיצוניים ממשרד פישר ושות', הם נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח מיידי זה. כתובתם: דרך מנחם בגין 146, תל-אביב; טלפון: 03-6944249; פקסימיליה: 03-6944157.

בכבוד רב,

ריט אזורים- ה.פ ליווינג בע"מ

נחתם ע"י: ערן ענבים, מנכ"ל

אלכס וולקוב, סמנכ"ל כספים

נספח א' –הערכת השווי

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

18.8.2026

לכבוד
ריט אזורים- ה.פ ליווינג בע"מ

הנדון: שומת מקרקעין מלאה, פרויקט "נופי ארנונה", משה אריה קורץ 15, ירושלים

לבקשתכם, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, לפרסם לציבור, לרבות המסגרת דוח זימון אסיפת בעלי המניות לאישור העסקה בקשר עם הנכס שבנדון את שומת המקרקעין לנכס שבנדון (שמספרה 10130), שנערכה למועד הקובע 21.7.2026, ואשר נחתמה על ידינו ביום 11.8.2026.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com



שומת מקרקעין מלאה

26 דירות מגורים, פרויקט "נופי ארנונה"

רחוב משה אריה קורץ 15, ירושלים

עדינה גרינברג
דברת אולפינר
רונן כץ
מיקי הימלפרב
גנאדי רפופורט

גל אלש
יניר צוריאל
מתן שמיר
יעל בר
בן מזור
פז כלפון
עדן מתוק
סער שמיר
יהונתן עמר
דקל ביליצקי
גל מערבי
יובל שוב
סהר פרץ

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

11.08.2026

מספרנו: 10130

לכבוד

ועדת הביקורת, ריט אזורים- ה.פ ליוונג בע"מ

שומת מקרקעין מלאה

26 דירות מגורים, פרויקט "נופי ארנונה"

רחוב משה אריה קורץ 15, ירושלים

לבקשתכם, מוגשת בזאת חוות דעת שמאית לאומדן שווי השוק ל- 26 דירות מגורים בפרויקט נופי ארנונה, לצורך רכישתן ע"י החברה מחברת אזורים בניין (1965) בע"מ (להלן- "החברה").

התאריך הקובע לשומה – מועד הביקור, 21.7.2026.

וזאת חוות דעתנו המקצועית:

1. פרטי הנכס

גוש:	30696
חלקה:	44
שטח קרקע רשום:	2,234 מ"ר
נשוא השומה:	26 דירות בפרויקט כפי שיפורט להלן
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל[1]

[1] בהתאם לאישור זכויות מתאריך 19.1.2026.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בדירות מייצגות נערך ע"י איתן ברזוביץ, שמאי מקרקעין, בתאריך 21.7.2026.

2.1 תיאור הסביבה

שכונת רמות רחל - ארנונה החדשה, בדרום-מזרח ירושלים, צפונית לשכונת רמת רחל, מערבית לשכונת תלפיות מזרח, דרומית לרחוב דניאל ינובסקי ושכונת צפון תלפיות, מזרחית לשכונת תלפיות.

ממערב לשכונה עוברת דרך חברון, ציר תנועה ראשי בירושלים, המקשר בין מרכז העיר לבין שכונותיה הדרומיות ומדרומה מחלף רמות רחל על דרך אשר וינר.

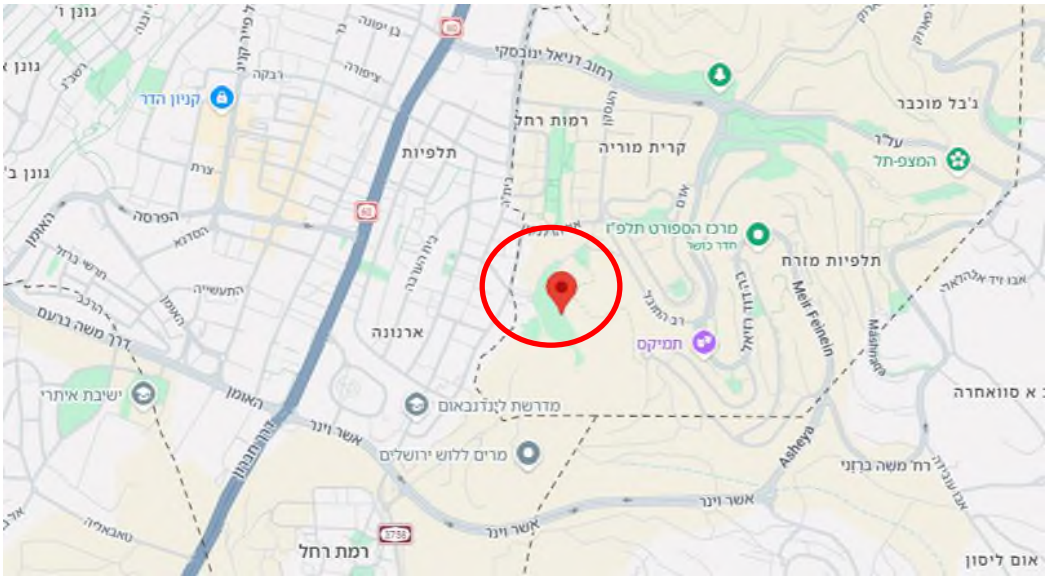
הבניה בשכונה בעלת אופי מודרני, ברובה בניינים נמוכים בבניה של עד 4 קומות, צמודי קרקע ובניינים בני 11-24 קומות בבניה חדשה.

בסמיכות לנשוא השומה שוכנת הקונסוליה של ארצות הברית בישראל.

בסביבת הנכס פארק ציבורי, גני ילדים, בתי ספר, בתי כנסת ועוד. בנוסף קיימים מס' פרויקטים חדשים כגון: "לוריא" הכולל 5 בנייני מגורים בני 9 קומות, "אזורים ארנונה רזידנס" הכולל 2 בנייני מגורים בני 23 קומות, "סביוני מורדות ארנונה" הכולל 9 בנייני מגורים בני 10 קומות ועוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

תשריט הסביבה (מיקום נשוא חוו"ד מסומן בעיגול אדום, להמחשה בלבד):



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.2 תיאור החלקה

חלקה 44 בגוש 30696 בשטח קרקע רשום של 2,234 מ"ר, צורתה אי רגולרית, פני הקרקע במדרון יורד ממזרח למערב.

תצלום אוויר משנת 2026, ממערכת המידע ההנדסי של עיריית ירושלים (התיחום באדום להמחשה בלבד):



גבולות:

מערב - חזית לרחוב משה אריה קורץ, מעברו חלקות ביעוד שב"צ.

צפון - צלע לחלקה ביעוד שצ"פ, מעברה בניין מגורים.

מזרח - צלע לשטח ציבורי פתוח.

דרום - צלע לחלקה ביעוד שטח חקלאי.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.3 תיאור הבנוי

על החלקה בנוי בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת, בחזית לרחוב משה אריה קורץ, מעל 6 קומות מתחת לכניסה הקובעת הכוללות מגורים, חניון משותף בקומות (-1) – (-4), ושתי מרפסות ציבוריות בקומות (-2) ו- (-4), בסה"כ 48 יח"ד.

לבניין, אשר מצוי בשלבי גמר אחרונים, כניסה נוספת להולכי רגל בלבד, מכיוון הפארק בקומה (-6).

סטנדרט הבניה והגמר בשטחים הציבוריים כולל, בין היתר: שלד בטון בחיפוי אבן, בלובי- ריצוף גרניט פורצלן, תקרה דקורטיבית, מערכות גילוי וכיבוי אש, תאורה מעוצבת ועוד.

הבניין כולל 2 מעליות ו- 2 גרמי מדרגות.

תמונות אופייניות:





טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.4 תיאור נשוא חוות הדעת

נשוא חוות הדעת - 26 דירות בפרויקט (המידע מסמנכ"ל השווק של חברת אזורים):

מס"ד	מס' דירה	טיפוס	קומה	כיוון	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר
1	4	A-S	-5	דר-מז	4	111.5	11.5
2	5	A-N	-4	צפ-מז	4	113	11.5
3	6	B	-4	מזרח	3	81.5	8.5
4	7	A-S	-4	דר-מז	4	111.5	11.5
5	8	A-N	-3	צפ-מז	4	113	11.5
6	9	B	-3	מזרח	3	81.5	8.5
7	10	A-S	-3	דר-מז	4	111.5	11.5
8	11	A-N	-2	צפ-מז	4	113	11.5
9	12	B	-2	מזרח	3	81.5	8.5
10	13	A-S	-2	דר-מז	4	111.5	11.5
11	14	A-N	-1	צפ-מז	4	113	11.5
12	15	B	-1	מזרח	3	81.5	8.5
13	16	A-S	-1	דר-מז	4	111.5	11.5
14	18	A-N	0	צפ-מז	4	110.5	11.5
15	19	B	0	מזרח	3	81.5	8.5
16	20	A-S	0	דר-מז	4	110.5	11.5
17	22	A-N	1	צפ-מז	4	110.5	11.5
18	24	A-S	1	דר-מז	4	109.5	11.5
19	26	D	1	מערב	3	83	8
20	27	C-N	1	צפ-מע	5	127.5	13
21	28	A-N	2	צפ-מז	4	110.5	11.5
22	30	A-S	2	דר-מז	4	109.5	11.5
23	32	D	2	מערב	3	83	8
24	33	C-N	2	צפ-מע	5	127.5	13
25	37	D	3	מערב	3	83	8
26	42	D	4	מערב	3	83	8

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תיאור כללי של הדירות:

לאור הטופוגרפיה של החלקה והבינוי, יש בבניין מספר רב של טיפוסי דירות. מובא תיאור כללי של הטיפוסים הראשיים.

סטנדרט הגמר בדירות המגורים כולל, בין היתר: דלת כניסה פלדלת, ריצוף קרמיקה, חלונות זכוכית בידודית במסגור אלומיניום עם תריס גלילה חשמלי, מערכת מיזוג אוויר מרכזית, מחממים חשמליים בכל חדר, הכנה לחימום מים בגז, מעקה אלומיניום במרפסות, במטבח- ארונות עליונים ותחתונים עם משטח עבודה קשיח, בחדרים הרטובים- ריצוף וחיפוי קרמיקה, כלים סניטרים סטנדרטיים ועוד.

במועד הביקור, הדירות בשלבי גמר אחרונים, חלקן בשלב ניקיונות.

תיאור חלוקת שטחי הדירות:

<u>דירות 5 חדרים</u> - עם 2 כיווני אוויר (צפ-מע), בשטח כ- 128 מ"ר, בחלוקה לסלון עם ויטרינת יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, שירותי אורחים, חדר שינה ראשי עם שירותים ומקלחון עם יציאה למרפסת המקושרת לחדר המגורים, ממ"ד, שני חדרי שינה, חדר רחצה כללי כולל אמבטיה ושירותים וחדר כביסה.

<u>דירות 4 חדרים</u> - עם 2 כיווני אוויר (צפ-מז), בשטח כ- 111-113 מ"ר, בחלוקה לסלון עם ויטרינת יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדר כביסה, חדר שינה ראשי עם שירותים ומקלחון עם יציאה למרפסת המקושרת לחדר המגורים, ממ"ד, חדר שינה, חדר רחצה כללי כולל אמבטיה ושירותים.

<u>דירות 4 חדרים</u> - עם 2 כיווני אוויר (דר-מז), בשטח כ- 110-112 מ"ר, בחלוקה לסלון עם ויטרינת יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדר כביסה, חדר שינה ראשי עם שירותים ומקלחון עם יציאה למרפסת המקושרת לחדר המגורים, ממ"ד, חדר שינה, חדר רחצה כללי כולל אמבטיה ושירותים.

<u>דירות 3 חדרים</u> - עם כיוון אוויר אחד (מזרח), בשטח כ- 82 מ"ר, בחלוקה לסלון עם דלת יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדר שינה ראשי עם שירותים ומקלחון עם יציאה למרפסת המקושרת לחדר המגורים, חדר כביסה, ממ"ד, חדר רחצה כללי כולל אמבטיה ושירותים.

<u>דירות 3 חדרים</u> - עם כיוון אוויר אחד (מערב), בשטח כ- 83 מ"ר, בחלוקה לסלון עם ויטרינת יציאה למרפסת שמש מקורה, מטבח, חדר שינה ראשי עם שירותים ומקלחון, פינת כביסה, ממ"ד, חדר רחצה כללי כולל מקלחון ושירותים.

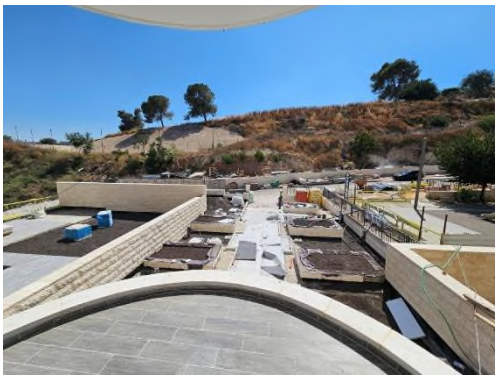
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תמונות אופייניות:







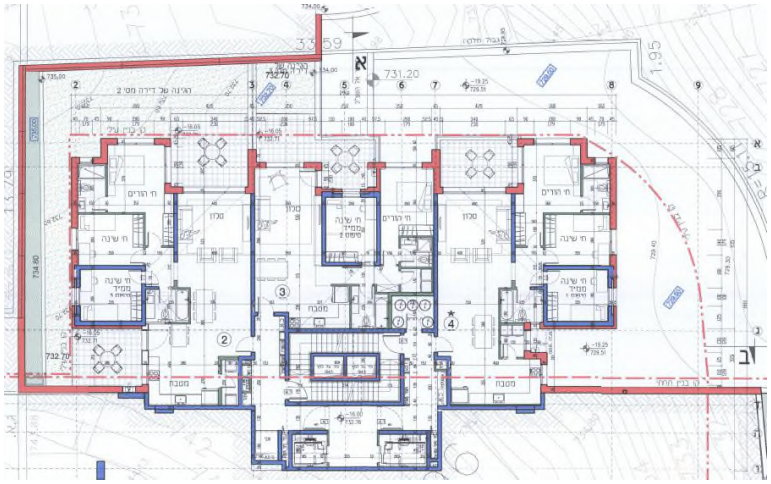



בנוסף קיימים בפרויקט מחסנים ומקומות חניה.

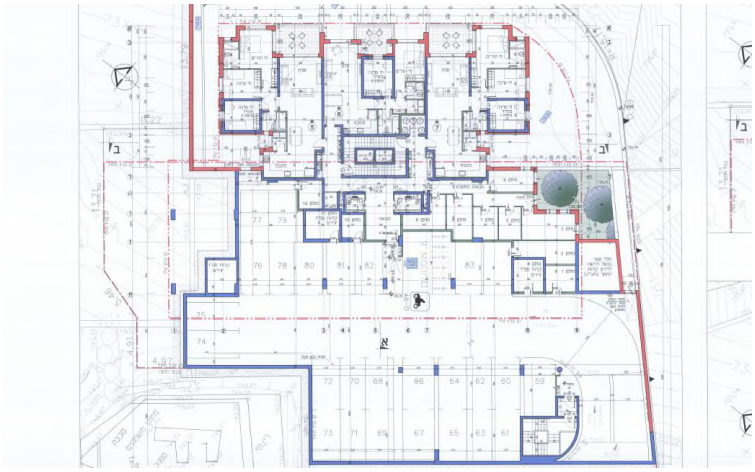
טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

<u>תשריטי קומות טיפוסיות מהיתר בניה מס' 117358:</u>

תשריט קומה 5-:

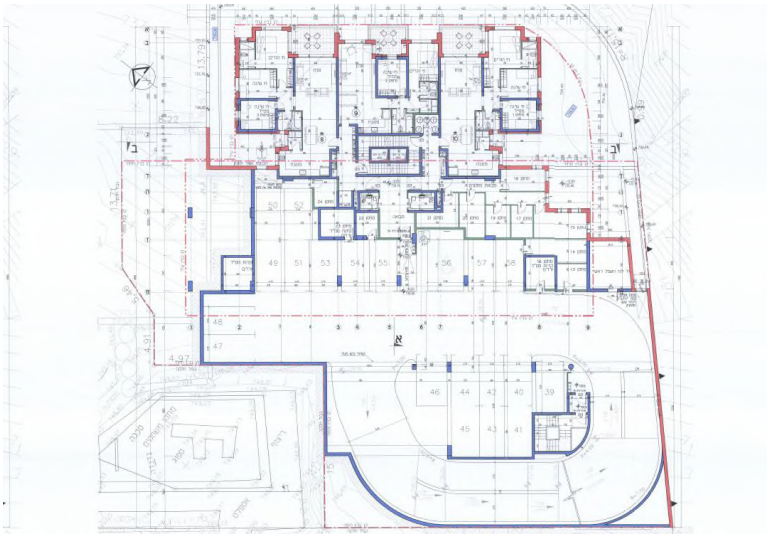


תשריט קומה 4-:

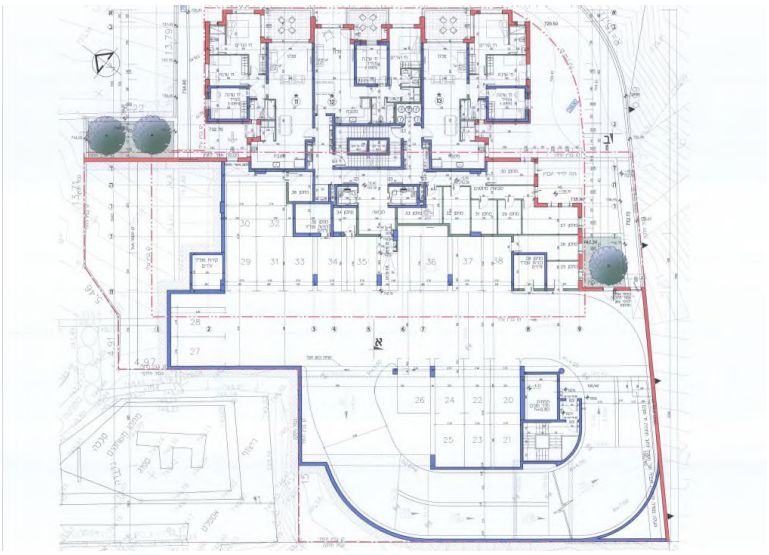


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

תשריט קומה 3-:

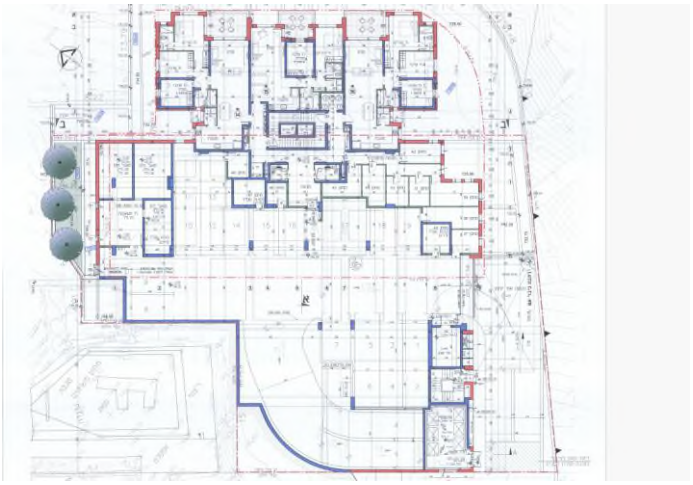


תשריט קומה 2-:

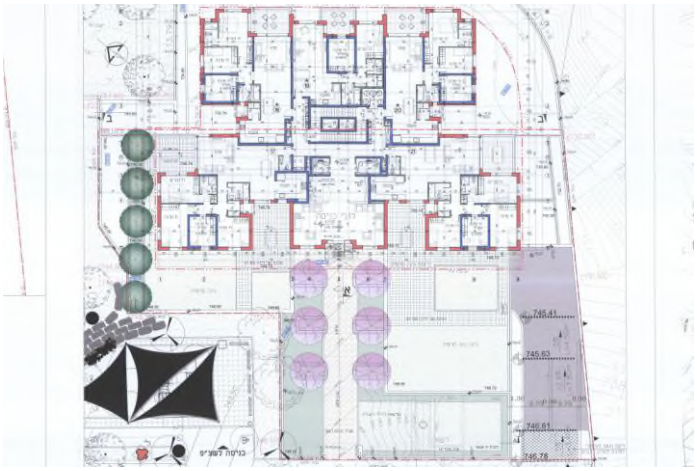


טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

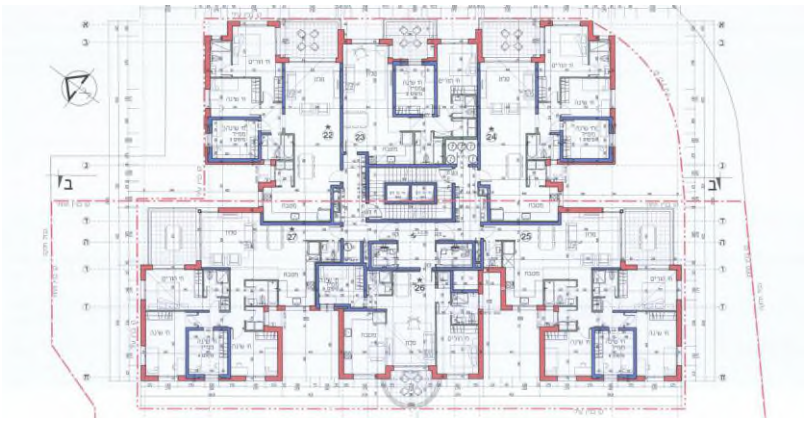
תשריט קומה 1-:



תשריט קומה 0:



תשריט קומה טיפוסית 1-4:



טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2.5 רישוי

מעיון בתיק הבניין הסרוק של הנכס באתר ההנדסה של עיריית ירושלים, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

- היתר בניה מס' 114331 מיום 24.9.2019, לבניית קיר דיפון חדש והריסת קירות מסוכנים – עבודה להסרת סכנה.
- היתר בניה מס' 117358 מיום 25.7.2022 לבניין מגורים חדש בן 12 קומות, 6 קומות מעל כניסה קובעת ו- 6 מתחתיה, סה"כ 48 יחידות דיור.

טבלת השטחים (סה"כ כולל):

סעיף	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ שטחי הבנייה במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
מתחת הקרקע	1,452	4,878	6,330	315
כניסה	508	203	710	81
קומות עליונות	2,697	668	3,365	571
סה"כ	**4,657**	**5,749**	**10,405**	**967**

3. נתוני תכנון

המידע התכנוני מבוסס על מידע מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מידע מאתר מנהל התכנון ועל מידע הקיים במשרדנו.

3.1 תכניות רלוונטיות בתוקף

תכנית	י.פ.	תאריך פרסום למתן תוקף	מהות התכנית
101-0223057	7813	27.5.2018	מגדל מגורים, חלקה 44, ארנונה
מק/4748/יב	5609	27.12.2006	מתחם ט' - איחוד מגרשים, שינויים ותוספות
מק/4748/ו	4965	25.2.2001	מתחם ט' - החלפת קרקעות
ז/4748	4855	13.2.2000	איחוד מגרשים, הגדלת שטחי בנייה והוספת קומות
במ/4748/ב	4452	27.10.1996	שינוי במערך יעודי הקרקע, קביעת בינוי והוראות בינוי
4748	4314	22.6.1995	שינוי יעוד מחקלאי לאזור מגורים ועוד
משי/2	3931	17.10.1991	איחוד וחלוקה מחדש

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.2 ריכוז זכויות הבניה

ייעוד: אזור מגורים ד.

זכויות הבנייה:

יעוד	שטחי בניה במ"ר				סה"כ	מס' יח"ד	מס' קומות		גובה במ'
	מעל הקרקע		מתחת לקרקע				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
מגורים ד'	3,205	1,028.9	1,468.7	5,634.7	11,337	48	6	6	21
אחר - מרפסות	320		160		480				
סה"כ	3,525	1,029	1,629	5,635	11,817	48	6	6	21

(1) השטחים המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתוכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב, 1992, לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

(2) לא יותר ניוד שטחים ממגרשים אחרים למגרש זה. לא יותר ניוד שטחים מתחת לקרקע למעליה, כל סטיה מהוראה זו תחשב סטיה ניכרת.

(3) סך השטחים המירבי עבור מגורים הינו 285%, שטח זה אינו כולל את שטחי המרפסות, ואת שטחי השרות התת קרקעיים.

3.3 תכנית מס' 101-0223057

בהתאם להוראות פרק 4 לתוכנית, "יעודי קרקע ושימושים", דירות להשכרה:

א. 55% מהדירות בפרויקט תהיינה בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות.

ב. 20% לפחות מהדירות להשכרה תהיינה דירות קטנות עד 80 מ"ר, עיקרי + ממ"ד.

ג. יח"ד אלו יחויבו בהשכרה של 10 שנים לפחות, ממועד איכלוסן, ובתקופה זו לא יותר בהן שימוש של מגורים שלא בשכירות.

ד. במשך תקופה זו לא ניתן יהיה למכור את הדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח, למעט מכירה של כל היחידות האמורות לעד 3 חברות \ גורמים, לשם ניהולם כדירות להשכרה. שימוש בדירות שלא בהתאם לסעיף זה יהווה סטייה ניכרת.

ה. בחלוף תקופה זו, יותר ביח"ד אלו שימוש רגיל של מגורים.

ו. תנאי למתן היתר בנייה יהיה רישום הערה לפי סעיף 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד הדירות להשכרה לתקופה של 10 שנים לפחות ממועד קבלת טופס אכלוס.

ז. יתרת 45% ממספר הדירות בפרויקט תהיינה דירות למכירה חופשית או השכרה. לפחות 20% מדירות אלה תהיינה דירות קטנות עד 80 מ"ר, עיקרי + ממ"ד.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3.4 איכות הסביבה

הנכס הוקם עפ"י היתרי בניה בהם אין כל איזכור לבעיות איכות סביבה לסוגיהן. לא הובא כל מידע אחר בנושא זה ולכן אין לחתומים מטה סיבה לחשוד בקיומן של סוגיות איכות סביבה בנכס.

עפ"י מפת אנטנות סלולריות שבאתר המפות הממשלתי, בקרבת הנכס נשוא חוות הדעת, ישנם מבנים שעל גגותיהם ו/או בתחומם, אנטנות סלולריות פעילות.

4. זכויות משפטיות

מובאת סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים.

4.1 נסח רישום מקרקעין

תמצית מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום המקרקעין, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים מיום 26.7.2026:

חלקה 44 בגוש 30696, בשטח קרקע רשום של 2,234 מ"ר.

<u>בעלויות:</u>

קרן קיימת לישראל, בשלמות.

<u>הערות:</u>

- הערה בדבר אתר עתיקות, פורסם בי.פ. 4224 מיום 23.6.1994.
- הערה בדבר יעוד מקרקעין לפי תקנה 27, מיום 6.5.2021[2].

4.2 אישור זכויות

תמצית אישור על רישום זכות בנכס מיום 19.1.2026, לאזורים בניין (1965) בע"מ, מרשות מקרקעי ישראל:

- כתובת הנכס: אזורים, רמת רחל, ירושלים.
- גוש 30696, חלקה 44, מגרש 44 עפ"י תכנית 101-0223057
- שטח העסקה: 2,234 מ"ר.
- לבעלי הזכויות הסכם פיתוח מהוון, שתוקפו פג בתאריך 17.2.2024[3].

פרטי השטחים המבונים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינם הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.

[2] הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, מאפשרת למוסד התכנון לרשום הערה על ייעוד/ שימוש שנקבע למקרקעין. ההערה נרשמה בהתאם לבקשה מיום 10.1.2021 בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין.

[3] הפרויקט הושלם. צפוי שיחתמו הסכמי חכירה עם רוכשי הדירות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

היות ופג תוקפם של המועדים הקבועים בהסכם, רמ"י לא תבצע בנכס כל פעילות, לרבות מתן התחייבות לרישום משכנתא, העברת זכויות וכו', ועל בעלי הזכויות בנכס לפנות לרמ"י בבקשה לחידוש תקופת ההסכם, והבקשה תטופל בהתאם להחלטות ונהלי רמ"י שיהיו תקפים באותה העת.

- נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).
- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. עקרונות השומה

גישת השומה המקובלת ביותר לאומדן שווי דירות מגורים היא גישת ההשוואה. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות (מיקום, גודל, סטנדרט וכד').

בהתאם לתוכנית החלה על המגרש, 55% מהדירות בפרויקט תהיינה בשימוש של "דירות להשכרה" לתקופה של 10 שנים לפחות.

אמדנו את שווי 26 דירות המגורים המיועדות להשכרה כסיכום של 2 מרכיבי שווי:

1. ערך נוכחי של דמי השכירות לתקופה של 10 שנים.
2. ערך נוכחי של שווי הדירות בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, בעוד 10 שנים (בתום תקופת מגבלת השכירות).

6. גורמים ושיקולים

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- מיקום הנכס בשכונת ארנונה. מרבית הבנינים בשכונה ותיקים. הפיתוח מלא. חלק זה של השכונה בעל ביקוש יציב לדירות למכירה ולהשכרה.
- בשכונות הסמוכות קיים היצע רב של דירות למכירה ודירות להשכרה גם ע"י חברות גדולות וגם ע"י פרטיים.
- סטנדרט הבניה והגמר בבניין ובדירות.
- שטחי הדירות נשוא חוות הדעת, צורתן וההצמדות- מחסן, חניה, חניה כפולה, ללא חניה.
- זכויות- חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

7. נתוני השוואה

7.1 נתוני השוואה מהפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא השומה

עפ"י מידע שנתקבל מהחברה, בפרויקט בו ממוקמות הדירות נשוא חוו"ד, ברחוב משה אריה קורץ 15, גו"ח 30696/44, בוצעו העסקאות הבאות (העסקאות האחרונות בוצעו לפני שנתיים). פירוט העסקאות לפי מספר החדרים בדירות:

- דירות 5 חדרים:

תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
30.5.2024	1	128.5	₪4,097,940	₪31,900
15.5.2024	0	139.5	₪5,130,000	₪36,800
29.2.2024	0	138	₪5,229,999	₪37,900
22.11.2023	-6	147	₪5,255,000	₪35,700
16.11.2023	5	127.5	₪4,130,001	₪32,400
29.9.2023	3	146.5	₪4,739,000	₪32,300
28.9.2023	2	128.5	₪4,168,670	₪32,400
28.9.2023	3	146.5	₪4,637,300	₪31,700
28.9.2023	3	128.5	₪4,189,200	₪32,600
28.9.2023	3	127.5	₪4,117,800	₪32,300
28.9.2023	4	128.5	₪4,209,700	₪32,800
28.9.2023	4	127.5	₪4,138,330	₪32,500
31.8.2023	5	128.5	₪4,200,000	₪32,700

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- דירות 4 חדרים:

תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
30.5.2024	-5	113	₪3,895,224	₪34,500
2.1.2024	5	123	₪4,800,000	₪39,000
2.1.2024	5	123	₪4,750,000	₪38,600
16.2.2023	4	123	₪4,236,540	₪34,400
12.2.2023	4	123	₪4,155,000	₪33,800

- דירות 3 חדרים:

תאריך	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר במעוגל
8.7.2024	5	83	₪3,045,000	₪36,700
31.12.2023	2	81.5	₪2,849,999	₪35,000
24.8.2023	1	81.5	₪2,800,000	₪34,400
30.3.2023	-5	81.5	₪2,809,120	₪34,500

7.2 נתוני השוואה לדירות יד שניה בשכונת ארנונה החדשה

בשכונה בוצעו מעט עסקאות בשנים האחרונות. העסקאות לדירות יד שניה בשכונה הן ברובן בבנינים נמוכים בני 4-6 קומות במרכז השכונה שנבנו ברובם ע"י חברת גד (ברחובות ישראל אלדד, אליהו לנקין ופרימו לוי). מטבע הדברים אין לנו מידע על מצבן הפיזי של הדירות, על ההשקעות שבוצעו בהן לאורך השנים ועל ההצמדות.

מידע מתוך אתר רשות המיסים[4]:

כתובת	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
קורץ 13	4.12.2025	4	2	2008	117	₪3,650,000	₪31,200
קורץ 9	3.4.2025	4	7	2008	119	₪4,800,000	₪40,300
קורץ 11	27.5.2024	4	4	2011	103	₪3,750,000	₪36,400

[4] המידע לגבי שנת הבניה לעיתים שגוי. לא בוצע על ידינו שינוי במידע מתוך האתר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

כתובת	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
ישראל אלדד 12	10.6.2026	4	5	2010	109	₪3,900,000	₪35,800
ישראל אלדד 25	20.1.2026	4	2	2002	99	₪3,700,000	₪37,400
ישראל אלדד 23	9.11.2025	3	1	2004	73	₪3,799,998	₪52,100
ישראל אלדד 23	14.8.2025	4	5	2004	115	₪3,820,000	₪33,200

כתובת	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
לנקין אליהו 15	24.3.2026	3	3	2009	87	₪3,600,000	₪41,400
לנקין אליהו 13	19.2.2026	4	3	2008	87	₪3,300,000	₪37,900
לנקין אליהו 5	29.1.2026	5	3	2001	125	₪5,114,000	₪40,900
לנקין אליהו 9	26.6.2025	3	4	2006	72	₪3,000,000	₪41,700
לנקין אליהו 7	22.5.2025	5	3	2003	125	₪5,000,000	₪40,000

כתובת	תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
פרימו לוי 7	24.11.2025	3	4	2010	85	₪3,230,000	₪38,000
פרימו לוי 7	18.11.2025	4	7	2007	115	₪5,008,000	₪43,500

7.3 נתוני השוואה משכונת מורדות ארנונה

בשכונה נבנים פרויקטים רבים, סה"כ עפ"י התוכנית המאושרת יבנו 1,830 יחידות דיור.
עסקאות שבוצעו בתקופה האחרונה בשכונה:

- עפ"י מידע מאתר האינטרנט של רשות המיסים, ברחוב הרב אברהם זקן, גו"ח 30212/25, בוצעו העסקאות הבאות, בפרויקטים בביצוע (סיום משוער- 2028):

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
15.1.2026	5	4	116	₪3,846,808	₪33,200
29.12.2025	5	2	116	₪3,706,808	₪32,000
25.12.2025	4	5	97	₪3,466,808	₪35,700
21.12.2025	5	3	116	₪3,806,808	₪32,800
21.12.2025	5	8	129	₪4,806,807	₪37,300
2.12.2025	4	5	97	₪3,306,808	₪34,100
19.11.2025	5	4	116	₪3,846,808	₪33,200
30.9.2025	5	3	116	₪3,681,808	₪31,700

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

- עפ"י מידע מאתר האינטרנט של רשות המיסים, ברחוב השופט חיים כהן 8-18, גו"ח 30139/377-378, הכוללים בנייני מגורים בני 15 קומות שהקמתם הסתיימה בין השנים 2016-2018 (ממוקם בחלק הדרומי של שכונת ארנונה תלפיות), בוצעו העסקאות הבאות (יד 2):

תאריך עסקה	מס' חדרים	קומה	שטח מדווח במ"ר	מחיר מדווח	מחיר מדווח למ"ר, במעוגל
20.2.2026	3.5	2	91	₪3,200,000	₪35,200
24.12.2025	4	13	107	₪3,800,000	₪35,500
6.11.2025	5	13	123	₪4,150,000	₪33,700

7.4 נתוני היצע

- ברחוב קורץ, מוצעות למכירה דירות יד 2:
  - דירה בת 4 חדרים בשטח של 117 מ"ר, עם מרפסת סוכה חלקית, בקומה 1, עם מקום חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 4,200,000 ₪. משקף כ- 35,900 ₪ למ"ר.
  - דירה בת 3 חדרים בשטח של 96 מ"ר, עם מרפסת בשטח של 26 מ"ר, בקומה 1, עם 2 מקומות חניה ומחסן, תמורת סך של 3,950,000 ₪. משקף כ- 41,100 ₪ למ"ר.
  - דירה בת 3 חדרים בשטח של 96 מ"ר, עם מרפסת גדולה, בקומת קרקע, עם מקום חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 4,000,000 ₪. משקף כ- 40,000 ₪ למ"ר.
- בפרויקט" סביוני ארנונה", ברחוב השופט חיים כהן 16-18, הכולל 2 בנייני מגורים בני 15 קומות, מוצעות למכירה דירות יד 2:
  - דירה בת 4 חדרים, בשטח של 95 מ"ר עם מרפסת בשטח של 10 מ"ר, בקומה 6, עם מקום חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 3,480,000 ₪. משקף כ- 36,600 ₪ למ"ר.
  - דירה בת 3 חדרים, בשטח של 103 מ"ר, בקומה 3, עם מקום חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 3,850,000 ₪. משקף כ- 37,400 ₪ למ"ר.
- ברחוב השופט חיים כהן 12-14, הכולל 2 בנייני מגורים בני 15 קומות, מוצעות

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

למכירה דירות יד 2:

- דירה בת 4 חדרים, בשטח של 120 מ"ר עם מרפסת לפארק, בקומה 1, ללא חניה, תמורת סך של 3,750,000 ₪. משקף כ- 31,300 ₪ למ"ר.
- דירה בת 5 חדרים, בשטח של 110 מ"ר עם מרפסת בשטח של 13 מ"ר, בקומה 11, עם 2 מקומות חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 3,900,000 ₪. משקף כ- 35,500 ₪ למ"ר.
- דירה בת 3 חדרים, בשטח של 72 מ"ר עם מרפסת סוכה חלקית, בקומה 8, עם מקום חניה אחד ומחסן, תמורת סך של 2,690,000 ₪. משקף כ- 37,400 ₪ למ"ר.

7.5 נתוני היצע לדמי שכירות

בנוסף לפרויקטים המיועדים כולם או חלקם להשכרה אשר נבנים בשכונת מורדות ארנונה וארנונה תלפיות, קיים היצע רב של דירות להשכרה מפרטיים. תמצית המידע מהשכונה:

כתובת	מס' חדרים	קומה	סך הקומות בבניין	שטח במ"ר	מרפסת/ גינה במ"ר	חנייה	מחסן	נוף	דמי שכירות לחודש
קורץ	3	0		90	30	2	-	פתוח	₪9,500
קורץ	3	0		92	32			פתוח	₪9,600
קורץ	4.5	7	7	120	30	2	1	פתוח	₪11,500
קורץ	3	1	5	100	10	1	1	פתוח	₪7,600
שלמה ארגוב 4	3	1	8	90	10	-	-	פתוח	₪7,200
שלמה ארגוב	3	2	5	80	20	1	1	-	₪6,800
אליהו לנקין 15	3	6	7	78	כן			-	₪6,700
אליהו לנקין 15	3	5	7	70	כן	1	1	פתוח	₪8,000
גרשון אבנר 9	4	2	5	120	כן	1	-	פתוח	₪8,000
גרשון אבנר 1	4	3	5	114	כן	1	-	-	₪7,800

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8. תחשיב השומה

אמדנו את שווי 26 דירות המגורים המיועדות להשכרה כסיכום של 2 מרכיבי שווי:

הערך הנוכחי של דמי השכירות לתקופה של 10 שנים. אמדנו את דמי השכירות הראויים בגישת ההשוואה. אמדנו את שיעור ההוון לתקופת השכירות בהתחשב בשיעור התפוסה המחושב- 98%[5] ובהתחשב בדמי שכירות נטו (בהנחה שהשוכר משלם את תשלומי האחזקה במלואם). שיעור ההיוון – 3.5%. שיעור ההיוון מגלם פחת סביר ועלויות ניהול התואמות עלויות בפרויקט בו קיימות דירות מכירה והשכרה ואין שטחים ציבוריים יחודיים.

במהלך 10 השנים ניתן למכור את הדירות לעד 3 גורמים/ חברות, קרי אין מגבלת בעלות אחודה מלאה.

הערך הנוכחי של שווי הדירות בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, בעוד 10 שנים (בתום תקופת מגבלת השכירות). האומדן נערך בגישת ההשוואה תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות הכוללות קומה, כיווני אוויר, מיקום הבניין וכו'. הובא בחשבון כי בעת מכירתן הדירות יהיו דירות יד שניה וכן כי ההיצע בסביבה לרבות בשכונת הסמוכות עתיד לגדול באופן משמעותי בשנים הקרובות. משווי הדירות הופחתה עלות מכירה של 2% ממחיר הדירות. הובא בחשבון כי ניתן יהיה להתחיל בשווק הדירות כשנה לפני תום תקופת ההשכרה וכי מכירת הדירות תמשך בין שנתיים ל- 3 שנים. במהלך תקופת המכירה, תמשך השכרת הדירות. ניתוח נתוני ההשוואה לדירות יד שניה מצביע על יציבות במחירי הדירות בשכונה.

[5] שיעור התפוסה הממוצע בריט ובחברות אחרות.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.1 אומדן דמי השכירות הראויים

מס"ד	מס' דירה	קומה	כיוון	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מס' חניות	שטח מחסן במ"ר	אומדן דמ"ש ראויים לחודש
1	4	-5	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10.5	₪7,800
2	5	-4	צפ-מז	4	113	11.5	2	12.5	₪7,800
3	6	-4	מזרח	3	81.5	8.5	1	7	₪6,800
4	7	-4	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪7,800
5	8	-3	צפ-מז	4	113	11.5	2	8	₪7,800
6	9	-3	מזרח	3	81.5	8.5	1	6.5	₪6,800
7	10	-3	דר-מז	4	111.5	11.5	0	14.5	₪7,200
8	11	-2	צפ-מז	4	113	11.5	2	7.5	₪7,800
9	12	-2	מזרח	3	81.5	8.5	1	7	₪6,800
10	13	-2	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪7,800
11	14	-1	צפ-מז	4	113	11.5	2	11	₪7,800
12	15	-1	מזרח	3	81.5	8.5	1	8.5	₪6,800
13	16	-1	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪7,800
14	18	0	צפ-מז	4	110.5	11.5	1	11	₪7,800
15	19	0	מזרח	3	81.5	8.5	1	8.5	₪6,800
16	20	0	דר-מז	4	110.5	11.5	2	11	₪7,800
17	22	1	צפ-מז	4	110.5	11.5	1	7	₪7,960
18	24	1	דר-מז	4	109.5	11.5	1	10.5	₪7,960
19	26	1	מערב	3	83	8	1	8.5	₪6,940
20	27	1	צפ-מע	5	127.5	13	2	8	₪10,000
21	28	2	צפ-מז	4	110.5	11.5	2	8.5	₪8,280
22	30	2	דר-מז	4	109.5	11.5	2	8	₪8,280
23	32	2	מערב	3	83	8	1	8	₪6,940
24	33	2	צפ-מע	5	127.5	13	2	11	₪10,000
25	37	3	מערב	3	83	8	1	6.5	₪6,940
26	42	4	מערב	3	83	8	1	7	₪6,940

סה"כ דמי השכירות בתפוסה מלאה- 199,440 ₪ לחודש, כ- 2,393,280 ₪ לשנה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.2 אומדן שווי דירות המגורים כחדשות

מס"ד	מס' דירה	קומה	כיוון	מס' חדרים	שטח מכר במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	מס' חניות	שטח מחסן במ"ר	אומדן שווי כולל מע"מ
1	4	-5	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10.5	₪3,960,000
2	5	-4	צפ-מז	4	113	11.5	2	12.5	₪3,900,000
3	6	-4	מזרח	3	81.5	8.5	1	7	₪2,910,000
4	7	-4	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪3,980,000
5	8	-3	צפ-מז	4	113	11.5	2	8	₪3,920,000
6	9	-3	מזרח	3	81.5	8.5	1	6.5	₪2,920,000
7	10	-3	דר-מז	4	111.5	11.5	0	14.5	₪3,900,000
8	11	-2	צפ-מז	4	113	11.5	2	7.5	₪3,940,000
9	12	-2	מזרח	3	81.5	8.5	1	7	₪2,940,000
10	13	-2	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪4,020,000
11	14	-1	צפ-מז	4	113	11.5	2	11	₪3,960,000
12	15	-1	מזרח	3	81.5	8.5	1	8.5	₪2,950,000
13	16	-1	דר-מז	4	111.5	11.5	2	10	₪4,040,000
14	18	0	צפ-מז	4	110.5	11.5	1	11	₪3,930,000
15	19	0	מזרח	3	81.5	8.5	1	8.5	₪2,960,000
16	20	0	דר-מז	4	110.5	11.5	2	11	₪4,030,000
17	22	1	צפ-מז	4	110.5	11.5	1	7	₪3,950,000
18	24	1	דר-מז	4	109.5	11.5	1	10.5	₪3,960,000
19	26	1	מערב	3	83	8	1	8.5	₪3,160,000
20	27	1	צפ-מע	5	127.5	13	2	8	₪4,320,000
21	28	2	צפ-מז	4	110.5	11.5	2	8.5	₪4,020,000
22	30	2	דר-מז	4	109.5	11.5	2	8	₪4,030,000
23	32	2	מערב	3	83	8	1	8	₪3,180,000
24	33	2	צפ-מע	5	127.5	13	2	11	₪4,340,000
25	37	3	מערב	3	83	8	1	6.5	₪3,200,000
26	42	4	מערב	3	83	8	1	7	₪3,210,000

הסך הכולל של שווי הדירות כחדשות (ללא מגבלת שכירות וסחירות) בגבולות **95,630,000 ₪.**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

8.3 תחשיב השווי

סה"כ דמ"ש חודשיים, שיעור תפוסה	98%	₪ 195,451
דמ"ש שנתיים עבור כלל יח"ד להשכרה		₪ 2,345,414
ע.נ. ל- 10 שנים בשיעור היוון של 3.5%		**₪ 19,506,000**

שווי כלל הדירות לשיווק		₪ 95,630,000
שווי הדירות בדחייה לתום תקופת השכירות, שיעור היוון - 4.25%		**₪ 63,071,552**
עלויות שיווק ומכירה	2.00%	-₪ 1,261,431
ע.נ של דירות המגורים בתום תקופת השכירות		**₪ 61,810,000**

אומדן ההכנסות מדמי שכירות לתקופה של 10 שנים, במעוגל		₪ 19,500,000
אומדן ערך הדירות לאחר 10 שנות שכירות , במעוגל		₪ 61,810,000
סה"כ שווי דירות המגורים , במעוגל		**₪ 81,310,000**

8.4 בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בשווי דירות המגורים לשווק (ללא מגבלות) בשיעור של כ - 5%, תוצאותיה:

השינוי בשווי	-5%		5%
	₪ 90,848,500	₪ 95,630,000	₪ 100,411,500
שווי הדירות להשכרה	₪ 78,220,000	₪ 81,310,000	₪ 84,400,000

ערכנו בדיקת רגישות לשינוי בדמי השכירות בשיעור של כ - 5%, תוצאותיה:

השינוי בדמי השכירות	-5%		5%
	₪ 2,228,143	₪ 2,345,414	₪ 2,462,685
שווי הדירות להשכרה	₪ 80,310,000	₪ 81,310,000	₪ 82,310,000

9. השומה

לאור האמור לעיל, **הסכום הכולל** של שווי 26 דירות המגורים נשוא השומה, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות ₪ 81,310,000.**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

10. כללי

- אומדני השווי כוללים מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- לא ביצענו שומות קודמות לדירות נשוא השומה.

11. הצהרות

אני מצהירה כי למיטב ידיעתי העובדות עליהן מבוססת חוות הדעת נכונות.

אני מצהירה כי המידע המשפטי המוצג במסמך זה הינו המידע המשפטי עליו מבוסס השומה.

אני מצהירה כי אין לי עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות או במזמין השומה.

אני מצהירה כי אין יחסי תלות ביני ובין החברה ולא קיימת כל תלות בין תוצאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין החברה, לרבות אי התניית שכר טרחה בתוצאות חוות הדעת.

חוות הדעת נערכה עפ"י כללי האתיקה והכללים המקצועיים המחייבים.

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com