רנט איט - ריט מגורים בע"מ

תוכן עניינים

פרק 1 - דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד ליום 30.6.2026

פרק 2 - דוחות כספיים ביניים ליום 30.6.2026

נספח א' - הערכות שווי

נספח ב' - אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי קרן ריט

RENT IT
Rent with Confidence

פרק 1

דוח הדירקטוריון על
מצב ענייני התאגיד
ליום 30.6.26

RENT IT
Rent with Confidence

דוח דירקטוריון על מצב ענייני התאגיד לרבעון השני לשנת 2026

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 ביוני 2026 (להלן: "**הדוחות הכספיים**" ו-"**מועד הדוח**", בהתאמה לפי העניין), לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (להלן: "**תקופת הדוח**") וכן לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (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 2025, כפי שנכללו בדוח התקופתי של החברה לשנת 2025, שפורסם ביום 18 במרץ 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-024243) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

ביום 1 בינואר 2026 החברה חדלה להיות "תאגיד קטן", כהגדרת מונח זה בתקנה 5ג לתקנות הדוחות. בהתאם לאמור בתקנה 5ה(ג) לתקנות הדוחות, החברה תמשיך ליישם את ההקלות אותן אימצה החברה, המפורטות בתקנה 5ד(ב)(1), (2) ו-(4) לתקנות הדוחות, וזאת עד וכולל הדוח הרבעוני של החברה לרבעון שמסתיים ביום 30 בספטמבר 2026. 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% וכן לעניין היעדר החובה לצרף דוח על אפקטיביות הבקרה הפנימית ודוח רואה חשבון מבקר על 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 אי אלו מגורמי סיכון כמפורט בסעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד הכלול בדוח התקופתי (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'**", ו- "**אגרות החוב סדרה א'**", בהתאמה) והחברה

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

הפכה 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, כהגדרת מונח זה בחוק החברות.

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). 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**" ו- "**אגרות החוב סדרה ב**", בהתאמה).

4. החברה הינה קרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("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. יובהר כי 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' לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה) ונספח 8א' לתשקיף. לפרטים אודות תיקון הסכם הניהול, ראו דיווח המיידי מיום 29 ביולי 2025 (אסמכתא מס': 2025-01-056459) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

6. עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה, רשאית חברת הניהול למנות מספר דירקטורים שיהוו רוב פחות אחד מחברי הדירקטוריון. בהתאם לכך, החל ממועד רישום מניות החברה למסחר בבורסה, אין שליטה בחברה.

לפרטים אודות תיאור הסביבה העסקית והשפעתה על פעילות החברה, לרבות השפעות המצב הביטחוני, האינפלציה והריבית על פעילות החברה, ראו סעיף 3 לפרק א' לדוח התקופתי וכן ראו סעיף 9 להלן.

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

7.1. לפרטים אודות אירועים מהותיים בתקופת הדוח עד ליום 24 במאי 2026, ראו סעיף 7 לפרק ב' (דוח הדירקטוריון) לדוח התקופתי וכן ראו סעיף 7 לדוח רבעון ראשון לשנת 2026, כפי שפורסם ביום 25 במאי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-094784) ("**דוח רבעון ראשון לשנת 2026**") (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.2. ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה עם חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של אאורה השקעות בע"מ ("**אאורה**") בעסקה הכוללת הסכם לרכישת 52 יחידות דיור מתוך פרויקט של אאורה הכולל 460 יחידות דיור ב- 4 בניינים בני 20 עד 22 קומות מגורים מעל קומות מסחר/שירות בפרויקט "אאורה סיטי" במרכז העיר חדרה אשר נמצא בשלבי אכלוס. בד בבד עם חתימת הסכם הרכישה האמור לעיל

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

התקשרו החברה ואאורה בהסכם לפיו תשקיע אאורה בחברה כ- 20 מיליון ש"ח בתמורה להקצאה של 2,222,222 מניות רגילות של החברה. ביום 1 ביוני, ולאחר אישור הבורסה להקצאת המניות כאמור לעיל, הוקצו המניות לאאורה, והחל ממועד זה נהפכה אאורה לבעלת עניין בחברה. ביום 24 ביוני 2026 העבירה החברה את יתרת התמורה (כהגדרתה בהסכם הרכישה האמור) לאאורה וקיבלה לחזקתה את יחידות הדיור ובכך הושלמה העסקה. לצורך ההשלמה, התקשרה החברה בהסכם לקבלת מימון בסך כולל של 78 מיליון ש"ח מאת תאגיד בנקאי.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מימים 26 במאי 2026, 1 ביוני 2026 ו-25 ביוני 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-048260, 2026-01-048418, 2026-01-051812 ו-2026-01-059982) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.3. בהמשך לאמור בסעיף 7.7 לדוח רבעון ראשון לשנת 2026, ביום 10 ביוני 2026 מסרה החברה את מלוא המסמכים הנלווים הנדרשים לנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה ב'), וזאת בהתאם להוראות סעיף 6.2.3 לשטר הנאמנות של אגרות החוב (סדרה ב') בקשר לרישום המשכנתא לטובת הנאמן על זכויות החברה בנכס במודיעין. לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 10 ביוני 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-055133) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.4. בהמשך לאמור בסעיף 7.4 לדוח רבעון ראשון לשנת 2026 בקשר עם רכישת 25% מזכויות החכירה המהוונות (הבלתי מסוימות) של רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ ("**שבירו**") בפרויקט מגורים ייעודי להשכרה ארוכת טווח במסגרת יוזמת "דירה להשכיר", הממוקם בשכונת לכיש, אשדוד (בסעיף זה "**הפרויקט**"), ביום 25 ביוני 2026 ולאחר שמולאו כל התנאים המתלים להתקיימות עסקת הרכישה, שילמה החברה את התמורה (כהגדרתה בהסכם הרכישה כאמור) לשבירו וקיבלה לחזקתה 25% מהזכויות בפרויקט, ובכך הושלמה עסקת הרכישה. בד בבד עם השלמת עסקת הרכישה האמורה, חתמו החברה ושבירו על ביטול הסכם ההשקעה שנחתם בין הצדדים ביום 20 באוקטובר 2025 ובמקומו הוסיפו הצדדים נספח להסכם ההלוואה. כמו כן, ולצורך מימון תשלום התמורה, התקשרה החברה בהסכם לנטילת הלוואות בסך כולל של כ-104 מיליוני ש"ח מאת תאגיד בנקאי.

לפרטים נוספים ראו דיווח מיידי מיום 25 ביוני 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-060036) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.5. ביום 20 ביולי 2026, הקצתה החברה 20,185 מניות רגילות ללא ע"נ לחברת הניהול בגין הרבעון הראשון לשנת 2026, בהתאם להוראות הסכם הניהול בין החברה לבין חברת הניהול, כפי שעודכן במסגרת כתב התיקון והתוספת מס' 1 להסכם הניהול. לפרטים נוספים ראו דוח הצעה פרטית מהותית לחברת הניהול מיום 7 ביולי 2026 וכן דיווחים מיידיים מיום 20 ביולי 2026 (אסמכתאות מס': 2026-01-064268 -2026-01-068497 ו- 2026-01-068498) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.6. ביום 13 ביולי 2026 אישרה האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות של החברה, את מינויו של מר אלון עיני (להלן: "**מר עיני**"), כדירקטור בחברה, לתקופת כהונה שהחלה במועד אישור האסיפה ועד למועד האסיפה השנתית הבאה של בעלי המניות של החברה וכן אישרה מתן כתבי פטור ושיפוי למר עיני בנוסח המקובל ליתר נושאי המשרה בחברה וכן את הכללתו בפוליסת ביטוח אחריות לדירקטורים ונושאי משרה בחברה. כמו כן, אישרה האסיפה עדכון לתנאי כהונתו והעסקתו של מר תוסייה-כהן, מנכ"ל החברה ודירקטור בה. החל ממועד זה, חדל מר יהונתן מיכה יסלזון מלכהן כדירקטור בחברה. לפרטים נוספים ראו את דוח זימון האסיפה מיום 24 ביוני 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-059333) ואת הדיווחים המיידיים מיום 13 ביולי 2026, לרבות הדיווח המיידי בגין תוצאות האסיפה (אסמכתאות

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

מס': 2026-01-066507, 2026-01-066511, 2026-01-066516, 2026-01-066522, 2026-01-066526 ו-2026-01-066530) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

7.7. ביום 24 באוגוסט 2026 פרסמה החברה תשקיף מדף נושא תאריך 25 באוגוסט 2026. לפרטים נוספים ראו תשקיף מדף מיום 24 באוגוסט 2026 (אסמכתא מס': 2026-01-079409) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

8. **<u>נדל"ן להשקעה</u>**

<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%	30.6.2026	31.12.2025
עלות מצטברת לתחילת השנה (באלפי ש"ח)	172,779	125,652
עלות שוטפת שהושקעה במהלך התקופה (באלפי ש"ח)	3,389	47,127
סה"כ עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח)	176,168	172,779
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	-	-
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	176,168	172,779
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
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווח בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)*	220,789	206,000
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (באלפי ש"ח)*	44,621	42,000
שיעור השלמה תקציבי (%)	79.8	79.5
NOI **משימושי ביניים (באלפי ש"ח)**	-	-

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

* הסכומים נומינליים

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

נדל"ן להשקעה מהותי מאוד

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

א. פרויקט 'רנט איט כרמיאל', כרמיאל

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	30.6.2026	31.12.2025
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	158,644	158,644
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	158,644	158,644
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	-	3,320
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100
שיעור תשואה בפועל (%)	4.24	4.15
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	10,168 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר	10,168 מ"ר מגורים + 920 מ"ר מסחר
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה) [1]	606 / 50.5	533 / 49.4
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	606 / 50.5	533 / 49.4
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	2,950	5,734

במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס, ולא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30 ביוני 2026 לעומת שוויו על פי חוות הדעת שפרסמה החברה במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2025.

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

ב. פרויקט 'רנט איט הפרחים', קריית גת

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	30.6.2026	31.12.2025
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	200,990	200,990
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	200,990	200,990
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	-	(443)
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	99.16
שיעור תשואה בפועל (%)	3.45	3.12
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	11,479	11,383

[1] כולל דמי תחזוקה בסך של כ-58 אלפי ש"ח לחודש

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	30.6.2026	31.12.2025
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה) [2]	603.2 / 50.2	547 / 45.6
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	603.2 / 50.2	547 / 45.6
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	2,981	5,694

במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס, ולא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30 ביוני 2026 לעומת שוויו על פי חוות הדעת שפרסמה החברה במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2025.

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. פרויקט 'רנט איט מוריה אטריום', מודיעין-מכבים-רעות

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס- 100%	30.6.2026	31.12.2025
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	308,041	308,041
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	308,041	308,041
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	-	4,439
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח)	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100	100
שיעור תשואה בפועל (%)	3.71	3.45
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	9,023	9,023
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה) [3]	1,267.5 / 105.6	1,177 / 98
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	1,267.5 / 105.6	1,177 / 98
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	5,158	3,829

במהלך הרבעון הנוכחי לא חלו שינויים מהותיים בנכס, ולא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30 ביוני 2026 לעומת שוויו על פי חוות הדעת שפרסמה החברה במסגרת הדוחות הכספיים לרבעון השלישי לשנת 2025.

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

[2] כולל דמי תחזוקה בסך של כ-40 אלפי ש"ח לחודש

[3] כולל דמי תחזוקה בסך של כ-80 אלפי ש"ח לחודש

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

יצוין כי עסקאות הרכישה בפרויקטים חדרה ואשדוד הושלמו בסמוך למועד הדוח, כמפורט בסעיפים 7.2 ו-7.4 לעיל.[4]

ד. פרויקט יאאורה סיטי, חדרה

נתונים לפי 100%, חלק החברה בנכס - 100%	30.6.2026	31.12.2025
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	122,896	-
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	122,896	-
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	11,296	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח(	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)[5]	ל.ר.	-
שיעור תשואה בפועל (%)	ל.ר.	-
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	ל.ר.	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)	ל.ר.	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	ל.ר.	-
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	-

ה. פרויקט מגורים בשכונת לכיש, אשדוד

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 25%	30.6.2026	31.12.2025
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	163,400	-
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	163,400	-
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	10,875	-
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות - ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (בש"ח(	-	-
שיעור תפוסה ממוצע (%)[6]	86.2	-
שיעור תשואה בפועל (%)	ל.ר.	-
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	ל.ר.	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר (לחודש/לשנה)	ל.ר.	-
דמי שכירות ממוצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה (לחודש/לשנה)	ל.ר.	-
NOI בתקופה (באלפי ש"ח)	ל.ר.	-

הנתונים בטבלה בפרויקט אשדוד מוצגים לפי חלק החברה בנכס (25%).

לאור השלמת העסקה בסמוך למועד הדוח, תרומת הפרויקט להכנסות ול- NOIבתקופת הדוח אינה מהותית ואינה משקפת את היקף הפעילות השוטפת של הפרויקט.

[5] עסקת רכישת יחידות הדיור בפרויקט הושלמה ביום 24 ביוני 2026, בסמוך למועד הדוח, כאשר הפרויקט מצוי בשלבי אכלוס. לפיכך, נתוני התפוסה, התשואה וה- NOI לתקופת הדוח אינם מייצגים את פעילותו השוטפת של הנכס.

[6] שיעור התפוסה המוצג הינו ליום 30 ביוני 2026. עסקת רכישת הזכויות בפרויקט הושלמה ביום 25 ביוני 2026, בסמוך למועד הדוח, ולכן שיעור תפוסה ממוצע לתקופת הדוח אינו מייצג. לאחר מועד הדוח נמשך אכלוס הפרויקט בקצב מהיר.

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

9. **הסביבה העסקית - התפתחויות הנוגעות למצב הבטחוני בישראל**

הרבעון השני של שנת 2026 התאפיין בהמשך אי הוודאות הגיאופוליטית והכלכלית הפוקדת את מדינת ישראל, בעקבות הלחימה המתמשכת מאז ה-7 באוקטובר 2023. במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026 פתחה ישראל במשותף עם ארצות הברית במבצע "שאגת הארי", כאשר בתחילת חודש אפריל 2026 הגיעו ארה"ב ואיראן להסכם הפסקת אש, ובמהלך חודש יוני 2026 נחתם ביניהן מזכר הבנות. אולם, החל מאמצע חודש יולי 2026 הסכם הפסקת האש קרס, וארה"ב חידשה את התקיפות נגד איראן שתקפה בתגובה מדינות שכנות לה וכן שבה איים על סגירת מיצר הורמוז למעבר של כלי שיט. מנגד, ארה"ב החמירה את הסגר הימי אותו היא מטילה על נמליה של איראן. במהלך חודש אוגוסט 2026 הסכימו הצדדים להשהות את התקיפות ההדדיות. כמו כן, במהלך חודש אוגוסט 2026 הודיעה ארה"ב על הטלת סנקציות נרחבות נגד איראן ונגד גופים הקשורים ישירות לפרויקט הגרעין האיראני וכן פרויקט הטילים הבליסטיים. כמו כן, ארה"ב איימה להטיל סנקציות נגד כל מדינה, בנק או חברה שיקיימו קשרים עסקיים עם איראן בתחומי קריפטו, זהב, תעופה, ספנות וטכנולוגיה. כמו כן, הוצב אולטימטום למדינת המעבירות כספים עבור איראן כי הן ינותקו מהמערכת הפיננסית העולמית ומהגישה לדולר האמריקאי ככל ולא יחדלו מכך. נכון למועד פרסום דוח זה, ישראל לא מעורבת באופן אקטיבי בסבב הלחימה בין איראן וארה"ב ואינה נוטלת חלק בתקיפות שם.

בד בבד, ביום 26 ביוני 2026 נחתם בוושינגטון הסכם מסגרת בין מדינת ישראל ללבנון, בתיווך ארה"ב. ההסכם כולל הכרה הדדית בריבונות, ומחויבות של ממשלת לבנון לפירוק חיזבאללה וכן מתווה של נסיגה ישראלית מלבנון. נכון למועד פרסום דוח זה, החל שלב הפיילוט ביישום ההסכם כאשר ישראל החלה לסגת מאזורים מסוימים בדרום לבנון, וצבא לבנון נכנס לאזורים אלו. עם זאת, ממשיכות להתרחש תקריות ביטחוניות בשטח, אולם הפסקת האש נשמרת.

האירועים הביטחוניים כמפורט לעיל, וכן הלחימה בעזה והמתיחות הביטחונית באיו"ש, כמו גם החשש מהסלמה בזירות נוספות, ממשיכים להשפיע באופן מהותי על המשק, שוק ההון ועל סביבות הפעולה של חברות רבות, לרבות תחום הנדל"ן להשכרה.

על אף האמור, 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, חזרה ללחימה באיראן ובחזית הצפונית 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, 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 המצב הבטחוני, משכו, עוצמתו, והשפעתו וכן מהתקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי.

office@rent-it.co.il ▪ www.rent-it.co.il ▪ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ▪ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

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).

10. **ריבית ואינפלציה**

במהלך החציון הראשון של 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית בשתי פעימות של 0.25% כל אחת, בינואר ובמאי 2026. קרי, בתום החציון עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%. ביולי 2026, הפחית בנק ישראל את הריבית בפעימה נוספת של 0.25%. כך שנכון למועד פרסום דוח זה, עומדת ריבית בנק ישראל על 3.5%. כמו כן, במהלך תקופת הדוח, מדד המחירים לצרכן בישראל (להלן בסעיף זה: "**המדד**") עלה בכ-1.45% מתחילת שנת 2026. תחזיות בנק ישראל לשיעור האינפלציה השנתית עומדות נכון למועד הדו"ח על כ-1.8%. לצד זאת, במהלך שנת 2025 עלה מדד תשומות הבנייה בכ-5.1% ובמהלך החציון הראשון של שנת 2026 ועד למועד פרסום דוח זה, נרשמה עלייה במדד תשומות הבנייה בשיעור של כ-2.4%. עליות אלו נובעות בין היתר בשל עדכון מרכיב שכר העבודה, אשר משקף את העלויות הגואות בענף הבנייה, בין השאר על רקע המחסור המתמשך בכוח אדם. מגמות אלו מייצרות לחצים מימוניים ועלויות השקעה מוגברות, 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 בכ-44.6 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 סעיף 3.2.3 לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

יודגש, כי הערכות החברה לעיל, לרבות ביחס ליתרת ההשקעה הנדרשת בפרויקט בנתניה, וביחס להשפעת העלייה במדד תשומות הבנייה על פעילותה של החברה, הינן מידע צופה פני עתיד. המידע הצופה פני עתיד הכלול בדוח זה מבוסס על מידע או הערכות הקיימים בחברה, נכון למועד דוח זה. 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 עשוי שלא להתממש, כולו או חלקו, או להתממש באופן שונה, לרבות מהותית מהצפוי, בין היתר לאור התקיימות אחד או יותר מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 22 בפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) לדוח התקופתי

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

11. **ניתוח המצב הכספי, תוצאות הפעילות ותזרימי המזומנים**

א. **המצב הכספי**

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

סעיף	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2026	2025	2025	
נכסים				
מזומנים ושווי מזומנים	22,986	6,101	32,000	עיקר הקיטון נובע מהשלמת רכישות יחידות הדיור בפרויקטים בחדרה ואשדוד ומנגד התקבל מימון בנקאי והונפקו מניות בתקופה הדוח
פקדונות לזמן קצר ונכסים שוטפים אחרים	2,504	8,450	5,409	עיקר הקיטון נובע מירידה ביתרות הפקדונות לזמן קצר
נדל"ן להשקעה מניב	953,938	660,459	667,675	הגידול נובע בעיקר מרכישת הנכסים בפרויקטים בחדרה ובאשדוד ומשינוי בשווי ההון של נכסים אלו
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה ורכוש קבוע	176,337	127,460	173,265	הגידול לעומת התקופה המקבילה נובע בעיקר מתשלומים בפרויקט נתניה
סך הכל התחייבויות	748,050	470,440	545,053	הגידול נובע בעיקר מקבלת הלוואות מתאגידים בנקאיים למימון רכישות יחידות הדיור בפרויקטים בחדרה ובאשדוד ומקבלת הלוואת מוכר במסגרת עסקת אשדוד
הון המיוחס לבעלי המניות של החברה	407,715	332,030	333,296	הגידול נובע בעיקר מהקצאות פרטיות למגדל (כ-39.9 מיליון ש"ח) ולאאורה (כ-20 מיליון ש"ח), וכן מהרווח בתקופה.

office@rent-it.co.il ▪ www.rent-it.co.il ▪ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ▪ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

ב. **תוצאות הפעילות**

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2026	2025	2026	2025	2025	
הכנסות דמי שכירות, אחזקה וניהול נכסים	12,542	11,091	6,286	5,663	23,480	הגידול נובע בעיקר מעלייה בהכנסות בפרויקטים במודיעין ובקריית גת ,לרבות גביית דמי ניהול (תחזוקה). תרומת פרויקטים חדרה ואשדוד שנרכשו בסוף יוני 2026 אינה מהותית, לאור השלמת עסקאות הרכישה בסמוך למועד הדוח
עלות השירותים והוצאות אחזקה	(1,732)	(1,087)	(895)	(554)	(2,778)	בחציון וברבעון השני הגידול נובע בעיקר מהוצאות דמי ניהול (תחזוקה) בקריית גת ובמודיעין
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	10,810	10,004	5,391	5,109	20,702	בחציון וברבעון השני הגידול ,נובע מעלייה בהכנסות שקוזזה בחלקה בגידול בהוצאות האחזקה.
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	22,171	-	22,171	-	7,216	בחציון וברבעון השני נרשם רווח של כ־22.2 מיליון ש"ח משינוי בשווי ההוגן של חדרה ואשדוד
הוצאות שיווק ופרסום	(39)	(100)	(36)	(15)	(140)	ל.מ
הוצאות הנהלה וכלליות	(1,195)	(789)	(470)	(381)	(2,457)	בחציון הגידול נובע בעיקר מהוצאות רישום החברה למסחר, מעלייה בהוצאות משפטיות, הוצאות בורסה וגמול דירקטורים. ברבעון השני הגידול מתון יותר.
דמי ניהול מבוסס מניות לחברת הניהול	(452)	-	(263)	-	(309)	לפרטים בדבר הסכם ניהול חדש מיום ראה סעיף 1.4 לפרק א' בדוח השנתי
דמי ניהול לחברת הניהול	(2,843)	(2,779)	(1,616)	(1,075)	(5,311)	עיקר השינוי נובע מגידול בנכסי החברה. בתקופה המקבילה אשתקד נכללה השפעת חתך בין תקופות
סה"כ רווח מפעולות	**28,452**	**6,336**	**25,177**	**3,638**	**19,701**	בחציון וברבעון השני הגידול נובע בעיקר משינוי בשווי ההוגן של חדרה ואשדוד.
הכנסות (הוצאות) מימון, נטו*	(13,385)	(15,057)	(9,867)	(9,838)	(27,465)	בחציון הקיטון נובע מירידה במדד המחירים לצרכן מול תקופה מקבילה אשתקד. בנוסף השפעה של החלפת חוב מתאגיד בנקאי לאג"ח בפרויקט מודיעין
רווח (הפסד) מפעילות מיוחס לבעלים של החברה ורווח כולל לתקופה	**15,067**	**(8,721)**	**15,310**	**(6,200)**	**(7,764)**	נובע בעיקר משינוי בשווי ההוגן של הפרויקטים בחדרה ובאשדוד

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

*לפרטים בדבר ייחוס תוצאות החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר וכן התאמות של הרווח והפסד ל-FFO בתקופה, ראה סעיף 4.6.9 בפרק א' לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

ג. **נזילות**

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

סעיף	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	הסברי הדירקטוריון לשינויים
	2026	2025	2026	2025	2025	
ריבית ששולמה	(11,232)	(12,157)	(8,525)	(9,980)	(18,765)	בחציון וברבעון השני הקיטון נובע בעיקר משינוי במועדי תשלומי הריבית ומתמהיל מקורות המימון
סה"כ תזרים מזומנים מפעילות שוטפת	**(4,612)**	**(6,011)**	**(5,436)**	**(6,740)**	**(6,745)**	בחציון וברבעון השני השיפור נובע בעיקר משיפור ,בתוצאות התפעוליות מקיטון בריבית ששולמה ומשינויים בהון החוזר
רכישה והשקעות בנדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה	(264,541)	-	(263,324)	-	(44,383)	בחציון וברבעון השני נובע בעיקר מהשלמת רכישות חדרה ואשדוד ומהשקעות בפרויקט נתניה
אחר, נטו	4,936	1,065	647	5,653	5,282	בחציון הגידול נובע בעיקר משחרור פקדונות ומריבית שהתקבלה. ברבעון השני הקיטון נובע בעיקר מהבדלים בתנועות הפקדונות
סה"כ תזרימי מזומנים לפעילות השקעה	**(259,605)**	**1,065**	**(262,677)**	**5,653**	**(39,101)**	בחציון וברבעון השני עיקר השימוש נובע מהשלמת רכישות חדרה ואשדוד ומהשקעות בפרויקט נתניה
הנפקת אגרות חוב	-	-	-	-	207,868	בחציון וברבעון השני לא בוצעה הנפקת אגרות חוב
קבלת (פירעון) הלוואות מתאגידים בנקאיים ומוסדות פיננסיים	181,250	(15,679)	181,250	(15,679)	(156,748)	בחציון וברבעון השני התקבל מימון בנקאי לרכישות חדרה ואשדוד ; בתקופות המקבילות נרשם פירעון הלוואה במודיעין
קבלת הלוואה מאחרים	15,000	-	15,000	-	-	בחציון וברבעון השני התקבלה הלוואת מוכר בסך מיליון ש"ח במסגרת 15 עסקת אשדוד
תמורה מהנפקת מניות, בניכוי הוצאות הנפקה	58,953	-	20,000	-	-	בחציון התקבלה תמורה מהקצאות למגדל ולאאורה ברבעון השני - מההקצאה לאאורה במסגרת עסקת חדרה
סה"כ תזרימי מזומנים מפעילות מימון	**255,203**	**(15,679)**	**216,250**	**(15,679)**	**51,120**	בחציון עיקר התזרים נבע מהנפקות מניות, מימון בנקאי לחדרה ואשדוד והלוואת המוכר ; ברבעון השני - ממימון הרכישות הלוואת המוכר והקצאת מניות לאאורה

11.1. נכון ליום 30 ביוני 2026 וליום 30 ביוני 2025 לחברה יתרת מזומנים ושווי מזומנים בסך של כ-22,986 אלפי ש"ח וכ-6,101 אלפי ש"ח, בהתאמה.

office@rent-it.co.il ▪ www.rent-it.co.il ▪ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ▪ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

12. **<u>גילוי בדבר תזרים מזומנים חזוי בהתאם להוראות סעיף 10(ב)(14)(א) לתקנות הדוחות</u>**

12.1 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 בדוחות יה הכספיים של החברה ליום 30 ביוני 2026 וכן על הנחות העבודה המובאות בתחתית תזרים המזומנים החזוי שלהלן.

12.2 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.

12.3 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.

12.4 המשך 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

להלן מוצג דוח תזרים מזומנים חזוי לתקופת התזרים החזוי (באלפי ש"ח):

office@rent-it.co.il ▪ www.rent-it.co.il ▪ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ▪ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

	1.7.2026 עד 31.12.2026	1.1.2027 עד 31.12.2027	1.1.2028 עד 30.06.2028
יתרת פתיחה	**22,986**	**19,601**	**54,923**
תזרים מזומנים מפעילות שוטפת:			
שכר דירה	16,626	40,142	21,878
תזרים מזומנים לפעילות שוטפת:			
אחזקה שוטפת נכסים	(1,477)	(3,079)	(1,860)
הנהלה וכלליות	(1,491)	(2,844)	(1,417)
דמי ניהול-חברת הניהול	(3,427)	(7,418)	(3,819)
סה"כ הוצאות	(6,395)	(13,340)	(7,096)
תשלומי ריבית	(10,388)	(27,939)	(12,235)
תזרים מזומנים שנבעו/(ששימשו) לפעילות שוטפת	**(157)**	**(1,137)**	**2,547**
השקעה בפרויקט נתניה	(45,228)	-	-
סה"כ תזרים מזומנים לפעילות השקעה	**(45,228)**	**-**	**-**
תזרים מזומנים לפעילות מימון			
גיוס חוב	-	416,644	208,479
קבלת הלוואה	42,000	-	-
פירעון הלוואה בנק	-	(380,185)	(188,206)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**42,000**	**36,459**	**20,274**
יתרת סגירה	**19,601**	**54,923**	**77,744**

הנחות ששימשו את החברה לביצוע תזרים מזומנים חזוי:

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 כרמיאל, וקריית גת, בנוסף תשלום 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.

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

6. התזרים החזוי המצורף אינו כולל מימוש של האופציה שניתנה לחברה בפרויקט של שבירו באשדוד, המפורט בסעיף 7.4 לעיל, לרכישת יתרת זכויותיה של שבירו בפרויקט. נכון למועד הדוח, טרם התקבלה בחברה החלטה בדבר מימושה של האופציה.

יובהר כי הנתונים המוצגים בתזרים המזומנים החזוי אינם כוללים גיוס הון שהחברה בוחנת את ביצועו בשנה הקרובה.

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 ש יכולת החברה להשפיע עליהם מוגבלת. אם הנחות ו/או הערכות החברה כאמור לא תתממשנה במלואן או בחלקן, בין היתר לאור התממשות אחד או יותר מגורמי הסיכון החלים על החברה (כמפורט בסעיף 22 לפרק תיאור עסקי התאגיד הכלול בדוח התקופתי) עלול לחול שינוי מהותי לרעה ביכולת החברה לעמוד במלוא התחייבויותיה.

12.1. <u>להלן נתונים מתוך הביאורים לדוח הכספי וההסברים להתפתחויות שחלו</u> :

(1) נכסי החברה ליום 30 ביוני 2026 וליום 30 ביוני 2025 מסתכמים לסך של כ-1,155.8 מיליון ש"ח וכ-802.5 מיליון ש"ח, בהתאמה ; נדל"ן להשקעה ליום 30 ביוני 2026 וליום 30 ביוני 2025 הסתכם לכ-953.9 מיליון ש"ח ולכ-660.5 מיליון ש"ח, בהתאמה.

(2) מימון השקעות החברה נעשה באמצעות הון עצמי, אגרות חוב, הלוואות מגוף מוסדי ומתאגידים בנקאיים, וכן הלוואת מוכר בקשר עם פרויקט אשדוד, כמפורט בסעיף 12 להלן.

(3) החברה רשמה הוצאות מימון, נטו, בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ובתקופה המקבילה אשתקד, בסך של כ-13,385 אלפי ש"ח וכ-15,057 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(4) תוצאות הפעילות לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הסתכמו ברווח בסך של כ-15,067 אלפי ש"ח, לעומת הפסד בסך של כ-8,721 אלפי ש"ח בתקופה המקבילה אשתקד.

(5) תזרים המזומנים ששימש את החברה לפעילות שוטפת בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 ובתקופה המקבילה אשתקד הסתכם בכ-4,612 אלפי ש"ח ובכ-6,011 אלפי ש"ח, בהתאמה.

(6) תזרים המזומנים מפעילות השקעה בתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 עמד על סך של כ-259.6 מיליון ש"ח, בעוד שבתקופה המקבילה אשתקד נבע לחברה תזרים בסך של כ-1.1 מיליון ש"ח. עיקר השימוש בתקופה הנוכחית נובע מהשלמת רכישות חדרה ואשדוד ומהשקעות בנדל"ן להשקעה. מנגד, בתקופת הדוח נבע לחברה תזרים מפעילות מימון בסך של כ-255.2 מיליון ש"ח, בעיקר מקבלת מימון בנקאי, מהנפקת מניות ומהלוואת המוכר בקשר עם עסקת אשדוד.

(7) יצוין כי למועד הדוח לחברה גירעון בהון החוזר ליום 30 ביוני 2026 בסך של כ-329.7 מיליון ש"ח, לעומת גירעון בהון החוזר בסך של כ-172.6 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025. הגידול בגירעון נובע בעיקר מסיווג התחייבויות פיננסיות שמועד פירעונן חל בתוך 12 חודשים ממועד הדוח כהתחייבויות שוטפות.

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

12 מקורות מימון

12.1 לפרטים אודות מקורות המימון של החברה, ראו סעיף 3.17 לפרק א' לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה).

12.2 לפרטים נוספים בנוגע להגבלות הנובעות מהסכמי המימון (קובננטים) ולפירוט תנאי ההלוואה מגוף מוסדי בנוגע לרכישת פרויקט קריית גת, ראו סעיף 4.6.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך הפניה). להלן מובא גם פירוט אמות המידה הפיננסיות של המימונים החדשים בחדרה ובאשדוד ושל אגרות החוב שבמחזור:

הלוואה מגוף מוסדי			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
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%	כ-69.1%
	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה, בצירוף סכום ההתחייבויות הבלתי חוזרות ממשקיעים להשקעת כספים בחברה שטרם מומשו לא יפחת מ-250 מיליון ש"ח	כ-407.7 מיליון ש"ח

12.3 כאמור בסעיף 7.2 לעיל, החברה נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך מיון רכישת הנכסים בפרויקט בחדרה בסך של 78 מיליון ש"ח. כמו כן, כאמור בסעיף 7.4 לעיל החברה נטלה הלוואה מתאגיד בנקאי לצורך מימון רכישת הזכויות בפרויקט באשדוד , כ-103.2 מיליון ש"ח שהועמדו בפועל מתוך מסגרת של כ-104 מיליון ש"ח. להלן פירוט אמות המידה שהחברה לקחה על עצמה במסגרת הסכמי מימון אלו:

הלוואה מתאגיד בנקאי – חדרה			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
פירעון מיידי	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-22%.	כ-35.3%
	הון עצמי של החברה	ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח, צמוד למדד החל מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם ההלוואה.	כ-407.7 מיליון ש"ח
	יחס כיסוי ריבית	יחס כיסוי הריבית של ההלוואה (רווח תפעולי חלקי הוצאות ריבית ההלוואה) לא יפחת מ-1.1.	1.32
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס ה-LTV (היחס בין האשראי שהועמד בגין יחידות הדיור לבין שוויין המלא) לא יעלה על 70.5%.	כ-63.5%

הלוואה מתאגיד בנקאי – אשדוד			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
פירעון מיידי	יחס כיסוי	יחס הכיסוי בין ה-NOI בגין הנכס לבין ההחזר השוטף של האשראי לא יפחת מ-1.1.	ל.ר. - טרם הגיע מועד הבחינה השנתית הראשונה

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

הלוואה מתאגיד בנקאי – אשדוד			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס ה־LTV לא יעלה על 70%.	כ-63.2%

12.4 לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה א'), ראו סעיף 20 להלן וכן להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה א').

אגרות החוב (סדרה א')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 115 מיליון 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-407.7 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	כ-35.3%
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-407.7 מיליון ש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-23%.	כ-35.3%
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס חוב לשווי הנכס בכרמיאל (LTV) לא יעלה על 70%	כ-68.1%

לפרטים אודות אגרות החוב (סדרה ב'), ראו סעיף 20 להלן וכן להלן פירוט אמות המידה הפיננסיות להן מחויבת החברה כלפי מחזיקי אגרות החוב (סדרה ב').

אגרות החוב (סדרה ב')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
חלוקת דיבידנד	חלוקת דיבידנד בשנה קלנדרית	מיד לאחר חלוקה וכתוצאה ממנה, ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של- 160 מיליון 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-407.7 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	כ-35.3%
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-407.7 מיליון ש"ח
	יחס הון עצמי למאזן	היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-22%.	כ-35.3%

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

אגרות החוב (סדרה ב')			
	נושא אמת המידה	פירוט אמת המידה	בפועל 30.6.2026
	יחס חוב לשווי הנכס	יחס חוב לשווי הנכס (LTV) לא יעלה על 70% -בהתאם לסעיף 6.3.2.2 . יובהר כי יחס חוב לבטוחה האמור נבחן אך ורק במועד שחרור כספי התמורה, ואינו מקים לחברה התחייבות לעמידה ביחס לחוב לבטוחה בתקופה של לאחר השלמת ההנפקה, למעט במקרה של הרחבה כמפורט בסעיף 2.2.3.6 לשטר הנאמנות של סדרה ב'.	ל.ר

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 הדוח, להערכת החברה, למצב הבטחוני 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 של החברה המפורטות לעיל, לרבות בדבר עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות וכן בדבר השפעת המצב הבטחוני על מצבה הפיננסי של החברה, הינן 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 עקב המצב הבטחוני, וכתוצאה מכך ההשפעה על שינויים באיתנותה הפיננסית של החברה במועד נטילת המימון.

חלק ב' - היבטי ממשל תאגידי

13 תרומות

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

14 הערכות שווי מהותיות מאוד

לפרטים אודות הערכות שווי מהותיות מאוד שבוצעו לשלושה נכסים - כרמיאל, קריית גת ומודיעין - לרבות אודות מעריך השווי שהערכותיו מהותיות מאוד לחברה, ראו סעיפים 4.6.10.1(ו), 4.6.10.2(ז), ו4.6.10.3-(ז) לפרק א' (תיאור עסקי התאגיד) 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 לרבעון השלישי לשנת 2025 שפורסם ביום 30 בנובמבר 2025 (אסמכתא מס' : 2025-01-094784) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

בתקופת הדוח הושלמו עסקאות רכישת זכויות בפרויקטים בחדרה ובאשדוד, ובהתאם הוכרו לראשונה הזכויות בנכסים אלה בסעיף נדל"ן להשקעה (ביחס לאשדוד - בהתאם לחלק החברה בפעילות המשותפת).

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

ליום 30 ביוני 2026 נערכו לנכסים הערכות שווי על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, המצורפות לדוח זה. הערכת השווי בפרויקט בחדרה נערכה בגישת ההשוואה, והערכת השווי בפרויקט באשדוד נערכה בשילוב גישת היוון ההכנסות בתקופת ההשכרה עם גישת ההשוואה לצורך אומדן שווי יחידות הדיור בתום תקופת ההשכרה. לפרטים בדבר השווי ההוגן והשפעת הערכות השווי על תוצאות החברה, ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים המצורפים לדוח זה.

15 דירקטורים חיצוניים ודירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית

דירקטוריון החברה קבע, בהתאם להוראות סעיף 92(א)(12) לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק 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 הדוח, מכהנים 7 דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית בחברה, ה"ה אהרון פוגל (יו"ר הדירקטוריון), שרון תוסייה-כהן (דירקטור ומנכ"ל), אלון עיני (דירקטור), יאיר טל (דב"ת), מיכל שפירא (דב"ת), סני זיו (דח"צ), ו-ורד מור פורת (דח"צ). לפרטים אודותיהם, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי וכן ראו דיווח מיידי מיום 13 ביולי 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-066516) (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

16 דירקטורים בלתי תלויים

נכון למועד הדוח, החברה לא אימצה בתקנון הוראה בדבר שיעור הדירקטורים הבלתי תלויים. נכון למועד הדוח, מכהנים שני דירקטורים בלתי תלויים וכן מכהנים בחברה שני דירקטורים חיצוניים. לפרטים אודות הדירקטורים כאמור, ראו את הפירוט הניתן במסגרת תקנה 26 בפרק ד' לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

17 מבקר פנימי

לפרטים אודות המבקר הפנימי של החברה, ראו סעיף 4 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

18 פרטים אודות רואה החשבון המבקר בחברה

לפרטים אודות רואה החשבון המבקר של החברה, ראו סעיף 5 לפרק ב' (דוח דירקטוריון) לדוח התקופתי (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

19 מצבת התחייבויות לפי מועדי פירעון

עובר למועד פרסום דוח זה, פרסמה החברה דיווח מיידי ובו נתונים בדבר מצבת התחייבויות של החברה ליום 30 ביוני 2026 כנדרש בתקנה 38ה' לתקנות הדוחות.

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

20 אגרות החוב שבמחזור

להלן פרטים באשר לסדרת אגרות החוב שהחברה הנפיקה אשר נמצאת במחזור נכון ליום 30 ביוני, 2026 והינה מהותית לחברה (באלפי ש"ח):

סדרה ומועד הנפקתה	שווי נקוב במועד ההנפקה	שווי נקוב ליום 30.6.2026	שווי נקוב מוערך מחדש לפי תנאי ההצמדה ליום 30.6.2026	סך הריבית שנצברה	ערך בספרים ליום 30.6.2026	סך שווי בורסאי ליום 30.6.2026	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	107,708	-	107,377	108,210	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 ובימים 31 בדצמבר של כל אחת מהשנים 2024-2026 (כולל)	צמודות למדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2023	כן, כמפורט בסעיף 11.2 לשטר הנאמנות סדרה א'	-
ב' - 10.11.2025	215,600	215,600	218,097	911	211,607	215,816	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 סדרה ב'.	-

office@rent-it.co.il ▪ www.rent-it.co.il ▪ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ▪ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

20.1 הנאמן למחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ולמחזיקי אגרות החוב (סדרה 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.

20.2 דירוג אגרות החוב: אגרות החוב (סדרה א') ואגרות החוב (סדרה ב') לא מדורגות.

20.3 עמידה בהוראות שטרי הנאמנות: נכון למועד הדוח, החברה עומדת באמות המידה פיננסיות להן התחייבה במסגרת שטר הנאמנות של סדרה א' ושטר הנאמנות של סדרה ב'.

20.4 נכסים משועבדים: לפרטים בדבר השעבודים שרשמה החברה לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה א') ומחזיקי איגרות החוב (סדרה ב') ראו סעיף 6.2.1 לשטר הנאמנות סדרה א' וסעיף 6 לשטר הנאמנות סדרה ב' (מידע זה מהווה הכללה על דרך ההפניה).

שרון תוסייה-כהן, מנכ"ל ודירקטור

אהרון פוגל, יו"ר הדירקטוריון

תאריך החתימה: 30 באוגוסט 2026

office@rent-it.co.il ■ www.rent-it.co.il ■ 03-9770534
רנט איט - ריט מגורים בע"מ ■ בית ברקת 1, רח' הנגב 1, קריית שדה התעופה (איירפורט סיטי)

פרק 2

דוחות כספיים ביניים
ליום 30.6.26

RENT IT
Rent with Confidence

רנט איט - ריט מגורים בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים
(בלתי מבוקרים)
ליום 30 ביוני 2026

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 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים ביניים על הרווח והפסד, שינויים בהון ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה 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 באוגוסט 2026

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

תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים ליום

	30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר) אלפי ש"ח	31 בדצמבר 2025 (מבוקר) אלפי ש"ח
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים	**22,986**	6,101	32,000
פקדונות לזמן קצר	**1,036**	7,852	4,947
לקוחות וחייבים ויתרות חובה	**1,468**	598	462
סך הכל נכסים שוטפים	**25,490**	14,551	37,409
נכסים שאינם שוטפים			
מקדמות ע"ח נדל"ן להשקעה	**176,168**	127,313	173,096
נדל"ן להשקעה	**953,938**	660,459	667,675
רכוש קבוע	**169**	147	169
סך הכל נכסים שאינם שוטפים	**1,130,275**	787,919	840,940
סך הכל נכסים	**1,155,765**	802,470	878,349
התחייבויות שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	**85,986**	180,816	-
הלוואה מאחרים	**15,000**	-	-
הלוואות מגוף מוסדי	**138,384**	-	-
אגרות חוב	**107,377**	-	-
ספקים ונותני שירותים	**599**	126	133
זכאים ויתרות זכות	**7,847**	6,257	9,060
סך הכל התחייבויות שוטפות	**355,193**	187,199	9,193
התחייבויות שאינן שוטפות			
הלוואות מתאגיד בנקאי	**181,250**	42,660	85,011
אגרות חוב	**211,607**	104,991	314,126
הלוואות מגוף מוסדי	**-**	135,590	136,723
סך הכל התחייבויות שאינן שוטפות	**392,857**	283,241	535,860
סך הכל התחייבויות	**748,050**	470,440	545,053
הון			
הון מניות	**4**	3	3
פרמיה על מניות	**356,051**	296,803	296,803
קרנות הון	**8,817**	8,405	8,714
יתרת רווח	**42,843**	26,819	27,776
סך הכל הון	**407,715**	332,030	333,296
סך הכל התחייבויות והון	**1,155,765**	802,470	878,349

אהרון פוגל יו"ר הדירקטוריון	שרון תוסייה-כהן מנכ"ל	עומרי טל סמנכ"ל כספים

תאריך אישור הדוחות הכספיים : 30 באוגוסט 2026

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על רווח והפסד ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
	(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	**12,542**	11,091	**6,286**	5,663	23,480
עלות השכרת נכסים ותפעולם	**(1,732)**	(1,087)	**(895)**	(554)	(2,778)
רווח מהשכרת נכסים והפעלתם	**10,810**	10,004	**5,391**	5,109	20,702
שינוי בשווי הוגן של נדל״ן להשקעה	**22,171**	-	**22,171**	-	7,216
הוצאות שיווק	**(39)**	(100)	**(36)**	(15)	(140)
הוצאות הנהלה וכלליות	**(1,195)**	(789)	**(470)**	(381)	(2,457)
דמי ניהול מבוסס מניות לחברת הניהול	**(452)**	-	**(263)**	-	(309)
דמי ניהול לחברת הניהול	**(2,843)**	(2,779)	**(1,616)**	(1,075)	(5,311)
רווח תפעולי	**28,452**	6,336	**25,177**	3,638	19,701
הוצאות מימון	**(14,410)**	(15,590)	**(10,475)**	(10,073)	(28,703)
הכנסות מימון	**1,025**	533	**608**	235	1,238
הוצאות מימון, נטו	**(13,385)**	(15,057)	**(9,867)**	(9,838)	(27,465)
רווח (הפסד) לתקופה	**15,067**	(8,721)	**15,310**	(6,200)	(7,764)
רווח (הפסד) למניה מיוחס לבעלים של החברה					
רווח (הפסד) בסיסי ומדולל למניה (בש״ח)	**0.44(*)**	(0.29)(*)	**0.42(*)**	(0.21)(*)	(0.26)(*)

(*) רווח למניה הוצג מחדש על מנת לשקף פיצול הון מניות החברה ביחס של 1:100

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	יתרת רווח	סך הכל הון
			בלתי מבוקר		
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026					
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**3**	**296,803**	**8,714**	**27,776**	**333,296**
הנפקת מניות בניכוי עלויות הנפקה	1	58,952	-	-	58,953
הנפקת מניות לחברת הניהול	- (*)	296	(296)	-	-
דמי ניהול מבוסס מניות	-	-	399	-	399
רווח לתקופה	-	-	-	15,067	15,067
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**4**	**356,051**	**8,817**	**42,843**	**407,715**

	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 שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3	296,803	8,405	35,540	340,751
הפסד לתקופה	-	-	-	(8,721)	(8,721)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	3	296,803	8,405	26,819	332,030

	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 ביוני 2026					
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**4**	**335,872**	**8,766**	**27,533**	**372,175**
הנפקת מניות בניכוי עלויות הנפקה	- (*)	20,000	-	-	20,000
הנפקת מניות לחברת הניהול	- (*)	179	(179)	-	-
דמי ניהול מבוסס מניות	-	-	230	-	230
רווח לתקופה	-	-	-	15,310	15,310
יתרה ליום 30 ביוני 2026	4	356,051	8,817	42,843	407,715

(*) פחות מ1 אלפי ש"ח

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	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 ביוני 2025					
יתרה ליום 1 באפריל 2025	3	296,803	8,405	33,019	338,230
הפסד לתקופה	-	-	-	(6,200)	(6,200)
יתרה ליום 30 ביוני 2025	3	296,803	8,405	26,819	332,030

	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 2025					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	3	296,803	8,405	35,540	340,751
דמי ניהול מבוסס מניות	-	-	309	-	309
הפסד לשנה	-	-	-	(7,764)	(7,764)
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	3	296,803	8,714	27,776	333,296

הבאורים המצורפים לתמצית הדוחות הכספיים ביניים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025
	2026	2025	2026	2025	
	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(בלתי מבוקר)	(מבוקר)
	אלפי ש"ח	אלפי ₪	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי מזומנים מפעילות שוטפת					
רווח (הפסד) לתקופה	**15,067**	(8,721)	**15,310**	(6,200)	(7,764)
התאמות:					
שינוי בלקוחות וחייבים ויתרות חובה	**(1,006)**	(161)	**(980)**	(91)	(25)
שינוי בשווי הוגן נדל"ן להשקעה	**(22,171)**	-	**(22,171)**	-	(7,216)
שינוי בזכאים ויתרות זכות	**811**	2	**862**	220	(725)
שינוי בספקים ונותני שירותים	**135**	(31)	**(29)**	(527)	(24)
הוצאות מימון, נטו	**13,385**	15,057	**9,867**	9,838	27,465
דמי ניהול מבוסס מניות	**399**	-	**230**	-	309
	(8,447)	14,867	**(12,221)**	9,440	19,784
ריבית ששולמה	**(11,232)**	(12,157)	**(8,525)**	(9,980)	(18,765)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות שוטפת	**(4,612)**	(6,011)	**(5,436)**	(6,740)	(6,745)
תזרימי מזומנים מפעילות השקעה					
מקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה	**(264,541)**	-	**(263,324)**	-	(44,383)
ריבית שהתקבלה	**409**	189	**264**	26	1,154
רכישת רכוש קבוע	**-**	(2)	**-**	(2)	(24)
הפקדה לפקדונות	**-**	(4,911)	**-**	(160)	-
שחרור פקדונות	**4,527**	5,789	**383**	5,789	4,152
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) השקעה	**(259,605)**	1,065	**(262,677)**	5,653	(39,101)
תזרימי מזומנים לפעילות מימון					
הנפקת מניות (בניכוי עלויות עסקה)	**58,953**	-	**20,000**	-	-
קבלת הלוואות מתאגיד בנקאי (בניכוי עלויות עסקה)	**181,250**	-	**181,250**	-	41,958
פרעון הלוואות מתאגיד בנקאי	**-**	(15,679)	**-**	(15,679)	(198,706)
הנפקת אגרות חוב (בניכוי עלויות עסקה)	**-**	-	**-**	-	207,868
קבלת הלוואה מאחרים	**15,000**	-	**15,000**	-	-
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) מפעילות מימון	**255,203**	(15,679)	**216,250**	(15,679)	51,120
גידול (קיטון) במזומנים ושווי מזומנים	**(9,014)**	(20,625)	**(51,863)**	(16,766)	5,274
מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**32,000**	26,726	**74,849**	22,867	26,726
מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**22,986**	6,101	**22,986**	6,101	32,000

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" או "הקרן"), התאגדה ביום 16 במרס 2022. החברה הינה חברה פרטית, תושבת ישראל וכתובתה הרשמית הינה הנגב 1 איירפורט סיטי. 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 64א3 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 64א3(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 64א(3) ובהתאם לכך בתאריך 4 באוגוסט 2025 נפתח המסחר בבורסה.
ביום 17 ביולי 2025 אישרה האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה פיצול של הון מניות החברה ביחס של 100 :1, עדכון הערך הנקוב של המניות והגדלת ההון הרשום ל-100 מיליון מניות רגילות. כמו כן, אושרו התאמות לאופציות בהתאם לפיצול ההון האמור. החלטת הפיצול נכנסה לתוקף עם רישום מניות החברה למסחר בבורסה. נתוני הרווח למניה לתקופות ההשוואה הוצגו מחדש על מנת לשקף את פיצול הון המניות.

נכון ליום 30 ביוני 2026 החזקות בעלי עניין בחברה כדלקמן: מגדל אחזקות וביטוח פיננסים בע"מ - 15.75%, פועלים אקוויטי בע"מ - 15.68%, כלל החזקות עסקי ביטוח בע"מ - 15.68%, מבטחים מוסד לביטוח סוציאלי של העובדים - 12.07%, יובל כהן - 6.07%, אאורה מחדשים את ישראל – 5.87%, קרן מקפת מרכז פנסיה ותגמולים א.ש בע"מ - 3.61%, יסלזון השקעות בע"מ 3.51%, שרון תוסייה-כהן בע"מ - 0.26% וחברת הניהול, אלוגיו ניהול נכסים (רנט איט) בע"מ - 0.08%

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. מבצע "שאגת הארי"

המחצית הראשונה של שנת 2026 התאפיינה בחוסר יציבות גאו-פוליטית. ביום 28 בפברואר 2026 פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת על איראן במסגרת מבצע "שאגת הארי", אשר במהלכו הותקפו מטרות צבאיות ואסטרטגיות שונות באיראן. בתגובה, התקיפה איראן את מדינת ישראל. בנוסף, נפתחה חזית מול ארגון הטרור חיזבאללה וצה"ל פעל בלבנון. מבצע "שאגת הארי" הסתיים ביוני 2026, עם חתימת מזכרי הבנות בין ארצות הברית ואיראן ובין ישראל וממשלת לבנון.
למועד אישור דוחות כספיים אלו, השפעות המלחמה על תוצאות פעילותה של החברה אינן מהותיות. עם זאת, נכון למועד הדוח ונוכח העובדה שמדובר באירוע דינמי המאופיין באי ודאות רבה, לעניין חידוש הלחימה מול איראן ו/או לבנון, קשה להעריך את מידת ההשפעה של תרחישים אלו על פעילותה העתידית של החברה.

ג. גירעון בהון החוזר

לחברה נוצר גירעון בהון החוזר בסך של כ-330 מיליון ש"ח. בכוונת החברה לגשר על הגירעון בהון החוזר באמצעות הנפקת אגרות חוב או/וגיוס חוב נוסף מתאגידים בנקאיים שיובטח בשעבוד הנכסים בקריית גת ,בכרמיאל ובנתניה וחלופות נוספות, ככל שיידרש.

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 2025 (להלן - "הדוחות הכספיים 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 באוגוסט 2026.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים (המשך)

ב. 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.

ביאור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים ביניים אלה, הינה המדיניות שיושמה בדוחות השנתיים, כמפורט בביאור 3 לדוחות השנתיים, בתוספת המדיניות שלהלן בקשר עם פעילות משותפת, אשר החברה החלה ליישם החל מתקופת הדיווח הנוכחית. החברה מכירה, ביחס לזכויותיה בפעילות משותפת, בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות המתייחסים לזכויותיה בפעילות המשותפת. לפרטים בדבר הפעילות המשותפת בפרויקט אשדוד, ראה ביאור 5ג' להלן.

ביאור 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 ביוני 2026	**30 ביוני 2026**	30 ביוני 2025	30 ביוני 2025	31 בדצמבר 2025	31 בדצמבר 2025
	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	**319,895**	**324,026**	104,991	106,950	314,126	319,913
הלוואות מגוף מוסדי	**138,833**	**131,426**	136,031	130,589	139,892	133,610
הלוואה מאחרים	**15,008**	**14,955**	-	-	-	-
הלוואות מתאגיד בנקאי	**267,348**	**267,414**	224,126	222,823	85,011	86,460
סה"כ	**741,084**	**737,821**	465,148	460,362	539,029	539,983

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 ברמה 1 של מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על מחירן המצוטט בבורסה למועד הדיווח. מדידת השווי ההוגן של ההלוואות מגוף מוסדי ושל ההלוואות מתאגידים בנקאיים הינה ברמה 2 של מדרג השווי ההוגן, בהתבסס על היוון תזרימי המזומנים החוזיים בשיעורי ריבית שוק להלוואות בעלות מאפיינים דומים.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה ופעילות משותפת

לאור השלמת עסקאות חדרה ואשדוד במהלך חודש יוני 2026, חלו בתקופת הדיווח שינויים מהותיים בהיקף הנדל"ן להשקעה של החברה. להלן מידע תמציתי בדבר השינויים והעסקאות המהותיות בתקופה.

א. תנועה בנדל"ן להשקעה

	לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026
	אלפי ש"ח
יתרה ליום 1 בינואר 2026	667,675
רכישות ותוספות בתקופה	263,775
מיון ממקדמות על חשבון נדל"ן להשקעה לנדל"ן להשקעה	317
שינוי בשווי הוגן	22,171
יתרה ליום 30 ביוני 2026	953,938

היתרה ליום 30 ביוני 2026 כוללת, בין היתר, את חלק החברה בנכסים המתייחסים לפעילות המשותפת בפרויקט אשדוד, בהתאם לזכויותיה בהסדר המשותף.

ב. רכישת 52 יחידות דיור בפרויקט "אאורה סיטי" בחדרה

ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה עם אאורה השקעות בע"מ בהסכם לרכישת 52 יחידות דיור בפרויקט "אאורה סיטי" בחדרה, בתמורה כוללת של כ-108.5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ. ביום 24 ביוני 2026 העבירה החברה את יתרת התמורה וקיבלה לחזקתה את יחידות הדיור, ובכך הושלמה העסקה. החל ממועד ההשלמה נכללות הזכויות שנרכשו בסעיף נדל"ן להשקעה. בדבר ההקצאה הפרטית שבוצעה בקשר עם העסקה ראה סעיף 4 לביאור 6 להלן.

לצורך מימון רכישת יחידות הדיור בחדרה, ביום 25 ביוני 2026 התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם לקבלת הלוואה בסך 78 מיליון ש"ח. ההלוואה צמודה למדד המחירים לצרכן, לתקופה של 24 חודשים, ונושאת ריבית שנתית בשיעור תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת 2%. קרן ההלוואה תיפרע בתשלום אחד בתום התקופה והריבית תשולם בתשלומים רבעוניים כאשר תשלום הריבית הראשון יחול ביום 25 בספטמבר 2026.

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואה התחייבה החברה לרשום לטובת המלווה את השעבודים הבאים: (1) משכנתה מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום, על מלוא זכויות החברה במקרקעין שעליהם בנויות יחידות הדיור; מאחר שלמועד הדיווח טרם נרשמו זכויות החברה במקרקעין, הומחו למלווה הערבויות שקיבלה החברה מאאורה בהתאם לחוק המכר; (2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה ביחידות הדיור, לרבות שעבוד והמחאה על דרך השעבוד של זכויות החברה לקבלת כספים מרוכשים ו/או משוכרים; וכן (3) שעבוד על חשבון ההלוואה המתנהל על שם החברה אצל המלווה. לאחר מועד הדיווח, ביום 1 ביולי 2026, נרשם השעבוד האמור על זכויות החברה ביחידות הדיור לטובת המלווה.

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזו מאמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. היחס שבין ההון העצמי של החברה לבין סך המאזן של החברה לא יפחת מ-22%.
2. ההון העצמי של החברה לא יפחת מסך של 160 מיליון ש"ח, צמוד למדד החל מהמדד הידוע במועד חתימת הסכם ההלוואה.
3. יחס כיסוי הריבית של ההלוואה (רווח תפעולי חלקי הוצאות ריבית ההלוואה) לא יפחת מ-1.1.
4. יחס ה-LTV (היחס בין האשראי שהועמד בגין יחידות הדיור לבין שוויין המלא) לא יעלה על 70.5%.

נכון למועד הדיווח, יחס ההון העצמי למאזן עמד על כ-35.3% וההון העצמי של החברה הסתכם בסך של כ-407.7 מיליון ש"ח. יחס כיסוי הריבית עמד על 1.32 ויחס ה-LTV עמד על כ-63.5%. בהתאם, החברה עמדה באמות המידה הפיננסיות האמורות.

למועד 30 ביוני 2026 הוערך השווי ההוגן של הנכס בכ-122.9 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי נערכה בגישת ההשוואה, בהתבסס על עסקאות מכר עדכניות בפרויקט ובסביבתו. בהתאם להערכת השווי כאמור, בתקופת הדוח כללה החברה בדוח רווח והפסד עליית ערך בשווי ההוגן של הנכס בחדרה בסך של כ-11.296 מיליון ש"ח. מחיר הרכישה בסך כ-108.5 מיליון ש"ח נקבע במסגרת עסקה יחידה לרכישת 52 יחידות דיור, בעוד שהשווי ההוגן נקבע על ידי מעריך השווי על בסיס נתוני שוק ועסקאות מכר נצפות של יחידות דיור בודדות בפרויקט ובסביבתו. לפיכך, הפער בין מחיר העסקה לבין השווי ההוגן משקף את ההבדל בין המחיר שנקבע בעסקה הספציפית לבין שווי השוק שנקבע בהתאם למתודולוגיית הערכת השווי.

ביאור 5 - נדל"ן להשקעה ופעילות משותפת (המשך)

ג. פרויקט מגורים בשכונת לכיש, אשדוד - פעילות משותפת

בהמשך לאמור בביאור 8ב' לדוחות השנתיים, ביום 20 באוקטובר 2025 התקשרה החברה בהסכם לרכישת 25% מזכויות החכירה בפרויקט מגורים ייעודי להשכרה ארוכת טווח בשכונת לכיש, אשדוד, הכולל 341 יחידות דיור. התמורה שנקבעה בגין חלק החברה בפרויקט הינה כ-147.5 מיליון ש"ח, כולל מע"מ, לפני התאמות הצמדה בהתאם להסכם. ביום 25 ביוני 2026, לאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמת העסקה, הושלמה העסקה; במועד ההשלמה שילמה החברה בפועל כ-135.2 מיליון ש"ח וקיבלה לחזקתה 25% מהזכויות בפרויקט. בנוסף הועמדה לחברה הלוואת מוכר בסך 15 מיליון ש"ח, כך שסך התמורה ששולמה והועמדה במסגרת ההשלמה הסתכם בכ-150.25 מיליון ש"ח. החל ממועד ההשלמה מטופל הפרויקט כפעילות משותפת; לפיכך החברה מכירה בחלקה בנכסים, בהתחייבויות, בהכנסות ובהוצאות של הפעילות המשותפת, ולא כהשקעה המטופלת לפי שיטת השווי המאזני.
בקשר עם מימון רכישת הזכויות בפרויקט אשדוד, עוד קודם למועד השלמת העסקה, ביום 17 ביוני 2026, נרשם לטובת המלווה שעבוד על זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט. ביום 25 ביוני 2026, במועד השלמת העסקה ולאחר שהתקיימו מלוא התנאים המתלים להשלמתה, התקשרה החברה עם תאגיד בנקאי בהסכם לנטילת הלוואות בסך כולל של כ-104 מיליון ש"ח, צמודות למדד המחירים לצרכן. ההלוואה הראשונה, בסך של כ-103.2 מיליון ש"ח, הועמדה לתקופה של 24 חודשים; הלוואה נוספת בסך של כ-0.875 מיליון ש"ח תועמד אך ורק אם החברה תבחר שלא לממש את זכות האופציה לרכישת זכויות נוספות בפרויקט. קרן כל אחת מההלוואות תיפרע בתשלום אחד בתום תקופת ההלוואה הרלוונטית. ההלוואות נושאות ריבית שנתית בשיעור תשואת אג"ח ממשלתי צמוד מדד בתוספת 2%, אך לא פחות מ-3.85%. הריבית תשולם בתשלומים רבעוניים, כאשר תשלום הריבית הראשון יחול בחלוף שישה חודשים ממועד העמדת ההלוואה הראשונה.

להבטחת הסילוק המלא של ההלוואות התחייבה החברה לרשום לטובת המלווה את השעבודים הבאים: (1) משכנתה מדרגה ראשונה, מוגבלת בסכום, על 25% מזכויות החכירה של המוכרת במקרקעין; (2) שעבוד קבוע ושעבוד צף, מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, על כל זכויות החברה במקרקעין ובפרויקט; (3) שעבוד קבוע ושעבוד צף, מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, על זכויות החברה בחשבון ההלוואה המתנהל על שם החברה אצל המלווה; ו-(4) שעבוד קבוע ושעבוד צף, מדרגה ראשונה וללא הגבלת סכום, על זכויות החברה בחשבון הבנק שנפתח ו/או ייפתח על שם החברה, המוכרת וקבוצת מגדל, שאליו יופקדו כל תקבולי דמי השכירות והביטחונות שישולמו על ידי השוכרים בפרויקט. ביום 17 ביוני 2026, נרשם השעבוד האמור על זכויות החברה ביחידות הדיור לטובת המלווה.

המלווה יהיה רשאי להעמיד לפירעון מיידי את היתרה הבלתי מסולקת של האשראי, כולה או כל חלק ממנה, אם לא תתקיים איזו מאמות המידה הפיננסיות הבאות:

1. יחס הכיסוי בין ה-NOI (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) בגין הנכס, לבין ההחזר השוטף של האשראי (כהגדרתו בהסכם ההלוואה) לא יפחת מ-1.1. בחינת אמת המידה הפיננסית תעשה מדי שנה.

2. שיעור יתרת האשראי על פי הסכם ההלוואה ביחס לזכויות החברה בנכס לא יעלה על 70%.

נכון ליום 30 ביוני 2026 יחס ה-LTV עמד על כ-63.2% והחברה עמדה באמת מידה זו. יחס הכיסוי אינו רלוונטי למועד זה, מאחר שטרם הגיע מועד הבחינה השנתית הראשונה.

הלוואת מוכר -במסגרת השלמת עסקת אשדוד הועמדה לחברה על ידי המוכרת הלוואת מוכר בסך של כ-15 מיליון ש"ח. בד בבד עם השלמת העסקה בוטל הסכם ההשקעה שנחתם ביום 20 באוקטובר 2025 ותוקן הסכם הלוואת המוכר, באופן המאפשר למוכרת להשקיע את סכום ההלוואה במסגרת הנפקה לציבור של החברה, ככל שתהיה, ובנסיבות שנקבעו בהסכם במסגרת הנפקה פרטית עד ליום 31 במאי 2027.

למועד 30 ביוני 2026 הוערך השווי ההוגן של חלק החברה בפרויקט בכ-163.4 מיליון ש"ח על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי. הערכת השווי נערכה בשילוב גישת היוון ההכנסות מדמי שכירות בתקופת ההשכרה עם גישת ההשוואה לצורך אומדן שווי יחידות הדיור בתום תקופת ההשכרה. העלייה בשווי נבעה בעיקר מהתקדמות באכלוס הדירות, קבלת טופס 4 ותעודת גמר, עדכון מחירי הדירות וצמצום מקדמי הסיכון והדחייה. בנוסף, חלוף הזמן ביחס לשומה הקודמת קיצר את תקופת הדחייה עד לתום תקופת ההשכרה ולמועד המימוש החזוי של הדירות, ובהתאם הגדיל את ערכן הנוכחי. בהתאם להערכת השווי כאמור, בתקופת הדוח כללה החברה בדוח רווח והפסד עליית ערך בשווי ההוגן של חלק החברה בנכס באשדוד בסך של כ-10.875 מיליון ש"ח.

ביאור 6 - אירועים מהותיים בתקופת הדיווח

1. ביום 5 בינואר 2026 הקצתה החברה לחברת הניהול 11,018 מניות רגילות של החברה בגין שירותי ניהול לרבעון השלישי של שנת 2025. המניות המוקצות היוו לאחר ההקצאה כ-0.04% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.04% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות המוקצות הסתכם בכ-117 אלפי ש"ח, לפי שער מניה ממוצע של כ-10.57 ש"ח.

2. ביום 5 באפריל 2026 הקצתה החברה לחברת הניהול 18,731 מניות רגילות של החברה בגין שירותי ניהול לרבעון הרביעי של שנת 2025. המניות המוקצות היוו לאחר ההקצאה כ-0.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.05% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות המוקצות הסתכם בכ-179 אלפי ש"ח, לפי שער מניה ממוצע של כ-9.57 ש"ח.

3. עבור שירותי ניהול לרבעון השני לשנת 2026 זכאית חברת הניהול אלוג'יו להקצאת מניות של החברה בהתאם להסכם הניהול. על בסיס אומדן הזכאות למועד הדיווח, רשמה החברה הוצאה בסך של כ-244 אלפי ש"ח, בתוספת מע"מ, המבוססת על אומדן שווי המניות הצפויות להיות מוקצות.

4. ביום 5 במרץ 2026 אישר דירקטוריון החברה הקצאה פרטית של 5,934,935 מניות רגילות של החברה למגדל סל מניות ישראל, בתמורה כוללת של כ-39.9 מיליון ש"ח (כ-6.72 ש"ח למניה). ביום 8 במרץ 2026 הוקצו המניות כאמור, ונכון ליום 31 במרץ 2026 היוו כ-16.74% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה (כ-16.079% בדילול מלא).

5. ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה עם אאורה השקעות בע"מ בהסכם לרכישת 52 יחידות דיור בפרויקט "אאורה סיטי" בחדרה. במסגרת העסקה בוצעה הקצאה פרטית לאאורה מחדשים את ישראל בע"מ, חברה בת של אאורה השקעות, של 2,222,222 מניות רגילות של החברה בתמורה כוללת של כ-20 מיליון ש"ח, במחיר של 9 ש"ח למניה, אשר היוו לאחר ההקצאה כ-5.87% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (כ-5.65% בדילול מלא). ביום 24 ביוני 2026 הושלמה הרכישה. לפרטים נוספים בדבר הנכס והמימון ראה ביאור 5ב' לעיל. המניות שצויינו לעיל, אינן ניתנות למכירה בבורסה (מניות חסומות) בתקופה של ששה חודשים ממועד הנפקתן, ולאחר מכן, במהלך ששה רבעונים עוקבים, ניתנות למכירה בכפוף למגבלות כמות מצטברות הקבועות בסעיף 15ג לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ותקנותיו.

ביאור 7 - אירועים לאחר מועד הדיווח

1. ביום 20 ביולי 2026 הקצתה החברה לחברת הניהול 20,185 מניות רגילות של החברה בגין שירותי ניהול לרבעון הראשון של שנת 2026. המניות המוקצות היוו לאחר ההקצאה כ-0.05% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה וכ-0.05% מהון החברה בדילול מלא. שווי המניות המוקצות הסתכם בכ-202 אלפי ש"ח, לפי שער מניה ממוצע של כ-10.02 ש"ח.

נספח א' - הערכות שווי

RENT IT
Rent with Confidence

ארז אבירן
שמאי מקרקעין (B.A.)

אמיר עזרא
שמאי מקרקעין (B.A.)

ליאל נוי
שמאי מקרקעין וכלכלן (B.A.)

אסף מור
שמאי מקרקעין (B.A.)

שרון שייך
מנהלת המשרד

שומת מקרקעין מקיפה בנייני מגורים להשכרה מגרשים 11,14,15 ע"פ תמ"ל 1062 גוש 2077, חלקות 242,243,244 רובע לכיש, אשדוד

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

12 באוגוסט 2026
מספרנו : 6410/07/2026

לכבוד
רנט איט-ריט מגורים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה
בנייני מגורים להשכרה
מגרשים 11,14,15
ע"פ תמ"ל 1062
גוש 2077, חלקות 242,243,244
רחוב שמעון מזרחי, רובע לכיש
רובע לכיש, אשדוד

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 שלהלן 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 יוני 2026. 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[1]. 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'.

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

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:

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.

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).

לצורך חווה"ד נערכו הפעולות העיקריות הבאות:

* עיון בפלט מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט ביום 6.7.26 (להלן "נסח")
* נערך ביקור בנכס ובסביבה.
* נבדקו נתוני תכנון כפי שניתנים ע"י רשויות התכנון.
* נבחנו היתרי הבניה למבנים שבנדון.
* נבחנו נתוני שוק למגורים (שכירות, מכירה).
* התקבלו מסמכים משפטים ואחרים מהחברה, לרבות הסכם עקרונות, ולרבות נתוני שכירות.
* עיון בחוות דעתנו הקודמות האחרונה למועד 30.6.25 בה נקבע השווי לכ- 150.5 מיליון ₪.

מועד קובע לחוות הדעת- 30.6.26

2. פרטי הפרויקט לשומה:

גוש	:	2077			
חלקות	:	242	243	244	
שטח חלקה	:	4,537 מ"ר	2,770 מ"ר	4,164 מ"ר / **סה"כ: 11,471 מ"ר**	
בעלים רשום	:	מדינת ישראל (בשלמות)			
חוכר רשום	:	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ[2]			
בעלי זכויות חוזיות[3]	:	רנט-איט ריט בע"מ **(לעיל ולהלן "החברה")**			
חלק נישום בפרויקט	:	25% (ע"פ מסמך עקרונות)			
מגרשי מגורים ע"פ תמ"ל/1062	:	11	14	15	
מועד סיום חכירה מהוונת	:	17.1.2121	12.1.2120	12.1.2120	
מס' יח"ד	:	127	87	127	/ **סה"כ: 341 יח"ד**[4]
מיקום	:	רחוב שמעון מזרחי, שכונת פארק לכיש, אשדוד			

** הפרטים נלקחו מפלטי מידע מפנקס הזכויות שנצפו באינטרנט מיום 6.7.26 (להלן "נסח") הסכם עקרונות, נתוני חכירה ונתוני תכנון ורישוי.

לעניין המצב הביטחוני במועד הקובע –

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

כיום אין מגבלות במשק.

מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז פרוץ המשבר הבטחוני ועד להיום, רובן המוחלט של עסקאות ההשוואה מגלמות את אי הוודאות הנ"ל לרבות נתוני המקרו האחרים. היכן שנדרש גולמו התאמות.

[2] חכירה מהוונת ל- 98 שנים בשלמות
[3] הזכויות נרשמו בהערת אזהרה. הוצג הסכם רכישה לגבי **רכישת 25%** מן הפרויקט
[4] 171 להשכרה בדמ"ש מופחת ו-170 להשכרה בדמ"ש שוק

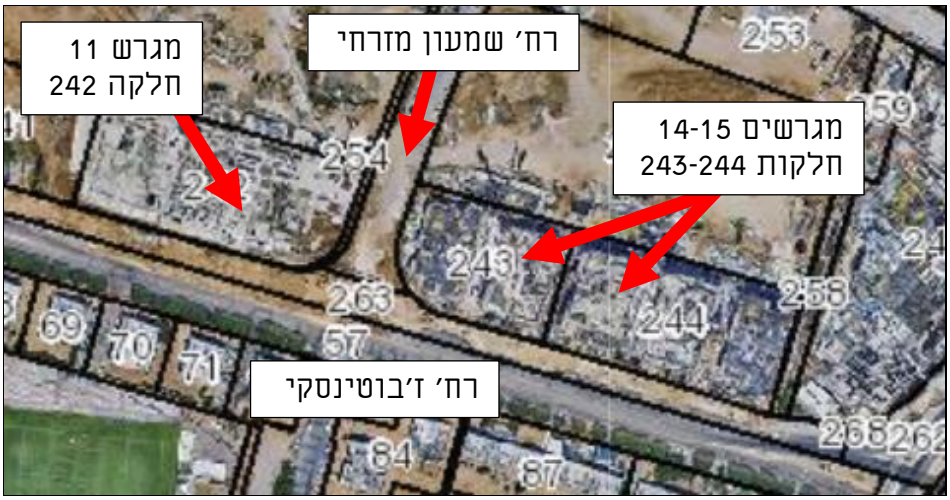
3. תיאור הפרויקט והסביבה:

3.1 תיאור הפרויקט –

הנכס מהווה קומפלקס מגורים להשכרה, הממוקם לאורך רחוב ז'בוטינסקי באשדוד ברובע לכיש החדש, באשדוד.

מדובר בשמונה מבנים חדשים בעלי מאפיינים ופרמטרים דומים עד זהים, אשר הוקמו בשלושה מגרשים / חלקות לאורך רחוב ז'בוטינסקי ממזרח למערב.

בתווך המגרשים עובר רחוב שמעון מזרחי המתוכנן, כך שהמגרשים קיבלו רשמית את כתובת רחוב זה (חמישה בניינים בכתובת שמעון מזרחי 2,4,6,8,10 במגרשים מזרחיים 14-15 ושלושה בניינים בכתובת שמעון מזרחי 1,3,5 במגרש11 מערבי)



ככלל מדובר במבנים בני 9 קומות מעל קומת קרקע הכוללים תמהיל דירות דומה של 5 יח"ד בקומה: דירות 2 חדרים (אשר ממוקמות לרוב במרכז הקומה מול המעליות עם כיוון אוויר אחד) ודירות 3, 4 ו-5 חדרים. בקומה התשיעית האחרונה 2-4 יח"ד, לרוב דירות 5 חדרים עם מרפסות רחבות בגדלים שונים.

הבניינים כוללים לובי ומעליות, כאשר בכל בניין מחסנים בקומת הקרקע וקומת המרתף, ומועדון דיירים אשר משמש במשותף לצרכים שונים של הדיירים. בחזית הותקנו מתקני אשפה גדולים לשימוש הבניינים.

בחזית המבנים גינון וריצוף אבנים משתלבות במדרכות.

מגרשים 14-15 - כוללים חמישה בניינים וסה"כ 214 דירות[5] בתשע קומות מעל קומת קרקע. המגרשים קיבלו זה מכבר תעודת גמר בתנאים (ר' להלן פרק רישוי) וביום הביקור נראה כי חלק מן הדירות כבר אוכלסו תחת הסכמי שכירות. הדירות ברמת גמר מלאה (ר' להלן)

לשני המגרשים מרתף חניה תת קרקעי משותף עם כניסה מחזית רחוב ז'בוטינסקי בתווך הבניינים, בנוסף לשטחי חניה על קרקעיים בעורף המבנים.

[5] 87 יח"ד בשני בניינים המהווים את מגרש 14 (חלקה 243) ו-127 יח"ד בשלושה בניינים המהווים את מגרש 15 (חלקה 244)

להמחשה- 5 בניינים במגרשים 15-14 (חלקות 244-243)

<u>מגרש 11</u> – כולל שלושה בניינים וסה"כ 127 דירות, בתשע קומות מעל קומת קרקע.
המגרש קיבל תעודת גמר בתנאים (ר' להלן פרק רישוי) וביום הביקור נראה כי חלק מן הדירות כבר אוכלסו תחת הסכמי שכירות. הדירות ברמת גמר מלאה (ר' להלן)
למגרש מרתף חניה תת קרקעי עם כניסה מחזית רחוב ז'בוטינסקי לרחוב שמעון מזרחי בחלק המערבי, זאת בנוסף לשטחי חניה על קרקעיים בעורף המבנים.

להמחשה- 3 בניינים – מגרש 11 (חלקה 242)

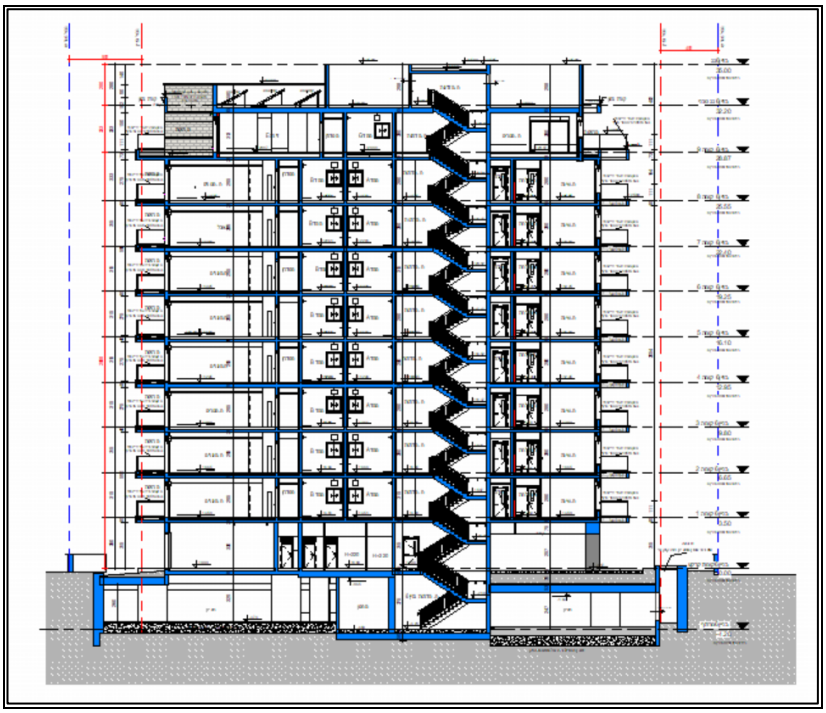
תמהיל דירות בפרויקט

כמות חדרים	כמות יח"ד	מזה: יח"ד דיור שוק חופשי
2	64	0
3	65	0
4	129	87
5	65	65
פנטהאוז	18	18
סה"כ	341	170

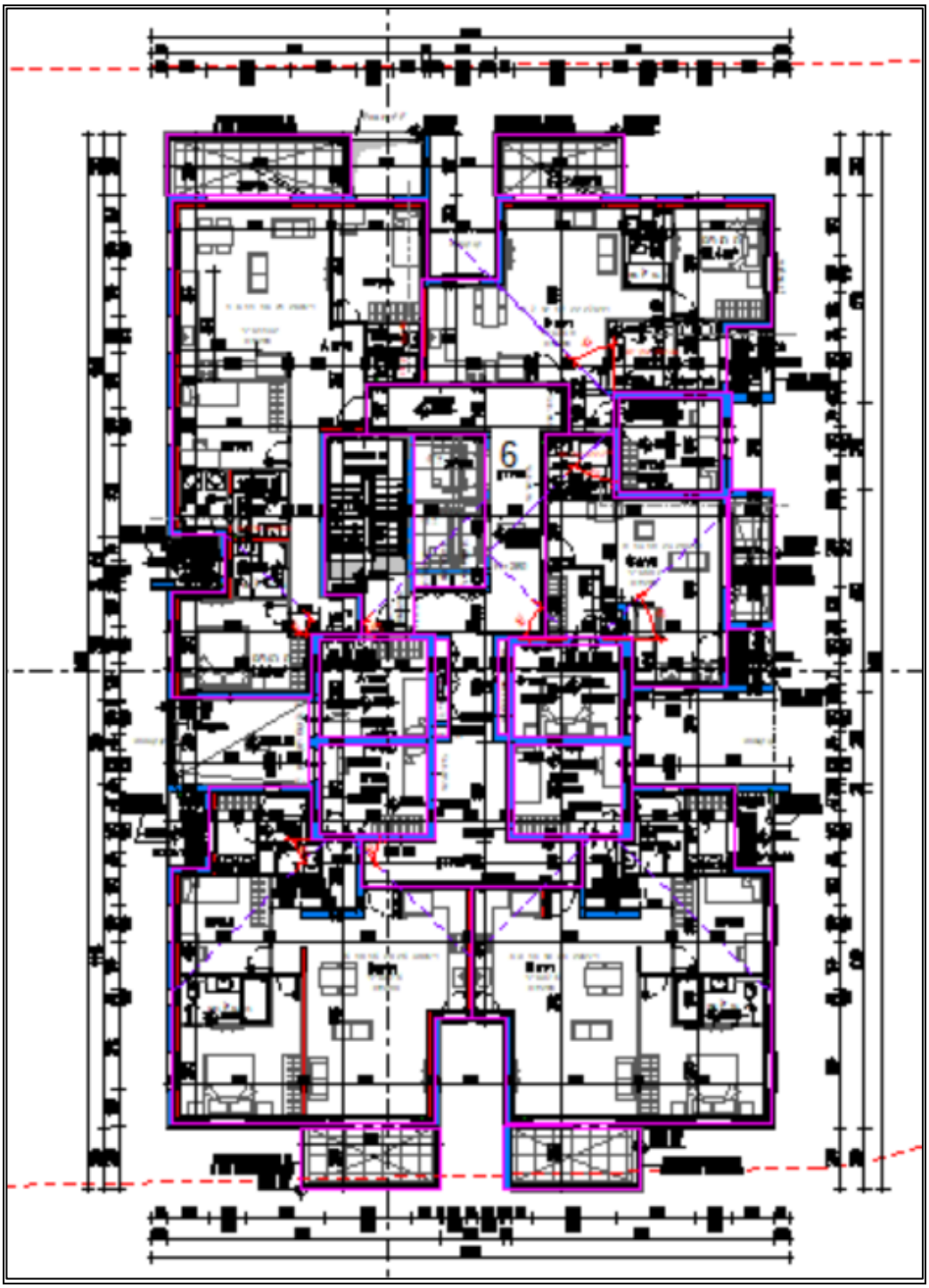
** ר' שטח הדירות והמרפסות בפרק הרישוי להלן -

רמת גמר - הדירות מאובזרות במע' מיזוג אוויר, ריצוף גרניט פורצלן 80X80 ארונות אמבטיה ברזים ומקלחונים/אמבטיות, חיפוי קיר קרמיקה, דלתות פנים, תריסים חשמליים, ויטרינה רחבה בסלון, ארונות מטבח, אי ומשטח שיש גרניט פורצלן, ועוד.

להלן חתך מתוך תשריט ההיתר של מבנה טיפוסי:

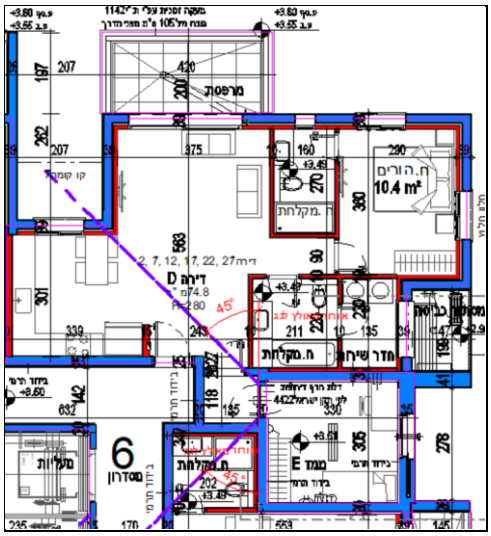


לשם התרשמות מצ"ב תשריט קומה 1-6 טיפוסית הכולל 5 דירות מטיפוסים שונים[6].

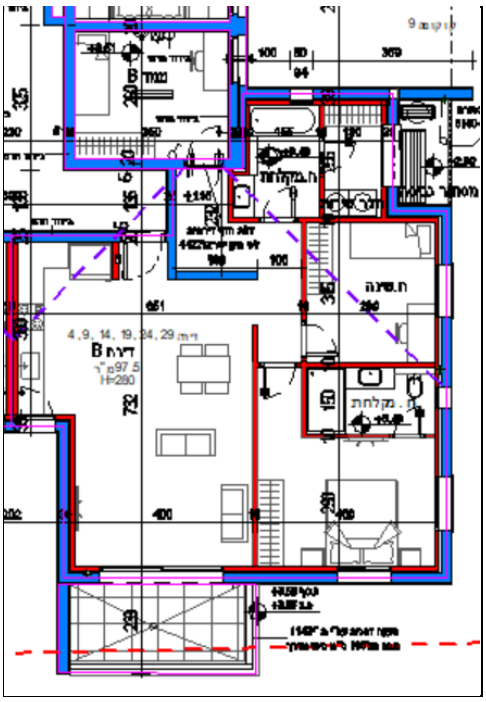


[6] ראה תמהיל של כלל הקומות בפרק הרישוי

הפרויקט כולל מס' טיפוסי דירות (ר' לעיל ולהלן). לשם התרשמות - מצ"ב תשריט יח"ד בנות 3 ו-4 חדרים הכוללות חדרי שינה, ממ"ד, סלון, מטבח, מרפסת ולרבות חדרי מקלחת/שירותים[7].



דירת 3 חדרים (טיפוס D)



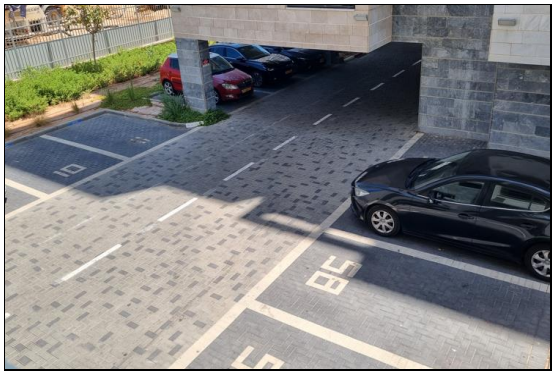
דירת 4 חדרים (טיפוס B)

רמת הגמר והפיתוח הפנימי וההיקפי חדשה, לרבות בשטחים הציבוריים. בשטחים הציבוריים, הלובי כולל אלמנטים של תאורה, חיפוי ריצוף שחור דקורטיבי בשילוב מראות, שטחי מחסנים וחדרי דיירים בקומת הקרקע מלבני אפור בחדרי המדרגות והמסדרונות, מע' כיבוי אש, מערכות אינטרקום וויטרינות זכוכית בכניסות, תיבות דואר, חיפויים, ארונות ועוד.

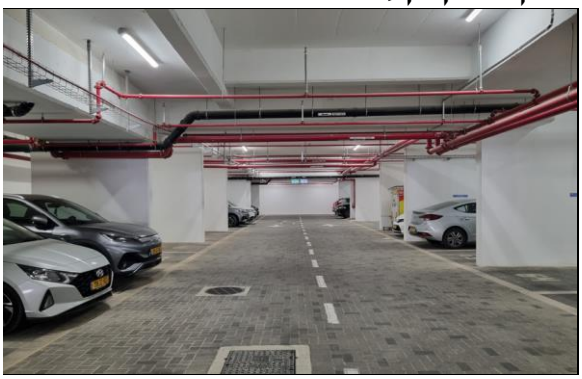
[7] לרבות שירותים / מקלחת כחלק מחדר הורים.

להלן תמונות מן הבניינים והדירות להתרשמות[8]:

חניה עילית

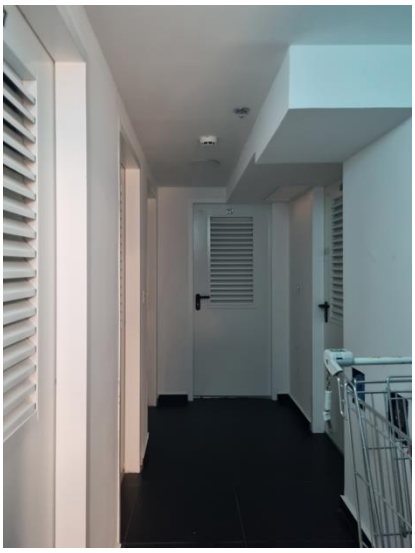


חניון תת קרקעי

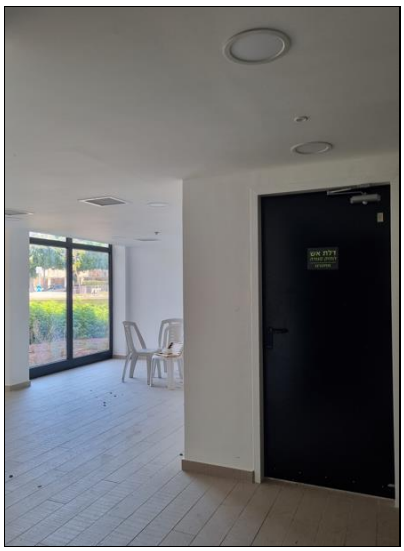


שטח לובי

מחסנים

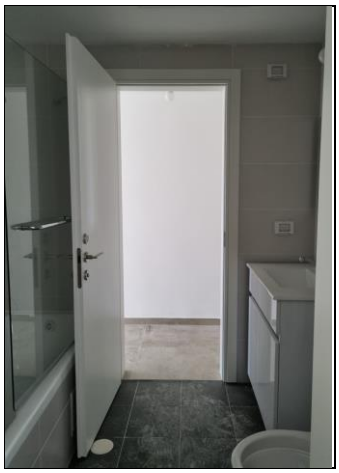


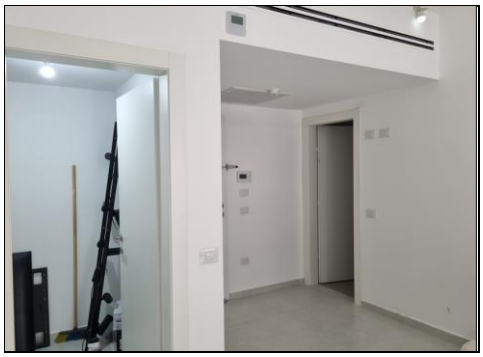
מועדון דיירים



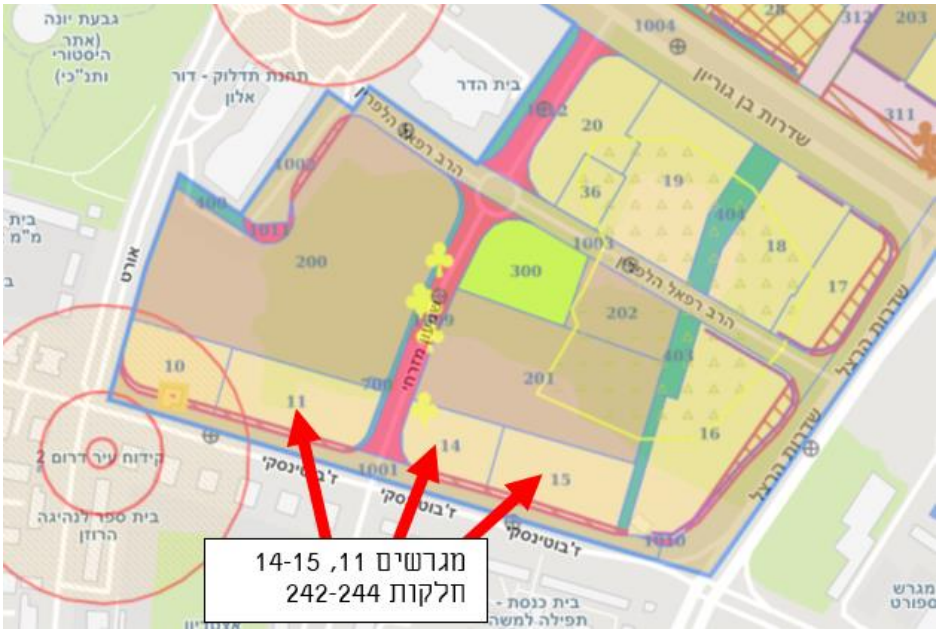
[8] מדובר במס' רב של דירות טיפוסיות בעלות רמת גמר זהה. בוצע ביקור פנימי מדגמי במס' דירות לדוגמה המקיף את טיפוסי הדירות במגרשים השונים, בבניינים השונים ובקומות שונות.

להמחשה- פנים דירות בפרויקט





להלן וסימון המגרשים ע"פ תב"ע על רקע פורטל גיאוגרפי לאומי –



3.2 <u>תיאור הסביבה</u>

ע"פ נתוני הלמ"ס, נכון לאפריל 2026, העיר אשדוד כוללת בפועל אוכלוסייה בגודל של כ- 230.6 א', כאשר הרובע החדש ופרויקטים של התחדשות עירונית בשכונות הוותיקות, צפויים להגדיל את נפח האוכלוסייה.

הפרויקט ממוקם ברובע לכיש המהווה רובע מגורים חדש, בחלקה הצפוני של העיר אשדוד, בסמוך לשפך נחל לכיש.

ברובע תוכננו ונמצאים בשלבי הקמה במס' פרויקטים אלפי יחידות דיור במגוון גדלים ומאפיינים, בנוסף לשטחי מסחר, שטחי משרדים ותעסוקה, מבני ציבור ופארקים.

בחלק הצפוני של הרובע החדש, מעבר לאזורי המגורים, מוקמת קריית ספורט גדולה אשר כוללת אצטדיון כדורגל, היכל ספורט, בריכת שחייה, מגרשי אימונים ועוד.

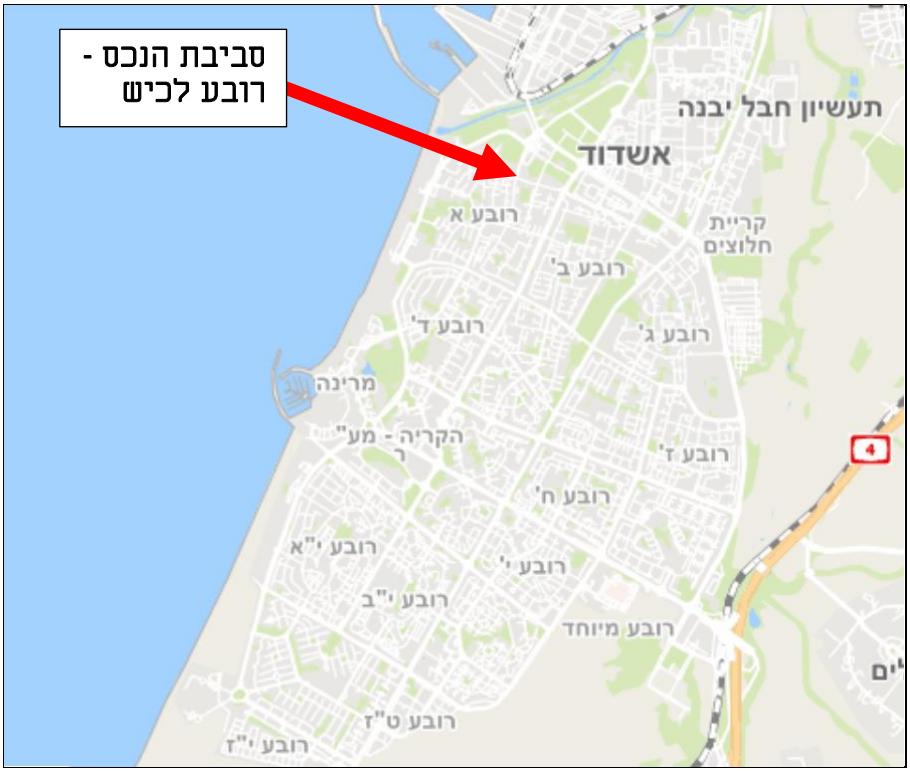
צורת הבנוי מתבססת ברובה על מבנים בני 8-10 קומות בשילוב מגדלים.

בסביבת הפרויקט שבנדון ניתן לראות בשלבי בניה מתקדמים פרויקטים של חברות נוספות, הכוללים שטחי מגורים ומסחר, לרבות במסגרת פרויקט דיור למשתכן.

הרובע החדש נמצא בסמיכות לפארק אשר מפותח בגדול נחל לכיש ובסמיכות לנתיבי ה- BRT (מערכת אוטובוסים מהירה) – ניתן לראות את הנתיבים בפינת הרחובות הרצל וז'בוטינסקי בסמיכות לנכס.

הפרויקט שבנדון מהווה את גבול רובע לכיש הדרומי וגובל ברובע א', הכולל בין היתר את אצטדיון הכדורגל הישן של העיר ומבני שיכונים וותיקים. וממוקם דרום מזרחית לנמל אשדוד ותחנת הכוח אשכול. מצפון לנכס פרויקטים בבניה במסגרת תמ"ל 1062 שבנדון.

אשדוד – פורטל גיאוגרפי לאומי



רובע לכיש

4. **<u>יום הביקור בנכס:</u>**

בנכס ובסביבה נערך ביקור ע"י אמיר עזרא, שמאי מקרקעין ביום 9.7.2026.

5. **<u>המועד הקובע:</u>**

התבקשתי להתייחס ליום 30.6.26

6. <u>נתוני תכנון:</u>

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

תמ"ל/1062 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8216 מיום 30.4.19

מדובר בתכנית מועדפת לדיור "קריית פארק לכיש- אשדוד", מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

התכנית ממוקמת בחלקה הצפוני של אשדוד ממזרח לנמל אשדוד, בתחום שבין נחל לכיש ממערב לרח' הרצל ממזרח וחלה על כ- 617 דונם. התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להקמת שכונת פארק לכיש – שכונה בת 2,768 יח"ד + יח"ד לדיור מוגן הכוללת קריית ספורט ופארק, וכן קביעת מגרשים לבניית דרכים, מבני ציבור, למרחב ציבורי פתוח, למסחר ולתעסוקה ולמתקנים הנדסיים.

מבני המגורים בתחום התכנית הם ברובם בבניה מרקמית, בגובה של 7 עד 9 קומות, בנוסף ל-11 מגדלי מגורים בני 17-29 קומות. מבני התעסוקה כוללים שני מבני תעסוקה בני 15 קומות כ"א בסמוך לקרית הספורט, ומבנים נוספים בסמוך לפארק בגובה 5-6 קומות.

מערך התנועה בתכנית מציע חיבורים לרח' הרצל ולרובע א' מדרום, וכן קשרים רוחביים המאפשרים חיבור בין העיר לפארק נחל לכיש.

התכנית יוצרת בין היתר את מגרשים **11,14,15** שבנדון בייעוד **"מגורים"**.

<u>שימושים</u> - מגורים, משרד כחלק מדירת המגורים, חזית מסחרית.

הוראות אדריכלות - נספח הבינוי מחייב לעניין הכמות המינימלית של מבנים בתא שטח ומס' קומות. (ר' להלן)

המרחק המינימלי בין מבנים בתא שטח יהא כמפורט:

** בבניינים בני 9 קומות (ק+8) ופחות יהיה המרחק המינימלי 8 מ'.

** בבניינים בני 10 קומות (ק+9) ויותר יהיה המרחק המינימלי 12 מ'

משרד –

** יתאפשר שימוש של משרד כחלק מדירות המגורים, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר מתוך סך השטחים ליחידת דיור.

** לא יותרו שימושים המהווים מטרדי רעש או ריח ועלולים להיות מטרד סביבתי למגורים הסמוכים באותו המבנה או במבנים סמוכים.

תמהיל –

** 25% מכלל יח"ד התחום התכנית תהיינה יח"ד קטנות.

** יחידות הדיור הקטנות תשולבנה במגרשים כך שלא תותר הקמת בניינים שלמעלה מ-30% מיחידות הדיור בהם הן יח"ד קטנות[9].

[9] דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 30-80 מ"ר למטרות עיקריות לדבות ממ"ד.

זכויות בניה :

מגרש	גודל במ"ר	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות על קרקעי	שטח שירות תת קרקעי	מס' יח"ד	שטח מרפסות במ"ר
11	4,537	9,750	3,050	6,030	106	1,272
14	2,770	6,715	2,125	4,215	73	876
15	4,164	9,750	3,050	6,030	106	1,272
סה"כ	**11,471**	**26,215**	**8,225**	**16,275**	**285**	**3,420**

סה"כ 285 יחידות דיור - ממוצע של כ- 92 מ"ר עיקרי ליח"ד בכ"א מן המגרשים.
ממוצע של 12 מ"ר מרפסת ליח"ד.

תכסית – 45%
מס' קומות – 9 קומות על קרקעי / 3 קומות תת קרקעי

הערות לטבלה (בין היתר) -

מס' הקומות המצוין בטבלה הינו מס' הקומות המירבי בתא השטח.

ניתן להגדיל את מס' הקומות נתת קרקעיות עבור חניה תת קרקעית, ובתנאי שאין שינוי בסך שטחי השירות המותרים.

בכל המגרשים בהם קיימת בניה גבוהה, תותר נוסף למס' הקומות המצוין בטבלה, קומה מקורה חלקית למתקנים טכניים.

בייעוד מגורים, מבנים ומוסדות ציבור ומסחר ותעסוקה תותר תוספת זכויות בניה עבור תחנות השנאה של עד 50 מ"ר.

להלן מגרשים 11, 14, 15 שבנדון מתוך תשריט התכנית

המגרשים עם חזית דרומית לרחוב ז'בוטינסקי. מצפון מגרשים גובלים בייעוד מבני ציבור.

תשריט בינוי –

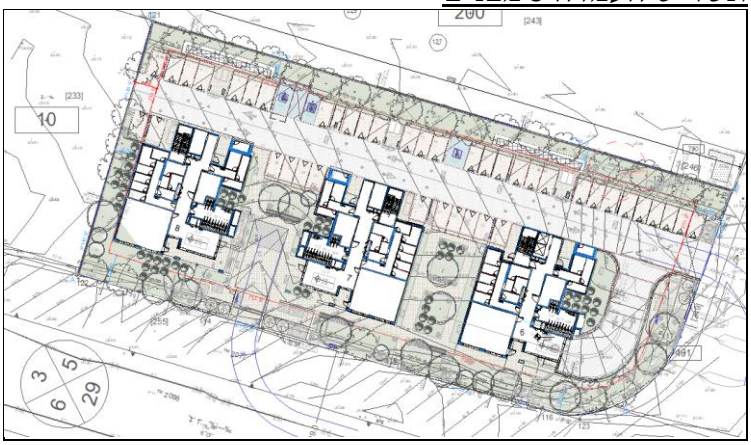
במגרשים 11 ו- 15 שלושה בניינים בני 9 קומות (40 + 33 + 33 יח"ד)
במגרש 14 שני בניינים בני 9 קומות (40 +33 יח"ד)

7. נתוני רישוי -

7.1 מגרש 11

** **היתר מס' 20230470 מיום 4.1.2024.**
ניתן להקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת טווח בני 10 קומת (קרקע + 9 קומות) הכוללים 127 יח"ד על גבי מרתף חניה משותף.

תשריט העמדה 3 מבנים



ההיתר כולל הקלות (בין היתר):

** תוספת קומה– מ-9 ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת
** ניוד שטחי שירות הלא מנוצלים מזכויות מתחת למפלס הכניסה לקומות שמעל מפלס הכניסה, בשיעור של 2,268 מ"ר.
** הגדלת צפיפות ב-20% - תוספת 21 יח"ד (מ-106 יח"ד ל- 127 יח"ד)
** הקטנת מרווח בין בניינים מ- 12 מ' ל – 11 מ' (עבור בניינים בני 10 קומות ומעלה)
** הקלה של 2 מ' בקו בנין קדמי עבור מרפסות.
** הקלה מחניה תת קרקעית לחניה עילית

שטחי בניה ותמהיל דירות ל- 3 בניינים:

שטח עיקרי למגורים	:	9,564.02	מ"ר
שטח מרפסות עיקרי	:	1,074.72	מ"ר
שטח ממ"ד עיקרי	:	185.69	מ"ר
		==========	
סה"כ למטרות עיקריות	:	10,824.43	מ"ר

שטחי שירות על קרקעי

ממ"ד (שירות)	:	1,143.00	מ"ר
ממ"ד קירות	:	366.62	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	2,256.21	מ"ר
ק' עמודים מפולשת	:	777.79	מ"ר
מע' טכניות	:	69.91	מ"ר
חדרי שירות משותפים	:	198.66	מ"ר
אחסנה שירות	:	335.08	מ"ר

בתשריט ההיתר מוצג תמהיל הדירות ע"פ טיפוסים וקומות.

להלן השטחים לאחר עיון בתשריטי הקומות ע"פ בניינים מס' 6, 7, 8 :

בניין 6							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	G	5	115.6	20.4	1	115.6	20.4
	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	11.4	1	115.3	11.4
	סה"כ לקומה 9				**3**	**347**	**41**
סה"כ לבניין 6					**43**	**3,822**	**399**

בניין 7							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	11.4	1	115.3	11.4
	סה"כ לקומה 9				**2**	**231**	**20**
סה"כ לבניין 7					**42**	**3,706**	**379**

בניין 8							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	11.4	1	115.3	11.4
	סה"כ לקומה 9				**2**	**231**	**20**
סה"כ לבניין 8					**42**	**3,706**	**379**

סה"כ מתקבל שטחי פלדלת של כ- 11,234 מ"ר (סדר גודל דומה לטבלת השטחים)
ממוצע פלדלת לדירה כ- 88.5 מ"ר

שטחי שירות תת קרקעי:

מעלית	:	29.90	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	118.87	מ"ר
מעברים	:	65.14	מ"ר
מע' טכניות ומ' שירות	:	74.04	מ"ר
חניה	:	3,344.42	מ"ר
אחסנה	:	252.22	מ"ר
		==========	
סה"כ שירות תת קרקעי:		3,884.59	מ"ר

חניה – סה"כ 141 מקומות חניה מתוכן 41 חניות על קרקעיות.

טבלת ביקוש חניה לפי אזור בי
מגרש 11

	שימוש	יח"ד \ שטח במ"ר	פרטי		נכים		אופנועים		אופניים	
			תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה
11 מגרש	מגורים	127	1:1	127	3-רגיל 2-גבוה	3	1:10	13	1:1	127
	אורחים	10% מיח"ד		13		-		-		-
	סה"כ	127		140	3-רגיל 2-גבוה	3		13		127

טבלת היצע חניה

	מגורים		אורחים	סה"כ	חניית נכים	חניית אופנועים	חניית אופניים
	חניה רגילה	חניה כפולה					
קומת קרקע	28	-	13	41	3	10	חדר אופניים 39
מפלס 1-	100	-	-	100	-	3	מחסני דיירים 88
סה"כ	128	-	13	141	3	13	127

טבלת מאזן חניה

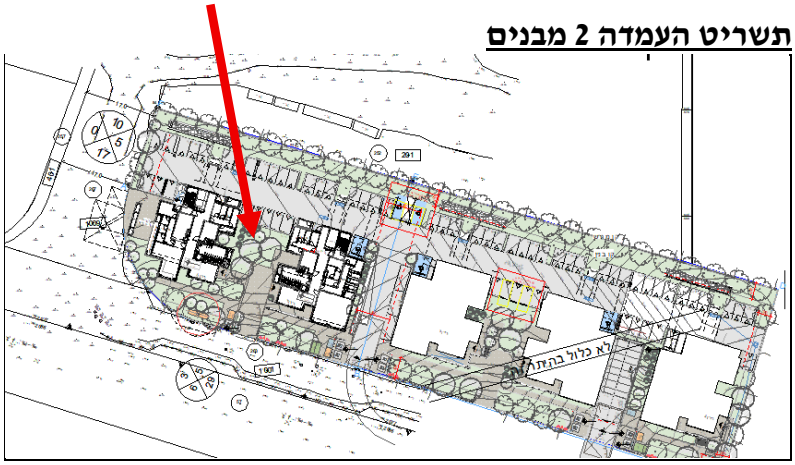
	מגורים	חניית נכים	אורחים	אופנועים	אופניים
ביקוש	140	2-רגיל 1-גבוה	13	13	127
היצע	141	2-רגיל 1-גבוה	13	13	127
עודף\חוסר	+1	0	0	0	0

7.2 מגרש 14

** **היתר מס' 20220839 מיום 19.6.23.**

ניתן להקמת 2 מבני מגורים להשכרה ארוכת טווח הכוללים 87 יח"ד בני 10 קומות על גבי קומת מרתף חניה משותף עם מגרש 15. הבקשה כוללת עבודות פיתוח ותחנת השנאה לחח"י עבור מגרש 14 ו- 15.

תשריט העמדה 2 מבנים



ההיתר כולל הקלות (בין היתר):

** תוספת קומה– מ-9 ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת
** ניוד שטחי שירות הלא מנוצלים מזכויות מתחת למפלס הכניסה לקומות שמעל מפלס הכניסה, בשיעור של 1,320 מ"ר.
** הגדלת צפיפות ב-20% - תוספת 14 יח"ד (מ-73 יח"ד ל- 87 יח"ד)
** הקטנת מרווח בין בניינים מ- 12 מ' ל – 11 מ' (עבור בניינים בני 10 קומות ומעלה)
** הקלה של 2 מ' בקו בנין קדמי עבור מרפסות.
** הקלה מחניה תת קרקעית לחניה עילית וקלה עבור חניון משותף.

שטחי בניה ותמהיל דירות ל- 2 בניינים:

שטח עיקרי למגורים	:	6,587.49	מ"ר
שטח מרפסות עיקרי	:	876.04	מ"ר
שטח ממ"ד עיקרי	:	122.09	מ"ר
		==========	
סה"כ למטרות עיקריות	:	7,585.62	מ"ר

שטחי שירות על קרקעי

ממ"ד (שירות)	:	783.00	מ"ר
ממ"ד קירות	:	252.36	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	1,525.28	מ"ר
ק' עמודים מפולשת	:	428.99	מ"ר
מע' טכניות	:	49.94	מ"ר
חדרי שירות משותפים	:	138.63	מ"ר
אחסנה שירות	:	217.92	מ"ר

בתשריט ההיתר מוצג תמהיל הדירות ע"פ טיפוסים וקומות.

להלן השטחים לאחר עיון בתשריטי הקומות ע"פ בניינים ד-ה:

בניין ד							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				30	2,599	269
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				10	876	90
9	G	5	115.6	20.4	1	115.6	20.4
	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	11.4	1	115.3	11.4
	סה"כ לקומה 9				3	347	41
סה"כ לבניין ד					43	3,822	399

בניין ה							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-8	A	5	116.9	11.6	1	116.9	11.6
	B	3	81.6	8.9	1	81.6	8.9
	C	4	97.8	8.5	1	97.8	8.5
	D	2	49.6	6.4	1	49.6	6.4
	E	4	93.3	7.7	1	93.3	7.7
	סה"כ לקומות 1-8				40	3,514	345
9	A	5	116.9	11.5	1	116.9	11.5
	B	3	81.6	9	1	81.6	9
	F	4	103.2	17.7	1	103.2	17.7
	E	4	93.5	7.7	1	93.5	7.7
	סה"כ לקומה 9				4	395	46
סה"כ לבניין ה					44	3,909	391

סה"כ מתקבל שטחי פלדלת של כ- 7,731 מ"ר (סדר גודל דומה לטבלת השטחים) ממוצע פלדלת לדירה – כ- 89 מ"ר.

שטחי שירות תת קרקעי:

מעלית	:	22.72	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	131.18	מ"ר
מע' טכניות ומ' שירות	:	137.14	מ"ר
חניה	:	1,935.96	מ"ר
אחסנה	:	134.65	מ"ר
		==========	
סה"כ שירות תת קרקעי	:	2,361.65	מ"ר

חניה[10] – סה"כ 95 מקומות חניה מתוכן 28 חניות על קרקעיות.

טבלת ביקוש חניה לפי אזור ב'

מגרש 14

מגרש	שימוש	יח"ד \ שטח במ"ר	פרטי		נכים		אופנועים		אופניים	
			תקן	מסי מקומות חניה	תקן	מסי מקומות חניה	תקן	מסי מקומות חניה	תקן	מסי מקומות חניה
14	מגורים	87	1:1	87	2-רגיל 1-גבוה	3	1:10	9	1:1	87
	אורחים	10% מיח"ד		9		-	-	-	-	-
	סה"כ	87		96	2-רגיל 1-גבוה	3		9		87

טבלת היצע חניה

	מגורים		אורחים	סה"כ	חנית נכים	חנית אופנועים	חניית אופניים
	חניה רגילה	חניה כפולה					
קומת קרקע	19	-	9	28	1	16	חדר אופניים 28
מפלס 1-	67	-	-	67	-	-	מחסני דיירים 59
סה"כ	86	-	9	95	1	16	87

15 חניות ברמת שרות 2

טבלת מאזן חניה

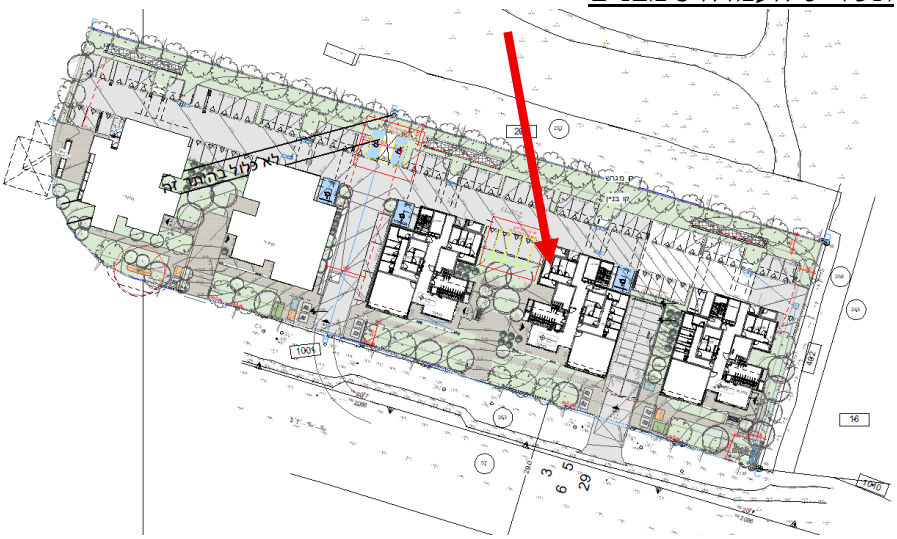
	מגורים	חנית נכים	אורחים	אופנועים	אופניים
ביקוש	87	2-רגיל 1-גבוה	9	9	87
היצע	86	1-רגיל	9	16	87
עודף\חוסר	-1	-2	0	+7	0

[10] החלק המיוחס למגרש 14 בחניון משותף עם מגרש 15 (ר' להלן)

7.3 מגרש 15

** **היתר מס' 20220842 מיום 19.6.23.**
ניתן להקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת טווח הכוללים 127 יח"ד, בני 10 קומות על גבי מרתף חניה משותף עם מגרש 14.

תשריט העמדה 3 מבנים



ההיתר כולל הקלות (בין היתר):

** תוספת קומה– מ-9 ל-10 קומות מעל הכניסה הקובעת
** ניוד שטחי שירות הלא מנוצלים מזכויות מתחת למפלס הכניסה לקומות שמעל מפלס הכניסה, בשיעור של 2,068 מ"ר.
** הגדלת צפיפות ב-20% - תוספת 21 יח"ד (מ-106 יח"ד ל- 127 יח"ד)
** הקטנת מרווח בין בניינים מ- 12 מ' ל – 11 מ' (עבור בניינים בני 10 קומות ומעלה)
** הקלה של 2 מ' בקו בנין קדמי עבור מרפסות.
** הקלה מחניה תת קרקעית לחניה עילית

שטחי בניה ותמהיל דירות ל- 3 בניינים:

שטח עיקרי למגורים	:	9,561.53	מ"ר
שטח מרפסות עיקרי	:	1,268.15	מ"ר
שטח ממ"ד עיקרי	:	185.69	מ"ר
		==========	
סה"כ למטרות עיקריות	:	11,015.37	מ"ר

שטחי שירות על קרקעי

ממ"ד (שירות)	:	1,143.00	מ"ר
ממ"ד קירות	:	367.44	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	2,281.17	מ"ר
ק' עמודים מפולשת	:	609.45	מ"ר
מע' טכניות	:	75.00	מ"ר
חדרי שירות משותפים	:	198.03	מ"ר
אחסנה שירות	:	364.29	מ"ר

בתשריט ההיתר מוצג תמהיל הדירות ע"פ טיפוסים וקומות.

להלן השטחים לאחר עיון בתשריטי הקומות ע"פ בניינים א', ב', ג':

בניין א							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	G	5	115.6	20.4	1	115.6	20.4
	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	11.4	1	347	11.4
	סה"כ לקומה 9				**3**	**347**	**41**
סה"כ לבניין א					**43**	**3,822**	**399**

בניין ב							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	8.9	1	115.3	8.9
	סה"כ לקומה 9				**2**	**231**	**18**
סה"כ לבניין ב					**42**	**3,706**	**376**

בניין ג							
קומה	דגם דירה	מס' חדרים	שטח דירה מ"ר	שטח מרפסת מ"ר	כמות יח"ד	סה"כ פלדלת לקומה	סה"כ מרפסות לקומה
1-6	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D	3	74.8	8.4	1	74.8	8.4
	סה"כ לקומות 1-6				**30**	**2,599**	**269**
7-8	A	5	113.2	12	1	113.2	12
	B	4	97.5	9	2	195	18
	C	2	50.2	6.4	1	50.2	6.4
	D2	3	79.5	8.4	1	79.5	8.4
	סה"כ לקומות 7-8				**10**	**876**	**90**
9	E	5	115.9	9	1	115.9	9
	F	5	115.3	8.9	1	115.3	8.9
	סה"כ לקומה 9				**2**	**231**	**18**
סה"כ לבניין ג					**42**	**3,706**	**376**

סה"כ מתקבל שטחי פלדלת של כ- 11,234 מ"ר (סדר גודל דומה לטבלת השטחים)
ממוצע פלדלת לדירה כ- 88.5 מ"ר

שטחי שירות תת קרקעי:

מעלית	:	34.06	מ"ר
מבואות וח' מדרגות	:	173.79	מ"ר
מע' טכניות ומ' שירות	:	112.90	מ"ר
חניה	:	3,026.95	מ"ר
אחסנה	:	196.48	מ"ר
		==========	
סה"כ שירות תת קרקעי	:	3,544.20	מ"ר

חניה[11] – סה"כ 141 מקומות חניה מתוכן 38 חניות על קרקעיות.

טבלת ביקוש חניה לפי אזור בי
מגרש 15

מגרש	שימוש	יח"ד \ שטח במ"ר	פרטי		נכים		אופנועים		אופניים	
			תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה	תקן	מס' מקומות חניה
15	סנורים	127	1:1	127	2-רגיל 1-גבוה	3	1:10	13	1:1	127
	אורחים	10% מיח"ד		13		-		-		-
	סה"כ	127		140	2-רגיל 1-גבוה	3		13		127

14 חניות ברמת שרות 2

טבלת היצע חניה

	סנורים		אורחים	סה"כ	חניית נכים	חניית אופנועים	חניית אופניים
	חניה רגילה	חניה כפולה					
קומת קרקע	25	-	13	38	4	6	חדר אופניים 42
מפלס 1-	103	-	-	103	-	-	מחסני דיירים 85
סה"כ	128	-	13	141	4	6	127

טבלת מאזן חניה

	סנורים	חניית נכים	אורחים	אופנועים	אופניים
ביקוש	127	2-רגיל 1-גבוה	13	13	127
היצע	128	2-רגיל 2-גבוה	13	6	127
עודף\חוסר	+1	+1	0	-7	0

[11] החלק המיוחס למגרש 15 בחניון משותף עם מגרש 14 (ר' לעיל)

7.4 תעודות גמר

במגרשים ניתנו תעודות גמר בתנאים (ר' להלן)

מגרש 11

אשדוד ASHDOD עיריית אשדוד | מנהל ההנדסה | מחלקת הפיקוח על הבניה

יובל כהן מפקח בניה עיריית אשדוד

תעודת גמר –בתנאים נידחים

לכבוד: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ מס' היתר: 20230470

זיהוי בקשה ופרטי הנכס

תיאור הבקשה: הקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת תווך בני 10 קומות הכוללים 127 יח"ד על גבי מרתף חניה משותף.

יישוב: אשדוד רחוב: שמעון מזרחי מס' בית:1,3,5

גוש: 2077 חלקה: מגרש: 11 תכנית: תמל/1062

הצהרה

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), ועל-פי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016 (להלן: "**תקנות הרישוי**"), חלק ט' – תעודת גמר, סימן ב' – מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות רישוי של הועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד (להלן: "**רשות הרישוי**"), כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין.

או

☒ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי, כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יושב ראש ומהנדס הועדה כאחד, עד התאריך המפורט מטה, וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין. להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הדרושים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך: 100,000 ₪ לתקופה: 15/06/2026, ערבות בנקאית בסך: 30,000 ₪ לתקופה: 15/06/2026, ערבות בנקאית בסך: 50,000 ₪ לתקופה: 28/02/2026 בהתאם להוראות המהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הדרושים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1. אישור מחלקת תברואה סופי	6 חודשים
2. אישור מחלקת תשתיות סופי	3 חודשים
3. ניסור גובה קיר הפיתוח באזור הפחים הטמונים בהתאם לסיכום מול אגף התברואה	חודש
4. בכפוף למכתב התחייבות תשלומי הפרשי מדידה	6 חודשים

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

שם: עו"ד גבריאל כנפי, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד
עיטוק:
תאריך:
יו"ר וועדה

שם: אדר' איאד יוסף בלעום מהנדס העיר עיריית אשדוד
חתימה:
תאריך:
מהנדס וועדה

רמית סיני מנהלת אגף פיקוח בניה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

מגרש 14

אשדוד ASHDOD עיריית אשדוד | מנהל ההנדסה | מחלקת הפיקוח על הבניה

תעודת גמר בתנאים נדחים

לכבוד: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

מס' היתר: 20220839

+ סמכות מהנדס

זיהוי בקשה ופרטי הנכס

תיאור הבקשה: הקמת 2 מבני מגורים להשכרה ארוכת תווך הכוללים 87 יח"ד בני 10 קומות על גבי מרתף חניה
משותף עם מגרש 15. הבקשה כוללת עבודות פיתוח ותחנת השנאה לחח"י עבור מגרש 14 ו- 15

יישוב: אשדוד רחוב: שמעון מזרחי 2, ז'בוטינסקי 27
שמעון מזרחי 4, ז'בוטינסקי 29

גוש: 2077 חלקה: מגרש: 14 תכנית: תמל/1062

הצהרה

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), ועל-פי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016 (להלן: "**תקנות הרישוי**"), חלק ט' – תעודת גמר, סימן ב' – מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות רישוי של הועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד (להלן: "**רשות הרישוי**"), כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה השלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין.

או

☒ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי, כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה השלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יושב ראש ומהנדס הועדה כאחד, עד התאריך המפורט מטה, וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין. להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הדרושים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך: 500,000 ש"ח לתקופה: 15/07/26 בהתאם להוראות המהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הדרושים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1. השלמת עבודות לובי הבנין	6 חודשים
2. רישום זיקת הנאה למרתף בחניון	12 חודשים
3. בכפוף למכתב התחייבות תשלומי הפרש (לא בוצעה מדידה)	6 חודשים

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

שם: מיכאל וינגרטן
חתימה:
תאריך:
הרב מיכאל וינגרטן סגן ראש העיר יו"ר הועדה לתכנון ובניה עיריית אשדוד
יו"ר הועדה

שם: אדר' אייל יוסף בלעום
חתימה:
תאריך: 04/09/25
עיריית אשדוד
מתנדס הועדה

מנהל אגף פיקוח עיריית אשדוד
30/7/25

הועדה המקומית לתכנון ולבניה, אשדוד

מגרש 15

אשדוד ASHDOD עיריית אשדוד | מנהל ההנדסה | מחלקת הפיקוח על הבניה

תעודת גמר – בתנאים נדחים

לכבוד : רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

מס' היתר: 20220842
+סמכות מהנדס

זיהוי בקשה ופרטי הנכס

תיאור הבקשה: הקמת 3 מבני מגורים להשכרה ארוכת תווך הכוללים 127 יח"ד בני 10 קומות על גבי מרתף חניה משותף עם מגרש 14.

יישוב: אשדוד רחוב: שמעון מזרחי מס' בית: 6,8,10.

גוש: 2077 חלקה: מגרש: 15 תכנית: תמל/1062

הצהרה

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "**החוק**"), ועל-פי תקנות התכנון והבניה (רישוי בנייה), התשע"ו – 2016 (להלן: "**תקנות הרישוי**"), חלק ט' – תעודת גמר, סימן ב' – מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות רישוי של הועדה המקומית לתכנון ובניה – אשדוד (להלן: "**רשות הרישוי**"), כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין.

או

☒ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי, כי הבנייה או העבודה מושא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יושב ראש ומהנדס הועדה כאחד, עד התאריך המפורט מטה, וכי המבנה ראוי לשימוש על-פי כל דין. להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הדרושים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך: **50,000 ₪** לתקופה: **30/09/2025** וערבות בנקאית בסך: **500,000 ₪** לתקופה: **30/06/2026** בהתאם להוראות המהנדס ולהיקף הפרטים והתנאים הדרושים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

מהות התנאי	מועד אחרון לקיום התנאי
1. רישום זיקת הנאה למרתף החניון	12 חודשים
2. ביצוע שער חשמלי בכניסה לחניון	3 חודשים
3. סיום עבודות לובי בניינים	חודש
4. בכפוף למכתב התחייבות תשלומי הפרש (לא בוצעה מדידה)	6 חודשים

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

שם: גבי נבו
חתימה:
תאריך:
יו"ר הועדה

שם: אדר' איאד אסף בלעום
חתימה: מהנדס העיר עיריית אשדוד
תאריך:
מהנדס הועדה

איגי שוקר אסדגי מנהל מחלקת פיקוח בניה עיריית אשדוד

כרמית סיני מנהלת אגף פיקוח בניה עיריית אשדוד

הועדה המקומית

8. נתוני משפט:

8.1 פלטי מידע מפנקס הזכויות כפי שנצפה באינטרנט מיום 6.7.2026

גוש	:	2077		
חלקות	:	242	243	244
שטח חלקה	:	4,537 מ"ר	2,770 מ"ר	4,164 מ"ר
בעלים רשום	:	מדינת ישראל (בשלמות)		
חוכר רשום[12]	:	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (בשלמות)		
מועד סיום חכירה מהוונת ל-98 שנים	:	17.1.2121	12.1.2120	12.1.2120

משכנתאות בכלל החלקות:

** משכנתה שנרשמה ביום 14.6.2026 (שטר 6863/2026/1)

מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
משכנתה בדרגה שווה	בנק מזרחי טפחות בע"מ	חברה	520000522
	שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
	רנט איט - ריט מגורים בע"מ	חברה	516581741
דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
ראשונה	140,000,000 ₪		1 / 4
הערות:	ביחד עם גוש 2077/242-244		
	על כל החוכרים		

** משכנתה שנרשמה ביום 25.6.2026 (שטר 7514/2026/1)

מהות פעולה	בעלי המשכנתה	סוג זיהוי	מס' זיהוי
משכנתה	מגדל חברה לביטוח בע"מ	חברה	520004896
	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ	חברה	512237744
	שם הלווה	**סוג זיהוי**	**מס' זיהוי**
	רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ	חברה	512172651
דרגה	**סכום**		**החלק בנכס**
שניה	ללא הגבלת סכום		50 / 100
	על כל החוכרים		

[12] חכירה מהוונת. רמת חכירה ראשית. קיימת הגבלה בהעברה. אין הגבלה בירושה.

<u>הערות</u>

בחלקות 243, 244 נרשמו הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת ביום 28.3.2024 הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד:

** בחלקה 243 – ראה בקשה מיום 19/7/23 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מס' 20220842 – זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשית לטובת חלקה 14.

** בחלקה 244 – ראה בקשה מיום 19/7/23 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין, תנאי בהיתר בניה מס' 20220839 – זיקת הנאה למעבר הולכי רגל/כלי רכב/חניה חופשית לטובת חלקה 15 לרישום זיקת הנאה.

<u>בכלל החלקות (242-244) נרשמו הערות האזהרה הבאות:</u>

** הערת אזהרה מיום 15.2.2026 לטובת- מגדל חברה לביטוח בע"מ (520004896) ומגדל מקפת קרנות פנסיה וקופות גמל בע"מ (512237744)
הערות: דירות מגרש מס' 11/ 14/ 15. החלק במקרקעין – 50/100
על כל החוכרים.

** הערת אזהרה מיום 2.7.2026 לטובת **רנט איט- ריט מגורים בע"מ** (516581741)
הערות – החלק במקרקעין – ¼
על כל החוכרים.

8.2 <u>עסקת רכישת מקבץ דיור להשכרה "שכונת לכיש" באשדוד -רמי שבירו</u>

8.2.1 <u>הסכם רכישה מיום 20.10.25</u>

ההסכם נחתם בין הצדדים הבאים:

המוכרת: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ

הרוכשות: מגדל חברה לביטוח בע"מ (16,695/100,000)
מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופ"ג בע"מ (33,305/100,000)
(להלן "יחידי מגדל" או "מגדל")

רנט איט – ריט מגורים בע"מ (1/4)
(להלן "רנט איט")

המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה לפי הסכם חכירה מהוון ב-91%, והמחזיקה הבלעדית של "המקרקעין", כהגדרת מונח זה להלן, עליהם נבנה "הפרויקט" הכולל 341 יח"ד למגורים להשכרה ארוכת טווח.

המוכרת בונה ב"מקרקעין" את ה"הפרויקט", כהגדרת מונחים אלו להלן, בהתאם להוראות מכרזי רמ"י- מכרז ים/214/2021 ומכרז ים/180/2022

המוכרת פועלת להשכרת כלל יח"ד בפרויקט לשוכרים, חלקן בשכר דירה מפוקח לזכאים וחלקן בשכר דירה בשוק החופשי.

"<u>המקרקעין/המגרשים</u>" –
מגרש 11 לפי תוכנית תמל/1062, גוש 2077 חלקה 242 עליו נבנו 3 מבני מגורים ובהם 127 יח"ד להשכרה ארוכת טווח באשדוד לפי מכרז מספר ים/180/2022

מגרש 14 לפי תוכנית תמל/1062 גוש 2077 חלקה 243 עליו נבנו 2 מבני מגורים ובהם 87 יח"ד להשכרה ארוכת טווח באשדוד לפי מכרז מספר ים/214/2021.

מגרש 15 לפי תוכנית תמל/1062 גוש 2077 חלקה 244 עליו נבנו 3 מבני מגורים ובהם 127 יח"ד להשכרה ארוכת טווח באשדוד לפי מכרז מספר ים/214/2021

"<u>הפרויקט" או "יח"ד" או "הדירות</u>" – מתחם של 8 מבנים למגורים אשר נבנו ו/או נבנים על המקרקעין על ידי המוכרת הכוללים, סה"כ 341 יח"ד, שטחים משותפים, חנויות ומחסנים ושטחים ציבוריים שייעודם להשכרה לטווח ארוך (171 יחידות להשכרה במחיר מפוקח לזכאים ("מחיר מפוקח") ו-170 יחידות במחיר שוק חופשי ("מחיר שוק חופשי")), הכל בהתאם להיתרי הבניה ולמערכת ההסכמים.

"<u>הממכר</u>" - ממכר מגדל וממכר רנט איט יחד: "ממכר מגדל" – מחצית (50%) בלתי מסוימת ו"ממכר רנט איט" – רבע (25%) מכל זכויות והתחייבויות המוכרת בפרויקט וביח"ד שיוסבו לרוכשות במועד הקובע[13], כהגדרתו להלן, ביחס לכל אחד מהמגרשים

[13] או "מועד השלמת העסקה" - מועד תשלום מלוא התמורה בגין הממכר לחשבונות הנאמנות ומסירת החזקה המשפטית לרוכשות, בכפוף לתנאים המתלים.

ההסכם כולל המחאת חוזי השכירות, הסכם השיווק הסכמי יועצים קבלנים (שנחתמו עד למועד הקובע) והתנהלות בתקופת הביניים.

מסירת החזקה בממכר –
במועד הקובע תימסר החזקה בממכר לכל אחת מהרוכשות (להלן ולעיל "מועד המסירה"). החזקה בממכר תימסר בכפוף לזכויות השוכרים ע"פ הוראות חוזי השכירות שנחתמו עד למועד הקובע.

<u>התמורה</u> –

** תמורת מגדל – 290 מיליון ₪ כולל מע"מ

** תמורת רנט איט – 147.5 מיליון ₪ כולל מע"מ
תמורת רנט איט הנוספת שתשולם אם לא תמומש האופציה – 2 מיליון ₪[14].

התמורה צמודה למדד תשומות הבניה על בסיס מדד חודש מאי 2025 מיום 15.6.2025.

<u>מיסים ותשלומי חובה</u>

** מס שבח או מס הכנסה ככל שיחול בגין מכר הממכר ישולם על ידי המוכרת.

** מס רכישה יחול וישולם על-ידי הרוכשות כל אחת בגין הממכר שרכשה.

** כל המיסים, האגרות, התשלומים, ההיטלים ותשלומי חובה למיניהם, עירוניים או ממשלתיים או אחרים מכל סוג שהוא, החלים ו/או שיחולו על הממכר ו/או הפרויקט ו/או המקרקעין, לרבות היטלי פיתוח, תשלומים לרמ"י מכל מין וסוג שהוא יחולו על המוכרת וישולמו על ידה (להלן: "המיסים").

** תשלומים שוטפים כגון חשמל, מים, ביוב, החלים ו/או שיחולו בגין הממכר ו/או הפרויקט בגין התקופה שעד המועד הקובע, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה, ובגין התקופה שמהמועד הקובע ואילך יחולו על הצדדים לחוזה זה בהתאם ליחס האחזקות שלהם בפרויקט באותה העת ו/או על השוכרים.

** היטל השבחה בגין כל תב"ע או בגין שימושים חורגים או הקלות שאושרו עד ליום חתימת חוזה זה, יחולו על המוכרת וישולמו על ידה. כל היטל השבחה אשר יחול בגין כל תב"ע שניתן לה תוקף כדין לאחר מועד חתימת חוזה זה, יחול על הצדדים להסכם זה בהתאם ליחס האחזקות בפרויקט באותה העת.

** תשלומים והוצאות מכל מין וסוג שהוא שידרשו מטעם רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או עיריית אשדוד ו/או הוועדה המקומית ו/או השוכרים בפרויקט ו/או צד ג' כלשהו בקשר עם פיתוח, בניית ו/או השלמת הפרויקט ו/או קבלת תעודת גמר ואישור אכלוס סופיים ובלתי מותנים לפרויקט, הוצאות מימון, תשלומים ליועצים, רשויות, קבלנים וצדדים שלישיים, הוצאות שיווק עד למועד הקובע, הוצאות מיוחדות כהגדרתן לעיל, לרבות קנסות ו/או תשלומים בגין אי עמידה בהתחייבויות ו/או בלוחות הזמנים הקבועים במערכת ההסכמים ו/או בגין איחור במסירה (להלן: "הדרישות"), יחולו על המוכרת וישולמו על ידה בלבד.

[14] ראה להלן הסכם אופציה לרכישת יתר זכויות המוכרת במקרקעין.

** כל התשלומים ו/או ההוצאות הכרוכות בתיקוני בדק ואחריות על פי התקופות הנקובות בחוק המכר יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

** כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או האגרות הכרוכים ברישום הפרויקט כבית משותף יחולו על המוכרת וישולמו על ידה.

** כל התשלומים בגין העברת הזכויות בממכר ברמ"י על שם הרוכשות בהתאם לנהלי רמ"י יחולו על המוכרת, למעט מס הרכישה החל על הרוכשות.

** כל האגרות הכרוכות ברישום זכויות החכירה על שם הרוכשות בלשכת רישום המקרקעין ו/או רישום שעבודי הרוכשות ו/או רישום הערת אזהרה לטובת הרוכשות - יחולו וישולמו על ידי הרוכשות.

<u>בניה תקופת בדק ואחריות</u>

המוכרת מתחייבת להשלים את בנית פרויקט והדירות ולקבל תעודת גמר לפרויקט ולדירות שאינם מותנים בתנאים כלשהם, באחריותה ועל חשבונה ובמסגרת לוחות הזמנים הקבועים במערכת ההסכמים ו/או לפי הסכמות עם הרשות המקומית.

המוכרת מתחייבת לשאת באחריות הבלעדית לתיקון בתקופת הבדק ותקופות האחריות לפי הוראות חוק מכר (דירות) ולכל תשלום ו/או הוצאה בגינם.

8.2.2 <u>הסכם אופציה מיום 20.10.25</u>

ההסכם נחתם בין הצדדים הבאים:

מעניק האופציה: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ
מקבל האופציה: נט איט – ריט מגורים בע"מ

הואיל ומעניק האופציה ומקבל האופציה התקשרו בהסכם מכר לפיו חב' מגדל[15] רכשה 50% ומקבל האופציה רוכש 25% מזכויות מעניק האופציה (להלן: "ממכר רנט איט") במקרקעין עליהם נבנו 8 מבנים למגורים ובהם סה"כ 341 יח"ד שייעודם להשכרה ארוכת טווח באשדוד.

והואיל ומעניק האופציה מעניק למקבל האופציה, אופציה שאינה ניתנת להסבה, אלא רק לחברות מקבוצת מגדל, לרכישת הממכר הנוסף כהגדרתו להלן בהסכם זה ובהתאם להסכם המכר לממכר הנוסף כהגדרתו להלן.

"הממכר הנוסף" - רבע (25%) בלתי מסוים מכל זכויות והתחייבויות המוכרת בפרויקט וביח"ד, כהגדרתם בהסכם המכר לממכר הנוסף, שיימכרו ויוסבו למקבל האופציה במועד המימוש, כהגדרתו להלן שהוא גם המועד הקובע כהגדרתו בהסכם המכר לממכר הנוסף, ביחס לכל אחד מהמגרשים וכנגד תשלום מלוא תמורת הממכר הנוסף בהתאם למועד המימוש וכהגדרת מונח זה בהסכם המכר לממכר הנוסף, למעט ההתחייבויות שחובתן חלה על מעניק האופציה בלבד, כמפורט בהסכם המכר לממכר הנוסף.

"הסכם המכר לממכר הנוסף" - הסכם מכר אשר ייחתם בין מעניק האופציה למקבל האופציה בכפוף למימוש האופציה על פי הסכם זה, בנוסח המציב להסכם זה כנספח.

"תקופת האופציה הראשונה" - תקופה שתחילתה במועד התקיימותם של התנאים המתלים הקבועים בהסכם המכר, וסיומה בתום 180 ימים שלאחר התקיימות התנאים המתלים לפי הסכם המכר.

"תקופת האופציה השנייה" - תקופה שתחילתה בתום תקופת האופציה הראשונה, וסיומה בתום 180 ימים שלאחר תום תקופת האופציה הראשונה או עד ליום 30.11.2026 המוקדם מבין השניים.

"תמורת הממכר הנוסף בתקופת האופציה הראשונה - סך של 150 מ' ₪ כולל מע"מ ככל שיחול.

"תמורת הממכר הנוסף בתקופת האופציה השנייה" - סך של 150 מ' ₪ כולל מע"מ ככל שיחול, בתוספת סך השווה ל- 0.6% מ- 150 מ' ₪ לכל חודש וחלק מחודש של תקופת האופציה השנייה.

האופציה תהיה ניתנת למימוש רק על ידי מקבל האופציה ו/או על ידי חברות מקבוצת מגדל (ככל שהאופציה הוסבה להן), בתקופת האופציה הראשונה או בתקופת האופציה השנייה בלבד ובמועדים כמפורט לעיל ולהלן, ותפקע בחלוף תקופת האופציה השנייה, בלא צורך בכל הודעה או פעולה נוספת מטעם מי מהצדדים.
התחייבות מעניק האופציה בהסכם זה למכירת הממכר הנוסף על פי תנאי הסכם מכר הממכר הנוסף, במידה ותמומש האופציה, הינה בלתי חוזרת.

[15] ר' הגדרת מגדל לעיל.

8.2.3 <u>הסכם שיתוף מיום 20.10.25</u>

ההסכם נחתם בין הצדדים הבאים:

מצד אחד	: רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (להלן "שבירו")	25%
מצד שני	: מגדל חברה לביטוח בע"מ (להלן "מגדל 1")	16.695%
	מגדל מקפת קרנות פנסיה וקופ"ג בע"מ (להלן "מגדל 2")	33.305%
מצד שלישי	: רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן "רנט איט")	25%

ברצון הצדדים לעגן בכתב את יחסי השיתוף אשר יחולו החל מהמועד הקובע כהגדרתו בהסכם המכר, באופן אשר יסדיר את זכויותיהם והתחייבויותיהם של הצדדים כבעלי זכויות משותפים בחלקים בלתי מסוימים בפרויקט ובדירות לרבות, ההשכרה של הדירות והניהול של הפרויקט .
(להלן "**העסקה המשותפת** "או" **הפעילות המשותפת**")

<u>מטרת הסכם השיתוף</u>
הצדדים יהיו בעלי הזכויות הקניינית בהתאם ליחס ההחזקות, בחלקים בלתי מסוימים (במושע) בפרויקט ובדירות. מאחר והפרויקט כולו מיועד להשכרה ארוכת טווח הדורש ניהול הפרויקט ע"י גורם אחד מטעם כל הצדדים, לפיכך הצדדים מתקשרים ביניהם בהסכם זה הכולל הוראות בדבר השכרה, ניהול, תחזוקה ומכירה, לכשיתאפשר בהתאם למערכת ההסכמים והוראות כל דין, של הפרויקט והדירות בהתאם להוראות הסכם זה וכל פעולה אחרת שיחליטו הצדדים בקשר עם הפרויקט בהתאם להוראות הסכם זה[16].

הצדדים יפעלו במשותף ובשיתוף פעולה למילוי התחייבויותיהם ההדדיות על פי הסכם זה והוראות מערכת ההסכמים[17].

החל מהמועד הקובע, כל צד יהיה אחראי כפי חלקו לפי יחס ההחזקות לכל תביעה, או חובת שיפוי או נזק בקשר עם הפרויקט למעט במקרים שלהלן, שהינם באחריותה הבלעדית של שבירו:

** אם עילתם היא בגין התקופה הקודמת למועד הקובע.

** אם עילתם תיקוני בדק ואחריות בתקופות הבדק והאחריות על פי כל דין לרבות חוק המכר דירות.

** אם עילתם הסכמי קבלנים ו/או יועצים ו/או הסכם עם כל צד שלישי ביחס לתכנון ולהקמת הפרויקט, ולתקופה הקודמת למועד הקובע.

** אם עילתם הצהרה ו/או מצג שנתנה שבירו בהסכם המכר ו/או בהסכם זה אשר אינם נכונים.

[16] כ"כ תמונה ועדת היגוי, הכוללת נציגים ע"פ חלק יחסי לצדדים,
[17] כל ההסכמים ו/או הנספחים ו/או כתבי ההתחייבות מכל סוג שהוא ו/או הוראות מכרזי רמ"י ו/או בקשר עימם, לרבות חוזי החכירה, ההסכם העיקרי, הסכם התשתיות, כהגדרתם בהסכם המכר והסכם זה.

אלא אם נאמר אחרת בהסכם זה במפורש - הצדדים יישאו במשותף, לפי יחס ההחזקות בכלל הוצאות הפרויקט, למעט ההוצאות המיוחדות שיחולו על מי מהצדדים כמפורט בהסכם זה, ויבצעו במשותף את כל ההתחייבויות הכרוכות בכך.

הצדדים יהיו זכאים, כל אחד מהם לפי יחס ההחזקות, להכנסות הפרויקט, כהגדרתן לעיל.

הוצאות הפרויקט המשותפות - כל ההוצאות והעלויות בקשר עם הפרויקט ביחס לתקופה שהחל מהמועד הקובע ואילך אשר יאושרו ע"י הצדדים בהתאם להוראות הסכם זה למעט ההוצאות המיוחדות.

הוצאות מיוחדות - הוצאות אשר אינן נכללות בהוצאות העסקה המשותפת ואשר יחולו על הצדדים ו/או מי מהם, לפי העניין כמפורט להלן :

** קיום כל התחייבויות שבירו מכל מין וסוג שהוא לפי מערכת ההסכמים, לרבות כלפי רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או עיריית אשדוד ו/או ועדה מקומית אשדוד וכל צד שלישי אחר, שעילתן עד למועד הקובע, ותשלום כל התשלומים ו/או המיסים ו/או ההיטלים שידרשו לצורך כך בכפוף להוראות הסכם המכר והסכם זה להלן.

** השלמת כל העבודות ותשלום מלוא התשלומים מכל מין וסוג שהוא אשר ידרשו לצורך השלמת הפרויקט, לרבות קבלת אישור אכלוס ותעודות גמר בלתי מותנות ולרבות חיבור הדירות לכל המערכות והתשתיות הנדרשות לצורך השכרתן לרבות חשמל, מים, גז והמונים של כל אלה וכיוצ"ב, יחולו על שבירו וישולמו על ידה.

** תשלומים עבור ביצוע הגרלות ו/או הוצאות שיווק, בהתאם להסכם השיווק, שעילתן עד המועד הקובע, יחולו על שבירו וישולמו על ידה.

** כל ההוצאות ו/או תשלומים ו/או מיסים ו/או היטלים ממשלתיים ו/או עירוניים מכל מין וסוג שהוא שיחולו עד למועד הקובע ו/או בגין העברת הזכויות לרוכשות ברמ"י ו/או בלשכת רישום המקרקעין יחולו וישולמו על ידי שבירו ובאחריותה הבלעדית

** בדק ואחריות - האחריות לתיקון אי התאמות וליקויים שיתגלו ביחס לבניית הפרויקט על פי התקופות וההוראות הנקובות בחוק המכר (דירות) ובהתאם להוראות הסכם המכר, יחולו על שבירו וישולמו על ידה (להלן-"בדק ו/או אחריות").
מתום תקופת הבדק והאחריות, האחריות לתיקון ליקויים (בשונה מהאחריות לתיקוני בדק ואחריות אשר תחול על שבירו בלבד) תחול על הצדדים בכובעם כמשכיר, הכל על פי יחס האחזקות, כהגדרתו להלן.

** רישום הבית המשותף – האחריות, העלויות וההוצאות הכרוכות ברישום הבניינים כבית המשותף תחול על שבירו ותשולם על ידם.

** מיסים החלים על פי דין על כל צד בגין זכויותיו בפרויקט ו/או במקרקעין, אשר יחולו על אותו צד בלבד (מס הכנסה, מס שבח או מס רכישה וכד'

בתום תקופת ההשכרה שלא תפחת מ- 20 שנה, או בכל מועד מוקדם אחר שיהיה מותר על פי הדין וככל ויוחלט על כך על ידי הצדדים במסגרת דיוני ועדת ההיגוי, יועמד הפרויקט כולו למכירה, כפי שייקבע על ידי הצדדים בוועדת ההיגוי. מובהר בזה להסרת כל ספק כי על פי הדין הקיים כיום רנט איט מחויבת לתקופת השכרה של הדירות שלא תפחת מעשרים שנה, ולפיכך רנט איט לא תהא רשאית למכור את זכויותיה בפרויקט לפני התקופה האמורה.

<u>מיסים, תשלומים ונשיאה בהוצאות העסקה המשותפת</u>
כל ההוצאות ו/או התשלומים ו/או המטלות ו/או הקנסות מכל מין וסוג שהוא אשר יידרשו מטעם רמ"י ו/או דירה להשכיר ו/או עיריית אשדוד ו/או הוועדה המקומית ו/או השוכרים ו/או צד ג' כלשהו בקשר עם הפרויקט ו/או על פי הסכם זה, אשר עילתם בגין התקופה שקודם למועד הקובע יחולו וישולמו על ידי שבירו בלבד.

כל צד להסכם זה יישא במס שבח ו/או הכנסה ו/או רכישה שיחול עליו, אם וככל ויחול, בקשר עם התקשרותו בהסכם זה ובקשר עם זכויותיו בפרויקט, למעט ביחס למיסים והתשלומים שנאמר לגביהם אחרת בהסכם זה.

<u>שרותי תחזוקה, שיווק, וניהול</u>

הצדדים ממנים את אלוג'יו ניהול נכסים בע"מ (חברה בשליטתו של מר שרון תוסייה כהן) כנציג הבעלים לנהל את ההשכרות בהתאם להחלטות וועדת ההיגוי של הבעלים.

אלוג'יו תהא אחראית על ניהול ותפעול הפרויקט עבור השותפים בעסקה המשותפת ולמעשה תשמש כנציגת הבעלים.

לכל אחד מהשותפים התקשרות ישירה מול אלוג'יו (שאינה דרך הפרויקט) ביחס לתמורה בגין ניהול השותפות וייצוגם.

לפי הנמסר לפרויקט אין כל הוצאה בגין ההתקברות עם אל אלוג'יו.

רועיקום בע"מ, עימה התקשרה שבירו בחוזה תחזוקה טרם חתימת הסכם זה , אשר תספק שירותי תחזוקה לפרויקט עבור העסקה המשותפת ברמה המקובלת בפרויקטים מסוג זה הכוללים גם את הוראות התחזוקה מטעם דירה להשכיר והכל בהתאם להוראות מערכת ההסכמים, או חברת תחזוקה חיצונית אחרת עימה תתקשר העסקה המשותפת בהסכם תחזוקה חדש, ככל שיוחלט על החלפת רועיקום בע"מ במסגרת החלטת ועדת ההיגוי.

רועיקום מפעילה באתר מנהל מתחם האמון בין השאר על טיפול בהחלפת שוכרים, היינו קבלת הדירות משוכר שעוזב, החתמת שוכר חדש על מערך הסכמי השכירות ומסירת הדירה.

אלוג'יו תנהל את ההתקשרות מול חברת האחזקה. העסקה המשותפת תשלם לחברת האחזקה את דמי האחזקה מתוך החשבון התפעלי.

8.3 הסכמי חכירה מהוונים

8.3.1 - מגרש 11 – מכרז מס' ים/180/2022

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 13.5.23 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן" המחכירה"), לבין חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (מס' 512172651) (להלן "החוכר")

המקום : אשדוד
השטח : 4,537 מ"ר

גוש : 2077
חלקות : 127- חלקי / 229 – חלקי

מגרש : 11 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1062

תקופת החכירה : 98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 18.1.2023 ועד 17.1.2121
תקופת חכירה נוספת : 98 שנים החל מתום תקופת החכירה.

מטרת ההקצאה : דיור להשכרה

קיבולת הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.

סה"כ מס' יח"ד : 106

הייעוד : מגורים

מועד השלמת הבניה : לא יאוחר מ-18.1.2027

8.3.2 - מגרשים 15-14 – מכרז מס' ים/214/2021

הוצג בפנינו הסכם חכירה מהוון מיום 24.5.22 שנחתם בין רשות מקרקעי ישראל (להלן" המחכירה"), לבין חברת רמי שבירו הנדסה בניה והשקעות בע"מ (מס' 512172651) (להלן "החוכר").

המקום : אשדוד
השטח : 6,934 מ"ר

גוש : 2077
חלקות : 127- חלקי / 163 – חלקי

מגרשים : 14, 15 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/1062

תקופת החכירה	:	98 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 13.1.2022 ועד 12.1.2120
תקופת חכירה נוספת	:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
מטרת החכירה	:	בניית 179 יח"ד

קיבולת הבניה ע"פ תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.

ייעוד המגרשים	:	מגורים
מועד השלמת הבניה	:	לא יאוחר מ-13.1.2027

<u>תנאים מיוחדים – משותף לשני ההסכמים בהתאמות</u>

להלן עיקרי התנאים הרלוונטיים המאוזכרים בהסכמים:

ידוע לחוכר כי המכרז[18] הינו מכרז משותף של רמ"י (להלן "הרשות או "רמ"י") ומשרד השיכון והבינוי (להלן "המשרד") ודירה להשכיר (להלן "החברה" או "דירה להשכיר").

מובהר לחוכר כי חוברת המכרז על נספחיה לרבות ההסכם העיקרי ייחתם בין החוכר לחברה על נספחיו (להלן "ההסכם העיקרי") בהתאם לפרק משנה 4.8 (מכרז דיור להשכרה) לרובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, והודעות ההבהרה שפורסמו, הינם חלק בלתי נפרד מחוזה זה (להלן "המכרז")

ידוע לשוכר כי מטרת החוזה הינה לשם תכנון והקמה של מתחם מגורים (להלן "המתחם"), אשר יכלול 106 דירות לפחות (** במגרש 11) / 179 דירות לפחות (** במגרשים 15-14), אשר תיועדנה להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנים ברציפות (להלן "תקופת ההשכרה"), כאשר 50% מן הדירות תיועדנה לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים

(להלן "הדירות בשכר דירה מופחת") ויתרת הדירות תושכרנה לשוכרים בשוק החופשי(להלן "הדירות בשוק החופשי").
בתום תקופת ההשכרה יהיה רשאי החוכר למכור את זכויותיו בדירות או במתחם, כולן או חלקן.

ידוע לחוכר כי יהיה פטור מהיטל השבחה בגין השבחה אשר מקורה בתכנית שאושרה עד מועד הכרזת הזוכה ע"י ועדת המכרזים, ואשר בגינה גובה הרשות המקומית חלף היטל השבחה מרמ"י ע"פ חוק. ככל שיחול היטל השבחה בגין התכנית שתאושר לאחר הזכייה, יישא החוכר בתשלום.

במהלך תקופת הבניה ו/או תקופת ההשכרה, החוכר (או מי מטעמו ו/או חליפו) לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה או לקדם תכנית חדשה, זאת למעט הקלה לפי סעיף 147 לוק התו"ב אשר תוגש במהלך תקופת הבניה וכן לא יהיה רשאי לנייד זכויות בניה שלא נוצלו על ידו במסגרת הפרויקט, לפרויקטים אחרים. יח"ד נוספות שיאושר, במסגרת הקלה כאמור, תיבננה במהלך תקופת הבניה ולא לאחר מכן.

[18] מכרזים 180/2022 ו- 214/2021 הרלוונטיים

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

אם תאושר ע"י גורמי התכנון המוסמכים בקשה להיתר שבמסגרתה יגדל מספר הדירות שניתן לבנות במקרקעין, במסגרת הקלה בהתאם לחוק התו"ב ותקנות שהותקנו מכוחו (או כל החלטה אחרת במסגרתה יגדל מספר הדירות), מתחייב החוכר לבנות ולהשכירו 100% מהדירות הנוספות במקרקעין כדירות להשכרה ארוכת טווח ארוך בתנאים כפי שנקבעו בחוברת המכרז, כאשר 50% מהדירות הנוספות במקרקעין לדיור בשכר דירה מופחת לזכאים.
כאמור לעיל הרשות לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להגדלת מספר יחידות הדיור.

מובא בזאת לידיעת החוכר כי רמ"י לא תפצל את הסכם החכירה אלא לאחר רישום החלוקה (פרצלציה) בלשכת רישום המקרקעין ובתום תקופת ההשכרה של 20 שנים כקבוע בהסכם העיקרי. עד לתום תקופת ההשכרה, הרשות לא תקנה לחוכר זכות בעלות במקרקעין נשוא החוזה.

החוכר יהיה אחראי לכל הפעולות המשפטיות הנדרשות והכרוכות בטיפול ברוכשי היחידות (מבלי לפגוע מחובת השכרת הדירות להשכרה למשך תקופת ההשכרה) עד לרישום זכויותיהם בלשכת רישום המקרקעין.

העברת זכויות החכירה במקרקעין בתקופת הבניה או בתקופת ההשכרה הינה אסורה, אלא אם תבוצע בהתאם להוראות סעיף 18 להסכם העיקרי ובכפוף לכך שעד לתום תקופת ההשכרה, העברת זכויות החכירה תתבצע לכל המתחם כחטיבה אחת או כחלק יחסי (מושע) ובכל מקרה בעלי הזכויות במקרקעין לא יעלו על שלושה.

בקשה להעברת זכויות כאמור תותנה בין היתר, באישור מראש ובכתב של דירה להשכיר כי מקבל הזכויות הסדיר את כל התחייבויותיו כלפי דירה להשכיר כמתחייב מתנאי המכרז וההסכם העיקרי וכי הוא המציא לרמ"י 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 התנאים הקבועים בהסכם העיקרי המצורף לחוברת המכרז.

ידועות לחוכר כל הנחיות רמ"י, ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה המצורפת לחוברת המכרז. החוכר יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב א החוכר. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את החוכר בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח", או בשיעור אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מפוקח, מעל ל-50% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.

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

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

מבלי לגרוע מכך ומכל דין אחרף יישא החוכר באחריות המלאה לניהולו ואחזקתו התקינה של המתחם, באמצעות חברת אחזקה, לרבות לפי מפרט התחזוקה.

8.4 **<u>פירוט דמי שכירות / דמי ניהול</u>**

** הערה – מצ"ב הנתונים ע"פ <u>ההכנסות בפועל</u> שהוצגו מועד הקובע.

יחד עם זאת עוד טרם המועד הקובע נחתמו הסכמי שכירות שוכרים נוספים, אשר נמצאים בשלב אכלוס. הנתונים גולמו בתחשיב.

כ"כ ע"פ הנמסר ע"י החברה לידיעה - לאחר המועד הקובע נמשכו השכרות בקצב המצופה כך שבעת עריכת השומה נותרו מס' דירות בודדות לשיווק במחיר מופחת.

הוצגה רשימת דירות עם דמי שכירות שמתקבלים בהן, ע"פ פילוח לדמי שכירות במחיר מופחת ודמי שכירות במחיר שוק חופשי.

לפי דיווח החברה במועד הקובע קיימות הכנסות מ- 294 יח"ד לפרטיים (מתוך 341):

** 131 יח"ד מושכרות במחיר מופחת תמורת דמ"ש של	527,880 ₪.
** 163 יח"ד מושכרות במחיר שוק חופשי תמורת דמ"ש של	1,024,700 ₪.
	=========
סה"כ דמ"ש מתקבל בפועל מיח"ד מושכרות	1,552,580 ₪.

יתרת דירות לשיווק[19]

** 40 יח"ד לשיווק במחיר מופחת תמורת דמ"ש צפוי של	118,400 ₪.
** 7 יח"ד לשיווק במחיר שוק חופשי תמורת דמ"ש צפוי של	46,450 ₪.
	=========
סה"כ דמ"ש צפוי מיחידות לשיווק	164,850 ₪.
	=========
סה"כ דמ"ש חודשי כולל	**1,717,430** ₪

[19] כאמור, בחלקן הושכרו זה מכבר לאחר המועד הקובע (19 יח"ד) – דמי השכירות גולמו בתחשיב כשטח מושכר.

פילוח דמ"ש לפי מופחת / שוק:

דמ"ש כולל (בפועל וצפוי) ליחידות בדמ"ש מופחת	:	646,280 ₪
דמ"ש כולל (בפועל וצפוי) ליחידות בדמ"ש שוק	:	1,071,150 ₪
		========
סה"כ דמ"ש חודשי בפרויקט		1,717,430 ₪

דמי השכירות נקובים ע"פ מחירון
ניתן לראות כי דמי השכירות הממוצעים המתקבלים לדירה לחודש הם כ- 5,036 ₪ ליח"ד בממוצע.

בנוסף לדמ"ש הדיירים משלמים תשלומים שוטפים כגון ארנונה, חשמל, וועד בית/דמי ניהול/ אחזקה ועוד.

סה"כ דמי ניהול חודשיים שמתקבלים כ- 161 א' ₪.

דמי ניהול הממוצעים ליח"ד עומדים על 472 ₪ + מע"מ לחודש.

8.5 קווים מנחים פרק כ"ח - אגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים.

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 המיועד להשכרה לטווח ארוך, ברובע לכיש החדש בצפון העיר אשדוד.

בביקור במקום ובמסמכים שהוצגו כגון ת. גמר, בניני המגורים בשלבי אכלוס סופיים.

9.2 במועד הקובע, זכויות החברה נרשמו בהערת אזהרה.

ע"פ הסכם רכישה שהוצג החברה רכשה 25% מן הזכויות של מחברת שבירו (להלן "המוכרת") במושע בפרויקט.

ע"פ הסכם הרכישה והסכם שיתוף החברה הינה בעלת הזכויות בפרויקט לפי חלק יחסי.

ע"פ ההסכם, בשלב ראשון יחזיקו בפרויקט 3 חברות שונות. חברת מגדל ביטוח תחזיק ב- 50% מהפרויקט. החברה תחזיק ב- 25%, והיתרה תישאר בידי המוכרת.

הנ"ל עומד בתנאי החכירה המיוחדים שנקבעו ע"י רמ"י במסגרת הסכם החכירה.

9.3 מטרת חוות הדעת הינה אומדן שווי זכויות החכירה המהוונת המלאה בנכס בכפוף לנתוני השכירות, וזאת למטרת שווי בספרי החברה.

זכויות החכירה של המוכרת נרשמו לאחרונה בכלל החלקות. וזכויות החברה נרשמו כאמור בהערת אזהרה.

9.4 הוצגו בפנינו נתוני שכירות אשר תואמים בסדר גודל למחירון שנקבע.

במועד הקובע מרבית מהדירות מאוכלסות, כאשר היתרה במגמת השכרה, לרבות הסכמים נוספים שנחתמו לאחר המועד הקובע במחירים התואמים את המחירון החברה.

כ"כ המחירים בפועל תואמים בסדר גודל את התחזית שהובאה בחשבון בשומה קודמת.

מעבר לדמי השכירות עתידים השוכרים לשלם כמקובל גם תשלומים שוטפים לרבות שירותי אחזקה וניהול.

ע"פ הוראות רמ"י ניהול הפרויקט יופקד בידי חברת ניהול, לרבות הסבת ההכנסות וההוצאות השוטפות.

מאחר והושכרו מרבית יחידות הדיור והפרויקט מאוכלס ופעיל, צומצם מקדם ההפחתה שניתן בשומה קודמת.

מר שרון תוסיה באמצעות חברה בבעלותו יפקח וינהל את ההשכרות והפרסום כנציג מטעם הבעלים.

הדבר תואם את המקובל בפרויקטים אחרים.

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

מחצית מן הדירות מושכרות בדמ"ש שוק ומחצית מן הדירות במחיר מפוקח.

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

נבחנו היתרי הבניה של הפרויקט. לפי החברה, כלל הדירות בפרויקט בנויות בהתאם להיתר הבנייה. בכלל המגרשים ניתנה לפרויקט תעודת גמר שמאשר כי אכן הפרויקט בנוי לפי היתר. מדובר במבנים דומים לרבות בשטח הדירות ורמת מפרט הגמר.

9.6 **<u>התחשיב בוצע בהתפלגות לשתי תקופות:</u>**

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 לדמ"ש שוק ודמ"ש מופחת. כ"כ בהתפלגות לדירות מושכרות בפועל ולדירות לשיווק.
שיעורי ההיוון מגלמים בין היתר אי תפוסה וסיכון.

התחשיב נערך בהתאם לריכוז ההכנסות שהוצג ע"י החברה, תוך בדיקה של נתוני שכירות בפועל לדירות שאוכלסו, והצלבות בלתי תלויות בהתאם לנתוני השיווק.

בהתאם למקובל בפרויקטים דומים, ובהתאם לכללי הסכמי השכירות, השוכר משלם בנוסף לדמ"ש הוצאות שוטפות כגון דמי ניהול, חשמל, ארנונה וכו'.

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 מהוון למועד השומה.

9.7 לאור אכלוסן המהיר של הדירות מאז שומה קודמת לרבות קבלת תעודות גמר צומצמו מקדמי הסיכון וההפחתות. יחד עם זאת לשם הזהירות ומאחר ולא כל הדירות הושכרו גולמה הפחתה גלובאלית.

9.8 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, ע"פ מאפייני היחידות, כיווני אוויר וכדו'.

9.9 הנכס ממוקם בשכונת לכיש החדשה, אשר מאופיינת בבניה רוויה בשילוב מגדלים ושטחי מסחר, בשילוב עם שטחים ציבוריים פתוחים (פארק לכיש) ומבני ציבור וקריית ספורט חדשה.

ביקור בסביבה מלמד כי הרובע החדש נמצא בתנופת בניה, לרבות מערכת תחבורה BRT הצמודה לנכס.

ע"פ תכנון עתידי שכונה א' הצמודה לנכס מדרום, עתידה לעבור אף היא הליכי התחדשות עירונית.

9.10 בסיס לשיעור ההיוון הוא הצפי לריבית ריאלית חסרת סיכון לטווח ארוך שכן זרם ההכנסות ומחירי המכירה ריאליים גם הם (העלייה הריאלית שגולמה מזערית). מעבר לריבית הבסיסית שיעור ההיוון כולל בעיקר אי נזילות, פחת (בשים לב לעלויות שיפוץ שנלקחו בנפרד) סיכון כפרויקט להשכרה לאורך זמן.

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

9.12 **אינפלציה, ריבית ומצב מלחמה-**

לעניין הריבית והאינפלציה – ב-3-2 שנים האחרונות, המשק מצוי בסביבת ריבית גבוהה ובשיעורי אינפלציה החורגים מיעדי בנק ישראל.

מזה זמן האינפלציה מצויה בטווח יעד בנק ישראל ובוצעו מספר הורדות ריבית.

לעניין המצב הביטחוני-
מאחר וחלפו למעלה משנתיים מאז פרוץ המשבר הבטחוני ועד להיום, ואין מגבלות במשק, רובן המוחלט של עסקאות ההשוואה מגלמות את אי הוודאות הנ"ל לרבות נתוני המקרו האחרים. היכן שנדרש גולמו התאמות.
היכן שנדרש גולמו התאמות.

9.13 סיכונים וסיכויים:

סיכונים:
המשך אי הוודאות הביטחונית מעבר לצפוי, עצירת הורדות הריבית וצמצום ביקושים, 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.
גידול באינפלציה וגלישת המשק למיתון ולצמצום ביקושים לאור המצב הביטחוני.

סיכויים:
התייצבות ביטחונית וחזרת המשק לשגרה, המשך הורדת ריבית, גידול בביקושים, שוכרים יחדשו הסכמים בדמ"ש גבוהים מהתחזית גידול ריאלי במחירים מעבר לתחזית.

10. נתוני שוק :

10.1 נתוני מכר

** בפרויקט "אקווה פארק" של חברת עמרם אברהם הסמוך לנכס מצפון, בשכונת לכיש, שווקו בשלה החולפת דירות במחיר שוק כדלהלן :

דירת 3 חדרים בקומה 10 משווקת תמורת 2.15 מ' ₪
דירות 4 חדרים בקומות 2-6 משווקות תמורת 2.79 מ' ₪
דירת 5 חדרים בקומה 1 כולל מרפסת גדולה משווקת תמורת 3.15 מ' ₪

מדובר בפרויקט הכולל כ-1,200 יח"ד במסגרת "מחיר למשתכן" הכולל תמהיל בניינים משתנה לרבות מגדלים מעל קומת מסחר.

להלן מס' עסקאות שבוצעו בפרויקט לאחרונה (במחירי שוק) :

חלקה	יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
דירת 3 חדרים						
107	05/04/2026	2,320,000	75	3	9	30,933
106	17/03/2026	2,100,000	75	3	20	28,000
107	10/05/2026	2,200,000	75	3	10	29,333
107	18/02/2026	2,450,000	79	3	12	31,013
106	18/01/2026	2,100,000	77	3	7	27,273
106	05/11/2025	2,250,000	75	3	25	30,000
107	05/10/2025	2,300,000	79	3	8	29,114
דירת 4 חדרים						
107	08/07/2026	2,590,000	95	4	7	27,263
107	25/05/2026	2,500,000	95	4	9	26,316
107	10/05/2026	2,520,000	95	4	10	26,526
106	26/02/2026	3,100,000	105	4	27	29,524
107	08/01/2026	2,570,000	96	4	12	26,771
106	27/10/2025	2,900,000	105	4	19	27,619
דירת 5 חדרים						
107	13/04/2026	4,000,000	126	5	16	31,746
107	07/12/2025	4,150,000	131	5	15	31,679

** בגוש 2062 חלקה 77, בפרויקט חדש מזרחית לנכס שבנדון, (בתווך הרחובות הרצל, בן גוריון, ז'בוטינסקי), נמכרו בשנה החולפת מס' רב של דירות.

מדובר בפרויקט רב קומות בצפיפות גבוהה במיוחד, המהווה סטריפ מעל הכביש הראשי ומעל חזית מסחרית.

כ"כ המחירים מגלמים הנחה של כ- 10% -12% שניתנה במכירה במסגרת "חבר".

בוצעו התאמות לנכס שבנדון.

תאריך	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
דירת 2 חדרים					
18/06/2026	1,674,000	57	2	4	29,368
תאריך	**מחיר ב-₪**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
דירת 3 חדרים					
18/05/2026	2,159,000	83	3	28	26,012
04/05/2026	1,854,000	82	3	4	22,610
03/05/2026	1,869,000	82	3	5	22,793
26/11/2025	2,200,000	82	3	7	26,829
25/09/2025	2,192,000	83	3	11	26,410
15/09/2025	2,361,401	83	3	17	28,451
תאריך	**מחיר ב-₪**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
דירת 4 חדרים					
05/07/2026	2,554,000	103	4	22	24,796
30/06/2026	2,614,000	103	4	26	25,379
30/06/2026	2,599,000	103	4	25	25,233
24/06/2026	2,364,000	103	4	13	22,951
24/06/2026	2,539,000	103	4	21	24,650
22/06/2026	2,304,000	103	4	9	22,369
21/06/2026	2,524,000	103	4	20	24,505
21/06/2026	2,569,000	103	4	23	24,942
21/06/2026	2,334,000	103	4	11	22,660
18/06/2026	2,349,000	103	4	12	22,806
17/06/2026	2,319,000	103	4	10	22,515
15/06/2026	2,509,000	103	4	19	24,359
14/06/2026	2,289,000	103	4	8	22,223
07/06/2026	2,214,000	103	4	3	21,495
03/06/2026	2,269,000	103	4	3	22,029
02/06/2026	2,524,000	103	4	20	24,505
02/06/2026	2,479,000	103	4	17	24,068
29/05/2026	2,344,000	103	4	8	22,757
26/05/2026	2,269,000	103	4	3	22,029
20/05/2026	2,389,000	103	4	11	23,194
20/05/2026	2,284,000	103	4	4	22,175
19/05/2026	2,374,000	103	4	10	23,049
19/05/2026	2,329,000	103	4	7	22,612
17/05/2026	2,404,000	103	4	12	23,340

תאריך	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	חדרים	קומה	מחיר למ"ר
דירת 4 חדרים - המשך					
17/05/2026	2,464,000	103	4	16	23,922
15/05/2026	2,299,000	103	4	5	22,320
14/05/2026	2,509,000	103	4	19	24,359
13/05/2026	2,329,000	103	4	7	22,612
13/05/2026	2,494,000	103	4	18	24,214
10/05/2026	2,449,000	103	4	15	23,777
08/05/2026	2,494,000	103	4	18	24,214
06/05/2026	2,359,000	103	4	9	22,903
05/05/2026	2,314,000	103	4	6	22,466
03/05/2026	2,259,000	103	4	6	21,932
03/05/2026	2,229,000	103	4	4	21,641
03/05/2026	2,359,000	103	4	9	22,903
03/05/2026	2,344,000	103	4	8	22,757
31/12/2025	2,762,000	103	4	10	26,816
תאריך	**מחיר ב-₪**	**שטח במ"ר**	**חדרים**	**קומה**	**מחיר למ"ר**
דירת 5 חדרים					
06/07/2026	3,199,000	139	5	22	23,014
19/05/2026	2,814,000	139	5	4	20,245
18/05/2026	3,124,000	139	5	15	22,475
18/05/2026	3,244,000	139	5	25	23,338
17/05/2026	2,834,000	139	5	3	20,388
15/05/2026	3,109,000	139	5	16	22,367
15/05/2026	2,794,000	125	5	14	22,352
15/05/2026	3,059,000	139	5	27	22,007
06/05/2026	3,229,000	139	5	24	23,230
03/05/2026	3,259,000	139	5	26	23,446
11/11/2025	3,367,000	139	5	22	24,223
05/10/2025	3,207,000	139	5	10	23,072
30/09/2025	3,320,000	139	5	19	23,885
28/09/2025	3,441,000	139	5	22	24,755

** בגוש 2062 חלקה 105, דווחו מס' עסקאות יח"ד במחיר שוק בשנה האחרונה, בפרויקט הכולל מבנים בני 8 קומות[20]:

ביום 22.10.25 נמכרה דירת 4 חדרים בשטח של 92 מ"ר, בק' קרקע, תמורת 2.76 מ' ₪.

ביום 25.8.25 נמכרה דירת 3 חדרים בשטח של 67 מ"ר, בקומה 7, תמורת 2.42 מ' ₪.

ביום 25.8.25 נמכרה דירת 3 חדרים בשטח של 71 מ"ר, בקומה 7, תמורת 2.44 מ' ₪.

ביום 30.7.25 נמכרה דירת 3 חדרים בשטח של 67 מ"ר, בקומה 3, תמורת 2.34 מ' ₪.

10.2 נתוני שכירות

הערה - בנכס שבנדון מהווה פרויקט השכרה לטווח ארוך ייחודי בסביבה חדשה בעלת יתרון מיקומי, כאשר דמי השכירות המופחתים מפוקחים ע"י שמאי אשר קובע דמ"ש שוק.

ע"פ המשולם בפועל בדירות ששווקו לאחרונה נראה כי קיימת היענות למחירים שנקבעו לדירות בדמ"ש שוק, דבר במהווה אינדיקציה לתקפות הנתונים.

דירות שמוצעות להשכרה בסביבה הקרובה לנכס, מהוות בד"כ דירות קטנות ו/או ותיקות (כגון דירות שיכון ברובע א') ופחות משקפות את מחיר השוק לדירות החדשות בפרויקט שבנדון.

להתרשמות להלן מס' נתונים:

** ברחוב ז'בוטינסקי 45, ברובע א' באשדוד, מוצעת להשכרה בפרויקט חדש בן 29 קומות, דירת 5 חדרים, 125 מ"ר + 21 מרפסת בקומה 19, עם נוף לים, תמורת 8,700 ₪.

דירה נוספת דומה בקומה 21 מוצעת להשכרה תמורת 8,800 ₪.

דירה נוספת דומה בקומה 15, ללא נוף לים, מוצעת להשכרה תמורת 8,000 ₪.

** ברחוב ז'בוטינסקי 40, ברובע א' באשדוד, מוצעת להשכרה דירת 2 חדרים חדשה מקבלן, 60 מ"ר בקומה 3, תמורת 4,800 ₪.

** ברחוב שמואל מרזוק, ברובע א' באשדוד, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים משופצת, 110 מ"ר בקומה ראשונה, תמורת 5,200 ₪.

** ברחוב שבי ציון 31, ברובע א' באשדוד, מוצעת להשכרה דירת 5 חדרים משופצת + ממ"ד, בקומה ראשונה, תמורת 5,300 ₪

** ברחוב רוגוזין 17 ברובע ד', באשדוד, מוצעת להשכרה דירת 4 חדרים, בשטח של 100 מ"ר בקומה שמינית, תמורת 5,200 ₪ לחודש. ועד בית לחודש 250 ₪.

[20] הפרויקט כולל במקביל יח"ד במחיר מופחת.

10.3 סקירת עליית מחירי דיור

** ע"פ דו"ח מדד מחירי דירות של הלמ"ס החל משנת 2010 ועד לחודש מרס 2026 עולה כדלקמן :

בינואר 2010	:	מדד	247.1
במרס 2026	:	מדד	599.6

בגילום שיעור עליית המדד בתקופה זו המתבטא בכ- 28%, מתקבלת עלייה ריאלית של כ- 215% (כ- 13.4% שנתי).

** מדד הבסיס 100.0 החל משנת 1993

כ"כ ע"פ סקירת הלמ"ס (ר' להלן) מחירי הדיור ירדו מרס 2025 עד למרס 2026 בכ-1% (כלל ארצי).

להלן סקירה מחירי דירות שבוצעו בשנת 2025/6 באשדוד ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

מחוזות ומספר חדרים	2025 I-III מחיר ממוצע	2025 I-III מספר עסקאות	2025 IV-VI מחיר ממוצע	2025 IV-VI מספר עסקאות	2025 VII-IX מחיר ממוצע	2025 VII-IX מספר עסקאות	2025 X-XII מחיר ממוצע	2025 X-XII מספר עסקאות	2025 ממוצע שנתי מחיר ממוצע	2025 ממוצע שנתי מספר עסקאות	2026 I-III מחיר ממוצע	2026 I-III מספר עסקאות
ערים גדולות												
אשדוד - 70	2,061.5	522	2,032.8	456	2,156.3	448	2,188.5	427	2,111.1	1,845	2,091.9	329
1-2	1,484.9	47	1,289.7	34	1,380.4	32	1,355.6	34	1,387.6	148	1,303.9	19
3-2.5	1,585.2	157	1,639.1	141	1,708.2	142	1,626.7	136	1,638.4	576	1,635.2	113
4-3.5	2,157.4	195	2,126.7	195	2,101.7	178	2,176.7	150	2,141.0	720	2,081.1	124
5-4.5	2,718.6	116	2,655.8	78	3,153.1	88	3,156.0	97	2,963.6	367	2,959.5	65
6-5.5	3,053.6	7	3,767.5	8	3,460.6	8	3,454.0	10	3,430.6	34	3,532.0	8

להלן סקירה מחירי שכירות שבוצעו בשנת 2024 באשדוד ע"פ רבעונים ומס' חדרים.

	2024 I-III מחיר ממוצע	2024 I-III טעות דגימה	2024 IV-VI מחיר ממוצע	2024 IV-VI טעות דגימה	2024 VII-IX מחיר ממוצע	2024 VII-IX טעות דגימה	2024 X-XII מחיר ממוצע	2024 X-XII טעות דגימה
אשדוד - 70	4,116.2	49	4,126.2	51	4,172.5	52	4,217.4	53
1-2	2,906.9	86	2,887.5	85	2,927.5	84	2,942.9	87
3-2.5	3,742.0	59	3,752.7	61	3,791.9	63	3,791.5	62
4-3.5	4,571.8	57	4,606.7	57	4,672.3	57	4,721.5	57
6-4.5	5,666.7	151	5,728.7	153	5,886.1	158	5,932.9	160

המחיר מגלם שכירות בדירות / יח"ד במגוון מאפיינים – אזורים שונים, גילאי מבנה שונים ועוד.

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.

בעסקה שבנדון התקבלה תשואה של <u>3.5%</u>. היחס מבטא את ציפיית השוק למכר דירות עם פרמיה עודפת בחלוף הזמן.

<u>עסקת שוק השוואתית</u>:
לאחרונה פורסמה עסקה לפיה רכשה קרן הריט אזורים Living - 50 דירות ברובע ט"ז באשדוד בתמורה **לכ-107.5 מיליון ₪.**

דירות הנרכשות כוללות דירות 4 ו-5 חדרים בהיקף כולל של 5,407 מ"ר והן מושכרות בתנאי **שוק חופשי**, כאשר חוזי השכירות הקיימים בדירות הנרכשות מסתיימים ב-12 החודשים הקרובים.

הכנסות השכירות השנתיות הנוכחיות מהנכס הנמכר מסתכמות בכ-3.7 מיליון ₪, כאשר החברה מעריכה פוטנציאל להשבחתן לכ-4 מיליון ₪ בשנה. הכנסות אלו משקפות תשואה של כ- % 3.5 עד 3.7% על מחיר הרכישה.

פורסם כי השווי ההוגן של הדירות הנרכשות מוערך <u>בכ-124 מיליון ₪</u>, הגבוה מעלות הרכישה.

<u>מקור מידע נוסף לשיעור התשואה</u>:
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 צפי לשיעור תפוסה גבוה ביותר) 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>

הנ"ל גבוה משועורי התשואה שמוצגים למגורים לעיל, וזאת על מנת להביא בחשבון סיכון בפרויקט והוצאות שונות.

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

להלן נתוני השמאי הממשלתי – ללא מגורים עדכני שקיים:

שימוש	2021		2022		2023		2024		2025
נסקר	מחצית א'	מחצית ב'	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%	6.50%	6.50%
משרדים	6.80%	6.70%	6.70%	6.50%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%	6.75%
מסחר	6.90%	6.70%	6.70%	6.70%	7.00%	7.00%	7.00%	7.00%	6.75%

אין פרסום לגבי שיעורי תשואה למגורים

- **אינפלציה וריבית-**

מאז סקר השמאי הממשלתי האחרון האינפלציה חזרה ליעד בנק ישראל ובוצעו מס' הפחתות ריבית.

- **אי וודאות ביטחונית-**

מאוקטובר 2023 מדינת ישראל שרויה באי וודאות ביטחונית שמשנה עוצמות מפעם לפעם.

בטבלה שלעיל ניתן לראות את הממצאים של השמאי הממשלתי לפני ואחרי פרוץ אי הוודאות הביטחונית. **שיקולי השמאי הממשלתי הם במונחי "טווח ארוך".**

נתוני תשואה מעסקאות מפורסמות בשוק:

- במהלך חודש מאי 2026 דווח כי חברת גב ים מכרה לצד שלישי את מלוא זכיותיה בפארק גב ים יבנה בסכום של 393 מיליון ₪ בתוספת מע"מ.

הנכס בשטח כולל של 32 אלף מ"ר בחטיבת קרקע בשטח של כ-65.6 דונם.

ההכנסה השנתית בפועל עומדת על כ- 18 מיליון ₪. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 4.5%. נראה כי קיים פוטנציאל להכנסות נוספות אולי משטחים בלתי מושכרים.

- במהלך חודש פב' 2026 דווח כי חברת סלע נדל"ן במשא ומתן לרכישת מרכז מסחרי בכ"ס הירוקה הכולל כ- 25 אלף מ"ר למסחר ומשרדים + חניות, במחיר של 580 מ' ₪ + מע"מ.

שיעור התפוסה בנכס במועד העסקה עומד על כ- 93% כאשר הסכמי השכירות הינם לתקופות של כ- 3 עד 7 שנים.

ההכנסה השנתית הצפויה בתפוסה מלאה עומדת על כ- 40.5 מיליון ₪. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 7%.

- 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-6.4%.

- באפריל 2025 פורסם כי חברת מישורים מכרה לצד שלישי מבנה משרדים בן 3 קומות בבנימינה (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- 6.7% בתפוסה מלאה.

- במהלך חודש מרץ 2025 דווח כי חברת מניבים רכש עוד 25% ממתחם סנטרו הכולל מסחר ומשרדים ברחובות מחברת פרשובסקי תמורת 97 מיליון ₪ .

ההכנסה השנתית הצפויה בתפוסה מלאה עומדת על כ- 6.4 מיליון ₪. העסקה משקפת רכישה בשיעור תשואה של כ- 6.6%.

- 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- 6.73%.

12. תחשיב שומה:

דיור להשכרה- שכונת לכיש אשדוד					יוני 2026
גוש	2077				
חלקה	242	243	244		
מגרשים ע"פ תב"ע תמל 1062	11	14	15	**סה"כ**	
שטח מגרש	4,537	2,770	4,164	**11,471**	מ"ר
מס' יח"ד בדמ"ש מופחת	64	107		**171**	יח"ד
מס' יח"ד בדמ"ש שוק	63	107		**170**	יח"ד
סה"כ יח"ד בפרויקט	127	214	127	**341**	יח"ד
תחשיב					
חלק א' - היוון הכנסות מדמי שכירות					
הכנסות מדירות מושכרות בפועל		**דמ"ש חודשי**	**דמ"ש שנתי**	**סה"כ שוטף ל- 19 שנים**	**ערך נוכחי ב-₪**
דירות מושכרות בדמ"ש מופחת	143	3,940	563,400	6,760,800	140,698,299	92,623,937
דירות מושכרות בדמ"ש שוק	170	6,301	1,071,150	12,853,800	267,499,083	172,858,150
סה"כ הכנסות בערך נוכחי	**313**		**1,634,550**	**19,614,600**	**408,197,382**	**265,482,086**
הכנסות מדמ"ש צפוי מדירות לשיווק		**דמ"ש חודשי**	**דמ"ש שנתי**	**סה"כ שוטף ל- 19 שנים**	**ערך נוכחי ב-₪**
דירות לשיווק בדמ"ש מופחת	28	2,960	82,880	994,560	20,697,684	13,474,267
דירות לשיווק בדמ"ש שוק	0		0	0	0	0
סה"כ הכנסות בערך נוכחי	**28**		**82,880**	**994,560**	**20,697,684**	**13,474,267**
סה"כ חלק א'	**341**		**1,717,430**	**20,609,160**	**428,895,066**	**278,956,353**
חלק ב' - תרומת הגרט בסוף תקופה						
סוג יח"ד	**2 חדרים**	**3 חד'**	**4 חד'**	**5 חד'**	**דירות נמיוחדות**	**סה"כ**
כמות יח"ד	64	65	129	65	18	341
שטח פלדלת במ"ר בהיתר (ממוצע)	50	77	97	114	115	
שטח מרפסות בהיתר (ממוצע)	6.4	8.5	8.9	11.9	12.0	
סה"כ שטח אק' - **ע"פ היתרי בניה**	3,310	5,127	12,829	7,585	2,123	30,974
שווי ליח"ד בפרויקט (לפני הפחתת עלויות התאמה) נכון ליום חוות הדעת	1,700,000	2,300,000	2,650,000	3,200,000	3,300,000	
שווי ליח"ד לאחר עלייה שנתית מינימאלית בשיעור של 1%	2,053,785	2,778,651	3,201,489	3,865,949	3,986,760	
סה"כ שווי לפני עלויות שיפוץ	131,442,254	180,612,288	412,992,045	251,286,662	71,761,672	1,048,094,920
עלות שיפוץ ליח"ד והתאמה לסוף תקופה בגילום צפי לעליית מדד תשומות	3,310,400	5,126,650	12,828,625	7,585,375	2,122,575	30,973,625
סה"כ שווי נטו לפני היוון	128,131,854	175,485,638	400,163,420	243,701,287	69,639,097	1,017,121,295
סה"כ שווי לתום תקופת שכירות		5.25%	19.0			384,727,084
סה"כ שווי (חלקים א'+ב')						663,683,438
חלק יחסי לחברה					**0.25**	**165,920,859**
סה"כ לאחר הפחתה למושע					**0.985**	**163,432,047**

ביאור הכנסות מדמי שכירות בערך נוכחי –

דירות מושכרות				
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	6,760,800	6,760,800	12,853,800	12,853,800
2	6,828,408	6,503,246	12,982,338	12,334,763
3	6,896,692	6,255,503	13,112,161	11,836,685
4	6,965,659	6,017,198	13,243,283	11,358,719
5	7,035,316	5,787,972	13,375,716	10,900,053
6	7,105,669	5,567,477	13,509,473	10,459,908
7	7,176,725	5,355,383	13,644,568	10,037,537
8	7,248,493	5,151,368	13,781,013	9,632,221
9	7,320,978	4,955,126	13,918,824	9,243,271
10	7,394,187	4,766,359	14,058,012	8,870,027
11	7,468,129	4,584,784	14,198,592	8,511,855
12	7,542,811	4,410,125	14,340,578	8,168,146
13	7,618,239	4,242,120	14,483,984	7,838,316
14	7,694,421	4,080,516	14,628,823	7,521,804
15	7,771,365	3,925,068	14,775,112	7,218,074
16	7,849,079	3,775,541	14,922,863	6,926,607
17	7,927,570	3,631,711	15,072,091	6,646,911
18	8,006,845	3,493,360	15,222,812	6,378,508
19	8,086,914	3,360,280	15,375,040	6,120,944
סה"כ	140,698,299	**92,623,937**	267,499,083	**172,858,150**

דירות לשיווק				
תקופה	דמ"ש מופחת בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי	דמ"ש שוק בגילום עליה ריאלית	ערך נוכחי
	1.00%	5.15%	1.00%	5.50%
1	994,560	994,560	0	0
2	1,004,506	955,307	0	0
3	1,014,551	917,604	0	0
4	1,024,696	881,388	0	0
5	1,034,943	846,602	0	0
6	1,045,293	813,189	0	0
7	1,055,745	781,094	0	0
8	1,066,303	750,267	0	0
9	1,076,966	720,656	0	0
10	1,087,736	692,213	0	0
11	1,098,613	664,893	0	0
12	1,109,599	638,652	0	0
13	1,120,695	613,446	0	0
14	1,131,902	589,235	0	0
15	1,143,221	565,979	0	0
16	1,154,653	543,641	0	0
17	1,166,200	522,185	0	0
18	1,177,862	501,576	0	0
19	1,189,640	481,780	0	0
סה"כ	20,697,684	**13,474,267**	0	**0**

** במועד הקובע נותרו 28 יח"ד בלבד במחיר מופחת

בדיקת רגישות:

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

במקסימום כ- 167.7 מיליון ₪
במינימום כ- 159.1 מיליון ₪

ביאור לשומה קודמת:

בשומתנו הקודמת נכון ליום 30.6.25 נקבע השווי לכ- 150.5 מיליון ₪.

בשומתנו כיום השווי עלה וזאת מהסיבות המרכזיות הבאות:

- איכלוס מהיר של הדירות
- קבלת טופס 4 ותעודת גמר
- הותאמו מחירים
- צמצום מקדמי סיכון ודחיה לאור האמור לעיל.

למרות הורדות הריבית מאז שומה קודמת בשלב זה לא ערכנו שינויים בשיעורי ההיוון.

13. השומה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי שווי זכויות החכירה המהוונת בדירות שבנדון בכפוף למפורט לעיל הוא **כ- 163.4 מיליון ₪ (מאה שישים ושלוש מיליון וארבע מאות אלף ₪).**

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

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות – דעת שומת מקרקעין מקיפה

אומדן שווי 52 יח"ד חלק מפרויקט מגורים

רחוב הרברט סמואל, חדרה

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תוכן עניינים

פרטי הנכס 5

תאור הפרויקט וסביבתו 6

הרקע התכנוני 16

רישוי 23

הזכויות בנכס 29

גורמים ושיקולים באומדן השווי 33

נתוני השוואה 34

שווי מפורט של היחידות שבנדון 38

השומה 40

12 ביולי 2026

מספרנו : 36180.2

לכבוד,

רנט איט – ריט מגורים בע"מ

חוות – דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי 52 יח"ד חלק מפרויקט מגורים

רחוב הרברט סמואל, חדרה

בהתאם לבקשתכם בדקנו את הנכס שבנדון למטרת אומדן שוויו , להלן חוות דעתי :

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים ישום חשבונאות בינלאומית **I.F.R.S** תקן **IAS 40** – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16)

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורכי חוות הדעת : ירון ספקטור + גיל סיטון

פרטי השכלה של ירון ספקטור :

- אוניברסיטת בר אילן תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
  תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

פרטי השכלה של גיל סיטון :

- האוניברסיטה העברית ירושלים- תואר ראשון בגאוגרפיה ומדע המדינה- 1995.
  תואר שני תכנון עירוני- 1998.
- אוניברסיטת תל אביב- שמאות מקרקעין וניהול נכסים- 1998.
- -מכללת קרית אונו- תואר ראשון במשפטים 2009.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **725** ב"פנקס שמאי המקרקעין" בישראל".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מגה אור החזקות, אבו פימלי ריט, סלע בינוי, דונה, דוניץ - אלעד , י.ח דמרי, אביסרור משה ובניו, ריט 1, תנופורט, סופרין, קבוצת מבנה, חברה לפיתוח קיסריה, אקרו נדל"ן, סונול ישראל וסונול נדלן והשקעות, רוטשטיין נדל"ן, רובינשטיין, אספן, קנדה ישראל, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, הכשרה ביטוח, גלובוס סנטר, אזורים, אשטרום, תידהר, קבוצת לאטי בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

בעלי הזכויות בנכס	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ
מזמין חוות הדעת	:	רנט איט – ריט מגורים בע"מ
מועד הזמנת חוות הדעת	:	2 ביולי 2026.
תאריך הביקור[1]	:	17 במאי 2026.
המועד הקובע לחוות הדעת	:	30 ביוני 2026.
הנסיבות בגינן בוצעה ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיימת התחייבות לשיפוי אשר ניתנה בתאריך 6.7.2026 ע"י רנט איט ריט מגורים בע"מ עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדו"חות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. 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.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] הביקור בנכס בוצע ע"י שמעון גרוניך, שמאי מקרקעין ושבו כהן מתמחה.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי הנכס

גוש מספר	:	10036					**סה"כ**
חלקות מספר	:	99	100	103	104	415	-
שטח חלקות רשום במ"ר	:	3,291	3,165	3,215	3,272	2,534	**15,477**
מגרשים מספר (*)	:	2202				2204	-
שטח המגרש במ"ר	:	9,462				2,082	**11,544**
מיקום	:	מתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, חדרה					
הזכויות בנכס	:	בפני הח"מ הוצג הסכם רכישה ממנו עולה כי חברת רנט איט רכשה 52 יח"ד בפרויקט שבנדון כגמורות ומוכנות לאכלוס (בעלות פרטית).					
(*) על פי תכנית בניין עיר מספר חד/1212							

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאור הפרויקט וסביבתו

הפרויקט בו ממוקמות הדירות הינו פרויקט הכולל 4 בניינים עם עירוב שימושים למסחר, מבני ציבור ומגורים בהיקף כולל של כ- 3,650 מ״ר עיקרי למסחר, 520 מ״ר לשימוש עיקרי למבני ציבור ו- 460 יח״ד, במתחם הרחובות הרברט סמואל, מלחמת ששת הימים ואחד העם, בעיר חדרה.

הפרויקט ממוקם בתחום גוש מספר 10036, חלקות מספר 99, 100, 103, 104 ו- 415 מגרש מספר 201 (על פי תוכנית בניין עיר מספר 302-1126952) בשטח קרקע של 8,613 מ״ר.

נשוא חוות הדעת, מהווה 52 יח״ד בנויות מתוך הפרויקט בשלמות.

רחוב הרברט סמואל הינו רחוב ראשי דו סטרי, בעל שני נתיבי מסלול בכל כיוון, תחום ממערב בכביש מספר 4 וממזרח במפגש הרחובות יצחק רבין, ירושלים וחטיבת הנח״ל.
רחוב מלחמת ששת הימים מהווה רחוב דו סטרי התחום מצפון בשדרות חרות ומדרום ברחוב סמילנסקי.
רחוב אחד העם מהווה רחוב דו/חד סטרי התחום ממערב ברחוב רמב״ם וממזרח ברחוב הגיבורים.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה של בניינים ותיקים בני 4- 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית (ברובם לאורך רחוב הרברט סמואל) לצד פרויקטים לבנייה רוויה חדשה ושטחים לא מבונים ולצד מתחם התחנה המרכזית של העיר, אשר עתיד לשנות את יעודו למטרת מגורים ומסחר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תיעול, ביוב וכיוצ״ב.
הפרויקט נשוא חוות הדעת, פונה בחזית צפונית לרחוב הרברט סמואל, חזית מזרחית לרחוב מלחמת ששת הימים, חזית דרומית לרחוב אחד העם וצלע המערבי עתיד לפנות לגינה ציבורית של המתחם ולרחוב רמב״ם.

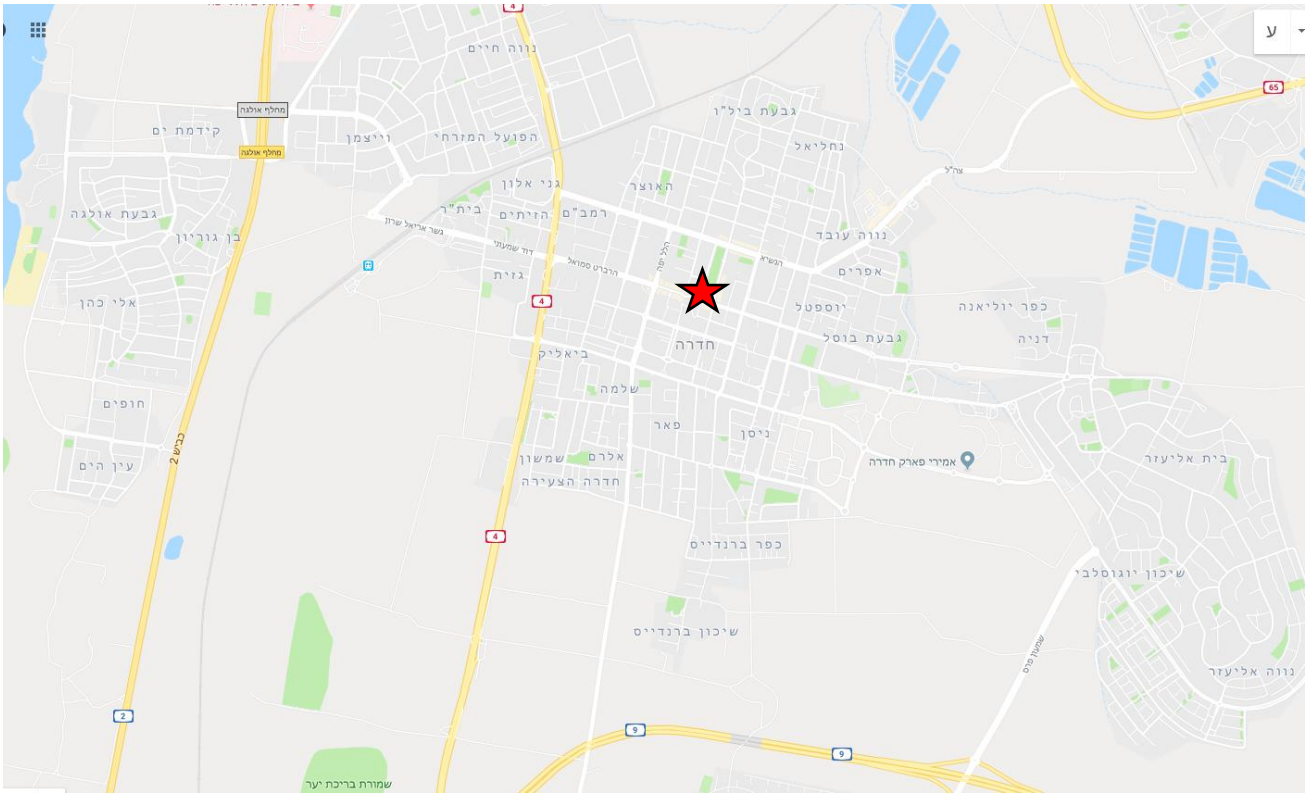
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

צילום הפרויקט בו ממוקמות 52 הדירות נשוא חוות הדעת:

הקמת הפרויקט הסתיימה והתקבל טופס 4.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

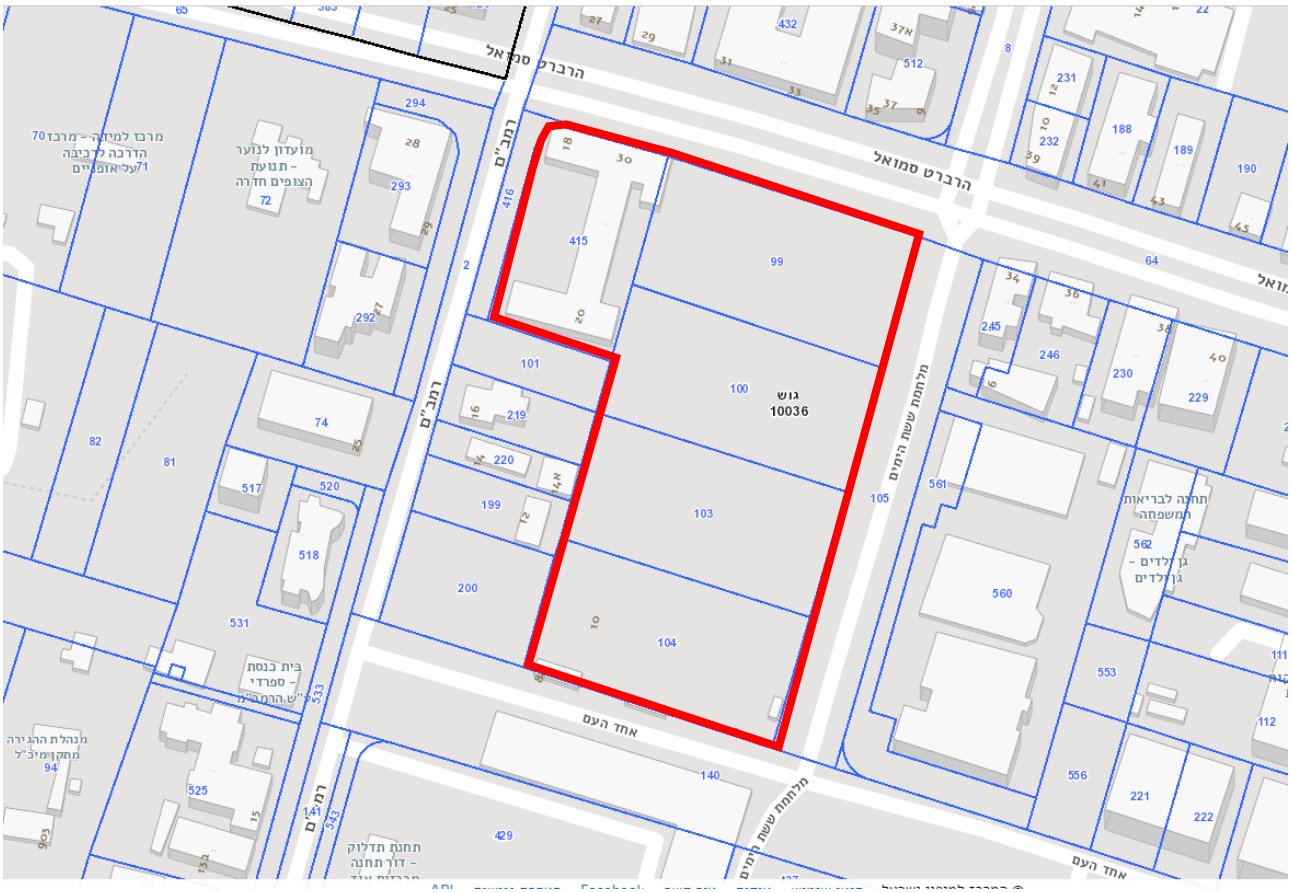
מפת הסביבה



מיקום משוער של הפרויקט שבנדון מסומן בכוכב אדום.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מפת גוש חלקה מאתר המפות הממשלתי



חלקות מספר 99, 100, 103, 104, 415 שבנדון מסומנות באדום.

המתחם תחום כדלקמן:

מצפון : רחוב הרברט סמואל.

מדרום : רחוב אחד העם.

ממזרח : רחוב ששת הימים.

ממערב : רחוב רמב"ם.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תאור הפרויקט

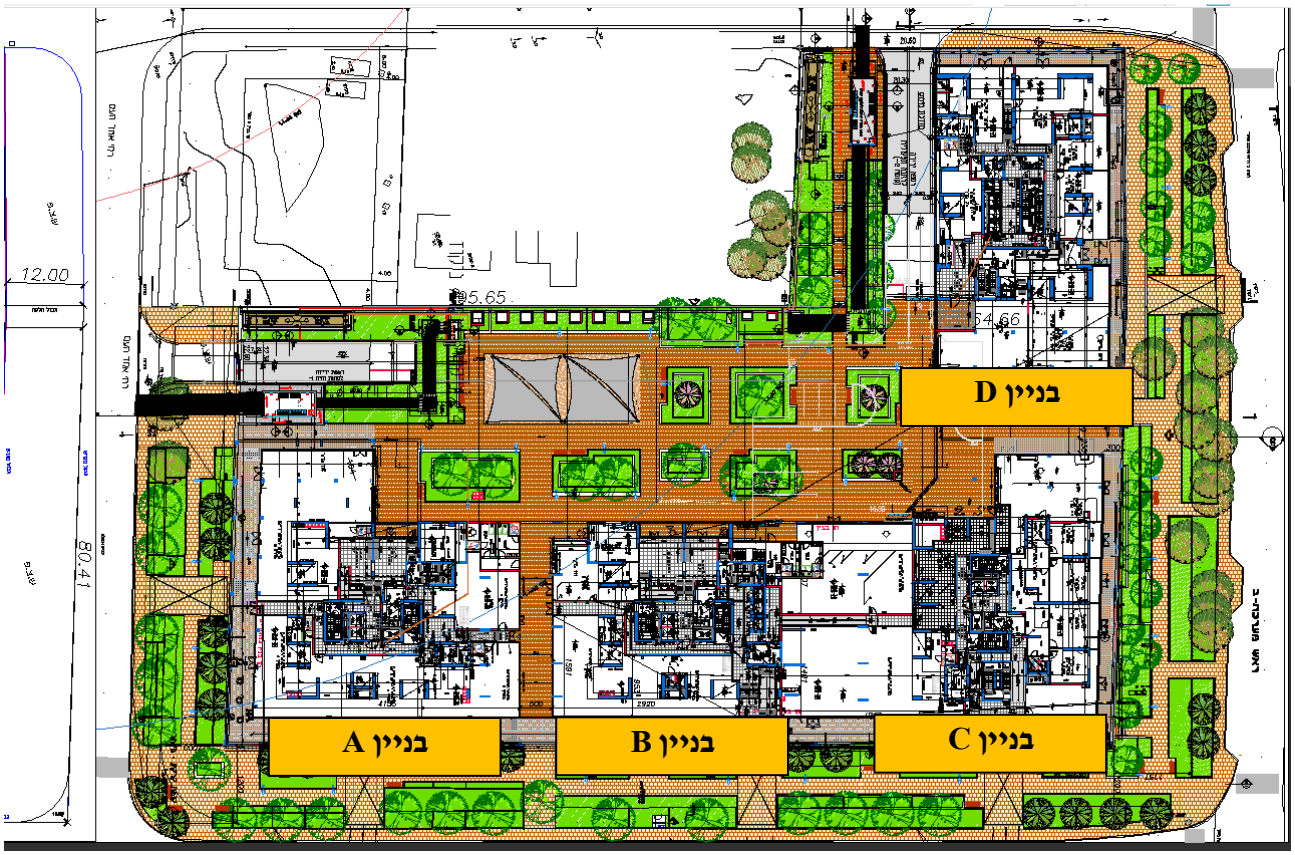
להלן תאור הפרויקט

כללי:

הוקמו 4 בניינים מעל קומת מסחר משותפת ומעל 4 קומות מרתפי חניה כלדקמן :

בניין A	:	22 קומות וסה"כ 107 יח"ד
בניין B	:	22 קומות וסה"כ 107 יח"ד
בניין C	:	קומת מבני ציבור + 21 קומות מגורים וסה"כ 102 יח"ד
בניין D	:	25 קומות וסה"כ 144 יח"ד
סה"כ	**:**	**460 יח"ד**

העמדת הבניינים (קומת הקרקע – שטחי מסחר):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

52 הדירות נשוא חוות הדעת:

מס"ד	דירה מספר	בניין	כיוון	מספר חדרים	קומה	סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	חנייה
1	14	A	דרום-מערב	5	4	117	22	עוקבת
2	31	C	דרם	3.5	8	84	10	0
3	34	C	צפון-מערב	5	8	117	22	עוקבת
4	65	C	צפון-מזרח	5	14	117	22	עוקבת
5	69	C	צפון-מערב	5	15	117	22	עוקבת
6	70	C	צפון-מזרח	5	15	117	22	עוקבת
7	72	B	דרום-מזרח	4	16	95	12	1
8	74	C	צפון-מערב	5	16	117	22	עוקבת
9	75	C	צפון-מזרח	5	16	117	22	עוקבת
10	78	A	צפון-מזרח	4	17	95	12	1
11	77	B	דרום-מזרח	4	17	95	12	1
12	79	C	צפון-מערב	5	17	117	22	עוקבת
13	80	C	צפון-מזרח	5	17	117	22	עוקבת
14	81	A	מזרח	3.5	18	84	18	0
15	82	A	דרום-מזרח	4	18	95	18	1
16	83	A	צפון-מזרח	4	18	95	18	1
17	82	B	דרום-מזרח	4	18	95	18	1
18	84	C	צפון-מערב	5	18	117	22	עוקבת
19	85	C	צפון-מזרח	5	18	117	22	עוקבת
20	87	A	דרום-מזרח	4	19	95	18	עוקבת
21	88	A	צפון-מזרח	4	19	95	18	עוקבת
22	87	B	דרום-מזרח	4	19	95	18	1
23	87	C	דרום-מערב	4	19	95	18	1
24	89	C	צפון-מערב	5	19	117	22	עוקבת
25	90	C	צפון-מזרח	5	19	117	22	עוקבת
26	91	A	מזרח	3.5	20	84	18	0

המשך בעמוד הבא.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מס"ד	דירה מספר	בניין	כיוון	מספר חדרים	קומה	סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	חנייה
27	92	A	דרום-מזרח	4	20	95	18	עוקבת
28	93	A	צפון-מזרח	4	20	95	18	עוקבת
29	92	B	דרום-מזרח	4	20	95	18	עוקבת
30	92	C	דרום-מערב	4	20	95	18	1
31	95	C	צפון-מזרח	5	20	117	22	עוקבת
32	96	A	מזרח	3.5	21	84	18	0
33	97	A	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת
34	98	A	צפון-מזרח	4	21	95	18	עוקבת
35	96	B	מזרח	3.5	21	84	18	0
36	97	B	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת
37	98	B	צפון-מזרח	4	21	95	18	עוקבת
38	100	B	צפון-מערב	5	21	117	22	עוקבת
39	96	C	דרם	3.5	21	84	18	0
40	97	C	דרום מערב	4	21	95	18	1
41	98	C	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת
42	100	C	צפון-מזרח	5	21	117	22	עוקבת
43	101	A	מזרח	3.5	22	84	18	0
44	102	A	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת
45	103	A	צפון-מזרח	4	22	95	18	עוקבת
46	105	A	צפון-מערב	5	22	117	22	עוקבת
47	101	B	מזרח	3.5	22	84	18	0
48	102	B	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת
49	103	B	צפון-מזרח	4	22	95	18	עוקבת
50	105	B	צפון-מערב	5	22	117	22	עוקבת
51	101	C	דרם	3.5	22	84	18	0
52	103	C	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת

הערות:

לכל יח"ד צמוד מחסן.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>רמת הגמר בדירות המגורים הינה רמת גמר דומה בכל 52 הדירות</u>

רמת הגמר המתוכננת בפרויקט הינה רמת גמר התואמת את הבניה החדשה בסביבה וכוללת בין היתר:

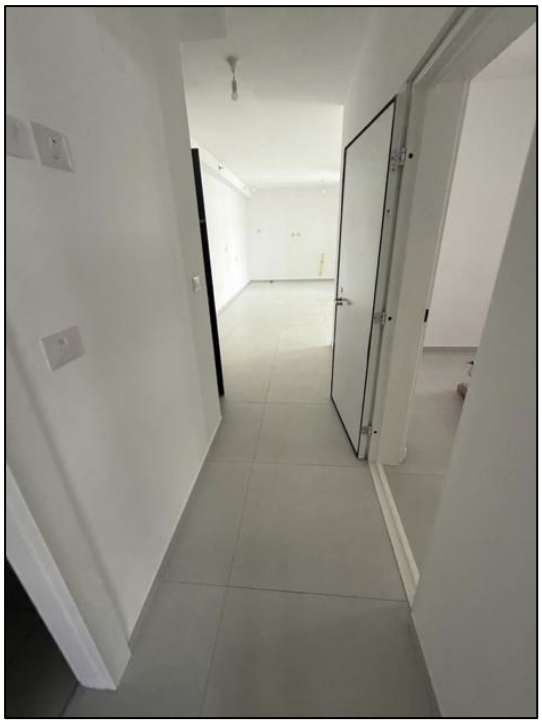
- קירות חוץ מבלוקים בעובי 20 ס"מ וחיפוי חיצוני באריחי אבן נסורה.
- ציפוי הקירות, בקומת הכניסה ובמבואה הקומתית, בשיש מלוטש.
- דלת כניסה לבניין מאלומיניום + זכוכית.
- חלונות אלומיניום, תריסי אלומיניום + תריס גלילה חשמלי בכל החדרים למעט הממ"ד.
- אסלות תלויות וחיפוי קירות חדרי הרחצה והשירותים בגרניט פורצלן.
- ריצוף הדירות בגרניט פורצלן.
- דלת כניסה לדירות מסוג "פלדלת" או שווה ערך.
- ארונות מטבח עליונים ותחתונים מעץ סנדוויץ' + משטח עבודה משיש .
- מיזוג אויר כל הדירות.
- מפוח ומערכת צינון אוויר בממ"ד.
- 3 מעליות נוסעים בבניינים A, B, C ו – 4 מעליות נוסעים בבניין D.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תמונות הדירות:

תמונות מייצגות מדירות רגילות:

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הרקע התכנוני

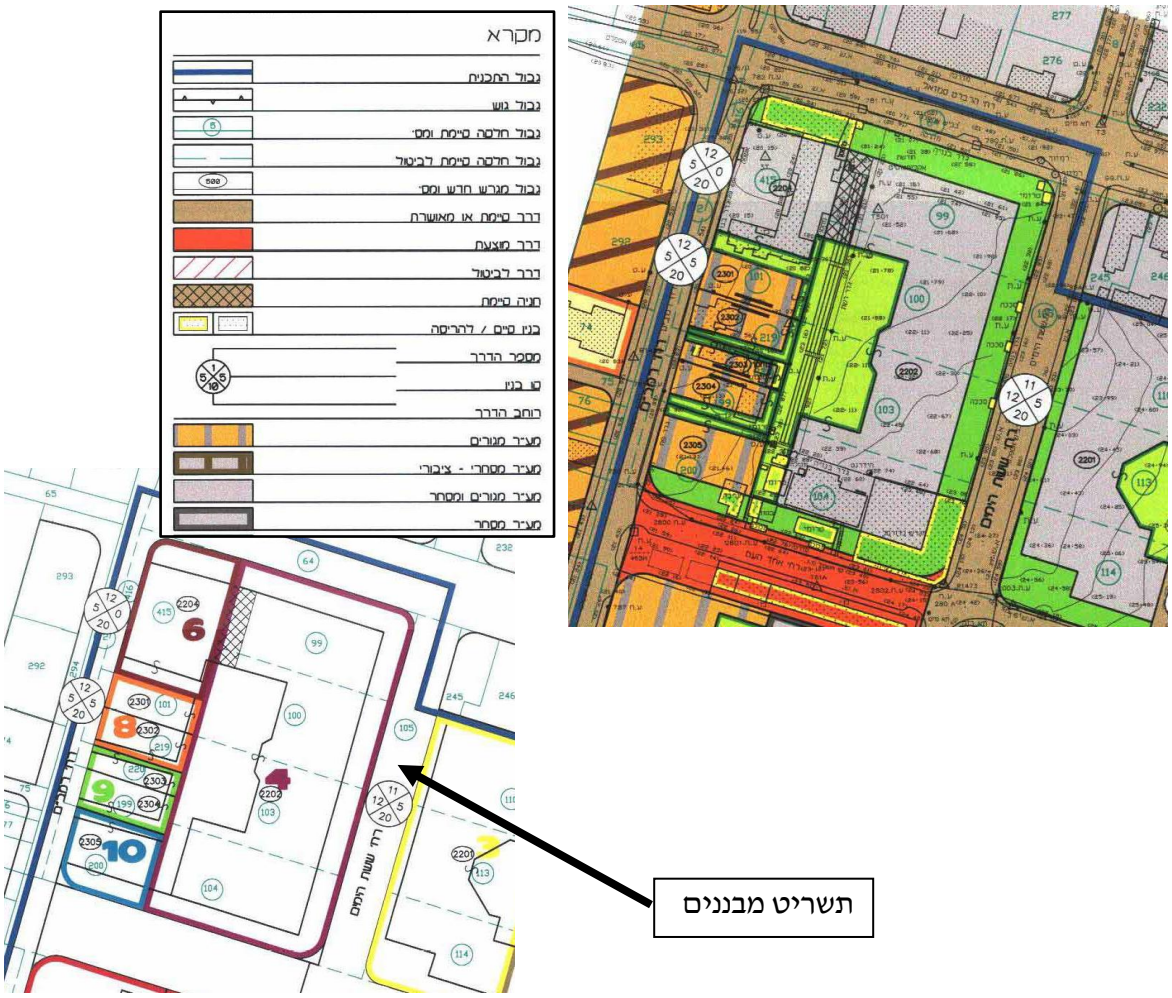
תכנית מתאר מקומית מספר חד/1212

תאריך אישור למתן תוקף	:	22/03/2007
ילקוט פרסומים מספר	:	5643

מטרות התכנית הינן יצירת מרכז עירוני פעיל המשלב פונקציות ציבוריות ותרבותיות מרכזיות לצד מגורים, מסחר ומשרדים.

על פי תשריט התוכנית סומנו חלקות מספר 99, 100, 103 ו-104 שבנדון כמגרש מספר 2202, במבנן 4, וחלקה מספר 415 שבנדון כמגרש מספר 2204, במבנן 6, ביעוד "**אזור מע"ר מגורים ומסחר**", בשטח קרקע של 9,462 מ"ר נטו למגרש 2202 ו- 2,082 מ"ר נטו למגרש 2204, כאשר בחזית לרחובות הרברט סמואל, ששת הימים ואחד העם מסומנת רצועת קרקע ביעוד "**שצ"פ**" ו"**שפ"פ**", כאשר תחום רצועת ה"שצ"פ" מסומנים שטחים להריסה.

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

טבלת זכויות הבניה במגרשים מספר 2202 ו – 2204 :

מספר מבנן	מספרי מגרשים	שטח המגרש במ"ר	מספר קומות מרבי מעל מפלס הכניסה הקובעת	מספר קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת ושטח בנייה במ"ר	תכסית מרבית	שטח עיקרי למגורים במ"ר	שטח עיקרי למסחר במ"ר	שטחי שירות ב-% מהשטח העיקרי	קו בניין קדמי	קו בניין צידי	מספר יח"ד
4	2202	9,462	17	3 קומות 38,535 מ"ר	50%	25,500	3,300	25% מעל הכניסה הקובעת 10% מתחת הכניסה הקובעת	קו בניין למסחר 0 לשצ"פ הגובל קו בניין למגורים 4.25 מ' מהשצ"פ הגובל ובנסיגה מהמסחר	קו בניין 0 לשפ"פ או למגרש 2204	255
6	2204	2,082	21	3 קומות 7,653 מ"ר	50%	7,800	900			קו בניין למסחר 0 לרחוב רמב"ם ולשצ"פ מצפון קו הבניין למגורים 4.25 מ' בנסיגה מהמסחר בחזית. 4 למזרח ו-8 לדרום	78
סה"כ	-	**11,544**	-	-	-	**33,300**	**4,200**	-	-	-	**333**

שימושים :

בקומת קרקע יותרו מסחר לסוגיו, בתי קפה ומסעדות, מועדונים לבידור ושעשועים ומשרדים. מעל קומת הקרקע יותרו מגורים בלבד.

שצ"פ : כיכרות, גינון וכו'.

בשטחים ציבוריים, למעט לאורך הדרכים, תותר בניית מרתף לחניה, אחסון וכו'. במקרה של בניית מרתף יהיה המילוי שמעליו בגובה 1 מ' לפחות כדי לאפשר גינון.

שפ"פ : פיתוח גנני, שבילים ופינות משחק, תאסר בו כל בינה, השטח ייחשב כחלק ממגרש הבניה לצורך חישוב זכויות בניה, פיתוח השטח ואחזקתו ע"י וע"ח בעל ההיתר עפ"י תכנית פיתוח שתהיה חלק מהיתר הבניה.

קולונדה : בצמוד לחזיתות המסחריות בקומת הקרקע, תקבע קולונדה ברוחב של 4 מ' ובתחום קו בניין ואשר לגביה תרשם זיקת הנאה למעבר לציבור.

שטח הקולונדה יהיה בנוסף לשטחי השרות המותרים לעיל.

גובה מבנים 4 ו-6 :

מבנן 4 - קומת קרקע מסחרית, מעליה 3 קומות מגורים מדורגות ובנוסף 13 קומות מגורים במגדלים.

מבנן 6 – 21 קומות, קומה 1 למסחר ו- 20 למגורים.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

שלביות ביצוע:

שלב ראשון יהיה הקמת החניות התת קרקעיות, קומת המסחר, שלוש קומות המגורים ופיתוח השפ"פ. ניתן לבנות החניה בשלבים עפ"י השימושים שייבנו. הקמת מגדלי המגורים תתאפשר בשלבים.

המרחק המינימלי בין מגדלי המגורים במבנן 4 יהיה 15 מ' והמרווח בין המבנה במבנן מספר 6 לבין המבנה במבנן מספר 8 יהיה 14 מ'.

שלבי התכנון ונוהל הוצאת היתר בניה:

תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנת תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני ע"י מבקשי ההיתרים למבנן שלם עפ"י הוראות התכנית ובהתאם לנספח הבינוי המחייב[2].

העמדת המבנים:

העמדת המבנים בקומת קרקע, קוי הבניין, מרווחים בין בניינים וגובה סופי כמופיע בתכנית בינוי יהיו מחייבים כהוראה שסטיה ממנה, תהווה סטיה ניכרת מתכנית.

עיצוב חזיתות וגגות:

החזיתות יהיו בציפויים עמידים תוך הדגשה על אבן, ציפוי מתחת וזכוכית. לא יותרו פסיפס, קרמיקה או טיח אלא בקטעים קטנים ומוגדרים ובגומחות.

מרתפים:

החניה תהיה תת קרקעית בלבד, במקרה של חניה, יותר קו בנין 0.

החניה תהיה תת קרקעית בלבד למעט בשב"צ במגרשים מספר 2401 ו- 2406 בהם תותר חניה עילית.

גודלי הדירות והתפלגותם:

ממוצע שטחי הדירות, לא יעלה על 100 מ"ר שטח עיקרי.

מעל ל-70% מיח"ד בכל בנין ובנין, יהיו בנות 4 חדרים או יותר. מס' יח"ד בנות 3 חד' או פחות, לא יעלה על 30% ממספר יח"ד בבניין.

שטחה המינימלי של יח"ד, לא יפחת מ-70 מ"ר (שטח עיקרי), כאשר שיעורן המירבי יהיה 15% מכל יח"ד בבניין. שטח יתרת הדירות בנות 3 חד', לא יפחת מ-80 מ"ר (שטח עיקרי)

ניתן יהיה לאפשר בניה של יח"ד בנות 3 חד' או פחות כאמור לעיל, בשיעור של עד 35% ממספר יח"ד בבניין ובלבד ששיעור יח"ד בנות 3 חד' במבנן לא יעלה על 30% ממספר יח"ד במבנן.

שימושים אסורים:

לא יותרו בתחום התכנית דיור מוגן ואולמי שמחות.

פיתוח שפ"פ:

בשפ"פ יחוייב גובה אדמה של 1.5 מ' לפחות על גג המרתף.

---

[2] בתאריך 12/05/2019 אושרה תכנית בינוי כאמור (תכנית מספר בנ/1212יא).

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תנאים למתן היתר:

הכנת תכנית פרטי בינוי ועיצוב ארכיטקטוני כמפורט בהוראות התכנית, עיצוב חזיתות וגגות, תשתיות עירונית, ביוב, תחנות טרנספורמציה, הריסת כל המבנים בתחום החלקות, טיפול בפסולת, אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י משרד התחבורה, אישור רשות העתיקות, חוו"ד מקצועית של יועץ סביבתי, הכל בהתאם להוראות התכנית.

תנאים לאכלוס

רישום זכות מעבר בשפ"פ ובחניונים, **השלמת ביצוע השפ"פ**, אספקת מים, המצאת אישור על התקשרות עם חב' אחזקות וניהול **והריסת מבנים**.

חניה:

- נספח התנועה והחניה **מחייב** ביחס לכניסות למבנים ולתקן החניה.
- החניה תהיה בתחום כל מגרש וסידורי החניה ייקבעו בתכנית לבינוי פיתוח ולעיצוב ארכיטקטוני שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- החניה תהיה תת קרקעית עם קווי בניין 0 לכל הכיוונים.
- בפרויקט מעורב למסחר ולמגורים, תהיה חובת הפרדה בין חניות למגורים ובין חניות למסחר ולמשרדים.
- בחניות תת קרקעיות, תרשם זיקת הנאה וזכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל, ומערכות תשתית עירוניות.

עתיקות:

השטחים המסומנים בצבע כחול בתכנית הינן בתחום אתר עתיקות מוכרז ועליהם יחולו הוראות חוק העתיקות. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.

אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות כמקנות זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

תנאים למתן הקלות:

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר מתן הקלות בהתקיים התנאים הבאים:

- אין בהקלה בכדי להשפיע או לחרוג מהתפיסה התכנונית שבבסיס תוכנית זו ו/או מהוראותיה הארכיטקטוניות.
- הועדה תדון בהקלה רק לאחר שתוצג לה תוכנית עיצוב ארכיטקטונית חדשה של תחום המבנן ואשר תכלול את ההקלה המבוקשת ובמקרה ומדובר בהקלה שעשויה להוות תקדים, תוכנית כאמור הכוללת את מתן ההקלה בכל תחום המבנן.
- במקרה ומדובר בהקלה אשר עשויה להשפיע על מספר התושבים ו/או מספר יח"ד בתחום המבנן הוצגו בפני הוועדה תכניות, על חשבון מבקש ההקלה, פתרונות בדבר הגדלת שטחי הציבור התשתיות במבנן או בסמוך לו, הנותנים מענה להגדלת מספר התושבים ו/או מספר יח"ד.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

- הועדה תשקול ותגיע למסקנה כי אין באישור הקלה ובאישור הקלות דומות נוספות בכדי לפגוע פגיעה כלשהי בבעלי הזכויות השונים במקרקעין.

<u>החלק הרלוונטי מנספח הבינוי</u> :

<u>תקן החניה עפ"י נספח התנועה</u> :

טבלת חניה

שמושי קרקע	יחידה	שטח\יח"ד	תקן	חניה פרטית דרושה
מסחר	מ"ר	10,700	30	357
משרדים	מ"ר	92,505	40	2,313
בניני ציבור	מ"ר	37,665	50	753
מגורים	יח"ד	595	1.5	893
סה"כ				4,315
חניה ציבורית ברחובות: כ-18% מחניות המגרשים				160

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תכנית בניין עיר מספר חד/2020

תאריך אישור למתן תוקף	:	11/05/2014
ילקוט פרסומים מספר	:	6798

מטרות התכנית הינן, בין היתר, שינוי יעודים, קביעת מתחמי תכנון, תכליות וכו'. על פי תשריט התכנית, החלקות מסווגת ביעוד "**עירוני מעורב עם חזית מסחרית**", במתחם תכנון מספר 302. הוראות הבינוי יהיו בהתאם לתכניות תקפות.

תכנית מתאר מקומית מספר 302-0583542

תאריך אישור למתן תוקף	:	11/05/2014
ילקוט פרסומים מספר	:	6798

מטרת התכנית:

עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות שאינן מקבלות ביטוח מספק במצב הסטטוטורי הקיים.

עיקרי הוראות התכנית הרלוונטיות:

שטחי שירות שינוי לתב"ע חד/1212 – מעל מפלס הכניסה שטחי השירות יהיו בשיעור של עד 45% מהשטח העיקרי, לא כולל ממ"ד.

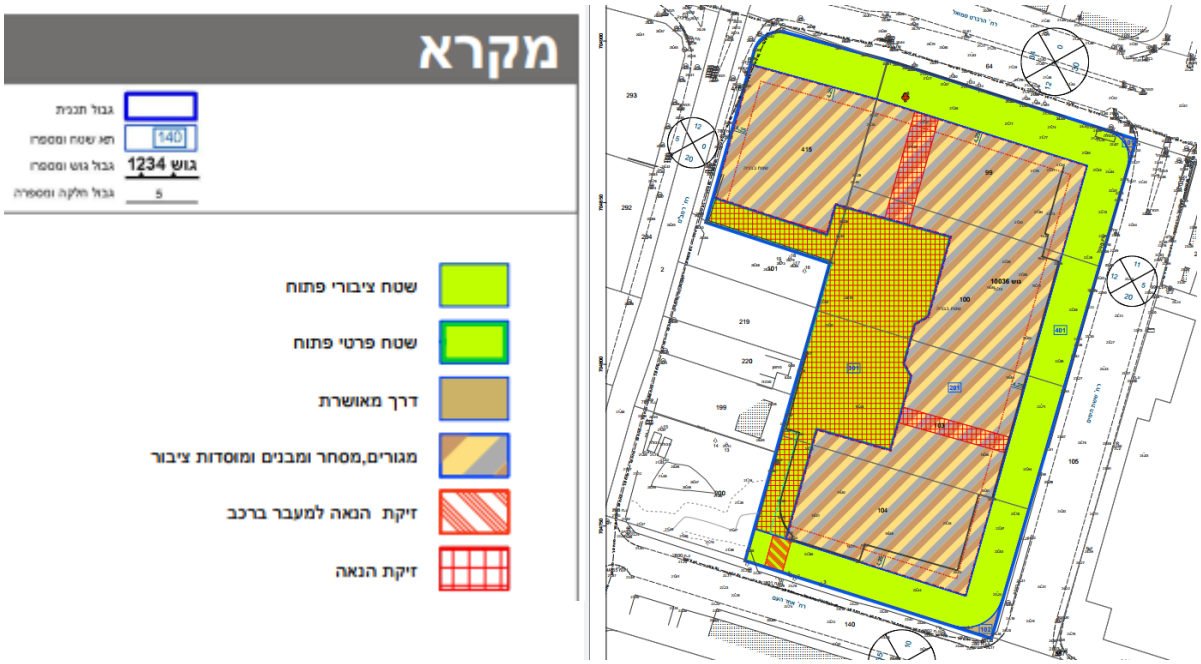
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תכנית מתאר מקומית מספר 302-1126952

תאריך אישור למתן תוקף	:	28/12/2023
ילקוט פרסומים מספר	:	11943

מטרת התכנית – שינוי זכויות והוראות בניה למתחמים 4,6 בתכנית מאושרת חד/1212.

החלק הרלוונטי מתשריט התכנית:



התכנית משנה את ייעוד המגרשים שבנדון ל – "**מגורים, מסחר ומבני ומוסדות ציבור**".

עיקרי הוראות התכנית:

- שימושים בייעוד מגורים מסחר ומבני ומוסדות ציבור:
  - מסחר לסוגיו בתי קפה ומסעדות, קיוסקים, משרדים ובנקים.
  - מגורים.
  - 4 כיתות גן ושטחי חצרות לכל גן (יירשם על שם עיריית חדרה).
- תותר תוספת 5 קומות טיפוסיות לכל בניין כך שבבניינים **C,B,A** יהיו 23 קומות ובבניין **D** 26.
- תתוכנן הפרדה בין הכניסה למסחר ובין הכניסות ללובי המגורים.
- מחסנים עבור המגורים יתוכננו בתת הקרקע.
- קומת הקרקע בה יהיו שטחי המסחר היא קומה גבוהה עד 7 מ' ואפשרות לתוספת גלריה.
- תנאי למתן היתר – הגשת תכנית בינוי, אישור תצ"ר וסימון זיקת הנאה בתכנית הבינוי.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

רישוי

היתר בניה מספר 20210144

תאריך נתינת ההיתר : 9.12.2021

מהות ההיתר :

תכנית ביסוס תת קרקעי

חדרה
שער עם עירון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970

היתר
טופס 3 (תקנה 18(א))
עמוד 1 מתוך 2 עמודים

היתר בניה

הועדה המקומית לתכנון ובניה	היתר בניה מספר	בקשה מספר	תיק בניין
הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה	20210144	20210106\1	1219

מספר בקשה במערכת רישוי זמין 10000068014

רשות מקומית: חדרה	כתובת הבניה: רחוב אחד העם , שכונה: חדרה

גוש: 10036	חלקה: 99	מגרש:	תכנית: חד/1212
גוש: 10036	חלקה: 100	מגרש:	תכנית: חד/1212
גוש: 10036	חלקה: 103	מגרש:	תכנית: חד/1212

גושים חלקות נוספים:
גוש: 10036 חלקה: 104, 200, חלקה: 415 מגרש: 2204

תכניות נוספות:
חד/1, חד/1001, חד/1212, חד/19, חד/2020, חד/765, חד/947, חד/מק/1001/ג, חד/מק/450/ו

	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	ישוב	טלפון
בעל היתר	אאורה ישראל יזמות והשקעות בעמ	512836206	דרך בגין 132	תל אביב-יפו	03-7181910
בעל חנכס	אאורה ישראל יזמות והשקעות בעמ	512836206	דרך בגין 132	תל אביב-יפו	03-7181910
עורך הבקשה	שוורץ -בסנוסוף	017435942	דרך יפו 145/א	חיפה	04-8371844
מתכנן שלד הבנין	יוסי שירן	54693325	טשרניחובסקי 37	חיפה	04-8389555

היתר זה אינו ניתן להעברה אלא באישור מוסד התכנון.

על פי אישור רשות רישוי מקומית בישיבה מספר : 2021019 בתאריך : 24/10/2021

מהות ההיתר :

תכנית ביסוס - תת קרקעי.

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, ובהתאם לנספחים החתומים והמאושרים, המצורפים להיתר זה, וימולאו תנאים לעיל:

* ראה תנאים לנספח בהיתר. *

להלן חישוב שיעור אגרת הבניה מס': 11667

סעיף	תאור	יח'	כמות	מחיר ליח'	סה"כ
1.00.080	אגרת מינימום		1.00	302.04	302.04
1.00.800	כל עבודה הטעונה היתר	יח'	1.00	302.04	
				סה"כ אגרות בניה	302.04

פקדון מס' 13352, שולם בתאריך 26/05/2021 - קבלה מס' 1315520
אגרה מס' 11667, שולמה בתאריך 09/12/2021 - קבלה מס' אגרת 0

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

בכל מקום שבטופס זה מדובר בועדה מקומית אף ועדת משנה לועדה מקומית כשהיא פועלת בתחום סמכויותיה - במשמע

תאריך נתינת ההיתר 09/12/2021

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
חותמת הועדה המקומית

אינג' נדב הדר
מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית

צביקה גנדלמן
ראש העיר וי"ר הוועדה המקומית

לוט: עותק אחד של הנספחים חתומים ומאושרים על-ידי יו"ר הועדה המקומית/המהנדס.
לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של ההיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישה לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הג"א, לשוטר או לכבאי.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

היתר בניה מספר 20220088

תאריך נתינת ההיתר : 19.7.2022

מהות ההיתר :

3 בניינים 17 קומות 82 יח"ד כ"א + 1 בניין 22 קומות 118 יחידות. סה"כ 4 מבנים 364 יחידות + 4 קומות מרתף תת קרקעי + צובר גז + חדרי טרפו.

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה
חדרה
היתר בנייה מספר 20220088

היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבניה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה

כתובת רחוב אחד העם ,ששת הימים ,הרברט סמואל ,רמב"ם 20 , שכונה : חדרה חדרה

גוש/חלקה גוש 10036 חלקה 99 מגרש 2202, חלקה 100 מגרש 2202, חלקה 103 מגרש 2202, חלקה 104 מגרש 2202, חלקה 415 מגרש 2204

תוכניות רלוונטיות למהות ההיתר חד/1212, חד/1001, חד/19, חד/2020, חד/765

תפקיד	שם	ת.ז/ח.פ	כתובת	טלפון
בעל היתר	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בעמ**	512836206	**דרך בגין 132 תל אביב-יפו**	03-7181910
עורך הבקשה	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע	017435942	דרך יפו 145/א חיפה	04-8371844
מתכנן שלד הבנין	שירן יוסי	052339645	טשרניחובסקי 37 חיפה	04-8389555

על פי אישור של ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר: 2022002 מיום: 28/02/2022
הותרו העבודות במקום המתואר לעיל:

3 בניינים 17 קומות 82 יח"ד כ"א + 1 בניין 22 קומות 118 יחידות. סה"כ 4 מבנים 364 יחידות + 4 קומות מרתף תת-קרקעי + צובר גז + חדרי טרפו.

תנאים בהיתר

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה)בקשה להיתר תנאיו ואגרות,(תש"ל 1970) בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

*** ראה תנאים לנספח בהיתר. ***

תוקף ההיתר הינו ל 3.0 שנים ממועד מסירת היתר הבניה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בניה) תשע"ו-2016)

חתימות

מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית
אינג' נדב הדר

מ"מ רה"ע בפועל ויו"ר הוועדה המקומית
ניר בן חיים

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>היתר בניה מספר 20240094</u>

תאריך נתינת ההיתר : 30.7.2024

<u>מהות ההיתר</u> :

תוספת 5 קומות לכל בניין A,B,C,D אשר קיבל היתר מס' 20220088 - היתר עבור 364 יחידות דיור.

התוספת כוללת : 96 יחידות דיור + 4 כיתות גן בקומה מעל המסחר - סה"כ 460 יחידות לאחר התוספת + שינויים

בקומת מסחר במסגרת סל השטחים המותרים + שינויים בקומות מרתף הכוללים תוספת מחסנים ללא תוספת שטח בקומות מרתף

חדרה
עיר עם אנרגיה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חדרה
היתר בנייה מספר 20240094
היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבניה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה
3/1

כתובת ששת הימים ,הרברט סמואל ,רמב"ם 8 ,אחד העם , שכונה : חדרה חדרה

גוש/חלקה גוש 10036 חלקה 99 מגרש 2202, חלקה 100 מגרש 2202, חלקה 103 מגרש 2202, חלקה 104 מגרש 2202, חלקה 415 מגרש 2204

תכניות רלוונטיות למהות ההיתר חד/1212, 302-1126952

שטח עיקרי 11,256.68 מ"ר **שטח שירות** 3,378.13 מ"ר **יח"ד** 96

תפקיד	שם מלא	ת.ז./ח.פ./מ.תאגיד	מען	טלפון
בעל היתר	**אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**	**512836206**	**דרך בגין 132 תל אביב - יפו**	**052-2885566**
עורך הבקשה	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע	017435942	דרך יפו 145/א חיפה	04-8371844
מתכנן שלד הבנין	יוסי שירן	54693325	טשרניחובסקי 37 חיפה	04-8371844

על פי אישור של רשות רישוי מקומית בישיבתה מספר : 2024004 מיום : 19/02/2024
הותרה הבקשה במקום המתואר לעיל :

תוספת 5 קומות לכל בניין A,B,C,D אשר קיבל היתר מס'20220088 - היתר עבור 364 יחידות דיור.
התוספת כוללת: 96 יחידות דיור + 4 כיתות גן בקומה מעל המסחר - סה"כ 460 יחידות לאחר התוספת +שינויים
בקומת מסחר במסגרת סל השטחים המותרים + שינויים בקומות מרתף הכוללים תוספת מחסנים ללא תוספת שטח בקומות מרתף

תנאים בהיתר הבנייה

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה) בקשה להיתר תנאיו ואגרות, (תש"ל 1970) בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

*** ראה תנאים לנספח בהיתר ***

תוקף ההיתר הינו לכ 3 שנים ממועד מתן היתר הבנייה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016)

תאריך הפקה : 31/07/2024

חתימות

מהנדס העיר ומהנדס הוועדה המקומית
אינג' נדב הדר

ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית
ניר בן חיים

מספר תיק בניין 1219 מספר בקשה 20230274\1 מספר בקשה במערכת ר"ו 10000334434-2

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

היתר בניה מספר 20250129

תאריך נתינת ההיתר : 23.12.2025

מהות ההיתר :

היתר שינוים להיתר בניה מספר 20240094 (רישוי זמין - 1000334434) ללא שינוי שטחים

חדרה
עיר עם אנרגיה

מינהל הנדסה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה
חדרה
היתר בנייה מספר 20250129
היתר הבנייה מהווה אישור תכנוני לבניה ואינו מהווה אישור לתחילת עבודות הבניה
3/1

כתובת הרברט סמואל 30, רמב"ם 8, רמב"ם 10, רמב"ם 18, רמב"ם 20, אחד העם 1 , שכונה : חדרה
חדרה

גוש/חלקה גוש 10036 חלקה 99 מגרש 2202, חלקה 100 מגרש 2202, חלקה 103 מגרש 2202, חלקה 104 מגרש 2202, חלקה 415 מגרש 2204

תכניות רלוונטיות למהות ההיתר 302-1126952, חד/1212, חד/1212, חד/1212, חד/1212, חד/1212, חד/1212

שטח עיקרי שטח שירות יח"ד

תפקיד	שם מלא	ת.ז./ח.פ./מ.תאגיד	מען	טלפון
בעל היתר	**אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ**	**512836206**	**דרך בגין 132 תל אביב-יפו**	**03-7181902**
עורך הבקשה	שורץ בסנוסוף אדריכלים ובוני ערים בע	017435942	דרך יפו 145/א חיפה	04-8371844
מתכנן שלד הבנין	שירן יוסי	052339645	טשרניחובסקי 37 חיפה	04-8389555

על פי אישור של רשות רישוי מקומית בישיבתה מספר : 2025012 מיום : 27/08/2025
הותרה הבקשה במקום המתואר לעיל:

היתר שינוים להיתר בניה מספר 20240094 (רישוי זמין - 1000334434) ללא שינוי שטחים.

תנאים בהיתר הבנייה

בתנאי שהעבודות האמורות תבוצענה בהתאם לתקנון התכנון והבניה) בקשה להיתר תנאיו ואגרות, (תש"ל 1970) בהתאם לתוכניות ולנספחים החתומים והמאושרים המצורפים להיתר זה וכן התנאים המיוחדים הבאים

*** ראה תנאים לנספח בהיתר ***

תוקף ההיתר הינו ל 6 שנים ממועד מתן היתר הבנייה (תקנה 59 לתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה) תשע"ו-2016)

תאריך הפקה: 24/12/2025

חתימות

מהנדס העיר/יו"ר ראש מנהל הנדסה
אדר' ארז טל

ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית
ניר בן חיים

מספר תיק בניין 1219 מספר בקשה 202500591 מספר בקשה במערכת ר"ז 10000477475

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תעודת גמר 1

חדרה
עיר עם אנרגיה

מחלקת
פיקוח בנייה

מינהל
הנדסה

תעודת גמר

היתר בנייה או שימוש במקרקעין
ועדה מקומית לתכנון ובנייה

לכבוד:
שם האחראי לביקורת על הביצוע
שם בעל ההיתר אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

פרטי הנכס והבקשה

תיק בנין	1219	מס' בקשה	20230274	מס' היתר בניה	20240094 20220088 (בהתאמה לשלביות להלן)
גוש/חלקה	100036 חלקה: 99,100,103,104,415		כתובת	ששת הימים , הרברט סמואל 30, רמב"ם 8, אחד העם 1, שכונה : חדרה	

פרטי בעל ההיתר

שם בעל ההיתר: **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**

אדם פרטי / תאגיד / גוף בהגדרתו בסעיף 261 ד' לחוק התכנון והבנייה או רשות מקומית
מס' ת.ז./ מס' דרכון/ תאגיד : 512836206 טלפון: 04-8371844
מייל: office@arch-sb.com כתובת: דרך בגין 132 תל אביב - יפו 670110

אישור

בתוקף הסמכות לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבנייה ולפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן: תקנות הרישוי):

☑ על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי **חדרה** נמצא כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הסתיימה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק למעט שינויים פנימיים כהגדרתם בסעיף 145 (א) (2) בחוק התכנון והבנייה, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש.

מהות הבקשה : תעודת גמר לשלב א' להיתרים הר"מ, בהתאם להחלטת רשות הרישוי מס' 2026005 כדלקמן:
מרתף, חניות, השטחים הגרעיניים והציבוריים, הפיתוח הפנימי, שטחי המסחר ברמת מעטפת,
2 בניינים (A, B) במלואם (107 יח"ד בכל מבנה), בניין C עד קומה 18 (80 יח"ד), בניין D עד קומה 19 (108 יח"ד) סה"כ 402 יח"ד בלבד (מתוך 460 יח"ד).

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157א' לחוק התכנון והבנייה.

אדי' ארז טל מהנדס העיר וראש מנהל הנדסה	תאריך 08/02/2026	ניר בן חיים ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית	תאריך 08/02/2026

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תעודת גמר 2

חדרה
עיר עם אנרגיה

מחלקת
פיקוח בנייה

מינהל
הנדסה

תעודת גמר

היתר בנייה או שימוש במקרקעין
ועדה מקומית לתכנון ובנייה

לכבוד:
שם האחראי לביקורת על הביצוע
שם בעל ההיתר אאורה מחדשים את ישראל בע"מ

פרטי הנכס והבקשה

תיק בנין	1219	מס' בקשה	20230274	מס' היתר בניה	20240094
גוש/חלקה	גוש : 10036 חלקות : 99,100,103,104,415		כתובת	הרברט סמואל 30, רמב"ם 8, אחד העם 1, ששת הימים , שכונה : מרכז העיר	

פרטי בעל ההיתר

שם בעל ההיתר: **אאורה מחדשים את ישראל בע"מ**

אדם פרטי / תאגיד / גוף בהגדרתו בסעיף 261 ד' לחוק התכנון והבנייה או רשות מקומית
מס' ת.ז./ מס' דרכון/ תאגיד : 512836206 טלפון: 04-8371844
מייל: office@arch-sb.com כתובת: דרך בגין 132 תל אביב - יפו 670110

אישור

בתוקף הסמכות לפי סעיף 157א' לחוק התכנון והבנייה ולפי תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו-2016 (להלן: תקנות הרישוי):

☑ על יסוד הדיווחים וההצהרות שהוגשו כנדרש לפי תקנות הרישוי ועל סמך בדיקת רשות הרישוי **חדרה** נמצא כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הסתיימה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק למעט שינויים פנימיים כהגדרתם בסעיף 145 (א) (2) בחוק התכנון והבנייה, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש.

מהות הבקשה : תעודת גמר לשלבים ג' ו-ד' (כהשלמה לתעודת גמר שניתנה ביום 8/2/26) כדלקמן:
בניין C- 22 יח"ד לפי הפירוט הבא: קומות 19-22 : 5 יח"ד בכל קומה ובקומה 23 : 2 יח"ד.
בניין D - 35 יח"ד לפי הפירוט הבא: קומות 20-24 : 6 יח"ד בכל קומה, קומה 25 : 4 יח"ד בקומה, קומה 26 : 1 יח"ד, היחידה השנייה – דירה מס' 144 תוחרג מתעודת גמר זו.

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157א' לחוק התכנון והבנייה.

אדר ארז טל מהנדס העיר וראש מנהל הנדסה	תאריך 24/03/2026	ניר בן חיים ראש העיר ויו"ר הוועדה המקומית	תאריך 24/03/2026

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הזכויות בנכס

נסחי רישום – חלקות 99, 100, 103, 104

להלן סיכום **העתקי רישום מפנקס הזכויות**[3] אשר הופקו בתאריך 12/05/2026 :

גוש	חלקה	שטח במ"ר	בעלויות	משכנתאות
10036	99	3,291	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום, הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27
	100	3,165	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום, הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27
	103	3,215	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום, הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27
	104	3,272	אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי ללא הגבלת סכום, הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27

הערות :

הערה על ייעוד מקרקעין לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה.

[3] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס"א – 2001.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

נסח רישום – חלקה 415

להלן סיכום **העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות**[4] אשר הופק בתאריך 12/05/2026 :

גוש	:	10036
חלקה	:	415
שטח	:	2,534 מ״ר

בעלויות :

רשומים כבעלים עשרות פרטיים שונים.

חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ רשומה כבעלים.

משכנתא

רשומות משכנתאות לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ (הלווה : אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ) על סכום של 855,000,000 ₪.

הערות

רשומות הערות אזהרה לטובת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי.

רשומות הערות על ייעוד מקרקעין תקנה 27

ראה נסח מלא כנספח לחוות הדעת.

[4] פלט מידע זה הינו נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת ומהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית תשס״א – 2001.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הסכם רכישה[5]

בהתאם להסכם רכישה שנחתם בשנת 2026 (ללא ציון יום ו/או חודש) בין:

אאורה מחדשים את ישראל בע"מ (להלן: "המוכר")

לבין

ריט מגורים בע"מ – רנט איט – ריט מגורים בע"מ (להלן: "הקונה")

עולים הפרטים הבאים:

הפרויקט: כולל 316 יח"ד בשלושה בניינים בני 22 קומות

הממכר: 52 יח"ד כמפורט בנספח ב'1 (ראה עמוד הבא).

מועד המסירה: 30.6.2026 (המסירה תתבצע בפועל תוך 14 ימי עסקים ממועד זה)

בנוסף לתמורה כמפורט לעיל תשלם הקונה למוכרת סך של 1,934,000 ₪ בגין התקנת מערכת מיזוג אויר בממכר.

התמורה: 108,500,000 ₪ כולל מע"מ

התייחסות למע"מ בקרנות ריט –עו"ד שי ברגר, משרד עו"ד מאיר מזרחי

לעניין היבטי החבות במע"מ המוטלים על קרן ריט בפעילותה השוטפת, יובהר כלהלן:

1. דמי השכירות הנגבים בעבור השכרת דירות למגורים פטורים ממע"מ מכח סעיף 31(1) לחוק מע"מ.

2. מכירתן של הדירות אשר הושכרו כאמור למגורים על ידי קרן הריט **למשך תקופה בת חמש שנים לפחות תהא אף היא פטורה ממע"מ** , זאת מכח סעיף 31(ב1) לחוק מע"מ.

להשלמת התמונה, יובהר כי בהיותן עסקאות ההשכרה של הדירות ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ, קרן הריט אינה זכאית לניכוי מס התשומות הכרוך ברכישת המקרקעין ו/או קבלת שירותי הבניה אשר שמשו להקמת יחידות הדיור.

---

[5] לבקשתך אתכבד להבהיר ולאשר כדלקמן:

1. עקב שיבושים בעריכה של הסכם המכר שובש הסדר בחלק מהשורות של סעיפי ההסכם. כך גם לגבי סעיף 4.4
לפיכך הריני לאשר כי הוראת סעיף 4.4 של הסכם המכר שנחתם, ללא שיבוש כאמור היא:
" הקונה קונה את הממכר כפי מצבו הנוכחי ביום חתימת חוזה זה (As-Is) ובהתאם לתוכניות ומפרטי המכר ולמעט שינויים בשל התקנת מערכות מיזוג אויר בממכר כמפורט להלן אשר מטבעם יביאו לשינוי במפרט"
יובהר כי מפרטי המכר כוללים ארונות מטבח.
2. עוד אבהיר ואאשר כי הטבלה המופיעה בסופו של הסכם המכר (לאחר עמוד החתימות), המתארת את הממכר הינה נספח ב1 להסכם המכר כפי המופיע בסעיף 2 בהסכם המכר שכותרתו "נספחים" ובסעיף 2.3 של
סעיף 2 הנ"ל.
על החתום: עו"ד גדעון חתוכה.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

הצהרת החברה:

RENT IT
Rent with Confidence

6 ביוני 2026

לכבוד

ירון ספקטור

שמאות מקרקעין בע"מ

הנדון: 52 יחידות דיור בפרויקט "סיטי חדרה"

ביום 25 במאי 2026 התקשרה החברה עם חברה פרטית בבעלות ושליטה מלאה של אאורה השקעות בע"מ, צד ג' שאינו קשור לחברה ו/או לבעלי עניין בה, בעסקה הכוללת הסכם לרכישת 52 יחידות דיור (להלן: "**הדירות הנרכשות**") מתוך פרויקט של המוכר הכולל 460 יחידות דיור ב- 4 בניינים בני 20 עד 22 קומות מגורים מעל קומות מסחר/שירות בפרויקט "אאורה סיטי" במרכז העיר חדרה אשר נמצא בשלבי אכלוס.

הרינו להצהיר כי:

1. התמורה שולמה במלואה.
2. כל הדירות הנרכשות נמסרו לחברה.
3. בכל הדירות הותקנו מזגנים ומטבחים לשביעות רצון מלאה של החברה.

מצורף בזה אישור בנק מזרחי על קבלת התמורה (לרבות אישור על מספרי ערבויות חוק המכר שהונפקו). כמו כן מצרף בזה פרוטוקולים על קבלת כל היחידות הנרכשות.

בברכה,

רנט איט – ריט מגורים בע"מ

רנט איט - ריט מגורים בע"מ
ח.פ. 516581741

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

- התבקשנו להעריך את שווי השוק של הנכס (52 יח"ד) שבנדון במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון כבנוי ומוכן לאכלוס.
- הנתון כי מדובר בדירות בפרויקט אשר בנייתו הסתיימה לאחרונה (התקבלה תעודת גמר).
- מיקום הדירות בפרויקט הממוקם במרכז העיר חדרה.
- מיקום הפרויקט הינו כ – 370 מטר מזרחית לכביש מספר 4.
- הנתון כי תמהיל היחידות בפרויקט כולל דירות בגדלים שונים, רמת הגמר דומה בכל הדירות.
- הסביבה המאופיינת בבנייה רוויה וותיקה לצד בניינים חדשים בהתחדשות עירונית.
- הנתון כי אומדן השווי הינו ליחידות **כבנויות ומוכנות לאכלוס**.
- הנתון כי הזכויות המוערכות בנכס הינן זכויות בעלות פרטית.
- הנתון כי התקבלו היתרי בניה לפרויקט והתקבלו תעודת גמר.
- הנתון כי לחלק מהדירות הוצמד מקום חנייה אחד, לחלק מהדירות לא הוצמד כלל מקום חנייה ולחלק מהדירות הוצמדו 2 מקומות חנייה.
- רמת הגמר הדומה של יח"ד.
- בכל יח"ד הותקנו מערכות מיזוג אוויר.
- מחירי נכסים דומים בסביבה
- באומדן שווי הנכס הובאה בחשבון גישת ההשוואה.
- אומדן שווי הנכס הוערך כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול, או כל זכות צד ג' כלשהו.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

נתוני השוואה

יח"ד שנמכרו בפועל בשנת 2025-2026 בפרויקט בו ממוקמות 52 יח"ד נשוא השומה

בניין	קומה	חדרים	שטח דירה נטו במ"ר	שטח המרפסת במ"ר	תאריך עסקה	מחיר מכירה כולל מע"מ	מחיר מכירה ל 1 מ"ר נטו כולל מע"מ	מחיר מכירה ל - 1 מ"ר אקו' כולל מע"מ
C	20	3.5	84.4	18	30/01/26	₪ 2,093,520	₪ 24,805	₪ 22,415
C	18	4	95.0	18	23/02/26	₪ 2,300,000	₪ 24,211	₪ 22,115
B	12	4	95.0	12	11/02/25	₪ 2,133,000	₪ 22,453	₪ 21,119
A	21	5	117.0	21.5	17/12/25	₪ 2,515,000	₪ 21,496	₪ 19,687
B	13	5	117.3	21.5	28/04/25	₪ 2,430,000	₪ 20,716	₪ 18,977
B	21	5	117.0	21.5	14/01/25	₪ 2,506,000	₪ 21,419	₪ 19,616
C	10	5	117.0	21.5	19/01/25	₪ 2,347,897	₪ 20,067	₪ 18,379
C	11	5	117.0	21.5	14/01/25	₪ 2,364,034	₪ 20,205	₪ 18,505
C	13	5	117.0	21.5	11/11/25	₪ 2,380,000	₪ 20,342	₪ 18,630
C	13	5	117.0	21.5	28/04/25	₪ 2,461,000	₪ 21,034	₪ 19,264
D	8	5	118.0	21	26/08/25	₪ 2,280,000	₪ 19,322	₪ 17,743
D	16	5	118.0	20	25/09/25	₪ 2,400,000	₪ 20,339	₪ 18,750
D	19	5	118.0	20	09/07/25	₪ 2,515,000	₪ 21,314	₪ 19,648

כל הדירות נרכשו עם חנייה ומרביתן גם עם מחסן.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

ניתוח הטבלה לעיל

תאור	מחיר ממוצע כולל מע"מ	מחיר ל - 1 מ"ר נטו ממוצע כולל מע"מ	מחיר ל - 1 מ"ר אקו' ממוצע כולל מע"מ
דירת 3.5 חדרים	2,094,000 ₪	24,800 ₪	22,400 ₪
דירת 4 חדרים	2,216,500 ₪	23,300 ₪	21,600 ₪
דירת 5 חדרים	2,420,000 ₪	20,600 ₪	18,920 ₪

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מכירות בפועל מאתר מס שבח:

גוש	חלקה	יום מכירה	מחיר מכירה בש"ח כולל מע"מ	מיקום	קומה	תאור	שנת בניה	שטח בנייה	חדרים	מחיר ל 1 מ"ר נטו כולל מע"מ
10036	476	17/11/2025	₪ 2,600,000	רחוב הרצל פינת רחוב זבוטינסקי	4	בניין הכולל 21 יח"ד ב - 7 קומות	2028	101	4	₪ 25,743
10036	206	21/12/2025	₪ 1,835,000	רחוב וייצמן פינת ששת הימים	4	בניין הכולל 120 יח"ד ב - 21 קומות	2023	83	3	₪ 22,108
10036	208	15/12/2025	₪ 1,800,000		4		2020	98	3	₪ 18,367
10036	345	31/12/2025	₪ 2,320,000	רחוב ששת הימים פינת סמילנסקי	7	בניין הכולל 208 יח"ד ב - 22 קומות	2022	109	4	₪ 21,284
10036	**100**	**06/01/2026**	**₪ 3,200,000**	**הפרויקט שבנדון (פנט')**	**23**	**בניין הכולל 142 יח"ד ב - 23 קומות**	**2026**	**171**	**5**	**₪ 18,713**
10036	560	09/02/2026	₪ 2,080,000	רחוב ששת הימים פינת אחד העם	17	בניין הכולל 70 יח"ד ב - 19 קומות	2020	104	4	₪ 20,000
10036	560	10/02/2026	₪ 2,100,000		9	בניין הכולל 84 יח"ד ב - 21 קומות	2022	113	4	₪ 18,584
10036	**100**	**22/02/2026**	**₪ 3,150,000**	**הפרויקט שבנדון (פנט')**	**21**	**בניין הכולל 97 יח"ד ב - 21 קומות**	**2026**	**169**	**5**	**₪ 18,639**
10036	100	22/03/2026	₪ 2,162,720	הפרויקט שבנדון	24	בניין הכולל 144 יח"ד ב - 26 קומות	2025	84	3	₪ 25,747
10036	560	20/03/2026	₪ 2,060,000	רחוב ששת הימים פינת אחד העם	15	בניין הכולל 84 יח"ד ב - 21 קומות	2024	112	4	₪ 18,393
10036	100	29/03/2026	₪ 2,177,680	הפרויקט שבנדון	16	בניין הכולל 107 יח"ד ב - 23 קומות	2025	95	4	₪ 22,923
10036	345	30/03/2026	₪ 2,000,000	רחוב ששת הימים פינת סמילנסקי	13	בניין הכולל 111 יח"ד ב - 26 קומות	2027	110	4	₪ 18,182
10036	**348**	**30/03/2026**	**₪ 2,100,000**	**רחוב יצחק פרנקל**	**14**		**2027**	**125**	**5**	**₪ 16,800**
10036	**100**	**30/04/2026**	**₪ 2,400,000**	**הפרויקט שבנדון**	**14**	בניין הכולל 107 יח"ד ב - 23 קומות	**2025**	**117**	**5**	**₪ 20,513**

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

משרד המכירות של הפרויקט בו ממוקמות 52 יח"ד נשוא השומה:

מחירי ביקוש!

קומה	מספר חדרים	שטח דירה נטו במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	חנייה	מחסן	מחיר מבוקש כולל מע"מ	משקף 1 מ"ר נטו כולל מע"מ	משקף 1 מ"ר אקו' כולל מע"מ
15	4	95	12	1	1	₪ 2,450,000	₪ 25,789	₪ 24,257
19	4	99	12	1	1	₪ 2,500,000	₪ 25,253	₪ 23,810
21	4	99	18	1	1	₪ 2,600,000	₪ 26,263	₪ 24,074
21	4	95	18	1	1	₪ 2,600,000	₪ 27,368	₪ 25,000
20	5	117	21	עוקבת	1	₪ 2,780,000	₪ 23,761	₪ 21,804

בשיחה עם משווק דוד (04-8842357) ביום 14.5.2026.

תוספת לכל קומה סביב: 15,000 ₪.

יח"ד מגיעות ללא מטבח ולרוכש קיימת אופציה לרכוש מטבח עד 30,000 ₪ מחברת אניס או חברת נובו.

לחילופין לקבל זיכוי של 6,500 ₪.

הדירות מגיעות עם הכנה למיזוג אוויר בלבד.

כל דירות 5 חדרים מגיעות עם חנייה עוקבת (2 מקומות חנייה עוקבים).

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

שווי מפורט של היחידות שבנדון

לכל יח"ד צמוד מחסן, דירות ללא חנייה בוצעה הפחתה, דירות 4 חדרים עם חנייה עוקבת[6] בוצעה תוספת.

מס"ד	דירה מספר	בניין	כיוון	מספר חדרים	קומה	סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	חנייה	שווי יח"ד כולל מע"מ	שווי 1 מ"ר אקו' כולל מע"מ	שווי 1 מ"ר נטו כולל מע"מ
1	14	A	דרום-מערב	5	4	117	22	עוקבת	₪ 2,254,000	₪ 17,644	₪ 19,265
2	31	C	דרם	3.5	8	84	10	0	₪ 1,875,000	₪ 20,973	₪ 22,216
3	34	C	צפון-מערב	5	8	117	22	עוקבת	₪ 2,319,000	₪ 18,110	₪ 19,770
4	65	C	צפון-מזרח	5	14	117	22	עוקבת	₪ 2,409,000	₪ 18,813	₪ 20,537
5	69	C	צפון-מערב	5	15	117	22	עוקבת	₪ 2,419,000	₪ 18,935	₪ 20,675
6	70	C	צפון-מזרח	5	15	117	22	עוקבת	₪ 2,419,000	₪ 18,935	₪ 20,675
7	72	B	דרום-מזרח	4	16	95	12	1	₪ 2,252,000	₪ 22,297	₪ 23,705
8	74	C	צפון-מערב	5	16	117	22	עוקבת	₪ 2,434,000	₪ 19,053	₪ 20,803
9	75	C	צפון-מזרח	5	16	117	22	עוקבת	₪ 2,434,000	₪ 19,053	₪ 20,803
10	78	A	צפון-מזרח	4	17	95	12	1	₪ 2,267,000	₪ 22,446	₪ 23,863
11	77	B	דרום-מזרח	4	17	95	12	1	₪ 2,267,000	₪ 22,446	₪ 23,863
12	79	C	צפון-מערב	5	17	117	22	עוקבת	₪ 2,449,000	₪ 19,170	₪ 20,932
13	80	C	צפון-מזרח	5	17	117	22	עוקבת	₪ 2,449,000	₪ 19,170	₪ 20,932
14	81	A	מזרח	3.5	18	84	18	0	₪ 2,107,000	₪ 22,559	₪ 24,964
15	82	A	דרום-מזרח	4	18	95	18	1	₪ 2,341,000	₪ 22,510	₪ 24,642
16	83	A	צפון-מזרח	4	18	95	18	1	₪ 2,341,000	₪ 22,510	₪ 24,642
17	82	B	דרום-מזרח	4	18	95	18	1	₪ 2,341,000	₪ 22,510	₪ 24,642
18	84	C	צפון-מערב	5	18	117	22	עוקבת	₪ 2,464,000	₪ 19,288	₪ 21,060
19	85	C	צפון-מזרח	5	18	117	22	עוקבת	₪ 2,464,000	₪ 19,288	₪ 21,060
20	87	A	דרום-מזרח	4	19	95	18	עוקבת	₪ 2,406,000	₪ 23,135	₪ 25,326
21	88	A	צפון-מזרח	4	19	95	18	עוקבת	₪ 2,406,000	₪ 23,135	₪ 25,326
22	87	B	דרום-מזרח	4	19	95	18	1	₪ 2,356,000	₪ 22,654	₪ 24,800
23	87	C	דרום-מערב	4	19	95	18	1	₪ 2,356,000	₪ 22,654	₪ 24,800
24	89	C	צפון-מערב	5	19	117	22	עוקבת	₪ 2,479,000	₪ 19,405	₪ 21,188
25	90	C	צפון-מזרח	5	19	117	22	עוקבת	₪ 2,479,000	₪ 19,405	₪ 21,188
26	91	A	מזרח	3.5	20	84	18	0	₪ 2,137,000	₪ 22,880	₪ 25,320

המשך בעמוד הבא.

[6] 2 מקומות חנייה עוקבים.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מס"ד	דירה מספר	בניין	כיוון	מספר חדרים	קומה	סה"כ שטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד)	שטח מרפסת במ"ר	חנייה	שווי יח"ד כולל מע"מ	שווי 1 מ"ר אקו' כולל מע"מ	שווי 1 מ"ר נטו כולל מע"מ
27	92	A	דרום-מזרח	4	20	95	18	עוקבת	₪ 2,421,000	₪ 23,279	₪ 25,484
28	93	A	צפון-מזרח	4	20	95	18	עוקבת	₪ 2,421,000	₪ 23,279	₪ 25,484
29	92	B	דרום-מזרח	4	20	95	18	עוקבת	₪ 2,421,000	₪ 23,279	₪ 25,484
30	92	C	דרום-מערב	4	20	95	18	1	₪ 2,371,000	₪ 22,798	₪ 24,958
31	95	C	צפון-מזרח	5	20	117	22	עוקבת	₪ 2,494,000	₪ 19,523	₪ 21,316
32	96	A	מזרח	3.5	21	84	18	0	₪ 2,152,000	₪ 23,041	₪ 25,498
33	97	A	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת	₪ 2,436,000	₪ 23,423	₪ 25,642
34	98	A	צפון-מזרח	4	21	95	18	עוקבת	₪ 2,436,000	₪ 23,423	₪ 25,642
35	96	B	מזרח	3.5	21	84	18	0	₪ 2,152,000	₪ 23,041	₪ 25,498
36	97	B	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת	₪ 2,436,000	₪ 23,423	₪ 25,642
37	98	B	צפון-מזרח	4	21	95	18	עוקבת	₪ 2,436,000	₪ 23,423	₪ 25,642
38	100	B	צפון-מערב	5	21	117	22	עוקבת	₪ 2,509,000	₪ 19,640	₪ 21,444
39	96	C	דרם	3.5	21	84	18	0	₪ 2,152,000	₪ 23,041	₪ 25,498
40	97	C	דרום מערב	4	21	95	18	1	₪ 2,386,000	₪ 22,942	₪ 25,116
41	98	C	דרום-מזרח	4	21	95	18	עוקבת	₪ 2,436,000	₪ 23,423	₪ 25,642
42	100	C	צפון-מזרח	5	21	117	22	עוקבת	₪ 2,509,000	₪ 19,640	₪ 21,444
43	101	A	מזרח	3.5	22	84	18	0	₪ 2,167,000	₪ 23,201	₪ 25,675
44	102	A	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת	₪ 2,451,000	₪ 23,567	₪ 25,800
45	103	A	צפון-מזרח	4	22	95	18	עוקבת	₪ 2,451,000	₪ 23,567	₪ 25,800
46	105	A	צפון-מערב	5	22	117	22	עוקבת	₪ 2,524,000	₪ 19,757	₪ 21,573
47	101	B	מזרח	3.5	22	84	18	0	₪ 2,167,000	₪ 23,201	₪ 25,675
48	102	B	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת	₪ 2,451,000	₪ 23,567	₪ 25,800
49	103	B	צפון-מזרח	4	22	95	18	עוקבת	₪ 2,451,000	₪ 23,567	₪ 25,800
50	105	B	צפון-מערב	5	22	117	22	עוקבת	₪ 2,524,000	₪ 19,757	₪ 21,573
51	101	C	דרם	3.5	22	84	18	0	₪ 2,167,000	₪ 23,201	₪ 25,675
52	103	C	דרום-מזרח	4	22	95	18	עוקבת	₪ 2,451,000	₪ 23,567	₪ 25,800
סה"כ כולל מע"מ									**₪ 122,896,000**	-	-
סה"כ לא כולל מע"מ									**₪ 104,149,153**	-	-

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו ע"י השמאי בנכס הנישום:

לפרויקט שבנדון בוצע דו"ח אפס ודוחות ליווי שוטפים במהלך הקמת הפרויקט.

בתאריך 19 במאי 2026 בוצע תקן 19 ע"י הח"מ ל 52 יח"ד נשוא חוות הדעת.

השווי שנקבע:

	כולל מע"מ	לא כולל מע"מ
שווי שוק של הנכס	120,972,000 ₪	102,518,644 ₪

שומת המקרקעין הנוכחית:

המועד הקובע לחוות הדעת: 30.6.2026

מטרת חוות הדעת: אומדן שווי שוק של קונה למוכר מרצון לצורך דווח בדוחו"ת כספיים

הערכת השווי

	כולל מע"מ	לא כולל מע"מ
שווי שוק של הנכס	122,896,000 ₪	104,149,153 ₪

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

השומה

בשים לב לגודל המקרקעין , מיקומו של הנכס (52 דירות מגורים, רחוב הרברט סמואל, חדרה) וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל, בהביאי בחשבון מחירי נכסים דומים ורלוונטיים, נראה כסביר לאמוד את שווי יח"ד סביב:

122,896,000 ₪ (מאה עשרים ושניים מיליון, שמונה מאות תשעים ושישה אלף ₪) כולל מע"מ.

אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק, חוב ושעבוד, נכון לתאריך חוות הדעת.

הננו בעלי ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

הננו מצהירים כי אין לנו עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.

הננו מצהירים על העדר תלות בינינו ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאנו על החתום,

גיל סיטון
משפטן ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספח ב' -
אישור רו"ח בדבר עמידה בתנאי קרן ריט

RENT IT
Rent with Confidence

סומך חייקין
מגדל המילניום KPMG
רחוב הארבעה 17, תא דואר 609
תל אביב 6100601
03 684 8000

לכבוד
רנט איט - ריט מגורים בע"מ
הנגב 1
איירפורט סיטי

א.נ.,

הנדון: רנט איט – ריט מגורים בע"מ

לבקשתכם וכרואי החשבון של רנט איט - ריט מגורים בע"מ, הרינו לאשר כי נכון למועד אישורנו זה מתמלאים בחברה תנאים אשר נקבעו בסעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בהתאם לכך, החברה עונה על הקריטריונים לסיווג כקרן השקעות במקרקעין על פי סעיף 64 א' 3 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1961.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

30 באוגוסט 2026

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

הצהרות מנהלים לפי תקנה 38ג(ד) תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש״ל-1970

הצהרת מנהל כללי לפי תקנה 38ג(ד)(1) ותקנה 5ד(ב)(4)(ג):

הצהרת מנהלים

הצהרת מנהל כללי

אני, מר שרון תוסייה-כהן, מצהיר כי:

(1) בחנתי את הדוח הרבעוני של רנט איט-ריט מגורים בע״מ (״החברה״) לרבעון השני של שנת 2026 (״הדוחות״);

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות 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.

30 באוגוסט 2026 שרון תוסייה-כהן, מנכ״ל ודירקטור

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 הדוח הרבעוני של רנט איט-ריט מגורים בע"מ ("החברה") לרבעון השני של שנת 2026 ("הדוחות");

(2) לפי ידיעתי, הדוחות אינם כוללים כל מצג לא נכון של עובדה מהותית, ולא חסר בהם מצג של עובדה מהותית הנחוץ כדי שהמצגים שנכללו בהם, לאור הנסיבות שבהן נכללו אותם מצגים, לא יהיו מטעים בהתייחס לתקופת הדוחות;

(3) לפי ידיעתי, הדוחות הכספיים ומידע כספי אחר הכלול בדוחות משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי, תוצאות הפעולות ותזרימי המזומנים של התאגיד לתאריכים ולתקופות שאליהם מתייחסים הדוחות;

(4) גיליתי לרואה החשבון המבקר של התאגיד, לדירקטוריון ולוועדות הביקורת והדוחות 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.

30 באוגוסט 2026

עומרי טל, סמנכ"ל כספים