קונטיניואל בע"מ
("**החברה**")

26 באוקטובר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
www.tase.co.il

גא"נ,

הנדון: **כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה**

בהתאם להוראות חוק החברות, תשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**"), חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**"), תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדיווח**"), תקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000 ("**תקנות הצעה פרטית**"), תקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), תשס"א-2001 ("**תקנות בעלי שליטה**"), תקנות ניירות ערך (התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), תשכ"ט-1969) ("**תקנות פרטי תשקיף**"), תקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), תש"ס-2000 ("**תקנות האסיפות**") ותקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), תשס"ו-2005 ("**תקנות כתבי הצבעה**"), ניתנת בזאת הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, אשר תתקיים **ביום ד', 2 בדצמבר 2026,** בשעה 15:00, במשרדי עו"ד ויקטור תשובה ושות' ברחוב תובל 40 רמת גן (מגדל ספיר, קומה 6) ("**האסיפה**").

א. הנושאים אשר על סדר היום של האסיפה וההחלטות המוצעות בעניינם

1. **נושא מס' 1: אישור התקשרות החברה בעסקת מיזוג, ובכלל זה, התקשרות בהסכם מיזוג, אישור הצעה פרטית חריגה של ניירות ערך של החברה לבעלי המניות של ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ, יועצי שיכון ריט ויועץ החברה לעסקה ואישור התקשרויות ופעולות נלוות**

1.1. רקע כללי

החל מיום 30 באפריל 2024 החברה הינה "חברת מעטפת", כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה. בהתאם, ביום 5 במאי 2024 ניירות הערך של החברה הועברו לרשימת השימור של הבורסה.

כמפורט בדיווחים קודמים, מאז מכירת הפעילות הקודמת של החברה, פעלה הנהלת החברה לאיתור פעילות עסקית חדשה, חלף הפעילות שנמכרה. במסגרת זו בחנה החברה, באמצעות הנהלתה ובפיקוח האורגנים המוסמכים שלה, מספר חלופות עסקיות ומתווי עסקאות שונים, עד לגיבוש העסקה מושא דוח זה עם ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ריט**") ובעלי מניות שיכון ריט.

1.2. עסקת המיזוג עם שיכון ריט ובעלי מניותיה

ביום 21 באוקטובר 2026 התקשרה החברה עם שיכון ריט ובעלי מניותיה, שיכון ובינוי בע"מ ("**שיכון ובינוי**") המחזיקה למועד הדוח 50% מהון המניות המונפק והנפרע של שיכון ריט (בפועל ובדילול מלא)[1] ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ובינוי נדל"ן**"), המחזיקה ביתרת הון המניות (50%) של שיכון ריט בפועל ובדילול מלא (יחדיו: "**בעלי מניות שיכון ריט**"), בהסכם

[1] שיכון ובינוי צפויה להיות בעלת השליטה בחברה לאחר המיזוג. למיטב ידיעת החברה, נכון למועד הדוח, שיכון ובינוי נדל"ן מוחזקת בעקיפין, בשרשור, בשיעור של כ- 77.88% על ידי שיכון ובינוי.

מיזוג, להכנסת הפעילות של שיכון ריט לחברה, בדרך של מיזוג סטטוטורי ("**הסכם המיזוג**" ו-"**עסקת המיזוג**"),[2] לפי הוראות סעיף 103ב לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש), התשכ"א-1962 ("**הפקודה**") ובהתאם להוראות הפרק הראשון של החלק השמיני לחוק החברות.

ביום 21 באוקטובר 2026 (בהמשך לישיבות מיום 14 ו-19 באוקטובר 2026) אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם המיזוג ובעסקת המיזוג ובכלל זה, את הנושאים והפעולות הנלוות כמפורט להלן.

לאור הנתונים שהוצגו לדירקטוריון החברה, לרבות הדוחות הכספיים של שיכון ריט ויתר המסמכים וההסכמים, קבע הדירקטוריון כי לא קיים חשש סביר שעקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הממוזגת לעמוד בהתחייבויותיה כלפי נושיה בעתיד הנראה לעין.

כמו כן, למיטב ידיעת הדירקטוריון, לא קיימות ולא צפויות הגבלות חדשות שיחולו על החברה בעקבות השלמת המיזוג, למעט כמפורט במתאר פעילות שיכון ריט המצורף לדוח זה כנספח א', ובכלל זה, מכח תנאי הסכמים בין שיכון ריט לבין צדדים שלישיים לרבות הלוואות שהעמידו לשיכון ריט בעלי מניות שיכון ריט וגופים המממנים את פעילות שיכון ריט, מגבלה על יצירת שעבודים (בהתאם להסכמים עם הגופים המממנים) וכיוצ"ב. יחד עם זאת, יובהר, כי למועד הדוח לא ניתן להעריך את מלוא ההשלכות הצפויות על החברה לאחר השלמת עסקת המיזוג ובכלל זה, יודגש, כי החברה אינה צפויה לחזור להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה לאחר השלמת עסקת המיזוג.

הערכת הדירקטוריון בקשר עם הגבלות לאחר השלמת עסקת המיזוג מבוססת על המידע שהיה קיים בידי הדירקטוריון במועד הישיבה לאישור עסקת המיזוג בהסתמך על מצגי שיכון ריט ובעלי מניות שיכון ריט.

לפרטים אודות עיקרי הסכם המיזוג ראו סעיף 6.1 להלן וכן דיווח מידי של החברה מיום 22 באוקטובר 2026 (אסמכתה מס': 2026-01-095812), המובא בדוח זה בדרך של הפניה ("**הדוח המיידי בדבר התקשרות החברה בהסכם מיזוג**"). יצוין כי השלמת עסקת המיזוג כפופה להתקיימות התנאים המתלים המפורטים בסעיף 6.1.8 להלן, לרבות אישור העסקה על ידי האסיפה.

1.3. שיכון ריט הינה חברה מקבוצת שיכון ובינוי, שהוקמה במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 (קרן להשקעות במקרקעין) לפקודה. במועד הדוח, שיכון ריט עוסקת בהקמת שני פרויקטים של דיור להשכרה בשכונת אשכול בתל אביב בהיקף מצטבר של 835 יח"ד ו-2,093 מ"ר של שטחי מסחר (324 יח"ד ו-644 מ"ר של שטחי מסחר בפרויקט "שדה דב א'" ו- 511 יח"ד ו-1,449 מ"ר של שטחי מסחר בפרויקט "שדה דב ב'"; להלן יחדיו "**הפרויקטים**") לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים רצופות ממועד קבלת תעודת גמר (טופס 4), כאשר בתום תקופת השכירות תהא שיכון ריט זכאית למכור את יחידות הדיור האמורות.

לפרטים אודות תיאור פעילות שיכון ריט ראו מתאר הפעילות, המצורף כ**נספח א'** לדוח זה (להלן: "**המתאר**"); דוחות כספיים שנתיים ורבעוניים (מבוקרים וסקורים, בהתאמה), של שיכון

[2] הסכם המיזוג נחתם בהמשך למזכר הבנות בין אותם צדדים שנחתם ביום 13 בפברואר 2026 ותוקפו הוארך מעת לעת. (לפרטים ראו דוח מיידי של החברה במגנ"א מיום 16 בפברואר 2026 [מס' אסמכתה 2026-01-015083], הכלול בזאת על דרך ההפניה).

ריט ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026 (להלן: "**הדוחות הכספיים של שיכון ריט לשנת 2025**" ו- "**הדוחות הכספיים של שיכון ריט ליום 30.6.2026**", בהתאמה), המצורפים כ**נספחים ב' ו-ג'** (בהתאמה) לדוח זה והכוללים **הערכות שווי שמאיות** של הפרויקטים לימים 31.12.2025 ו-30.6.2026; **דוח הדירקטוריון** של שיכון ריט ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026 (להלן: "**דוח הדירקטוריון של שיכון ריט לשנת 2025**" ו- "**דוח הדירקטוריון של שיכון ריט ליום 30.6.2026**", בהתאמה), המצורף כ**נספח ד'** לדוח זה.

בנוסף, החברה קיבלה מיועצים פיננסיים בלתי תלויים, בטא פיננס צ.י.ש בע"מ, **הערכת שווי** בקשר עם שוויה של שיכון ריט (להלן: "**הערכת השווי של שיכון ריט**"), המצורפת כ**נספח ה'** לדוח זה.

1.4. בהתאם להסכם המיזוג, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים כמפורט בדוח זה להלן, במועד השלמת העסקה (להלן: "**מועד השלמת המיזוג**") שיכון ריט תתמזג עם ולתוך החברה וזאת במיזוג סטטוטורי בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה ולהוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות, כאשר במסגרת המיזוג תעביר שיכון ריט לחברה את נכסיה והתחייבויותיה ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה; עם השלמת המיזוג, שיכון ריט תחוסל ללא פירוק ותמחק מרישומי רשם החברות; ומניות החברה במועד השלמת המיזוג תמשכנה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה ואין ודאות כי לאחר המיזוג המניות יחזרו להיסחר ברשימה הראשית (להלן: "**המיזוג**").

החל ממועד השלמת המיזוג, החברה תהא בעלת הזכויות בנכסים של שיכון ריט ותחוב בכל התחייבויותיה של שיכון ריט, בהתאם למצב נכסי שיכון ריט במועד השלמת המיזוג.

במועד השלמת המיזוג, החברה תקצה לבעלי מניות שיכון ריט ולשני היועצים של שיכון ריט - ה"ה רוני בש ושי זהר (להלן: "**יועצי שיכון ריט**"), בהצעה פרטית חריגה, עד 273,300,064 מניות רגילות של החברה[3] שתהוונה 89.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא ("**המניות המוקצות**"), כאשר מתוך המניות המוקצות יהיו זכאים לקבל יועצי שיכון ריט, כמות של עד 1,832,179 מניות רגילות של החברה שתהוונה 0.6% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה באותו מועד, בדילול מלא ("**המניות המובטחות**"), וכן - בכפוף לשיקול דעתן של בעלי מניות שיכון ריט – יהיו זכאים לקבל יועצי שיכון ריט מתוך המניות המוקצות כמות נוספת של עד 1,221,453 מניות רגילות של החברה, שתהוונה עד 0.4% מההון והזכויות של החברה באותו מועד, בדילול מלא ("**המניות בשיקול דעת**"; המניות המובטחות והמניות בשיקול דעת ביחד: "**מניות היועץ**")[4]; וכן עד 1,526,800 כתבי אופציה לא רשומים ליאיר מאנו שיווק ויזמות בנדל"ן בע"מ (להלן: "**יועץ החברה לעסקה**") שהמניות שתנבענה ממימושם, בהנחת מימוש מלא, תהוונה 0.5% (חצי אחוז) מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא, כמפורט בדוח זה ("**ההצעה הפרטית החריגה**").

---

[3] כמות המניות וכתבי האופציה בדוח זה הינה לפני ביצוע איחוד הון ביחס של 1 ל-16, כמפורט בסעיף 5 לדוח הזימון, אלא אם צוין במפורש אחרת.

[4] בהנחה שיועצי שיכון ריט יהיו זכאים לקבל את מלוא כמות מניות היועץ, תקצה החברה לבעלי מניות שיכון ריט עד 270,246,432 מניות רגילות של החברה שתהוונה 88.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא, ובהתאמה ליועצי שיכון ריט תוקצנה עד 3,053,632 מניות רגילות של החברה שתהוונה 1% מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא.

בנוסף, ובהתאם להוראות הסכם המיזוג, לצורך עמידה בתנאי בקשר לסך מזומנים נטו שיהיה בקופת החברה במועד ההשלמה (כמפורט בסעיף 6.1.6 להלן), בכוונת החברה לפעול לגיוס הון ("**הגיוס המשלים**") ובמסגרתו להציע עד 22,900,000 מניות רגילות של החברה, לפי כמות מניות ומחיר למניה שיקבע על ידי שיכון ריט בהודעה בכתב לחברה. בהתאם להסכם המיזוג, הוסכם כי בכל מקרה, בעלי המניות הקיימים של החברה ערב מועד ההשלמה של עסקת המיזוג (קרי, טרם ביצוע ההקצאות במסגרת הגיוס המשלים וההצעה הפרטית החריגה) יחזיקו, לאחר השלמת הגיוס המשלים והשלמת עסקת המיזוג, ניירות ערך של החברה בשיעור שלא יפחת מ-2.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, על בסיס דילול מלא.

ככל ששיכון ריט לא תאשר את ביצוע הגיוס המשלים לפי שווי חברה הנמוך מהשווי שנקבע בהערכת השווי של שיכון ריט המצורפת לדוח זה **<u>כנספח ה'</u>** (אשר לפיה השווי של שיכון ריט ליום 16.10.2026 הוא כ-273 מיליון ש"ח; "**שווי הגיוס המינימאלי**"), החברה תהיה אחראית על חשבונה להשלים את סכום המזומנים נטו בקופתה ממקור חלופי כך שיעמוד על סכום שלא יפחת מסך של 20 מיליון ש"ח. לחלופין, הצדדים יהיו רשאים להסכים בכתב על דחיית מועד ביצוע הגיוס המשלים לפי שווי חברה שיוסכם על ידי שיכון ריט, ובלבד שהגיוס המשלים יושלם לא יאוחר מהמועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים (כמפורט בסעיף 6.1.6 להלן). ככל ששיכון ריט תאשר את ביצוע הגיוס בשווי הנמוך משווי הגיוס המינימאלי, יותאם התנאי של סך המזומנים נטו, כך שזה לא יעלה על 20 מיליון ש"ח כמפורט בסעיף (ג) לדוח זה.

יובהר, כי פרטי הגיוס המשלים טרם נקבעו, והחברה תפרסם בנפרד פרטים בדבר הגיוס המשלים, האופן והתנאים שבהם יתבצע, אם בכלל. יודגש, כי אין ודאות כי הגיוס המשלים יושלם, ואם כן - מתי ובאילו תנאים, וכי אין לראות באמור לעיל משום הצעת ניירות ערך של החברה. פרטים בדבר הגיוס המשלים, אם וככל שיתרחש, יימסרו בנפרד במסגרת דוח הצעת מדף ו/או באמצעות תיקון דוח זה, ככל שיידרש, ובהתאם להוראות כל דין ו/או הסכם.

יודגש, הגיוס המשלים אינו צפוי להשפיע על שיעור הזכויות בהון ובזכויות ההצבעה שתקננה המניות שתונפקנה לבעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט וכן ליועץ החברה לעסקה במסגרת ההקצאה הפרטית החריגה שעל פי דוח זה.

יובהר, כי השלמת הגיוס המשלים, ובכלל זה הקצאת המניות במסגרתו וקבלת תמורת הגיוס המשלים בידי החברה, מותנית בהשלמת המיזוג בהתאם להסכם המיזוג, ובכלל זה, בהתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם המיזוג במצטבר, כמפורט בדוח זה להלן.

לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג ותנאיו, לרבות ההצעה הפרטית החריגה, ראו סעיפים 6.1 ו-6.4 לדוח זה.

1.5. כחלק מאישור עסקת המיזוג וההצעה הפרטית החריגה על פיה, יובאו לאישור כלל הנושאים המפורטים להלן, **כמקשה אחת**, למעט ההצבעה למינוי הדירקטורים מטעם שיכון ריט שתתבצע עבור כל דירקטור בנפרד כמפורט בסעיף 1.5.6, אשר מהווים חלק מעסקת המיזוג או מהתנאים המתלים להשלמת המיזוג:

1.5.1. **<u>התקשרות החברה בהסכם המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: אישור התקשרות החברה בהסכם המיזוג עם שיכון ריט ובעלי מניות שיכון ריט, שתנאיו מפורטים בסעיף 6.1 לדוח זה.

1.5.2. **<u>אישור הקצאה פרטית חריגה לבעלי מניות שיכון ריט, יועצי שיכון ריט ויועץ החברה לעסקה</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, במועד השלמת המיזוג, החברה תקצה לבעלי מניות שיכון ריט וכן ליועצי שיכון ריט, בהצעה פרטית חריגה, עד 273,300,064 מניות רגילות של החברה שתהוונה במצטבר 89.5% (במילים: שמונים ותשעה וחצי אחוזים) מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא; וכן עד 1,526,800 כתבי אופציה לא רשומים ליועץ החברה לעסקה, שהמניות שתנבענה ממימושם, בהנחת מימוש מלא, תהוונה 0.5% (במילים: חצי אחוז) מהונה המונפק והנפרע של החברה באותו מועד, בדילול מלא, כמפורט בדוח זה לפרטים נוספים אודות ההקצאה הפרטית החריגה לניצעים ראו סעיף 6.4 לדוח זה.

ההצעה הפרטית החריגה כאמור לבעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט נעשית בהתאם להוראות סעיף 328(ב)(1) לחוק החברות, תשנ"ט-1999, כהצעה פרטית שמטרתה להקנות מעל ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה, שכן, למועד דוח זה אין בחברה אדם המחזיק ארבעים וחמישה אחוזים מזכויות ההצבעה בחברה. בעלי מניות שיכון ריט ייחשבו כמחזיקים יחד לעניין הוראות סעיף 328 לחוק החברות, ויהפכו לבעלי השליטה בחברה לאחר מועד השלמת העסקה וביצוע ההקצאה על פיה.

1.5.3. **<u>שינוי שם החברה</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר לשנות את שם החברה ל-"שיכון ובינוי ריט בע"מ" או לכל שם דומה אחר, בכפוף ובהתאם לאישור רשם החברות, שיהיה בתוקף החל ממועד השלמת המיזוג.

1.5.4. **<u>החלפת תקנון החברה לתקנון חדש שיהיה בתוקף ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר החלפת תקנון החברה לתקנון חדש, אשר יתאים לפעילות החברה לאחר המיזוג, שיהיה בתוקף ממועד השלמת המיזוג (ושיכלול, בין היתר, את שינוי שם החברה, הגדלת ההון הרשום של החברה וביטול הערך הנקוב של המניות, כמפורט להלן) בנוסח התקנון המוצע המצורף **<u>כנספח ו'</u>** לדוח הזימון.

1.5.5. **<u>החלפת רואה חשבון המבקר של החברה, בתוקף ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את החלפת משרד רואה החשבון המבקר של החברה למשרד סומך חייקין (KPMG), שישמש כרואה החשבון המבקר של החברה החל ממועד השלמת המיזוג, ולהסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו, כמפורט בסעיף 7 לדוח הזימון.

1.5.6. **<u>מינוי דירקטורים חדשים (שאינם דירקטורים חיצוניים)</u>**

<u>נוסח ההחלטה</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, למנות לחברה דירקטורים חדשים כפי שהומלצו על ידי תאגיד ניהול בשליטת שיכון ובינוי (להלן: "**תאגיד הניהול**")

שאינם דירקטורים חיצוניים, שיכהנו החל ממועד השלמת המיזוג, ולאשר את תנאי כהונתם, כמפורט בסעיף 8 לדוח זה. פרטים לגבי הדירקטורים החדשים ותצהירי כשירות מצורפים **כנספח ט'1** לדוח זה.

מובהר, כי ההצבעה לגבי אישור מינויו של כל אחד מהדירקטורים החדשים המוצעים תיעשה בנפרד.

1.5.7. **הענקת כתבי פטור ושיפוי על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שיכהנו בחברה עם השלמת המיזוג ומעת לעת לאחר מכן**

נוסח ההחלטה: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר הענקת כתבי פטור ושיפוי על ידי החברה לדירקטורים ונושאי משרה שיכהנו בחברה החל ממועד השלמת המיזוג ומעת לעת לאחר מכן, לרבות דירקטורים שלבעלי השליטה עניין אישי בעניינם, כמפורט בסעיף 9 לדוח זה. נוסח כתב פטור ושיפוי מוצע מצורף כ**נספח ז'** לדוח זה.

1.5.8. **התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כחלק מפוליסת הביטוח של שיכון ובינוי**

נוסח ההחלטה: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה עם חברת ביטוח בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה תחת הסדר פוליסת מטריה עם שיכון ובינוי ("**פוליסת המטריה**"), כך שתכלול גם את הדירקטורים מטעם שיכון ריט ונושאי המשרה שימונו בהמלצת שיכון ריט, וכן את הדירקטורים ונושאי המשרה בתאגיד הניהול,[5] שתיכנס לתוקף במועד השלמת המיזוג, כמפורט בסעיף 10 לדוח זה.

1.5.9. **התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off**

נוסח ההחלטה המוצעת: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה עם חברת ביטוח בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה מסוג Run-Off, לרבות בעל השליטה בחברה למועד הדוח (המכהן כמנכ"ל ודירקטור), לתקופה של 7 שנים שתחילתה במועד השלמת המיזוג, שתיכנס לתוקף במועד השלמת המיזוג, כמפורט בסעיף 11 לדוח הזימון.

1.5.10. **אימוץ מדיניות תגמול חדשה**

נוסח ההחלטה המוצעת: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר אימוץ מדיניות תגמול חדשה לנושאי משרה ודירקטורים של החברה, שתהיה בתוקף במשך תקופה של שלוש שנים החל ממועד השלמת המיזוג, כמפורט בסעיף 12 לדוח הזימון. נוסח מדיניות התגמול המוצעת מצורף כ**נספח ח'** לדוח זה.

---

[5] לפרטים אודות הסכם הניהול ונושאי המשרה של תאגיד הניהול, ראו סעיף 8 בדוח זה להלן וסעיף 20.6 למתאר. יודגש, שעל פי הסכם הניהול, חלק מהתמורה הצפויה לתאגיד הניהול, כולל גם הקצאות הוניות (של מניות החברה), שהענקתן מותנית בהתקיימות תנאים שנקבעו בהסכם הניהול. יודגש, כי בכפוף לאישור הסכם הניהול על ידי האסיפה, החברה לא תידרש לקבל אישור נוסף מאת אסיפת בעלי המניות של החברה בקשר עם הענקות הוניות בפועל מעת לעת על פי הסכם הניהול, (אם וככל שיוענקו).

1.5.11. **<u>אישור הסכם הניהול בין החברה לבין תאגיד הניהול, בתוקף ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכם ניהול עם תאגיד הניהול (חברה פרטית בשליטת שיכון ובינוי), להענקת שירותי ניהול לשיכון ריט לאחר המיזוג, לרבות שירותי יו"ר דירקטוריון, דירקטורים (למעט דח"צים) ומנכ"ל, כמפורט בסעיף 20.6 למתאר (נספח א' לדוח הזימון), לתקופה של 3 שנים שתחילתה במועד השלמת המיזוג (להלן: "**תאגיד הניהול**" ו"**הסכם הניהול**").

1.5.12. **<u>אישור התקשרות החברה בהסכם שירותי ייזום עם תאגיד הניהול, בתוקף ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכם למתן שירותי ייזום בין החברה לבין תאגיד הניהול, כמפורט בסעיף 20.7 למתאר (נספח א' לדוח הזימון), שייכנס לתוקף החל ממועד השלמת המיזוג ועד למועד תום תקופת הסכם הייזום (כהגדרתה להלן) (להלן: "**הסכם הייזום**").

ועדת הביקורת של החברה דנה בהתקשרות החברה בהסכם הייזום, ואישרה כי לאור הצורך בהסכם ייזום אשר יחול למשך כל תקופת ההקמה של הפרויקטים ולאור סבירות הארכת ההתקשרות בנסיבות העניין, יחולו עליו הוראות ס' 275(א1)(2) לחוק החברות בדבר אישור עסקה חריגה עם בעל שליטה לתקופה העולה על שלוש שנים, כך שהסכם זה יכנס לתוקפו בכפוף והחל ממועד השלמת המיזוג, והוא יעמוד בתוקפו ממועד זה ולמשך כל תקופת ההקמה של הפרויקטים ועד להשלמת תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1973 של שני הפרויקטים, ולא יותר מחמש (5) שנים ממועד השלמת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם ("**תקופת הסכם הייזום**").

1.5.13. **<u>אישור הסכמי קבלנות והקמה של הפרויקטים בין החברה לבין סולל בונה תשתיות בע"מ, בתוקף ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכמי הקבלנות בקשר עם הקמת הפרויקטים בין החברה לבין שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ ("**סולל בונה**"), חברה בת של שיכון ובינוי, כמפורט בסעיף 20.8 למתאר (נספח א' לדוח הזימון), שיהיו בתוקף עד למועד תום תקופת הסכמי הקבלנות (כהגדרתה להלן) (להלן: "**הסכמי הקבלנות**").

ועדת הביקורת של החברה דנה בהתקשרות החברה בהסכמי הקבלנות, ואישרה כי לאור הצורך בהסכמי קבלנות אשר יחולו לאורך כל תקופת ההקמה של הפרויקטים ולאור סבירות הארכת ההתקשרות בנסיבות העניין, יחולו עליו הוראות ס' 275(א1)(2) לחוק החברות בדבר אישור עסקה חריגה עם בעל שליטה לתקופה העולה על שלוש שנים, כך שהסכמי הקבלנות יעמדו בתוקפם למשך כל תקופת ההקמה של הפרויקטים ועד להשלמת תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1977 של

שני הפרויקטים, ולא יותר מעשר (10) שנים, לפי המוקדם מביניהם ("**תקופת הסכמי הקבלנות**").

1.5.14. **<u>אישור התקשרות החברה בהסכמי תפעול ואחזקה לפרויקטים עם תאגיד תפעול ואחזקה בשליטת שיכון ובינוי, בתוקף החל ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכמי שירותי תפעול ואחזקה לפרויקטים עם תאגיד תפעול ואחזקה בשליטת שיכון ובינוי, להענקת שירותים כאמור לשני הפרויקטים (בתנאים זהים ביחס לפרויקט שדב דב א' וביחס לפרויקט שדה דב ב'), כמפורט בסעיף 20.10 למתאר (נספח א' לדוח הזימון), שייכנס לתוקף החל ממועד מסירת הדירה הראשונה בכל אחד מהפרויקטים ולמשך תקופה של שלוש (3) שנים ממועד זה (להלן: "**הסכמי התפעול והאחזקה**").

ועדת הביקורת של החברה דנה בתוקפם של הסכמי התפעול והאחזקה, ואישרה כי לאור הצורך בהתקשרות מוקדמת בקשר להסכמי התפעול והאחזקה לפרויקטים, אשר מטבעם וטיבם יחולו רק לאחר מועד מסירת הדירות בפרויקטים, ולאור סבירות הארכת ההתקשרות בנסיבות העניין, יחולו עליו הוראות ס' 275(א1)(2) לחוק החברות בדבר אישור עסקה חריגה עם בעל שליטה לתקופה העולה על שלוש (3) שנים, כך שהסכמי התפעול יעמדו בתוקפם למשך תקופה של שלוש (3) שנים שתחל להימנות החל ממועד ממסירת הדירות בכל אחד מהפרויקטים (לפי העניין).

1.5.15. **<u>אישור שחרור שיכון ובינוי נדל"ן משעבודים שהעמידה לטובת הפרויקטים</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את שחרור שיכון ובינוי נדל"ן ו/או מי מטעמה מהעמדת השעבודים שהעמידה לטובת שיכון ריט כלפי התאגידים הבנקאיים הממנים את הפרויקטים (הכוללים שעבוד על שני (2) נכסי נדל"ן - בבאר שבע ובחיפה) כמפורט בסעיף 16.2.1 למתאר, ולהסמיך את הנהלת החברה לפעול לשם כך; וכן, עד למועד השחרור מן העמדת השעבודים, לאשר את המשך העמדת השעבודים על ידי בעלי מניות שיכון ריט בהתאם לתנאיהם, והכל כמפורט בסעיף 13 לדוח זה.

1.5.16. **<u>אישור התקשרות בהסכם להעמדת מסגרות אשראי וערבויות לחברה על ידי בעלי מניות שיכון ריט, בתוקף החל ממועד השלמת המיזוג</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכם מסגרות אשראי וערבויות עם שיכון ובינוי ועם שיכון ובינוי נדל"ן (בעלי מניות שיכון ריט), למימון פעילותה השוטפת של החברה לאחר המיזוג (להלן: "**הסכם מסגרות האשראי**"), לפיו בעלי המניות של שיכון ריט יספקו לחברה מסגרות הון וערבויות למימון שוטף של פעילותה, כמפורט בסעיף 20.9 למתאר. מסגרת ההון הכוללת גם ערבויות שימומשו בפועל ככל שימומשו הינה בהיקף כולל של כ- 1.2 מיליארד ש"ח, (כאשר בסמכות בעלי מניות שיכון ריט (המלווים) במקרה של מימוש ערבויות להגדיל את הסכום האמור עד לגובה הערבויות שמומשו), תועמד לחברה, כולה או חלקה, מעת לעת, בהתאם לצרכי

החברה ועל פי דרישתה, לתקופה של 5 שנים, החל ממועד השלמת המיזוג (בכפוף לתנאים המפורטים במתאר בקשר עם הסכם מסגרות האשראי).

ועדת הביקורת של החברה דנה בהתקשרות החברה בהסכם מסגרות האשראי, ואישרה כי לאור הצורך בגמישות מימונית של החברה לאורך תקופת הייזום וההקמה של הפרויקטים (הצפויה לאורך תקופה העולה על 3 שנים) ולאור סבירות הארכת ההתקשרות בנסיבות העניין, יחולו על הסכם מסגרת האשראי הוראות ס' 275(א1)(2) לחוק החברות בדבר אישור עסקה חריגה עם בעל שליטה לתקופה העולה על שלוש שנים, כך שהסכם המימון יכנס לתוקפו בכפוף והחל ממועד השלמת המיזוג, ויעמוד בתוקפו ממועד זה ולמשך תקופה של חמש (5) שנים.

1.5.17. **<u>אישור התקשרות עם בעלי מניות שיכון ריט בקשר עם החזר סכומי מע"מ שיכול ויתקבלו בחברה</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכם להחזרי מע"מ תשומות עם בעלי מניות שיכון ריט (להלן: "**הסכם החזר המע"מ**"), לפיו החברה תעביר לבעלי מניות שיכון ריט החזרי מע"מ, אם וככל שיתקבלו בחברה הממוזגת או בשיכון ריט טרם השלמת המיזוג, המתייחסים לסכומים שהזרימו בעלי מניות שיכון ריט עבור שיכון ריט (לרבות טרם הקמתה) בתקופה שקדמה למועד הקובע למיזוג כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ, כמפורט בסעיף 6.1.6 לדוח זה ובסעיף 20.12 למתאר.

1.5.18. **<u>אישור התקשרות החברה בהסכמי עבודות חפירה ודיפון עם צמנטכל סולל בונה שותפות מוגבלת ("צמנטכל")</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת המיזוג, לאשר את התקשרות החברה בהסכמי חפירה ודיפון ביחס לשני הפרויקטים עם צמנטכל (שהינה חברה בת של סולל בונה שהינה בעצמה חברה בת של שיכון ובינוי) ועם שיכון ובינוי נדל"ן, כמפורט בסעיפים 14.3 ו-20.13 למתאר.

1.5.19. **<u>הגדלת הון המניות הרשום של החברה וביטול הערך הנקוב</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: לאשר את הגדלת כמות המניות בהון הרשום של החברה ל-100,000,000,000 מניות רגילות, וכן, בד בבד, לבטל את הערך הנקוב של מניות החברה, באופן בו כלל המניות הרגילות בהון המונפק והנפרע של החברה יהיו ללא ערך נקוב, כמפורט בסעיף 13 לדוח הזימון.

1.5.20. **<u>אישור מענק מיוחד לבעל השליטה בחברה מר ראובן יגאנה, בתפקידו כמנכ"ל החברה, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג והגיוס המשלים</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת הגיוס המשלים במסגרת המיזוג ולהשלמת המיזוג, לאשר תשלום מענק מיוחד במזומן בסך 350 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין למר ראובן יגאנה ו/או לחברה בשליטתו המלאה, בתפקידו כמנכ"ל החברה, בגין מאמץ מיוחד במסגרת גיבוש עסקת המיזוג, כמפורט בסעיף 6.5.2 להלן. יובהר, כי תשלום המענק יבוצע מהתמורה

שתקבל החברה במסגרת הגיוס המשלים. עוד יובהר, כי המענק אינו תואם את מדיניות התגמול של החברה.

1.5.21. **<u>אישור מענק מיוחד למר אסף ירקוני, בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג והגיוס המשלים</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: בכפוף להשלמת הגיוס המשלים במסגרת המיזוג ולהשלמת המיזוג, לאשר תשלום מענק מיוחד במזומן בסך 250 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין למר אסף ירקוני ו/או לחברה בשליטתו המלאה, בתפקידו כסמנכ"ל הכספים של החברה, בגין מאמץ מיוחד במסגרת גיבוש עסקת המיזוג. יובהר, כי תשלום המענק יבוצע מהתמורה שתקבל החברה במסגרת הגיוס המשלים. עוד יובהר, כי המענק אינו תואם את מדיניות התגמול של החברה.

<u>נוסח החלטה מוצעת לכלל הנושאים על סדר יום האסיפה שפורטו לעיל</u>:

לאשר את עסקת המיזוג, לרבות ההצעה הפרטית החריגה, וכן לאשר את כל הצעות ההחלטה בנושאים שעל סדר יום האסיפה המפורטים בסעיף 1.5 לעיל, אשר הינם חלק מעסקת המיזוג ומהווים תנאים מתלים להשלמתה, כמקשה אחת (למעט בקשר עם מינוי הדירקטורים מטעם שיכון ריט שמינויים ייכנס לתוקף לאחר השלמת המיזוג, כמפורט להלן); לאשר את ביצוע כל הפעולות הנלוות הנדרשות להשלמת עסקת המיזוג וההצעה הפרטית החריגה והוצאתן אל הפועל על פי תנאיהן, כמפורט בדוח זה; וכן להסמיך את הנהלת החברה לנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת להשלים ולהוציא לפועל את ההחלטות המובאות לאישור האסיפה כאמור לעיל, ובכלל זה להסמיך את דירקטוריון החברה (ללא צורך לשוב ולחזור לאסיפה הכללית) לערוך עדכונים שאינם מהותיים בהסכם המיזוג או להאריך את המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים או לוותר על תנאי מבין התנאים המתלים, ככל שהחברה זכאית לוותר על התקיימותם לפי הסכם המיזוג, ובלבד שלדעת ההנהלה אין בשינויים או בהסכמות כאמור כדי להשפיע באופן מהותי לרעה על תנאי העסקה הנוגעים לחברה, וכי ויתור כאמור אפשרי על-פי דין. לצורך הזהירות, מובהר, כי כלל ההחלטות המפורטות בסעיף 1.5 לעיל נוגעות לאישור עסקת המיזוג ולביצוע ההחלטות והפעולות הנלוות לה, ומהוות חלק בלתי נפרד ממנה; לפיכך, ההצבעה עליהן תיעשה כמקשה אחת, למעט ההצבעה למינוי הדירקטורים, מטעם שיכון ריט כאמור, כמפורט בסעיף 1.5.6 לעיל, שתתבצע לגבי כל דירקטור בנפרד.

ההצעה הפרטית החריגה כאמור לבעלי מניות שיכון ריט וליועציה נעשית בהתאם להוראות סעיף 328(ב)(1) לחוק החברות. לעניין זה, יובהר, כי בהתאם להוראות סעיף 328(ב) לחוק החברות, יש לראות בהקצאת המניות לבעלי המניות של שיכון ריט במסגרת עסקת המיזוג כהצעה פרטית שמטרתה להקנות לשיכון ובינוי ולשיכון ובינוי נדל"ן, המחזיקות יחד במלוא הון המניות של שיכון ריט ערב ההשלמה, שליטה בחברה וכן, כאמור, למעלה מארבעים וחמישה אחוזים (45%) מזכויות ההצבעה בחברה, וכי נכון למועד דוח זה אין בחברה בעל מניות המחזיק למעלה מארבעים וחמישה אחוזים (45%) מזכויות ההצבעה בה. לצורך כך, שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נדל"ן ייחשבו כמחזיקים יחד לעניין הוראות סעיף 328 לחוק החברות, ויהפכו לבעלי השליטה בחברה לאחר מועד השלמת העסקה וביצוע ההקצאה על פיה. אישור האסיפה ניתן גם על פי הוראות סעיף 328(ב) לחוק החברות, באופן שבו בעלי מניות שיכון ריט יהפכו לבעלי השליטה

בחברה לאחר מועד השלמת העסקה וביצוע ההקצאה על פיה.[6]

2. **<u>נושא מס' 2: הצגה ודיון בדוחות הכספיים של החברה לשנת 2025</u>**

הצגה ודיון בדוחות הכספיים של החברה, לרבות פרק תיאור עסקי התאגיד ודו"ח הדירקטוריון לתקופה שהסתיימה ביום 31.12.2025, אשר פורסמו על ידי החברה ביום 5 בפברואר 2026 (אסמכתה מס': 2026-01-012995) (להלן: "**הדוח השנתי של החברה לשנת 2025**"). ניתן לעיין בדוחות הנ"ל באתר ההפצה של רשות ניירות ערך שכתובתו http://www.magna.isa.gov.il ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ בכתובת http://maya.tase.co.il.

<u>לא תתקיים הצבעה בנושא זה</u>.

3. **<u>נושא מס' 3: הארכת וחידוש כהונת רואה חשבון מבקר והסמכת הדירקטוריון לקבוע את שכרו</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע לאשר את הארכת וחידוש כהונת משרד רו"ח זיו האפט (BDO) כרואה החשבון המבקר של החברה עד למועד האסיפה השנתית הבאה של החברה או עד מועד השלמת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם, וכן להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו.

לפרטים בדבר שכר רואה החשבון המבקר ראו בטופס הדיווח המצורף לדוח השנתי של החברה לשנת 2025 המובא בדוח זה על דרך ההפניה.

יובהר, כי בהתאם לתנאי הסכם המיזוג, אם ההחלטה בנושא מס' 1 על סדר יום האסיפה תאושר, ואם עסקת המיזוג תושלם על פי תנאיה כמפורט בהסכם המיזוג, הרי שהחל ממועד השלמת המיזוג (וכמפורט בסעיף 7 לדוח זה), משרד רו"ח זיו האפט (BDO) יחדל לכהן כרואה החשבון המבקר של החברה.

4. **<u>נושא מספר 4: אישור מינויים והארכת כהונתם של הדירקטורים של החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים)</u>**

מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתם של הדירקטורים המכהנים למועד דוח זה בדירקטוריון החברה (שאינם דירקטורים חיצוניים): ה"ה ראובן יגאנה, אסף ירקוני, ניר נחיאסי (דירקטור בלתי תלוי), עומר גבע ובן וייס (להלן ביחד בסעיף זה: "**הדירקטורים**"), לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.

הדירקטורים המועמדים מסרו לחברה הצהרות בהתאם לסעיפים 224ב ו- 241 לחוק החברות ("**הצהרות הדירקטורים**"). הצהרות הדירקטורים מצורפות לדוח זה **<u>כנספח ט'2</u>** וניתן לעיין בהן גם במשרד ב"כ החברה, תשובה ושות' - עורכי דין, רחוב תובל 40, ר"ג.

פרטים אודות הדירקטורים נכללים בדוח זה בדרך של הפניה לפירוט לפי תקנה 26 שבפרק ד' לדוח השנתי של החברה לשנת 2025.

ההצבעה לגבי אישור מינויו של כל אחד מהדירקטורים תעשה בנפרד.

יובהר, כי בהתאם לתנאי הסכם המיזוג, אם ההחלטה בנושא מס' 1 על סדר היום של האסיפה תאושר, ואם עסקת המיזוג תושלם על פי תנאיה כמפורט בהסכם המיזוג, הרי שהחל ממועד השלמת המיזוג

---

[6] כל עוד תאגיד הניהול יהיה בשליטת שיכון ובינוי ו/או יחזיק בזכות למנות את רוב הדירקטורים של החברה, הוא ייחשב כחלק מבעלי השליטה של החברה.

(וכמפורט בסעיף 8 לדוח זה), הדירקטורים, כהגדרתם בס"ק 4 זה, יסיימו את כהונתם כדירקטורים בחברה.

4.1. **<u>נושא מס' 4.1: אישור חידוש והארכת כהונתו של מר ראובן יגאנה כדירקטור בחברה</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתו של מר ראובן יגאנה כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.
מר יגאנה, שהינו בעל השליטה בחברה למועד הדוח ומכהן גם כמנכ"ל החברה, אינו זכאי לתגמול כלשהו בגין כהונתו כדירקטור, למעט זכאות כחלק מתנאי כהונתו כדירקטור להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים של החברה.

4.2. **<u>נושא מס' 4.2: אישור חידוש והארכת כהונתו של מר אסף ירקוני כדירקטור בחברה</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתו של מר אסף ירקוני כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.
מר ירקוני, המכהן גם כסמנכ"ל הכספים של החברה, אינו זכאי לתגמול כלשהו בגין כהונתו כדירקטור, למעט זכאות כחלק מתנאי כהונתו כדירקטור להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים של החברה, וכן בהסדרי פטור והתחייבות לשיפוי בהתאם למקובל בחברה. זכאותו של מר ירקוני להיכלל בהסדרי הפטור והשיפוי של החברה אושרה באסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום 10 ביולי 2025 ושמס' האסמכתה לדוח הזימון בעניינה מיום 25 במאי 2025 הינו 2026-01-036916.

4.3. **<u>נושא מס' 4.3: אישור חידוש והארכת כהונתו של מר ניר נחיאסי כדירקטור בלתי תלוי</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתו של מר ניר נחיאסי כדירקטור בלתי תלוי של החברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.
מר נחיאסי מכהן כדירקטור בלתי תלוי בחברה החל מיום 13 בנובמבר 2024. בכפוף לאישור חידוש והארכת כהונתו כדירקטור בחברה, בגין כהונתו כדירקטור בלתי תלוי בחברה יהיה זכאי מר נחיאסי לסכום השנתי ולסכום ההשתתפות המזעריים, בהתאם לדרגת החברה מעת לעת, וכן להוצאות נלוות, לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000. בנוסף, מר נחיאסי זכאי כחלק מתנאי כהונתו כדירקטור להיכלל בהסדרי ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים של החברה, וכן בהסדרי פטור והתחייבות לשיפוי בהתאם למקובל בחברה. זכאותו של מר נחיאסי להיכלל בהסדרי הפטור והשיפוי של החברה אושרה באסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום 10 ביולי 2025 ושמס' האסמכתה לדוח הזימון בעניינה מיום 25 במאי 2025 הינו 2026-01-036916.

4.4. **<u>נושא מס' 4.4: אישור חידוש והארכת כהונתו של מר עומר גבע כדירקטור בחברה</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתו של מר עומר גבע כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית

הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.
מר גבע אינו זכאי לתגמול כלשהו בגין כהונתו כדירקטור, למעט זכאות כחלק מתנאי כהונתו כדירקטור לביטוח אחריות נושאי משרה, פטור והתחייבות לשיפוי בהתאם למקובל בחברה. זכאותו של מר גבע להיכלל בהסדרי הפטור והשיפוי של החברה אושרה באסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום 10 ביולי 2025 ושמס' האסמכתה לדוח הזימון בעניינה מיום 25 במאי 2025 הינו 2026-01-036916.

4.5. **<u>נושא מס' 4.5: אישור חידוש והארכת כהונתו של מר בנג'מין (אלי) וייס כדירקטור בחברה</u>**

נוסח ההחלטה המוצעת: מוצע בזאת לאשר את חידוש והארכת כהונתו של מר בנג'מין (אלי) וייס כדירקטור בחברה לתקופת כהונה נוספת החל ממועד כינוס אסיפה זו ועד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של בעלי מניות החברה או עד מועד השלמת עסקת המיזוג, לפי המוקדם מביניהם.
מר וייס אינו זכאי לתגמול כלשהו בגין כהונתו כדירקטור בחברה, למעט זכאות כחלק מתנאי כהונתו כדירקטור לביטוח אחריות, פטור והתחייבות לשיפוי בהתאם למקובל בחברה. זכאותו של מר וייס להיכלל בהסדרי הפטור והשיפוי של החברה אושרה באסיפה הכללית של החברה שהתכנסה ביום ביום 10 ביולי 2025 ושמס' האסמכתה לדוח הזימון בעניינה מיום 25 במאי 2025 הינו 2026-01-036916.

5. **<u>איחוד הון מניות החברה</u>**

<u>נוסח ההחלטה המוצעת</u>: מוצע בזאת לאשר איחוד הון של מניות החברה ביחס של 16:1, באופן שכל 16 מניות של החברה לפני איחוד ההון תאוחדנה למניה אחת (1). איחוד ההון יתבצע לאחר ובכפוף לאישור האסיפה וטרם הגיוס המשלים (כהגדרתו לעיל) והשלמת המיזוג (להלן: "**איחוד ההון**"), בכפוף לכללים לעניין איחוד הון לפי תקנון הבורסה וההנחיות מכוחו.

ב. <u>פירוט לגבי הנושאים שעל סדר היום</u>

6. אישור התקשרות החברה בעסקת מיזוג, ובכלל זה אישור הצעה פרטית חריגה של עד 273,300,064 מניות החברה לבעלי המניות של שיכון ריט ויועצי שיכון ריט (במצטבר), הקצאה של עד 1,526,800 כתבי אופציה לא רשומים של החברה ליועץ החברה ואישור התקשרויות ופעולות נלוות. יובהר, כי כמות המניות המוקצות וכתבי האופציה במסגרת דוח זימון זה הינם לפני איחוד ההון, אלא אם צוין במפורש אחרת. כמו כן, יובהר, כי תוספת המימוש של כתבי האופציה בסך 0.3 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד) מתייחסת לתוספת המימוש של כתבי האופציה לאחר איחוד ההון.

6.1. **<u>עיקרי הסכם המיזוג והתנאים המתלים</u>**

להלן פירוט עיקרי הסכם המיזוג:

6.1.1. ביום 21 באוקטובר 2026 התקשרה החברה עם שיכון ריט ועם בעלי המניות של שיכון ריט בהסכם מיזוג שבמסגרתו תתמזג שיכון ריט עם ולתוך החברה בהתאם להוראות הפרק הראשון של החלק השמיני של חוק החברות, כאשר במסגרת המיזוג תעביר שיכון ריט לחברה את נכסיה והתחייבויותיה ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 לפקודת מס הכנסה ועם השלמת המיזוג שיכון ריט תחוסל ללא פירוק ומניות החברה במועד השלמת המיזוג תמשכנה להיסחר ברשימת השימור של הבורסה. החל ממועד השלמת המיזוג, החברה תהא בעלת כל הזכויות של שיכון ריט ותחוב בכל התחייבויותיה של שיכון

ריט, בהתאם למצב נכסי שיכון ריט במועד השלמת המיזוג.

6.1.2. במועד השלמת המיזוג, החברה תקצה לבעלי מניות שיכון ריט וליועצי שיכון ריט (במצטבר), במסגרת ההצעה הפרטית החריגה (כהגדרתה לעיל), כמות מניות רגילות של החברה שתהוונה לאחר ההקצאה 89.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה באותו מועד, בדילול מלא, כאשר מתוך המניות המוקצות יהיו זכאים יועצי שיכון ריט לקבל כמות מניות רגילות של החברה שתהוונה לאחר ההקצאה עד 1% (ולכל הפחות 0.6%) מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה באותו מועד, בדילול מלא. בנוסף, במועד השלמת המיזוג, תקצה החברה ליועץ לחברה שהינו צד שלישי לא קשור, כתבי אופציה לא רשומים של החברה במחיר מימוש של 0.3 ש"ח לכתב אופציה (לאחר איחוד ההון) ולתקופת מימוש של 3 שנים ממועד ההקצאה, שהמניות שתנבענה ממימושם, בהנחת מימוש מלא, תהוונה 0.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה באותו מועד, בדילול מלא..

6.1.3. בנוסף, ובהתאם להוראות הסכם המיזוג, בכוונת החברה, בכפוף לאישור האסיפה את עסקת המיזוג, לפעול לגיוס המשלים כאמור, במסגרתו תוצענה לציבור מניות רגילות של החברה שתוקצינה במועד השלמת עסקת המיזוג ובכפוף להשלמתה כאמור. למען הסר ספק, ההקצאה לציבור במסגרת הגיוס המשלים (בכפוף להשלמת הגיוס המשלים על פי תנאיו) לא תפגע בשיעור ההחזקה של בעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט בהון המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה כתוצאה מההצעה הפרטית החריגה לניצעים אלה במועד ההשלמה של עסקת המיזוג, כמפורט לעיל.

6.1.4. כן נקבע בהסכם המיזוג, כי בעלי המניות הקיימים של החברה ערב מועד ההשלמה של עסקת המיזוג (קרי, טרם ביצוע ההקצאות במסגרת הגיוס המשלים וההצעה הפרטית החריגה) יחזיקו לאחר השלמת עסקת המיזוג (קרי, לאחר ביצוע ההקצאות במסגרת הגיוס המשלים וההצעה הפרטית החריגה), במניות של החברה בשיעור שלא יפחת מ-2.5% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה, בדילול מלא.

6.1.5. ההסכם כולל מצגים כמקובל בעסקאות מסוג זה, ובכלל כך, בין היתר, מצגים של החברה, שיכון ריט ובעלי מניות שיכון ריט ביחס לסמכותם להתקשר בהסכם, תוקף ההסכם, התאגדותה של החברה בישראל והיותה חברה ציבוריות (שהינה למועד הדוח חברת מעטפת) והתאגדותה של שיכון ריט בישראל, ההון המונפק והנפרע של החברה, היותן של המניות המוקצות נקיות וחופשיות, פעילות החברה ומצב עסקיה, נאותות דיווחיה החברה ודוחותיה הכספיים של החברה ושל שיכון ריט לשנים 2024 ו-2025 וכן לרבעונים הראשון והשני של שנת 2026 והעדר פרט מטעה בהם.

6.1.6. בנוסף לחוב שיהיה רשום בספריה של שיכון ריט בגין חוב לבעלי מניות שיכון ריט במועד השלמת המיזוג, החברה תרשום בספריה חוב נוסף לבעלי מניות שיכון ריט ביחד ובחלקים שווים של 30 מיליון ש"ח (להלן: "**יתרת החוב לבעלי מניות שיכון ריט**"). יתרת החוב לבעלי מניות שיכון ריט תישא ריבית בהתאם לריבית הקבועה בהסכם מסגרות האשראי כהגדרתו לעיל.

6.1.7. ככל שעד למועד השלמת המיזוג או בכל מועד לאחריו, יקבלו שיכון ריט ו/או החברה ו/או

תאושר זכאותן לקבל החזרי מע"מ תשומות מרשות המסים (ולענין זה, אישור לביצוע החזר יחשב לקבלת סכום ההחזר בפועל) בקשר עם סכומים שבעלי מניות שיכון ריט הזרימו עבור שיכון ריט (לרבות טרם הקמתה) ואשר שימשו לפעילות שיכון ריט (ובכלל זה לצורך רכישת המקרקעין עליהם נבנים הפרויקטים, עלויות תכנון, הקמה ומימון של הפרויקטים וכן עלויות יועצים ושירותים מקצועיים נדרשים) טרם המועד הקובע למיזוג כהגדרתו ברולינג המס מיום 23.4.2026, תעמוד לבעלי מניות שיכון ריט ולהם בלבד הזכות לקבל את מלוא סכום ההחזר האמור ישירות לחשבונם, וככל שהסכום האמור לא יוחזר ישירות אל בעלי מניות שיכון ריט, תהיה החברה ו/או שיכון ריט חייבת לשלם את אותו הסכום לבעלי מניות שיכון ריט, מייד עם קבלתו. לעניין זה יצוין כי להערכת יועצי שיכון ריט סכום החזרי מע"מ התשומות האמור, עומד על כ-344 מיליון ש"ח (ויובהר כי אין וודאות לקבלת ההחזר האמור במלואו או בחלקו) על אף האמור לעיל, מוסכם כי כל העברה של סכום כלשהו לפי סעיף זה משיכון ריט למי מבעלי מניות שיכון ריט, לפני ו/או לאחר מועד השלמת העסקה, תהיה בכפוף לבקרה של ועדת הביקורת (לפני המיזוג - ועדת ביקורת של שיכון ריט ולאחר המיזוג - ועדת ביקורת של החברה) כי ההעברה מבוצעת בהתאם להוראות הסכם החזר המע"מ בין שיכון ריט לבין בעלי מניות שיכון ריט ועל פי כל דין ובכלל זאת בכפוף לדיני התאגידים, לרבות כל דין בנוגע לחלוקה בהתאם להוראות הפרק השני לחלק השביעי של חוק החברות.

כמו כן, הואיל ושיכון ריט הגישה בקשה להשבת מע"מ תשומות בגין רכישת המקרקעין של הפרויקטים ובגין עלויות הקמה נוספות של הפרויקטים, ובמקביל עשויה לקום חבות במע"מ עסקאות בגין העברת נכסי שיכון ריט לחברה במסגרת המיזוג לפי שוויים ההוגן במועד הקובע המיזוג כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ, יחולו ביחס להחזרי מע"מ התשומות, ככל שיתקבלו, ההוראות המפורטות בהסכם החזר המע"מ שנחתם בין הצדדים כמתואר בסעיף 20.12 למתאר.

6.1.8. היות ששיכון ריט קשורה טרם המיזוג בהסכמים עם בעלי מניות שיכון ריט (הסכמים אשר חלקם יכנסו לתוקף במועד השלמת המיזוג ויהוו לאחר ובכפוף להשלמת עסקת המיזוג עסקאות עם בעלי שליטה בחברה הממוזגת או שלבעלי השליטה לאחר המיזוג יהיה בהם עניין אישי), אזי כחלק מאישור עסקת המיזוג על ידי האסיפה, מובאות לאישור חלק מהתקשרויות אלה כמפורט בסעיף 1.5 לדוח זה.

6.1.9. <u>תנאים מתלים לעסקה</u> - התחייבויות הצדדים להסכם המיזוג להשלים את העסקה כפופה להתקיימותם במצטבר של התנאים המתלים המפורטים להלן:

(א) קבלת החלטת האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה, המאשרת את ביצוע העסקה וביצוע הפעולות הנזכרות בהסכם זה והנדרשות לצורך השלמת העסקה, ובכלל זאת, הנושאים המפורטים בסעיף 1.5 בדוח זה לעיל.

(ב) קבלת רולינג המס (להלן: "**רולינג המס**") ביחס להארכת המועדים הקבועים בפקודה למעמדה של שיכון ריט כ-"קרן להשקעות במקרקעין" (לרבות המועד האחרון לבנית היקף יחידות הדיור הנדרש לפי דין), בין בתיקוני חקיקה ובין בהחלטות מיסוי, באופן שלא ייפגע במעמדה של החברה הממוזגת (לאחר המיזוג) כקרן להשקעות במקרקעין כאמור; וכן למיזוג הסטטוטורי של שיכון ריט והחברה

לפי סעיף 103ב' לפקודה. יצוין כי ביום 23 באפריל 2026, התקבל רולינג מס בקשר למיזוג של שיכון ריט לחברה, המהווה כאמור תנאי מתלה להשלמת העסקה ("**רולינג המס**"), שבו נקבע, בין היתר, תנאי שלפיו אם החלפת המניות במסגרת המיזוג לא תתבצע בתוך 90 ימים ממועד מתן החלטת המיסוי (קרי עד ליום 22 ליולי 2026) תהא לרשות המסים הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע. בהמשך לאמור, יועצי שיכון ריט פנו לרשות המסים בבקשה להארכת התקופה להחלפת המניות. לדעת יועצי שיכון ריט, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת מועד פורמאלית של רולינג המס.

לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידים של החברה מיום 24 באפריל 2026 (מס' אסמכתה: 2026-01-037852) ומיום 22 ביולי 2026 (מס' אסמכתה: 2026-01-069512).

(ג) מתן אישור איש הכספים הבכיר בחברה כי נכון למועד השלמת המיזוג, סך המזומנים נטו בקופת החברה יהיה שווה או גבוה מ- 20,000,000 (במילים: עשרים מיליון) ש"ח, או יהיה בסכום כלשהו הנמוך מ-20,000,000 (במילים: עשרים מיליון) ש"ח במקרה ששיכון ריט תאשר את ביצוע הגיוס המשלים לפי שווי הנמוך משווי הגיוס המינימאלי בהתאם לסעיף 1.4 לדוח זה. מוסכם, כי סך המזומנים נטו כאמור יכול שיכלול את סכומי ההוצאות המותרות לניכוי ("**ההוצאות המותרות לניכוי**") בלבד המפורטות להלן: (1) סך של עד 45,000 ש"ח, ככל שיידרש לחברה לשם תשלום פרמית ביטוח "Run-Off" לנושאי המשרה בה עובר למועד ההשלמה, כמפורט בסעיף 1.5.9 לעיל; (2) מחצית מסכום האגרות ו/או דמי הרישום ו/או העמלות ו/או דמי הטיפול וכיוצ"ב תשלומים כאמור לבורסה ולרשות ניירות ערך, שתשלומם בפועל טרם מועד ההשלמה יהווה תנאי להקצאת המניות המוקצות וכתבי האופציה המוקצים. למען הסר ספק, יובהר כי סך המזומנים נטו לא יכלול שום סכום אחר שאינו מצוין באופן מפורש בסעיפים קטנים (1)-(2) לעיל, לרבות מענקים ו/או תשלומים שיכול והחברה תשלם למי מנושאי המשרה ו/או ליועצי החברה ו/או לנותני השירותים לחברה בקשר למיזוג ו/או תשלומים לרבות תשלומי מע"מ ליועץ החברה לעסקה, אשר אינם חלק מסך המזומנים נטו. למען הסר ספק, אם הגיוס המשלים יתבצע באישור שיכון ריט בשווי הנמוך משווי הגיוס המינימאלי, תידרש החברה להציג במועד ההשלמה סך מזומנים נטו השווה או גבוה מהסכום ששיכון ריט תאשר כתנאי מתלה מעודכן להסכם לפי ס"ק זה.

יצוין כי לצורך גיוס סך המזומנים נטו בכוונת החברה לבצע את הגיוס המשלים לפני מועד השלמת העסקה (ולמען הסר ספק, המניות שיוקצו במסגרתו לא יפגעו בשיעור הזכויות שיקנו המניות שיונפקו לבעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט בחברה, כמפורט לעיל, קרי 89.5% בדילול מלא). לפרטים נוספים בקשר עם הגיוס המשלים ראו סעיף 1.4 להלן.

(ד) קבלת אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוקצות על שם בעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט ושל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה המוקצים ליועץ לחברה בעסקה.

(ה) קבלת אישורים כמקובל בעסקאות מסוג זה ביחס להעדר שינוי מהותי לרעה, יכולת פירעון על פי דין והעדר ביצוע פעולות שאינן מותרות בתקופה שבין יום חתימת הסכם המיזוג ועד להשלמת עסקת המיזוג וכן העדר כל צו שיפוטי תלוי ועומד האוסר את ביצוע העסקה או כל תביעה או הליך משפטי או מעין משפטי או התנגדות של רשות כלשהי לעסקת המיזוג.

(ו) הסכמתם בכתב של כל אחד מהגופים המממנים את פעילות שיכון ריט ("**הגופים המממנים**") לעסקת המיזוג, לתוצאות המיזוג ולעמידת שיכון ריט בתנאי ההסכמים איתם, וכן כל אישור נוסף הנדרש על פי הסכם ו/או כתב התחייבות בין מי מהגופים המממנים לבין שיכון ריט ו/או בעלי מניות שיכון ריט. .

(ז) קבלת אישור דירה להשכיר בע"מ ורשות מקרקעי ישראל לביצוע עסקת המיזוג.

(ח) קבלת אישור על פי דין של רשם החברות לעסקת המיזוג.

(ט) קבלת כל אישור רגולטורי נוסף לביצוע עסקת המיזוג וכל הפעולות נשוא הסכם המיזוג והנדרשות לשם ביצוע עסקת המיזוג.

בהתאם להוראות הסכם המיזוג, אם לא יתקיימו כל התנאים המתלים בתוך 75 יום מיום חתימת הסכם המיזוג ("**המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים**"), בכפוף לזכות הצדדים להסכים, במשותף, על הארכת המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים ("**המועד הנדחה**"), יפקע תוקפו של הסכם המיזוג במועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים או במועד הנדחה (לפי העניין) מבלי שלמי מהצדדים תהא טענה כלפי משנהו בקשר עם כך. בנוסף, ככל שרשות המסים תסכים לדחיית המועד האחרון לפיו השלמת עסקת המיזוג תקיים את התנאי הקבוע בסעיף 3א64(2) לפקודה, יתוקן ויידחה בהתאם המועד האחרון להתקיימות התנאים המתלים. שיכון ריט, בעלי מניות שיכון ריט יהיו רשאים, לפי שיקול דעתם, לוותר על התקיימותם של חלק מהתנאים כפי שנקבע בהסכם המיזוג, ובנוסף, כל אחד מהצדדים יהיה רשאי, לפי שיקול דעתו, לוותר על חלק מהתנאים כפי שנקבע בהסכם המיזוג.

על אף האמור לעיל, הוראות שנקבעו בהסכם המיזוג ביחס למסים והוצאות, פיצוי מוסכם, סודיות, הודעות ודיווחים ושונות, וכן הוראות הסכם המיזוג ביחס להגדרות ופרשנות, ימשיכו לעמוד בתוקף גם לאחר ביטול או סיום הסכם המיזוג.

6.2. **<u>מידע אודות שיכון ריט</u>**

לפרטים אודות פעילות שיכון ריט ראו את המתאר המצורף; הדוחות הכספיים של שיכון ריט לשנת 2025; דוח הדירקטוריון של שיכון ריט לשנת 2025; הדוחות הכספיים של שיכון ריט ליום 30.6.2026; דוח הדירקטוריון של שיכון ריט ליום 30.6.2026; והערכת השווי של שיכון ריט; המצורפים כנספחים א' עד ה' לדוח זה.

6.3. **<u>פרטים נוספים הנדרשים ביחס למיזוג, בהתאם לתקנות הדיווח</u>**

6.3.1. <u>שמות הצדדים למיזוג</u>

לפרטים אודות שמות הצדדים למיזוג, ראו סעיף 1.2 לדוח זה.

6.3.2. <u>תיאור תוכן הסכם המיזוג</u>

לפרטים אודות תיאור תוכן הסכם המיזוג, ראו סעיף 1.2 לדוח זה.

6.3.3. <u>השלכות המס של המיזוג על החברה</u>

למיטב ידיעת החברה, על בסיס מתכונת עסקת המיזוג, המיזוג נשוא דוח זה, בין החברה לבין שיכון ריט, אינו יוצר לחברה חבות מס על פי פקודת מס הכנסה, כאמור בסעיף 6.1.1 לדוח זה. לפרטים אודות רולינג המס בקשר עם שיכון ריט ראו סעיף 2.6 למתאר.

6.3.4. <u>שיעור החזקות בעלי עניין בחברה</u>

א. למיטב ידיעת החברה, החזקות בעלי העניין בחברה בסמוך לפני מועד דוח זה הינם כמפורט במצבת החזקות בעלי עניין ונושאי משרה בכירה מיום 7 ביולי 2026 (מס' אסמכתה: 2026-01-064472), הנכללת בדרך של הפניה.

ב. לפרטים נוספים אודות השליטה בחברה ראו במצבת ההחזקות כאמור לעיל, המובאת בדרך של הפניה. יתרת מניות החברה (כ-53.15%) מוחזקת על ידי הציבור.

ג. מיד עם השלמת המיזוג, מצבת ההחזקות בחברה תהיה כמפורט בסעיף 6.4.5.2 לדוח זה.

6.3.5. <u>עמדת דירקטוריון החברה ביחס ליכולת החברה לעמוד בהתחייבויותיה כלפי נושים</u>

במסגרת אישור עסקת המיזוג בחן דירקטוריון החברה, בין היתר, את מצבה הכספי של החברה ושל שיכון ריט, את התחייבויותיהן ואת מקורות המימון העומדים לרשותן, וכן את השפעת המיזוג על יכולתה של החברה הממוזגת לעמוד בהתחייבויותיה כלפי נושיה.

בשים לב לכך שלמועד זה החברה הינה "חברת מעטפת", כהגדרת מונח זה בתקנון הבורסה, ולמועד הדוח אין לה פעילות עסקית, פעילותה העסקית של החברה הממוזגת צפויה להיות הפעילות המועברת של שיכון ריט. הדירקטוריון נתן דעתו לכך שלמועד זה שיכון ריט נמצאת בשלב ההקמה של הפרויקטים, והיא מממנת את פעילותה באמצעות מימון מגורמים מממנים חיצוניים וכן באמצעות אשראי מבעלי מניותיה כמפורט בסעיף 16 למתאר. לצד זאת, הוצגה לדירקטוריון התחייבותם של בעלי מניות שיכון ריט להעמיד לה מסגרת הון לאחר המיזוג בהתאם להסכם מסגרות האשראי ולמסמכים נוספים, באופן שיאפשר את המשך פעילותה העסקית של שיכון ריט בעתיד הנראה לעין והונחה דעתו כי אם לשיכון ריט לא יהיה תזרים מזומנים מספק לפירעון חובותיה כלפי חברות בשליטת בעלי מניותיה, היא לא תידרש לפרוע חובות אלה בעתיד הנראה לעין. לאחר בחינת מכלול הנתונים הנ"ל ולאחר שהשתכנע כי בעלי מניות שיכון ריט לפני המיזוג מחוייבים להמשיך ולתמוך בפעילותה לאחר המיזוג, קבע דירקטוריון החברה כי לא קיים חשש סביר כי עקב המיזוג לא יהיה ביכולתה של החברה הממוזגת לעמוד בהתחייבויותיה כלפי נושיה. לפרטים נוספים בדבר התחייבות בעלי מניות שיכון ריט להמשיך ולתמוך בפעילותה לאחר

המיזוג וכן בקשר עם מקורות המימון הצפויים של שיכון ריט לאחר המימון, ראו במבוא למתאר ובסעיף 16 למתאר.

6.3.6. <u>אישורים הנדרשים למיזוג או תנאים שנקבעו לביצוע</u>

האישורים הנדרשים והתנאים להשלמת עסקת המיזוג (התנאים המתלים) מפורטים בסעיף 6.1.8 לדוח זה.

במסגרת הסכם המיזוג, התחייבו הצדדים לפעול להשגת האישורים הנדרשים כאמור לעיל. השלמת עסקת המיזוג תלויה בהתקיימותם של תנאים מתלים שונים, אשר אינם בשליטת החברה, ואין כל ודאות בדבר השלמת העסקה או בדבר מועד השלמתה (ככל שתושלם).

6.3.7. <u>הגבלות חדשות, קיימות או צפויות שיחולו על החברה בעקבות המיזוג</u>

עם השלמת המיזוג, החברה תקבל את נכסי שיכון ריט ותישא בהתחייבויותיה, ותהיה כפופה למגבלות החלות על פעילותה. מגבלות אלה כוללות, בין היתר, את התנאים והמגבלות החלים על קרן להשקעות במקרקעין לפי פקודת מס הכנסה, לרבות מבחני נכסים, מגבלות מימון וחובות חלוקה, כמפורט בסעיף 17.5 למתאר ; מגבלות והתחייבויות מכוח הסכמי המימון עם הגופים המממנים, לרבות ביחס לשינויים מבניים, שינויי שליטה, שעבודים ופעולות בנכסים, כמפורט בסעיף 16.2 למתאר ; וכן התחייבויות ומגבלות מכוח המכרזים וההסכמים עם דירה להשכיר ורשות מקרקעי ישראל, בין היתר ביחס להקמת הפרויקטים, השכרת יחידות הדיור, העברת זכויות ולוחות זמנים, כמפורט בסעיפים 20.1-20.3 למתאר. נוסף על כך, פעילות החברה תהיה כפופה להוראות הדין ולדרישות הרשויות החלות על פעילות הקרן, כמפורט בסעיף 19 למתאר. כמו כן, אין ודאות כי החברה תחזור להיסחר ברשימה הראשית של הבורסה לאחר השלמת עסקת המיזוג. יחד עם זאת, יצוין כי לא ניתן להעריך בשלב זה את מלוא ההשלכות הצפויות על החברה לאחר השלמת עסקת המיזוג .

מובהר, כי הערכות החברה לעיל בקשר עם הגבלות לאחר השלמת עסקת המיזוג ובין היתר, כמפורט במתאר, מבוססת על המידע הקיים בידיה במועד פרסום דוח זה, ומהווה מידע צופה פני עתיד, כמשמעותו בחוק ניירות ערך. כאמור לעיל, ההערכות כאמור עשויות שלא להתממש או להתממש באופן שונה מהותית, לרבות בשל גורמים אשר אינם בשליטת החברה.

6.3.8. <u>שמו של כל דירקטור, בעל שליטה, ובעל עניין שיש לו עניין אישי במיזוג ומהות עניין זה</u>

לפרטים אודות מי שיש להם עניין אישי בעסקת המיזוג, ראו סעיפים 1.2 ו- 6.5.3 לדוח זה.

6.3.9. <u>תוכניות החברה בעקבות המיזוג</u>

לפרטים אודות תוכניות החברה בעקבות עסקת המיזוג, ראו סעיף 1.4 לדוח זה.

6.3.10. <u>תמורת המיזוג</u>

לפרטים אודות תמורת עסקת המיזוג, ראו סעיף 1.4 לדוח זה.

6.3.11. <u>דוחות כספיים של שיכון ריט</u>

לפרטים אודות דוחותיה הכספיים של שיכון ריט, ראו **נספחים ב'** ו-**ג'**, המצורפים לדוח זה.

6.3.12. <u>תיאור שיכון ריט</u>

לפרטים אודות תיאור שיכון ריט, ראו סעיף 1.4 לדוח זה ואת המתאר המצורף כ**נספח א'** לדוח זה.

6.3.13. <u>אישור המיזוג על פי סעיף 320(ג) או (ד) לחוק החברות</u>

למיטב ידיעת החברה, עסקת המיזוג אינה טעונה אישור על פי סעיף 320(ג) או (ד) לחוק החברות.

6.3.14. <u>הנימוקים העיקריים של הדירקטוריון לאישור עסקת המיזוג</u>

דירקטוריון החברה אישר פה-אחד את הסכם המיזוג והמליץ לבעלי המניות לאשרו, בין היתר, על בסיס הנימוקים המפורטים בסעיף 6.4.17 לדוח זה.

6.4. **<u>פרטים נוספים לפי תקנות הצעה פרטית[7] בקשר עם ההצעה הפרטית החריגה</u>**

6.4.1. כאמור לעיל, עסקת המיזוג כוללת הצעה פרטית חריגה כהגדרתה בתקנות הצעה פרטית, לפיה יוקצו לבעלי מניות שיכון ריט וכן ליועצי שיכון ריט (כולם יחד: "**הניצעים**") עד 273,300,064 מניות רגילות של החברה, שתהוונה 89.5% מהונה המונפק של החברה ומזכויות ההצבעה בה באותו מועד, בדילול מלא. לפרטים בדבר כמות המניות שתוקצנה לניצעים ראו סעיף 1.4, וכן בסעיף 6.4.5 לדוח זה, הכולל את כמות המניות שתוקצנה לניצעים לפני איחוד הון כהגדרתו לעיל, ולאחר איחוד ההון. ככל שיידרש עדכון לכמות המניות המוקצות לאור שינויים בהון המונפק והנפרע של החברה, אם וככל שיהיו, נכון למועד השלמת המיזוג, ובין היתר, בהתחשב בתוצאות הגיוס המשלים, כמפורט לעיל, החברה תעדכן בדוח מיידי אודות כמות המניות המוקצות בפועל ובלבד שהכמות המעודכנת כאמור לא תעלה על כמות המניות המוקצות כמפורט בדוח זה.

כאמור לעיל, כתוצאה מההצעה הפרטית החריגה ובכפוף ועם השלמתה, בעלי מניות שיכון ריט יהפכו להיות בעלי השליטה בחברה. יובהר, כי נכון למועד זה בעלי מניות שיכון ריט אינם בעלי השליטה בחברה ואינם קשורים לבעלי השליטה בחברה. עוד יובהר, כי למועד זה שיכון ריט אינה בעלת מניות בחברה.

6.4.2. בנוסף, תקצה החברה במועד ההשלמה ליועץ החברה לעסקה (להלן בס"ק 6.4.2 זה: "**הניצע**"), עד 1,526,800 כתבי אופציה לא רשומים, המירים לעד 1,526,800 מניות רגילות של החברה (להלן: "**כתבי האופציה**"). מניות המימוש של כתבי האופציה תהוונה, בהנחת מימוש מלא, 0.5% מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה, בדילול מלא. לפרטים נוספים אודות כמותם והשיעור באחוזים שתהוונה מניות המימוש של כתבי האופציה מסך זכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה תחת

[7] הפרטים הנוספים כוללים גם את הפרטים הנדרשים לפי תקנות עסקה עם בעל שליטה.

התרחישים השונים, ראו בטבלה שבסעיף 6.4.5 לדוח זה. בנוסף להקצאת כתבי האופציה, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג על פי תנאיה, יהיה יועץ החברה לעסקה זכאי לתשלום בסך 450 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ בגין שירותיו לחברה בקשר עם עסקת המיזוג. יובהר כי תשלום זה אינו יבוא בחישוב סך המזומנים נטו כמפורט בסעיף 6.1.9(ג)

להלן יובאו פרטים נוספים בקשר עם כתבי האופציה לפי תקנות הצעה פרטית:

6.4.2.1. פרטים לגבי הניצע: ראו סעיף 1.4 לדוח זה.

6.4.2.2. השיעור באחוזים שהמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה תהוונה מזכויות ההצבעה ומההון המונפק והנפרע של החברה לאחר ההקצאה וכן בדילול מלא: ראו סעיף 6.4.5.2 לדוח זה.

6.4.2.3. השווי ההוגן של כתבי האופציה, בציון אופן ונוסחת חישוב השווי ההוגן וההנחות ששימשו בסיס לחישובו

השווי ההוגן של כתבי האופציה המוצעים למועד אישור ההקצאה בדירקטוריון החברה ביום 19 באוקטובר 2026 (ישיבה ננעלה ביום 21 באוקטובר 2026), עומד על סך של 1,420,744 ש"ח, כאשר השווי ההוגן לכתב אופציה נאמד ב-0.93 ש"ח (לפני איחוד הון) וב-14.89 ש"ח לכתב אופציה לאחר ביצוע איחוד הון ביחס של 16:1 כמפורט בסעיף 5 לדוח הזימון.

השווי ההוגן של כתבי האופציה חושב על פי נוסחת הבורסה תוך שימוש במודל בלק אנד שולס (B&S) ובהתבסס על הנתונים הבאים: מחיר מימוש בסך 0.3 ש"ח (לא צמוד) לאחר איחוד הון מניות החברה ביחס של 16:1 כאמור; סטיית תקן ענפית של חברות הפועלות בתחום הפעילות של שיכון ריט בשיעור של 2.88% (שבועית), שער הנעילה של מניית החברה בבורסה ביום 16 באוקטובר 2026 (בסמוך לפני המועד בו אושרו תנאי כתבי האופציה על ידי דירקטוריון החברה) בסך 0.948 ש"ח, תקופת מימוש של 3 שנים וריבית חסרת סיכון שקלית בשיעור 3.25%.

6.4.2.4. לתיאור עסקת המיזוג שהקצאת כתבי האופציה היא חלק ממנה, ראו סעיף 6.1 לדוח זה.

6.4.2.5. לפירוט הון המניות המונפק בחברה, הכמות ושיעור החזקותיהם של הניצע, של בעלי ענין בחברה וסך החזקות שאר בעלי המניות בהון המונפק והנפרע ובזכויות ההצבעה בחברה, כנדרש בתקנה 4(א)(6) לתקנות הצעה פרטית, ראו סעיף 6.4.5 לדוח זה.

6.4.2.6. תוספת המימוש של כתבי האופציה

תוספת המימוש של כתבי האופציה הינה 0.3 ש"ח לכתב אופציה (לא צמוד), לאחר איחוד ההון, כהגדרתו לעיל. יובהר, כי לא תתבצע הקצאה של כתבי האופציה ליועץ טרם השלמת איחוד ההון, כמפורט בסעיפים 5 ו-6 לדוח הזימון.

6.4.2.7. <u>תקופת המימוש</u>

כתבי האופציה יהיו ניתנים למימוש למניות החברה בכפוף לתנאים המפורטים להלן: כתבי האופציה יפקעו אם לא ימומשו למניות קודם לכן בחלוף 3 (שלוש) שנים ממועד ההקצאה, (להלן: "**תום תקופת המימוש**" ו-"**מועד הפקיעה**"). כתב אופציה שלא ימומש עד לתום תקופת המימוש יפקע לאלתר ולא יקנה לניצע כל זכות שהיא. החל ממועד הפקיעה, כל כתבי האופציה שלא מומשו, בין אם הבשילו ובין אם לאו, יפקעו ולא יהיה להן עוד כל תוקף.

6.4.2.8. <u>תנאי ומועדי הבשלה</u>

כתבי האופציה לא יהיו כפופים לתקופת הבשלה ויהיו ניתנים למימוש החל ממועד הקצאתם בפועל לניצע.

6.4.2.9. <u>התאמות והוראות להגנת הניצע</u>

(1) <u>התאמות עקב חלוקת מניות הטבה</u>: אם החברה תחלק מניות הטבה אזי בתאריך האקס לחלוקת מניות ההטבה יגדל מספר המניות הנובעות מימוש כתבי האופציה שהניצע יהיה זכאי להן עם מימושן, וזאת, על ידי הוספת מספר וסוג המניות שהניצע היה זכאי להן כמניות הטבה, אילו מימש את כתבי האופציה, והתשלום בגין כל מניה בעת מימוש כל כתב אופציה יפחת בהתאם.

(2) <u>התאמות עקב הנפקת מניות בדרך של זכויות</u>: אם יוצעו לבעלי המניות של החברה זכויות לרכישת ניירות ערך כלשהם, לא תוגדל כמות המניות שיתקבלו במימוש כתבי האופציה ולא יופחת מחיר המימוש, אך החברה תציע לניצע, בגין כתבי האופציה שטרם מומשו על ידו עד התאריך הקובע, את הזכות להשתתף בהנפקת הזכויות ותראה בניצע כאילו מימש את כל כתבי האופציה.

(3) <u>התאמות לדיבידנד</u>: אם החברה תחלק דיבידנד במהלך תקופת המימוש של כתבי האופציה, מחיר המימוש של כתבי האופציה יפחת בסכום החלוקה בש"ח החל מיום המסחר אקס דיבידנד.

בהתאם להנחיות הבורסה בשל המעבר לסליקה ביום T+1 במניות ובניירות ערך המירים לא רשומים, לא יבוצע מימוש של כתבי האופציה ביום הקובע לחלוקת מניות הטבה, להצעה בדרך של זכויות, לחלוקת דיבידנד, לאיחוד הון, לפיצול הון או להפחתת הון (כל אחד מהנ"ל יקרא להלן: "**אירוע חברה**"). בנוסף, אם חל יום האקס של אירוע חברה לפני היום הקובע של אירוע חברה, לא יבוצע מימוש ביום האקס האמור.

6.4.2.10. <u>התמורה בעד כתבי האופציה</u>

כתבי האופציה מוקצים לניצע בתמורה למתן שירותים שהעניק לחברה בקשר עם הסכם המיזוג.

6.4.2.11. <u>פירוט הסכמים</u>

למיטב ידיעת החברה, על פי הצהרת הניצע בכתב, אין הסכמים, בין בכתב ובין בעל פה, בין הניצע לבין מחזיק מניות בחברה, או בין הניצע לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך או בנוגע לזכויות הצבעה.

6.4.2.12. <u>פירוט מניעה או הגבלה</u>

(1) על מכירת מניות המימוש של כתבי האופציה יחולו המגבלות באשר למכירה חוזרת, הקבועות בחוק ניירות ערך ובתקנות שהוצאו ויוצאו מכוחו, אם וככל שתחולנה, וכן כל הוראת או מגבלת דין נוספת, אשר תחול באותה העת על מכירת מניות המימוש. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.2.14 לדוח זה.

(2) כתבי האופציה או זכויות הניצע בכל הקשור לכתבי האופציה, בין אם נעשה תשלום בגינם ובין אם לאו, אינם ניתנים להעברה, להמחאה, לערבון, ואין לתת כל זכות אחרת בגינם לצד שלישי, למעט העברה על פי דיני ירושה או מכוח צוואה ולמעט כאמור כמפורש בתוכנית האופציות, ובמשך חיי הניצע כל זכויותיו למימוש כתבי האופציה המוקצים לו הינן שלו בלבד.

6.4.2.13. <u>מיסוי</u>

(1) כתבי האופציה מיועדים להיות ממוסים בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודה.

(2) כל מס שיוטל בקשר עם כתבי האופציה ו/או המניות, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור, הענקת כתבי האופציה, ו/או מימוש כתבי האופציה, ו/או העברה, ויתור או פקיעה של כתבי האופציה ו/או מניות, ו/או מכירת מניות, יחול באופן בלעדי על הניצע, ובמקרה של פטירה - על יורשיו. החברה, כל חברה קשורה או מי מטעמן לא יידרשו לשאת במסים האמורים, במישרין או בעקיפין, ולא יידרשו לבצע גילום של מס כאמור במסגרת תגמול הניצע. המס החל ינוכה מתמורת מכירת המניות או ישולם לחברה או לחברה קשורה על ידי הניצע. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, החברה או חברה קשורה יהיו זכאיות לנכות מסים כפי שייראה להן כמתחייב לפי הדין החל, וכן לנכות כל מס מתשלומים המגיעים לניצע מהחברה או מחברה קשורה. ההשלכות של כל שינוי עתידי בדינים החלים לגבי מיסוי כתבי האופציה שהוענקו לניצע יחולו על הניצע בהתאם, והניצע יישא במלוא העלות הכרוכה בכך, אלא אם הדינים המתוקנים יקבעו במפורש אחרת.

(3) הניצע לא יהיה זכאי לקבל מהחברה מניות כלשהן שהוקצו או הונפקו בעקבות מימוש כתבי אופציה או בקשר לכך, לפני תשלום מלא של כל מס.

(4) הניצע פוטר את החברה ו/או חברות קשורות מכל אחריות בנוגע לתשלום מסים כאמור, ריביות וקנסות ומכל תשלום אחר, ובכלל זה בגין חיובים אשר מקורם בצורך לנכות מס או במחדל מניכוי מס מתוך כל תשלום

אשר יועבר לניצע.

6.4.2.14. <u>מימוש כתבי האופציה על ידי הניצע</u> יעשה על ידי מתן הודעה בכתב של הניצע לחברה או לנציג מטעמה, ואשר יכלול, בין היתר את שם הניצע ומספר כתבי האופציה אשר ברצונו לממש (להלן: "**הודעת המימוש**"). המימוש יהיה בתוקף עם קבלת הודעת המימוש בידי החברה ו/או נציג מטעמה ותשלום מחיר המימוש על ידי הניצע במזומן לידי החברה או נציג מטעמה. דירקטוריון החברה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, רשאי לקבוע כי תשלום מחיר המימוש יבוצע על ידי הניצע על בסיס מימוש נטו / מימוש ללא מזומן, ובכפוף לקבלת החלטת מיסוי מתאימה מרשות המסים בישראל, ככל שנדרש.

6.4.2.15. המניות שתנבענה כתוצאה ממימוש כתבי האופציה תירשמנה על שם החברה לרישומים של החברה, והן תהיינה, החל ממועד הקצאתן, שוות בזכויותיהן למניות הרגילות של החברה לכל דבר ועניין. המניות שתיווצרנה ממימוש כתבי האופציה תירשמנה למסחר בבורסה.

6.4.2.16. הקצאת כתבי האופציה כפופה לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין כמפורט בסעיף 6.4.10 לדוח זה, לרבות אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. בנוסף, הקצאת כתבי האופציה כפופה להשלמת הסכם המיזוג על פי תנאיו וצפויה להתבצע לאחר איחוד ההון ובמועד ההשלמה כאמור או בסמוך לו.

6.4.3. <u>ניירות הערך שמוצע להנפיקם ותנאיהם</u>: לאחר ביצוע כל ההקצאות לעיל (קרי, של המניות המוקצות, כתבי האופציה והמניות בגיוס הציבורי), המניות המוקצות לבעלי מניות שיכון ריט וליועצי שיכון ריט תהוונה כ-89.95% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה לא בדילול ו-89.50% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא. המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה המוקצים ליועץ החברה לעסקה תהוונה כאמור כ-0.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה בדילול מלא.

יובהר כי המניות המוקצות לבעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט תהוונה במצטבר כ-89.5% מהונה המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא, והכל בהתאם לפירוט אודות ההסכמות על החלוקה בין בעלי מניות שיכון ריט לבין יועצי שיכון ריט כאמור בסעיף 1.4 לעיל. למען הסר ספק, בעלי מניות שיכון ריט ויועצי שיכון ריט יחזיקו את המניות בנפרד ללא כל הסכמי הצבעה ו/או הסכמים אחרים בין בעלי מניות שיכון ריט לבין מי מיועצי שיכון ריט בקשר עם מניות החברה. כן יובהר, כי החברה תראה בבעלי מניות שיכון ריט כמחזיקים ביחד במניות החברה לאחר המיזוג.

6.4.4. <u>צד מעונין</u> - למיטב ידיעת החברה, נכון למועד דוח זה, בעלי מניות שיכון ריט, יועצי שיכון ריט ויועץ החברה לעסקה אינם "צד מעוניין" בחברה כהגדרת מונח זה בסעיף 270(5) לחוק החברות ("**צד מעוניין**"), ואולם במועד השלמת המיזוג, לאחר הקצאת כלל ניירות הערך המוצעים, צפויים בעלי מניות שיכון ריט להפוך, כל אחד מהם, ל-"צד מעוניין", היות שלאחר ביצוע ההקצאות כאמור לעיל, יחזיק כל אחד מהם, מעל ל-5% מהון המונפק

והנפרע של החברה. אין בין בעלי מניות שיכון ריט לבין החברה יחסי עובד-מעסיק.

6.4.5. <u>נתונים בקשר עם מניות החברה; החזקות הניצעים ובעלי עניין בהון המניות המונפק ובזכויות ההצבעה בחברה</u>

הזכויות הצמודות למניות המוצעות ולמניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה המוצעים יקנו לניצעים את הזכויות הנלוות למניות הרגילות הקיימות של החברה.

להלן טבלה המפרטת את החזקות הניצעים ובעלי העניין האחרים בחברה, למיטב ידיעת החברה, בהון המונפק והנפרע של החברה ובזכויות ההצבעה בה: (1) לפני ההקצאה הפרטית החריגה והגיוס המשלים ולפני איחוד ההון; (2) לפני ההקצאה הפרטית החריגה והגיוס המשלים ולאחר איחוד ההון; (3) וכן לאחר ההקצאה הפרטית החריגה, הגיוס המשלים ואיחוד ההון. תיאור ההחזקות לאחר ההקצאה הפרטית החריגה והגיוס המשלים על פי דוח זה הינו תחת הנחה שבמסגרת הגיוס המשלים תנפיק החברה לציבור עד 22,900,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב (כמות לפני איחוד הון ביחס של 1 ל-16) ו-1,431,250 מניות כאמור לאחר איחוד ההון. אם במסגרת הגיוס המשלים תונפקנה מניות בכמות נמוכה מהכמות הנ"ל, תתבצענה התאמות בכמות המניות המוקצות וכתבי האופציה המוקצים, באופן שכמות המניות המוקצות וכתבי האופציה המוקצים תופחת באופן יחסי, ללא שינוי בשיעורי ההחזקה של בעלי מניות שיכון ריט, יועצי שיכון וריט ויועץ החברה לעסקה, כמפורט בטבלאות להלן. החברה תדווח בדיווח מיידי במועד ההשלמה אודות הכמות הסופית של המניות המוקצות וכתבי האופציה (לרבות לאור התאמות ככל שיהיו) ובלבד שזו לא תעלה על כמות המניות המוקצות וכמות כתבי האופציה, לאחר איחוד ההון, כמפורט בדוח זימון זה. לפרטים נוספים ראו סעיף 6.4.1 לדוח זה.

יובהר, כי בכל מקרה שיעור החזקות הציבור במועד ההשלמה של עסקת המיזוג לא יפחת מ-10% מההון המונפק והנפרע של החברה בדילול מלא.

ההערכות לגבי גיוס ההון במסגרת הגיוס המשלים, היקפו ותנאיו הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה, בין היתר משינויים בתנאי שוק ההון ו/או מהמצב הכלכלי במשק ו/או משינויים סטטוטוריים ו/או מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס לביצוע גיוס ההון ו/או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 למתאר (נספח א').

6.4.5.1. <u>לפני ההקצאה הפרטית והגיוס המשלים (תוך חלוקה לפני ואחרי איחוד ההון)</u>

	לפני ההקצאה והגיוס הציבורי ולפני ביצוע איחוד ההון				לפני ההקצאה והגיוס הציבורי ולאחר ביצוע איחוד ההון			
שם המחזיק	**מניות רגילות**	**כתבי אופציה**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא)**	**מניות רגילות**	**כתבי אופציה**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא)**
שיכון ובינוי בע"מ [א]	-	-	-	-	-	-	-	-
שיכון ובינוי נדל"ן נכסים בע"מ [ב]	-	-	-	-	-	-	-	-
רוני בש - יועץ שיכון ריט [ג]	-	-	-	-	-	-	-	-
שי זהר – יועץ שיכון ריט [ד]	-	-	-	-	-	-	-	-
יועץ החברה לעסקה [ה]	-	-	-	-	-	-	-	-
סה"כ בעלי עניין [ו]	3,577,760	-	46.85%	46.85%	223,610	-	46.85%	46.85%
ציבור	4,058,574	-	53.15%	53.15%	253,660	-	53.15%	53.15%
סך הכול	**7,636,334**	--	**100%**	**100%**	477,270	--	**100%**	**100%**

6.4.5.2. <u>לאחר ההקצאה הפרטית והגיוס המשלים</u>

לאחר ההקצאה על פי דוח זה, ביצוע איחוד ההון והשלמת הגיוס המשלים						
שם המחזיק	**מניות רגילות**	**כתבי אופציה**	**מספר מניות רגילות <u>לאחר</u> איחוד ההון (כהגדתו לעיל)**	**מספר כתבי אופציה <u>לאחר</u> איחוד ההון (כמות מירבית)**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה**	**שיעור (%) בהון החברה ובזכויות ההצבעה בה (בדילול מלא)**
שיכון ובינוי בע"מ [ח]	135,123,216	-	8,445,201	-	44.47%	44.25%
שיכון ובינוי נדל"ן נכסים בע"מ [ח]	135,123,216	-	8,445,201	-	44.47%	44.25%
רוני בש - יועץ שיכון ריט [ח]	1,526,816	-	95,426	-	0.50%	0.5%
שי זהר – יועץ שיכון ריט [ח]	1,526,816	-	95,426	-	0.50%	0.5%
יועץ החברה לעסקה	-	1,526,800		95,425	0%	0.5%
סה"כ בעלי עניין אחרים	-	-	-	-	-	-
ציבור [ז]	30,536,334	-	1,908,521		10.05	10%
סך הכול	303,836,398	1,526,800	18,989,775	95,425	**100%**	**100%**

א. ניצעת בהצעה הפרטית החריגה על פי דוח זה.
ב. ניצעת בהצעה הפרטית החריגה על י דוח זה.
ג. ניצע בהצעה הפרטית החריגה על פי דוח זה והינו אחד מיועצי שיכון ריט.
ד. ניצע בהצעה הפרטית החריגה על פי דוח זה והינו אחד מיועצי שיכון ריט.
ה. יועץ החברה לעסקת המיזוג שהינו ניצע בהצעה הפרטית החריגה לפי דוח זה.
ו. לפרטים אודות פירוט החזקות בעלי העניין בחברה במועד דוח זה, ראו דוח מיידי של החברה מיום 7.7.2026 (מס' אסמכתה:

2026-01-064472).

ז. ככל שיבוצע גיוס הון, הניצעים במסגרת גיוס ההון ייחשבו כחלק מהציבור.

ח. בכפוף לאמור בסעיף 1.4 לדוח בדבר אופן חלוקת המניות בין בעלי מניות שיכון ריט ליועצי שיכון ריט. הטבלה מחושבת בהתאם להנחת הקצאה מקסימלית ליועצי שיכון ריט, קרי - 1%.

6.4.6. <u>פירוט התמורה והדרך שבה נקבעה התמורה</u>

התמורה לחברה במסגרת עסקת המיזוג הינה בדרך של הכנסת פעילות שיכון ריט לחברה בדרך של מיזוג. התמורה נקבעה במשא ומתן בין החברות המתמזגות, בהתחשב בכך שהחברה מסווגת כ"חברת מעטפת" ומניותיה אינן רשומות ברשימה הראשית בבורסה (אלא ברשימת השימור). על כן, התמורה מבוססת על טיב הפעילות שתיכנס לחברה בעקבות המיזוג, היקפה, מהירות ביצועה והיתכנותה, בהתאם להערכות השווי המצורפות לדוח זה, תוך השוואה ועל רקע עסקאות אחרות שבחנה החברה ושלא הבשילו. לפרטים נוספים ראו לעיל תיאור בקשר עם עסקת המיזוג, לרבות המתאר, הערכות השווי של הפרוייקטים, הדוחות הכספיים ודוחות הדירקטוריון המצורפים.

התמורה בעד כתבי האופציה הינה שירותים שהעניק לחברה יועץ החברה לעסקת המיזוג, שסייעו להתקשרות החברה בהסכם המיזוג. תנאי הסכם השירותים נקבעו במשא ומתן בין הנהלת החברה לבין יועץ החברה לעסקה.

6.4.7. <u>שמו של כל בעל מניה מהותי או נושא משרה בחברה שיש לו, למיטב ידיעת החברה, עניין אישי בתמורה, ומהות עניינו האישי</u>

למועד דוח זה, למר ראובן יגאנה, בעל השליטה בחברה[8] המכהן גם כמנכ"ל וכדירקטור בה ולמר אסף ירקוני, המכהן כסמנכ"ל הכספים של החברה וכדירקטור בה, יש עניין אישי בהשלמת עסקת המיזוג, הנובע ממענקים אישיים מיוחדים לכל אחד מהם, המותנים בהשלמת הגיוס הציבורי ועסקת המיזוג, כמפורט בסעיפים 1.5.20-1.5.21 לדוח זה.

6.4.8. <u>שערי מניית החברה</u>[9]

שער הנעילה המתואם הממוצע של מניית החברה בתקופת ששת החודשים שקדמו למועד פרסום הדוח הינו 1.03 ש"ח.

שער הנעילה המתואם של מניית החברה ביום 20 באוקטובר 2026, שהינו יום המסחר הסמוך לפני כניסתה לתוקף של החלטת הדירקטוריון בקשר עם ההקצאה הפרטית החריגה (מיום 21 באוקטובר 2026) לאישור ההקצאה נשוא דוח זה, הינו 0.948 ש"ח.

שער הנעילה המתואם של מניית החברה ביום 26 באוקטובר 2026, שהינו יום המסחר טרם פרסום דוח זה, הינו 0.81 ש"ח.

המניות המוקצות במסגרת ההקצאה החריגה תוקצינה לניצעים במחיר של 0.99 ש"ח למניה ("**המחיר למניה לניצעים**").

מחיר מניית החברה בבורסה ביום המסחר שקדם למועד פרסום דוח זה, קרי יום 23 באוקטובר 2026, הינו 0.812 ש"ח והיחס בינו לבין המחיר למניה לניצעים הינו 82.02%.

[8] למועד הדוח, מר יגאנה מחזיק באמצעות חברה פרטית בשליטתו המלאה ב-35.84% מזכויות ההצבעה בחברה.

[9] יצוין כי המניה נסחרת "ברשימת השימור" של הבורסה, החל מחודש מאי 2024.

6.4.9. <u>פירוט תוכניות החברה לגבי הנכסים הנרכשים (כאשר התמורה אינה במזומן)</u>

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג והכנסת הפעילות של שיכון ריט לחברה, ובכפוף לעמידת שיכון ריט בכל התנאים הדרושים בהתאם לדין וכמפורט בהסכם המיזוג, תחל החברה לפעול כקרן השקעות במקרקעין כמפורט בסעיף 1.3 לדוח זה.

6.4.10. <u>האישורים הנדרשים</u>

הקצאת המניות המוקצות וכתבי האופציה לניצעים מותנית בהתקיימות התנאים הבאים במצטבר:

(א) אישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם המיזוג ובכלל זאת לביצוע ההקצאה ולעסקאות שלבעל השליטה יש בהן עניין אישי, אשר התקבלו בישיבה מיום 19 באוקטובר 2026 (שננעלה ביום 21 באוקטובר 2026), כמפורט בסעיף 6.4.13 לדוח זה.

(ב) אישור אסיפת בעלי מניות החברה, נשוא דוח זה.

(ג) השלמת הסכם המיזוג על פי תנאיו ובכלל זה, התקיימות התנאים המתלים להשלמתו. למועד הדוח, טרם התקיימו כל התנאים להשלמת הסכם המיזוג ואין וודאות כי יתקיימו.

(ד) אישור הבורסה לרישומן למסחר של המניות המוקצות ושל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה. למועד הדוח, אישור זה טרם ניתן. החברה תפנה בבקשה מתאימה לבורסה לקבלת אישור הבורסה לרישום המניות המוקצות למסחר בסמוך לאחר פרסום דוח זה.

6.4.11. <u>פירוט הסכמים בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה</u>

למיטב ידיעת החברה, לאחר בדיקות שקיימה בעניין זה עם הניצעים, נכון למועד דוח זה אין הסכמים בין הניצעים לבין מחזיק מניות בחברה או בין הניצעים לבין אחרים, בנוגע לרכישה או למכירה של ניירות ערך של החברה או בנוגע לזכויות הצבעה בה.

6.4.12. <u>פירוט מניעה או הגבלה בביצוע פעולות בניירות הערך המוצעים שתחול על הניצעים, על פי תקנון הבורסה בישראל, על פי כל דין או על פי התחייבות שקיבלו הניצעים על עצמם, למיטב ידיעת החברה</u>

קיימות מגבלות על מכירה תוך כדי המסחר בבורסה של המניות המוקצות ועל המניות שתנבענה ממימוש כתבי האופציה (להלן בס"ק זה: "**המניות**") שיחולו על הניצעים וזאת מכוח הוראות סעיף 15ג(א) לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והוראות תקנות ניירות ערך (פרטים לעניין סעיפים 15א עד 15ג לחוק), התש"ס-2000, כמפורט להלן:

א. איסור להציע תוך כדי המסחר בבורסה את המניות למשך ששה חודשים מיום הקצאתן ("**התקופה הראשונה**").

ב. במשך תקופה של ששה רבעונים עוקבים מתום התקופה הראשונה ("**התקופות הנוספות**"), יהיו הניצעים רשאים להציע בכל יום מסחר כמות מניות שלא תעלה על

הממוצע היומי של מחזור המסחר בבורסה במניות החברה בתקופה בת שמונה שבועות שקדמה ליום ההצעה, ובלבד שלא תוצע ברבעון אחד כמות מניות העולה על אחוז אחד מההון המונפק והנפרע של החברה.

לעניין זה "**הון מונפק ונפרע**": למעט מניות שינבעו ממימוש או המרה של ניירות ערך המירים שהוקצו עד ליום ההצעה וטרם מומשו או הומרו.

האמור לעיל יחול גם על מניות שתירכשנה מהניצעים במהלך התקופה הראשונה או התקופות הנוספות כאמור, שלא על פי תשקיף ושלא במהלך המסחר בבורסה.

6.4.13. <u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בדיון בדירקטוריון באישור ההקצאה הפרטית החריגה בציון מי מהם הוא דירקטור חיצוני של החברה</u>

(א) בישיבת ועדת הביקורת מיום 19 באוקטובר 2026 (שנועלה ביום 21 באוקטובר 2026) בה אושרו, פה אחד, עסקת המיזוג וההקצאה הפרטית החריגה השתתפו כל חברי הועדה: גב' דברת דגן, יו"ר הועדה (דירקטורית חיצונית), מר מנחם פינקלשטיין (דירקטור חיצוני) ומר בן וייס.

(ב) בישיבת הדירקטוריון מיום 19 באוקטובר 2026 (שנועלה ביום 21 באוקטובר 2026) בה אושרו, פה אחד, עסקת המיזוג וההקצאה הפרטית החריגה השתתפו כל חברי הדירקטוריון: מר ניר נחיאסי, יו"ר, מר עומר גבע, מר ראובן יגאנה, מר אסף ירקוני, גב' דברת דגן (דירקטורית חיצונית), מר מנחם פינקלשטיין (דירקטור חיצוני) ומר בן וייס.

6.4.14. <u>מועד הקצאת ניירות הערך</u>

הקצאת המניות המוקצות וכתבי האופציה תבוצע מיד לאחר השלמת הסכם המיזוג, אם וככל שיושלם על תנאיו, כמפורט בסעיף 6.1 לדוח זה, ובכפוף להתקיימות כל יתר התנאים להקצאה, כמפורט בסעיף 6.4.10 לדוח זה.

6.4.15. <u>סמכות רשות ניירות ערך</u>

ראו בסעיף 24 לדוח זה.

6.4.16. <u>מיסוי</u>

המניות המוקצות על פי דוח זה, תוקצנה בכפוף ובהתאם לרולינג המס שהתקבל ביום 23 לאפריל, 2026 בידי שיכון ריט ובעלי המניות מרשות המסים. לפרטים נוספים בקשר עם רולינג המס ותנאיו ראו דיווח של החברה מיום 24 לאפריל 2026 (מס' אסמכתא: 2026-01-037852).

6.4.17. <u>נימוקי הדירקטוריון לאישור המיזוג</u>

בישיבות מיום 19 באוקטובר 2026 (שנועלו ביום 21 באוקטובר 2026) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה אישרו את עסקת המיזוג, על מכלול תנאיה וההתקשרויות הנלוות לה, לאחר שהגיעו למסקנה כי עסקת המיזוג המוצעת הינה החלופה העדיפה בנסיבות העניין, וכי יהיה זה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה לאשר את ההתקשרות בעסקה ואת תנאיה וזאת, בין היתר, מהשיקולים והנימוקים כמפורט להלן:

(א) הועדה והדירקטוריון סברו כי הכנסת פעילות לחברה שכעת מוגדרת כ-"חברת מעטפת" הינה לטובת החברה וכלל בעלי מניותיה.

(ב) ההזדמנות העסקית המוצעת לחברה היא הכנסה של פעילות עם פוטנציאל צמיחה משמעותי והמנוהלת בידי גורמים מקצועיים ומנוסים בשוק הנדל"ן. הועדה והדירקטוריון בחנו בעבר ובהווה חלופות נוספות להכנסת פעילות, אולם אף אחת מהן לא הבשילה לכדי עסקה שניתן להשלימה.

(ג) שיכון ריט, שהינה חברה הנשלטת למועד הדוח על ידי קבוצת שיכון ובינוי, נהנית מהמוניטין ומיכולות הביצוע והמשאבים של קבוצת שיכון ובינוי.

(ד) השלמת העסקה צפויה לשפר בעתיד ובכפוף להצלחת הפעילות העסקית של שיכון ריט וכן לאור התחייבויות בעלי מניות שיכון ריט לתמוך בחברה לאחר המיזוג את מצבה המימוני והתזרימי של החברה, באופן המהווה שיקול נוסף בכדאיות העסקה וזאת בהתחשב בכך שלחברה צרכי מימון שוטפים, בין היתר, בהיותה חברה ציבורית.

(ה) היות ששיכון ריט קשורה טרם המיזוג בהסכמים עם בעלות השליטה בה ו/או שלבעלות השליטה יש בהם עניין אישי (הסכמים אשר יהוו לאחר ובכפוף להשלמת עסקת המיזוג עסקאות עם בעלת השליטה בחברה הממוזגת), לקבלת שירותים הנדרשים והמתאימים לפעילותה (לרבות ובדגש על שירותי ניהול של החברה כקרן ריט ושירותים הקשורים להקמה וניהול הפרויקטים כמתואר בדוח זה), מצאו חברי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה כי לטובת המשך הפעילות היעילה של החברה לאחר השלמת העסקה, יהיה זה לטובת החברה כי ההתקשרויות הנלוות יוסיפו לעמוד בתוקפן לתקופה נוספת החל ממועד השלמת העסקה.

(ו) בשים לב לנימוקים לעיל, מתווה העסקה והסכם המיזוג, לרבות כמות המניות המוקצות במסגרת העסקה, מהווים בראיית ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה עסקה ראויה והוגנת, המשרתת את טובת החברה וכלל בעלי מניותיה, ומשקפת את העסקה הטובה ביותר העומדת למועד זה בפני החברה בנסיבות העניין.

6.5. <u>**פרטים נוספים בהתאם לתקנות בעלי שליטה**</u>

6.5.1. <u>תנאי העסקה בין החברה לבין בעל השליטה</u>

<u>מענק</u>: מענק אישי מיוחד במזומן בסך 350 אלפי ש"ח בתוספת מע"מ כנגד חשבונית מס כדין שישולם על ידי החברה למר ראובן יגאנה ו/או לחברה בשליטתו המלאה, בתפקידו כמנכ"ל החברה. הזכאות למענק מותנית בהשלמת הגיוס הציבורי במסגרת השלמת המיזוג.

<u>ביטוח מסוג Run-Off</u>: לתנאי הביטוח הנ"ל ראו סעיף 11 לדוח זה.

6.5.2. <u>הדרך שבה נקבעה התמורה</u>

המענק האישי המיוחד למר ראובן יגאנה, בעל השליטה בחברה, שהענקתו מותנית כאמור בהשלמת הגיוס הציבורי ועסקת המיזוג, הינו בגין תרומתו ומאמציו של מר יגאנה להשלמת עסקת המיזוג, בין היתר, בהתחשב באורך התקופה במהלכה פעל מר יגאנה מול צדדים שלישיים לאיתור פעילות לצורך מיזוג לחברה לטובתה ולטובת בעלי מניותיה. גובה המענק נקבע במשא ומתן בין יו"ר ועדת הביקורת של החברה לבין מר יגאנה.

תנאי ביטוח האחריות מסוג Run-Off לבעל השליטה הינם זהים לתנאי הביטוח מסוג זה שיוענקו לשאר נושאי המשרה בחברה, בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, כאמור בסעיף 11 לדוח זה. תנאי הביטוח ועלות הפרמיה הוסכמו בין הצדדים להסכם המיזוג וכן אושרו על ידי דירקטוריון החברה וועדת התגמול של החברה ביחס לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, לרבות בעל השליטה בתפקידו כמנכ"ל ודירקטור.

6.5.3. <u>שמו של כל דירקטור שיש לו עניין אישי בעסקה ומהות עניין זה</u>

למיטב ידיעת החברה, למעט מר ראובן יגאנה, בעל השליטה בחברה המכהן בה כמנכ"ל וכדירקטור, ומר אסף ירקוני, סמנכ"ל הכספים בחברה, המכהן בה גם כדירקטור, אין בחברה דירקטור שיש לו עניין אישי בהתקשרות בהסכם המיזוג, בהקצאה החריגה ובמתן המענקים האישיים כמפורט בדוח זה.

6.5.4. <u>האישורים הנדרשים להתקשרות עם בעל השליטה, האם נתקבלו או נתקיימו, ואם לא, באיזה מועד הם צפויים להתקבל או להתקיים</u>

ראו סעיף 6.4.10 לדוח זה.

6.5.5. <u>פירוט עסקאות מסוגה של העסקה או עסקאות דומות לה, בין החברה לבין בעל השליטה או שלבעל השליטה היה בהן ענין אישי, שנחתמו בתוך השנתיים שקדמו לתאריך אישור העסקה על ידי הדירקטוריון או שהן עדיין בתוקף במועד אישור הדירקטוריון כאמור</u>

אין.

6.5.6. <u>נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון לאישור המענק האישי החד פעמי לבעל השליטה, לגובה המענק ולדרך שבה הוא נקבע, ושמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני הדירקטוריון וועדת הביקורת בדבר אישור העסקה, בציון מי בהם הוא דירקטור חיצוני של החברה</u>

ראו סעיף 6.5.2 לעיל לעניין תרומתו ומאמציו של מר יגאנה להשלמת עסקת המיזוג, בין היתר, בהתחשב באורך התקופה במהלכה פעל מר יגאנה מול צדדים שלישיים לאיתור פעילות לצורך מיזוג לחברה לטובתה ולטובת בעלי מניותיה. יצוין, כי גובה המענק החד פעמי אינו תואם את מדיניות התגמול של החברה. אף על פי כן, לאור העובדה כי מר יגאנה צפוי לחדול להיות בעל שליטה בחברה עם השלמת המיזוג ומתן המענק כאמור; לאור העובדה כי מדובר במענק חד פעמי וראשון מסוגו למר יגאנה כבעל שליטה בחברה; ולאור היותה של עסקת המיזוג, שלהשלמתה כאמור תרם מר יגאנה, לטובת החברה שהינה, למועד הדוח, חברת מעטפת ללא פעילות (כפי שהיתה כאשר מר יגאנה רכש את מניות השליטה בה) מצאו הועדה והדירקטוריון כי בנסיבות אלו מן הראוי לאשר את המענק על אף שאינו תואם את מדיניות התגמול של החברה לפני המיזוג.

יצוין, כי ועדה בלתי תלויה של דירקטוריון החברה, שחבריה היו הדירקטורים החיצוניים של החברה, בחנה את סבירות המענק המוצע לבעל השליטה ונעזרה לשם כך ביועץ חיצוני בלתי תלוי שביצע עבודת בנצ'מארק בנושא. היועץ החיצוני מצא כי גם בהשוואה למענקים מסוג זה שניתנו לבעלי שליטה בחברות ציבוריות דומות לחברה מבחינת מאפייניהן, המענק הינו סביר, הוגן וראוי בנסיבות העניין.

לשמות הדירקטורים שהשתתפו בדיוני הדירקטוריון וועדת הביקורת בדבר אישור

העסקה עם בעל השליטה ראו סעיף 6.4.13 לדוח זה.

7. **<u>אישור החלפת רואה חשבון המבקר של החברה, החל ממועד השלמת המיזוג</u>**

למועד דוח זה, משרד רו"ח זיו האפט (BDO) מכהן כרואי החשבון המבקרים של החברה ("**רואה חשבון המבקר הנוכחי**"). במסגרת עסקת המיזוג, נדונה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה החלפת רואה החשבון המבקר הנוכחי ומינוי במקומו את משרד סומך חייקין (KPMG) כרואה החשבון המבקר של החברה ("**רואה חשבון המבקר החדש**"). כן מתבקשת האסיפה להסמיך את דירקטוריון החברה לקבוע את שכרו של רואה החשבון המבקר החדש.

הליך בחינת החלפת רואה החשבון המבקר נוהל בהתאם להוראות חוק החברות לעניין סיום כהונה של רואה חשבון מבקר ומינוי רואה חשבון מבקר.

הדיון כלל, בין היתר, דיון וגיבוש המלצה בוועדת הביקורת להחלפת רואה חשבון המבקר הנוכחי ברואה חשבון המבקר החדש בהתבסס על ההכרות של הרואה חשבון המבקר החדש עם פעילות שיכון ריט שממוזגת לתוך החברה ובהתחשב גם בשיקולים איכותיים ומקצועיים, ולאחר קבלת המלצת הנהלת החברה ואישור המלצת ועדת הביקורת על ידי דירקטוריון החברה. רואה החשבון המבקר הנוכחי הודיע כי בנסיבות העניין, ומהטעמים והנימוקים שלעיל לעניין מינוי רואה החשבון המבקר החדש בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, אין לו התנגדות לסיום כהונתו במועד השלמת המיזוג, בכפוף לאישור מינוי רואה החשבון המבקר החדש כאמור, וכי במקרה כאמור הוא מוותר מרצונו על הבאת עמדתו בפני ועדת הביקורת של החברה בהתאם לסעיף 162(ב) לחוק החברות.

<u>המלצת ועדת התגמול והדירקטוריון</u>

בדיוני וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מיום 19 באוקטובר 2026 (שנענלו ביום 21 באוקטובר 2026), הוחלט להמליץ בפני האסיפה הכללית של בעלי המניות, בכפוף לאישור עסקת המיזוג, לאשר את סיום כהונתו של רואה חשבון המבקר הנוכחי ולמנות במקומו את רואה חשבון המבקר החדש, וזאת, בין היתר, על בסיס הנימוקים והשיקולים הבאים:

(א) החלפת משרד רואה החשבון המבקר הנוכחי נעשית מטעמי יעילות הטיפול החשבונאי והביקורת וזאת לאור היכרותו של רואה החשבון המבקר החדש את פעילות קבוצת שיכון ובינוי ובכלל זה, את פעילות שיכון ריט.

(ב) ועדת הביקורת והדירקטוריון שקלו, בין היתר, קריטריונים של מומחיות רואה החשבון המבקר, ידע בביקורת תאגידים בענף בו תפעל החברה לאחר המיזוג, מחויבות לאיכות הביקורת ותשומות שיוקצו להליך הביקורת, והם סבורים כי בחירת רואה חשבון המבקר החדש תבטיח ביקורת איכותית ברמה נאותה, תוך עמידה בקריטריונים האמורים.

(ג) ועדת הביקורת והדירקטוריון נתנו את דעתם גם לשכר הטרחה המוצע של רואה החשבון המבקר החדש ומצאו כי מדובר בשכר טרחה ראוי לצורך מילוי התפקיד ושהינו סביר ומקובל לאופי החברה והיקף פעילותה כאמור, וכן כי ההיקף הצפוי של עבודת רואה החשבון המבקר החדש הינו סביר, מקובל ונאות לצורך ביצוע עבודת ביקורת ראויה.

(ד) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי החברה הינה שבעת רצון מעבודת רואה החשבון המבקר הנוכחי ומרמתו המקצועית, וסיום עבודתו אף נעשה בתיאום עמו.

(ה) כמפורט לעיל, בנסיבות העניין, רואה החשבון המבקר הנוכחי ויתר על זכותו בהתאם להוראות סעיף 162 לחוק החברות להביא בפני ועדת הביקורת את עמדתו בנושא הפסקת כהונתו כאמור.

8. **<u>מינוי דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים</u>**

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מוצע למנות את ה"ה אייל יוסיפסקו, אוהד כהן, חנן ברטל וגיל מעין כדירקטורים של החברה שאינם דירקטורים חיצוניים, החל ממועד השלמת המיזוג. מינוי הדירקטורים האמורים יתבצע בהתאם לתקנה 89 לתקנון החברה החדש.

לפרטים בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות ביחס לכל אחד מהמועמדים כאמור לכהונת דירקטורים בחברה (שלא יכהנו כדירקטורים חיצוניים), ראו **<u>נספח ט'1</u>** המצורף לדוח זה.

ההצבעה לגבי אישור מינויו של כל אחד מהדירקטורים הנ"ל תיעשה בנפרד.

בהתאם לסעיף 224ב לחוק החברות, הצהיר כל אחד מהמועמדים כאמור על כשירותו לכהן כדירקטור בחברה, וכן כי הינו בעל הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי לשם ביצוע תפקידו, ובהתאם לכך פירט את כישוריו כאמור, והצהיר כי לא מתקיימות לגביו ההגבלות הקבועות בסעיפים 226, ו- 227 לחוק החברות ("**הצהרות הדירקטורים**"). הצהרות הדירקטורים מצורפות לדוח זה כ**<u>נספח ט'1</u>** וניתן לעיין בהן גם במשרדה הרשום של החברה.

ה"ה אייל יוסיפסקו, אוהד כהן וגיל מעין הינם עובדים או נותני שירותים עצמאיים בתאגיד הניהול, עמה קשורה שיכון ריט בהסכם ניהול. אם וככל שימונו כדירקטורים בחברה, כל המועמדים הנ"ל יהיו זכאים בגין כהונתם כדירקטורים בחברה להיכלל בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, ויהיו זכאים לתנאי שיפוי ופטור בתנאים המקובלים בחברה, הכל בכפוף לדין ולאישור האסיפה כמפורט בסעיף 9 לדוח זה. מעבר לגמול המתואר לעיל, המועמדים הנ"ל לא יהיו זכאים לגמול נוסף בגין כהונתם כדירקטורים בחברה, אם וככל שימונו לתפקיד זה. יובהר כי חברת הניהול תישא בסכום השווה לתגמול המרבי בהתאם לתקנות 4-5,7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, לרבות גמול המשולם לדירקטור מומחה, והכל בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.

ה"ה חנן ברטל אינו עובד או נותן שירותים בתאגיד הניהול או בתאגידים הקשורים לשיכון ובינוי. בגין כהונתו כדירקטור בחברה יהיה זכאי ה"ה חנן ברטל לתגמול המרבי בהתאם לתקנות 4-5,7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, ביחס למי שהוא אינו דירקטור מומחה, והכל בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת. התגמול כאמור אושר על ידי ועדת הביקורת והדירקטוריון של החברה בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000. בנוסף ה"ה חנן ברטל יהיה זכאי בגין כהונתו כדירקטור בחברה להיכלל בביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה כמקובל בחברה, ויהיה זכאי לתנאי שיפוי ופטור בתנאים המקובלים בחברה, הכל בכפוף לדין ולאישור האסיפה כמפורט בסעיף 9 לעיל.

יובהר, כי אישור התגמול כאמור לדירקטורים הנ"ל, לעניין הגמול הקבוע והזכאות להיכלל בתנאי פוליסת אחריות נושאי משרה של החברה ולמעט לעניין הענקת פטור ושיפוי, הינו בהתאם לתקנה 1א(2) לתקנות החברות (הקלות בעסקאות עם בעלי עניין), התש"ס-2000.

בהתאם לקורות החיים שלהם ולהצהרותיהם, סיווג דירקטוריון החברה את הדירקטורים אייל יוסיפסקו ואוהד כהן כדירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית.

כל הדירקטורים המועמדים סווגו כדירקטורים רגילים (לא בלתי תלויים).

במועד השלמת המיזוג ומינוי הדירקטורים החדשים כאמור מטעם שיכון ובינוי, יסיימו הדירקטורים הנוכחיים את כהונתם, למעט דירקטורים חיצוניים המכהנים בחברה.

9. **<u>הענקת כתבי פטור ושיפוי על ידי החברה לדירקטורים שמכהנים ושיכהנו בחברה מעת לעת, לאחר השלמת המיזוג</u>**

בכפוף לאישור האסיפה הכללית בהתאם לדוח זה, יהיו זכאים הדירקטורים ונושאי המשרה הקיימים בחברה למועד הדוח וכן הדירקטורים ונושאי המשרה והחדשים (שיחלו לכהן בחברה במועד השלמת המיזוג ובכפוף להשלמת המיזוג), לרבות חברת הניהול, לכתבי פטור ושיפוי בנוסח המצורף לדוח זה כ**<u>נספח ז'</u>**.

כתבי פטור ושיפוי שיוענקו לדירקטורים ונושאי המשרה בחברה (ככל שיוענקו) יהיו בנוסח זהה לכל הדירקטורים ונושאי המשרה, ובכלל זה, נושאי משרה מקרב בעלי שליטה בחברה או נושאי משרה שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהתקשרות עמם לעניין פטור ושיפוי כאמור ולרבות יו"ר או מנכ"ל החברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת, לרבות חברת הניהול.

<u>נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון להענקת כתבי פטור ושיפוי</u>:

(א) כדי שנושאי המשרה יפעלו בחופשיות לטובת החברה, ראוי למנוע מנושאי המשרה מלשאת באופן אישי בחובות החברה, וכן להבטיח סביבת עבודה בטוחה יותר לנושאי המשרה, ככל שהם פועלים במסגרת תפקידם וסמכויותיהם ובתום לב, וזאת בהתחשב בסיכון הכרוך בפעילות נושאי המשרה, בתחומי הפעילות של החברה, היקפה והיותה חברה ציבורית.

(ב) ראוי לתת בטחון לנושאי המשרה מאחר והדבר מקדם את האינטרס של החברה להבטיח בחירה וקבלת שירותים ראויים מנושאי משרה ומקל עליה בגיוסם.

(ג) כתב הפטור והשיפוי מסייע לחזק את הקשר בין נושאי המשרה לחברה.

(ד) מתן התחייבות מראש לשיפוי נושאי משרה ודירקטורים הינו נוהג נפוץ בחברות ציבוריות.

(ה) כתבי הפטור והשיפוי שיוענקו לנושאי המשרה בחברה, ככל שיוענקו, יהיו בנוסח זהה לכל נושא משרה, ובכלל זה נושאי משרה מקרב בעלי שליטה בחברה/מנכ"ל החברה, כפי שיכהנו בה מעת לעת.

10. **<u>התקשרות החברה בפוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה לאחר המיזוג תחת פוליסת המטריה של שיכון ובינוי</u>**

10.1. בהתאם להחלטת ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, פוליסת ביטוח האחריות לדירקטורים ונושאי משרה הקיימת של החברה תוחלף או תיערך מחדש ע"י הכללת החברה בביטוח הנערך ע"י שיכון ובינוי, בכפוף לאישור האסיפה את עסקת המיזוג והחל ממועד השלמת עסקת המיזוג, כך שתכלול את הדירקטורים ונושאי המשרה שימונו במועד השלמת המיזוג, וכן דירקטורים ונושאי משרה נוספים ככל שיהיו בחברה, מעת לעת, וכן לרבות נושא משרה מקרב בעלי שליטה או שבעלי שליטה בחברה עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי בהכללתם בפוליסת הביטוח ולרבות מנכ"ל החברה, וזאת ביחס לפעולות ו/או למעשים של הדירקטורים ונושאי המשרה שייעשו ו/או ייטען שייעשו לאחר מועד השלמת המיזוג. תנאי הפוליסה כאמור יהיו בכפוף להוראות מדיניות התגמול בנוסח המובא לאישור האסיפה וכפי שיהיה מעת לעת ובהתאם להחלטת הדירקטוריון ובלבד

שעלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית יהיו בתנאי שוק.

10.2. במסגרת זו תיכלל החברה תחת הסדר פוליסת מטריה על שם שיכון ובינוי וחברות נוספות מקבוצת שיכון ובינוי, ובהתאם תשלם את פרמיית הביטוח בהיקף שייקבע בהתאם לחלוקה בין החברה ובין החברות הציבוריות מקבוצת שיכון ובינוי שיהיו תחת הסדר פוליסת המטריה בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו לפני ההתקשרות בפוליסה (או חידוש ההתקשרות, לפי העניין). במקרה בו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין איזה מהתאגידים המבוטחים תחת הפוליסה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברות, באופן שחלק החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יוגדל בהתאם.

10.3. התקשרות החברה בפוליסת ביטוח תעשה בהתאם למדיניות התגמול של החברה המובאת לאישור האסיפה, בתנאי שוק (ביחס עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית במועד עריכת הפוליסה) ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. בכל מקרה, גבול האחריות (במצטבר, עבור כל החברות המבוטחות) לא יעלה על סך של 135 מיליון דולר למקרה ולתקופה.

10.4. מובהר, כי נושאי משרה בחברה עשויים לחסות גם תחת פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדות וכן להיות זכאים לכתבי שיפוי וכתבי פטור של חברת הניהול ו/או של שיכון ובינוי.

10.5. כן מובהר, כי תנאי הפטור, השיפוי והביטוח של נושאי משרה בחברה המכהנים גם כנושאי משרה בשיכון ובינוי או בחברות הקבוצה או שהינם בעלי שליטה בשיכון ובינוי, לא יהיו רחבים יותר מתנאי הפטור, השיפוי והביטוח שאושרו ביחס לאותם נושאי משרה בקבוצת שיכון ובינוי.

<u>נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון</u>:

(א) התקשרויות בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה הינן התקשרויות מקובלות בחברות ציבוריות.

(ב) סכומי הפרמיה אינם עולים על המקובל בנסיבת העניין, בהתחשב בהיקפים הצפויים ובאופי פעילות החברה, בגודלה הצפוי והסיכונים הכרוכים בפעילותה לאחר השלמת המיזוג.

(ג) הכללת החברה בפוליסה הנערכת על שם שיכון ובינוי מאפשרת לנושאי המשרה בחברה ליהנות מתנאי הפוליסה המיטיבים החלים בקבוצת שיכון ובינוי, כנגד תשלום חלקה היחסי של החברה בעלות הפוליסה, באופן המשקף תנאים אחידים לכלל חברות הקבוצה, בהתחשב בגודלן.

(ד) תנאי ההתקשרות האמורים הינם תנאי שוק, וההתקשרויות בתנאים אלה אינן עשויות להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה לאחר השלמת המיזוג, על רכושה או על התחייבויותיה.

(ה) קיומו של כיסוי ביטוחי לנושאי המשרה הינו חיוני להתנהלותה התקינה של החברה, והוא לטובת החברה.

11. **<u>התקשרות החברה בפוליסת ביטוח מסוג Run-Off</u>**

בהתאם להחלטות ועדת התגמול ודירקטוריון החברה ביחס לדירקטורים ונושאי המשרה המכהנים בחברה למועד דוח זה ושיכהנו בה ערב מועד ההשלמה של עסקת המיזוג ובכלל זה, בעל השליטה בחברה המכהן בה כמנכ"ל וכדירקטור (להלן: "**הדירקטורים הזכאים**"), תרכוש החברה עבור הדירקטורים הזכאים, בכפוף לאישור האסיפה את ההתקשרות ולהשלמת עסקת המיזוג כאמור, פוליסת ביטוח

אחריות נושאי משרה ודירקטורים מסוג RUN-OFF לתקופה של שבע (7) שנים שתחילתה במועד השלמת המיזוג, שתנאיה כוללים, בין היתר, פרמיה בגובה 35 אלפי דולר ארה"ב, כיסוי שלא יפחת מ-5,000,000 (ובמילים: חמישה מיליון) דולר ארה"ב למקרה ולתקופה; ללא השתתפות עצמית לדירקטורים ונושאי משרה; ועם השתתפות עצמית לחברה, כדלקמן: בכל העולם (למעט ארה"ב וקנדה) בסך 10 אלפי דולר ארה"ב; 25 אלפי דולר לתביעות בארה"ב וקנדה ו-35 אלפי דולר ארה"ב לתביעות בניירות ערך. תנאי הפוליסה הנ"ל תואמים את מדיניות התגמול של החברה והינם כמקובל בפוליסות מסוג זה. בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית אינם מהותיים לחברה ועל פי יועצי הביטוח של החברה הינם בתנאי שוק.

<u>נימוקי ועדת התגמול והדירקטוריון:</u>

(א) התקשרויות בפוליסות לביטוח אחריות נושאי משרה מהסוג המתואר, Run-Off, הינן התקשרויות מקובלות בחברות ציבוריות במקרים של עסקאות מיזוג הכוללים הכנסת פעילות חדשה.

(ב) עלות הכיסוי הביטוחי אינה עולה על המקובל בנסיבת העניין, בהתחשב בסוג ובהיקף פעילותה של החברה עובר להשלמת עסקת המיזוג.

(ג) ההתקשרות בפוליסה נעשית בתנאי שוק ואין בה כדי להשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה לאחר השלמת המיזוג, על רכושה או על התחייבויותיה.

(ד) קיומו של כיסוי ביטוחי לנושאי המשרה שמסיימים את כהונתם במסגרת עסקת מיזוג הינו מקובל בחברות ציבוריות בישראל בנסיבות דומות והינו חיוני להשלמת העסקה.

12. **<u>אימוץ מדיניות תגמול מעודכנת, שתהיה בתוקף במשך תקופה של שלוש שנים החל ממועד השלמת המיזוג</u>**

בכפוף להשלמת עסקת המיזוג, מוצע לאשר את מדיניות התגמול המוצעת ("**מדיניות התגמול**") לנושאי משרה בחברה המצורפת לדוח זה כ**<u>נספח ח'</u>**, למשך 3 שנים החל ממועד השלמת המיזוג. מדיניות התגמול המוצעת תחול על תנאי התגמול של כל נושאי המשרה בחברה, לרבות הדירקטורים בחברה ולרבות על ממלאי תפקידים המועסקים על ידי חברת הניהול.

במסגרת הסכם המיזוג נקבע, כי החברה תביא לאישור מדיניות התגמול אשר תהיה בתוקף החל ממועד האסיפה לתקופה של שלוש שנים על פי ובהתאם להוראות חוק החברות החלות על העניין.

בישיבת ועדת התגמול שהתקיימה ביום 19 באוקטובר 20226 (וננעלה ביום 21 באוקטובר 2026), בה אושרה מדיניות התגמול, השתתפו כל חברי הוועדה: ה"ה דברת דגן, מנחם פינקלשטיין ובן וייס.

בישיבת הדירקטוריון שהתקיימה ביום 19 באוקטובר 2026 (וננעלה ביום 21 באוקטובר 2026), בה אושרה מדיניות התגמול השתתפו כל חברי הדירקטוריון: ה"ה ניר נחיאסי, עומר גבע, ראובן יגאנה, אסף ירקוני, דברת דגן, מנחם פינקלשטיין ובן וייס.

ההחלטה לאמץ את מדיניות התגמול התקבלה פה אחד הן בוועדת התגמול והן בדירקטוריון.

לחברי הדירקטוריון שצפויים להמשיך ולכהן בחברה לאחר השלמת עסקת המיזוג (קרי, הדירקטורים החיצוניים) עניין אישי באישור מדיניות התגמול, משום שהיא מתייחסת, בין היתר, לתנאי כהונתם כדירקטורים בחברה.

ועדת התגמול והדירקטוריון התחשבו בגודל החברה ובאופי פעילותה (לאחר השלמת עסקת המיזוג), וכן ברצון להבטיח את יכולתה של החברה לגייס ולשמר את כוח האדם הניהולי האיכותי הדרוש לה להמשך פיתוח עסקיה והצלחתה העסקית אל מול תנאי השוק והתחרות.

<u>השיקולים שהנחו את ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאימוץ מדיניות התגמול הינם, בין היתר</u>:

(א) מדיניות התגמול מעניקה לחברי ועדת התגמול ולדירקטוריון החברה מתחם שיקול דעת סביר בבואם לקבוע את תנאי התגמול של נושאי המשרה.

(ב) מדיניות התגמול יוצרת מסגרת ברורה לאופן קביעת התגמול של נושאי המשרה בחברה, באופן העולה בקנה אחד עם הוראות הדין.

(ג) מדיניות התגמול גובשה מתוך מתן תשומת לב לצורך של החברה לשמור על גמישות ויכולת לגייס, לשמר ולטפח עובדים ומנהלים ראויים.

(ד) מדיניות התגמול נועדה לסייע בקידום מטרות החברה ומדיניותה בראיה ארוכת טווח. בהתאם, מדיניות התגמול מקנה לאורגנים הרלוונטיים בחברה כלים ניהוליים שיאפשרו לשמר, לגייס ותמרץ נושאי משרה מוכשרים ומיומנים, בעלי יכולת להוביל את החברה להצלחה עסקית ארוכת טווח, להשגת מטרות החברה ולקידום עסקיה, והכל בהתחשב בגודלה, באופייה, מאפייניה ומורכבות פעילותה.

(ה) ועדת התגמול ודירקטוריון החברה נתנו דעתם לצורך בהיותם של תנאי התגמול שיוענקו לנושאי המשרה בחברה אטרקטיביים, תוך מתן כלים לשימור, גיוס ותמרוץ נושאי משרה מוכשרים ומיומנים, הכל תוך התחשבות במקובל בחברות ברות השוואה לחברה.

(ו) מדיניות התגמול מאפשרת, בין היתר, להתאים את היקף התגמול שינתן לנושא משרה למאפייני התפקיד ולמאפייניו האישיים, לרבות השכלתו, כישוריו, מומחיותו, ניסיונו המקצועי, הישגיו, תפקידו, תחומי אחריותו, והסכמי שכר קודמים שנחתמו עימו.

(ז) מדיניות התגמול מגדירה את היחס הראוי בין התגמול הקבוע לתגמול המשתנה של נושאי המשרה, בהתאם לתפקידם.

(ח) מדיניות התגמול משקפת את צרכי החברה ויצירת תמריצים ראויים לנושאי משרה בחברה.

(ט) מדיניות התגמול כוללת תמריצים חיוביים לנושאי המשרה מחד, ומנגד שומרת על עמידה ביעדים תקציביים והאסטרטגיים של החברה, כפי שנקבעים על ידי הדירקטוריון מעת לעת.

במהלך גיבוש מדיניות התגמול, הוצגו בפני חברי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה נתוני שכר השוואתיים ביחס לרמת התגמול הכוללת המוצעת לנושאי המשרה בחברה לאחר מיזוג מול חבילות תגמול כוללות של נושאי משרה בתפקידים דומים בחברות אחרות הפועלות כקרנות ריט בהיקף דומה לזה של שיכון ריט.

קבוצת ההשוואה הורכבה מחברות הדומות עד כמה שניתן לשיכון ריט מבחינת תחום הפעילות, היקף הפעילות ו/או שווי שוק. מתוך כל ובין יתר השיקולים שנלקחו בחשבון עת אושרה מדיניות התגמול, נכללו השיקולים המנויים בסעיף 267ב' לחוק החברות והעניינים אליהם חובה להתייחס במדיניות התגמול כמפורט בתוספת הראשונה לחוק החברות.

חברי ועדת התגמול מצאו כי במועד קביעת מדיניות התגמול תנאי הכהונה וההעסקה הקיימים של נושאי

המשרה (לרבות אלה המועסקים באמצעות חברת הניהול) עולים בקנה אחד עם מדיניות התגמול, ואינם חורגים ממנה.

לאור הנימוקים כאמור לעיל, ועדת התגמול וחברי דירקטוריון החברה הינם בדעה כי מדיניות התגמול הינה לטובת החברה, הינה בהתאם להוראות הדין והינה ראויה, הוגנת וסבירה.

13. **<u>העמדת שעבודים על ידי בעלי מניות שיכון ריט ושחרור משעבודים</u>**

13.1. כמפורט בסעיף 16.2.1 למתאר (נספח א' לדוח הזימון), שיכון ובינוי נדל"ן העמידה במהלך העסקים הרגיל שעבודים על קרקעות (בחיפה ובבאר שבע) לצורך הבטחת התחייבויותיה של שיכון ריט ("**השעבודים**"), וזאת כלפי הגורמים המממנים (או הגורמים המבטחים) במסגרת הפרויקטים של שיכון ריט. השעבודים הועמדו לטובת שיכון ריט. לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג, בכוונת החברה הממוזגת לפעול לשחרור שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ ו/או מי מטעמן מהשעבודים ("**השחרור משעבודים**").

13.2. עד למועד השחרור מהשעבודים, ובהמשך לאישור ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, מבקשת החברה לאשר את המשך העמדת השעבודים בהתאם לתנאיהם כמפורט בסעיף 16.2.1 (שעבודים) למתאר (נספח א' לזימון).

13.3. יובהר, כי אישור האסיפה הכללית להעמדת השעבודים ולשחרור מהשעבודים לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג, מתבקש כחלק ממכלול האישורים הנלווים לעסקת המיזוג, וזאת בשים לב לכך שלאחר ובכפוף להשלמת המיזוג, בעלי מניות שיכון ריט צפויים להפוך לבעלי שליטה בחברה, ובהתאם לכך ההתקשרות האמורה תהווה, ממועד השלמת המיזוג ואילך, התקשרות עם בעלי שליטה בחברה.

13.4. <u>השיקולים שהנחו את ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור השחרור משעבודים והמשך העמדת השעבודים עד למועד השחרור משעבודים כאמור הינם, בין היתר:</u>

(1) אישור המשך העמדת השעבודים עד למועד השחרור בפועל נועד לאפשר לחברה הממוזגת תקופת היערכות סבירה ומסודרת לצורך בחינת החלופות האפשריות להחלפת השעבודים או לשחרורן, מבלי ליצור סיכון להפרת התחייבויות או לפגיעה בפרויקטים.

(2) שחרור שיכון ובינוי נדל"ן מן הערבויות לאחר השלמת המיזוג הינו מהלך ראוי והוגן בנסיבות העניין, בשים לב לכך שהשעבודים הועמדו על ידה לטובת פעילות שיכון ריט עובר להשלמת המיזוג, וכי לאחר השלמתו יש לפעול, ככל הניתן, להתאמת מערך ההתחייבויות והבטוחות למבנה התאגידי והעסקי החדש של החברה.

(3) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה סברו כי עצם קיומו של מנגנון המשלב, מחד גיסא, אישור להמשך העמדת השעבודים בהתאם לתנאיהן עד למועד השחרור בפועל, ומאידך גיסא, הסמכת הנהלת החברה לפעול לשחרור מהשעבודים, משקף איזון ראוי בין צרכיה התפעוליים והמימוניים של החברה לבין הצורך לצמצם לאורך זמן הסתמכות על שעבודים שהועמדו על ידי בעלי השליטה העתידיים או מי מטעמם.

(4) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה בחנו את המשך העמדת השעבודים ואת השחרור

המבוקש מהן, ומצאו כי מדובר בהסדר סביר, מקובל וראוי בנסיבות העניין, אשר נועד לתמוך בהשלמת עסקת המיזוג ובהמשך ניהולה התקין של פעילות החברה לאחר השלמתו, ואינו צפוי להשפיע באופן מהותי לרעה על החברה.

(5) אישור ההסדר האמור כחלק ממכלול ההסדרים הנלווים לעסקת המיזוג משרת את טובת החברה, תומך ביציבות פעילותה לאחר השלמת המיזוג ומאפשר היערכות סדורה ביחס להתחייבויות הקיימות של שיכון ריט.

14. **<u>העמדת מסגרות אשראי לחברה על ידי בעלי מניות שיכון ריט</u>**

14.1. כחלק ממכלול ההסדרים הנלווים לעסקת המיזוג, ובמטרה לתמוך בצרכי המימון של החברה לאחר השלמת המיזוג, אישרו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה את התקשרות החברה בהסכם מסגרת האשראי כמתואר בסעיף 20.9 למתאר.

14.2. יובהר, כי אישור האסיפה הכללית להסכם מסגרת האשראי מתבקש כחלק ממכלול האישורים הנלווים לעסקת המיזוג, וזאת בשים לב לכך שלאחר ובכפוף להשלמת המיזוג, בעלי מניות שיכון ריט צפויים להפוך לבעלי שליטה בחברה, ובהתאם לכך ההתקשרות האמורה תהווה, ממועד השלמת המיזוג ואילך, התקשרות עם בעלי שליטה בחברה, כמפורט בסעיף 16.1. יודגש, כי בכפוף לאישור הסכם מסגרות האשראי על ידי האסיפה, החברה לא תידרש לקבל אישור נוסף מאת אסיפת בעלי המניות של החברה בקשר עם ניצול בפועל, מעת לעת, של מסגרת האשראי ו/או חלקה (אם וככל שתנוצל).

<u>השיקולים שהנחו את ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות בהסכם מסגרת האשראי הינם, בין היתר:</u>

(1) הסכם מסגרת האשראי הינו חלק ממכלול ההסדרים הנלווים לעסקת המיזוג והוא נועד לתמוך בצרכי המימון של החברה לאחר השלמת המיזוג.

(2) מסגרת האשראי צפויה להעמיד לרשות החברה מקור מימון זמין, גמיש ויעיל, אשר יתמוך בצרכי הנזילות והפעילות השוטפת של החברה, ובפרט במימון עלויות הקמת הפרויקטים בשדה דבר, לאחר השלמת המיזוג.

(3) קיומה של מסגרת אשראי מאושרת מראש בידי בעלי המניות של שיכון ריט צפוי לתרום ליציבותה הפיננסית של החברה ולשפר את יכולתה להתמודד עם צרכי מימון משתנים, לרבות צרכים תזרימיים, עסקיים ותפעוליים.

(4) נוכח מאפייני פעילותה הצפויה של החברה לאחר השלמת המיזוג, ובשים לב לכך שהחברה תהפוך לחברה ציבורית בעלת פעילות המחייבת גמישות מימונית שוטפת, מסגרת האשראי מהווה פתרון מימוני ראוי, מידתי ומקובל בנסיבות העניין.

(5) העמדת מסגרת האשראי על ידי בעלי מניות שיכון ריט עשויה לאפשר לחברה גישה למימון בתנאים מסחריים זמינים, מבלי שתידרש, בהכרח ובכל מקרה, להסתמך באופן מיידי ובלעדי על מימון חיצוני מצדדים שלישיים.

(6) הריבית על הסכומים שיועמדו בפועל מכוח מסגרת האשראי בשיעור ריבית שנתית, וכן יתר תנאי ההתקשרות, נבחנו על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ונמצאו, בשלב זה ובשים לב לנסיבות

העסקה והחברה, כסבירים והולמים.

(7) אישור מסגרת האשראי כחלק ממכלול ההסדרים הנלווים לעסקת המיזוג משרת את טובת החברה ומאפשר היערכות תאגידית ופיננסית סדורה לקראת התקופה שלאחר השלמת המיזוג.

(8) ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה מצאו כי בנסיבות העניין, ובהתחשב בטיב ההתקשרות, בצורכי החברה ובמבנה העסקה הכולל, ההתקשרות בהסכם מסגרת האשראי הינה ראויה, הוגנת וסבירה, ואינה צפויה להשפיע באופן מהותי לרעה על החברה.

15. **<u>הגדלת הון המניות הרשום של החברה וביטול הערך הנקוב של מניות החברה</u>**

למועד דוח זה, הון המניות הרשום של החברה הינו בסך של 1,000,000 ש"ח מחולק ל 100,000,000 מניות רגילות בעלות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת. לאור הקצאת המניות שתתבצע לאחר עסקת המיזוג, יש צורך להגדיל את ההון הרשום של החברה ולאפשר לחברה גמישות בניהול ההון.

בהתאם, מוצע לאשר את הגדלת הון המניות הרשום של החברה כך שלאחר השלמת עסקת המיזוג והחלפת התקנון, הון המניות הרשום של החברה יהיה 100,000,000,000 מניות רגילות. כמו כן ובד בבד מוצע לבטל את הערך הנקוב לכל מניה, באופן בו כלל המניות הרגילות בהון המונפק והנפרע של החברה, לרבות כלל המניות הרגילות אשר תנבענה ממימוש ניירות הערך ההמירים של החברה (ככל שיהיו כאלה במועד השלמת המיזוג) וכן כלל המניות הרגילות בהון הרשום של החברה יהיו ללא ערך נקוב.

ג. <u>פרטים נוספים</u>

16. **<u>הרוב הנדרש לקבלת החלטות בנושאים על סדר יום האסיפה</u>**

<u>הרוב הדרוש לאישור התקשרות החברה בעסקת המיזוג, הכוללת את ההקצאה הפרטית וההחלטות הנלוות</u>

16.1. ההצבעה בקשר לעסקת המיזוג תתבצע בהתייחס לכל ההחלטות המפורטות בסעיף 1.5 לדוח זימון זה **כמקשה אחת** ובהצבעה אחת, למעט ההצבעה על מינוי הדירקטורים המוצעים על ידי שיכון ריט, כמפורט בסעיף 8 לדוח הזימון, שתתבצע לגבי כל אחד מהדירקטורים הנ"ל בנפרד. היות שעסקת המיזוג כוללת מענק אישי לבעל השליטה בחברה למועד הדוח (כמפורט בסעיף 1.5.20 לדוח זה לעיל), אזי יראו בעסקה כעסקה לפי סעיף 270(4) לחוק החברות, קרי כעסקה חריגה של חברה ציבורית עם אדם אחר שלבעל השליטה יש בה עניין אישי. בהתאם, הרוב הנדרש לאישור עסקת המיזוג וההחלטות הנלוות כמפורט בסעיף 1.5 לדוח הזימון הינו רוב מיוחד בהתאם להוראות סעיף 275(א)(3) לחוק החברות. דהיינו רוב רגיל מכלל בעלי המניות הנוכחים בהצבעה והמשתתפים בה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

א. במניין קולות הרוב באסיפה הכללית יכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי בעלי עניין אישי באישור העסקה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

ב. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקת משנה (א) לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים (2%) מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

יובהר, כי הואיל ובמסגרת אישור ההחלטות שבסעיף 1.5 לדוח זה נכללות גם עסקאות שייחשבו

לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג, כעסקאות עם מי שצפויים להיות בעלי שליטה בחברה לאחר המיזוג (קרי, עסקאות של שיכון ריט שתחייבנה את החברה לאחר המיזוג עם שיכון ובינוי ו/או שיכון ובינוי נדל"ן, אשר תחשבנה בעלות השליטה בחברה לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג) ו/או כעסקאות עם גורמים שלמי מבעלי השליטה ו/או נושאי המשרה בחברה לאחר השלמת המיזוג יש עניין אישי באישורן, הרי שאישור עסקת המיזוג יהווה גם אישור ההחלטות האמורות כמקשה אחת כחלק מאישור העסקה בכללותה, כך שבכפוף לאישור עסקת המיזוג על ידי האסיפה, תהיינה ההתקשרויות כאמור בתוקף לאחר השלמת המיזוג, ללא צורך באישור נוסף.

16.2. הרוב הנדרש לקבלת ההחלטות בסעיפים 3, 4 ו-5 שעל סדר יומה של האסיפה (לפי דוח הזימון), הינו רוב רגיל מכלל בעלי המניות הרשאים להצביע והמשתתפים בהצבעה באסיפה (בין במישרין ובין בעקיפין באמצעות ייפוי כוח), כאשר במניין הקולות כאמור לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים.

17. **<u>מניין חוקי ואסיפה נדחית</u>**

17.1. אין לפתוח בדיון באסיפה אלא אם כן יהיה נוכח מנין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. מניין חוקי יתהווה בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם (לרבות נוכחות באמצעות כתב הצבעה או הצבעה במערכת ההצבעה האלקטרונית, בהתאם להוראות הדין) או על ידי שלוח, בעל מניות אחד או יותר, אשר מחזיקים מעל לחמישים אחוזים (50%) מזכויות ההצבעה בחברה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחת האסיפה.

17.2. לא נכח מנין חוקי באסיפה הכללית בתום מחצית השעה מהמועד שנקבע לתחילת האסיפה, תידחה האסיפה לשבוע ימים, לאותה שעה ולאותו מקום, או למועד או למקום אחרים אותם יקבע הדירקטוריון באופן שיפורסם לבעלי המניות ("**האסיפה הנדחית**").

17.3. באסיפה נדחית יתהווה מנין חוקי לפתיחת האסיפה, בעת שיהיה/יהיו נוכח/ים בעצמו/ם או על ידי שלוח, או על ידי כתב הצבעה, לרבות כתב הצבעה שנשלח באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית, בעל/י מניות שלו/שלהם חמישים אחוזים (50%) לפחות מזכויות ההצבעה, תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לתחילת האסיפה הנדחית. אם גם באסיפה הנדחית כאמור לא ימצא מניין חוקי כעבור חצי שעה מהמועד שנקבע לאסיפה, תתקיים האסיפה בכל מספר משתתפים שהוא.

18. **<u>המועד לקביעת זכאות בעלי המניות להצביע באסיפה</u>**

המועד לקביעת זכאות של בעל מניות להשתתף ולהצביע באסיפה כאמור בסעיף 182(ג) לחוק החברות, הינו בסוף יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ ("**הבורסה**") שיחול ביום ד', **4 בנובמבר 2026** ("**המועד הקובע**"). אם לא יתקיים מסחר ביום האמור, אזי היום הקובע יהיה יום המסחר האחרון שקדם למועד זה.

19. **<u>הוכחת בעלות</u>**

19.1. בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), תש"ס-2000 ("**תקנות הוכחת בעלות**"), בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל החברה לרישומים ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים, ימציא לחברה אישור על בעלותו במניה במועד הקובע, כפי שנקבע כאמור לעיל, בהתאם לטופס 1 שבתוספת

לתקנות האמורות.

19.2. בעל מניות זכאי לקבל את אישור הבעלות, כהגדרתו בסעיף 71 לחוק החברות ("**אישור הבעלות**"), בסניף של חבר הבורסה או במשלוח בדואר, אם ביקש זאת. בקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

19.3. לעניין הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית (כהגדרתה להלן), בהתאם לתקנה 4א לתקנות הוכחת בעלות, דינו של מסר אלקטרוני מאושר לפי סעיף 44יא5 לחוק ניירות ערך כדין אישור בעלות לגבי כל בעל מניות הנכלל בו.

20. <u>ייפוי כוח להצבעה</u>

20.1. בעל מניות רשאי להצביע על-ידי שלוח, באמצעות כתב מינוי, או במקרה של תאגיד - על ידי נציג באמצעות כתב מינוי, כמפורט להלן. כל כתב מינוי ייערך בנוסח ובאופן הקבועים בתקנון החברה, וייחתם על-ידי הממנה או על ידי באי- כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, או אם הממנה הוא תאגיד, ייעשה המינוי בכתב, חתום כדין בחתימת המוסמך ליתן כתב מינוי בשם התאגיד, הכל בהתאם לאמור בתקנון החברה.

20.2. כתב המינוי של בא כוח או ייפוי כח או תעודה אחרת או העתק מאושר על- ידי עורך דין או מאושר בדרך אחרת להנחת דעתה של החברה, יופקד במשרדי עו"ד ויקטור תשובה ושות' ברחוב תובל 40, רמת גן ("**משרדי החברה**"), לפחות 48 שעות לפני הזמן הקבוע לאסיפה או לאסיפה הנדחית שבה מתכוון האדם הנזכר במסמך כזה להצביע. היה ולא ייעשה כן, לא יהיה לכתב המינוי תוקף באותה אסיפה כללית או אסיפה כללית נדחית.

21. <u>כתב הצבעה והודעות עמדה</u>

21.1. בעלי מניות רשאים להצביע באסיפה הכללית או בכל אסיפה נדחית לה גם באמצעות כתב הצבעה, בנוסח המצורף לדוח זה. את נוסח כתב ההצבעה וכן את נוסח הודעות העמדה (כמשמעותן בסעיף 88 לחוק החברות) ניתן למצוא בכתובת אתר האינטרנט של רשות ניירות ערך ובאתר האינטרנט של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שכתובתם: www.magna.isa.gov.il ו- www.maya.tase.co.il, בהתאמה (להלן: "**אתרי ההפצה**").

21.2. הצבעה באמצעות כתב הצבעה תעשה על גבי חלק ב' של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה. בעל מניות, יציין את אופן הצבעתו לגבי כל נושא שעל סדר היום בחלק השני של כתב ההצבעה.

21.3. בעל מניות רשאי לפנות ישירות אל החברה ולקבל נוסח של כתב ההצבעה והודעות העמדה.

21.4. כתב הצבעה יהיה בתוקף רק אם צורף לו אישור בעלות של מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים ("**בעל מניות לא רשום**"), או צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, אם בעל המניות רשום בספרי החברה.

21.5. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

21.6. חבר הבורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורים לנוסח כתב ההצבעה וכתבי העמדה, באתר ההפצה, לכל בעל מניות שאיננו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל אותו חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע. הודעה כאמור לעניין כתבי ההצבעה תחול גם לעניין קבלת הודעות עמדה.

21.7. כתב הצבעה יומצא לחברה לא יאוחר מ-48 (ארבעים ושמונה) שעות לפני מועד האסיפה (או האסיפה הנדחית). הודעת עמדה של בעלי מניות תומצא לחברה עד 10 (עשרה) ימים לפני מועד האסיפה.

21.8. כתבי הצבעה והודעות עמדה יש למסור במשרדי החברה.

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

22. **<u>מערכת ההצבעות האלקטרונית</u>**

22.1. ניתן להצביע באסיפה הכללית או בכל אסיפה נדחית לה גם באמצעות כתב הצבעה שיועבר לחברה במערכת ההצבעה האלקטרונית, הפועלת לפי סימן ב' לפרק ז'2 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968 ("**מערכת ההצבעה האלקטרונית**"). הצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תתאפשר עד שש שעות לפני מועד האסיפה.

22.2. כתב הצבעה יהיה בתוקף רק אם צורף לו אישור בעלות של מי שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם החברה לרישומים ("**בעל מניות לא רשום**"), או צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות, אם בעל המניות רשום בספרי החברה.

22.3. בעל מניות לא רשום זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק את מניותיו, בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי משלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים.

23. **<u>הוספת נושא לסדר היום</u>**

23.1. בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר פרסום דוח זה (בסעיף זה: "**המועד האחרון**").

23.2. ככל שדירקטוריון החברה, לאחר דיון בבקשת בעל מניות לכלול נושא בסדר היום, ימצא כי הנושא מתאים להידון באסיפה, תכין החברה סדר יום מעודכן ותפרסמו באתרי ההפצה לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון.

24. **<u>סמכות רשות ניירות ערך</u>**

בהתאם לתקנה 17 לתקנות הצעה פרטית וכן בהתאם לתקנה 10 לתקנות בעל שליטה (בסעיף זה -

"**התקנות**"), בתוך עשרים ואחד (21) ימים ממועד הגשת דוח זה, רשאית רשות ניירות ערך ("**הרשות**") או עובד הרשות שהיא הסמיכה לכך, להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע לאישור עסקת המיזוג המפורטת בסעיף 1 לדוח זה (הכוללת גם את ההצעה הפרטית החריגה שעל פי הסכם המיזוג), וכן להורות לחברה על תיקון הדוח באופן ובמועד שתקבע. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה הכללית למועד שיחול לא לפני עבור שלושה (3) ימי עסקים ולא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום התיקון לדוח. החברה תגיש תיקון על -פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנות, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח הדוח וכן תפרסם מודעה בעיתונים בדרך הקבועה בתקנות, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

25. **<u>נציגי החברה לטיפול בדוח זה</u>**

נציג החברה לטיפול בדוח זה הינו עו"ד אלדר אברס ממשרד עורכי הדין ויקטור תשובה ושות', מרחוב תובל 40, רמת גן (מגדל ספיר, קומה 6); טלפון: 03-6138686 ועו"ד שרון ורקר שגיא ממשרד גורניצקי ושות', מרחוב החרש 20 תל אביב; טלפון: 03-7109191.

26. **<u>עיון במסמכים</u>**

ניתן לעיין בנוסח ההחלטות המוצעות ובכל מסמך קשור, במשרדי נציג החברה, ברחוב תובל 40 (מגדל ספיר, קומה 6), רמת גן, בימים א' עד ה', בשעות העבודה המקובלות ובתיאום מראש בטלפון: 03-6138686, עד למועד האסיפה.

כמו-כן, ניתן לעיין בדוח זה, בנוסח כתב ההצבעה ובהודעות העמדה (ככל שתימסרנה לחברה), באתרי ההפצה.

27. בעל מניה אחד או יותר המחזיק במועד הקובע מניות בשיעור המהווה 5% או יותר מסך כל זכויות ההצבעה בחברה (היינו, המחזיק כ-381,817 מניות רגילות של החברה), וכן מי שמחזיק בשיעור כאמור מתוך סל כל זכויות ההצבעה שאינן מוחזקות בידי בעל השליטה בחברה (היינו, המחזיק כ-225,967 מניות רגילות של החברה), כהגדרתו בסעיף 268 לחוק החברות, זכאי, בעצמו או באמצעות שלוח מטעמו, לאחר כינוס האסיפה הכללית, לעיין, במשרד עוה"ד ויקטור תשובה ושות', בשעות העבודה המקובלות, בכתבי ההצבעה וברישומי ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית שהגיעו לחברה, כמפורט בתקנה 10 לתקנות ההצבעה בעל מניות.

בכבוד רב,

קונטיניואל בע"מ

על ידי: מר ראובן יגאנה, מנכ"ל ודירקטור
מר אסף ירקוני, סמנכ"ל כספים ודירקטור

נספח א' -

מתאר הפעילות של שיכון ריט

מתאר

בהתאם לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), התש"ס-2000 ולתוספת הראשונה לתקנות ניירות ערך (פרטי התשקיף וטיוטת התשקיף - מבנה וצורה), התשכ"ט-1969

של

ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ

מתאר זה מפרט את עיקרי פעילותה ועסקיה של ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ריט**" או "**הקרן**") למועד זה.

המתאר מצורף כנספח לדוח זימון אסיפה כללית של בעלי מניות קונטיניואל בע"מ ("**דוח זימון האסיפה**", וכן "**קונטיניואל**" או "**החברה**", בהתאמה), שעל סדר יומה, בין היתר, אישור עסקת מיזוג על פי הסכם מיזוג בין החברה לבין שיכון ריט ובעלי מניות שיכון ריט - שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**עסקת המיזוג**" ו- "**הסכם המיזוג**", בהתאמה).

יובהר, כי מתאר זה אינו מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או של שיכון ריט, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והוא נועד אך ורק לשם מסירת מידע לבעלי מניות החברה בקשר עם עסקת המיזוג.

בכפוף להשלמת הסכם המיזוג, החברה צפויה לעמוד בקריטריונים של "קרן להשקעות במקרקעין" לפי חוק הריטים (כהגדרת המונח להלן). קרן להשקעות במקרקעין הינה מכשיר השקעות, הכפוף למגבלות שונות מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**הפקודה**"), כמפורט בסעיפים 7.12 ו-17.5 למתאר. לפרטים בנוגע למיסוי בעלי המניות של קרן להשקעות במקרקעין, ראו סעיף 17.5.7 למתאר. להוראות הפקודה בנוגע למקרה של אי עמידה בקריטריונים של קרן להשקעות במקרקעין ראו סעיפים 17.5.1 ו-17.5.10 למתאר. בהתאם למגבלות החלות על קרן להשקעות במקרקעין, כאמור בפקודה, עם השלמת הסכם המיזוג יקבע התקנון המוצע של החברה, בין היתר, מגבלות בנוגע לאחזקות בעלי מניות בהון החברה וכן סנקציות אשר תוטלנה על בעל מניות אשר יחרוג ממגבלות האחזקה כאמור בתקנון החברה המוצע, המצורף כנספח לדוח זימון האסיפה.

יובהר, כי למועד המתאר, הפרויקטים של שיכון ריט, כמפורט להלן, מצויים בהליכי הקמה ואינם מניבים הכנסות, ולשיכון ריט אין בשלב זה מקורות הכנסה עצמאיים והיא ממממנת את פעילותה באמצעות מימון מגורמים מממנים חיצוניים וכן מאשראי מבעלי מניותיה (ראו סעיף 16 למתאר). להסכם מסגרות אשראי למימון פעילות שוטפת של שיכון ריט עם בעלי מניותיה ביחס להעמדת מסגרות ערבויות ואשראי ראו סעיף 20.9 למתאר. ביום 21 באוקטובר 2026, חתמו בעלי מניותיה של שיכון ריט על מסמך לפיו ככל שיידרשו לכך וככל שהדבר יהיה נחוץ, הם מתחייבים להעמיד לשיכון ריט מקורות כספיים שיאפשרו את המשך פעילותה העסקית בעתיד הנראה לעין ולכל הפחות למשך 12 חודשים ממועד החתימה על המסמך האמור. בנוסף, התחייבו בעלי מניות שיכון ריט כי אם לשיכון ריט לא יהיה תזרים מזומנים מספק לפריעת חובותיה כלפי חברות המצויות בשליטת בעלי מניות שיכון ריט, לא תתבקש שיכון ריט לפרוע חובות אלו.

מתאר זה כולל "מידע צופה פני עתיד", כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ("**חוק ניירות ערך**") כדלקמן: "תחזית, הערכה, אמדן או כל מידע אחר, המתייחסים לאירוע או לענין עתידיים, שהתממשותם אינה ודאית ואינה בשליטת הקרן בלבד, למעט תחזית, הערכה, אמדן או מידע אחר כאמור שיש לכלול אותם, לפי כל דין לרבות לפי העקרונות חשבונאיים המקובלים וכללי הדיווח המקובלים, בדוחות הכספיים" ("**מידע צופה פני עתיד**"). המידע הצופה פני עתיד המובא במתאר זה מתבסס על מידע הקיים בידי הנהלת הקרן, וכולל הערכות, אומדנים או כוונות של הנהלת הקרן, נכון למועד המתאר, כאשר התוצאות בפועל עשויות להיות שונות מהתוצאות המוערכות או הצפויות על ידה. מידע צופה פני עתיד אינו מהווה עובדה מוכחת, והוא מבוסס על הערכתה הסובייקטיבית של הקרן, אשר הסתמכה בהנחותיה, בין השאר, על ניתוח מידע ממקורות מידע חיצוניים שהיו בפניה נכון למועד המתאר. יצוין כי למיטב ידיעת הקרן, לא קיימת שום זיקה בין גופי המידע המצוטטים (ככל שמצוטטים) במסגרת מתאר זה לבין הקרן, בעלי השליטה בה או נושאי משרה בה. במקרים מסוימים ניתן יהיה לזהות מידע צופה פני עתיד על ידי הופעת ניסוחים כגון: "להערכת הקרן", "בראיית הקרן", "הקרן מאמינה" וכדומה, אך ייתכן כי מידע זה יופיע גם בניסוחים אחרים. מידע צופה פני עתיד במתאר זה יזוהה באמירה מפורשת המציינת כי מדובר במידע צופה פני עתיד, תוך ציון העובדות והנתונים העיקריים ששימשו בסיס למידע וכן הגורמים העיקריים שלהערכת הקרן עשויים להביא לכך שמידע צופה פני עתיד לא יתממש. אי התממשות המידע צופה פני עתיד עשויה לנבוע, בין היתר, מהתפתחויות בסביבה הכללית ובגורמים החיצוניים המשפיעים על פעילות הקרן, או מהתממשות איזה מגורמי הסיכון המפורטים בסעיף 23 למתאר.

יובהר כי להערכת הקרן, לאחר השלמת המיזוג החברה תעמוד בהגדרת המונח "תאגיד קטן", בהתאם לתנאים הקבועים בתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדוחות**"), אולם למועד המתאר טרם התקבלה החלטת דירקטוריון ביחס לאימוץ ההקלות שנקבעו בתקנות הדוחות.

תוכן עניינים

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקרן

1 הגדרות 4

2 פעילות הקרן ותיאור התפתחות עסקיה 6

3 השקעות בהון הקרן ועסקאות במניותיה 9

4 חלוקת דיבידנדים 10

חלק שני - מידע אחר

5 מידע כספי לגבי תחום הפעילות של הקרן 12

6 סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקרן 13

חלק שלישי - תיאור הקרן ועסקיה

7 תחום פעילות דיור להשכרה 21

8 נכסי נדל"ן להשקעה - כללי 26

9 לקוחות 46

10 שיווק והפצה 46

11 תחרות 47

12 רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים 47

13 הון אנושי 47

14 חומרי גלם וספקים 48

15 הון חוזר 49

16 מימון 50

17 מיסוי 60

18 סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם 73

19 מגבלות ופיקוח עיקריים על פעילות הקרן 75

20 הסכמים מהותיים, והסכמי שיתוף פעולה 78

21 הליכים משפטיים 104

22 יעדים ואסטרטגיה עסקית ; צפי להתפתחות בשנה הקרובה 104

23 דיון בגורמי סיכון 105

חלק ראשון - תיאור ההתפתחות הכללית של עסקי הקרן[1]

1. **הגדרות**

למען הנוחות, במתאר זה תהיינה למונחים הבאים המשמעות הרשומה לצידם, אלא אם משתמעת כוונה אחרת מהקשרם של הדברים:

בעלי השליטה	-	שיכון ובינוי בע"מ ("**שו"ב**") ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שו"ב נדל"ן נכסים**"). ראו גם סעיף 2.9 למתאר.
דירה להשכיר	-	דירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ, שהינה חברה ממשלתית בבעלות מלאה של המדינה, שהוקמה על פי החלטת ממשלת ישראל לשם קידום נושא הדיור ובכלל זה הקמת דירות להשכרה לטווח ארוך בישראל, ומציעה פתרונות דיור איכותיים במחירים מפוקחים.[2]
הבורסה	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
הדוחות הכספיים	-	הדוחות הכספיים המבוקרים של הקרן ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים השנתיים**") והדוחות הכספיים הסקורים של הקרן ליום 30 ביוני 2026 ("**הדוחות הכספיים הרבעוניים**"), המצורפים לדוח זימון האסיפה.
"**המתאר**"	-	מתאר זה.
"**החברה**" או "**קונטיניואל**"	-	קונטיניואל בע"מ, שהינה צד להסכם המיזוג (החברה הקולטת בהתאם להסכם המיזוג).
"**הסכם המיזוג**"	-	הסכם המיזוג בין הקרן לבין החברה, נשוא דוח זימון האסיפה שמתאר זה מהווה נספח לו, כמצוין בסעיף 20.16 למתאר.
הקרן או **שיכון ריט**	-	ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ, צד להסכם המיזוג.
תאגיד הניהול	-	תאגיד בייסוד, בשליטת שו"ב.
הסכם הניהול / הסכם הייזום	-	הסכמי הניהול והייזום עם תאגיד הניהול, כמפורט בסעיפים 20.6 ו-20.7 למתאר.
חוק החברות	-	חוק החברות, תשנ"ט-1999, והתקנות על פיו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
חוק ניירות ערך	-	חוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, והתקנות על פיו, כפי שיהיו בתוקף מעת לעת.
הפקודה	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], תשכ"א-1961.
חוק הריטים	-	פרק שני 1 לפקודה (קרן להשקעות במקרקעין).
מאי"ה	-	מערכת אינטרנט להודעות, מערכת דיגיטלית אינטרנטית המופעלת על ידי הבורסה להפצת מידע עבור המשקיעים.
מגנ"א	-	מערכת גילוי נאות אלקטרונית, מערכת הפצת המידע של הרשות.
מדד	-	מדד המחירים לצרכן.
מדד בסיס	-	מדד המחירים לצרכן בגין חודש ספטמבר 2026 (מפורסם ב – 15 באוקטובר 2026).
מניות או **מניות רגילות**	-	מניות רגילות, בנות ערך נקוב של 0.01 ש"ח כל אחת, של הקרן.

---

[1] בהתאם לקבוע בתקנה 9(1) לתקנות ניירות ערך (הצעה פרטית של ניירות ערך בחברה רשומה), תש"ס-2000, תיאור פעילותה ועסקיה של שיכון ריט במתאר זה, הינם לתקופה שתחילתה ביום 1 בינואר 2024 וסיומה סמוך למועד המתאר.

[2] בהתאם לאתר משרד האוצר, שהינו מקור מידע חיצוני (קישור: דירה להשכיר משרד האוצר).

מקור מידע חיצוני	-	סקרים, מחקרים או מאמרים שונים של ארגונים, רשויות רגולטוריות וגופים ממשלתיים, שהנהלת הקרן נסמכת עליהם לשם תמיכת נתונים עובדתיים, כמותיים או איכותיים, אשר לא ניתנה בהם התחייבות לנכונותו או שלמותו של המידע הכלול בהם, נכונותו לא נבחנה על ידי הקרן באופן עצמאי והקרן אינה אחראית לתוכנם או נכונותם.
סולל בונה	-	שיכון ובינוי - סולל בונה תשתיות בע"מ, שבשליטת שו"ב, שהינה זרוע הביצוע של קבוצת שיכון ובינוי. לפרטים אודות הסכם קבלן ראשי מבצע של הקרן עם סולל בונה ראו סעיף 20.8 למתאר.
הפרויקטים או פרויקטי הקרן	-	כמפורט בסעיף 2.5 למתאר.
רשות	-	רשות ניירות ערך בישראל.
ש"ח	-	שקל חדש ישראלי.
התקנון המוצע	-	תקנון ההתאגדות המוצע של קונטיניואל על פי הסכם המיזוג, שיהיה בתוקף בכפוף לאישור הסכם המיזוג, ואשר מצורף כנספח לדוח זימון האסיפה.

2. <u>פעילות הקרן ותיאור התפתחות עסקיה</u>

<u>כללי</u>

2.1. הקרן הוקמה והתאגדה בישראל ביום 14 פברואר 2022, כחברה פרטית בערבון מוגבל, תחת שמה הנוכחי, במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 (קרן להשקעות במקרקעין) לפקודה.

יודגש, שהקרן אינה מגבילה את פעילותה לפעילות המתוארת במתאר זה והיא רשאית בכל עת לעסוק בתחומי פעילות נוספים, ואף להפסיק לפעול כקרן להשקעות במקרקעין, בכפוף להוראות כל דין או הסכם ותוכל להודיע בכל עת (קרי, לרבות אחרי השלמת המיזוג), בהתאם להחלטת האורגנים הדרושים, לרבות אסיפת בעלי המניות, כנדרש בפקודה ובהתאם להוראות התקנון המוצע,, על בחירתה לחדול מלעמוד בתנאים של קרן להשקעות במקרקעין כאמור. כפועל יוצא מכך - הקרן או בעלי השליטה בקרן אינם מתחייבים לפעול בעתיד בהתאם לחוק הריטים, בין היתר, בכל הנוגע לאיבוד שליטה בחברה במועד עתידי כלשהו שלאחר השלמת הסכם המיזוג.

2.2. הקרן היא חלק מקבוצת שיכון ובינוי. קבוצת שיכון ובינוי פועלת לכל אורך שרשרת הערך של נדל"ן למגורים ודיור להשכרה, וזאת החל משלב הייזום, תכנון מפורט, קידום תהליכי תכנון ובניה, הכנת מפרטי מכר, בניית מודלים מתקדמים להכנת מפרטים קבלניים, קידום מכרזי קבלן, ניהול וביצוע עבודות קבלניות לרבות מערכות, אלמנטים טרומיים, פינוי אשפה פנאומטי ומערכות נוספות, ועד אכלוס, תפעול ותחזוקה, מימון, רישום, עבודה מול רגולטורים וגורמים מממנים, שיווק ושירות לקוחות, השכרה, מכירה ועוד. הקרן סבורה שהיתרון לגודל והמוניטין של קבוצת שיכון ובינוי, לרבות הניסיון רב השנים בניהול והקמה של פרויקטים מורכבים בתחום הנדל"ן המניב וכן הניסיון המוכח בניהול, הקמה והפעלה של פרויקטים לדיור להשכרה, שחלקם במודל זהה לפרויקטים של הקרן במתחם שדה דב כמפורט במתאר זה להלן, מעניקם לה יתרון משמעותי בתחום פעילותה. **הערכות הקרן לעיל בקשר עם היתרונות כחלק מקבוצת שיכון ובינוי, הינן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה וודאית ויתכן ולא יתממש או לא יתממש במלואו או יתממש באופן השונה מהותית מכפי שנצפה מלכתחילה, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטתה, לרבות שינויים בלתי צפויים בתנאי השוק והסביבה התחרותית והעסקית, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון, כמפורט בסעיף 23 למתאר זה להלן.**

2.3. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב (דהיינו דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה, לוגיסטיקה וכדומה), הזכאי להטבות מס ייחודיות, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בפקודה. מטרתה העיקרית של קרן השקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. לעניין המגבלות החלות על קרן השקעות במקרקעין, מדיניות חלוקת הדיבידנד של הקרן והטבות המס החלות על קרן השקעות במקרקעין ועל בעלי המניות בה, ראו סעיפים 4, 17 ו-19 למתאר וכן ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.

2.4. הקרן עוסקת באיתור והשבחת קרקע, ייזום, מימון, הקמה, השכרה, ניהול ותחזוקה, השבחה או מימוש של נכסים מניבים לצורכי דיור להשכרה לטווח ארוך, העונים על הגדרת המונח "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" לפי הפקודה.

2.5. <u>פורטפוליו הנכסים של הקרן</u>

למועד המתאר, נכסי הנדל"ן של הקרן כוללים שני מגרשים לצרכי דיור להשכרה לטווח ארוך, המצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (ובמועד המתאר, אינם מניבים הכנסות). מגרשים אלה ממוקמים בשכונת אשכול (במתחם שדה דב) בתל אביב (מגרש 109 ומגרש 106, המכונים גם - "**שדה דב א**'" ו- "**שדה דב ב**'", בהתאמה), הכוללים באופן מצטבר 835 יחידות דיור וכ- 2,100 מ"ר של שטחי מסחר, כמפורט להלן:

2.5.1. <u>מגרש 109 ("**פרויקט שדה דב א**'")</u>: המגרש נרכש בדצמבר 2021 בנאמנות עבור הקרן ולמועד המתאר הזכויות במגרש רשומות על שם הקרן במרשמי רמ"י בלבד[3]. המגרש כולל זכויות להקמת 324 יחידות דיור להשכרה (לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים), קרקע ושטחי פיתוח, ובנוסף כ- 644 מ"ר של שטחי מסחר, כל זאת באמצעות הקמת 3 בניינים נפרדים (שני בניינים בני 8 קומות כ"א ומגדל בן 38 קומות). המגרש נמסר בפועל מדירה להשכיר לקרן ביום 8.4.2024. ביום 5.8.2024 התקבל בידי הקרן היתר עירית תל אביב (מינהל הנדסה) לחפירה ודיפון, וביום 9.12.2025 התקבל היתר בנייה מלא. למועד המתאר, הסתיימו עבודות חפירה ודיפון והחלו עבודות הבנייה במגרש.

2.5.2. <u>מגרש 106 ("**פרויקט שדה דב ב**'")</u>: המגרש נרכש באפריל 2022 על ידי הקרן ונכון למועד המתאר, הזכויות רשומות על שם הקרן במרשמי רמ"י בלבד. המגרש כולל זכויות לבניית 511 יחידות דיור להשכרה (לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים), קרקע ושטחי פיתוח, ובנוסף כ- 1,449 מ"ר של שטחי מסחר, זאת בדרך של הקמת 6 בניינים נפרדים (3 בניינים בני 7-8 קומות כ"א, שני מגדלים בני 12 קומות כ"א, ומגדל בן 37 קומות), ובנוסף מבני ציבור[4]. ביום 26.4.2026 התקבל בידי הקרן היתר עירית תל אביב (מינהל הנדסה) לחפירה ודיפון, אשר החלו במהלך יוני 2026 ונכון למועד המתאר עבודות החפירה ודיפון בעיצומן.

2.6. <u>החלטת המיסוי בקשר עם עסקת המיזוג</u>

ביום 8.2.2026, הגישה הקרן לרשות המסים בקשה לאישור מיזוג בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה, לקבלת החלטה מקדמית למיזוג סטטוטורי עם ולתוך שלד

---

[3] יובהר כי מאחר שהזכויות במגרש 109 נרכשו בנאמנות בטרם הוקמה הקרן, קמה מחלוקת באשר לזכאות למס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין, לפי סעיף 64א7א לפקודה. במסגרת הסכם פשרה מיולי 2022 עם רשויות מיסוי מקרקעין, סוכם כי מס הרכישה שישולם עבור מגרש 109 – שדה דב א', יהא בשיעור של 3.5% משווי המקרקעין ("**הסכם הפשרה**"). ביום 10.5.2023, לאחר חתימת הסכם הפשרה עם רשות מיסוי מקרקעין בנוגע להסדרת הרכישה בנאמנות, הועברו הזכויות במגרש 109 לקרן.

[4] מבני ציבור יוקמו עבור עירית תל אביב בשימוש למעונות יום (גני ילדים).

בורסאי. ביום 23.4.2026, התקבלה החלטת מיסוי, בה נקבע, בין היתר, כי בכפוף לנכונות כלל הצהרות הצדדים ולהתקיימות התנאים המפורטים בפקודה וברולינג המס, המיזוג לא יחויב במס, למעט 0.5% מס רכישה בגין העברת הזכויות במקרקעין של הקרן לידי החברה בהתאם לעסקת המיזוג. בנוסף, נקבע שאם החלפת המניות במסגרת המיזוג לא תתבצע בתוך 90 ימים ממועד מתן החלטת המיסוי, תהא לרשות המסים הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע. תקופת 90 הימים שנקבעה ברולינג המס הסתיימה ביום 22 ביולי 2026 ויועצי הקרן פנו לרשות המסים בבקשה להארכת המועד להחלפת המניות. לדעת יועצי הקרן, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת המועד. **הערכת הסבירות לקבלת ההארכה כאמור הינה מידע צופה פני עתיד, המתבססת על עמדת יועציה של הקרן והיא עשויה שלא להתקיים כתלות בעמדת רשות המסים**. בעניין זה יצוין, כי רולינג המס כאמור הינו תנאי מתלה להשלמת הסכם המיזוג. לפרטים נוספים ראו גם סעיפים 17.3 ו- 17.5.9 למתאר.

2.7. ביום 21 באוקטובר 2026 נחתם הסכם המיזוג בין הקרן לבין קונטיניואל. לפרטים נוספים אודות הסכם המיזוג ראו סעיף 20.16 למתאר.

2.8. <u>תחום פעילות דיור להשכרה</u>

כאמור לעיל, החל ממועד היווסדה ולמועד המתאר, לקרן תחום פעילות אחד, והוא תחום דיור להשכרה.

2.9. <u>השליטה בקרן ; עסקאות עם בעלי השליטה שתיכנסנה לתוקף בכפוף להשלמת המיזוג</u>

2.9.1. למועד המתאר, שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים מחזיקות בחלקים שווים (50%-50%) בקרן והינן, יחדיו, בעלות השליטה בקרן.[5]

2.9.2. בכפוף להשלמת המיזוג, תיכנסנה לתוקף, בין היתר, ההתקשרויות הבאות:

(1) התקשרות הקרן בהסכם ניהול עם תאגיד הניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול ראו סעיף 20.6 למתאר.

(2) התקשרות הקרן בהסכם ייזום עם תאגיד הניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הייזום ראו סעיף 20.7 למתאר.

(3) התקשרות הקרן עם שו"ב ושו"ב נדל"ן בהסכם מסגרת למימון פעילות שוטפת ("**הסכם המסגרת**"). לפרטים נוספים אודות הסכם המסגרת ראו סעיף 16.4 למתאר.

(4) התקשרות הקרן עם תאגיד הניהול לקבלת שירותי תפעול ואחזקה של הפרויקטים ("**הסכם התפעול והאחזקה**"). לפרטים נוספים אודות הסכם התפעול והאחזקה ראו סעיף 20.10 למתאר.

(5) הסכם בין הקרן לבין שו"ב המקנה לקרן זכות מוגבלת בזמן להצטרף לפרויקטים של שו"ב בתחום דיור להשכרה ארוכת טווח ("**הסכם זכות**

---

[5] למיטב ידיעת הקרן, למועד המתאר, שו"ב הינה חברה ציבורית, שמניותיה רשומות למסחר בבורסה. שו"ב נדל"ן נכסים הינה חברה פרטית, המוחזקת בעקיפין בשרשור (באמצעות חברה פרטית - שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ) בשיעור של כ- 77.88% על ידי שו"ב. בעל השליטה בשו"ב הינו מר נתנאל ח. סיידוף, מכוח ייפוי הכוח הבלתי חוזר שניתן לו על ידי OSIIC (O S Israel Investment Company Ltd.) לתקופה של 10 שנים החל מיום 13 בפברואר 2023. ראו גם תקנה 21א לדוח התקופתי של שו"ב שפורסם במגנ"א ביום 31 במרץ 2026 (מס' אסמכתא 2026-01-030095), הכלול בזאת על דרך ההפניה.

ההצטרפות"). לפרטים נוספים אודות הסכם זכות ההצטרפות ראו סעיף 20.11 למתאר.

(6) הסכם בין הקרן, שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים המעגן את זכותן של שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים להחזר מע"מ ("**הסכם החזר מע"מ**"). לפרטים נוספים אודות הסכם החזר מע"מ ראו סעיף 20.12 למתאר.

2.10. <u>היעדר הסדר לתיחום פעילות בין הקרן לבעלי השליטה</u>

למיטב ידיעת הקרן, למועד המתאר, לבעלי השליטה החזקות ופעילות עסקית בתחום הנדל"ן המניב בישראל, לרבות נדל"ן להשכרה ולרבות דיור להשכרה ארוכת טווח, שאינה מבוצעת בקרן. למועד המתאר, לא נקבע הסדר לתיחום פעילות בין הקרן לבין בעלי השליטה.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, שו"ב העניקה לקרן זכות הצטרפות מוגבלת בזמן לפרויקטים בתחום דיור להשכרה ארוכת טווח כמפורט בסעיף 20.11 למתאר.

2.11. <u>מבנה האחזקות של הקרן</u>

למועד המתאר, הקרן אינה מחזיקה בחברות בנות או קשורות.

2.12. <u>ריכוז פרטים</u>

2.12.1. להלן פרטים אודות **נכסים בהקמה** של הקרן (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מיקום	שיעור החזקה בנכס ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026	מספר יחידות דיור	שטחי מסחר (מ"ר)	שווי הוגן	יתרת חוב בספרים בגין הנכס	ריבית שנתית על החוב	מועד פרעון סופי	LTV (יחס חוב אל מול שווי הנכס)	תיאור / פרטים נוספים
שדה דב א'	ת"א	100%	324	644	ליום 31.12.2025 - 494,000; ליום 30.6.2025 - 587,300	ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026 - 564,822.	פריים + 0.9% (למועד המתאר – פריים + 0.65%)	ינואר 2027	לאחר העמדת שתי קרקעות נוספות כבטוחה על ידי שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, לשם עמידה ביחס הנדרש - ליום 31.12.2025 - 114%; ליום 30.6.2026 - 96%.	הפרויקט לאחר קבלת היתר בניה מלא, ומצוי בתחילת שלב ההקמה.

2.12.2. להלן פרטים של **קרקעות להשקעה** של הקרן (נתונים כספיים באלפי ש"ח):

שם הפרויקט	מיקום	שיעור החזקה בנכס ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026	מספר יחידות דיור	שטחי מסחר (מ"ר)	שווי הוגן	יתרת חוב בספרים בגין הנכס	ריבית שנתית על החוב	מועד פרעון סופי	LTV (יחס חוב אל מול שווי הנכס)	תיאור/פרטים נוספים
שדה דב ב'	ת"א	100%	511	1,449	ליום 31.12.2025 - 491,701; ליום 30.6.2026 - 491,200.	ליום 31.12.2025 - 565,955; ליום 30.6.2026 - 380,622.	פריים + 0.6%	ינואר 2028	ליום 31.12.2025 - 115%; ליום 30.6.2026 - 77%.	הפרויקט בשלב תכנוני מתקדם. התקבל היתר חפירה ודיפון.

3. **<u>השקעות בהון התאגיד ועסקאות במניותיו</u>**

3.1. מניות הקרן מוחזקות החל ממועד הקמתה ולמועד המתאר על ידי בעלי השליטה.

3.2. לא בוצעו השקעות בהון המניות של הקרן ולא בוצעו עסקאות מהותיות במניותיה על ידי בעל העניין בה. לפרטים אודות שטרי הון וניירות ערך בני פדיון שהושקעו בהון הקרן על ידי בעלי השליטה, ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים וסעיף 16 למתאר.

3.3. למועד המתאר, אין לקרן תכנית להענקת אופציות או מכשירים הוניים אחרים בתוקף, והיא לא העניקה ניירות ערך המירים של הקרן למי ממנהליה, עובדיה או יועציה.

3.4. לפרטים אודות הסכם המיזוג, ראו סעיף 20.16 למתאר.

4. <u>דיבידנדים</u>

4.1. החל ממועד הקמתה ולמועד המתאר, הקרן לא אימצה מדיניות חלוקת דיבידנד, ולא חילקה דיבידנדים לבעלי מניותיה.

4.2. למועד הדוחות הכספיים, לקרן אין יתרת רווחים ראויים לחלוקה כמשמעותם בסעיף 302 לחוק החברות.

4.3. <u>מגבלות בקשר לדיבידנדים החלות על פי חוק הריטים</u>[6]

4.3.1. התקנון המוצע (שייכנס לתוקף במועד השלמת המיזוג) כולל התחייבות לחלוקת הכנסות החברה כדיבידנדים, בהתאם להוראות הפקודה, בכפוף לאישור דירקטוריון החברה ולהוראות הדין. לפי התקנון המוצע, החלטות בדבר חלוקת דיבידנד תיעשנה בכפוף לכל דין; ובכלל זה, כל עוד החברה תפעל כקרן להשקעות במקרקעין - באופן התואם את דרישות פקודת מס הכנסה מקרן להשקעות במקרקעין ובאופן אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

4.3.2. להלן תיאור תמציתי של הוראות הפקודה בנושא חלוקת דיבידנדים של קרן להשקעות במקרקעין (ראו גם סעיף 17.5.2 למתאר):[7]

קרן השקעות במקרקעין מחויבת לפי הוראות הפקודה לחלק את הכנסותיה החייבות כדיבידנד לבעלי מניותיה במועדים ובשיעורים אשר נקבעו לכך בפקודה. בין היתר, נדרשת חלוקה של לפחות 90% מההכנסה החייבת של הקרן (ההכנסה לאחר שנוכו ממנה הניכויים, הקיזוזים והפטורים לצורכי מס), למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי - עד 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה.

בנוסף, רווח הון או שבח מקרקעין שנצמח לה ממכירת מקרקעין מניבים (למעט רווח הנובע משחלוף מקרקעין - החלפה של מקרקעין במקרקעין אחרים בפטור ממס) - עד תום 12 חודשים ממכירת המקרקעין.

---

[6] וכל עוד החברה הממוזגת תבחר לפעול כקרן להשקעות במקרקעין לפי הפקודה.

[7] בהקשר זה ראו גם חוזר מס הכנסה מספר 4/2018 בנושא: קרן להשקעות במקרקעין, המפרש את הוראות הפקודה.

על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302 (ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית, אך לא חייבת, לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום של הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה, וזאת על אף הוראות חוק החברות בעניין ("**הכנסה בסכום הוצאות פחת**").

במידה שהקרן ביצעה חלוקה מתוך ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה, תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקה (כלומר, סכומים כאמור יופחתו מן הרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות בהתאם להוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או מן השבח במכירת אותם מקרקעין).

חלק שני - מידע אחר

5. מידע כספי לגבי תחומי הפעילות של הקרן

5.1. להלן נתונים כספיים לימים 31 בדצמבר של השנים 2024 ו-2025, ולימים 30 ביוני של השנים 2025 ו-2026, ותוצאות הפעילות לשנים שהסתיימו באותם תאריכים, על בסיס הדוחות הכספיים (באלפי ש"ח):

	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2026	2025	2026	2025	2025	2024
רווח (הפסד) מהתאמת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(16,052)	(34,756)	(24,055)	(60,439)	(427,023)	(945,504)
הוצאות שיווק ופרסום	--	--	--	--	--	--
הוצאות הנהלה, כלליות ואחרות	(673)	(343)	(824)	(560)	(1,467)	(769)
(הפסד) מפעולות רגילות	**(16,725)**	**(35,099)**	**(24,879)**	**(60,999)**	**(428,490)**	**(946,273)**
הוצאות מימון, נטו	--	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) לפני מסים על ההכנסה	(16,725)	(35,099)	(24,879)	(60,999)	(428,490)	(946,273)
הוצאות מסים הכנסה (הטבת מס)	--	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) נקי	**(16,725)**	**(35,099)**	**(24,879)**	**(60,999)**	**(428,490)**	**(946,273)**
רווח (הפסד) נקי המיוחס לזכויות שאינם מקנות שליטה	--	--	--	--	--	--
רווח (הפסד) נקי המיוחס לבעלי החברה	(16,725)	(35,099)	(24,879)	(60,999)	(428,490)	(946,273)
סך נכסים	**1,085,607**	**1,290,370**	**1,085,607**	**1,290,370**	**993,802**	**1,253,638**
סך התחייבויות	**1,039,607**	**1,275,896**	**1,039,607**	**1,275,896**	**1,148,088**	**1,641,224**
סך הון (גרעון בהון)	**46,000**	**14,474**	**46,000**	**14,474**	**(154,286)**	**(387,586)**

לפרטים נוספים אודות הנתונים הכספיים של הקרן לתקופת הדוחות הכספיים וכן להסברי הדירקטוריון בדבר ההתפתחויות והשינויים שחלו בכל אחד מהנתונים הכספיים האמורים, ראו הדוחות הכספים של הקרן ודוח הדירקטוריון של הקרן, המצורפים כנספחים לדוח זימון האסיפה.

5.2. <u>נתוני פרופורמה</u>

להלן נתוני פרופורמה (לא מבוקרים ולא סקורים; באלפי ש"ח), בהתחשב בהתקשרויות עם בעלי השליטה או קרוביהם, שעניינם תגמול, דמי ניהול, דמי ייזום, דמי תפעול ואחזקה, מתן שירותים וכיוצא באלה - כמפורט בסעיפים 20.5, 20.6, 20.7 ו- 20.8 למתאר. ראו גם ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

סעיף	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025			לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024		
	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה	(427,023)	(2,153)	(429,176)	(945,504)	(1,179)	(946,683)
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	(1,467)	(2,270)	(3,737)	(769)	(3,316)	(4,085)
רווח כולל	(428,490)	(4,424)	(432,913)	(946,273)	(4,495)	(950,768)
רווח למניה (בש"ח)	(42,849)	(442)	(43,291)	(94,627)	(450)	(95,077)

סעיף	לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026			לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025		
	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה	(24,055)	(1,272)	(25,327)	(60,439)	(679)	(61,118)
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	(824)	(1,382)	(2,206)	(560)	(1,656)	(2,216)
רווח כולל	(24,879)	(2,654)	(27,533)	(60,999)	(2,335)	(63,334)
רווח למניה (בש"ח)	(2,488)	(265)	(2,753)	(6,100)	(233)	(6,333)

סעיף	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026			לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025		
	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה	מדווח	התאמות פרופורמה	נתוני פרופורמה
שינוי בשווי ההוגן נדל"ן להשקעה	(16,052)	(1,036)	(17,088)	(34,756)	(424)	(35,180)
הוצאות הנהלה וכלליות, נטו	(673)	(612)	(1,285)	(343)	(839)	(1,182)
רווח כולל	(16,725)	(1,648)	(18,373)	(35,099)	(1,263)	(36,362)
רווח למניה (בש"ח)	(1,673)	(164)	(1,837)	(3,510)	(126)	(3,636)

6. **<u>סביבה כללית והשפעת גורמים חיצוניים על פעילות הקרן</u>**

להלן פרטים אודות מגמות, אירועים, התפתחויות או גורמים נוספים בסביבה המקרו-כלכלית בה פועלת הקרן, אשר למיטב ידיעתה והערכתה, היו או עשויים להיות בעלי השפעה על פעילות, תוצאות, והתפתחות עסקי הקרן.

הערכות הקרן המפורטות בסעיף זה מבוססות, בין היתר, על מידע ונתונים פומביים אשר פורסמו באתרי אינטרנט ובסקירות שונות לאחר שבוצעו על-ידי מחלקות המחקר בגופים סטטוטוריים ובגופים פיננסיים שונים ואשר לא אומתו על ידי הקרן. יובהר, כי חלק מהנתונים וההערכות מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים או להתקיים באופן חלקי או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בקרן ואינן מצויות בשליטתה. לפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת הקרן, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.

6.1. <u>המצב המקרו כלכלי בישראל</u>

ביקוש לדיור בישראל מושפע, בין היתר, משינוים במצב הביטחוני בישראל, שינויים או החמרה במצב הכלכלי, מיתון, האטה במשק ואי ודאות כלכלית לרבות השפעת המצב בכלכלה העולמית; מצבי חירום בריאותיים; זמינות מקורות המימון ועלותם ומדיניות בנק ישראל והמערכת הבנקאית; שינויים בשערי החליפין;

שינויים רגולטוריים ומדיניות הממשלה בנושאי בנייה; זמינות חומרי גלם ושינויים חדים במחירי חומרי גלם; ושינויים במדד המחירים לצרכן, במדד תשומות הבנייה ובשיעורי הריבית.

שוק הדיור להשכרה בישראל מושפע, בין היתר ממצבם הכלכלי של המשקיעים הפוטנציאליים (שמושפע, בין היתר, משיעורי האבטלה, מרמות השכר, מעלות האשראי וכו'); מהיקף הביקוש לרכישת דירות, בין היתר, מקרנות ההשקעה, "תושבי חוץ" ומשקיעים זרים אחרים; מציפיות לתשואה מעליית מחירי הדירות ו/או לתשואה במתווה של השקעה ארוכת טווח (תשואה מהשכרה של דירה לצד ג') ו/או לשינויים במחירי שכירות הדירות, מהערכות אחרות בקשר לשוק הנדל"ן באזור בו מבוצעת עסקה ומהעדפות השקעה של הרוכשים; מהיצע הדירות והקרקעות וממחיריהם, מתנאי משכנתאות הבנקים לרוכשים.

להלן טבלת משתנים כלכליים לשנים 2024 ו-2025 וליום 30 ביוני 2026 אודות המשק בישראל, שלהערכת שיכון ריט יש בהם כדי להשפיע על תוצאותיה הכספיות:[8]

	אזורים גיאוגרפיים עיקריים		
	אזור גיאוגרפי ישראל		
פרמטרים מאקרו כלכליים[1]:	**לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר**		**לשישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני**
	2025	**2024**	**2026**
תוצר מקומי גולמי (במחירים שוטפים) (PPP)[1]	2,111 מיליארדי ש"ח	2,006 מיליארדי ש"ח	1,070 מיליארדי ש"ח
תוצר לנפש (במחירים שוטפים) (PPP)[1]	209 אלפי ש"ח	201 אלפי ש"ח	107 אלפי ש"ח
שיעור צמיחה שנתי בתוצר המקומי (PPP)[1]	3.1%	1.0%	4%
שיעור צמיחה שנתי בתוצר לנפש (PPP)[1]	1.7%	(0.3%)	2%
שיעור אינפלציה שנתית[2]	2.6%	3.2%	1.8%
התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך[2]	3.09%	4.92%	3.93%
דירוג חוב ממשלתי לטווח ארוך[3]	A/A/Baa1	A/A/Baa1	A/A/Baa1
שע"ח מטבע מקומי ביחס לדולר ליום האחרון של התקופה	3.19	3.65	2.978
<u>פרמטרים נוספים</u> (ככל שמהווים אינדיקציה לפעילות התאגיד הספציפית באזורים השונים)			
ריבית בנק ישראל[2]	4.25%	4.5%	3.5%[4]

[1] מקור מידע חיצוני: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה בישראל.
[2] מקור מידע חיצוני: אתר בנק ישראל. התשואה על חוב ממשלתי מקומי לטווח ארוך מתייחסת לתשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות (לא צמודות) בריבית קבועה לאחת עשרה שנים- (11) שנים (ברוטו).
[3] סוכנות Fitch - דירוג (A) עם תחזית שלילית, S&P - דירוג (A) עם תחזית יציבה,Moody's - דירוג (Baa1) עם תחזית שלילית, נכון ל-30.1.2026 עודכנה התחזית לתחזית יציבה.
[4] נכון למועד המתאר.

על פי התחזית שפרסמה חטיבת המחקר של בנק ישראל בחודש יולי 2026 בנוגע למשק בישראל, התוצר צפוי לצמוח בשנת 2026 ב־4% ובשנת 2027 ב־5.5%. בשנת 2026 שיעור האבטלה הרחבה בגילאי העבודה העיקריים (64-25) צפוי לעמוד בממוצע על 4.6%. שיעור האינפלציה במהלך בארבעת הרבעונים המסתיימים

[8] מתוך אתר בנק ישראל.

ברבעון השני של שנת 2027 צפוי לעמוד על 1.8%, ובמהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.8%.

למצב המקרו-כלכלי בישראל יש השפעה ישירה על שוק הנדל"ן להשקעה בישראל, על היצע וביקוש של נכסי נדל"ן, על עלויות הבניה, יכולות המימון של פרויקטים ועל יכולתם של משקי בית לרכוש או לממן נדל"ן למגורים ומכך נובעת השפעה בין היתר על מחירי השכירות.

6.2. <u>המצב הבטחוני-כלכלי בישראל</u>

ביום 7 באוקטובר 2023, פרצה מלחמת "חרבות ברזל", אשר למועד המתאר הינה בעלת השפעות שליליות בהיבטים רבים, ובכלל כך בהיבטים מדיניים, פוליטיים והיבטים כלכליים ועסקיים רבים. מצב המלחמה בישראל, עליו הוכרז עם פרוץ מלחמת "חרבות ברזל", עדיין נמשך במועד המתאר. גיוסי המילואים, המצב הבטחוני, המשך הלחימה, והשלכות הלחימה על עסקים ועל האוכלוסייה וכן הצעדים שננקטו על ידי ממשלת ישראל, השפיעו על הפעילות הכלכלית והפיננסית במדינה.

ביוני 2025, הורחבה המלחמה באופן משמעותי לזירה נוספת, עת פתחה מדינת ישראל בעימות ישיר מול איראן במסגרת מבצע "עם כלביא", כאשר עם פתיחתו הכריזה מדינת ישראל על מצב מיוחד בעורף וסגירת המרחב האווירי שלה. בסוף פברואר 2026, פתחו מדינת ישראל וארצות הברית במתקפה משולבת באיראן, פגיעה במערכי הטילים של איראן ופגיעה במטרות שונות של המשטר האירני במסגרת מבצע "שאגת הארי". בתגובה, המשטר האיראני החל לשגר טילים ומל"טים לעבר מדינת ישראל ולעבר מדינות נוספות באזור. במרץ 2026 הורחבה המערכה גם ללבנון. בתחילת אפריל 2026, הוכרז על "הסכם הפסקת אש" בין ארה"ב לאיראן; אלא שזו אינה יציבה ולמועד המתאר הלחימה והעימותים באזור התחדשו על רקע המתיחות באזור, ובפרט קיימת מערכה פעילה מול חיזבאללה בלבנון.

ביחס לפעילות הקרן, בשים לב לפעילותה בתחום חיוני למשק ולכך שהקרן רואה בהמשכיות הפעילות העסקית וברציפות התפקודית של המשק כמשימה לאומית, הקרן המשיכה בפעילותה השוטפת לרבות המשך הייזום, התכנון וההקמה של הפרויקטים, והכל תחת המגבלות הנדרשות והנחיות פיקוד העורף.

למועד המתאר, קיימת אי ודאות לגבי התמשכות המערכה או הסלמתה, ולפיכך אין ביכולתה של הקרן להעריך את השפעתה העתידית של המערכה על פעילות הקרן ועל תוצאותיה הכספיות ועל תזרימי המזומנים העתידיים של הקרן.

6.3. <u>השפעות אינפלציה ושיעורי עליית ריבית</u>[9]

לשיעור האינפלציה, אשר היה במגמת עליה בשנים האחרונות, השפעה משמעותית על ענף הדיור להשקעה. בהתאם לתחזית של חטיבת המחקר של בנק ישראל לחודש יולי 2026, שיעור האינפלציה במהלך שנת 2026 צפוי לעמוד על 1.8%. מבחינה

[9] מתוך אתר בנק ישראל.

מקרו-כלכלית, ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3% בממוצע, ברבעון השני של 2027. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתפתחות סביבת האינפלציה, לפעילות הכלכלית, להתפתחויות בשווקים הפיננסיים ובזירה הגיאופוליטית ולמדיניות הפיסקלית.

לאופן סיום המערכה הצבאית שתוארה עשויה להיות השפעה מהותית על סביבת האינפלציה, על פרמיית הסיכון ועל הצורך בהתאמות פיסקליות, ובפרט דרך מחירי האנרגיה, שער החליפין ותקציב הביטחון. בהיבט זה, הסיכונים סביב האינפלציה מוטים כלפי מעלה ככל שהתמשכות האי-ודאות הגיאופוליטית תתבטא בפרמיית סיכון גבוהה יותר, בפיחות ובמחירי אנרגיה גבוהים מן ההנחות שבבסיס התחזית. מנגד, התפתחות גיאופוליטית חיובית יותר עשויה לתמוך בהתאוששות מהירה יותר של הפעילות וירידה מהירה יותר של האינפלציה, או לחילופין להתגברות עודפי הביקוש ועליה באינפלציה. בהתאם לכך, המדיניות המוניטרית תגיב להתפתחות סביבת האינפלציה והפעילות: אם הלחצים האינפלציוניים יתבררו כמתמשכים יותר, הדבר יתמוך בתוואי ריבית מרסן יותר; ואם האינפלציה תתמתן מהר יותר מן הצפוי לצד ירידה בפרמיית הסיכון, ייווצר מרחב להפחתת ריבית מהירה יותר. ככלל, עלייה בשיעורי הריבית מייקרת את האשראים, מכבידה על הוצאות המימון השוטפות ומייקרת את עלות המימון במקרה של נטילת חוב חדש ומחזור חוב לצורך המשך פעילות. לעלייה במדד המחירים לצרכן עשויה להיות בעתיד השפעה על תזרים המזומנים של הקרן. ראה גם פירוט נוסף בסעיף 23.1.3 למתאר.

6.4. <u>זמינות ועלות אשראי</u>

לקיטון או הגבלה של היקף האשראי והקשחת תנאי המימון (המתבטאת בסך ההון העצמי, היקף הביטחונות הנדרש בכניסה להשקעות חדשות ובעלויות המימון), ישנה השפעה מהותית על ענף הנדל"ן ורווחיותו, ובכלל זה קושי בביצוע פרויקטים והשלמתם, בעסקאות לרכישת נכסי נדל"ן בהן התקשרה הקרן ובמציאת מקורות מימון חלופיים למחזורם (ככל שנדרש). בשנים האחרונות תחום הדיור להשכרה מאופיין, בין היתר, בעלויות מימון עקב עליית שיעור הריבית שהורידה את כדאיות הייזום של פרויקטי דיור להשכרה. ראו גם פירוט נוסף בסעיף 23.1.3 למתאר.

6.5. <u>שינויים רגולטוריים ומדיניות ממשלה</u>

פעילותה של הקרן מושפעת גם ממדיניות הממשלה, לרבות מדיניות הנוגעת למתן סיוע ומענקים שונים, מדיניות הפשרת ושיווק קרקעות, מתן היתרים ורישיונות לשינוי ייעוד מקרקעין ומדיניות מיסוי. בשנים האחרונות, בעקבות המשך עליית מחירי הקרקעות למגורים בישראל, התרבו באופן משמעותי ניסיונות גופי הממשלה השונים לבלום את עליית מחירי הדיור והקרקעות למגורים בישראל בכלל והגדלת שוק השכירות בפרט, וזאת, בין היתר, באמצעות רפורמות במיסוי מקרקעין (הן בהיבטי מס שבח והן בהיבטי מס רכישה), באמצעות "חוק ההסדרים" אשר במסגרתו יתאפשר, בין היתר, הוספת שימושים למגורים בשטחי תעסוקה והגדלת השטח הכולל המותר לבניה למגורים במגרשים המיועדים למגורים על- פי תוכניות להשכרה ארוכת טווח, וכן באמצעות שורת החלטות שהתקבלו בוועדת

השרים לענייני דיור (קבינט הדיור) אשר חלקן אף בוצעו (ומבוצעות, לפי העניין, בפועל), כגון הקצאת קרקעות לדיור להשכרה ארוכת טווח; פינוי מחנות צה"ל ותע"ש משטחי הביקוש; חתימה על "הסכמי גג" אזוריים (במסגרתם, בין היתר, ניתנת הבטחה לרשות המקומית הרלוונטית של האמצעים והגיבוי הממשלתי להקמת הפרויקט); המרת דירות משרדים לשימוש מגורים; שיווק קרקעות על-ידי משרד הבינוי והשיכון במתכונת של מכרז "מחיר למשתכן"; תמרוץ תקציבי עבור רשויות מקומיות במטרה להגדיל את היקף מתן היתרי הבנייה הניתנים בשטחן; מתן הטבות מס לפרויקטים מסוימים למטרת שכירות ארוכת טווח; הסבת מבני תעשייה ומסחר למגורים; הקמת חברה ממשלתית לדיור ("דירה להשכיר") אשר מטרתה להקים יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך בעשור הקרוב, אשר תשווקנה במסגרת ובעלויות של דיור בר השגה, וכן הרחבת סמכויותיה של דירה להשכיר לתכנון, ביצוע וקידום פרויקטים לדיור בקרקעות פרטיות; הקמת "קרן המע"מ" הממשלתית; והקמת רשות ממשלתית להתחדשות עירונית (שתכליתה הגדלת היצע הדירות למגורים).[10] במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב לשנות התקציב 2023 ו-2024), התשפ"ג-2023, התקבלו מספר תיקוני חקיקה הנוגעות לקרן להשקעות במקרקעין, בין היתר נקבע קיצור התקופה ל- 10 שנים (במקום 15 שנים כיום) בסיומה יתאפשר למכור למשכיר אחר את יחידות הדיור להשכרה לטווח ארוך מבלי לפגוע בהטבות המס;[11] בנוסף, הוארכה לתקופה של 7 שנים תקופת השלמת הבנייה של 20 יחידות דיור (במקום 5 שנים) וזאת בתנאים מסוימים; כמו-כן, צומצם מספר יחידות הדיור ל- 15 יחידות דיור (במקום 20 יחידות דיור כיום) הנדרש לרכישה או בניה באזורי הפריפריה. בנוסף התקבל תיקון בחוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 , במסגרת התיקון נקבע כי יינתן לקרן להשקעות במקרקעין פטור מתשלום מע"מ על הכנסותיהן ממכירת מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, במידה שאלו הושכרו במשך 5 שנים לפחות בהתאם לתנאים מסוימים בפקודה. בנוסף, במסגרת תיקון פקודת מס הכנסה הוארכה התקופה לרישום המניות למסחר בבורסה ל- 48 חודשים (במקום 36 חודשים טרם התיקון) בתנאים מסוימים.

בהמשך לתיקונים האמורים, ביום 30 במרס 2026 התקבל חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 285), התשפ"ו–2026, אשר תיקן את הוראות פרק שני 1 לפקודת מס הכנסה החלות על קרנות להשקעות במקרקעין. התיקון נועד, בין היתר, להסיר חסמים מבניים הקיימים בדין ולאפשר לקרנות ריט להחזיק בשיעור רחב יותר של מקרקעין המצויים בשלבי הקמה, תוך קביעת מנגנונים שנועדו להבטיח כי פעילותן תוסיף להתמקד בהחזקה ובהשכרה של מקרקעין מניבים לטווח ארוך. במסגרת התיקון נוספה ההגדרה "מקרקעין בהקמה", ונקבע כי מקרקעין כאמור, בכפוף לתנאים הקבועים בפקודה ובכלל זה מגבלה ביחס לעלות רכישתם, יובאו בחשבון במסגרת מבחני הנכסים החלים על קרן ריט. כמו כן, כוללות הוראות התיקון

---

[10] למיטב ידיעת הקרן, בחודש פברואר 2017 אישר קבינט הדיור את התכנית האסטרטגית לדיור עד לשנת 2040, במסגרתה נקבע יעד לבניית 1.5 מיליון יחידות דיור תוך עשרים וארבע שנים.

[11] בין היתר, על הרוכש להתחייב להשכיר את יחידות המגורים כאמור לתקופה של 10 שנים נוספות לפחות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים לתקופה של 10 שנים לפחות.

הקלות ביחס למקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובכלל זה הארכת תקופות מסוימות הקבועות בפקודה.

6.6. <u>הליכי תכנון ואישור</u>

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת וכפופה להליכים רגולטורים ולדרישות הדין בתחום התכנון והבנייה והמיסוי, ולשינויים החלים בהם. שינוי בדרישות אלו וקביעת דרישות נוספות עלול להשפיע לרעה על הקרן עקב הוצאות והליכים לא צפויים. כמו-כן, לאור משך הזמן הארוך הכרוך בהליכי התכנון והאישור של פרויקט, החל משלב הייזום ועד לבנייתו בפועל, נדרש על-פי רוב הון לפיתוח הפרויקט. אילוץ זה מהווה מגבלה על פעילות החברות בענף ועשויה להיות לו השפעה על הרווחיות בעקבות התמשכות פרק הזמן שבין נטילת המימון לבין קבלת הדירות בהשלמת הפרויקטים, המשליך על זמינות מקורות המימון ועלותם.

6.7. <u>גורמים ענפיים</u>

6.7.1. <u>ענף הנדל"ן המניב למגורים בישראל</u>[12]

בענף הנדל"ן המניב למגורים, הכולל את תחום הדיור להשכרה בו פועלת הקרן, ניכרת בתקופה האחרונה תמונה מעורבת, על רקע רמות ריבית ומימון שעדיין גבוהות ביחס לשנים שקדמו לעליית האינפלציה, רמת מלאי גבוהה של דירות חדשות שאינן מכורות, לצד המשך ביקוש לדיור להשכרה ועלייה בשכר הדירה. במהלך שנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 נרשמה חולשה יחסית בפעילות בשוק רכישת הדירות, לצד התמתנות במחירי הדירות. במקביל, מלאי הדירות החדשות שנותרו למכירה מוסיף לשהות ברמה גבוהה. גם היקף העסקאות ממשיך להיות תנודתי. מנגד, שוק השכירות ממשיך להציג מגמת עלייה במחירי השכירות. על פי נתוני בנק ישראל, בסיכום שנת 2025 ירדו מחירי הדירות בכ-0.9%, בעוד שמחירי השכירות עלו בכ-3.2%[13]. על רקע פערים בין עלות רכישת דירה, לרבות עלויות המימון, לבין עלות השכירות, וכן על רקע המשך הביקוש לדיור להשכרה, שוק הדיור להשכרה המוסדי בישראל ממשיך להתפתח. התפתחות זו באה לידי ביטוי, בין היתר, בפעילותן של קרנות להשקעות במקרקעין וגופים מוסדיים ופרטיים הפועלים בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך.[14] במקביל, פעילות שוק המשכנתאות נותרה משמעותית. בחודשים יולי ואוגוסט 2026 הסתכם היקף המשכנתאות החדשות שניטלו מהבנקים בכ-10 מיליארד ש"ח בממוצע לחודש, בדומה לממוצע החודשי ברבעון השני של שנת 2026. להתפתחויות האמורות עשויה להיות השפעה על שוק הדיור להשכרה בישראל, הן מבחינת הביקוש והן מבחינת היצע הדירות המיועדות להשכרה, וכן על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים למגורים. לצד זאת,

---

[12] מתוך אתר משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים דצמבר 2024.
[13] בנק ישראל, דוח בנק ישראל 2025.
[14] משרד האוצר - אגף הכלכלן הראשי, סקירת ענף הנדל"ן למגורים - יולי 2026 פורסמה ביום 10.9.2026.

סביבת הריבית ועלויות המימון, מחירי הקרקע, עלויות הבנייה, קצב התכנון והרישוי, היקף התחלות הבנייה ומלאי הדירות החדשות שאינן מכורות, וכן המדיניות הממשלתית בתחום הדיור, עשויים להשפיע על קצב התפתחותו של שוק הדיור להשכרה ועל התשואה הצפויה מהשקעה בנכסים כאמור.

6.7.2. <u>תשואות שכירות</u>

מדד שירותי דיור בבעלות הדיירים (המשקף את השינויים במחירי שכר הדירה בחוזים מתחדשים וחדשים) המשיך להציג עלייה גם במהלך שנת 2025. במהלך שנת 2024 נרשמו עליות מתונות אך עקביות במדד זה,[15] ובמהלך שנת 2025 נמשכה מגמה זו, כאשר נכון ליולי 2026, קצב העלייה השנתי בסעיף שירותי דיור בבעלות הדיירים עמד על כ-3.9%. העלייה בדמי השכירות אינה אחידה בין סוגי החוזים: בחוזים מתחדשים נרשמה עלייה שנתית של כ-2.6%, ואילו בחוזים שבהם התחלף שוכר נרשמה עלייה שנתית של כ-4.7%, בין היתר על רקע רמות ביקוש גבוהות לשכירות והמשך פער בין עלויות רכישת דירה לבין עלויות שכירות. עוד על פי נתוני הלמ"ס, בשנת 2025 כ-30.4% ממשקי הבית בישראל התגוררו בדירות שכורות, לעומת 29.3% בשנת 2024, נתון המשקף את מרכזיותו של שוק השכירות בשוק הדיור בישראל המשך העלייה בדמי השכירות, לצד שיעור משמעותי של משקי בית המתגוררים בשכירות, עשוי לתמוך בביקוש לדיור להשכרה ובפיתוחו של שוק הדיור להשכרה המוסדי. עם זאת, הביקוש וההיצע בשוק השכירות מושפעים, בין היתר, ממחירי הדירות, עלויות המימון, רמת ההכנסה של משקי הבית, היקף התחלות הבנייה והיצע הדירות להשכרה. תשואות השכירות על נכסים מניבים מושפעות, בין היתר, מגובה דמי השכירות, מחירי הנכסים, שיעורי התפוסה, עלויות התפעול והתחזוקה, עלויות המימון ושיעורי ההיוון המקובלים בשוק. לפיכך, עלייה בדמי השכירות אינה מובילה בהכרח, כשלעצמה, לעלייה מקבילה בתשואות השכירות, וזאת ככל שמחירי הנכסים, עלויות המימון או יתר העלויות הכרוכות בהחזקת הנכסים עולים אף הם. עם זאת, יצוין כי תשואות השכירות מושפעות, בין היתר, גם עלויות המימון, שיעורי ההיוון בשוק, רמות מחירי הנכסים ושיעור האינפלציה ושינויים רגולטוריים, כמו גם ממדיניות ממשלתית ורגולטורית בתחום הדיור והשכירות. בנוסף, עלייה מצטברת בדמי השכירות עשויה להגביר את תשומת הלב הציבורית והממשלתית ליוקר הדיור ולשוק השכירות, ובכלל זה להביא לקידום צעדים רגולטוריים או מדיניות ממשלתית שנועדו להשפיע על מחירי השכירות, על היצע הדירות להשכרה או על תנאי ההתקשרות בין משכירים לשוכרים. צעדים כאמור, ככל שיינקטו, עשויים להשפיע על קצב העלייה בדמי השכירות ועל התשואה הצפויה מהשקעה בנכסים מניבים למגורים.

---

[15] בנק ישראל, "דוח המדיניות המוניטרית - המחצית הראשונה של 2026", יולי 2026.

6.7.3. <u>זמינות כח אדם</u>

בשנים האחרונות, בין היתר כתוצאה מרפורמות שונות ביוזמת ממשלת ישראל לשינוי מבני בתחום העסקת עובדים זרים בענף הבנייה (כגון העסקת עובדים כאמור רק באמצעות תאגידי כוח אדם ייעודיים, החלת מכסות להגבלת כמות העובדים הזרים והגבלת המדינות מהן יכולים עובדים כאמור להגיע (למדינות איתן חתמה מדינת ישראל הסכם דו-צדדי בלבד) ולאור תלות היתר שפיתח הענף בעובדים הזרים, נוצר מחסור בכוח אדם בענף. למחסור ואי זמינותו של כוח אדם מיומן עלולה להיות השפעה על יכולת העמידה בלוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים להם הקרן התחייבה וכן על עלות העבודות. בשנים האחרונות, במסגרת ניסיונות הממשלה להגדיל את היקף פעילות הבנייה למגורים, התקבלו החלטות ממשלה שונות במסגרתן, נחתמו הסכמים דו-צדדיים עם מדינות שונות כדי שיתאפשר לאזרחיהן להגיע לעבוד בישראל בענף הבנייה, וכן אושרה פעילותן של חברות בנייה זרות אשר תהיינה רשאיות לעסוק בביצוע עבודות בנייה בישראל בענף המגורים (במגבלות מסוימות, לרבות לעניין כמות העובדים בכל חברה ומכסות עובדים כלליות). ככלל, חברות הקבוצה מעסיקות בעיקר פועלים זרים, לרבות בקשר עם הפרויקטים של הקרן. צמצום או קיטון בכמות העובדים הזרים בישראל, בין היתר עקב השפעות המצב הבטחוני, עשויים להשפיע על עסקי ותוצאות הפעילות של חברות הקבוצה, לרבות על הקרן, בין היתר בהיבטי קצב התקדמות פרויקטי הנדל"ן, עלויות שכר פועלים וקבלנים, התייקרויות בעלויות חומרי גלם המשמשים לצורך בניית פרויקטים ועוד.

6.7.4. <u>חומרי גלם</u>

הפעילות בענף הנדל"ן מושפעת מזמינותם של חומרי גלם לבנייה ומשינויים במחיריהם. מחירי חומרי הגלם הנדרשים לבנייה, כגון מחירי בטון, מלט ופלדה, חשופים לתנודות, העלולות להביא לייקור בעלויות הבנייה. שינויים, בין היתר, במצב הביטחוני או המדיני, שינויים בשוק הסחורות העולמי ובצריכה העולמית ואירועים המשפיעים על כושר הייבוא של חומרי גלם לישראל, עלולים לגרום לעיכובים באספקה ולעליות במחירי חומרי הגלם, דבר אשר עלול לגרור עלייה במדד תשומות הבנייה למגורים. פעילויות הקרן חושפות אותה לסיכוני מחירי חומרי גלם וסיכוני מדדים. תוכנית ניהול הסיכונים הכוללת של הקבוצה מתמקדת בפעולות לצמצום השפעות שליליות אפשריות על הביצועים הפיננסיים של חברות הקבוצה (ושל הקרן).

חלק שלישי - תיאור הקרן ועסקיה

7. תחום דיור להשכרה

7.1. כללי

7.2. למועד המתאר, הקרן מחזיקה בשני פרויקטים למגורים, בהם זכתה במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", ואשר מיועדים להשכרה למגורים לטווח הארוך. פרויקטים אלה מצויים בשלבים שונים של תהליכי תכנון והקמה, ולמועד המתאר טרם מניבים הכנסות. מבנה תחום הפעילות ושינויים החלים בו

בתחום פעילות הנכסים המניבים פועלים גופים וחברות היוזמים, מאתרים, מתכננים, מקימים, רוכשים, משכירים ומתחזקים נכסים, המיועדים להשכרה לשימושים שונים. בישראל קיימות חברות רבות בתחום, וביניהן חברות גדולות, ותיקות ומובילות, המחזיקות נכסים בהיקפים גדולים וכן יזמים קטנים ומקומיים הפועלים באזורים גיאוגרפים מסוימים.

הקרן פועלת להשבחת נכסיה לרבות באמצעות ניצול מירבי של הליכי תכנון, הכוללים, בין היתר, תוספת יחידות דיור, קידום תוכניות והיתרי בניה, לשם מיצוי זכויותיה והשבחת נכסיה.

7.3. מגבלות, חקיקה, תקינה ואילוצים מיוחדים החלים על תחום הפעילות

למועד המתאר, זכויות החכירה של הקרן רשומות במרשמי רמ"י, אולם לא נרשמו בלשכת רישום המקרקעין וזאת בשל כך שהמקרקעין שבהם מצויים המגרשים טרם עברו הליך של פרצלציה. ראו פירוט נוסף בסעיף 19 למתאר.

7.4. מדיניות רכישת נכסים והקמתם

למועד המתאר, מדיניות רכישת הנכסים של הקרן הינה בהתאם להוראות הפקודה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, באופן ששווי נכסיה (נכסי הנפקה ותמורה, מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל העונים על הגדרת המונח "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" שלפי הפקודה), לא יפחת מסכום של 200 מיליון ש"ח ומ- 75% משווים של כלל נכסיה.

הקרן יכולה לבחון מעת לעת הזדמנויות השקעה של נכסים מניבים למגורים נוספים, ובדיקת כדאיות העסקה תתבצע לכל נכס באופן פרטני, נוכח הנסיבות וההזדמנות העסקיות שעשויה לצמוח מרכישתו, השבחתו או מימושו של כל נכס, מתוך שימת דגש בין היתר על מחירי השכירות של הנכסים בהשוואה למחירי שוק, תנאי התשלום, המחיר למ"ר, התפוסה, הפוטנציאל העתידי של הנכס והתשואה המוערכת להפקה מנכס.

7.5. שינויים בהיקף הפעילות בתחום וברווחיותו

לגידול או לקיטון בביקוש לדירות להשכרה ישנה השפעה על מחירי השכירות ועל היקף צבר הדירות החדשות שנרכשות לצרכי השכרה. הרעה במצב הכלכלי, האטה בשיעור הצמיחה, התייקרות עלות גיוס הכסף ועליה מתמשכת במחירי מרכיבים בסיסיים בתשומות הבנייה עשויים לגרום להאטה ביחס להתחלות בניה בפרויקטים חדשים.

7.6. <u>התפתחויות בשווקים של תחום הפעילות, או שינויי במאפייני הלקוחות שלו</u>

בינואר 2006 נכנס לתוקף תיקון 147 לפקודה, שעניינו הסדרת פעילות של קרנות להשקעות במקרקעין ("**קרנות להשקעות במקרקעין**" או "**קרנות ריט**") בישראל, (בהתבסס על המודל הבינלאומי של Real Estate Investments Trusts). מטרתו הייתה יצירת מכשיר השקעה ייחודי בנכסים מניבים, באמצעות השקעה במניות של קרנות ההשקעה במקרקעין, אשר מאפשר למשקיעים שונים, שאינם מתמחים בתחום הנדל"ן, להשקיע בנדל"ן מניב בסכומים נמוכים יחסית, תוך פיזור הסיכון הכרוך בהשקעה וגיוון תיק ההשקעות. התיקון לפקודה נועד להגביר את כדאיות ההשקעה בקרנות אלה, בין השאר, בשל הטבות המס הניתנות למשקיעים בהן ובכך לתרום לצמיחת ענף הנדל"ן כולו.

החל משנת 2014 - מקודם בישראל תחום "שכירות ארוכת טווח" באמצעות חברת דירה להשכיר אשר הינה בבעלות מלאה של מדינת ישראל ואשר הוסמכה להוות את זרוע הביצוע של ממשלת ישראל כגורם מתכלל, מתכנן ומבצע בתחום פרויקטים לדיור. במסגרת זו, קיבל קבינט הדיור החלטה על פיה חברת דירה להשכיר תוביל את התכנון והשיווק של אלפי יחידות דיור ברחבי הארץ לשם הגדלה מהירה של היצע הדיור ויצירת היצע של יחידות דיור להשכרה לטווח ארוך (בכלל זה, דיור להשכרה לטווח ארוך ויחידות דיור להשכרה לטווח ארוך במחיר מופחת) וזאת באמצעות שיווק קרקעות מדינה לבניית מתחמי שכירות ארוכת טווח.[16]

באפריל 2016 פורסם תיקון 222 לפקודה הכולל תיקונים לפרק שני 1 בפקודה, העוסק במיסוי קרנות ריט (בסעיף זה: "**התיקון**"). התיקון כלל הוראות אשר מטרתן לעודד קרנות ריט לפעול בתחום המגורים וכן הוראות אשר להערכת הרשויות יעודדו הקמת קרנות ריט חדשות נוספות (בעיקר בנושא שליטה ואפשרות העברת נכסים לקרנות ריט בשלב הקמתן). בנוסף, התיקון כלל מנגנון של דחיית מס שבח במכירת נכסים לקרנות ריט כנגד מניות, וכן הקלות בנוגע לאפשרות לרכוש, להחזיק ולנהל איגודי מקרקעין.

ינואר 2024 - על פי החלטת מועצת מקרקעי ישראל (בסעיף זה: "**החלטת רמ"י**"), בפרויקטי דיור להשכרה רלבנטיים תתאפשר מכירת 40% מהדירות המיועדות להשכרה לרבות יחידות דיור המיועדות להשכרה במחיר מפוקח(בסעיף זה: "**החלק המותר**"), בכפוף לכך שהרוכש ימשיך להשכיר את הדירות במתווה דומה. אף על פי כן, נכון למועד המתאר, למיטב ידיעת הקרן, ההחלטה כאמור אינה מיושמת בשוק בפועל בשל מגבלות רגולטוריות המחייבות את מכירת מלוא הדירות בחלק המותר לגורם אחד (בבעלות אחודה; ולא מאפשרות למכור חלקים מתוך החלק המותר ליחידים וזאת בניגוד למהות החלטת רמ"י בתוכניות שאושרו בותמ"ל וכן בניגוד לתכניות שאושרו בוועדות המחוזיות והמקומיות). לפיכך, לצורך יישום החלטת רמ"י בפועל עשוי להידרש תיקון חקיקה בנושא. למיטב ידיעת הקרן, בנושא זה הוגשה לקראת סוף שנת 2025 הצעת חוק פרטית לתיקון חוק תכנון

[16] כאמור לעיל ולהלן, הפרויקטים של הקרן נרכשו בעקבות זכייה במכרזים שפורסמו במסגרת תכנית זו.

ובניה (תיקוני חקיקה). נכון למועד המתאר למיטב ידיעת הקרן, טרם התקיימו דיונים נוספים לאישור התיקון לחוק בוועדות הכנסת השונות.

מרץ 2026 - ביום 11.3.2026, הונחה על שולחן הכנסת "הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 286), התשפ"ו-2026" (להלן: "**הצעת החוק**"). במסגרת הצעת החוק, הוצע בין היתר לתקן את לוחות הזמנים בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הקבועה בהוראת סעיף 2א64 לפקודה ולאפשר מנגנון להארכת תקופת הקמת הנכסים במטרה להבטיח שעיכובי בנייה ותכנון לא יגרמו לקרן הריט לאבד את מעמדה הייחודי ואת הטבות המס המגיעות לה ככזו. ביום 30.3.2026, הצעת החוק אושרה במליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית והחוק לתיקון פקודת מס הכנסה התקבל. במסגרת התיקון נקבע, בין היתר, כי ביחס ל"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הכוללים עד 250 יחידות דיור, ניתן יהיה להאריך את התקופה להשלמת הקמת הבניין בתקופה שלא תעלה על שלוש שנים; ואילו ביחס למקרקעין הכוללים יותר מ-250 יחידות דיור, ניתן יהיה להאריך את התקופה בתקופה שלא תעלה על שבע שנים מטעמים מיוחדים שיירשמו. התיקון נועד לתת מענה למורכבות ולמשך הזמן הנדרשים להשלמת פרויקטים של דיור להשכרה, ובפרט לפרויקטים רחבי היקף, תוך שמירה על זכאותה של קרן הריט להטבות המס הקבועות בפקודה. לפרטים נוספים בדבר לוחות הזמנים להשלמת הפרויקטים ראו ה"ש 27 ו-30 למתאר.

7.7. <u>גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום הפעילות והשינויים החלים בהם</u>

הקרן מעריכה, כי גורמי ההצלחה הקריטיים בתחום פעילותה הינם כדלהלן:

א. יתרון לגודל והמוניטין של קבוצת שיכון ובינוי, שלה ניסיון רב שנים בניהול והקמה של פרויקטי נדל"ן מורכבים בתחום הנדל"ן המניב, לרבות ניסיון מוכח בניהול, הקמה והפעלה של פרויקטים לדיור להשכרה, שחלקם במודל של הפרויקטים של הקרן במתחם שדה דב. היותה חלק מקבוצת שיכון ובינוי, הפועלת לכל אורך שרשרת הערך של נדל"ן למגורים ודיור להשכרה, וזאת החל משלב הייזום, תכנון מפורט, קידום תהליכי תכנון ובניה, הכנת מפרטי מכר, בניית מודלים מתקדמים להכנת מפרטים קבלניים, קידום מכרזי קבלן, ניהול וביצוע עבודות קבלניות לרבות מערכות, אלמנטים טרומיים, פינוי אשפה פנאומטי ומערכות נוספות, ועד אכלוס, תפעול ותחזוקה, מימון, רישום, עבודה מול רגולטורים וגורמים מממנים, שיווק ושירות לקוחות, השכרה, מכירה ועוד.

ב. איתנות פיננסית ונגישות למקורות פיננסיים מגוונים.

ג. איתנות פיננסית של השוכרים וקבלת בטחונות מספקים מהשוכרים.

ד. מיקום הנכסים, רמות הביקוש בסביבתם ומחירי השכירות.

ה. איכות התכנון והבניה של הפרויקטים.

ו. יצירת מוניטין ומתן שרות הולם, זמינות ומתן מענה מהיר לצרכי השוכרים.

ז. ידע וניסיון בשיווק ותפעול נכסים, ובאיתור פרויקטים בעלי מאפיינים עסקיים המתאימים לתחום הפעילות והמגמות בשוק.

ח. ביסוס מערכות יחסים יציבות עם שוכרים אסטרטגיים.

ט. הפעלת מערך ניהול וגבייה יעיל ואפקטיבי.
י. שמירה על עלויות ניהול ותפעול נמוכות.
יא. רכישת נכסים מתוך מטרה להשביחם.
יב. אורך ותנאי חוזי השכירות.

7.8. <u>שינויים במערך הספקים וחומרי הגלם לתחום הפעילות</u>

הקרן אינה מחזיקה בחומרי גלם לצורך פעילותה, ואולם מרבית ההסכמים עם קבלני המשנה בתחום צמודים למדד תשומות הבנייה, אשר משקף התייקרויות בחומרי גלם המשמשים בתחום הפעילות. בשנת 2025 מדד תשומות הבנייה למגורים עלה בכ-5.1% לעומת עלייה של 2.9% בשנת 2024. כמו כן, בתקופה שלאחר הקמת הפרויקטים והשכרתם, עלייה בעלויות האחזקה והתפעול של הפרויקטים (לרבות למשל השכר במגזרי הניקיון והשמירה), וכן עלויות אחזקה שוטפת, עשויים להשפיע באופן ישיר על תקציב התפעול והאחזקה בתחום הפעילות.

7.9. <u>מחסומי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

להערכת הקרן, חסמי הכניסה והיציאה העיקריים של תחום הפעילות הינם כמפורט להלן:

<u>חסמי כניסה</u>

א. נגישות למקורות מימון, הון וחוב ואיתנות פיננסית.
ב. ידע, ניסיון ומוניטין חיובי.
ג. יכולת ניהולית של פעילות נדל"ן מניב בהיקף רחב ובראייה ארוכת טווח, בשים לב לפעילות הקרן כקרן להשקעות במקרקעין.
ד. יכולת רכישת תיק נכסי נדל"ן מניב ואיכותי בהיקף משמעותי.
ה. עמידה בתנאים רגולטוריים להכרה בקרן להשקעות במקרקעין.
ו. עמידה בתנאי המכרזים לשיווק פרויקטים בתחום הפעילות.

<u>חסמי יציאה</u>

א. המגבלות הקבועות בתנאי המכרז של פרויקטים מסוג דיור להשכרה, ובכלל כך מגבלה על מכירת יחידות הדיור בפרויקט למשך תקופה של 20 שנה, אשר במהלכה נדרש הזוכה במכרז לתפעל את הנכס ולהשכיר את יחידות הדיור בו, לזכאים או לשוק החופשי.
ב. כמו כן, מימוש הנכסים מושפע מסיווג הקרקע ומתנאי השוק כפי ששוררים מעת לעת, וכן מהרגולציה החלה על קרנות ריט (בהקשר של המס החל בעת מכירת נכסים - הכנסה חריגה, לפי הפקודה).
ג. פרק הזמן הארוך יחסית הנדרש למימוש נכסים בהיקף נרחב, התלוי, בין היתר, במיקומם הגאוגרפי ומצבם הפיזי של הנכסים.
ד. מצבי שוק משתנים, בהם עלולים להיות עודפי היצע.
ה. הון משמעותי ונגישות למקורות מימון הנדרשים מצד הרוכשים.

7.10. <u>תחליפים למוצרי תחום הפעילות ושינויים החלים בהם</u>

השקעה במניות של חברות המתמחות בנדל"ן למגורים כך שהמשקיע מקבל חשיפה לתחום המגורים בישראל דרך אותן החברות. יחד עם זאת, חשיפה זו הינה בעיקר למרכיב הייזום והיא מאופיינת באסטרטגיה קצרת טווח של מכירת הדירה לרוכש קצה, כך שהמשקיע אינו משיג חשיפה בעלת אופי ארוך טווח של נדל"ן מניב בתחום המגורים. בנוסף, קיימת אפשרות להשקעה ישירה בנכסי נדל"ן מניב למגורים, כך שהמשקיע עשוי ליהנות מהקלות במיסוי על הכנסותיו לפי אחת החלופות הקבועות בחוק, אך מנגד תימנע מהמשקיע האפשרות לפזר את סיכוניו דרך השקעה בפורטפוליו רחב של נכסים, וכן עשויה להידרש השקעת תשומות ניהוליות על-ידי המשקיע בניהול ישיר של הנכסים.

7.11. <u>מבנה התחרות בתחום הפעילות ושינויים החלים בו</u>

ראו סעיף 11 למתאר.

7.12. <u>השלכות דיני המס הייחודיים החלים על הקרן</u>

היבטי המיסוי הינם בעלי השלכה רחבה על הפעילות בתחום הנכסים המניבים להשקעה באמצעות קרן להשקעות במקרקעין. בנוסף, שינויים בשיעורי מס הרכישה, מס רווחי הון או היטלי השבחה, משפיעים על כדאיות ההשקעה בנכסים מניבים, השבחתם ומכירתם. ראו סעיפים 17.3 ו-17.5 למתאר וכן ביאור 10 לדוחות הכספיים השנתיים.

8. <u>נכסי נדל"ן להשקעה - כללי</u>

להלן יובא גילוי טבלאי ביחס לפרויקטים של הקרן.

8.1. תמצית תוצאות הפעילות

פרמטר	לתקופה של שלושת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של ששת החודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר	
	2026	2026	2026	2025	2025	2024
	באלפי ש"ח					
סך הכנסות הפעילות (מאוחד)	--	--	--	--	--	--
רווחים (הפסדים) משערוכים (מאוחד)	(16,052)	(34,756)	(24,055)	(60,439)	(427,023)	(945,504)
רווחי (הפסדי) הפעילות (מאוחד)	(16,725)	(35,099)	(24,879)	(60,999)	(428,490)	(946,273)
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות) (מאוחד)	--	--	--	--	--	--
NOI מנכסים זהים (Same Property NOI) (עבור שתי תקופות דיווח אחרונות בלבד) (חלק התאגיד)	--	--	--	--	--	--
סה"כ NOI (מאוחד)	--	--	--	--	--	--
סה"כ NOI (חלק התאגיד)	--	--	--	--	--	--

8.2. פילוחים ברמת הפעילות בכללותה - נתונים מצרפיים

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן מצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מאוכלסים או מושכרים).

8.3. נכסים בהקמה (מצרפי)

אזור	פרמטרים	תקופה (תקופה שנסתיימה ביום)		
		30.6.2026	31.12.2025	31.12.2024
תל-אביב | שדה דב א' | יחידות דיור + מסחר	מספר נכסים בהקמה בתום התקופה (#)	1	1	--
	סה"כ שטחים בהקמה (מתוכנן) בתום התקופה (באלפי מ"ר)	30,122	30,122	--
	סה"כ עלויות שהושקעו בתקופה השוטפת (מאוחד) (באלפי ש"ח)	69,341	109,680	109,762(**)
	הסכום בו מוצגים הנכסים בדוחות בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	587,300	494,000	--
	תקציב הקמה בתקופה העוקבת (אומדן) (מאוחד) (באלפי ש"ח)	200,000	200,000	--
	סה"כ יתרת תקציב הקמה משוער להשלמת עבודות ההקמה (מאוחד) (אומדן לתום התקופה) (באלפי ש"ח) (*)	849,631	941,897	--

	שיעור מהשטח הנבנה לגביו נחתמו חוזי שכירות (%)	--	--	--
	הכנסה שנתית צפויה מפרויקטים שיושלמו בתקופה העוקבת ושנחתמו בהם חוזים לגבי חמישים אחוז או יותר מהשטח (מאוחד) (אומדן) (באלפי ש"ח) (*)	--	--	--

(*) נתון זה כולל רק את הפרויקטים אשר הקמתם צפויה להסתיים בתקופה העוקבת לתקופת הדיווח וכן פרויקטים שנחתמו חוזים להשכרת 50% או יותר מסך שטחיהם. הנתון מבטא את אומדן ההכנסה השנתי הכולל המייצג הצפוי מפרויקטים אלה, ולאו דווקא את ההכנסות בשנה העוקבת.

(**) ליום 31.12.2024 הפרויקט סווג כקרקע להשקעה בדוחות הכספיים. ראו ביאור 5 לדוחות הכספיים השנתיים.

8.4. קרקעות להשקעה - גילוי מצרפי

אזור	פרמטרים		תקופה (שנסתיימה ביום)		
			30.6.2026	31.12.2025	31.12.2024 (*)
תל-אביב	הסכום בו מוצגות הקרקעות בדוחות הכספיים בתום התקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)		491,200	491,701	1,246,091
	סה"כ שטח הקרקעות בתום התקופה (במ"ר)		9,186	9,186	14,407
	סה"כ, זכויות בניה בקרקעות, לפי תוכניות מאושרות, לפי שימושים (במ"ר)	מגורים	45,885	45,885	75,575
		מסחר משרדים	1,449	1,449	2,093

(*) הנתונים בטבלה לעיל לגבי שנת 2024 כוללים נתונים גם ביחס לשדה דב א' (מגרש 109), לאור סיווג הפרויקט בשנת 2024 כ'קרקע להשקעה' (ולא כנכס בהקמה).

8.5. זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסים למעט קרקעות להשקעה

למועד המתאר, אין זכויות בניה בלתי מנוצלות בנכסי הנדל"ן להשקעה של הקרן (שאינם קרקעות להשקעה כאמור לעיל).

8.6. רכישת ומכירת נכסים (מצרפי)

הקרן לא רכשה או מכרה נכסים בשנתיים האחרונות.

8.7. רשימת מבנים מניבים מהותיים

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן מצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מאוכלסים או מושכרים).

8.8. רשימת מבנים מניבים בהקמה מהותיים

שם עתודת הקרקע ומאפייניה:			תקופת הדיווח	נתונים כספיים					נתונים הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למועד המתאר				
				נתונים בדבר שווי הוגן ושערוכים		נתונים לפי תקנה 8ב(ט)			תיאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
				שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
ציון שם עתודת הקרקע:	פרויקט דירה להשכיר - **שדה דב א'**	**נתונים שנתיים על הנכס**	2025	494,000	(145,371)	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין ו- דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים DCF, בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה.	שיעור ניכיון - 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט - 5.25% ; שיעור רווח יזמי - 20% ; שיעור עליה שנתי ריאלי בשכר דירה ובשווי הדירות של 2%.	מגורים עם חזית מסחרית לפי תמ"ל/3001	עיקרי - 26,560 מ"ר ; שירות עילי - 12,790 מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ציון מיקום הקרקע:	תל אביב												
מועד רכישת הקרקע:	דצמבר 2021		2024	529,691	(367,571)	גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין ודניאל רובינזון, שמאי מקרקעין	שקלול גישת ההשוואה ממכרזי קרקע במתחם תוך ביצוע התאמות נדרשות, וגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה. הובאו בחשבון השקעות בפרויקט ורווח יזמי חלקי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט).	שיעור ניכיון - 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט - 5.25% ; שיעור רווח יזמי - 25% ; שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכר דירה ובשווי הדירות - 2%.					
חלק התאגיד (האפקטיבי) (%):	100%												
שיטת הצגה בדוח המאוחד:	שווי הוגן												
שטח הקרקע (מ"ר):	5,221												
עלות מקורית (במטבע הפעילות)	830,802 אלפי ש"ח לפני מע"מ (כולל הוצאות פיתוח)												

8.9. רשימת קרקעות להשקעה מהותיות

שם עתודת הקרקע ומאפייניה:			נתונים כספיים						נתוני ם הקשורים למצבה התכנוני של הקרקע, נכון למעוד הדוח				
			נתוני ם בדבר שווי הוגן ושערוכים		נתונים לפי תקנה 8ב(ט)				תאור מצב תכנוני נוכחי		תיאור מצב תכנוני שבהליכי אישור		
		תקופת הדיווח	שווי הוגן בתום תקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	רווחי (הפסדי) שערוך בתקופה (מאוחד) (במטבע הפעילות)	שם מעריך השווי וניסיון	מודל הערכה	הנחות נוספות בבסיס ההערכה– לפי העניין	ייעוד נוכחי	זכויות בניה נוכחיות	ייעוד מתוכנן	זכויות בניה מתוכננות	תיאור התקדמות הליך האישורים
ציון שם עתודת הקרקע:	פרויקט דירה להשכיר - **שדה דב ב'**	2025	491,701	(281,652)	גיל בר-לב, ער"ד ושמאי מקרקעין ו-דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים - DCF, בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה.	שיעור ניכיון - 6.25%; שיעור ניכיון לגרט - 5.25%; שיעור רווח יזמי - 20% שיעור עליה שנתי ריאלי בשכר דירה ובשווי הדירות של 2%.	מגורים עם חזית מסחרית לפי תמ"ל/3001	עיקרי - 41,605 מ"ר; שירות עילי - 17,905 מ"ר	ל"ר	ל"ר	ל"ר
ציון מיקום הקרקע:	תל אביב												
מועד רכישת הקרקע:	אפריל 2022	2024	716,400	(577,932)	גיל בר-לב, ער"ד ושמאי מקרקעין ו-דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין	שקלול גישת ההשוואה ממכרזי קרקע במתחם תוך ביצוע התאמות נדרשות, וגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה. הובאו בחשבון השקעות בפרויקט ורווח יזמי חלקי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט).	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%; שיעור רווח יזמי – 25%. שיעור עליה שנתי ריאלי בשכר דירה ובשווי הדירות של 2%.					
חלק התאגיד (האפקטיבי) (%):	100%												
שיטת הצגה בדוח המאוחד:	שווי הוגן												
שטח הקרקע (מ"ר):	9,186												
עלות מקורית (במטבע הפעילות)	1,176,021 אלפי ש"ח לפני מע"מ (כולל הוצאות פיתוח)												

נתונים שנתיים על הנכס

8.10. **נתונים לגבי הערכות שווי מהותיות והערכות שווי מהותיות מאוד נוספות**

שיעור הנכסים אשר הוערכו על ידי ה"ה גיל בר-לב ו- דניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין ("**מעריך השווי**"), אשר פרטי הערכות השווי שערך מובאים בסעיף 8.13 להלן, מהווים כ-100% מהיקף נכסי הקרן ליום 31.12.2025, לפיכך עונה מעריך השווי על הגדרת "מעריך שווי מהותי מאוד" בהתאם לעמדת הסגל המשפטית 30-105 של הרשות.[17]

להלן פרטים נוספים אודות מעריך השווי (לפי פרט 2 לתוספת השלישית לתקנות הדיווח):

זהות התאגיד שהזמין את הערכת השווי וזהות האורגן בתאגיד כאמור שהחליט על ההתקשרות עם מעריך השווי	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
מועד ההתקשרות בין מזמין ההערכה למעריך השווי	1.12.2025
הסיבות שבעטיין הזמין התאגיד הערכת שווי	הצגת שווי הוגן לצורך עריכת הדוחות הכספיים
השכלה וניסיון	גיל בר-לב, עו"ד L.L.B ושמאי מקרקעין. דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין, B.A בביולוגיה ו – M.B.A.
פרטים בנוגע לניסיונו של מעריך השווי בביצוע הערכות שווי בהיקפים דומים לאלה של נושא ההערכה הנוכחית או הגבוהים מאלה	המשרד מתמחה בפרויקטים של דיור להשכרה ונכון להיום עורך כ - 30 חוות דעת לפרויקטים תחת הסכם זיכיון של חברת 'דירה להשכיר', ועשרות מקבצי דירות בבעלות קרנות ריט ופרויקטים תחת חוק עידוד השקעות הון
הסכמה מראש של מעריך השווי לצירוף ההערכה	כן
התניות, אם היו כאלה, לגבי שכר הטרחה שזכאי לו מעריך השווי; כמו כן, מידת ההשפעה שיש להתניות כאמור על תוצאות הערכת השווי	אין
הסכמה, אם ישנה, לשיפוי מעריך השווי בעד עבודתו; היתה הסכמה כאמור, יפורטו בהערכת השווי תנאי השיפוי וזהות נותן השיפוי	יש
תלות מעריך השווי במזמין ההערכה	אין תלות

8.11. **התאמות הנדרשות ברמת התאגיד (לדוח על המצב הכספי)**

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן מצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מאוכלסים או מושכרים).

8.12. **מבנה מניב מהותי מאוד - גילוי ספציפי**

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן מצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מאוכלסים או מושכרים).

8.13. **נכסים מניבים בהקמה מהותיים מאוד - גילוי ספציפי**

שדה דב א'

א. תיאור כללי: לעניין פרטים כלליים למגרש 109 - שדה דב א' - ראו סעיף 20.1 להלן.

ב. הצגה טבלאית של הנכס:

---

[17] "**מעריך שווי מהותי מאוד**" - מעריך שווי אשר ביצע עבור התאגיד המדווח הערכות שווי ששימשו בסיס לקביעת ערכם של נתונים בדוח התקופתי, לרבות קביעה כי אין צורך בשינוי ערכם של נתונים כאמור, בסכום כולל (בערכים מוחלטים), העולה על 25% מסך נכסי התאגיד כפי שהם הוצגו בדוח הכספי המאוחד ליום האחרון של שנת הדיווח.

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%	פרטים ליום 30 ביוני 2026	פרטים ליום 31 בדצמבר 2025
שם הנכס	שדה דב א'	
מיקום הנכס	תל אביב	
שטח הקרקע	5,221 מ"ר	5,221 מ"ר
שטחי הנכס המתוכננים להיבנות, מפוצלים לפי שימושים	מגורים להשכרה (שטח פלדלת)(*) - 29,691 מ"ר מסחר - 644 מ"ר	מגורים להשכרה (שטח פלדלת)(*) - 29,691 מ"ר מסחר - 644 מ"ר
מבנה ההחזקה בנכס	100%	100%
חלק החברה האפקטיבי (בפועל) בנכס	100%	100%
ציון שמות השותפים לנכס	---	---
תאריך רכישת הקרקע (ככל שרלוונטי)	דצמבר 2021	
תאריך התחלת עבודות הקמה	2025	
פירוט זכויות משפטיות	חכירה מהוונת	חכירה מהוונת
זכויות בניה משמעותיות שצפויות להיות בלתי מנוצלות	--	--
מצב רישום זכויות משפטיות	למיטב ידיעת הקרן, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במגרש, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ"י. על פי תמצית אישור זכויות רמ"י מיום 20.4.2026, על שם הקרן רשומות בשלמות זכויות חכירה מהוונת על המגרש עד ליום 1.12.2119, ועליהן רשומה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי.	
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס ? (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)	ללא שינוי ביחס להתייחסות לסוף שנת 2025.	הקרן מתכוונת לממן את הקמת הפרויקט באמצעות הלוואת בעלים או מימון מוסדי/בנקאי או גיוסי הון/חוב עתידיים, ובכל דרך אחרת שיחליט דירקטוריון הקרן. לפרטים אודות הסכמי המימון (לרבות תניות ויחסים פיננסיים שנקבעו) בקשר עם רכישת הנכסים ראו סעיף 16 להלן. לפרטים אודות הסכם מסגרת למימון פעילות שוטפת ראו סעיף 20.9 למתאר. ראו גם ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים (בנוגע לניירות ערך בני פדיון של הקרן).
נושאים מיוחדים	לעניין פניית המשרד להגנת הסביבה לכלל היזמים בעלי הקרקעות במתחם שדה דב בנושא הצורך לבצע בדיקות לעניין זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב, ראו סעיף 18 למתאר (סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם). לעניין אי עמידת הקרן במועד החוזי המקורי לסיום בניית הפרויקט על פי הסכם ההתקשרות עם "דירה להשכיר" והסכם החכירה עם רמ"י, ראו בין היתר סעיף 20.3 למתאר.	
שיטת הצגה בדוחות הכספיים	נדל"ן להשקעה לפי שיטת שווי הוגן	נדל"ן להשקעה לפי שיטת שווי הוגן
זהות קבלן מבצע	סולל בונה	סולל בונה
שיטת התחשבנות	פאושלי	פאושלי
פרטים על מכירת הנכס בתקופת הדוח ו/או לאחר מכן	לא רלבנטי	לא רלבנטי

(*) "שטח פלדלת" - הכוונה לשטח עיקרי וממ"ד.

ג. נתונים עיקריים:

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%	30.6.2026	2025	2024
עלות רכישה התחלתית (באלפי ש"ח)		830,802	
עלות מצטברת לתחילת התקופה (באלפי ש"ח)	1,310,778	1,201,098	1,091,335
עלות שוטפת שהושקעה בתקופה (באלפי ש"ח)	87,208	109,680	109,763
סך הכל עלות מצטברת לסוף התקופה (באלפי ש"ח) (*)	1,397,986	1,310,778	1,201,098
רווחי (הפסדי) שיערוך (באלפי ש"ח) (**)	6,092	(145,371)	(367,571)
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	**587,300**	**494,000**	**529,691**
מועד השלמה צפוי (כפי שדווח בסוף כל תקופה)	06/29	06/29	09/28
עלות השקעה כוללת צפויה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (כולל קרקע) (באלפי ש"ח)	2,247,618	2,252,675	2,161,098
עלות השקעה שטרם הושקעה (כפי שדווחה בסוף כל תקופה) (כולל קרקע) (באלפי ש"ח)	849,631	941,897	960,000
שיעור השלמה תקציבי (%) (כולל קרקע)	62.2%	58.18%	55.58%
NOI משימושי ביניים (באלפי ש"ח)	--	--	--

(*) לפי שווי הוגן.
(**) הפסדי שערוך מצטברים לשנת 2025 הסתכמו בסך 816,678 אלפי ש"ח, ולשנת 2024 בסך 671,407 אלפי ש"ח.

ההערכות לגבי מועד השלמה צפוי, עלות ההשקעה הכוללת הצפויה והעלות ההשקעה שטרם הושקעה הינן בגדר מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, הנובע מכך שטרם בוצעה התקשרות עם קבלן מבצע. הערכות אלה עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה, לרבות באופן מהותי, מכפי שנצפה, כתוצאה משינויים שיקבעו בהסכם עם הקבלן המבצע או מהמצב הכלכלי במשק או משינויים בעלויות תשומות הבנייה או משינויים סטטוטוריים או מהחלטות של גורמים רגולטורים ביחס למקרקעין או עקב התממשותם של כל או חלק מגורמי הסיכון כמתואר בסעיף 23 למתאר.

ד. מימון מסוים לנכס:

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%			הלוואה
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (באלפי ש"ח)	30.6.2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	564,822
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	--
	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	564,822
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	740,822
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
שווי הוגן של ההלוואה ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח)			550,720
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)			535,902

תאריך נטילת הלוואה המקורי	מרץ 2022
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)	820,821
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 30.6.2026 (%)	6.03%
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)	6.82%
מועדי פירעון קרן וריבית	קרן נפרעת בפעימה אחת בינואר 2027, ריבית משולמת באופן רבעוני
תניות פיננסיות מרכזיות	אין
תניות מרכזיות אחרות	ערבות בעלי השליטה ביחד ולחוד להלוואה. לפרטים אודות התחייבות להחזר חוב ותשלומים לבעלי שליטה בקשר עם העמדת כתב ערבות ראו סעיף 20.5למתאר. יצוין כי בנוסף שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ העמידה כבטוחה לגורמים המממנים החיצוניים שתי קרקעות (בחיפה ובבאר שבע) - לפרטים אודות שחרור השעבודים האמורים, ראו סעיף 13 לדוח הזימון.
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות למועד הדוחות הכספיים	כן. לפרטים אודות שעבודים ופירעון הלוואות לגורמים מממנים לשם עמידה בתניות ובאמות מידה פיננסיות שנקבעו, ראו סעיף 16.1 למתאר וביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.
האם מסוג non-recourse?	לא

ה. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>:

לשעבוד מדרגה שניה שיוטל על הנכס, בכפוף להשלמת המיזוג, בקשר עם הסכם מסגרת אשראי שמעמידים בעלי השליטה לקרן, ראו סעיף 20.9 למתאר.

מספר וסוג שעבוד		**פירוט**	**הסכום המובטח בשעבוד (באלפי ש"ח)**	
			ליום 31.12.2025	**ליום 30.6.2026**
שעבוד # 1	דרגה ראשונה	משכון מיום 27.2.2022: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים המפורטות להלן: משכון והמחאה על דרך השעבוד, ראשונים בדרגה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן הבטוחות, בנאמנות עבור המלווים כהגדרתם בשטר המשכון מיום 27.2.2022 על כל זכויותיהם של הממשכנים כלפי מדינת ישראל - רשות המסים בישראל - אגף המכס ומע"מ, לרבות זכויותיהם לקבלת החזרי מס הכנסה, מע"מ, מכס ומסים המוטלים מכח כל דין ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות ביחד עם כל הבטוחות והערובות שניתנו לממשכנים להבטחת הזכויות הנ"ל, הכל בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרש מס' 109 לפי תמל/3001, הידועים גם כחלק מחלקה 15 בגוש 6634, המצויים במתחם "שדה דב" שכונת אשכול בתל אביב או הפרויקט שנבנה או יבנה עליהם, הכל בהתאם וכמפורט באגרת החוב על נספחיה והמסמכים הנלווים להם.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	הקרן מתחייבת לא למכור, לא למסור, לא למשכן, לא לשעבד ולא להעביר (או להמחות) בכל אופן אחר את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו ולא להתיר לאחרים להחזיקו בלי הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		
שעבוד # 2	דרגה ראשונה	משכון מיום 27.2.2022: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים המפורטות להלן: משכון והמחאה על דרך השעבוד ראשונים בדרגה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן הבטוחות, בנאמנות עבור המלווים כהגדרתם בשטר המשכון מיום 27.2.2022; על כל הזכויות והכספים העומדים ושיעמדו לזכות הפיקדונות והחשבונות הבנק (המפורטים בכתב המשכון), לרבות כל הפיקדונות הקיימים ו/או שיהיו קיימים מעת לעת בחשבונות אלה. הכל בהתאם וכמפורט בשטר המשכון על נספחיו והמסמכים הנלווים להם.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום

	תנאים מיוחדים	הקרן מתחייבת לא למכור, לא למסור, לא למשכן, לא לשעבד ולא להעביר (או להמחות) בכל אופן אחר את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו ולא להתיר לאחרים להחזיקו בלי הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		
שעבוד #3	דרגה ראשונה	משכון מיום 27.2.2022: משכון ראשון בדרגה והמחאה על דרך השעבוד של זכויות הממשכנים המפורטות להלן: משכון והמחאה על דרך השעבוד ראשונים בדרגה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן הבטוחות, בנאמנות עבור המלווים כהגדרתם בשטר המשכון מיום 27.2.2022, על כל הזכויות, מכל מין וסוג שהן, בקשר עם הזכיה במכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך מס' תא/ 72/2021 (להלן: "**המכרז**") לרבות לפי או מכוח: (1) מסמכי הגשת ההצעה למכרז שהוגשו על ידי שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ להלן יחד ולחוד - "**שיכון ובינוי**") בנאמנות עבור הממשכנים; וכן (2) לפי אישור זכיה במכרז מיום 2.12.2021 מאת דירה להשכיר וכן אישור זכיה במכרז ואישור עסקה - חתימת הסכם חכירה מיום 13.12.2021 (להלן יחד ולחוד - "**האישור**"), שהוציאה רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "**המינהל**") לשיכון ובינוי בקשר לקרקע המהווה את מגרש מס' 109 לפי תכנית תמל/3001 בשטח של כ- 5,221 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6634, המצויה במתחם "שדה דב" שכונת אשכול בתל אביב (להלן: "**הנכסים הממושכנים**"); (3) הודעה על נאמנות לפי סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג-1963) לפיה רכישת הזכויות בנכסים הממושכנים במסגרת הזכייה במכרז היא בנאמנות עבור הממשכנים; (4) אישור על העברת/המחאת זכויות בנכסים הממושכנים משיכון ובינוי כנאמן לממשכנים (כנהנה) שנחתם ביום 17.2.2022; (5) על פי כל הסכם/חוזה שנחתם ו/או יחתם בהתאם להוראות המכרז לרבות חוזה) החכירה עם המינהל, ההסכם עם דירה להשכיר וכן חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות עם עיריית תל אביב; ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה וכמו כן כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל הזכויות לקבלת פטור, הנחה, הקלה, כלשהם ביחס לנכס או לכל עסקה בהם, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא, הכל בהתאם וכמפורט בשטר המשכון על נספחיו.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	הקרן מתחייבת לא למכור, לא למסור, לא למשכן, לא לשעבד ולא להעביר (או להמחות) בכל אופן אחר את הרכוש המשועבד או כל חלק ממנו ולא להתיר לאחרים להחזיקו בלי הסכמת הבנק לכך מראש ובכתב; קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		
שעבוד #4	דרגה ראשונה	משכון מיום 8.8.2022: משכון והמחאה על דרך השעבוד ראשונים בדרגה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן הבטוחות, בנאמנות עבור המלווים כהגדרתם בשטר המשכון מיום 8.8.2022, על כל הזכויות, מכל מין וסוג שהן, להירשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכרים של הנכס הידוע כקרקע המהווה את מגרש מס' 109 לפי תכנית תמל/3001 בשטח של כ- 5,221 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6634, המצויה במתחם "שדה דב" שכונת אשכול בתל אביב, על כל הבנוי ושייבנה, המחובר ושיחובר אליה חיבור של קבע (להלן - "**הנכסים הממושכנים**") בהתאם למסמכים הבאים: (1) הודעה על נאמנות לפי סעיף 74 לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), תשכ"ג 1963) - שנחתמה על ידי שיכון ובינוי בע"מ, מ.ח. 520036104 ודווחה לרשויות מיסוי מקרקעין ביום 16.1.2022 (להלן - "**הודעת הנאמנות**") לפיה רכישת הזכויות בנכסים הממושכנים במסגרת הזכייה במכרז היא בנאמנות עבור הממשכנים (שנכון למועד הגשת הודעת הנאמנות היו תאגיד בהקמה) (2) אישור על העברת/המחאת זכויות בנכסים הממושכנים משיכון ובינוי (כנאמן) לממשכנים (כנהנה) שנחתם ביום 17.2.2022 על ידי שיכון ובינוי ועל ידי הממשכנים (להלן - "**אישור העברת הזכויות**"); (3) חוזה חכירה שנחתם ביום 16.5.2022 (להלן "**חוזה החכירה**") בין רשות מקרקעי ישראל המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות פיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן - "**המינהל**") לבין שיכון ובינוי בע"מ, מ.ח. 520036104 ו- שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ מ.ח. 515092609 (להלן יחד ולחוד - "**שיכון ובינוי**") בנאמנות עבור הממשכנים כל יתר זכויות הממשכנים מכל מין וסוג שהם בגין הנכסים הממושכנים ו/או בקשר עמם. ועל כל זכויות הממשכנים כמפורט בשטר המשכון, לרבות כל המחובר אל הנכסים הממושכנים ושיחובר אליהם בעתיד ואת כל פירותיהם וכל יתר הזכויות בגינם לרבות זכויות בניה וכמו כן כל זכות לשיפוי ולפיצוי שתהיה לממשכנים כלפי צד שלישי, וכל הזכויות לקבלת פטור, הנחה, הקלה, כלשהם ביחס לנכס או לכל עסקה בהם, ולקיזוז הפסדים מכל סוג שהוא, הכל בהתאם וכמפורט בשטר המשכון על נספחיו. נכס שהוא זכות לגבי מקרקעין שאינה רשומה בפנקסי מרשם המקרקעין כמשמעותם בסעיף 123 לחוק המקרקעין, התשכ"ט-1969.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	הממשכנים התחייבו לא למכור, למשכן, לשעבד, להעביר, להחכיר, להשכיר לעשות עסקה אחרת או להוציא מרשותם באופן אחר את הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם, כל זאת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש; קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		

שעבוד # 5	דרגה ראשונה	משכון מיום 8.8.2022 : משכון והמחאה על דרך השעבוד ראשונים בדרגה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ בתפקידו כנאמן הבטוחות, בנאמנות עבור המלווים כהגדרתם בשטר המשכון מיום 8.8.2022, על כל הזכויות, מכל מין וסוג שהן, בקשר עם מכרז לדיור להשכרה לטווח ארוך מס' תא/ 72/2021 ו/או בקשר עם הנכס הידוע כקרקע המהווה את מגרש מס' 109 לפי תכנית תמל/3001 בשטח של כ- 5,221 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6634, המצויה במתחם "שדה דב" שכונת אשכול בתל אביב ו/או על פי או בקשר עם המסמך/ים הנזכר/ים בתוספת לאגרת החוב ואת כל הזכויות האחרות הנלוות לזכויות האמורות לרבות לפי ו/או מכוח : (1) הסכם מיום 25.3.2022 לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך, שנחתם מול דירה להשכיר, לפי תנאי מכרז מס' תא/72/2021 על המקרקעין הידועים כמגרש מס' 109 לפי תכנית תמל/ 3001 בשטח של כ- 5,221 מ"ר, חלק מחלקה 15 בגוש 6634, המצויה במתחם "שדה דב" שכונת אשכול בתל אביב, על כל הבנוי ושייבנה, המחובר ושיחובר אליה חיבור של קבע וכן התוספת להסכם הנ"ל מיום 24.4.2022 ; (2) חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות מול עיריית תל אביב חכ"ל יזם מיום 22.3.2022 ; הכל בהתאם וכמפורט באגרת החוב, בנספח התיקון ובתוספת לאגרת החוב.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	הממשכנים התחייבו לא למכור, למשכן, לשעבד, להעביר, להחכיר, להשכיר לעשות עסקה אחרת או להוציא מרשותם באופן אחר את הנכסים הממושכנים או כל חלק מהם, כל זאת ללא הסכמת הבנק בכתב ומראש ; קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		

ו. <u>פירוט בדבר הערכות שווי</u> :

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד שנערכה עבור הקרן בקשר עם הנכס - שדה דב א', שהעתקו מצורף כנספח לדוח זימון האסיפה.

נתונים לפי 100% (חלק הקרן בנכס – 100%)			**2024**	**2025**	**30.6.2026**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)			529,550	494,000	587,300
זהות מעריך השווי			ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין
האם מעריך השווי בלתי תלוי ?			כן	כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?			כן	כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי			31.12.2024	31.12.2025	30.6.26
מודל הערכת השווי			שקלול גישת ההשוואה ממכרזי קרקע במתחם תוך ביצוע התאמות נדרשות, וגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה. הובאו בחשבון השקעות בפרויקט ורווח יזמי חלקי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט)	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים- DCF, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי מופחת (בהתאמה להתקדמות הפרויקט)	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים- DCF, בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי מופחת (בהתאמה להתקדמות הפרויקט)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי					
אם	ההקמה	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)	רבעון שני 2029	רבעון שני 2029	רבעון שני 2029

ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	(Construction)		סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ₪)	873 מיליון ש״ח	942 מיליון ש״ח	848 מיליון ש״ח
			שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) עד סיום הקמת הנכס (במידה ושונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)	ל״ר	ל״ר	ל״ר
			שיעור מרווח יזמי(%)	25%	20%	20%
			העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (עלויות שנותרו / סה״כ עלויות הקמה / אחר)	ל״ר	ל״ר	ל״ר
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	29,689	29,691	29,691
			מחיר מכירה למ״ר בר השכרה שנלקח בחישוב (₪)	72,850 ש״ח	70,832 ש״ח	69,687 ש״ח
			טווח מחירים למ״ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)	55,000-95,000 ש״ח	55,000-95,000 ש״ח	55,000-95,000 ש״ח
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב**	כ- 200	כ- 200	כ- 200
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו: שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול
	שווי לאחר הקמה (Residual)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים (Income Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	29,689	29,691	29,691
			שיעור תפוסה בשנה +1 (%).	שכ״ד חופשי - 93%; שכ״ד מפוקח - 94.5%	שכ״ד חופשי - 93%; שכ״ד מפוקח - 94.5%	שכ״ד חופשי - 93%; שכ״ד מפוקח - 94.5%
			שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	שכ״ד חופשי - 98%; שכ״ד מפוקח - 99.5%	שכ״ד חופשי - 98%; שכ״ד מפוקח - 99.5%	שכ״ד חופשי - 98%; שכ״ד מפוקח - 99.5%
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	ל״ר	ל״ר	ל״ר
			דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	שכ״ד חופשי - 141 ₪; שכ״ד מפוקח - 120 ₪.	שכ״ד חופשי - 136 ₪; שכ״ד מפוקח - 117 ₪.	שכ״ד חופשי - 135 ₪; שכ״ד מפוקח - 117 ₪.
			דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	שכ״ד חופשי - 149 ₪; שכ״ד מפוקח - 126 ₪.	שכ״ד חופשי - 144 ₪; שכ״ד מפוקח - 124 ₪.	שכ״ד חופשי - 143 ₪; שכ״ד מפוקח - 123 ₪.
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	כ - 49 מיליון ₪	כ- 47 מיליון ₪	כ- 48.1 מיליון ₪
			הוצ׳ תקופתיות ממוצעות לשמירה על הקיים	כ – 1.5 מיליון ₪	כ – 1.5 מיליון ₪	כ – 1.5 מיליון ש״ח
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצרך הערכת השווי (%)	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%
			זמן עד מימוש רעיוני	20 שנים	20 שנים	20 שנים
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	כ – 2.5%.	כ – 2.5%.	כ – 2.5%.
			פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
ניתוחי רגישות לשווי				**באלפי ש״ ח**	**באלפי ש״ ח**	**באלפי ש״ח**

מרווח יזמי	עלייה של 5%	487,700	418,100	418,100
	ירידה של 5%	535,370	542,000	542,000
עלויות הקמה	עלייה של 5%	491,680	430,300	430,300
	ירידה של 5%	523,800	524,400	524,400
דמי שכירות ממוצעים למ״ר	עלייה של 5%	519,510	504,300	504,300
	ירידה של 5%	499,630	450,400	450,400
שיעור היוון / תשואה	עלייה של 5%	487,700	419,300	419,300
	ירידה של 5%	535,380	538,500	538,500
שווי מ״ר מבונה	עלייה של 5%	527,450	522,700	522,700
	ירידה של 5%	491,680	432,100	432,100

<u>שדה דב ב׳</u>

א. <u>תיאור כללי</u>: לפרטים כלליים למגרש 106 - שדה דב ב׳ - ראו סעיף 20.1 למתאר.

ב. <u>הצגה טבלאית של הנכס</u>:

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%	**פרטים ליום 30 ביוני 2026**	**פרטים ליום 31 בדצמבר 2025**
שם הקרקע	שדה דב ב׳	
מיקום הקרקע	תל אביב	
שטח הקרקע	9,186 מ״ר	9,186 מ״ר
ייעוד הקרקע	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית
זכויות בניה קיימות בקרקע	עיקרי - 41,605 מ״ר ; שירות עילי - 17,905 מ״ר.	עיקרי - 41,605 מ״ר ; שירות עילי - 17,905 מ״ר.
ייעוד קרקע מתוכנן וציון תמצית השלבים הרגולטורים הנדרשים לשינוי ייעוד	ל״ר	ל״ר
זכויות בניה מתוכננות לאחר השינוי ייעוד	ל״ר	ל״ר
מבנה ההחזקה בקרקע	100%	100%
חלק החברה האפקטיבי (בפועל) בקרקע	100%	100%
ציון שמות השותפים לקרקע	--	
תאריך רכישת הקרקע	10.4.2022	
פירוט זכויות משפטיות (בעלות, חכירה וכדומה)	חכירה מהוונת	חכירה מהוונת
מצב רישום זכויות משפטיות	למיטב ידיעת הקרן, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במגרש, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ״י. על פי תמצית אישור זכויות רמ״י מיום 20.4.2026, על שם הקרן רשומות בשלמות זכויות	למיטב ידיעת הקרן, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במגרש, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ״י. על פי תמצית אישור זכויות רמ״י מיום 20.4.2026, על שם הקרן רשומות בשלמות זכויות

	חכירה מהוונת על המגרש עד ליום 9.4.2120, ועליהן רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי.	חכירה מהוונת על המגרש עד ליום 9.4.2120, ועליהן רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי.
תיאור שימוש ביניים בקרקע, ככל שישנו וככל שמהותי	לא רלבנטי	לא רלבנטי
ציון האם נמצאו מקורות מימון להמשך הקמת הנכס (בכלל זה, יש לציין תנאים מתלים מרכזיים להעמדת המימון כאמור, והאם התאגיד עומד בהם לתאריך הדוח)	לקרן תועמד מסגרת אשראי מבעלי שליטה (ראו סעיף 20.9 לדוח), ובכוונתה לבחון קבלת מסגרת אשראי מגורמים מממנים (צדדים שלישיים) ו/או גיוס הון ו/או חוב מהציבור, לאחר קבלת היתר בניה.	לקרן תועמד מסגרת אשראי מבעלי שליטה (ראו סעיף 20.9 לדוח), ובכוונתה לבחון קבלת מסגרת אשראי מגורמים מממנים (צדדים שלישיים) ו/או גיוס הון ו/או חוב מהציבור, לאחר קבלת היתר בניה.
זהות קבלן מבצע	סולל בונה	
ציון עניינים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)	לעניין פניית המשרד להגנת הסביבה לכלל היזמים בעלי הקרקעות במתחם שדה דב בנושא הצורך לבצע בדיקות לעניין זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב, ראו ראו סעיף 18 להלן (סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם). לעניין אי עמידה צפויה של הקרן במועד החוזי המקורי לסיום בניית הפרויקט על פי הסכם ההתקשרות עם "דירה להשכיר" והסכם החכירה עם רמ"י, ראו בין היתר סע 20.3 להלן.	
שיטת הצגה בדוחות כספיים (איחוד/איחוד יחסי/שווי מאזני/אחר)	נדל"ן להשקעה לפי שיטת שווי הוגן (איחוד)	נדל"ן להשקעה לפי שיטת שווי הוגן (איחוד)
פרטים על מכירת הנכס בתקופת הדוח ו/או לאחריו	לא רלבנטי	לא רלבנטי

ג. <u>נתונים עיקריים</u>:

נתונים לפי 100% (חלק התאגיד בנכס - 100%)	**30.6.2026**	**שנת 2025**	**שנת 2024**		**בתאריך רכישת הקרקע**
	כל התקופה	**כל התקופה**	**כל התקופה**		
מודל הצגה בדוחות הכספיים	שווי הוגן	שווי הוגן	שווי הוגן	**עלות הרכישה (באלפי ש"ח)**	1,176,021
שווי הוגן בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	491,200	491,701	716,400	**עלות למ"ר (ש"ח) (*)**	25,842
רווחי או הפסדי שערוך (באלפי ש"ח)	(30,147)	(281,652)	(577,932)	**NOI משימושי ביניים (בש"ח)**	ל"ר
שווי הוגן, למ"ר (ש"ח) (*)	10,175	10,718	15,000		
NOI משימוש ביניים (בש"ח)	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
עלויות מימון שנזקפו לקרקע (במצטבר) (באלפי ש"ח)	190,455	176,131	125,629		
טווח מחירים (למ"ר) בעסקאות שנעשו בתקופה בקרקע עצמה (על ידי התאגיד או על ידי שותפים) (בש"ח)	55,000-95,000 ₪	55,000-95,000 ₪	55,000-95,000 ₪		

(*) מחושב ביחס לישטח פלדלתי.

ד. <u>מימון מסוים לנכס</u>:

נתונים לפי חלק החברה בנכס - 100%			**הלוואה**
יתרות בדוח המאוחד על המצב הכספי (אלפי ש"ח)	30.6.2026	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	--
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	380,622

	31.12.2025	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	73,075
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	492,880
	31.12.2024	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	882,920
		מוצג כהלוואות לזמן ארוך	--
שווי הוגן של ההלוואה ליום 30.6.2026 (אלפי ש"ח)			355,213
שווי הוגן של ההלוואה ליום 31.12.2025 (אלפי ש"ח)			518,085
תאריך נטילת הלוואה המקורי			יולי 2022
גובה הלוואה מקורי (אלפי ש"ח)			1,006,000
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 30.6.2026 (%)			5.98%
שיעור הריבית בפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2025 (%)			7.26%
מועדי פירעון קרן וריבית			קרן בפעימה אחת, בינואר 2028, ריבית משולמת כל רבעון.
תניות פיננסיות מרכזיות			יחס המימון בין ערך הקרקע לבין קרן ההלוואה (LTV) לא יעלה על 79%. יצוין כי בהקשר זה נחתמה תוספת להסכם אשר מסדירה פירעון, כך שיחס הLTV יתוקן ל-79%. ראו ה"ש 19 למתאר.
תניות מרכזיות אחרות			ערבות חברות שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים, ביחד ולחוד. (לפרטים אודות התחייבות להחזר חוב ותשלומים לבעלי שליטה בקשר עם העמדת כתב ערבות ראו סעיף 20.5 למתאר). <u>התניות פיננסיות החלות על שו"ב</u>: - סך ההון העצמי של שיכון ובינוי לא יפחת מסך של 1,150,000 אלפי ש"ח. - יחס הון עצמי למאזן של שיכון ובינוי לא יפחת מ 15%. - יחס חוב פיננסי נטו למאזן של שיכון ובינוי לא יעלה על 70%. <u>התניות פיננסיות החלות על שו"ב נדל"ן נכסים</u>: סך ההון העצמי של שיכון ובינוי נדל"ן לא יפחת מסך של 850,000 אלפי ש"ח. יחס הון עצמי למאזן של שיכון ובינוי נדל"ן לא יפחת מ 25%. יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP של שיכון ובינוי נדל"ן ושיכון ובינוי לא יעלה על 70%.
ציון האם החברה עומדת בתניות מרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ל למועד הדוחות הכספיים			כן. לפרטים אודות שעבודים ופרעון הלוואות לגורמים מממנים לשם עמידה בתניות ובאמות מידה פיננסיות שנקבעו, ראו סעיף 16.1 למתאר וביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.
האם מסוג non-recourse ?			לא

ה. <u>שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס</u>:

לשעבוד מדרגה שניה שיוטל על הנכס, בכפוף להשלמת המיזוג, בקשר עם הסכם מסגרת אשראי שמעמידים בעלי השליטה לקרן, ראו סעיף 20.9 למתאר.

מספר וסוג שעבוד		פירוט	הסכום המובטח בשעבוד (באלפי ש"ח)	
			ליום 31.12.2025	ליום 30.6.2026
שעבוד #1	דרגה ראשונה	משכון מיום 3.7.2022 : ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן "**הממשכנת**") משעבדת וממשכנת לטובת בנק הפועלים בע"מ (בתפקידו כנאמן הבטוחות עבור המממנים (להלן: "**בעלת המשכון**") בשעבוד קבוע וצף ובמשכון מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, את כל הנכסים המפורטים להלן (יחד ובנפרד: "**הרכוש המשועבד**"): מלוא זכויות הממשכנת בקשר עם מכרז מספר תא/327/2021, להקמת מתחם מגורים הכולל 511 יחידות דיור לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך במתחם שדה דב, שכונת אשכול, בתל אביב, כפי שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") ודירה להשכיר ("**המכרז**"), לרבות על פי אישור הזכייה שניתן לממשכנת על ידי דירה להשכיר במכרז מיום 10 באפריל 2022 ("**אישור הזכייה**") ועל פי כל המסמכים, הנספחים המפרטים והתכניות המרכיבים את המכרז והמצורפים אליו ושנמסרו למשתתפים במכרז, וכל ההסכמים שנחתמו או ייחתמו מכוחם ובכלל כך, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, על פי: (א) חוזה החכירה אשר נחתם או ייחתם בין רמ"י לבין הממשכנת בקשר עם המקרקעין הידועים כמגרש 106 כחלקות 228,223 232, 240 ו- 242 בגוש 6634 בתל אביב, על פי תמ"ל/3001 ("**המקרקעין**") אשר נוסחו צורף למכרז, על כל נספחיו וצרופותיו ("**חוזה החכירה**") ובין היתר, את כל זכויותיו מכל סוג שהוא הקיימות או שתהיינה לו בכל דרך שהיא בקשר עם המקרקעין, (ב) על פי הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בתל אביב במסגרת המכרז, אשר נחתם או ייחתם בין הממשכנת לבין דירה להשכיר, ואשר נוסחו צורף למסמכי המכרז, על כל נספחיו וצרופותיו ("**ההסכם עם דירה להשכיר**"), (ג) על פי ההסכם שנחתם בין הממשכנת לבין דירה להשכיר ואושר על ידי המממנים, בקשר, בין היתר, עם מתן הסכמת דירה להשכיר לזהות המממנים, למסמכי האשראי ולרישום הבטוחות בקשר עם המכרז, לטובת נאמן הבטוחות בעבור המממנים ("**ההסכם המשולש**") ו-(ד) על פי חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם) אשר נחתם או ייחתם בין עיריית תל אביב לבין הממשכנת בקשר עם המקרקעין, אשר נוסחו צורף למסמכי המכרז, על כל נספחיו וצרופותיו ("**חוזה ביצוע תשתיות**") (ס"ק (א)-(ד) יחד: "**ההסכמים**") וכן על כל הזכויות לקבלת כספים, תשלומים, תקבולים ובטחונות, מכל מין וסוג שהוא (במישרין או בעקיפין) המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי ההסכמים, לרבות, כל זכויות הממשכנת לקבלת הכספים והתשלומים שיגיעו לה במקרה של הפרה או ביטול איזה מבין ההסכמים מכל סיבה שהיא, וכן המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי כל הסכם שיבוא במקום או בנוסף לאיזה מההסכמים וכן על זכות הממשכנת לקבל בהשבה כספים ששילמה לרמ"י או לדירה להשכיר בקשר עם אישור הזכייה או המקרקעין; בשעבוד קבוע ומשכון בדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד - את כל זכויותיה של הממשכנת: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הממשכנת, ככל שהממשכנת תהא זכאית להם במועד מימוש הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכות הממשכנת לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש הרכוש המשועבד; וכן (ג) לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל - בתנאי שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו- 1975 או כל דין אחר (ביחד ולחוד: "**ההקלות והזכויות**"). מובהר, כי ההקלות והזכויות המשועבדות, כוללות את ההקלות והזכויות להן תהא זכאית הממשכנת בכל עת, ובכלל זה ההקלות והזכויות להן תהיה זכאית הממשכנת במועד מימוש הזכויות; את תמורתו, פדיונו, הכנסותיו, פירותיו או חלפיו של הרכוש המשועבד וכל חלק ממנו, בין אם אוחד הרכוש המשועבד עם רכוש אחר או פוצל ממנו; כל זכויותיה של הממשכנת לפיצוי, לשיפוי או לכל זכות אחרת שתהיה בשל אובדנו, הינזקו או הפקעתו של הרכוש המשועבד או פגיעה אחרת בהקלות ובזכויות. על אף האמור, תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות שתבצע הממשכנת במקרקעין אינם משועבדים, אלא עד למועד בו ייחתם הסכם מימון בין הממשכנת לבין המממנים (או מי מהם), לשם מימון הקמתו של הפרויקט נשוא המכרז (ככל שייחתם), ובכפוף לאישור דירה להשכיר לשעבוד הנ"ל.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף; קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.		

שעבוד # 2	דרגה ראשונה	משכון מיום 3.7.2022 : ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן "**הממשכנת**") משעבדת וממשכנת לטובת בנק הפועלים בע"מ (נאמן הבטוחות עבור המממנים) (להלן "**בעלת המשכון**") בשעבוד קבוע וצף ובמשכון מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, את כל הנכסים המפורטים (להלן יחד ובנפרד: "**הרכוש המשועבד**"): בשעבוד קבוע ובמשכון מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד את כל הזכויות שיש ושתהיינה לממשכנת בחשבון בנק המפורט בכתב המשכון (לרבות אם יוחלף או ישונה מספרו) ("**החשבון המשועבד**"); בשעבוד צף מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד את כל הכספים או הנכסים (לרבות ניירות ערך) אשר יימצאו, או יופקדו מעת לעת בחשבון המשועבד או בחשבון משנה או בפיקדונות אחרים בחשבון המשועבד או הנזקפים לאיזה מהחשבונות הנ"ל, לרבות כל הזכויות, ההכנסות והתמורות שיהיו לממשכנת בגין ובקשר עם החשבונות, הכספים או הנכסים כאמור, וכן כל הפירות שינבעו מהזכויות הנ"ל; בשעבוד קבוע ומשכון בדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד - את כל זכויותיה של הממשכנת: (א) לפטור, הקלה, הנחה, קיזוז וניכוי, אשר יהיה בהם כדי להקטין או להפחית את שיעור המס או את חבות המס של הממשכנת, ככל שהממשכנת תהא זכאית להם במועד מימוש הרכוש המשועבד, אם ימומש; וכן (ב) לעשות שימוש בהפסדים או לקיזוז הפסדים, ובכלל זה את זכות הממשכנת לעשות שימוש או לקזז הפסדים הנובעים ממימוש הרכוש המשועבד; וכן (ג) לברירה אם לנצל פטור או הקלה או הנחה או קיזוז או ניכוי כאמור לעיל; והכל - בתנאי שאלו נובעים ממכירת הרכוש המשועבד, בין שאלו מכוח פקודת מס הכנסה (נוסח חדש], חוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה), התשכ"ג-1963, חוק מס ערך מוסף, התשל"ו-1975 או כל דין אחר.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף; קיימת מגבלה על ביצוע עסקאות בנכס ללא הסכמת בעל השעבוד.		

שעבוד # 3	דרגה ראשונה	משכון מיום 31.10.2022: ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן "**הממשכנת**") משעבדת וממשכנת לטובת בנק הפועלים בע"מ (בתפקידו כנאמן הבטוחות עבור המממנים) (להלן "**בעלת המשכון**") בשעבוד קבוע וצף ובמשכון מדרגה ראשונה ובהמחאה על דרך השעבוד, ללא הגבלה בסכום, את כל הנכסים המפורטים להלן (יחד ובנפרד: "**הרכוש המשועבד**"): 240 ו- 242 בגוש 232, 228, מלוא זכויות הממשכנת במקרקעין הידועים כחלקות 223 6634 בתל אביב, מגרש 106 על פי תמ"ל/3001 , על כל הבנוי והנטוע עליהם והמחובר עליהם וכל אשר ייבנה, יינטע ויחובר אליהם בעתיד ולרבות כל חלקה או מגרש שיבואו במקומם בעקבות הליכי פרצלציה ("**המקרקעין**"); מלוא זכויות החכירה של הממשכנת על פי חוזה החכירה מיום 17.8.2022 בין רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") לבין הממשכנת בקשר עם המקרקעין, על כל נספחיו וצרופותיו "(**חוזה החכירה**"), וכן על כל הזכויות לקבלת כספים, תשלומים, תקבולים ובטחונות, מכל מין וסוג שהוא (במישרין או בעקיפין) המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי חוזה החכירה, לרבות כל זכויות הממשכנת לקבלת הכספים והתשלומים שיגיעו לממשכנת במקרה של הפרה או ביטול חוזה החכירה מכל סיבה שהיא, וכן המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי כל חוזה שיבוא במקום או בנוסף לו. כל הזכויות מכח תיק רמ"י מספר 800009576 מלוא זכויות הממשכנת על פי ההסכמים שחתמה הממשכנת מכוח זכייתה במכרז מספר תא/327/2021, להקמת מתחם מגורים הכולל 511 יחידות דיור לבנייה רוויה למטרת השכרה לטווח ארוך במתחם שדה דב, שכונת אשכול, בתל אביב, כפי שפורסם על ידי רשות מקרקעי ישראל ("רמ"י") ודירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ ("**דירה להשכיר**") ("**המכרז**"): (א) על פי הסכם לבניית מתחם להשכרה למגורים לטווח ארוך בתל אביב במסגרת המכרז בין הממשכנת לבין דירה להשכיר, על כל נספחיו וצורפותיו ("**ההסכם עם דירה להשכיר**"); (ב) על פי ההסכם מיום 17.7.2022 בין הממשכנת לבין דירה להשכיר, אשר אושר על ידי המממנים, בקשר, בין היתר, עם מתן הסכמת דירה להשכיר לזהות המממנים, מסמכי האשראי ורישום הבטוחות בקשר עם המכרז לטובת נאמן הבטוחות בעבור המממנים ("**ההסכם המשולש**"); ו-(ג) על פי חוזה לביצוע תשתיות ציבוריות (יזם) מיום 6.7.2022 בין עיריית תל אביב לבין הממשכנת בקשר עם המקרקעין, על כל נספחיו וצורפותיו ("חוזה ביצוע תשתיות") (ס"ק (א)-(ג) יחד: "**ההסכמים**") וכן על כל הזכויות לקבלת כספים, תשלומים, תקבולים ובטחונות, מכל מין וסוג שהוא (במישרין או בעקיפין) המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי ההסכמים, לרבות, כל זכויות הממשכנת לקבלת הכספים והתשלומים שיגיעו לה במקרה של הפרה או ביטול איזה מבין ההסכמים, מכל סיבה שהיא, וכן המגיעים או שיגיעו לממשכנת על פי כל הסכם שיבוא במקום או בנוסף לאיזה מההסכמים. ("**חוזה החכירה**" ו-"**ההסכמים**" יחד: "**ההסכמים המהותיים**") את תמורתו, פדיונו, הכנסותיו, פירותיו או חלפיו של הרכוש המשועבד וכל חלק ממנו, בין אם אוחד הרכוש המשועבד עם רכוש אחר או פוצל ממנו; כל זכויותיה של הממשכנת לפיצוי, לשיפוי או לכל זכות אחרת שתהיה בשל אובדנו, הינזקו או הפקעתו של הרכוש המשועבד או פגיעה אחרת בהקלות ובזכויות. על אף האמור, תגמולי ביטוח בגין נזקים לעבודות שתבצע הממשכנת במקרקעין אינם משועבדים במסגרת אגרת חוב, אלא עד למועד בו ייחתם הסכם מימון בין הממשכנת לבין המממנים (או מי מהם), לשם מימון הקמתו של הפרויקט נשוא המכרז (ככל שייחתם), ובכפוף לאישור דירה להשכיר לשעבוד הנ"ל. והכל - כמפורט באגרת החוב.	ללא הגבלה בסכום	ללא הגבלה בסכום
	תנאים מיוחדים	קביעה בהסכם לגבי שעבוד נוסף.		

ו. <u>פירוט בדבר הערכות שווי</u>:

להלן פרטים בקשר עם הערכת שווי מהותית מאוד שנערכה עבור הקרן בקשר עם **שדה דב ב'**, שהעתקה מצורף כנספח לדוח זימון האסיפה.

נתונים לפי 100% (חלק החברה בנכס - 100%)	**2024**	**2025**	**30.6.2026**
השווי שנקבע (באלפי ש"ח)	716,400	491,701	491,200
זהות מעריך השווי	ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין	ה"ה גיל בר-לב ודניאל רובינזון ממשרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין

האם מעריך השווי בלתי תלוי ?				כן	כן
האם קיים הסכם שיפוי?				כן	כן
תאריך התוקף של הערכת השווי (התאריך שאליו מתייחסת הערכת השווי)				31.12.2024	31.12.2025	30.6.26
מודל הערכת השווי (חילוץ/עלות שחלוף/אחר)				שקלול גישת ההשוואה ממכרזי קרקע במתחם תוך ביצוע התאמות נדרשות, וגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי, בניכוי רווח יזמי ראוי ויתרת עלויות הקמה. הובאו בחשבון השקעות בפרויקט ורווח יזמי חלקי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט)	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים DCF בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי מופחת (בהתאמה להתקדמות הפרויקט).	בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי אשר הוערך בגישת היוון תזרימי מזומנים DCF בניכוי יתרת עלויות הקמה ורווח יזמי מופחת (בהתאמה להתקדמות הפרויקט)
פרמטרים עיקריים שנלקחו לצורך הערכת השווי (ייתנתנו באופן ספציפי לפי הערכת השווי שניתנה)						
אם ההערכה בגישת החילוץ (Residual Approach)	ההקמה (Constructio n)	מועד סיום הקמה משוער שנלקח בחשבון בהערכת השווי (תאריך)		רבעון שלישי 2030	רבעון שלישי 2031	רבעון שלישי 2031
		סך השקעה הונית נדרשת להקמת הנכס, שטרם הוצאה (אלפי ₪)		1,275 מיליון ש״ח	1,589 מיליון ש״ח	1,610 מיליון ש״ח
		שיעור היוון לצורך היוון עלויות הקמה (%) <u>עד סיום הקמת הנכס</u> (במידה ושונה משיעור היוון ששימש אחרי סיום ההקמה)		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
		שיעור מרווח יזמי (%)		25%	20%	20%
		העלויות שלגביהן נלקח המרווח היזמי (עלויות שנותרו / סה״כ עלויות הקמה / אחר)		ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
		אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת ההשוואה (Sales Comparison Approach)	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	45,662	45,885	45,885
			מחיר מכירה למ״ר בר השכרה שנלקח בחישוב(₪)	70,980 ₪	69,480 ₪	69,480 ₪
			טווח מחירים למ״ר בר השכרה של נכסים ברי השוואה שנלקחו בחישוב (₪)	55,000-95,000 ₪	55,000-95,000 ₪	55,000-95,000 ₪
			מספר הנכסים ברי השוואה (#) שנלקחו בחישוב	כ - 200	כ - 200	כ - 200
			לגבי הנכסים הרלוונטיים העיקריים שנלקחו לצורך ההשוואה יצוינו : שם/זיהוי הנכס, מיקום, שטח**	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול	מגוון פרויקטים בתחום שכונת אשכול
			פרמטרים מרכזיים אחרים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
	שווי לאחר הקמה (Residual)	אם שווי לאחר הקמה נאמד בגישת היוון תזרימי מזומנים	שטח בר השכרה (Gross Leasable Area) שנלקח בחשבון בחישוב (מ״ר)	45,662	45,885	45,885
			שיעור תפוסה בשנה +1 (%)	שכ״ד חופשי – 93% ; שכ״ד – מפוקח – 94.5%	שכ״ד חופשי – 93% ; שכ״ד – מפוקח – 94.5%	שכ״ד חופשי – 93% ; שכ״ד – מפוקח – 94.5%

		(Income Approach)	שיעור תפוסה בשנה +2 (%)	שכ״ד חופשי – 98%; שכ״ד מפוקח – 99.5%	שכ״ד חופשי – 98%; שכ״ד מפוקח – 99.5%	שכ״ד חופשי – 98%; שכ״ד מפוקח – 99.5%
			שיעור תפוסה מייצג מתוך השטח בר-ההשכרה לצורך הערכת שווי (%)	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +1	שכ״ד חופשי – 139 ₪; שכ״ד מפוקח – 117 ₪.	שכ״ד חופשי – 135 ₪; שכ״ד מפוקח – 115 ₪.	שכ״ד חופשי – 135 ₪; שכ״ד מפוקח – 115 ₪.
			דמי שכירות (חודשיים) ממוצעים למ״ר מושכר לצורך הערכת שווי בשנה +2	שכ״ד חופשי – 148 ₪; שכ״ד מפוקח – 123 ₪.	שכ״ד חופשי – 143 ₪; שכ״ד מפוקח – 121 ₪.	שכ״ד חופשי – 143 ₪; שכ״ד מפוקח – 121 ₪.
			תזרים מייצג / NOI מייצג לצורך הערכת שווי (באלפי ש״ח)	כ - 75 מ׳ ₪	כ-73.8 מ׳ ₪	כ-73.7 מ׳ ₪
			הוצ׳ תקופציות ממוצעות לשמירה על הקיים	כ-2.1 מש״ח	כ-2.4 מ ₪	כ-2.4 מ ₪
			שיעור היוון / שיעור תשואה / מכפיל שנלקח לצרך הערכת השווי (%)	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%	שיעור ניכיון – 6.25%; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%
			זמן עד מימוש רעיוני	20 שנים	20 שנים	20 שנים
			מכפיל / שיעור תשואה בעת מימוש רעיוני (Reversionary Rate)	כ – 2.5%.	כ – 2.5%.	כ – 2.5%.
			פרמטרים מרכזיים אחרים	--	--	--
(אם ההערכה בגישה אחרת) גישת ההשוואה		(Sales Comparison Approach)	מחיר למ״ר לצורך הערכה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			טווח מחירים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			מספר קרקעות ברות השוואה	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			שם זינוי מיקום ושטל הקרקע שנלקחו	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			שיעור תשואה נטו	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
			פרמטרים מרכזיים	ל.ר.	ל.ר.	ל.ר.
ניתוחי רגישות לשווי (בהתאם לגישה שנבחרה)				**באלפי ש״ ח**		
מרווח יזמי			עלייה של 5%	640,800	400,100	400,100
			ירידה של 5%	707,200	538,000	538,000
עלויות הקמה			עלייה של 5%	646,900	402,900	402,900
			ירידה של 5%	701,100	530,700	530,700
דמי שכירות ממוצעים למ״ר			עלייה של 5%	689,100	497,800	497,800
			ירידה של 5%	658,900	435,000	435,000
שיעור היוון / תשואה			עלייה של 5%	640,800	398,600	398,600
			ירידה של 5%	707,200	537,300	537,300

שווי מ״ר מבונה	עלייה של 5%	701,100	519,000	519,000
	ירידה של 5%	646,900	413,500	413,500

9. **<u>לקוחות</u>**

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן נמצאים בשלבי הקמה שונים והם אינם פעילים או מושכרים. עם השלמת הקמת הפרויקטים ומסירתם לשוכרים, הקרן תשכיר את יחידות הדיור ליחידים, מחציתם שוכרים "זכאים", השוכרים את יחידות הדיור בשכירות מופחתת על פי תנאי מכרז חברת "דירה להשכיר", ומחציתם שוכרים אשר יתקשרו עם הקרן בהסכם שכירות בתנאי השוק.

ככלל, יחידות הדיור תהיינה מושכרות לתקופות קצובות, עד 10 שנים (כאשר לשוכרים הזכאים, תקופה השכירות הינה 3 שנים ושני תקופות אופציה של 3 שנים ו-4 שנים ; ולשוכרי שוק חופשי תקופת שכירות של 5 שנים ותקופת אופציה של 5 שנים נוספות), כאשר בתום כל שנת שכירות, החל מתום שנת השכירות הראשונה, מוקנית לשוכר הזכות לסיים את השכירות ללא עלות, בהתראה של חודשיים מראש.

דמי השכירות ודמי הניהול הינם חודשיים ולגבי שוכרים זכאים נקבעים בהתאם לחוות דעת שמאית ממשלתית, בהתחשב בגודל יחידת הדיור, מיקומה וכיו"ב, כחצי שנה לפני מועד אכלוס הדירה, בהתאם למחיר השוק החופשי כאשר ממחיר זה מופחתים כ-20% ; בעוד שדמי השכירות ודמי הניהול של השוק החופשי ייקבעו על ידי הקרן לפי שיקול דעתה.

שכר הדירה יתעדכן בכל שנה (כעבור שנה ממועד תחילת השכירות), בהתאם למדד המחירים לצרכן.

בנוסף, בתקופת האופציה קיימת תוספת לשכר הדירה של כ-5%.

על הזוכים בפרויקטי דיור להשכיר לשלם דמי ניהול ואחזקה בהתאם לגודל הדירה וכן תשלומים שוטפים כמקובל בגין השימוש בדירה כגון תשלומי ארנונה, חשמל ומים. שטחי המסחר יהיו ניתנים להשכרה או למכירה בהתאם להחלטת הקרן.

10. **<u>שיווק והפצה</u>**

למועד המתאר, הפרויקטים של הקרן מצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה, ולפיכך הקרן טרם החלה בפעולות שיווק משמעותיות של איזה מבין הפרויקטים האמורים.

ביחס לדירות של "דירה להשכיר", דירות כאמור ישווקו במסגרת הגרלות שיתנהלו על ידי "דירה להשכיר" בהתאם לתנאי המכרזים שפרסמה (ראו סעיף 20.1 למתאר).

ביחס לדירות בשוק החופשי, פעולות השיווק של כל פרויקט יחלו בהתאם לשיקול דעת ההנהלה, בהתחשב בנתוניו הספציפיים של כל פרויקט והכללים שהוגדרו במכרז, לרבות מיקומו, קהל היעד, מתאר סביבת הפרויקט וכיוצ"ב.

להערכת הקרן, במרבית המקרים פעולות השיווק יבוצעו באמצעות מערך שיווק פנימי של הקרן. עם זאת, הקרן עשויה להתקשר בהסכמי שיווק עם משווקים חיצוניים מקומיים לצורך הרחבת קהלי היעד להשכרת יחידות הדיור.

הקרן מעריכה שפעילות השיווק תבוצע, בין היתר, על דרך פרסומים וקידומי המכירות באמצעי המדיה השונים, לרבות רשתות חברתיות.

11. **<u>תחרות</u>**

שוק הנדל"ן המניב (שתחום דירות להשכרה מהווה חלק ממנו) הינו שוק רב משתתפים, המתאפיין ברמת תחרותיות גבוהה ביותר, הן בהיבט של רכישת נכסים והן בהיבט של השכרתם, וכל חברה גוף או גורם העוסקים בנדל"ן מניב, המציעים אותו להשכרה, מתחרים הלכה למעשה בפעילות הקרן.

למיטב ידיעת הקרן, בישראל פועלים מספר גופים, לרבות משקיעים פרטיים וקטנים, העוסקים בתחום הדיור להשכרה. בשל ריבוי השחקנים בענף, קשה להעריך באופן מדויק את נתח השוק של הקרן ואת מעמדה היחסי, אך להערכת הקרן, חלקה, כמו גם חלקן של חברות ציבוריות וקרנות ריט הפועלות בענף זה, מצומצם.

למיטב ידיעת הקרן, למועד המתאר הושלמו כ-20 פרויקטים בלבד במסגרת מכרזי "דירה להשכיר", לצד מספר פרויקטים נוספים בעלי מאפיינים דומים. בשלב זה, ניתן לזהות מספר חברות גדולות שנטלו חלק במכרזים אלה וצברו מלאי של דירות להשכרה. התחרות בענף מתמקדת בעיקר בגיוון הנכסים (לרבות המיקום הגיאוגרפי של הנכסים ורמת הביקוש באזור), וכן במפרט שלהם ובאופן ניהולם (לרבות המצב הפיזי של הדירות, רמת הגימור והתחזוקה שלהן, ואיכות שירותי הניהול הניתנים לדיירים). בנוסף, עשויה התחרות להיות מושפעת מכניסתן לשוק של חברות נוספות או שינויים בסביבה הרגולטורית של הענף. למועד המתאר, אין ביכולתה של הקרן להעריך את חלקה בשוק.

12. **<u>רכוש קבוע מקרקעין ומתקנים</u>**

למועד המתאר, אין לקרן רכוש קבוע.

13. **<u>הון אנושי</u>**

13.1. ממועד הקמתה ונכון למועד המתאר, הקרן לא התקשרה בהסכמים עם עובדים או נושאי משרה וניהול פעילות הקרן התבצע ומתבצע באמצעות שירותים הניתנים על ידי בעלי השליטה. להערכת הקרן, אין לה תלות מהותית במי מנותני השירותים שבאמצעותם היא פועלת.

13.2. בכפוף להשלמת המיזוג, תאגיד הניהול יעניק לחברה את שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף בהתאם להוראות הסכם הניהול שייכנס לתוקף במועד השלמת המיזוג, והחברה עצמה אינה צפויה להעסיק עובדים או נושאי משרה או לשלם תגמול לנושאי משרה (למעט ביחס לדירקטורים בחברה, שאינם ממונים על-ידי תאגיד הניהול ו/או כנדרש על פי כל דין). במסגרת שירותי הניהול, תאגיד הניהול צפוי להעמיד לחברה, בין היתר, את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים: (1) את כל הדירקטורים מטעם תאגיד הניהול (כהגדרת מונח זה בתקנון המוצע), לרבות יו"ר הדירקטוריון; (2) מנהל כללי; (3) סמנכ"ל כספים; (4) נושאי משרה ובעלי תפקידים נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתו הבלעדי של תאגיד הניהול. לפרטים נוספים אודות הסכם הניהול, ראו סעיף 20.6 למתאר. תאגיד הניהול יישא בשכרם של נושאי המשרה של החברה לאחר המיזוג המנויים לעיל, בכפוף לאישור שכרם על ידי האורגנים המוסמכים של החברה, ככל שיידרש ועל פי דין. תאגיד הניהול יהיה רשאי לפטר או להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מנושאי

המשרה הנ"ל מזמן לזמן ובכל זמן לפי שיקול דעתו המוחלט. להערכת הקרן, לא צפויה להיות לחברה לאחר המיזוג תלות מהותית במי מנושאי המשרה שלה, שבאמצעותם היא תפעל כאמור.

13.3. <u>מדיניות תגמול נושאי משרה</u> - במסגרת עסקת המיזוג ובכפוף להשלמתה, בכוונת החברה לאמץ מדיניות תגמול לנושאי משרה בחברה, לרבות נושאי משרה מטעם חברת הניהול ("**מדיניות התגמול**"), שהעתקה מצורף כנספח לדוח זימון האסיפה. מדיניות התגמול אמורה לעמוד בתוקפה למשך 3 שנים ממועד כניסתה לתוקף (קרי, מועד השלמת עסקת המיזוג), אלא אם תתעדכן או תשתנה במועד מוקדם מכך, הכול בהתאם להוראות חוק החברות. מדיניות התגמול אינה מקנה זכויות לתאגיד הניהול או לנושאי משרה המכהנים בחברה (לרבות נושאי משרה מטעם תאגיד הניהול), ולא תהיה זכות מוקנית לתאגיד הניהול או לנושאי משרה כאמור, מכוח עצם אימוץ מדיניות התגמול, לקבל איזה ממרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים תאגיד הניהול או נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו ביחס אליהם באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה או בתאגיד הניהול, לפי העניין, ובכפוף להוראות כל דין.

13.4. <u>תוכנית תגמול הוני</u> - למועד המתאר, הקרן לא אימצה תוכנית תגמול הוני (להענקת מניות או אופציות וניירות ערך המירים אחרים למניות) לנושאי משרה, עובדים או יועצים שלה, ולא העניקה למאן דהוא ניירות ערך המירים למניותיה.

14. <u>חומרי גלם וספקים</u>

14.1. למועד המתאר, לקרן אין כל פעילות ישירה הכוללת רכישה של חומרי גלם או החזקת מלאי של חומרי גלם. לצורך הקמת פרויקטי הקרן, היא מתקשרת עם קבלנים שונים (וביניהם קבלן שלד, מערכות, אלומיניום וחיפוי וכדומה, כאשר קבלן השלד משמש לרוב כקבלן ראשי, האחראי על התיאום בין הקבלנים השונים ועל האתר בכללותו). בנוסף, מתקשרת הקרן עם נותני שירותים שונים, לצורך תכנון ומתן יעוץ הנדסי, לרבות אדריכלים, יועצי חשמל, אינסטלציה, בטיחות, מיזוג אויר, מפקחי בנייה, וכיו"ב. התקשרויות אלה מתבצעות ככלל בתנאי שוק ובמהלך עסקים שוטף וכוללות תניות ותנאים מקובלים בעד השירותים המבוקשים, כאשר התמורה נקבעת בדרך כלל במסגרת משא ומתן בתנאי שוק.

14.2. למעט כמפורט בסעיף 14.4 למתאר, הקרן מעריכה כי אף אחד מבין ספקים אלה מהווה ספק עיקרי שלה, וכי אין לה תלות במי מהספקים כאמור לעיל. כמו-כן, לעתים עשויה הקרן להתקשר עם קבלנים אשר זכו במכרז שפרסמה רמ"י בקשר לביצוע עבודות שונות במתחם (למשל לצורך התקנת מערכות פניאומטיות וכיו"ב). הסכמים אלה נערכים בין הקרן לבין הקבלן באופן ישיר, ובהתאם להוראות המכרז הרלבנטי.

14.3. <u>הסכמי עבודות חפירה ודיפון עם צמנטכל סולל בונה שותפות מוגבלת</u> ("**צמנטכל**") - ביום 14 ביולי 2024 התקשרו שו"ב נדל"ן וצמנטכל (חברה בת של סולל בונה) בהסכם לביצוע עבודות חפירה ודיפון של מתחם שדה דב א' (מגרש 109). בהמשך להסכם זה התקשרו הצדדים עם סולל בונה על הסכם משולש ("**הסכם משולש**")

שמטרתו להסדיר ישירות את מערכת היחסים בין קבלן המשנה (צמנטכל) ליזם תוך שמירה על אחריותו של סולל בונה כקבלן הראשי. למועד המתאר העבודות על פי הסכמים אלה הושלמו במגרש 109 (שדה דב א'), שולם חשבון סופי ושוחרר עכבון. השירותים שצמנטכל מספקת בקשר עם עבודות חפירה ודיפון במגרש 106 (שדה דב ב') בעיצומן וצפויות להסתיים במהלך שנת 2027. לעיקרי הסכם ההתקשרות עם צמנטכל ביחס לעבודות במגרש 106 (שדה דב ב') - ראו סעיף 0 למתאר. הצפי לסיום העבודות הינו מידע צופה פני עתיד המתבסס על ההסכמות הקיימות ביחס למועד סיום העבודות והוא עשוי שלא להתממש בין היתר בשל עיכובים שייווצרו בביצוע העבודות.

14.4. לפרטים אודות התקשרות בהסכם קבלן עם סולל בונה, המהווה ספק עיקרי של הקרן לעניין ביצוע הפרויקטים כקבלן מבצע ראשי, ראו סעיף 20.8 למתאר.

14.5. להלן נתונים בקשר עם קבלנים עיקריים אתם התקשרה הקרן בתחום הפעילות:

זיהוי הספק/קבלן משנה	**סוג הקבלן**	**האם צד קשור** [כן/לא]	**היקף רכישות מהספק בתקופה (במליוני ש"ח)**			**משקל הספק/קבלן המשנה מכלל רכישות החברה בתחום הפעילות (%)**			**תלות מיוחדת בספק/קבלן המשנה** [כן/לא]
			30.6.2026	2025	2024	30.6.2026	2025	2024	
סולל בונה	קבלן מבצע	כן	49	3	0	99%	6%	--	לא
צמנטכל [1]	קבלן חפירה ודיפון	כן	0	48	20	1%	91%	82%	לא

[1] צמנטכל הינה חברה-בת בבעלות מלאה של סולל בונה.

15. **<u>הון חוזר</u>**

ההון החוזר של הקרן מורכב מנכסים שוטפים הכוללים מזומנים וחייבים שונים, כגון יתרות חובה מול מוסדות ממשלתיים. מנגד, ההתחייבויות השוטפות מורכבות בעיקר מיתרות ספקים ונותני שירותים בגין הפעילות השוטפת ופעילות ההקמה, וכן מחלויות שוטפות של הלוואות מתאגידים בנקאיים וממוסדות פיננסיים.

ליום 31 בדצמבר 2025, לקרן גרעון בהון החוזר בסך של כ-82,285 אלפי ש"ח (הנובע מכ-8,101 אלפי ש"ח נכסים שוטפים לעומת כ-90,386 אלפי ש"ח התחייבויות שוטפות). לפרטים נוספים, ראו ביאורים 4, 6 ו-7 לדוחות הכספיים השנתיים.

ליום 30 ביוני 2026, עמד הגרעון בהון החוזר של הקרן על כ-595,963 אלפי ש"ח (הנובע מכ-7,107 אלפי ש"ח נכסים שוטפים לעומת כ-603,070 אלפי ש"ח התחייבויות שוטפות).

הגידול בגירעון בהון החוזר בתקופת הדיווח נובע בעיקרו מסיווג מחדש של הלוואה לזמן ארוך לחלויות שוטפות.

לפרטים אודות חוב בעלים של הקרן לבעלי השליטה, המורכב מ: (1) סך של כ-55.9 מיליוני ש"ח ליום 30.6.26; (2) סכום בסך של כ-141.8 מיליוני ש"ח (שנצבר לאחר מועד הדוחות הכספיים הרבעוניים ליום 30.06.2026); ו- (3) סכומים שיצטברו ממועד דוח זה ועד מועד אישור האסיפה הכללית לאישור הסכם המיזוג (שצפויים להגדיל את יתרת חוב הבעלים לבעלי השליטה כאמור), ראו גם את הסכם המיזוג (כאמור בסעיף 20.16 למתאר).

16. **<u>מימון</u>**

16.1. למועד המתאר, הקרן מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות ניירות ערך בני פדיון וכן הלוואות מבעלי השליטה וכן מהלוואות מגורמים מממנים (גופים מוסדיים ותאגידים בנקאיים). יתרת התחייבויותיה של הקרן לגורמים המממנים ליום 31 בדצמבר 2025 הסתכמו בכ-1,130,777 אלפי ש"ח, וליום 30 ביוני 2026 הסתכמו בכ-945,444 אלפי ש"ח. לפירוט אודות היקף ההון שהעמידו בעלי השליטה באמצעות ניירות ערך בני פדיון כאמור וכן הלוואות מטעם בעלי השליטה כאמור ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים. לפרטים אודות הסכם מסגרת אשראי בין הקרן לבין בעלי השליטה, ראו סעיף 20.9 למתאר.

16.2. <u>הסכמי המימון</u>

שני הסכמי המימון של הקרן עם מוסדות פיננסיים וגופים מוסדיים ("**הגורמים המממנים**") כוללים מגבלות והתחייבויות שונות (בכפוף לתנאי ההסכמים), לרבות מגבלות על הקרן כלווה או על נכסיה ושעבודים על נכסיה, דרישה לאישור מראש על שינויים מבניים ושינויי שליטה בקרן או בערבים לקרן (בעלי השליטה - שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים)[18], איסור על שינויים ודיספוזיציות בנכסי הקרן ובזכויות בהם, ובבטוחות אשר ניתנו לגורמים המממנים, וכן הוראות ביחס לעסקאות עם בעלי עניין וגופים קשורים, התחייבויות לשמירה על תחום פעילות הקרן ולשמירה על הסכמים מהותיים של הקרן. בנוסף, כוללים ההסכמים עילות מקובלות לפירעון מיידי ומימוש בטוחות, לרבות כאלו החלות גם על הערבים להלוואות (בעלי השליטה), כמפורט להלן.

16.2.1. <u>הסכם מימון עם גורמים מממנים בגין מימון רכישת שדה דב א' (מגרש 109)</u>

במרץ 2022 נחתם הסכם מימון בין הקרן לבין שני תאגידים בנקאיים, לפיו נטלה הקרן הלוואה בסך של כ-821 מיליון ש"ח לצורך השלמת התמורה עבור רכישת המקרקעין, תשלום המע"מ והיטלי פיתוח. ההלוואה ניטלה במקור לתקופה של שנתיים, במרווח קבוע, בריבית שנתית של פריים+0.3%. בפברואר 2024 סוכם על הקטנה של מסגרת ההלוואה, כך שתעמוד על סך של כ- 741 מיליון ש"ח ובריבית שנתית של פריים+0.9%, לתקופה של שנה. עוד נקבע שקרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד (Bullet) בסוף תקופת ההלוואה, כאשר מועד זה תוקן והוארך מעת לעת, ונכון למועד המתאר, המועד העדכני שנקבע לפירעון קרן ההלוואה הינו ביום 15.1.2027. הריבית על ההלוואה שולמה באופן דו חודשי החל ממועד העמדת

[18] לעניין התנאים והמגבלות בפקודה, החלות על קרן להשקעות במקרקעין לצורך עמידה בדרישות חוק הריטים, לרבות לעניין דילול שליטה מדורג, ראו סעיף 17.5 למתאר.

ההלוואה, והחל משנת 2025 הריבית משולמת באופן רבעוני. בחודש יוני 2026 סיכמה הקרן מול הגורמים המממנים על הפחתת שיעור ריבית לשיעור של פריים + 0.65% (ללא שינוי של יתר תנאי ההלוואה המקוריים כפי שעודכנו מעת לעת).

בהתאם להסכמות עסקיות שבין הצדדים להסכם זה, הצדדים נוהגים להחיל על הסכם מימון זה אמת מידה פיננסית בקשר ליחס חוב לבטוחה (LTV) - שלא יעלה בכל עת על 79%.

בהתאם להסכמות עם הגופים המממנים, נכון למועד המתאר, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ שעבדה שני נכסי נדל"ן נוספים להבטחת החזר החוב שהועמד לקרן לטובת רכישת הקרקע בשדה דב א'. יצוין שבכוונת הקרן לפעול, לאחר המיזוג, לשחרור של שיכון ובינוי נדל"ן מהשעבודים שהעמידה לטובת הגורמים המממנים החיצוניים, בכפוף להסכמת הגורמים המממנים. לפרטים אודות התחייבות להחזר חוב ותשלומים לבעלי שליטה בקשר עם העמדת כתב ערבות ראו סעיף 20.5 למתאר. לפרטים אודות הסרת שעבודים, ראו סעיף 13 לדוח זימון האסיפה.

16.2.2. <u>הסכם מימון עם גורמים מממנים בגין שדה דב ב' (מגרש 106)</u>

ביום 3 ביולי 2022 נחתם הסכם מימון סינדיקציה (כפי שתוקן מעת לעת) בין הקרן לבין מספר גורמים מממנים חיצוניים (תאגידים בנקאיים וגופים מוסדיים להעמדת הלוואה בסך של 1,006 מיליון ש"ח (וכן העמדת ערבויות בנקאיות בקשר עם המכרז (הכוללות ערבות ביצוע וערבות תשתיות) בסך כולל של 37.5 מיליון ש"ח. קרן ההלוואה נקבעה לפירעון בתשלום אחד (Bullet) בתום 3 שנים ממועד העמדתה, כאשר מועד זה הוארך מעת לעת, ונכון למועד המתאר, המועד העדכני שנקבע לפירעון קרן ההלוואה הינו ביום 6.1.2028. על פי הסכם המימון (כפי שתוקן מעת לעת), קרן ההלוואה נושאת ריבית בשיעור של פריים + 0.6%. הריבית על ההלוואה משולמת בתשלומים רבעוניים החל ממועד העמדת ההלוואה.

<u>על פי הסכם המימון הקרן ובעלי השליטה (כערבות), נדרשים לעמוד באמות מידה פיננסיות שונות, כמפורט להלן</u>:

- יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה בכל עת על 79%.[19]
- סך ההון העצמי של שו"ב לא יפחת מסך של 1,150,000 אלפי ש"ח.
- סך ההון העצמי של שו"ב נדל"ן נכסים לא יפחת מסך של

[19] יצוין שיחס חוב לבטוחה (LTV) המקורי נקבע בהסכם המימון על 75%, והוא עודכן ביולי 2025 ל-79%, ובדצמבר 2025 עודכן כך שאם בהתאם להערכת שמאי עדכנית ליום 31.12.2025 יחס ה- LTV יהיה גבוה מ- 79%, הקרן מתחייבת לבצע פרעון מוקדם חלקי של ההלוואה ממקורותיה, בסכום הנדרש על מנת לעמוד ב-LTV של 79% או פחות.

850,000 אלפי ש״ח.

- יחס הון עצמי למאזן של שו״ב לא יפחת מ 15%.

- יחס הון עצמי למאזן של שו״ב נדל״ן נכסים לא יפחת מ 25%.

- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP של שו״ב נדל״ן נכסים לא יעלה על 70%.

- יחס חוב פיננסי נטו למאזן של שו״ב לא יעלה על 70%.

לפרטים נוספים, לרבות אודות אי עמידת החברה באמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026, והצורך בהזרמת הון לגורמים המממנים על פי הסכם זה, לצורך עמידה ביחסי הכיסוי הנדרשים ואמות המידה הפיננסיות שנקבעו, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.

16.2.3. <u>הרכב אשראי</u>

להלן פירוט הרכב האשראי של הקרן ושיעורי הריבית הממוצעת והאפקטיבית בגינו (ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד המתאר):

מקור המימון ואפיונו		הלוואות לזמן ארוך (כולל התחייבויות שוטפות)					
		סכום (באלפי ש"ח	שיעור ריבית ממוצעת (ב- %)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב- %)	סכום (באלפי ש"ח	שיעור ריבית ממוצעת (ב- %)	שיעור ריבית אפקטיבית (ב- %)
		סמוך למועד המתאר (1 באוקטובר 2026)			ליום 31 בדצמבר 2025		
גורמים מממנים	הלוואה שדה דב א'	564,822	5.40%	5.51%	564,822	6.65%	6.82%
	הלוואה שדה דב ב'	380,622	5.35%	5.46%	565,955	7.07%	7.26%
סה"כ		945,444	5.38%	5.49%	1,130,777	6.86%	7.04%

לפרטים אודות סיווג ופירוט ההתחייבויות לפי שיעורי ריבית ובסיסי הצמדה, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.

האשראי כאמור שניתן מגורמים מממנים חיצוניים מימן את הרכישה או ההקמה של הפרויקטים של הקרן.

לפרטים אודות תנאים מקובלים להעמדת האשראי שהועמד לקרן לפירעון מיידי ראו סעיף 16.2.7 למתאר. לפרטים נוספים ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.

16.2.4. <u>יתרות אשראי</u>

להלן פרטים אודות יתרות האשראי בריבית משתנה ליום 31 בדצמבר 2025 וסמוך למועד המתאר:

מנגנון השינוי	סמוך למועד המתאר (1 באוקטובר 2026)			ליום 31 בדצמבר 2025		
	סכום אשראי (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל	סכום אשראי (באלפי ש"ח)	שיעור הריבית	שיעור ריבית ממוצע משוקלל
פריים	564,821	P+0.65%	5.40%	564,821	P+0.90%	6.65%
פריים	380,622	P+0.60%	5.35%	565,956	P+1.32%	7.07%

16.2.5. <u>מסגרות אשראי</u>

למועד המתאר, לקרן לא הועמדו מסגרות אשראי.

16.2.6. <u>פרטים אודות תנאי אשראי מהותי שהחברה הגדירה כמהותי עבורה</u>

לפירוט אודות הלוואות מהותיות של הקרן אשר הועמדו לה בקשר עם מימון נכסים מהותיים מאוד, ראו סעיף 16.1 למתאר.

להלן פרטים אודות תנאיהן של הלוואות מהותיות אשר הועמדו לקרן, לרבות בקשר עם מימון נכסים מהותיים שלה בתחום פעילותה נכון למועד הדוחות הכספיים (למעט אם צוין אחרת):

שם הנכס	חלקה של החברה בהלוואה	המלווה	מועד מקורי של העמדת ההלוואה	סכום ההלוואה המקורי (אלפי ש"ח)	מועדי פירעון קרן וריבית	יתרת קרן ליום 31 בדצמבר 2025 (אלפי ש"ח)	יתרת קרן ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ש"ח)	מועד פירעון סופי	בטוחות עיקריות	ריבית שנתית אפקטיבית למועד הדוח	ריבית נקובה	ערבויות	תניות פיננסיות	האם קיים מנגנון Cross Default
שדה דב א'	100%	2 גופים בנקאיים	03/2022	820,821	ריבית משולמת כל רבעון. קרן בתשלום אחד בינואר 2027	564,821	564,821	15/01/2027	משכנתא מדרגה ראשונה. ראו פרטי שעבוד בסעיף 8.13ה למתאר.	5.51%	פריים + 0.65%	בעלי השליטה חתמו על כתבי ערבויות מתמידות מוחלטות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום.	בפועל, הצדדים נוהגים על פי אמת מידה פיננסית בקשר ליחס חוב לבטוחה (LTV) - שלא יעלה בכל עת על 80%	לא אולם נקבעו הוראות המאפשרות פירעון מיידי, גם ביחס לבעלי השליטה. ראו סעיף 16.2.7 למתאר.
שדה דב ב'	100%	בנק + 2 גופים מוסדיים	07/2022	1,006,000	ריבית משולמת כל רבעון. קרן בתשלום אחד בינואר 2028	565,956	380,622	06/01/2028	משכנתא מדרגה ראשונה. ראו פרטי שעבוד בסעיף 8.13ה למתאר.	5.46%	פריים + 0.6%	בעלי השליטה חתמו על כתבי ערבויות מתמידות מוחלטות בלתי מותנות ובלתי מוגבלות בסכום.	נקבעו אמות מידה פיננסיות כמפורט בסעיף 16.2.2 למתאר.	כן. אם סדרת אגרות חוב או אשראי אחר של מי מבין בעלי השליטה הערבים הועמדה לפירעון מיידי. ראו סעיף 16.2.7 למתאר.

16.2.7. <u>עילות לפירעון מיידי</u>

במסגרת הסכמי המימון בין הקרן לבין כל אחד מהגופים המממנים החיצוניים (לפי העניין), נקבעו עילות מקובלות שונות (כגון חדלות פירעון, פירוק או מימוש נכסי הקרן או הוטלו עליהם שעבודים או בוצעו בזכויות הקרן בהם דיספוזיציות, ללא אישור הגופים המממנים), אשר בהתקיימן יהיה רשאי מי מהגופים המממנים החיצוניים (בכפוף לתנאים וסייגים שנקבעו) להעמיד לפירעון מיידי את יתרת החוב שהעמידו לקרן, וכן לעשות שימוש בבטוחות שניתנו לצורך כך.

בנוסף לעילות המקובלות כאמור, נקבעו בין היתר, מקרים ספציפיים שבקרותם הגורמים המממנים החיצוניים האמורים יהיו זכאים (בכפוף לתנאים וסייגים שנקבעו) להעמיד את סכומי החוב לפירעון מיידי (או לממש בטוחות וערבויות, לפי העניין), , כמפורט להלן:

- העמדה של חוב אחר מהותי של הקרן לפירעון מיידי;
- חריגה מיחס חוב לבטוחה של הקרן (LTV);
- אם בוטל הסכם מהותי של הקרן (דהיינו, הסכם החכירה עם רמ"י, הסכם התקשרות עם דירה להשכיר או חוזה התשתית עם הרשות המקומית (עירית תל אביב));
- אם לא התקבל היתר בניה עד מועד שנקבע (ובכל מקרה לא יאוחר מ- 36 חודשים ממועד מסירת המקרקעין לקרן) או אם קיים חשש סביר לאי קבלת היתר בניה עד המועד כאמור או קיימת מניעה אחרת להתחלת ביצועו של הפרויקט עד מועד כאמור); (לסטטוס מתן היתרי בנייה שניתנו למועד המתאר ראו סעיף 2.5 למתאר).
- אם התקבלה החלטה של הקרן בדבר פירוק מרצון או פירוק בידי בית משפט, מיזוג, פיצול, שינוי מבנה או שינוי שליטה, במישרין או בעקיפין (לרבות אך לא רק שינוי בבעלי השליטה או בשיעורי ההחזקה שלהם), ללא קבלת הסכמת הגורמים המממנים בכתב מראש לכך;
- אם בוצעה עסקה עם בעלי שליטה באופן שעשוי להשפיע מהותית על רווחיות הקרן, רכושה או התחייבויותיה;
- אם שוויו של נכס משועבד לטובת הגורמים המממנים, איבד או עלול לאבד שיעור ניכר מערכו;
- אם הקרן קיבלה החלטה או תבצע פעולה שיש בה או שעלולה לגרום לפגיעה בזכויותיהם של הגורמים המממנים החיצוניים בנכס המשועבד או באפשרות מימושו.
- אם תחול הרעה (לדעת הגופים המממנים) במצב הפיננסי או ביחסים הפיננסים או במצב העסקים או בפעולות או בנכסים של הקרן או של בעלי השליטה או ינקטו בקשר עם המקרקעין או נגד בעלי השליטה הערבים הליכי עיקול או הוצאה לפועל או כינוס או פירוק (לרבות הקפאת הליכים);
- ביחס להסכם המימון של שדה דב ב' - מגרש 106, אם וככל שיתרחשו מי

מבין האירועים הבאים ללא אישור הגופים המממנים מראש:

- חריגה מאמות המידה הפיננסיות שנקבעו ביחס לקרן וביחס לבעלי השליטה הערבים כמפורט בסעיף 16.2 למתאר;
- חל שינוי במסמכי התאגדות של הקרן או של בעלי השליטה הערבים באופן המשפיע על זכויות הגופים המממנים או חל שינוי בתחום הפעילות של הקרן;
- הקרן או מי מבין בעלי השליטה הערבים הודיעה כי אינו יכול לפרוע איזה מבין התחייבויותיו, או מי מהם החל לנהל משא ומתן להסדר נושים או הוטלו עיקולים על נכסי הקרן (שאינם המקרקעין) או על נכסי בעלי השליטה הערבים מעל סכום מסוים (1 מיליון ש"ח ו- 15% מההון העצמי של כל אחת מבעלות השליטה הערבות, בהתאמה);
- נמחק רישום הקרן ממרשם החברות; יצוין כי אחד התנאים המתלים להשלמת הסכם המיזוג הינו קבלת אישור הגורמים המממנים למיזוג, ושיכון ריט תבקש את אישור הגורמים המממנים לביטול עילת פירעון מיידי זו.
- ננקטו הליכים משפטיים מנהליים או רגולטוריים ולרבות בוררות חקירה התדיינות, אזרחיים או פליליים, המתייחסים לקרן או לנושא משרה בקרן (בתפקידו ככזה), למעט אם מתחת לסך או שווי מצטבר שנקבע (1 מיליון ש"ח) או אם ניתן פסק דין (שלא עוכב) כנגד הקרן או כנגד בעלי השליטה הערבים שלא שולם בתוך זמן שנקבע.
- אם דירוג האשראי של מי מבין בעלי השליטה הערבים חדל או פחת מדירוג כפי שנקבע ביחס לכל אחד מהם.
- הופסקה פעילות הקרן או מי מבעלי השליטה הערבים לתקופה שהוגדרה.
- אם נרשמה הערת "עסק חי" בדוחות הכספיים של הקרן או של מי מבעלי השליטה הערבים.
- הפרה צולבת - אם סדרת אגרות חוב או אשראי אחר של מי מבין בעלי השליטה הערבים הועמדה לפירעון מיידי.

נכון למועד הדוחות הכספיים של הקרן ליום 31.12.2025 וליום 30.6.2026, הקרן עומדת במגבלות המהותיות החלות עליה מכוח הסכמיה עם הגורמים המממנים החיצוניים השונים. יובהר, כי לצורך עמידה בדרישת יחס חוב לבטוחה (LTV) בקשר לנכס שדה דב ב', פרעה הקרן במועד שלאחר מועד הדוחות הכספיים חלק מהאשראי על מנת לעמוד בדרישה זו. למען שלמות התמונה, יצוין כי כחלק מאישור הגורמים המממנים למיזוג (שהינו תנאי מתלה להשלמת המיזוג), שיכון ריט תפנה לבקש את אישור הגורמים המממנים להעברת זכויותיה והתחייבויותיה לחברה וכן לחיסולה ולהפסקת קיומה כישות משפטית עצמאית.

כמו-כן, יצוין שלגבי הנכס בשדה דב א', בהתאם להסכמות עם הגופים

המממנים, נכון למועד הדוח, בעלי השליטה או מי מהן (וחברות בבעלותם המלאה) שעבדו שני נכסי נדל"ן נוספים להבטחת החזר החוב שהועמד לקרן לטובת רכישת הקרקע בשדה דב א'. יצוין שבכוונת הקרן לפעול, לאחר המיזוג, לשחרור של שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ משעבוד הנכסים הנוספים כאמור, בכפוף להסכמת הגורמים המממנים.[20]

ראו גם ביאור 6(5) לדוחות הכספיים השנתיים ביחס לפירעונות שבוצעו בתקופה שנועדו להביא את הקרן לעמידה ביחס הנדרש.

16.2.8. <u>ערבויות ושעבודים שהועמדו</u>

במהלך העסקים השוטף של הקרן, העמידו בעלי השליטה "ערבויות חברה" ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ העמידה בטוחות (שעבודים) בנכסי מקרקעין, לצורך הבטחת התחייבויותיה של הקרן, וזאת בעיקר כלפי הגורמים המממנים החיצוניים שעל פי הסכמי המימון (או הגורמים המבטחים) לרכישת הזכויות בשני הפרויקטים בהם התקשרה הקרן. הקרן משלמת לבעלי השליטה עמלת העמדת ערבות שנתית בשיעור של 1% (מגובה המסגרת) והכל בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם המסגרת בין הקרן לבעלי השליטה במתואר בסעיף 20.9 למתאר. יצוין שבכוונת הקרן לפעול, לאחר המיזוג, לשחרור של שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ משעבודים שזו העמידה לטובת הגורמים המממנים החיצוניים, בכפוף להסכמת הגורמים המממנים החיצוניים.

בנוסף, חברת ביטוח אשראי ישראלית העמידה ערבויות לפי דרישת 'דירה להשכיר' (וגורמים נוספים) על פי כתב התחייבות להעמדת קו ערבויות בינה לבין שו"ב (מבעלי השליטה בקרן), וזאת חלף דרישת העמדת הערבויות כאמור מהקרן. על פי כתב התחייבות זה, חברת ביטוח האשראי מעמידה קו ערבויות (בסעיף זה: "**קו ערבויות**") לבקשת שו"ב, על פיו יונפקו מעת לעת ערבויות אוטונומיות שתבקש שו"ב לטובת הקרן, בהתאם לסכום שיידרש בכל כתב ערבות ובתנאים שייקבעו (עם או ללא הצמדה או ריבית). על פי כתב ההתחייבות, לחברת ביטוח האשראי זכות להיפרע מידי שו"ב בגין כל סכום שהיא תידרש לשלם בגין ערבות שהנפיקה, בתוספת הוצאות סבירות ובתוספת ריבית פסיקתית או בהתאם לתנאי הערבות (לפי הגבוה) מיום תשלום הערבות או ההוצאות (בסעיף זה: "**החוב**"). החוב אינו מוגבל בסכום או בזמן, והוא ישולם על ידי שו"ב מיד עם חילוט ערבות שהונפקה כאמור (שאם לא כן יצבור החוב ריבית בנקאית מקובלת וכן ריבית דריבית). לקרן קיימת מחויבות להשיב לשו"ב את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור. בעלות השנתית בגין העמדה בפועל של הערבויות שהונפקו מכח קו הערבויות כאמור נושאת הקרן, והיא בשיעור שנתי של 0.8% (מגובה מסגרת הערבויות שהונפקו בפועל על פי קו הערבויות). למועד המתאר, היקף הערבויות בפועל שהונפקו מכח קו הערבויות כאמור מסתכם בכ-75.5 מיליון ש"ח (צמוד למדד המחירים לצרכן).

---

[20] לפרטים אודות הסרת שעבודים, ראו סעיף 13 לדוח זימון האסיפה.

לפרטים נוספים ראו ביאור 14 לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>להלן פירוט הערבויות בקשר עם פרויקטי הקרן</u>:

א. <u>ערבויות בקשר עם הסכם מימון פרויקט שדה דב א' (מגרש 109)</u> - ביום 27.2.2022 שו"ב ושו"ב נדלן ביחד עם שיכון ובינוי נדל"ן נכסים חתמו על כתב ערבות לטובת מוסד בנקאי (בתפקידו כנאמן הבטוחות בנאמנות עבור המלווים על פי הסכם המימון) לפיה תהיינה ערבות בערבות מתמדת לא מוגבלת בסכום ובחלקים שווים (50% כ"א) כלפי כלל התחייבויות הקרן כלפי המלווים לתשלום מלא ומדויק של הסכומים המובטחים, המגיעים או שיגיעו לגורמי המממנים מאת הקרן בגין ו/או בקשר עם המגרש ו/או הפרויקט ו/או על פי הסכם המימון העיקרי (לרבות במקרה של אי תשלום ריבית או אי פירעון הלוואה לפי לוח הסילוקין המוסכם). מימוש הערבות (וכל סכום ממנה) יהיה מיד לפי דרישתו הראשונה של המוסד הבנקאי, ומבלי הצורך להציג דרישה כאמור לקרן תחילה.
בנוסף, ערבות מיום 30 לינואר 2024 על סך 25,000,000 ש"ח (צמוד) שניתנה על ידי חברת ביטוח ישראלית ל"דירה להשכיר" לצורך הבטחת התחייבות הקרן כלפי "דירה להשכיר" להעמדת ערבות אוטונומית לתקופת בניה (שתוחלף לאחריה בערבות לתקופת שכירות) בקשר עם ההסכם עם "דירה להשכיר" (לפי המכרז להקמת 324 יח"ד ושטחי מסחר) בתוקף עד ליום 31 לינואר 2027. מימוש הערבות (וכל חלק ממנה) יהיה מיד לפי דרישתה הראשונה של 'דירה להשכיר' מהמוסד המבטח, וזאת מבלי הצורך לנמק את הדרישה, מבלי לטעון טענת הגנה כנגדה או מבלי הצורך להציגה לקרן תחילה. כנגד ערבות זו, התחייבה שו"ב להעביר באופן מיידי למוסד המבטח כל סכום אשר יחולט מסך הערבות.

ב. <u>ערבויות בקשר עם הסכם מימון פרויקט שדה דב ב' (מגרש 106)</u> - ערבות מיום 30 לינואר 2024 על סך 35,000,000 ש"ח (צמוד) שניתנה על ידי חברת ביטוח ישראלית ל"דירה להשכיר" לצורך הבטחת התחייבות הקרן כלפי "דירה להשכיר" להעמדת ערבות אוטונומית לתקופת בניה (שתוחלף לאחריה בערבות לתקופת שכירות) בקשר עם ההסכם עם "דירה להשכיר" (לפי המכרז להקמת 511 יח"ד ושטחי מסחר) בתוקף עד ליום 31 לינואר 2027. מימוש הערבות (וכל חלק ממנה) יהיה מיד לפי דרישתה הראשונה של 'דירה להשכיר' מהמוסד המבטח, וזאת מבלי הצורך לנמק את הדרישה, מבלי לטעון טענת הגנה כנגדה או מבלי הצורך להציגה לקרן תחילה. כנגד ערבות זו, התחייבה שו"ב להעביר באופן מיידי למוסד המבטח כל סכום אשר יחולט מסך הערבות. בנוסף, ערבות מיום 27 ביוני 2024 על סך 2,610,130 ש"ח (צמוד) שניתנה על ידי חברת ביטוח ישראלית לרשות המקומית (עירית תל אביב) לצורך הבטחת התחייבות הקרן כלפיה להעמדת ערבות בקשר עם הסכם לביצוע תשתיות ציבוריות במסגרת הפרויקט האמור. מימוש הערבות (וכל חלק ממנה) יהיה מיד לפי דרישתה הראשונה של הרשות המקומית מהמוסד המבטח, וזאת מבלי הצורך לנמק את הדרישה או מבלי הצורך להציגה לקרן תחילה. כנגד ערבות זו, התחייבה שו"ב להעביר באופן מיידי למוסד המבטח כל סכום אשר יחולט מסך הערבות.

16.2.9. <u>שעבודים</u>

הקרן שעבדה בשעבודים קבועים את נכסי המקרקעין שלה ואת ההכנסות והזכויות מהפרויקטים לטובת הגורמים המממנים החיצוניים.[21] להבטחת החזר החלק העיקרי של ההתחייבויות, העמידה הקרן לגופים המממנים החיצוניים (כל אחד בהתאם לנכס המקרקעין שמימנו את רכישת הזכויות בו) את הבטוחות הבאות, שאינן מוגבלות בסכום:

- שעבודים בדרגה ראשונה על זכויות הקרן בנכסי המקרקעין (לרבות על הזכות להירשם בלשכת רישום המקרקעין כחוכרים).
- שיעבוד מדרגה ראשונה על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות שקיימים כיום או שיהיו קיימים בעתיד בקרן.
- שיעבוד מדרגה ראשונה (ושעבוד צף) על הכספים והזכויות המצויים בחשבונות הבנק של הקרן.
- שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות הקרן להחזרים או פטורים מהמדינה (לרבות מרשויות המס או מחברות הביטוח) בקשר עם נכסי המקרקעין של הקרן.
- שיעבוד קבוע (וצף) והמחאה על דרך השעבוד על כל הזכויות בקשר עם הזכייה במכרזי דירה להשכיר (לרבות הזכויות שעל פי הסכמי

[21] לפרטים אודות שעבודים מדרגה שניה שיוטלו על נכסי הקרן בקשר עם הסכם מסגרת אשראי שיעמידו בעלי השליטה, בכפוף להשלמת המיזוג, ראו סעיף 20.9 למתאר.

החכירה, הסכם ביצוע תשתיות עם עיריית ת"א, ולרבות זכויות בניה וזכות לשיפוי וזכויות לפטור שבח).

- שיעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על הכספים והזכויות המגיעים או שיגיעו מאת שוכרים שונים בנכסים הממושכנים.
- ערבות בעלי מניות - בעלי השליטה נתנו ערבות חברה לגופים המממנים, שהעמידו את ההלוואות על נכסי הקרן, כאמור לעיל. לפרטים אודות ערבויות בעלות השליטה, ראו סעיף 16.2.8 למתאר.
- התחייבות לאיסור שיעבוד או העברת הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווים.

16.3. <u>שטרי הון וניירות ערך בני פדיון</u>

במהלך השנים 2022 עד 2024 הקרן הנפיקה שטרי הון התחייבותיים לבעלי השליטה למימון הפעילות שוטפת וכלל הוצאותיה. ביום 31 בדצמבר 2024 שינתה הקרן את התנאים של כלל שטרי ההון ההתחייבותיים לניירות ערך בני פידיון ("**ניירות הערך**" ו- "**התיקון**", בהתאמה). בהתאם לתיקון (שמטרתו הייתה, בין היתר, הפיכת שטרי ההון ממכשיר התחייבותי (חוב) למכשיר הוני) נקבע כי לניירות הערך לא קיים מועד פירעון והם יפרעו אך ורק בהתאם להחלטתה הבלעדית של הקרן. ניירות הערך אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה ונקבע שלא יפרעו טרם חלפו 5 שנים ממועד הנפקתם כפי שהיה טרם שינוי התנאים. כמו-כן, לפי תנאי ניירות הערך, פירעונם נדחה בפני התחייבויות אחרות וקודם רק לחלוקת עודפי הרכוש בפירוק של הקרן. במהלך שנת 2025 הונפקו ניירות ערך בני פידיון בסכום כולל של 661,790 אלפי ש"ח. לפרטים נוספים ראו ביאור 8 לדוחות הכספיים השנתיים. במהלך הרבעון הראשון והשני של שנת 2026 הונפקו ניירות ערך בני פידיון בסכום כולל של 225,165 אלפי ש"ח. במסגרת השלמת הסכם המיזוג, יומרו להון כלל ניירות הערך בני הפדיון הרשומים למועד המתאר בהון הקרן, כמפורט לעיל. לפרטים נוספים ראו ביאור 5(8) לדוחות הכספיים הרבעוניים.

16.4. **<u>הסכם מסגרת בין הקרן לבין בעלי השליטה למימון הפעילות השוטפת וערבויות (בכפוף להשלמת המיזוג)</u>**

לפרטים נוספים ראו סעיף 20.9 למתאר וכן ביאור 5 לדוחות הכספיים הרבעוניים.

17. **<u>מיסוי</u>**

17.1. כאמור לעיל, הקרן הוקמה והתאגדה במטרה לפעול כקרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 (קרן להשקעות במקרקעין) לפקודה. קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית, החזקה וניהול נדל"ן מניב שהינה זכאית להטבות מס ייחודיות, ובלבד שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה (כמפורט בתמצית להלן).[22]

17.2. קרן להשקעות במקרקעין הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת הפקודה. קרן להשקעה ב"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה",

[22] בהקשר זה ראו גם חוזר מס הכנסה מספר 4/2018 בנושא: קרן להשקעות במקרקעין, המפרש את הוראות הפקודה.

נדרשת לעמוד במספר תנאים במצטבר ובין היתר נדרשת היא:

17.2.1. לרשום את מניותיה למסחר בבורסה בתוך 48 חודשים מיום התאגדותה כקבוע בסעיף 64א3(א)(2) לפקודה. קרי יש לרשום את מניות הקרן למסחר בבורסה לא יאוחר מיום 14.2.2026.

17.2.2. להשלים בניה ולהפוך את המקרקעין ל"מקרקעין מניבים" (מקרקעין שבונים עליהם מבנים ששטחם הכולל 70% לפחות מהשטח הניתן לבנייה לפי התכנית החלה עליהם) תוך 5 שנים ממועד רכישתם, או תוך 7 שנים ממועד רכישתם ככל שהוכח להנחת דעתו של מנהל רשות המסים שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין.

17.3. ביום 8.2.2026, הגישה הקרן לרשות המסים בקשה לאישור מיזוג בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה (בסעיף זה: "**הבקשה**"), לקבלת החלטת מיסוי מקדמית ("**רולינג המס**") למיזוג סטטוטורי עם ולתוך שלד בורסאי (ובעניינו - מיזוג הקרן עם ולתוך קונטיניואל) בהתאם להגדרת "מיזוג" שבסעיף 103 לפקודה (בסעיף זה: "**המיזוג**"), במהלכו כלל נכסי הקרן התחייבויותיה ופעילותה יועברו ל"שלד הבורסאי" ללא חבות במס בהתאם להוראות סעיף 103 ב ו- ג לפקודה (בסעיף זה: "**שינוי המבנה**"), באופן שלאחר שינו המבנה יראו את מניות הקרן כרשומות למסחר כנדרש בהוראות סעיף 64א3(א)(2) לפקודה. ביום 23 באפריל 2026, התקבל רולינג המס, בו נקבע, כי בכפוף לנכונות כלל הצהרות הצדדים ולהתקיימות התנאים המפורטים בפקודה וברולינג המס, המיזוג לא יחויב במס, למעט 0.5% מס רכישה בגין העברת הזכויות במקרקעין. כמו כן, נקבע כי מועד המיזוג יהיה מועד חתימת מזכר ההבנות בין הקרן לבין קונטיניואל, קרי יום 13 בפברואר 2026, וכי לצורך עמידה בהוראות סעיף 64א3 לפקודה בלבד, יראו את מועד השלמת המיזוג כיום רישום מניות הקרן למסחר בבורסה. בנוסף, נקבע תנאי שלפיו אם החלפת המניות במסגרת המיזוג לא תתבצע בתוך 90 ימים ממועד מתן החלטת המיסוי, תהא לרשות המסים הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע. בהקשר זה, יצוין שמועד כאמור הסתיים ביום 22 ביולי 2026 ויועצי הקבוצה פנו לרשות המסים בבקשה להארכת התקופה להחלפת המניות, שנכון למועד דוח זה טרם התקבלה. **יודגש, כי נכון למועד דוח זה, אין כל ודאות כי ארכה כאמור תינתן או, ככל שתינתן, באילו תנאים, וכי בהתחשב כי קבלת הרולינג הינה תנאי להשלמת ההסכם, אף אין ודאות כי יתקיים תנאי מתלה זה של העסקה. לדעת יועצי הקרן, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת המועד. הערכת הסבירות לקבלת ההארכה כאמור הינה מידע צופה פני עתיד, המתבססת על עמדת יועציה של הקרן והיא עשויה שלא להתקיים בין היתר כתלות בעמדת רשות המסים.**

17.4. ביום 30.3.2026, אושרה "הצעת חוק לתיקון פקודת מס הכנסה (מס' 286), התשפ"ו-2026" (להלן: "**הצעת החוק**") במליאת הכנסת בקריאה שניה ושלישית והחוק לתיקון פקודת מס הכנסה התקבל. במסגרת התיקון נקבע, בין היתר, כי ביחס ל"מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" הכוללים עד 250 יחידות דיור, ניתן יהיה להאריך את התקופה להשלמת הקמת הבניין בתקופה שלא תעלה על שלוש שנים;

ואילו ביחס למקרקעין הכוללים יותר מ-250 יחידות דיור, ניתן יהיה להאריך את התקופה בתקופה שלא תעלה על שבע שנים מטעמים מיוחדים שיירשמו. התיקון נועד לתת מענה למורכבות ולמשך הזמן הנדרשים להשלמת פרויקטים של דיור להשכרה, ובפרט לפרויקטים רחבי היקף, תוך שמירה על זכאותה של קרן הריט להטבות המס הקבועות בפקודה. בהתאם לאמור, ביום 16.4.2026 פנתה הקרן לרשות המסים בבקשה (בסעיף זה: "**הבקשה**") לעשות שימוש בסמכות הקבועה בחוק ולהאריך את מועדי השלמת הבנייה על המקרקעין במגרשים שדה דב א' ושדה דב ב', בשבע שנים נוספות. נכון למועד המתאר, טרם התקבלה תשובת רשות המסים לבקשה כאמור. יועצי הקרן בדעה כי הסבירות גדולה לקבלת הבקשה להארכת המועד, אך אין וודאות לכך. **יודגש, כי נכון למועד המתאר, אין כל ודאות כי אישור כאמור יינתן או, ככל שיינתן, באילו תנאים.**

17.5. <u>תיאור כללי של התנאים והמגבלות בפקודת מס הכנסה בהתייחס לקרן להשקעות במקרקעין</u>:

מערכת התנאים והמגבלות בהתייחס לקרן השקעות במקרקעין קבועה בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 (להלן: "**הפקודה**"), בסעיפים 64א2 - 64א11. להלן תיאור כללי של התנאים וההוראות כאמור:

17.5.1. <u>התנאים של קרן להשקעות במקרקעין, כמפורט בסעיף 64א3 לפקודה</u>:

64א3. (א) קרן להשקעות במקרקעין, היא חברה שהתקיימו בה כל אלה:

<u>התאגדות החברה ורישום מניותיה למסחר בישראל</u>

(1) היא התאגדה בישראל והשליטה על עסקיה וניהולם מופעלים בישראל;

(2) מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה, ואולם אם בתום המועד האמור ובתום 36 חודשים מיום התאגדותה, שווי נכסיה שהם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה לא פחת מ-30% משווי כלל נכסיה - מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 48 חודשים ממועד התאגדותה;

(3) ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר בבורסה, לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות (בפסקה זו - פעילות), למעט פעילות שמתקיימים בה התנאים הנקובים בפסקה (5);

(3א) ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל;

<u>אי תחולת הוראות חלק ה2 לפקודה או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין</u>

(4) לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין;

<u>מבחן שווי הנכסים ונטילת הלוואות</u>

(5) ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר, התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, איגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסה, מילוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ-95% משווי כלל נכסיה;

(ג) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ-75% משוויים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

(5א) ב-30 ביוני וב-31 בדצמבר בכל שנת מס, החל ממועד הרישום למסחר, התקיימו התנאים האמורים בפסקה (5), וכן התקיימו כל אלה:

(א) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצורכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה, לא פחת מ-75% משווים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים;

(ב) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת איגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל-60% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים;[23]

<u>פיזור בעלי המניות בקרן נדל"ן - דילול שליטה מדורג</u>

(6) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן - המועד השני) - ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בה; ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך - לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בה; לענין זה -

(א) יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לענין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88, כבעלי המניות בקרן;

---

[23] לפרטים אודות המרת שטרי ההון שהנפיקה הקרן לבעלות מניותיה ראו 16.3 למתאר.

(ב) אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד;

(ג) "החזקה" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך;

<u>העברת ההכנסה החייבת לבעלי המניות</u>

(7) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות כאמור בהוראות סעיף 64א9;

<u>אישור רואה חשבון להתקיימות התנאים</u>

(8) לדוח שהגישה לפי סעיף 131 לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים בפסקאות (1) עד (7).

<u>תנאים נוספים הקבועים בהוראת סעיף 64א3 לפקודה</u>

(ב) לענין סעיף קטן (א)(5) ו-(5א), "שווי", של נכס - אחד מאלה, לפי בחירת הקרן, ובלבד שבחירתה לגבי כל שנת מס תחול על כל נכסיה:

(1) המחיר המקורי או שווי הרכישה של הנכס, לפי הענין, כשהסכום מתואם מיום הרכישה עד למועד שלגביו נבדק השווי;

(2) המחיר שיש לצפות לו במכירת נכס על ידי מוכר מרצון לקונה מרצון, כשהנכס נקי מכל שעבוד הבא להבטיח חוב, משכנתה, או זכות אחרת הבאה להבטיח תשלום;

והכול בניכוי הוצאות שהוציאה הקרן להשבחת חלק המקרקעין הלא מנוצל, וזאת עד שהופקה או נצמחה לקרן הכנסה לפי סעיף 2(1) או (6) מאותו החלק; לעניין זה, "חלק המקרקעין הלא מנוצל" – חלק של המקרקעין המניבים שאינו בנוי וניתן לבנייה לפי התכנית החלה על המקרקעין.

(ג) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע הוראות לענין קביעת השווי, לרבות לענין קביעת נכסים שיובאו או שלא יובאו בחשבון לענין סעיף קטן (א)(5) ו-(5א).

(ג1) שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, רשאי לקבוע תנאים ומגבלות לעניין השיעור המזערי של מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שמחזיקה קרן להשקעות במקרקעין, כדי שיחולו עליה הטבות המס בפרק זה החלות רק לגבי מקרקעין כאמור.

(ג2) (1) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה, לא יקנו מניותיו של בעל מניות המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בקרן להשקעות במקרקעין מתום המועד השני או מ-20% מאמצעי השליטה בה מתום שלוש שנים לאחר המועד השני זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות

כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) סיפה;

(2) לא התקיים האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה גם לאחר שהמניות הפכו לרדומות כאמור בפסקה (1), לא יקנו מניותיו של בעל מניות מהותי בקרן להשקעות במקרקעין זכויות כלשהן, והן יהיו מניות רדומות כמשמעותן בסעיף 308 לחוק החברות, כל עוד הן מוחזקות בידיו, עד להתקיימות האמור בסעיף קטן (א)(6) רישה;

(3) היו בקרן כמה בעלי מניות מהותיים כאמור בפסקה (2), יחול האמור באותה פסקה באופן יחסי לחלקם במניות הקרן;

(4) על אף האמור בפסקה (3), שיעור החזקותיו של בעל מניות מהותי לא יפחת מ-9.99% ממניות הקרן שאינן רדומות כתוצאה מכך שחלק ממניותיו הפכו לרדומות על פי סעיף זה.

(ד) (1) חדל להתקיים בחברה תנאי מהתנאים המנויים בסעיף קטן (א), תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין;

(2) על אף האמור בפסקה (1), לא התקיים תנאי מהתנאים המפורטים לפי סעיף קטן (א)(5א), באחד מהמועדים הקבועים בו, יראוהו כאילו התקיים במועד, אם חזר להתקיים בתוך שלושה חודשים והמשיך להתקיים ברציפות במשך שנה לפחות; לא חזר והמשיך להתקיים כאמור, תחדל החברה להיות קרן להשקעות במקרקעין במועד המפורט בסעיף קטן (א)(5א) שבו לא התקיים לראשונה התנאי כאמור;

(3) הוחל בפירוקה של החברה, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין;

(4) החברה רשאית להודיע לפקיד השומה כי בחרה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין; הודיעה כאמור, תחדל להיות קרן להשקעות במקרקעין מן היום שקבעה בהודעתה, או מן היום ה-90 לאחר מתן ההודעה, לפי המאוחר, ובלבד שהחלטה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין טעונה אישור של האסיפה הכללית של הקרן, שיתקיים בו אחד מאלה:

(1) במניין קולות הרוב באסיפה הכללית ייכללו שלושה רבעים מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי השליטה בחברה או בעלי עניין אישי באישור ההחלטה, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים; על מי שיש לו עניין אישי יחולו הוראות סעיף 276 לחוק החברות;

(2) סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בפסקה (1) לא עלה על שיעור של 2% מכלל זכויות ההצבעה בחברה;

לעניין סעיף קטן זה - "**שליטה**" - כהגדרתה בסעיף 268 לחוק החברות; "**עניין אישי**" - כהגדרתו בחוק החברות.

17.5.2. <u>העברת הכנסה חייבת לבעלי המניות וחלוקת רווחים</u>

9א64. (א) ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין תועבר לבעלי המניות בהתאם להוראות פסקאות (1) או (2), לפי העניין, במועד שנקבע בהן:

(1) 90% לפחות מהכנסה החייבת של הקרן, למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי – עד יום 30 באפריל בשנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

(2) רווח הון או שבח מקרקעין שהיה לקרן במכירת מקרקעין מניבים - עד תום 12 חודשים ממועד מכירת המקרקעין; הוראה זו לא תחול לעניין שבח מקרקעין במכירת זכות במקרקעין, אם התקיימו שני אלה:

(א) השבח היה פטור ממס כאמור בהוראות פרק חמישי 3 לחוק מיסוי מקרקעין, בשל חילוף הזכות שמכרה הקרן בזכות במקרקעין במקרקעין מניבים אחרים;

(ב) החילוף נעשה בתוך התקופה הקבועה בהוראות האמורות.

(ב) (1) על אף האמור בהגדרה "רווחים" שבסעיף 302(ב) לחוק החברות, קרן להשקעות במקרקעין רשאית לבצע חלוקה גם מתוך הכנסה בסכום הוצאות הפחת, ובלבד שהחלוקה בוצעה עד יום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה ההכנסה הופקה או נצמחה;

(2) חילקה הקרן הכנסה כאמור בפסקה (1), תופחת ההכנסה בסכום הוצאות הפחת שחולקו מהרווחים שניתן לחלקם לבעלי המניות לפי הוראות חוק החברות וכן מרווח ההון או שבח המקרקעין ממכירת אותם מקרקעין מניבים.

17.5.3. <u>מקרקעין לצרכי דיור להשכרה</u>

מקרקעין, בתקופה שממועד רכישתם עד להפיכתם למקרקעין מניבים או עד תום חמש שנים מיום רכישתם, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה - וכן מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה - עד תום שבע שנים, לפי המוקדם, ובלבד שנרכשו במהלך התקופה שמיום א' בסיוון התשע"ו (7 ביוני 2016)

ועד יום ט' בטבת התשצ"ד (31 בדצמבר 2033) בידי קרן להשקעות במקרקעין ומתקיים לגביהם אחד או יותר מאלה:

(1) המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה;

(2) חלה על המקרקעין תכנית להשכרה למגורים אשר אושרה לפני תום התקופה שמיום א' בסיוון התשע"ו (7 ביוני 2016) עד יום ט' בטבת התשצ"ד (31 בדצמבר 2033);

(3) המקרקעין שווקו על ידי החברה הממשלתית לדיור להשכרה, למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 15 שנים לפחות, ומטרה זו הובטחה באמצעות ההסכם שנחתם עם החברה האמורה לרכישת המקרקעין;

(4) מתקיים לגבי המקרקעין אחד מהתנאים המפורטים להלן, והכול אם אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו למטרה של השכרה לטווח ארוך בלבד ואם נתנה החברה האמורה בתום כל שנת מס אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה לטווח ארוך כאמור, בשנת המס שחלפה:

(א) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 20 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום חמש שנים מיום רכישת המקרקעין, ובמקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים מיום הרכישה - עד תום שבע שנים;

(ב) נבנו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 20 יחידות דיור למגורים לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין בידי הקרן, ובלבד שהמקרקעין נרכשו במכרז שפרסמה המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, והוכח להנחת דעתו של המנהל, כהגדרתו בחוק מיסוי מקרקעין, שלא היה ניתן להוציא היתר בנייה בתוך תקופה של 30 חודשים מיום רכישת המקרקעין;

(ג) נרכשו על ידי קרן להשקעות במקרקעין 15 יחידות דיור למגורים לפחות, במתחם מקרקעין רצוף, או שנבנו 15 יחידות דיור כאמור לפחות עד תום שבע שנים מיום רכישת המקרקעין, ובלבד שהן מצויות במקרקעין באזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות

לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה.

17.5.4. <u>מכירה למשכיר ממשיך</u>

מכירה של כל יחידות המגורים המושכרות כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" לרוכש אחד שהתחייב להשכיר את יחידות המגורים כאמור לתקופה של 10 שנים נוספות לפחות, ובלבד שלפני המכירה לאותו רוכש, שימשו יחידות הדיור האמורות למטרת השכרה למגורים, בהתאם לאותה פסקה לתקופה של 10 שנים לפחות;

17.5.5. <u>מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה</u>

"מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה" - מקרקעין שמתקיים בהם אחד מאלה:

(1) הם אינם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, ומיום רכישתם בידי קרן להשקעות במקרקעין עד יום מכירתם, לרבות במכירה פטורה ממס, חלפו פחות מארבע שנים;

(2) הם מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, שנמכרו בידי קרן להשקעות במקרקעין לפני שחלפו ארבע שנים מיום שהפכו למקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, למעט מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה";

17.5.6. <u>הכנסות חריגות</u>

הכנסות חריגות של קרן להשקעות במקרקעין - הכנסותיה אלה:

(1) הכנסה ממכירת מלאי עסקי;

(2) הכנסות למעט הכנסות כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג), ששיעורן הכולל עולה על 5% מכלל הכנסותיה של הקרן בשנת המס:

(א) הכנסות ממקרקעין מניבים, הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה והכנסות ממכירת זכויות בנייה במקרקעין שהיו מקרקעין מניבים ביום רכישתם; לעניין פסקת משנה זו, "הכנסות ממקרקעין לצורכי דיור להשכרה" - למעט הכנסות ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" אם נמכרו בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

(ב) הכנסות מניירות ערך הנסחרים בבורסה, ממילוות מדינה ומפיקדון;

(ג) הכנסות שלפי סעיף 7 לחוק תיאומים בשל אינפלציה רואים אותן כהכנסות מעסק;

(3) הכנסה ממכירת מקרקעין כאמור בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה", אם נמכרו בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה, בהתאם לאותה פסקה, ובלבד שלא נמכרו בדרך של מכירה למשכיר;

* לעניין פסקאות (2) ו-(3), "**הכנסות**" - לרבות שבח מקרקעין ולמעט שבח מקרקעין בשל מכירה כאמור בסעיפים 49כב, 49לג או 49לג1 לחוק מיסוי מקרקעין.

17.5.7. <u>ההכנסה (אצל המשקיעים) מקרן להשקעות במקרקעין</u>

64א4. (א) לצורך חישוב המס, שיעורי המס וקיזוז ההפסדים, תיחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין, שהועברה לבעלי המניות כאמור בסעיף 64א9, כהכנסתם החייבת של בעלי המניות (בפקודה זו - ההכנסה החייבת של בעלי המניות).

(ב) ההכנסה החייבת של בעלי המניות תחויב במס במועד שבו הועברה אליהם.

(ג) על אף האמור בסעיף קטן (א), לעניין שיעורי המס -

(1) הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור של 70%, בלא זכאות לפטור, לניכוי לזיכוי או לקיזוז;

(2) הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס כאמור בסעיפים 121 או 126, לפי הענין;

(3) הכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור, יחויבו במס בשיעור של 20%.

(ד) סיווגה של ההכנסה החייבת של בעלי המניות למקור הכנסה, יהיה בהתאם למקור ההכנסה שממנו הופקה או נצמחה בידי הקרן, ויחולו לענין זה הוראות אלה:

(1) ההכנסה לא תיחשב כהכנסה מיגיעה אישית;

(2) הכנסה בסכום הוצאות הפחת, יראו אותה כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי הענין;

(3) סכומים שהועברו לבעלי המניות מעבר לסכום ההכנסה החייבת של הקרן ולסכום הוצאות הפחת כאמור בסעיף 64א9(ב), יחויבו במס כהכנסה מרווח הון או משבח, לפי העניין.

(ה) הכנסה חייבת של קרן להשקעות במקרקעין שאינה הכנסה חייבת של בעלי המניות, תחויב במס לפי הוראות אלה:

(1) הכנסה חייבת ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בשיעור הקבוע בסעיף 126;

(2) הכנסות חריגות יחויבו במס בשיעור של 60%;

(3) הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.

(ו) ההכנסה החייבת של בעל מניות תהיה פטורה ממס, ובלבד שאינה הכנסות חריגות או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", אם בעל המניות הוא אחד מאלה:

(1) קופת גמל לגיל פרישה או מוסד ציבורי - ובלבד שלעניין הכנסתו של המוסד הציבורי ממכירת מקרקעין יינתן פטור של מחצית המס; בפסקה זו, "קופת גמל לגיל פרישה" ו"מוסד ציבורי" - כהגדרתם בסעיף 9(2);

(2) תושב מדינה גומלת, המנהל תכנית חיסכון לגיל פרישה או תכנית חיסכון לטווח ארוך, הדומה במהותה לקופת גמל, וכן קרן פנסיה שהיא תושבת מדינה גומלת או המנוהלת על ידי תושב מדינה גומלת, ובלבד שבמדינת המושב פטורים הרווחים שקיבלו ממס, בשל היותם רווחים על חיסכון לגיל פרישה.

(ז) מסי חוץ ששילמה קרן להשקעות במקרקעין יותרו בניכוי מההכנסה שבשלה שולמו, ועל אף האמור בהוראות פקודה זו לא יינתן לקרן או לבעלי מניותיה זיכוי בשלהם.

(ח) הפסדים שהיו לקרן להשקעות במקרקעין לא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם של בעלי מניותיה.

(ט) על קרן להשקעות במקרקעין לא יחולו הוראות פרק שביעי 1 לחוק לעידוד השקעות הון.

17.5.8. <u>ניכוי המס</u>

64א5. (א) בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות תנכה קרן להשקעות במקרקעין מס, או באישור המנהל - ינכה תאגיד בנקאי או חבר בורסה מס, לפי הוראות אלה:

(1) משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה ומקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, וכן מהכנסה בסכום הוצאות הפחת - בשיעורים הקבועים בסעיף 91, או בסעיף 48א לחוק מיסוי מקרקעין, לפי הענין;

(1א) מהכנסה חייבת ממקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה שאינם מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה, לרבות שבח ריאלי ממכירת מקרקעין כאמור - בשיעור של 20% ;

(2) מהכנסות חריגות - בשיעור של 70% ;

(3) מהכנסה חייבת אחרת - בשיעור המס המרבי הקבוע בסעיף 121 או בשיעור מס אחר שקבע שר האוצר, באישור ועדת הכספים של הכנסת, או בשיעור המס הקבוע בסעיף 126(א), לפי הענין ;

(4) מהכנסה חייבת שהועברה לבעל מניות שהוא קרן נאמנות פטורה כהגדרתה בסעיף 88 - כמפורט בפסקאות משנה (א) עד (ג) שבפסקה זו, לפי הענין, ועל אף האמור בסעיף 129ג, יראו מס ששולם לפי פסקה זו כמס סופי שקרן הנאמנות הפטורה חייבת בו והיא לא תהיה זכאית לכל פטור, ניכוי, זיכוי או קיזוז בשלו :

(א) משבח מקרקעין או מרווח הון, למעט משבח או מרווח במכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה - לא ינוכה מס ;

(ב) מהכנסות חריגות - בשיעור של 60% ;

(ג) מהכנסה חייבת אחרת - בשיעור הקבוע בסעיף 126(א).

(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), בעת תשלום ההכנסה החייבת של בעלי המניות, שאינה הכנסות חריגות או הכנסות ממכירה כאמור בפסקה (2) להגדרה "מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה", לבעל מניות כאמור בסעיף 64א4(ו), לא ינוכה מס.

(ג) (1) הועברה לבעלי מניות הכנסה חייבת שלפני ההעברה חויבה במס לפי הוראות סעיף 64א4(ה), יראוה כהכנסה מדיבידנד ולא יחולו עליה הוראות סעיף קטן (א), והמס שתנכה הקרן יהיה המס שעליה לנכות בתשלום דיבידנד לבעלי מניותיה או בתשלום דיבידנד לבעלי מניות מהותיים בה, לפי הענין ;

(2) כנגד המס ששילמה הקרן כאמור בסעיף 64א4(ה) לא יינתן זיכוי לבעלי מניותיה.

(ד) פקיד השומה רשאי להתיר בכתב שלא ינוכה מס כאמור בסעיף קטן (א), או שינוכה פחות מהשיעורים הקבועים בו, אם היה סבור שההכנסה החייבת של בעל המניות אינה חייבת במס או שהמס עליה הוא פחות מהשיעורים הקבועים בסעיף קטן (א).

(ה) הסכומים שינוכו ישולמו לפקיד השומה במועד שנקבע ויצורף אליהם דין וחשבון כפי שנקבע.

17.5.9. <u>מס רכישה מופחת על מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או על מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה</u>

64א7א. (א) קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצורכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצורכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין האמורים, ובלבד שאם התקיים אחד מהמפורטים להלן, תהיה חייבת הקרן בתשלום הפרש מס הרכישה בהתאם לשיעורי מס הרכישה שחלו על המקרקעין ביום רכישתם לפי חוק מיסוי מקרקעין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית כהגדרתם בחוק מיסוי מקרקעין מיום הרכישה עד יום התשלום:

(1) מניותיה לא נרשמו למסחר בבורסה בהתאם להוראות סעיף 64א3(א)(2);

(2) המקרקעין לא הפכו למקרקעין מניבים בתוך חמש שנים מיום רכישתם בידי הקרן, ובאזור הנגב או הגליל כהגדרתם בחוק הרשות לפיתוח הנגב, התשנ"ב-1991, ובחוק הרשות לפיתוח הגליל, התשנ"ג-1993, בהתאמה, וכן מקרקעין שהוגשה לגביהם בקשה לתוספת זכויות בתוך שנתיים ממועד הרכישה – בתוך שבע שנים;

(3) המקרקעין הפכו למקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה.

(ב) רכשה קרן להשקעות במקרקעין קרקע שרק חלק מיחידות הדיור המתוכננות להיבנות עליה הן לצורכי דיור להשכרה, יקבע המנהל את שווי הרכישה.

17.5.10. <u>הוראות לעניין חברה שחדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין</u>

64א10. חדלה חברה להיות קרן להשקעות במקרקעין, יחולו הוראות אלה:

(1) הוראות פרק זה יחולו על הכנסה חייבת שהופקה או שנצמחה בידי הקרן עד ליום שבו חדלה להיות קרן להשקעות במקרקעין (בסעיף זה – יום הסיום) ועל ההכנסה החייבת שהועברה לבעלי המניות עד ליום 30 באפריל של השנה שלאחר השנה שבה הופקה או נצמחה;

(2) הוראות פרק זה לא יחולו על הכנסה שהופקה או שנצמחה בידי החברה לאחר יום הסיום.

17.5.11. <u>מס רכישה במכירה למשכיר</u>

64א10א. (א) מכרה קרן להשקעות במקרקעין, במכירה למשכיר, את יחידות הדיור האמורות בפסקה (4) להגדרה "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה" שבסעיף 64א2, בטרם הסתיימה תקופה של 20 שנים לפחות שבה שימשו יחידות הדיור למטרת השכרה למגורים בהתאם לאותה פסקה, יהיה הרוכש חייב, בשל רכישת יחידות הדיור, בתשלום מס רכישה בשיעור של 15% משווי המכירה של הזכות הנמכרת, אלא אם כן אישרה החברה הממשלתית לדיור להשכרה כי יחידות הדיור ישמשו

למטרה של השכרה למגורים בלבד לתקופה של 10 שנים לפחות, ונתנה, בתום כל שנת מס, אישור כי כל יחידות הדיור שימשו להשכרה למגורים בשנת המס שחלפה, למעט הפסקות ארעיות.

(ב) רוכש כאמור בסעיף קטן (א) ישלם במועד הקבוע בסעיף 90א לחוק מיסוי מקרקעין את מס הרכישה שיהיה עליו לשלם אם ישכיר את יחידות הדיור שרכש לתקופה של 10 שנים לפחות בהתאם להוראות אותו סעיף קטן, וימציא ערובה להבטחת תשלום מס הרכישה בשיעור האמור באותו סעיף קטן, אם יחוב בו, להנחת דעתו של המנהל.

18. **<u>סיכונים סביבתיים ודרכי ניהולם</u>**

18.1. ככלל, פעילות הקרן אינה מאופיינת בסיכונים סביבתיים, אשר יש בהם כדי להשפיע באופן מהותי על פעילותה. יחד עם זאת, הקרן עלולה בנסיבות מסוימות להימצא מחויבת, בהתאם להוראות החוק השונות הנוגעות לאיכות והגנת הסביבה, לטיפול במפגעים סביבתיים מסוימים, בפרט במקום שהקרן הינה בעלת זכויות בקרקעות, וכן לשאת באחריות למפגעים סביבתיים ככל שייגרמו מפעילותה. כמו-כן, שינויים ברגולציה ובחוקים ובתקנות סביבתיים עלולים להשפיע על עלויות התפעול של הקרן. בנוסף, שינויים אקלימיים, קרבה לים ולסביבה חופית, עלולים להשפיע על מצב המבנים והתשתיות. לפרטים נוספים ראו סעיף 23 למתאר.

18.2. <u>המשרד להגנת הסביבה</u>

18.2.1. <u>אישורי NFA (No Further Action) של המשרד להגנת הסביבה למגרשים 106 ו- 109 בנושא חקירת קרקע וגזי קרקע</u>

למיטב ידיעת הקרן, בין השנים 2017 עד 2022 בוצעו בשטח תוכנית שדה התעופה האזרחי והצבאי שדה דב ("**תכנית שדה דב**"), שמגרשים 106 ו- 109 כלולים בה, סקר היסטורי, סקרי קרקע וגז קרקע ושיקום מוקדי קרקעות מזוהמות. במהלך השנים הנ"ל ניתנו על ידי המשרד להגנת הסביבה אישורי NFA נקודתיים בהתאם לשטחים שנחקרו וטופלו. במהלך השנים 2022-2023 בוצעו קידוחי השלמה עבור כל המגרשים בשטח תוכנית שדה דב.

<u>מגרש 106</u> - ביום 21 בנובמבר 2023 אישר המשרד להגנת הסביבה לעניין תכנית שדה דב, כי מבחינת חקירת הקרקע וגזי קרקע הושלם שלב השיקום ואין דרישות רגולטוריות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות ביחס למגרשים שונים המצויים בתכנית שדה דב, ובהם גם מגרש 106.

<u>מגרש 109</u> - באותו אישור משרד הגנ"ס המוזכר לעיל, צוין לגבי מגרשים שונים בתוכנית שדה דב, לרבות ביחס למגרש 109, כי אותרו בהם ריכוזים של גז הקרקע, החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים, וכי דרישות למיגון המבנים ייקבעו פרטנית לכל מגרש בכפוף לבינוי המתוכנן. ביום 12 בפברואר 2024 אישר המשרד להגנת הסביבה, כי מפרט המיגון שהציגה הקרן ביחס למגרש

109 מאושר מבחינת המשרד לביצוע, וכי אין למשרד דרישות נוספות בהיבטי קרקעות מזוהמות וגזי קרקע.

18.2.2. <u>זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב</u>

למיטב ידיעת הקרן, בפברואר 2026 הודיעו המשרד להגנת הסביבה ורמ"י על ממצאים ראשוניים של זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב.[24] הזיהום התגלה במסגרת חקירות קרקע ומי תהום שבוצעו בין 2022-2025, לאחר הנחיה של רשות המים לבצע בדיקות נוספות באתר. חומרים אלה לא נבדקו במסגרת סקרי קרקע וגז קרקע ושיקום מוקדי קרקעות מזוהמות בשנים שקדמו לכך (2017-2022), באשר לא הייתה בישראל מדיניות מחייבת לבדיקתם.[25] על פי רשות מקרקעי ישראל, זיהום מי התהום באתר אינו מהווה סכנה למקורות מים המשמשים להפקת מי שתיה, אולם זיהום מי התהום מהווה סיכון סביבתי, בשים לב לעובדה שהאתר מיועד לבנית בתי מגורים. במהלך העבודות עלולות להתפנות מהשטח קרקעות מזוהמות ליעדי קצה שונים שאינם מורשים, דבר שעלול להוות סיכון למקורות מים, וכן בשל הקרבה והפגיעה האפשרית בסביבה החופית והימית.

בהתאם לאמור, למיטב ידיעת הקרן, המשרד להגנת הסביבה פנה לכלל היזמים בעלי הקרקעות במתחם שדה דב בנושא הצורך לבצע בדיקות לעניין זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב ("**בקשת משרד הגנ"ס**" או "**הבקשה**").

<u>מגרש 106</u>: בהמשך לבקשת המשרד הגנ"ס, במתחם שדה דב ב' (מגרש 106) בוצע סקר קרקע מקיף על ידי חברה המתמחה בתחום, על פי תכנית סקר שאושרה מראש על ידי המשרד להגנת הסביבה, שממנו עולה כי לא נמצאו במגרש 106 חריגות בריכוזי PFAS בערכי הסף המחמירים ביותר. בהמשך לכך, ביום 16 במרץ 2026, הודיע המשרד להגנת הסביבה לקרן כי הוא מקבל את המלצות הסקר במלואן, וכי על בסיס ממצאי הדו"ח אין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות במגרש. עם זאת ציין המשרד להגנ"ס כי מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע יבוצע בהתאם לממצאי סקרים קודמים במידה ונדרש במגרש זה.

---

[24] <u>מקור מידע חיצוני</u>: מתוך <u>אתר רשות מקרקעי ישראל</u>.

[25] <u>מקור מידע חיצוני</u>: על פי <u>אתר משרד הבריאות</u>, בתקנות מי השתיה בישראל מ- 2013 לא נקבעו ערכי סף לתרכובות PFAS. אך בשנת 2020 משרד הבריאות אימץ ערכי סף ל- PFAS על בסיס תקן קנדי, בהתאם להמלצת הוועדה המייעצת למי שתיה. בשנת 2022 משרד הבריאות אימץ תקן אירופאי ל- PFAS במי שתייה, אשר נועד להיכנס לתוקף בינואר 2026 במדינות האיחוד האירופאי וגם בישראל. בהתאם משרד הבריאות ביצע בין דצמבר 2021 לפברואר 2022 סקר לבדיקת תרכובות PFAS במאה מתקני הפקת מי שתיה, וסקר נוסף בוצע במהלך 2023 ב- 192 קידוחי מי שתייה, כאשר משרד הבריאות ממשיך לפעול בהתאם לממצאים להבטיח את איכות מי השתיה המסופקים ולהגנה על בריאות הציבור.

יודגש, כי למועד המתאר, ביחס לפרויקט שדה דב ב' (מגרש 106) העבודה ממשיכה להתנהל כסדרה, בהתאם לאישורים הסטטוטוריים ובהתאם להיתר הבנייה לעבודות החפירה והדיפון בקרקע.

<u>מגרש 109</u>: בקשת משרד הגנ"ס התקבלה באופן גנרי אצל הקרן גם ביחס למגרש 109. הואיל והבקשה התקבלה לאחר גמר עבודות החפירה ובמהלך ביצוע עבודות שלד החניון, לא ניתן היה לבצע בדיקות לזיהום קרקע. כמו-כן, עד לחודש מרץ 2026 בדיקת מי תהום התבצעה באופן חודשי, כאשר בבדיקה נבדקו גם המזהמים המדוברים. בהמשך לשאיבות מי תהום עד חודש מרץ 2026 ותוצאות הדיגום שבוצעו באתר על ידי הקרן או מי מטעמה, הודיעה הרשות הממשלתית למים וביוב לגוף הדוגם מטעם הקרן, שאין צורך לדגום את מי התהום באתר ל- PFAS בדיגומים הבאים, וזאת עד להודעה אחרת. עם זאת, נדרשת הקרן להוסיף ולנטר חומרים נוספים כגון יונים ראשיים וחומרים אורגניים נדיפים (VOC's).

למועד המתאר, לא התקבלו מאת המשרד להגנת הסביבה או מכל גורם ממשלתי או רגולטורי אחר) הנחיות נוספות או אחרות לטיפול במי התהום.

יודגש כי למועד המתאר, ביחס לפרויקט שדה דב א' (מגרש 109) העבודה ממשיכה להתנהל כסדרה, בהתאם לאישורים הסטטוטוריים, קיים היתר בנייה מלא לפרויקט, עבודות החפירה והדיפון בקרקע הסתיימו והקרן החלה בביצוע עבודות השלד.

המידע והערכות הקרן לעיל, בין היתר בקשר עם המשך התקדמות עבודות הבניה כסדרן וכמתוכנן בפרויקטים במתחם שדה דב (מגרשים 106 ו- 109 של הקרן כנ"ל), עמידת הקרן בדרישות הרגולטוריות של המשרד להגנ"ס לרבות בכל הנוגע לחקירת קרקע וגזי קרקע ולבדיקות בנושא זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב, היעדר הנחיות מצד המשרד להגנת הסביבה ו/או גורמים רגולטוריים אחרים, וכן באשר להשלכות האפשריות של היעדר בדיקות קרקע כאמור, לרבות לוחות זמנים, מועדים, תחזיות, הערכות, כוונות או תוכניות של הקרן הנוגעות לכך, כוללים "מידע צופה פני עתיד", כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, אשר התממשותו אינה וודאית ויתכן ולא יתממש או לא יתממש במלואו או יתממש באופן השונה מהותית מכפי שנצפה מלכתחילה, וזאת בין היתר בשל גורמים שאינם בשליטת הקרן (והחברה לאחר השלמת הסכם המיזוג), לרבות שינויים בלתי צפויים בדרישות רגולטוריות של המשרד להגנ"ס או משרדים או גורמים רגולטוריים אחרים, ממצאים או דרישות חדשות או נוספות שיידרשו, קבלת הנחיות או דרישות חדשות או נוספות מאת המשרד להגנת הסביבה או רשויות מוסמכות אחרות, ממצאים אפשריים ביחס למי התהום והימצאות המזהמים במסגרת בדיקות שוטפות, עיכובים בלתי צפויים בעבודות, וכן התממשות איזה מגורמי הסיכון של הקרן, כמפורט בסעיף 23 למתאר.

19. <u>**מגבלות ופיקוח**</u>

פעילות הקרן כפופה, בין היתר, לחוקים ותקנות בתחום דיני המקרקעין, לרבות לחוקי

ותקנות מיסוי מקרקעין, הוראות הפקודה ביחס לקרן להשקעות במקרקעין, חוקים ותקנות שעניינם תכנון והבנייה, כגון, דיני התכנון והבנייה מכוח חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, חוק המכר (דירות), התשל"ג-1973, חוק המכר (דירות) (הבטחת השקעות של רוכשי דירות), תשל"ה-1974, חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971, חוק רשות מקרקעי ישראל, תש"ך-1960 (ומועצת מקרקעי ישראל שהוקמה מכוחו), דיני איכות והגנת הסביבה וכיוצא באלו, וכן החלטות שונות של גופים סטטוטוריים כגון רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") החברה הממשלתית רשות הפיתוח ("**ר"פ**") וקרן קיימת לישראל ("**קק"ל**"), משרד הפנים (מנהל התכנון) ומשרד הבינוי והשיכון וכן הקרן הממשלתית "דירה להשכיר".

נכסי הקרן נמצאות בבעלות מדינת ישראל באמצעות רמ"י, והם מוחכרים מרמ"י בחכירה ארוכת טווח (חכירה מהוונת). משכך, חלות על הזכויות במקרקעין והעסקאות בקשר עימם הוראות החוזים ובהתאם עשויות לחול גם הוראות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות בקרקע, וכן הקרן אף עשויה לשאת בתשלומים שונים לרמ"י במהלך תקופת החכירה. בנוסף, על הקרן (או מי מטעמה) לפעול בהתאם לפקודת הבטיחות בעבודה [נוסח חדש] התש"ל-1970 ותקנותיה להבטחת בטיחות הפועלים באתרי בנייה.

להלן תיאור תמציתי (ולא ממצה) של עיקר הוראות החקיקה, התקנות, ההסדרים וההוראות שפעילותה של הקרן כפופה להן או מושפעת מהן:

19.1. <u>חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה 1965 והתקנות שהוצאו מכוחו</u> ("**חוק התכנון והבנייה**")

חוק התכנון והבנייה אוסר על בנייה ללא קבלת היתר בנייה מתאים מהרשויות. בנייה ללא היתר או תוך סטייה מהיתר מהווה עבירה פלילית. בנוסף, חוק זה מתווה את ההתנהלות מול הרשויות בנוגע להליכי התכנון, הרישוי, הביצוע והביקורת לרבות קבלת היתרי בניה, אישור ושינוי תוכניות בניין עיר, קבלת טופס 4, אישורי אכלוס ועוד.

<u>תקנות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראת שעה) (דיור בהישג יד להשכרה), תשע"ה-2015</u>

בשנת 2015 פורסמה הוראת השעה, המגדירה את התקופה שבה ישמשו יחידות הדיור לדיור בהישג יד להשכרה, וקובעת דמי שכירות מופחתים בשיעור שהוא 20% פחות מדמי השכירות המשולמים בשוק החופשי, לפי קביעת השמאי הממשלתי הראשי, ובתוספת דמי ניהול ואחזקה.

19.2. <u>רשות מקרקעי ישראל (רמ"י)</u>

המקרקעין בהם לקרן יש זכויות (מגרשים 106 ו-109 במתחם שדה דב), נמצאים בבעלות המדינה באמצעות רשות מקרקעי ישראל, והם מוחכרים לחברה בהסכם חכירה ו/או בהסכם פיתוח. לפיכך, חלות על זכויות הקרן במקרקעין האמורים הוראות שונות בהתאם להסכמי החכירה, לרבות בקשר עם שינוי ייעוד וניצול הזכויות במקרקעין, כמקובל בחוזים עם רשות מקרקעין ישראל. הקרן עשויה לשאת בתשלומים שונים לרשות, כגון תשלום דמי היתר, דמי הסכמה, דמי חכירה ודמי היוון.

<u>החלטת מועצת רמ"י מינואר 2024</u>

בחודש ינואר 2024 על פי החלטת מועצת רשות מקרקעי ישראל (בס"ק זה "**החלטת רמ"י**"), בפרויקטים של דיור להשכרה תתאפשר מכירת 40% מהדירות המיועדות להשכרה לשוק החופשי ("**החלק המותר**") בכפוף לכך שהרוכש ימשיך להשכיר את הדירות במתווה דומה. אף על פי כן נכון למועד הדוח, ההחלטה כאמור אינה מיושמת בשוק בפועל בשל מגבלות רגולטוריות המחייבות את מכירת מלוא הדירות בחלק המותר לגורם אחד (בבעלות אחודה; ולא מאפשרות למכור חלקים מתוך החלק המותר ליחידים וזאת בניגוד למהות החלטת רמ"י בתוכניות שאושרו בותמ"ל). לפיכך, לצורך יישום החלטת רמ"י בפועל עשוי להידרש תיקון חקיקה בנושא.

19.3. <u>חקיקה סביבתית</u>

מקום שמתגלה זיהום קרקע או מים, דיני מדינת ישראל מטילים בהתאם לנסיבות אחריות על גורמים שונים ביחס לזיהום שנגרם. בנסיבות מסוימות, האחריות לטיהור הזיהום עשויה לחול גם על מי שהוא מחזיק בקרקע, גם אם לא פעילותו של המחזיק היא שגרמה לזיהום. כמו כן, רשויות התכנון והמשרד להגנת הסביבה יכולים להתלות מתן היתרים לשימוש בקרקע, כגון היתרי בנייה, בכך שהקרקע או מי התהום ינוקו מזיהום קיים, באופן המטיל דה-פקטו את האחריות ואת העלויות להסרת הזיהום על המחזיק, גם אם מבחינה משפטית האחריות מוטלת על גורם אחר.

בכנסת נדונה כבר שנים ארוכות הצעת חוק מניעת זיהום קרקע ושיקום קרקעות מזוהמות, התשע"א-2011, אשר צפויה להסדיר ולשנות את המשטר הנוגע לטיפול בקרקעות מזוהמות בישראל, ובין היתר להרחיב את קשת הנסיבות שבהן ניתן להטיל חובות לטיהור קרקע מזוהמת גם על מחזיק שאין לו זיקה לזיהום שנגרם. לא ניתן להעריך האם הצעת החוק תעבור בכנסת ואם כן – מתי ובאיזה נוסח, אך לא ניתן לשלול את האפשרות שחקיקה כזו תטיל חובות רטרואקטיביות ביחס לקרקעות שיתגלה בהן זיהום.

19.4. <u>אישורי רשויות רגולטוריות</u>

בטרם תחילת בנייה ובסיומן של עבודות בנייה, על הקרן לקבל אישורים מהרשויות המוסמכות השונות, ובכלל זה רשויות כיבוי אש, עירייה ופיקוד העורף וזאת לצורך קבלת אישורים לבנייה, לאכלוס, לקבלת תעודת גמר ולמסירה ללקוחות.

19.5. <u>אגרות והיטלים</u>

הקמת פרויקט נדל"ן כפופה לאגרות והיטלים, בהתאם לחוקי עזר מקומיים, הכרוכים בהחזקת מקרקעין וכן בבנייה עליהם, כגון אגרות והיטלי סלילה, ביוב, מים, ניקוז וכדומה. כמו-כן במקרה של שינוי תכנוני (אישור תכנית, הקלה, או שימוש חורג) המשביח את הזכויות במקרקעין, קיימת כפיפות גם להיטל השבחה המעוגן בחוק התכנון והבנייה.

19.6. <u>חוק השכירות והשאילה, תשל"א-1971</u>

פעילות הקרן ביחס לנכסים המושכרים תהיה כפופה אף להוראות חוק השכירות, המסדיר את מערכת היחסים שבין המשכיר לשוכר, וקובע, בין היתר, הוראות בדבר

מסירת הנכס וקבלתו, התאמת המושכר והזכויות בו, טיפול בפגמים במושכר וכיו"ב.

19.7. <u>גופים סטטוטוריים ורשויות סטטוטוריות</u>

פעילות הקרן כפופה להחלטות שונות של גופים סטטוטוריים כגון רמ"י, חברת 'דיור להשכיר', וכן של משרדי ממשלה שונים, לרבות משרד הבינוי והשיכון, משרד הפנים ומשרד הגנת הסביבה (ראו סעיף 18.2 למתאר).

20. **<u>הסכמים מהותיים והסכמי שיתוף פעולה</u>**

20.1. <u>המכרזים של דירה להשכיר לפרויקטים במתחם שדה דב</u>

<u>מכרז בקשר עם פרויקט שדה דב א' (מגרש 109)</u>

במהלך שנת 2021 רשות מקרקעי ישראל ("**רמ"י**") ודירה להשכיר פירסמו מכרז לרכישת זכויות חכירה במקרקעין שמצויים במגרש 109 במתחם שדה דב, שכונת אשכול, תל אביב ("**המתחם**"), למטרת הקמת, תפעול ותחזוקת מתחם מגורים להשכרה לטווח ארוך במתחם שדה דב, שכונת אשכול, תל אביב (בסעיף זה: "**המכרז**").[26] במכרז זה, רמ"י ודירה להשכיר הזמינו הצעות לחתימה על חוזה חכירה ישירה מהוון לתקופה של 98 שנים (עם אופציה ל-98 שנים נוספות). מטרת ההתקשרות היא תכנון והקמה של מתחם מגורים שיכלול לפחות 324 דירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח למגורים למשך תקופה שלא תפחת מ-20 שנה רצופות ("**תקופת ההשכרה**"). 50% מהדירות בפרויקט זה ייועדו לדיור בשכר דירה מפוקח לזכאים ("**דירות בשכר דירה מופחת**") ויתר הדירות יושכרו בשוק החופשי ("**דירות בשוק החופשי**"). בתום תקופת ההשכרה, הזוכה במכרז ("**היזם**" או "**הזוכה**") יהיה רשאי למכור את זכויותיו בדירות או במתחם. שטחי מסחר במתחם זה יהיו ניתנים למכירה כמקשה אחת בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

בעלי השליטה הגישו הצעתם לרכישת זכויות החכירה על פי המכרז (ההצעה הוגשה לפני הקמת הקרן ובנאמנות עבורה), ובדצמבר 2021 נבחרה ההצעה כהצעה הזוכה במכרז זה.

<u>להלן תיאור תמציתי של פרטי המכרז</u>:

<u>תיאור המקרקעין</u> - מגרש 109 במתחם, המיועד לבניה רוויה למגורים, למטרת השכרה ארוכת טווח, ביחס ל- 324 יחידות דיור בסך הכל.

למיטב ידיעת הקרן, למועד המתאר, המקרקעין שבהם מצוי המגרש טרם עברו הליך של פרצלציה. בהתאם, מבחינה רישומית, למועד המתאר, זכויות הקרן במגרש (קרי, חכירה מהוונת) רשומות רק במרשמי רמ"י (אך לא במרשמי רשם המקרקעין).

<u>היבטים תכנוניים ופיזיים שונים שנקבעו במכרז</u> - על המגרשים חלה תכנית תמל/3001. זכויות הבנייה, שיעור הניצול וכל התנאים להיתר בנייה הם בהתאם לתכניות החלות ולדין. תנאים להיתר בנייה כללו בין היתר, תכנית עיצוב ופיתוח

---

[26] <u>מקור מידע חיצוני</u>: ניתן לעיין במסמכי המכרז ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u>. התיאור בסעיף זה הוא תיאור תמציתי ואינו ממצה או מהווה תחליף לעיון המסמכי המכרז המלאים כאמור.

אדריכלי, בדיקת גזי קרקע/זיהום קרקע, הקמת מערכות תשתית וביצוע בדיקות שונות (לרבות מערכת פניאומטית לפינוי אשפה (באחריות עיריית ת״א), העתקת קו חירום של האיגודן וסקר אסבסט). על פי תנאי המכרז, היזם מחויב לבנות את מלוא הדירות שניתן על פי התב״ע. נקבע שהשבחה שתחול לאחר קביעת הזוכה במכרז תוטל במלואה על הזוכה (ללא זכות להשבה). כמו-כן, אם תאושר הגדלת מספר הדירות (בהקלה/החלטה תכנונית), היזם מתחייב לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות לטווח ארוך, כאשר 50% מהן לזכאים בשכ״ד מופחת, וישפה את דירה להשכיר/רמ״י. לפי תנאי המכרז, רמ״י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הגדלת מספר יחידות הדיור. עוד נקבע שהיזם יישא בתשלום נוסף של הוצאות פיתוח בגין כל שינוי/הקלה בתכנית/תכנון הגורם להגדלת הוצאות הפיתוח. בנוסף, היזם יישא בעלויות ביצוע סקר ארכיאולוגי, ופיקוח וחפירות הצלה במקרה של גילוי עתיקות. כן, היזם יהיה אחראי לטיפול בעודפי חול, אדמה, פסולת וכיו״ב.
מסמכי המכרז מחייבים את הזוכה, בין היתר, להתקשר עם ספקים שונים שתנאי המכרז הכתיבו, לרבות עם ספקים שונים בתקופת הקמת הפרויקטים, ובנוסף, קובעים תנאי התקשרות מסויימים (למשל הסכמי שכירות בכל הקשור לדירות בשכר דירה מופחת).

<u>לוחות זמנים שונים לבנייה והשכרה שנקבעו במכרז</u> - היזם יחויב להשלים את בניית המתחם בתוך 48 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה התשתית, כאשר נקבעו לוחות זמנים לשלבי התכנון והבנייה השונים.[27]

<u>ערבויות שונות בתקופת קיום ההסכם</u> - נקבעו ערבויות לקיום הסכם כמפורט: (1) ערבות לתקופת הבנייה (שאמורה להיות מופחתת על פני התקופה); (2) ערבות לתקופת ההשכרה. נקבע שאי עמידה בלוחות הזמנים לתקופות השונות, תאפשר לדירה להשכיר לגבות קנסות (עד 10,000,000 ש״ח).[28] תקופת ההשכרה על פי תנאי המכרז: 20 שנה רצופות ממועד קבלת טופס 4 ו-5 לפרויקט. 50% מהדירות יושכרו לזכאים בשכר דירה מופחת לתקופה של 3 שנים עם אופציה להארכה (סה״כ תקופת שכירות כולל הארכה של האופציות - עד 10 שנים). עוד קובעים מסמכי המכרז שכר דירה מופחת מקסימלי נקוב למ״ר (גובה שכר הדירה כאמור הולך ופוחת לפי גודל הדירות להשכרה) ודמי אחזקה מקסימליים. דירות בשוק החופשי יושכרו לתקופה של 5 שנים עם אופציה ל-5 שנים נוספות (סה״כ עד 10 שנים). על פי מסמכי המכרז,

---

[27] בהקשר זה יצויין, כי מועד המסירה החוזי (הפורמאלי) שנקבע על פי תנאי המכרז ובהתאם להסכם החכירה (כמתואר בסעיף 20.3 למתאר) לגבי הפרויקט שנבנה על מגרש 109 הינו דצמבר 2025, שחלף במועד מתאר זה. למועד המתאר, הקרן פועלת לקידום הפרויקטים ולהשלמתם בהתאם לתכניות העבודה המעודכנות, ואולם אין ודאות כי יעלה בידה לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמים כאמור (לרבות בקשר עם מועדים מעודכנים, אם וככל שייקבעו בהסכמה עם דירה להשכיר ו/או עם רמ״י) או כי לא יינקטו כלפיה צעדים או יועלו כלפיה טענות בקשר עם אי עמידה במועדים אלה. ראו סעיף 20.2 למתאר בקשר עם תיאור הסכמי ההתקשרות עם ׳דירה להשכיר׳. לאור הערכת הקרן במועד זה ביחס למועד השלמת הבניה לעומת המועדים שנקבעו במכרזים, הקרן תפנה לרמ״י ולדירה להשכיר בבקשות אורכה להשלמת מועדי הבניה וזאת בהתאמה לאורכות האפשריות לפי דין. הקרן מעריכה, על בסיס ניסיונה, כי האורכות תתקבלנה. **הערכות הקרן, בין היתר ביחס למועד השלמת הבניה וקבלת אורכות לשם כך, מבוססות, בין היתר, על ניסיונה ועל הפרקטיקות הנהוגות בתחום פעילותה (ופעילות קבוצת שיכון ובינוי) לאורך השנים (לרבות על פי נהלי רמ״י או דירה להשכיר). יובהר, כי הנתונים וההערכות אלה מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים או להתקיים באופן חלקי או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בחברה או בשליטתה. לפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר כתוצאה מהחלטות של ׳דירה להשכיר׳ או רמ״י או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון המפורטים במתאר.**

[28] ראו בהקשר זה ה״ש קודמת לעיל.

היזם מחויב לאחריות ובדק לפי חוק המכר (דירות) ולניהול ותחזוקה תקינה של המתחם.

<u>תשלומים שונים שנקבעו במכרז</u> - היזם ישלם את מחיר הקרקע ואת הוצאות הפיתוח (הקבועות בתנאי המכרז). היזם יחתום על חוזה לביצוע תשתיות עם החברה המפתחת (עיריית ת"א/מי אביבים) וכן נקבעה ערבות ל"אי גרימת נזקים". היזם ישלם ישירות לרשות המקומית תשלום "ישן מול חדש" עבור יחידות דיור נוספות. היזם יישא בכל המסים, היטלי השבחה (לאחר הזכייה), אגרות ודמי הקמה.

<u>תנאים שונים להתקשרות עם הזוכה שנקבעו במכרז</u> - חתימה על חוזה החכירה (עם רמ"י) וההסכם העיקרי (עם דירה להשכיר) בהתאם לתנאי המכרז הותנו בעמידה בתנאים מצטברים, לרבות תשלום מלוא התמורה והוצאות הפיתוח שנקבעו לפרויקט, חתימה על חוזה התשתית עם החברה המפתחת (עיריית ת"א/מי אביבים) וקבלת אישור מהחברה המפתחת, והמצאת ערבויות וכתבי התחייבות לדירה להשכיר. במקרה של הפרה, רמ"י/דירה להשכיר רשאיות לבטל את הזכייה ואת החוזים.

<u>מכרז בקשר עם פרויקט שדה דב ב' (מגרש 106)</u>

לקראת סוף שנת 2021 רמ"י ודירה להשכיר פרסמו מכרז (בנוסף למכרז הקודם) לרכישת זכויות חכירה במקרקעין שמצויים במגרש 106 במתחם למטרת הקמת, תפעול ותחזוקת מתחם מגורים (בסעיף זה: "**המכרז**";[29] וביחד עם המכרז הקודם: "**המכרזים**"). הקרן הגישה הצעתה לרכישת זכויות החכירה על פי המכרז ובסוף אפריל 2022 הודיעה רמ"י שהצעת הקרן נבחרה כהצעה זוכה במכרז על פי החלטת ועדת המכרזים של רמ"י מיום 10 באפריל 2022.

תנאי המכרז לפרויקט שדה דב ב' זה דומים במהותם לתנאי המכרז של פרויקט שדה דב א', בשינויים מסוימים, בין היתר כמפורט באופן תמציתי להלן:

<u>תיאור המקרקעין</u> - המכרז מתייחס למגרש 106 במתחם ול-511 יחידות דיור בסך הכל. למיטב ידיעת הקרן, נכון למועד המתאר, המקרקעין שבהם מצוי המגרש טרם עברו הליך של פרצלציה. בהתאם, מבחינה רישומית, נכון למועד הדוח, זכויות הקרן במגרש (קרי, חכירה מהוונת) רשומות רק במרשמי רמ"י (אך לא במרשמי רשם המקרקעין).

<u>היבטים תכנוניים</u> - בפרויקט זה, נדרש להקצות מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב ("**יחידות העירייה**") בהתאם לתכנית ולמפרט הטכני ונספחים שונים שפורסמו במסמכי המכרז שכוללים הנחיות גנריות לשטחי ציבור. על פי מסמכי המכרז, היזם יתכנן ויבנה את יחידות העירייה על חשבונו, ללא תמורה, ויהיה אחראי לרישום החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת על שם עיריית תל אביב. למיטב ידיעת הקרן, ביחס לפרויקט זה הוגשו מספר עתירות מנהליות, שכולן הסתיימו למועד המתאר.

---

[29] <u>מקור מידע חיצוני</u>: ניתן לעיין במסמכי המכרז ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u>. התיאור בסעיף זה הוא תיאור תמציתי ואינו ממצה או מהווה תחליף לעיון המסמכי המכרז המלאים כאמור.

<u>לוחות זמנים שונים לבניה והשכרה שנקבעו במכרז</u> - היזם חויב להשלים את בניית המתחם בתוך 60 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה התשתית, כאשר שלבי תכנון ובנייה שונים עודכנו בהתאם.[30]

<u>ערבויות שונות בתקופת קיום ההסכם</u> - נקבעו ערבויות לקיום הסכם כמפורט להלן (בסכומים שהינם גבוהים יותר ביחס לסכומי הערבויות שנקבעו במכרז הראשון): ערבות לתקופת הבנייה (שאמורה להיות מופחתת לאורך התקופה);[31] ערבות לתקופת ההשכרה ו- (3) ערבות ל"אי גרימת נזקים" ל"מתחם ב'" (מגרש 106).

20.2. **<u>הסכמי התקשרות עם "דירה להשכיר"</u>**

ביום 25.3.2022 נחתם הסכם התקשרות בין דירה להשכיר לבין בעלי השליטה (שלאחר מכן הוסב לטובת הקרן) (בסעיף זה: "**היזם**" או "**הקרן**") ביחס לפרויקט שדה דב א' (מגרש 109), וביום 17.07.2022 נחתם הסכם התקשרות בין דירה להשכיר לבין הקרן ביחס לפרויקט שדה דב ב' (מגרש 106) (בסעיף זה: "**ההסכם/ים**"), בהמשך לזכיית היזם במכרזים המתוארים לעיל להקמת, תפעול ותחזוקת מתחמי המגורים להשכרה לטווח ארוך במתחם שדה דב, שכונת אשכול, תל אביב ("**הפרויקט/ים**"), ובהתאם לתנאי המכרזים.

<u>להלן תיאור תמציתי של ההסכמים</u>:[32]

לפי ההסכמים, היזם מתחייב לתכנן, להקים ולהפעיל את המתחמים ולהשכיר את הדירות בו בהתאם להוראות ההסכם, מסמכי המכרז והדין, למשך תקופת ההשכרה, ובכפוף לכך שרמ"י תתקשר עם היזם בחוזה חכירה ביחס למקרקעין.[33] ההסכמים קובעים בין היתר שמסמכי המכרזים מהווים חלק בלתי נפרד מההסכמים ומחייבים את היזם. על פי ההסכמים, היזם התחייב לבצע על חשבונו תכנון מלא של הפרויקטים בהתאם לתב"ע, הדין והנחיות רלוונטיות, ולהגיש מסמכי תכנון לאישור דירה להשכיר בשלבים, כאשר הגשת בקשות להיתרי בנייה תתבצע רק לאחר אישור דירה להשכיר למסמכי התכנון.[34] ההסכמים קובעים שאישור דירה להשכיר לתכנון או לבקשות להיתרים אינו מהווה אישור התאמה

---

[30] בהקשר זה יצויין, כי מועד המסירה החוזי (הפורמאלי) שנקבע על פי תנאי המכרז ובהתאם להסכם החכירה (כמתואר בסעיף 20.3 להלן) לגבי הפרויקט שנבנה על מגרש 106 הינו אפריל 2027, וכי לגביו הקרן צופה כי לא תעמוד בו. למועד המתאר, הקרן פועלת לקידום הפרויקטים ולהשלמתם בהתאם לתכניות העבודה המעודכנות, ואולם אין ודאות כי יעלה בידה לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמים כאמור (לרבות בקשר עם מועדים מעודכנים, אם וככל שייקבעו בהסכמה עם דירה להשכיר ו/או עם רמ"י) או כי לא יינקטו כלפיה צעדים או יועלו כלפיה טענות בקשר עם אי עמידה במועדים אלה. ראו סע' 20.2 להלן בקשר עם תיאור הסכמי ההתקשרות עם 'דירה להשכיר'. לאור הערכת הקרן במועד זה ביחס למועד השלמת הבניה לעומת המועדים שנקבעו במכרזים, הקרן תפנה לרמ"י ולדירה להשכיר בבקשות אורכה להשלמת מועדי הבניה וזאת בהתאמה לאורכות האפשריות לפי דין. הקרן מעריכה, על בסיס ניסיונה, כי האורכות תתקבלנה. **הערכות הקרן, בין היתר ביחס למועד השלמת הבניה וקבלת אורכות לשם כך, מבוססות, בין היתר, על ניסיונה ועל הפרקטיקות הנהוגות בתחום פעילותה (ופעילות קבוצת שו"ב) לאורך השנים (לרבות על פי נהלי רמ"י ו/או דירה להשכיר). יובהר, כי הנתונים וההערכות הקרן מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי ו/או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בקרן ו/או בשליטתה. לפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר כתוצאה מהחלטות שונות של 'דירה להשכיר' ו/או רמ"י בניגוד להערכות הקרן כאמור, ו/או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.**

[31] ראו בהקשר זה ה"ש הקודמת לעיל, בקשר עם אי עמידה צפויה במועד מסירה פורמאלי שנקבע.

[32] <u>מקור מידע חיצוני</u>: ניתן לעיין בעותק הסכמי ההתקשרות עם דירה להשכיר ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u> וב-ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u>. התיאור בסעיף זה הוא תיאור תמציתי ואינו ממצה או מהווה תחליף לעיון במסמכי ההתקשרות המלאים שבאתר.

[33] בקשר לכך, לתיאור הסכמי חכירה שנחתמו עם רמ"י, ראו סעיף 20.3 למתאר.

[34] כאמור לעיל, למועד הדוח, היתר בניה מלא התקבל בגין פרויקט שדה דב א'.

לתב"ע ואינו פוטר את היזם מאחריות. עוד קובעים ההסכמים שהיזם אחראי לביצוע עבודות "עד מפתח", לרבות פיתוח ותשתיות, וכן לקבלת כל האישורים הנדרשים, ובכלל זה טופס 4 ותעודת גמר לכל מתחם. במסגרת זו היזם גם אחראי על פרסום מיתוג ועריכת הגרלות לזכאים לשכירת דירה בשכר דירה מופחת בפרויקט "דירה להשכיר", בהתאם לנהלים והתנאים שנקבעו (לרבות בקשר עם הקמת אתר אינטרנט לפרויקט). עמידה בלוחות הזמנים בתקופת הבנייה (לרבות ובכלל זה אי עמידה במועדי מסירת הפרויקטים שנקבעו) הוגדרה כתנאי יסודי ועיקרי, שהפרתו עשויה להביא לחילוט ערבויות שהועמדו לטובת הפרויקטים, לתשלום פיצויים מוסכמים ו/או קנסות שנקבעו בהסכם, ובנסיבות מסויימות, אף עד כדי ביטול ההסכם (לרבות ביטול הסכמי החכירה עם רמ"י כאמור להלן) ולסילוק יד היזם מהמגרשים.[35] על פי ההסכמים, בקרה ופיקוח שתבצע דירה להשכיר במהלך הקמת הפרויקטים אינו גורע מאחריות היזם ואינו מטיל על דירה להשכיר אחריות לטיב התכנון או העבודות. הדירות בפרויקטים מיועדות להשכרה למגורים בלבד במהלך תקופת ההשכרה, והיזם מנוע מלהשכיר את הדירות לשימושים אחרים או לשנות ייעוד בתקופה זו. עוד נקבעו מנגנונים ביחס להשכרת דירות בשכר דירה מופחת לזכאים (לרבות הסכם מובנה לשכירות הכולל בין היתר התיחסות לגבי אופן קביעת שכר הדירה והעדכונים בתקופת השכירות), וכן ביחס להשכרת דירות בשוק החופשי (ולרבות הגבלת עדכוני שכר דירה בתקופת האופציה). על פי ההסכמים, היזם אחראי לניהול ותחזוקה תקינה של הפרויקטים למשך כל תקופת ההשכרה, בהתאם למפרט תחזוקה שנקבע. ההסכמים קובעים שהיזם מחויב בהעברת דיווחים שוטפים שונים שנקבעו לדירה להשכיר, כאשר אי עמידה בחובות דיווח כאמור עשויה לגרור קנסות וחילוט ערבויות.

על פי תנאי ההסכמים, היזם התחייב שלא לשעבד את המקרקעין / המתחם / הפרויקט וזכויותיו בהם לטובת צדדים שלישיים, למעט שעבוד לטובת גוף מממן שאושר ובהתאם להסכם.[36]

על פי הוראות ההסכמים, היזם מחויב לערוך ולקיים ביטוחים שונים שנקבעו, והפרת הוראות אלה מהווה הפרה יסודית.

היזם נושא באחריות רחבה לנזקים ואובדן הקשורים בעבודות/בפרויקט ומתחייב לשפות את דירה להשכיר בגין תביעות והוצאות שנגרמו לה עקב עניינים שבאחריותו.

נקבעו הוראות ייעודיות ביחס לשעבוד תגמולי ביטוח לטובת דירה להשכיר, ואפשרות לסיום ההסכמים במקרים מסוימים שקשורים להיבטי ביטוח.

היזם התחייב לבצע על חשבונו פעולות רישום שונות הקשורות ברישום הזכויות במגרשים, וכן לרשום הערת אזהרה לטובת דירה להשכיר בדבר הימנעות מעשיית עסקה (לרבות מכירה/החכרה/שעבוד) ללא הסכמת דירה להשכיר.

ככלל חל איסור על העברת/הסבת זכויות והתחייבויות היזם או ביצוע דיספוזיציה

---

[35] ראו בהקשר זה ה"ש 28-27 ו-31-30 למתאר, בקשר עם אי עמידה ואי עמידה צפויה במועדי מסירה פורמאליים שנקבעו (דצמבר 2025 ואפריל 2027), בהתאמה, ביחס למגרש 109 ומגרש 106.

[36] בקשר לכך, לתיאור הסכמי המימון שנחתמו בקשר עם רכישת הזכויות בפרויקטים, ראו סעיף 16 למתאר.

בזכויותיו, אלא לפי ההסכם ובכפוף להסכמות נדרשות. בהקשר לכך, נקבע כי פעולות מסוימות ביחס למבנה ההתאגדות/שליטה ביזם עלולות להיחשב העברת זכויות אסורה ולהוות הפרה יסודית.[37] לאחר תחילת תקופת ההשכרה, העברות תהיינה מותנות, בין היתר, בקבלת הסכמת דירה להשכיר (ורמ"י אם נדרש) ובקיום תנאים, לרבות עמידת הנעבר ביכולת פיננסית/מקצועית והעמדת ערבויות וביטוחים.

ההסכם כולל מנגנון קנסות בגין איחורים בשלבי תכנון/בנייה ובגין הפרות נוספות, וכן אפשרות לחילוט ערבויות לצורך גבייה.

כתנאי לתוקף ההסכם, היזם התחייב להעמיד ערבויות אוטונומיות לקיום ההסכם בסכומים ולתקופות שנקבעו, לחדשם במועדים הקבועים ולהשלים סכומים לאחר חילוט. עוד נקבע כי התחייבויות היזם בהסכם ובנספחיו ובחוזה החכירה מול רמ"י הן "תניות שלובות", כך שהפרה או ביטול של אחד מההסכמים משליכים על האחר.

20.3. **<u>הסכמי חכירה עם רמ"י, ר"פ וקק"ל</u>**

ביום 16.5.2022 נחתם הסכם חכירה מהוון בין רשות מקרקעי ישראל (יחד עם רשות הפיתוח וקק"ל) (בסעיף זה: "**המחכירה**") לבין שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים כחוכרים (ביחד ולחוד) בחלקים שווים (כל אחד 1/2) (ולאחר מכן, בנובמבר 2022, הומחו הזכויות לידי הקרן (בסעיף זה: "**החוכר**" או "**הקרן**") בקשר עם מגרש 109. ביום 17.8.2022 נחתם הסכם חכירה מהוון בין המחכירה לבין הקרן בקשר עם מגרש 106[38] (בסעיף זה: "**ההסכם/ים**").

---

[37] יובהר, כי אחד מהתנאים המתלים להשלמת הסכם המיזוג, הוא קבלת אישור דירה להשכיר ורמ"י לשינוי מבנה השליטה בקרן לאחר השלמת עסקת המיזוג. החברה תפעל לקבלת אישורים כאמור, אולם אין ודאות כי תקבל אישורים כאמור או באילו תנאים.

[38] <u>מקור מידע חיצוני</u>: ניתן לעיין באופן כללי בתנאי החכירה ההסטוריים בילקוט פרסומים מס' 4818 מיום 4.11.1999. וגם בהסכמי החכירה עם דירה להשכיר שצורפו למסמכי המכרזים ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u>-כאן וב- ב<u>אתר האינטרנט של דירה להשכיר</u>-כאן. התיאור בסעיף זה הוא תיאור תמציתי ואינו ממצה או מהווה תחליף לעיון במסמכי ההתקשרות המלאים שבאתר.

להלן פרטים שונים על פי הסכמי החכירה האמורים:

פרויקט	מגרש	שטח	ייעוד	שם בעלי הזכויות בנכס	תיאור הזכויות (*)	אופן רישום הזכויות	שעבודים / הערות אחרות במרשם	תקופת חכירה	תקופת חכירה נוספת	מועד להשלמת בניה
שדה דב א'	109	5,221	מגורים ומסחר	הקרן, בשלמות	חכירה מהוונת	במרשמי רמ"י בלבד	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי	98 שנים מיום אישור העסקה (02.12.2021 ועד 01.12.2119)	98 שנים מתום תקופת החכירה	לא יאוחר מ-02.12.2025. [39]
שדה דב ב'	106	9,101	מגורים ומסחר	הקרן, בשלמות	חכירה מהוונת	במרשמי רמ"י בלבד	משכנתא מדרגה ראשונה לטובת מוסד בנקאי	98 שנים (החל מיום 10.4.2022 עד 9.4.2120)	98 שנים מתום תקופת החכירה	לא יאוחר מ-11.4.2027 [40]

(*) יודגש, שלמיטב ידיעת הקרן, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במגרש, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ"י. הזכויות המתוארות בטבלה הינן על פי תמציות אישור זכויות רמ"י מיום 20.4.2026 (ביחס לשני המגרשים).

[39] למען הזהירות יובהר כי אי עמידה במועדים כאמור עשויה להביא לחילוט ערבויות שהועמדו לטובת הפרויקטים, לתשלום פיצויים מוסכמים או קנסות שנקבעו, ובנסיבות שונות, אף עד כדי ביטול ההסכם ולסילוק יד היזם מהמגרש. למועד המתאר, הקרן פועלת לקידום הפרויקטים ולהשלמתם בהתאם לתכניות העבודה המעודכנות, ואולם אין ודאות כי יעלה בידה לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמים כאמור (לרבות בקשר עם מועדים מעודכנים, אם וככל שייקבעו בהסכמה עם דירה להשכיר או עם רמ"י) או כי לא יינקטו כלפיה צעדים או יועלו כלפיה טענות בקשר עם אי עמידה במועדים אלה. לאור הערכת הקרן במועד זה ביחס למועד השלמת הבניה לעומת המועדים שנקבעו במכרזים, הקרן תפנה לרמ"י ולדירה להשכיר בבקשות אורכה להשלמת מועדי הבניה וזאת בהתאמה לאורכות האפשריות לפי דין. הקרן מעריכה, על בסיס ניסיונה, כי האורכות תתקבלנה. ראו ה"ש 27-28 ו-30-31 למתאר. **הערכות החברה, בין היתר ביחס למועדי השלמות הבניה, וקבלת האורכות לצורך השלמת הבניה, מבוססות, בין היתר, על ניסיונה ועל הפרקטיקות הנהוגות בתחום פעילותה (ופעילות קבוצת שיכון ובינוי) לאורך השנים (לרבות על פי נהלי רמ"י ו/או דירה להשכיר). ההערכות אלה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בקרן או בשליטתה. לפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר לאור החלטות שונות של דירה להשכיר או רמ"י בניגוד להערכות הקרן כאמור או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.**

[40] למועד המתאר, הקרן פועלת לקידום הפרויקטים ולהשלמתם בהתאם לתכניות העבודה המעודכנות, ואולם אין ודאות כי יעלה בידה לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמים כאמור (לרבות בקשר עם מועדים מעודכנים, אם וככל שייקבעו בהסכמה עם דירה להשכיר ו/או עם רמ"י) או כי לא יינקטו כלפיה צעדים או יועלו כלפיה טענות בקשר עם אי עמידה במועדים אלה. לאור הערכת הקרן במועד זה ביחס למועד השלמת הבניה לעומת המועדים שנקבעו במכרזים, הקרן תפנה לרמ"י ולדירה להשכיר בבקשות אורכה להשלמת מועדי הבניה וזאת בהתאמה לאורכות האפשריות לפי דין. הקרן מעריכה, על בסיס ניסיונה, כי האורכות תתקבלנה. ראו גם ה"ש 27-28 ו-30-31 לעיל. **הערכות החברה , בין היתר ביחס למועדי השלמות הבניה, וקבלת האורכות לצורך השלמת הבניה, מבוססות, בין היתר, על ניסיונה ועל הפרקטיקות הנהוגות בתחום פעילותה (ופעילות קבוצת שיכון ובינוי) לאורך השנים (לרבות על פי נהלי רמ"י ו/או דירה להשכיר). ההערכות אלה מהוות מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך ועלולים שלא להתקיים ו/או להתקיים באופן חלקי או להשתנות באופן מהותי מסיבות שאינן תלויות בקרן ו/או בשליטתה. לפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, בין היתר לאור החלטות שונות של דירה להשכיר או רמ"י בניגוד להערכות הקרן כאמור או התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.**

<u>תיאור תמציתי של תנאים נוספים משותפים לשני הסכמי החכירה</u>:

החוכר אינו זכאי להשבה מדמי חכירה גם אם לא נבנתה מלוא קיבולת הבניה.

יום אישור העסקה משמש גם כתחילת תקופת החכירה לכל דבר ועניין, לרבות לעניין חזקה, אחריות לנזקים, מסים, תשלומי חובה והוצאות פיתוח.

החוכר מתחייב להכין ולהגיש לאישור המחכירה תכניות בנייה, מפת מדידה וכל מסמך נדרש.

החוכר יגיש לרשויות התכנון רק תכניות שאושרו על ידי המחכירה ויפעל לקבלת היתר בנייה מיד לאחר אישור המחכירה לתכניות.

החוכר מתחייב להשלים עד המועד להשלמת הבניה את הפעולות לרישום כיחידת רישום נפרדת (פרצלציה וכו') ולרשום זאת בלשכת רישום המקרקעין. החוכר מתחייב לרשום את המבנים כבית משותף/בתים משותפים עד מועד שנקבע. ככלל, עד רישום הבית המשותף לא תותר העברת זכויות בדרך של חכירה משותפת (מושע) עם רוכשי יחידות.

בנוסף, הסכמי החכירה כוללים תנאים נוספים המתייחסים למכרז "דירה להשכיר" ולהסכם העיקרי עם "דירה להשכיר", אשר בתמצית הינם כלהלן:

- תנאי חוברת המכרז מהווים חלק בלתי נפרד מחוזה החכירה.
- הקמת המתחם ותכנונו כפופים להוראות ההסכם העיקרי מול דירה להשכיר ובלוחות הזמנים שם.[41]
- השימוש בקרקע למגורים להשכרה יהיה לתקופה שלא תפחת מ-20 שנים רצופות ממועד קבלת טופס 4 וטופס 5; אסור ליזום שינוי ייעוד/שימוש עד תום תקופת ההשכרה, ובמקרה של שינוי שימוש/ייעוד או מכירת יחידות דיור לפני תום התקופה - רמ"י רשאית לבטל את החוזה.
- לפני הגשת בקשה להיתר לחתימת רמ"י נדרש תיאום עם דירה להשכיר; רמ"י לא תחתום על בקשה להיתר ללא אישור הקרן בכתב.
- איסור יצירת שעבודים, אלא בהתאם להסכם העיקרי ובכפוף להסכמת דירה להשכיר.
- נקבע כי בטרם הוצאת היתר בניה תתבצע בדיקה להמצאות גזי קרקע ו/או זיהום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובמידה ויימצא זיהום קרקע ומשרד הגנ"ס ינחה על שיקום קרקע - רמ"י תבצע שיקום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנ"ס. במידה ויימצא גזים בקרקע ו/או יינתנו הנחיות בקשר לכך - תודיע רמ"י לחוכר והחוכר יידרש לבצע פעולות איטום של המבנה או פעולות אחרות למיגון המבנה, על פי הוראות והנחיות משרד הגנ"ס. ככל שייווצר עיכוב במסירת המגרשים כתוצאה מהליכי טיהור הקרקע נקבע שלחוכר לא תהיה כל טענה כלפי דירה להשכיר והמחכירה (ראו גם סעיף 23 למתאר).
- נקבע כי הזכות לרשום הערות בקשר להעברת זכויות לרוכשי יחידות (כאמור בתנאי החכירה הכלליים) לא תחול אלא בתום תקופת ההשכרה.
- במהלך תקופת הבנייה או תקופת ההשכרה, החוכר לא יקדם שינוי תכנית/תכנית חדשה (למעט הקלה לפי סעיף 147 לחוק התכנון והבניה בתנאים מסוימים), וכן לא ינייד זכויות בנייה שלא נוצלו לפרויקטים אחרים. עם זאת, קיימת אפשרות לבקש אישור ועדת המכרזים לשינוי תכנית/קידום תכנית חדשה שאינה לצורך זכויות נוספות אלא לצורך

---

[41] כאמור לעיל, ראו בהקשר זה ס"ק 27-28 ו- 30-31 למתאר, בקשר עם אי עמידה ואי עמידה צפויה במועדי מסירה פורמאליים שנקבעו (דצמבר 2025 ו- אפריל 2027), בהתאמה, ביחס למגרש 109 ומגרש 106.

מיצוי הזכויות הקיימות, בכפוף לשיקול דעת ועדת המכרזים ולכך שלא תיפגע מטרת הפרויקט ולוחות הזמנים. החוכר מחויב להשכיר דירות לזכאים ולשוכרים בשוק החופשי בהתאם להסכם העיקרי. נקבע כי אם יהיו שינויים בשטחי המגרשים הסופיים כתוצאה משינוי תב"ע הסדרי הקרקעות וכיו"ב, לחוכר לא תהיה טענה כנגד דירה להשכיר והמחכירה.

- 50% מהדירות להשכרה במתחם ייועדו לזכאים בשכר דירה מופחת (חלוקה שווה בקירוב בין הבניינים), בכפוף להגבלת שטח לדירות המופחתות. נקבעו תקופות שכירות מינימליות ומבנה אופציות בדירות המופחתות (3 שנים + שתי אופציות 3 ו-4 שנים, עד 10 שנים לשוכר).
- במקרה של הגדלת מספר הדירות בהקלה/החלטה תכנונית, החוכר מתחייב לבנות ולהשכיר 100% מהדירות הנוספות כדירות להשכרה לטווח ארוך, כאשר 50% מהן יוקצו לזכאים בשכ"ד מופחת (והחוכר ישפה את דירה להשכיר/ רמ"י בגין טענות בקשר לכך).
- העברת זכויות חכירה במהלך תקופת הבנייה ו/או תקופת ההשכרה אסורה, אלא בהתאם לקבוע בהסכם העיקרי, ובכפוף לכך שההעברה תיעשה לכל המתחם כחטיבה אחת או בחלק יחסי (מושע), ובכל מקרה מספר בעלי הזכויות לא יעלה על שלושה (עם חריג לשטחי חזית מסחרית המותרים למכירה בהתאם לחוברת המכרז). העברה כאמור תותנה, בין היתר, באישור החברה מראש ובכתב לגבי הסדרת התחייבויות מקבל הזכויות והמצאת מסמכים נדרשים.
- החוכר נושא בהוצאות הפיתוח מכל סוג שהוא, לרבות חיובים בגין תקופות קודמות, ועליו להשיב למחכירה תשלומים ששולמו על ידה בגין הוצאות פיתוח תוך 30 ימים מדרישה.
- מעבר להוראות תנאי החכירה הכלליים, נקבע כי הפרת הוראות מסוימות על פי ההסכם העיקרי והוראות המכרז (ובכללן החובות ביחס לרוכשי יחידות, לוח הזמנים להשלמת בניה, רישומי פרצלציה/בית משותף וחתימות לרישומים) תיחשב הפרה יסודית, המקנה למחכירה זכות לבטל את ההסכם.
- החוכר כפוף להנחיות רמ"י בכל הקשור להחלטות על דירות להשכרה ארוכת טווח, לרבות ביחס להנחיות עתידיות הקשורות ל"מחיר מפוקח" של שכר דירה או בקשר לחובה לשיעור מסויים של דירות בשכר דירה מופחת עד גבול מסויים שייקבע.

20.4. **<u>הסכמי מימון עם תאגידים בנקאיים ומוסדיים</u>**

לפרטים אודות הסכמי המימון עליהם חתמה הקרן מול תאגידים בנקאיים ומוסדיים ראו סעיף 16.1 למתאר.

20.5. **<u>התחייבות להחזר חוב ותשלומים לבעלי השליטה בקשר עם העמדת כתב ערבות ובקשר עם קבלת קו ערבויות מאת חברת ביטוח ישראלית על פי הסכמי המימון של הקרן עם הגופים המממנים החיצוניים ועם דירה להשכיר (בהתאמה)</u>**

בהקשר להסכמי המימון עם הגופים המממנים החיצוניים כאמור בסעיף 16.1 למתאר, בעלי השליטה העמידו ערבויות חברה לגופים מממנים חיצוניים לפיהן הם ערבים (ביחד ולחוד) לפירעון כלל התחייבויות הקרן על פי הסכמי המימון.

כמו-כן, שו"ב בע"מ התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה "קו ערבויות" לטובת ערבויות שנדרשו בקשר עם התקשרויות הקרן מול דירה

להשכיר, ושבגינה משלמת הקרן לבעלי השליטה עמלת העמדת קו ערבויות שנתית.
לקרן קיימת מחויבות להשיב לשו"ב בע"מ את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.
כמו כן, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה ערבות בקשר עם התחייבות לעיריית תל אביב.
לקרן קיימת מחויבות להשיב לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ את סכום החוב, אם וככל שתמומש הערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.
לפרטים נוספים אודות התחייבות כאמור ראו ביאור 15 לדוחות הכספיים השנתיים.

20.6. **<u>הסכם הניהול</u>**

בכפוף להשלמת המיזוג (ולאחר השלמת המיזוג), תיכנס לתוקף התקשרות הקרן עם תאגיד הניהול, בהסכם למתן שירותי ניהול הפעילות של הקרן, לפיו יעמיד תאגיד הניהול שירותי ניהול ויעוץ לקרן באמצעות עובדיה (לרבות העמדת נושאי משרה ודירקטורים לקרן), שעשויים לכלול, בין היתר, שירותי איתור השקעות, ליווי כלכלי ופיננסי, פיקוח וניהול השקעות וכן איתור ומינוי נושאי משרה לקרן. לפרטים נוספים ראו ביאור 17.9ב לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>להלן תיאור תמציתי של עיקרי הסכם הניהול</u>:

<u>שירותי הניהול</u> - תאגיד הניהול יעמיד לרשות החברה את שירותי הניהול הבאים: איתור השקעות עבור הקרן, בדיקת כדאיותן, ניהול משא ומתן להתקשרות בהסכמים בקשר עם השקעות אלו, לרבות הסכמי השקעה והסכמי מימון בנוגע להשקעות אלה; איתור הזדמנויות למימוש השקעות, ליווי, טיפול והתקשרות בהסכמים למכירה או מימוש אחר של השקעות אותן ביצעה הקרן; מתן ייעוץ כלכלי ופיננסי לקרן; מתן ייעוץ וסיוע בגיוס הון או חוב לקרן; ליווי, פיקוח וניהול השקעות לקרן וכן דיווח לקרן על מצב השקעות אלו; איתור ומינוי נושאי משרה לקרן; שירותי ניהול השיווק וההשכרה של יחידות או שטחים בפרויקטים של הקרן עד למועד האכלוס הראשוני.
לצורך מתן שירותי הניהול (לעיל ולהלן: "**השירותים**" או "**שירותי הניהול**"), יעמיד תאגיד הניהול לקרן את בעלי התפקידים ונושאי המשרה הבאים: את כל הדירקטורים מטעם תאגיד הניהול, כהגדרת מונח זה בתקנון המוצע, לרבות יו"ר הדירקטוריון (לא כולל דח"צים); מנהל כללי לקרן בהיקף משרה שלא יפחת מ-30% בתקופות הקמה חופפות של שדה דב א' ושדה דב ב', שלא יפחת מ-50% בתקופת הפעלה של שדה דב א' ובמקביל בתקופת ההקמה של שדה דב ב', ושלא יפחת מ-75% בתקופות ההפעלה של שדה דב א' ושדה דב ב'; סמנכ"ל כספים לקרן בהיקף משרה שלא יפחת מ-30% בתקופות הקמה חופפות של שדה דב א' ושדה דב ב', שלא יפחת מ-50% בתקופת הפעלה של שדה דב א' ובמקביל בתקופת ההקמה של שדה דב ב', ושלא יפחת מ-75% בתקופות ההפעלה של שדה דב א' ושדה דב ב'; סמנכ"ל תפעול לקרן בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% בתקופות ההקמה והתפעול של שדה דב א' ושדה דב ב'; חשב לקרן בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% בתקופות ההקמה והתפעול של שדה דב א' ושדה דב ב'; מנהל שיווק בהיקף משרה שלא יפחת מ-50% בתקופות ההקמה והתפעול של שדה דב א' ושדה דב ב'; וכן נושאי משרה ובעלי תפקידים נוספים כנדרש, לפי שיקול דעתו הבלעדי של תאגיד הניהול.

לתאגיד הניהול שמורה האפשרות לפצל את השירותים שיתנו נושאי המשרה כאמור בין אדם אחד לשניים, באופן (למשל) שבו תאגיד הניהול יהיה רשאי למנות שני אנשים למשרת מנכ"ל או סמנכ"ל כספים, כל אחד מהם בהיקף משרה שלא יפחת מ-15% בתקופות ההקמה החופפות של שדה דב א' ושדה דב ב', שלא יפחת מ-25% בתקופת ההפעלה של שדה דב א' ובמקביל בתקופת ההקמה של שדה דב ב', ושלא יפחת מ-37.5% בתקופות ההפעלה של שדה דב א' ושדה דב ב'.

תאגיד הניהול יישא בשכרם של נושאי המשרה של החברה המנויים לעיל (ובהם בלבד), לרבות ביטוח של נושאי המשרה, בכפוף לאישור שכרם אשר יבוצע, למעט ביחס לדירקטורים שתנאי כהונתם מובאים לאישור האסיפה הכללית שעל סדר יומה אישור עסקת המיזוג, לאחר השלמת המיזוג על ידי האורגנים המוסמכים של הקרן על פי דין. לתנאי הכהונה של הדירקטורים מטעם תאגיד הניהול המובאים לאישור האסיפה הכללית שעל סדר יומה עסקת המיזוג ראו סעיף 8 לדוח זימון האסיפה.

תאגיד הניהול רשאי לפטר או להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מנושאי המשרה הנ"ל מזמן לזמן ובכל זמן לפי שיקול דעתו המוחלט.

בנוסף לאמור לעיל, תאגיד הניהול יישא בעצמו ועל חשבונו גם בעלויות הבאות, ובהן בלבד: עלות משרדיו של תאגיד הניהול, לרבות ריהוט וציוד; עלויות תקשורת ושירותי מחשוב.

למען הסר ספק: מלבד ההוצאות והעלויות הנקובות כמפורט בסעיפים לעיל, תאגיד הניהול לא יישא בעלויות או הוצאות כלשהן בקשר עם מתן שירותי הניהול או פעילות הקרן.

תאגיד הניהול יהיה רשאי להעביר ו/או להמחות את זכויותיו והתחייבויותיו לפי הסכם הניהול, כולן או חלקן, לתאגיד ו/או תאגידים בשליטת שו"ב בע"מ, לפי שיקול דעתו המלא, באמצעות הודעה בכתב לקרן. הקרן אינה רשאית להסב לאחר את זכויותיה או התחייבויותיה על פי הסכם הניהול או כל חלק מהן.

<u>המנכ"ל</u> - תאגיד הניהול ימליץ לדירקטוריון הקרן על 3 מועמדים לכהן כמנהל כללי (להלן: "**המועמדים**"). דירקטוריון הקרן יחליט, אם למנות את אחד המועמדים כמנהלה הכללי של הקרן. דחה דירקטוריון הקרן את מועמדתם של המועמדים, מטעמים סבירים, יהיה רשאי דירקטוריון הקרן למנות מנהל כללי לקרן על פי בחירתו.

ככל שהמנהל הכללי שייבחר כאמור לא יאות להיות עובד של תאגיד הניהול או עובד של תאגיד קשור לתאגיד הניהול (קרי, תאגיד מקבוצת שו"ב בע"מ), יועסק המנהל הכללי בידי הקרן אשר תישא בעלויות העסקתו, ועם סיום כהונתו, יחול מחדש ההסדר הקבוע בסעיפים לעיל. במקרה שהמנהל הכללי יועסק בידי הקרן, עלויות העסקת המנהל הכללי בהן תישא הקרן כאמור ינוכו מדמי הניהול שישולמו לתאגיד הניהול על פי הסכם הניהול (ובלבד שסכום הניכוי כאמור לא יעלה על 67% מגובה תקרת התגמול הקבוע של מנכ"ל הקרן (לפי חלקיות המשרה) בהתאם למדיניות התגמול שבתוקף).

הקרן תהיה רשאית לדרוש את הפסקת כהונתו של המנהל הכללי של הקרן ובאותו מועד תקום החובה למסור לאותו מנהל כללי מכהן הודעה על סיום כהונתו בהתאם לתנאי הסכם ההעסקה שנחתם עימו בטרם החל בכהונתו, ובלבד שאותו מנהל כללי יסיים את תפקידו כמנהל הכללי של הקרן, לא יאוחר מ-180 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור.

<u>אי קיום יחסי עובד-מעסיק</u> - היחסים שבין הקרן לבין תאגיד הניהול הינם יחסים שבין מזמין לקבלן עצמאי ואין ולא יתקיימו יחסי עובד-מעסיק בין הקרן לבין תאגיד הניהול או נותני השירותים מטעמה, עובדיה או כל הבא בשמה או מטעמה (להלן: "**נותני השירות**"). שכרם המלא של נותני השירות, לרבות כל התנאים הסוציאליים (לרבות הפרשות פנסיוניות כולל הפרשות לאובדן כושר עבודה) המגיעים או שיגיעו להם על פי הסכם או דין, וכן ויתר התנאים הנלווים, כולל תגמולים, פיצויי פיטורין או כל תשלום אחר על פי דין ישולמו להם על ידי תאגיד הניהול, על חשבונה ובאחריותה הבלעדית.

<u>התמורה</u> - בתמורה להעמדת שירותי הניהול, יהיה תאגיד הניהול זכאי לקבל מהקרן את התשלומים הבאים:

במהלך תקופת ההקמה - תשלם הקרן לתאגיד הניהול דמי ניהול בשיעור שנתי של 0.3% משווי הקרקעות והפרויקטים ברוטו, בתוספת מע"מ כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים. וזאת החל ממועד השלמת המיזוג ועד למועד קבלת תעודת גמר (טופס 4) בגין אותו הנכס.

במהלך תקופת ההפעלה - ממועד קבלת תעודת גמר (טופס 4) תשלם הקרן לתאגיד הניהול דמי ניהול שנתיים כמפורט להלן מסך "שווי נכסי הקרן":

שווי נכסי הקרן	דמי הניהול השנתיים
עד 6 מיליארד ש"ח	0.45%
בין 6 מיליארד ש"ח ל-8 מיליארד ש"ח	0.3%
מעל 8 מיליארד ש"ח	-

"**שווי נכסי הקרן**" - שווי פרויקטיי שיכון ריט, כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות ופרויקטים בתקופת ההקמה כמפורט לעיל, ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

דמי הניהול ישולמו לתאגיד הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של הקרן לסוף הרבעון הקודם (להלן: "**מועד תשלום רבעוני**"), מחושבים לפי שיעור דמי הניהול השנתי הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, בהתאם לאמור לעיל.

יודגש, כי דמי הניהול לתאגיד הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על ידי נותני שירותים ונושאי משרה מטעמו של תאגיד הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכות של תאגיד הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירותים מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים, מבלי לגרוע מהתחייבויותיו של תאגיד הניהול להעמיד שירותים בהתאם להוראות הסכם הניהול.

יצוין כי במועד המתאר וכאמור לעיל ביחס להיעדר מקורות מימון פנימיים לקרן, דמי הניהול נצברים כחוב לטובת תאגיד הניהול.

<u>תגמול הוני</u> - בנוסף, תאגיד הניהול יהיה זכאי מדי רבעון, יחד עם התשלום הרבעוני של דמי הניהול, לתגמול הוני (להלן: "**התגמול ההוני**") בדרך של הקצאת מניות של הקרן בשווי של 0.04% לשנה מ"סך נכסי הקרן" כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים

(לפי העניין) שקדמו למועד התשלום (להלן: "**שיעור ההקצאה**"). במקרה שבו שווי שוק מניות הקרן יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות הקרן יעלה על 100%.

כמות המניות שיוקצו לתאגיד הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני בממוצע מחיר הסגירה של מניית הקרן בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") ב- 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך (להלן: "**השער הממוצע**").

יובהר כי מתן התגמול ההוני כאמור יוענק בגין שירותי ניהול שינתנו לאחר השלמת המיזוג, והוא יהיה כפוף לעמידה בהוראות תקנון והנחיות הבורסה, ובכלל זה בעמידה בשיעור ובשווי אחזקות הציבור מינימאלי ומחיר מזערי למניה. ככל שהענקת התגמול ההוני לא תהיה אפשרית במועד הרלוונטי לאור הוראות והנחיות הבורסה, ידחה מתן התגמול ההוני ויצטבר לזכות תאגיד הניהול עד למועד המוקדם ביותר שניתן יהיה להעניקו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.

לעניין זה: "**שווי השוק של מניות הקרן**" משמעו - השער הממוצע כשהוא מוכפל במספר המניות שבזכויות ההצבעה בקרן, כפי שתהיינה בתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.

"**ההון העצמי של הקרן**" משמעו - ההון העצמי של הקרן כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי הקרן טרם מועד התשלום הרלוונטי.

"**סך נכסי הקרן**" משמעו - שווי פרויקט הקרן, לרבות קרקעות ופרויקטים בתקופת ההקמה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

<u>מס ערך מוסף</u> - לכל התשלומים (לרבות התגמול ההוני) המפורטים לעיל יתווסף מע"מ כדין, שישולם כנגד חשבונית מס כדין ואישור על פטור מניכוי מס במקור. ככל ואישור בדבר פטור מניכוי מס במקור לא יומצא לידי הקרן, תנכה הקרן את המס כנדרש ממנה בהתאם לכל דין.

התמורה לעיל היא מלאה ומוחלטת והיא מהווה תמורה נאותה והוגנת לתאגיד הניהול, לרבות רווח, עבור כל ההוצאות והפעולות הכרוכות והנובעות מביצוע השירותים, לרבות תשלום שכר ותנאים נלווים כדין, ומביצוע כל יתר התחייבויותיו של תאגיד הניהול על פי הסכם הניהול או על פי כל דין.

תאגיד הניהול מתחייב לשלם את כל תשלומי החובה המוטלים על-פי דין בקשר עם התשלומים שישולמו לו על-פי הסכם הניהול, לרבות מס הכנסה, מס ערך מוסף, ביטוח לאומי וכיו"ב המוטלים עליו כקבלן עצמאי.

<u>פטור, ביטוח ושיפוי אחריות נושאי משרה</u> - להבטחת אחריותו במשך כל תקופת ההסכם (וכל עוד קיימת לו אחריות על פי דין), תאגיד הניהול יערוך ביטוחים בהיקפי כיסוי וגבולות אחריות נאותים, ומבלי לגרוע מכלליות האמור, לרבות ביטוח אחריות כלפי צד שלישי, ביטוח חבות מעבידים (ככל ומעסיק עובדים בקשר עם ההסכם) וביטוח אחריות מקצועית. פוליסות הביטוח יכול ויכללו סעיפים נוספים כמקובל בנושאים אלה.

הקרן מתחייבת להעניק לתאגיד הניהול ולמי מטעמה אשר עוסק במתן השירותים כתב פטור ושיפוי, הזהים לאלה שיוענקו ליתר הדירקטורים ונושאי המשרה בקרן. לנוסח כתב שיפוי וביטוח ראו נספח לדוח זימון האסיפה.
התחייבויות הקרן כאמור, לרבות התחייבויותיה מכוח כתב השיפוי, יעמדו בתוקפם ללא מגבלת זמן, גם לאחר ביטולו של הסכם הניהול, מכל סיבה שהיא, והכל ביחס למתן השירותים לפי הסכם הניהול. הקרן מאשרת ומתחייבת כי תנקוט בכל הפעולות הנדרשות על מנת לאשרר מעת לעת באורגניה המוסמכים, לפי הוראות כל דין, את התחייבויותיה כאמור ומכוח כתב השיפוי.

<u>תקופת ההסכם</u> - הסכם הניהול יכנס לתוקפו בכפוף והחל מהמועד שבו תושלם עסקת המיזוג, והוא יעמוד בתוקפו למשך שלוש שנים ממועד זה. על אף האמור, בהתרחש כל אחד מהמקרים המפורטים להלן, יהיה כל אחד מהצדדים רשאי להביא את הסכם הניהול לסיומו לאלתר, ללא כל הודעה מוקדמת (וללא כל חבות בתשלום תמורה בגין תקופת הודעה מוקדמת כאמור):

- נגד הצד השני הוגשה בקשה לבית משפט מוסמך לפירוקו, למנות לו נאמן, מפרק, מפרק זמני, כונס לרוב נכסיו ו/או להטלת עיקול על רוב נכסיו וניתן צו לפי הבקשה או שהבקשה לא בוטלה או נדחתה בתוך 60 יום מהגשתה לבית המשפט ו/או אם הצד השני הגיש בקשה לפירוקו ו/או לעריכת הסדר נושים.
- הצד השני הפר הפרה יסודית מהוראותיו של הסכם הניהול, אשר לא תוקנה בתוך 21 ימים מיום שניתן לו הודעה על ההפרה האמורה.

20.7. **<u>הסכם הייזום</u>**

בכפוף להשלמת המיזוג, תיכנס לתוקף התקשרות הקרן עם תאגיד הניהול, בהסכם למתן שירותי ייזום לקרן, לפיו תאגיד הניהול יספק שירותי ייזום להקמת שני הפרויקטים של הקרן, שעשויים לכלול, בין היתר, ליווי תכנוני, רישוי היתרים ותיאומי רגולטוריים, ניהול התקשרויות ומכרזים, שירותי ביצוע פיקוח ומסירה וניהול עליון. לפרטים נוספים ראו ביאור 17 לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>להלן תיאור תמציתי של עיקרי הסכם הייזום</u>:

<u>שירותי הייזום</u> - כוללים ליווי תכנון הפרויקט עד להשלמת ההקמה; רישוי, היתרים ותיאומים רגולטוריים; התקשרויות ומכרזים; ביצוע, פיקוח ומסירה וניהול עליון.

<u>התמורה</u> - בתמורה לביצוע מלא ומדויק של כל התחייבויות נותן השירותים על פי הסכם הייזום, תאגיד הניהול זכאי לדמי ניהול הייזום, כמפורט להלן: תמורה בגובה של 3% מסך עלויות ההקמה; "**עלויות ההקמה**" - כל עלויות הפרויקט המצטברות בסוף כל רבעון כפי שיוצג בדוחות הכספיים של הקרן וזאת מלבד עלויות רכישת הקרקע, עלויות נלוות לרכישת הקרקע (מס רכישה, דמי תיווך, יועצים משפטיים וכד') ועלויות מימון שיצטברו עד לקבלת היתר חפירה ודיפון בכל אחד מהפרויקטים. וכן - תמורה בגובה דמי השכירות לחודש שכירות אחד בגין כל יח"ד, כפי שיקבע בהסכם שכירות של היחידה.
דמי ניהול הייזום בגין כל פרויקט ישולמו מידי רבעון, החל ממועד רכישת הקרקע ועד למתן אישור אכלוס (טופס 4) לפרויקט. לתשלומי דמי ניהול הייזום יתווסף מע"מ כדין.

יצוין כי במועד המתאר וכאמור לעיל ביחס להיעדר מקורות מימון פנימיים לקרן, דמי ניהול הייזום נצברים כחוב לטובת תאגיד הניהול.

<u>היחסים בין הצדדים</u> - תאגיד הניהול יפעל כקבלן עצמאי. הקרן לא תהיה חייבת כלפי תאגיד הניהול בכל חובה או תשלום המוטל על פי כל דין על מעסיק. לתאגיד הניהול יהיה חופש פעולה מלא בקשר עם אופן מתן השירותים בפועל. לפיכך, תאגיד הניהול יהיה רשאי מעת לעת בהתאם לשיקול דעתו המלא לקבוע מי יהיו נושאי המשרה, העובדים, נותני השירותים, היועצים או קבלני המשנה שיתנו את השירותים, כולם או חלקם, בפועל, לפי הסכם הייזום (להלן: "**הגורמים מטעם תאגיד הניהול**"). תאגיד הניהול יהיה רשאי מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתו המלא, לשנות את הרכב הגורמים מטעם תאגיד הניהול, לפטרם, להוסיף עליהם או לגרוע מהם, וכן למנות מחדש או להשהות את ההתקשרות איתם (באופן מלא או חלקי). כמו כן, תאגיד הניהול, והוא בלבד, יקבע מעת לעת, בהתאם לשיקול דעתו המלא את תנאי ההתקשרות בינו לבין הגורמים מטעם תאגיד הניהול. סמכויותיו ושיקול דעתו של תאגיד הניהול לפי סעיף זה יהיו בלעדיים ומוחלטים, והוא יהיה רשאי להפעילם ללא צורך לקבל את אישור הקרן או להודיע לה על כך, לא מראש ולא בדיעבד.

הקרן מתחייבת לכלול את תאגיד הניהול ומי מטעמו אשר עוסק במתן השירותים בפוליסת אחריות נושאי המשרה והדירקטורים שלה, באופן שהכיסוי הביטוחי לקרן בגין אחריותה בגין מתן שירותי הייזום, יהיה זהה לכיסוי הביטוחי ממנו נהנים נושאי המשרה והדירקטורים בקרן מעת לעת, במעמדם כנושאי משרה.

בנוסף, תאגיד הניהול ומי מטעמו אשר עוסק במתן השירותים, ייהנה מפטור מאחריות ומהתחייבות לשיפוי מצד הקרן, בהתאם לכתב פטור מאחריות ושיפוי, ככל נושא משרה אחר בקרן. התחייבויות הקרן כאמור, לרבות התחייבויותיה מכוח כתב השיפוי יעמדו בתוקפם ללא מגבלת זמן, גם לאחר ביטולו של הסכם הייזום, מכל סיבה שהיא.

<u>תקופת ההסכם וסיום ההסכם</u> - בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם הייזום, הסכם הייזום ייכנס לתוקפו בכפוף והחל מהמועד השלמת עסקת המיזוג, והוא יעמוד בתוקפו ממועד זה ולמשך כל תקופת ההקמה של הפרויקטים ועד להשלמת תקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות), תשל"ג-1977 של שני הפרויקטים.

<u>שונות</u> - הקרן לא תהיה רשאית להמחות, להעביר, להסב או לשעבד לאחר או לאחרים או לבצע באמצעות אחרים את הסכם הייזום או כל חלק הימנו, או את זכויותיה או התחייבויותיה על פי הסכם הייזום או על פי כל דין.

תאגיד הניהול יהיה רשאי להמחות, להעביר, להסב או לשעבד לתאגידים בשליטת שו"ב את הסכם הייזום או כל חלק הימנו, או את זכויותיו או התחייבויותיו על פי הסכם הייזום, כולן או חלקן, לפי רצונו ושיקול דעתו.

20.8. **<u>הסכמי קבלן ראשי עם סולל בונה</u>**

ביום 21 במאי 2026 חתמו הקרן (בסעיף זה: "**המזמין**") וסולל בונה ("**הקבלן**") על שני הסכמי קבלן ראשי (אחד לכל אחד מפרויקטי הקרן), לפיהם יספק הקבלן שירותים להקמת שני הפרויקטים של הקרן, כמפורט להלן. הסכמי הקבלנות מתבצעים על בסיס "גב-אל גב" מלא להתחייבויות המזמין בקשר עם העבודות כלפי רמ"י, דירה להשכיר, עיריית תל אביב

וכל צד שלישי אחר. לפרטים נוספים ראו ביאור 17.2 לדוחות הכספיים השנתיים.

להלן עיקרי ההתקשרות:

הסכם קבלן ראשי לביצוע עבודות הקמה, השלמה ומסירה של כל אחד מפרויקטי הקרן למגורים/השכרה בשדה דב, על בסיס "עד-מפתח", כאשר הקבלן נוטל על עצמו את ביצוע כלל העבודות הנדרשות להשלמת הפרויקט, לרבות עבודות פיתוח, מערכות, קבלת אישורים, טופס 4 ותעודת גמר, וכן התחייבות לפעול בהתאם למכלול המסמכים, ההיתרים, המפרטים וההסכמים הנלווים לפרויקט.

התמורה בגין השירותים מהווה תמורה מלאה וסופית לביצוע התחייבויותיו של הקבלן. כמו כן, הקבלן מוותר, בכפוף לאמור בהסכם, על טענות בדבר אי-ידיעה, אי-התאמה, מחסור בכוח אדם או חומרים, ואירועים שונים העלולים להשפיע על ביצוע העבודות.

למפקח שמונה על ידי המזמין ניתנו סמכויות פיקוח רחבות, לרבות בדיקת עבודות, אישור חשבונות, מתן הוראות, דרישה לתיקונים, עצירת עבודות מטעמי בטיחות, פסילת חומרים או עבודות וקביעת סדרי עדיפויות בביצוע. ואולם, ההסכם מבהיר כי סמכויות הפיקוח אינן משחררות את הקבלן מאחריותו המלאה והבלעדית לביצוע העבודות ולטיבן.

הקבלן מחויב להעמיד צוות ניהול וביצוע מקצועי ובכלל זה מנהל פרויקט, מנהל עבודה, עוזר בטיחות, ממונה בטיחות, מהנדס ביצוע ואחראי לביצוע שלד, כולם בכפוף לאישור המזמין או המפקח. ההסכם מטיל על הקבלן אחריות כוללת לניהול הבטיחות באתר, להכנת תכנית בטיחות, להדרכות, לציוד מגן, לפיקוח על קבלני משנה, ולנקיטת אמצעים למניעת תאונות ומפגעים.

ההסכם מאפשר העסקת קבלני משנה רק בכפוף לאישור המזמין, ומבהיר כי גם אם אושרו קבלני משנה, אחריות הקבלן נותרת מלאה ומוחלטת. עוד נקבעו מנגנונים מיוחדים לגבי קבלנים ממונים, ותיאום מלא בין כל הגורמים באתר.

ההסכם קובע מנגנון פתרון מחלוקות פנימי - ועדת היגוי, אחריה דרגי ניהול בכירים, ולבסוף חוות דעת היועץ המשפטי של שו"ב בשאלות משפטיות.

ההסכם קובע שלקבלן לא יוענקו, אף במשתמע, כל זכויות במגרש, למעט זכות שימוש זמנית כבר רשות לצורך ביצוע העבודות בהתאם להוראות ההסכם והינו מוותר על כל זכות עיכבון או תפיסה את המגרש וכל המצוי או אשר נבנה או ייבנה עליו לרבות במסגרת העבודות.

התמורה, תקופת הביצוע:

ביחס למגרש 109 (שדה דב א') - התמורה בעד השירותים הינה 466,536,932 ש"ח בצירוף מע"מ ("**התמורה א'**"). תקופת הביצוע נקבעה החל מאוקטובר 2025 ועד לסוף יוני 2029 (כ-43 חודשים), כולל השלמת העבודות, קבלת טופס 4 ומוכנות למסירה ("**תקופת הביצוע שדה דב א'**").

ביחס למגרש 106 (שדה דב ב') - התמורה בעד השירותים הינה 707,992,447 ש"ח בצירוף מע"מ ("**התמורה ב'**"). תקופת הביצוע נקבעה החל מחודש יוני 2026 ועד לאוגוסט 2031 (כ-62 חודשים), כולל השלמת העבודות, קבלת טופס 4 ומוכנות למסירה ("**תקופת הביצוע שדה דב ב'**").

עוד קובעים ההסכמים כי לקבלן זכות סירוב ראשונה למפעלי קבוצת שיכון ובינוי לאספקת

מוצרים/שירותים מסוימים לקבלן, בתנאים מסוימים, ובלבד שלא יחול שינוי בתמורה החוזית ("**זכות סירוב ראשונה למפעלי קבוצת שיכון ובינוי**").

התמורות נקבעו כתמורה פאושלית סופית, הכוללת את כל הנדרש לביצוע העבודות, לרבות עלויות ניהול, חומרים, מערכות, בדיקות, אישורים, פינוי פסולת, בטוחות, מימון, רווח קבלני, תקורות ותשלומים נלווים, והיא אינה צמודה או משתנה אלא במקרים ובמנגנונים המצומצמים שנקבעו בהסכם לגבי שינויים או תוספות מאושרות:

ההסכם קובע כי הקבלן זכאי לתמורה כוללת עבור ביצוע כל העבודות ומילוי כל התחייבויותיו, והתמורה כוללת את כל הנדרש לביצוע העבודות, גם אם חלק מהעבודות לא פורטו במפורש במסמכי ההסכם;

לפי ההסכם, התמורה כוללת, בין היתר, עלויות חומרים, מערכות, מתקנים, עבודה, ניהול, תיאומים, מדידות, סימון, לוחות זמנים, הוצאות משרדיות, פינוי פסולת, בדיקות, אישורים, ביטוחים, רווח קבלני, תקורות, מימון, אגרות, היטלים ותשלומי חובה החלים על הקבלן, וכן את כל הנדרש להשלמת הפרויקטים עד מסירה ואכלוס;

ההסכם קובע כי שינויים, תוספות או הפחתות יתומחרו רק כאשר מדובר בשינויים שאינם כלולים במסגרת הרגילה של השלמת הפרויקטים, ובכפוף להוראה או אישור מראש ובכתב של המפקח;

היה והקבלן סבור כי שינויים שדרש המזמין מצדיקים תוספת של התמורה, הקבלן יפנה בעניין זה למפקח או למזמין בתוך 30 יום ויצרף אסמכתאות. הערכת השינוי תיעשה לפי אחד או יותר מהקריטריונים שנקבעו: מחירון "דקל" בהנחה של 15% ללא רווח קבלן ראשי, או ניתוח עלויות מפורט של הקבלן, ובתוספת רווח קבלן ראשי של 12%;

במקרה של הפחתות היקף, רה-תכנון, החלפת פריטים, או ביצוע חלקי/שנמוך של סטנדרט שלא בוצעו בפועל, ההסכם מאפשר הפחתה מהתמורה;

ההסכם קובע שהצמדה תחול לפי ההגדרות שבו, אך רק ביחס לתקופת הביצוע, ועבודות שיבוצעו לאחריה לא יישאו הפרשי הצמדה אלא אם המפקח הורה אחרת;

התמורה כוללת גם עבודות/הוצאות נלוות בקשר למסירה ואכלוס - למשל, הכנת תיקי מסירה, תיקי שטח, הוראות תחזוקה, תוכניות AS MADE, קבלת טופס 4 ותעודת גמר, וכן כל האישורים הנדרשים מהרשויות;

בהקשר של שינויי דיירים, נקבע כי התשלום מהרוכשים עבור השינויים יועבר במלואו לקבלן, אך המחירים כפופים למחירונים/תמחור מוסדרים, והקבלן לא רשאי לגבות תשלום על פתיחת תיק שינויים;

ההסכם ביחס להקמת הפרויקט בשדה דב א' כולל תמריץ של בונוס, אם הקבלן יעמוד בלוחות הזמנים וימסור פרויקט מלא, כולל אישור אכלוס ותעודת גמר, במועד;

לגבי קבלנים ממונים, הקבלן זכאי לתמורה בשיעור שנקבע מסך התמורה של הקבלן הממונה, בתוספת מע"מ.

לצורך התשלום, הקבלן נדרש להגיש חשבונות ביניים וחשבון סופי בצירוף מסמכים, יומני

עבודה, לוחות זמנים מעודכנים, דוחות בטיחות ואישורי מס. תנאי תשלום ראשונים כוללים, בין היתר, אישורי מינוי בעלי תפקידים, לוח זמנים מפורט, מסירת בטוחות, ביטוחים ואישור תכנית בטיחות.

משך הביצוע הוא יסודי בהסכם, והקבלן מתחייב לעמוד בלוח הזמנים, לדווח מדי חודש על התקדמות, ולהשלים את הפרויקט במועד. נקבע פיצוי מוסכם בגין איחור, לצד זכות המזמין לקיזוז ולגבייה מכל סכום המגיע לקבלן, וכן אפשרות להורות על שינוי סדרי עבודה, האצה או האטה של שלבים מסוימים.

המזמין רשאי להורות על הפסקת עבודות, זמנית או לצמיתות, וכן על מסירת חלקים מהעבודות לפני השלמתן המלאה. כמו כן, למזמין שמורות זכויות רחבות במקרה של הפרה, לרבות סילוק יד הקבלן, השלמת העבודות באמצעות צד שלישי, קיזוז נזקים, מימוש זכויות וחילוט בטוחות, בכפוף למנגנונים וההתראות הקבועים בהסכם.

ההסכם כולל הוראות מקובלות כגון מנגנון מקיף של אחריות, שיפוי, ביטוח, מניעת עיכבון וקיזוז, הוראות ייעודיות בדבר שילוט, גידור, שמירה, ארגון האתר, מניעת פגיעה בציבור, עבודות לילה ושבת, הגנה על מתקנים, התייחסות לעתיקות, וכן הוראות מיוחדות ביחס לשינויים שהרוכשים עשויים להזמין בדירות, טיפול בתלונות וליקויים לאחר המסירה, אחריות בדק ואחריות, ותפעול מערכות ניהול איכות ומסירה ממוחשבות.

20.9. <u>הסכם מסגרת למימון פעילות שוטפת עם בעלי השליטה (הסכם מסגרת אשראי)</u>

בכפוף להשלמת המיזוג, תיכנס לתוקף התקשרות של הקרן עם בעלי השליטה (בסעיף זה: "**המלווים**") להעמדת מסגרת למימון לפעילות השוטפת של הקרן (בסעיף זה: "**הלווה**").

<u>להלן תיאור תמציתי של עיקרי ההסכם</u>:

המלווים יעמידו לרשות הלווה מסגרות אשראי כמפורט להלן, אשר מכוחן, מעת לעת ובהתאם לבקשות הלווה ולאישור המלווים, יועמדו ללווה הלוואות וערבויות, לפי העניין, למסגרות האשראי להלן: (א) מסגרת הלוואות להשקעת הון עצמי ("**מסגרת הון**"); (ב) מסגרת ערבויות שהעמידו או יעמידו המלווים לחוב הבכיר של הלווה ("**מסגרת ערבות החוב הבכיר**"), אשר נועדה להבטיח את החוב הבכיר לגופים המממנים; ו-(ג) מסגרת ערבות ביצוע שהעמידו או יעמידו המלווים לחברת דירה להשכיר וכן לגורמים נוספים ככל שיידרש מעת לעת ("**מסגרת ערבות ביצוע**") (כל אחת לחוד: "**מסגרת האשראי**", ויחד: "**מסגרות האשראי**").

הלווה תהא רשאית להגיש בקשות לניצול מסגרות האשראי, והמלווים יאשרו בכתב את הבקשות כאמור בכתב ובהתאם להוראות הסכם מסגרות האשראי.

מסגרות האשראי נועדו, בין היתר, לשמש את הלווה, עם השלמת המיזוג, לצורך העמדת מסגרת ערבות לחוב הבכיר וכן מסגרת ערבות ביצוע, מימון עלויות ההקמה של פרויקטי הקרן, העמדת הון עצמי, הון חוזר, מימון פעילותה השוטפת, תמיכה בצרכי נזילות, מימון השקעות, עמידה בהתחייבויות קיימות ועתידיות, דמי ניהול וייזום וכן לצורך כיסוי, שיפוי והחזר של כל סכום שישולם על ידי מי מהמלווים לגופי מימון החוב הבכיר בקשר עם ערבות לחוב הבכיר ו/או לדירה להשכיר וגורמים נוספים ככל שיידרש בקשר עם ערבות הביצוע ו/או לכל מטרה עסקית שתאושר מעת לעת, והכל בהתאם לצרכיה העסקיים של הלווה

וכפי שיאושר מעת לעת על ידי האורגנים המוסמכים של הלווה והמלווים לאחר השלמת המיזוג.

תנאי מסגרת המימון

סכום מסגרת ההון - סכום ההלוואות שיימשכו מעת לעת ממסגרת ההון לא יעלה על סך של 1,200,000,000 ש"ח. בסמכות המלווים במקרה של מימוש ערבות החוב הבכיר ו/או ערבות הביצוע להגדיל את הסכום האמור בגובה הערבויות שמומשו.

מסגרת המימון תעמוד בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד השלמת המיזוג. כל הלוואה שתימשך מתוך מסגרת ההון במהלך תקופה זו, תעמוד בתוקף לתקופה של עד שנתיים ממועד סיום ההקמה (קרי, קבלת תעודת גמר (טופס 4)) של הפרויקט שעבורו ניתנה ההלוואה (שדה דב א' ושדה דב ב'), ובכל מקרה תקופת ההלוואה לא תפחת משלוש שנים ממועד העמדתה ("**תקופת ההלוואה**"). פירעון מלוא ההלוואה ייעשה בסוף תקופת ההלוואה, אלא אם הוארכה בכתב על ידי הצדדים או בוטלה קודם לכן בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי, יובהר, כי יתרת ההלוואות שהועמדו ללווה על ידי המלווים טרם השלמת המיזוג, תיחשבנה כחלק מהעמדה מתוך מסגרת ההון ויחולו עליה התנאים של הסכם מסגרת האשראי ממועד השלמת המיזוג .

שיעור עמלת מסגרת ההון - בגין העמדת מסגרת ההון, הלווה תחויב כלפיי המלווים בעמלה שנתית בשיעור של 1% על בסיס היתרה הבלתי מנוצלת של מסגרת ההון כפי שנקבע בהסכם מסגרת האשראי.

שיעור ריבית על הלוואה שנמשכה ממסגרת ההון – כל הלוואה שהועמדה טרם השלמת המיזוג תישא ריבית שנתית החל ממועד העמדתה בפועל ועד למועד השלמת המיזוג לפי הריבית המינימאלית הנדרשת בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס הכנסה. לאחר השלמת המיזוג, על הלוואה שהועמדה טרם השלמת המיזוג וכן על הלוואה שתועמד לאחר השלמת המיזוג, יחולו תנאי הסכם מסגרת האשראי ובכלל זה ההלוואות תישאנה ריבית בשיעור שנתי של 8.2% ותהיינה חלק ממסגרת ההון המנוצלת.

תוספת ריבית פיגורים - במקרה של איחור בתשלום או בהתקיימות אחד מהתנאים לפירעון מיידי בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי, יהיו המלווים זכאים לתוספת בגין ריבית פיגורים בשיעור שנתי של 3% מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת באותה עת, וזאת בנוסף לריבית החלה על ההלוואה בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי, והכל בכפוף למותר על פי כל דין ובהתאם להוראותיו.

תנאי מסגרת ערבות החוב הבכיר - סכום מסגרת הערבות שתינתן לצורך הבטחת החוב הבכיר של הלווה, יהיה בהתאם ליתרת החוב הבכיר בפועל. הלווה תחויב כלפי המלווים בעמלה שנתית בשיעור של 1% מסכום מסגרת הערבות שנוצלה בפועל. מסגרת ערבות החוב הבכיר תעמוד בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד השלמת המיזוג. הערבות תעמוד בתוקף עד לתום תקופת ערבות החוב הבכיר, אלא אם הוארכה בכתב על ידי הצדדים או בוטלה קודם לכן בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי. כל ערבות שתימשך מתוך מסגרת ערבות החוב הבכיר במהלך תקופה זו תעמוד בתוקף לתקופה של עד שנתיים ממועד סיום ההקמה (קרי, קבלת תעודת גמר (טופס 4)) של הפרויקט שעבורו הועמדה ההלוואה (שדה דב א' ושדה דב ב'), ובכל מקרה תקופת ערבות החוב הבכיר לא תפחת משלוש שנים

ממועד העמדתה. במקרה של מימוש ערבות החוב הבכיר, ייחשב סכום הערבות שמומש כהלוואה שנמשכה ממסגרת ההון ויחולו עליה הוראות הסכם מסגרת האשראי.

<u>תנאי מסגרת ערבות הביצוע</u> - סכום המסגרת לערבות הביצוע יהיה כסכום ערבות הביצוע שניתנה או תינתן לחברת דירה להשכיר וכן לגורמים נוספים ככל שיידרש מעת לעת. עמלת מסגרת ערבות הביצוע תהיה עמלה שנתית בשיעור של 1% מסכום מסגרת ערבות הביצוע שנוצלה בפועל. מסגרת ערבות הביצוע תעמוד בתוקף לתקופה של חמש שנים ממועד השלמת המיזוג. הערבות תעמוד בתוקף עד לתום תקופת ערבות הביצוע אלא אם הוארכה בכתב על ידי הצדדים או בוטלה קודם לכן בהתאם להוראות הסכם מסגרות האשראי. כל ערבות שתימשך מתוך מסגרת ערבות הביצוע במהלך תקופה זו, תעמוד בתוקף לתקופה של עד שנתיים ממועד סיום ההקמה (קרי, קבלת תעודת גמר (טופס 4)) של הפרויקט שעבורו הועמדה ההלוואה (שדה דב א' ושדה דב ב'), ובכל מקרה תקופת ערבות הביצוע לא תפחת משלוש שנים ממועד העמדתה. במקרה של מימוש ערבות הביצוע, ייחשב סכום הערבות שמומש כהלוואה שנמשכה ממסגרת ההון ויחולו עליה הוראות הסכם מסגרת האשראי.

<u>פירעון מיידי</u> - ההסכם כולל מקרים אשר בקרותם יהיו המלווים רשאים להעמיד לפירעון מיידי את מלוא יתרת ההלוואות ובין היתר לאור איחור בתשלומים, הפרה יסודית של ההסכם, פתיחת הליכי חדל"פ, פירוק הקפאת הליכים, הליכי הוצל"פ אשר יש בהם לפגוע בהתחייבויות הלווה, עיקולים מהותיים, פגם במצגים והכל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי.

<u>פירעון מוקדם</u> - הלווה תהא ראשית לפרוע פירעון מוקדם של ההלוואה כולה או חלקה בהתקיימות התנאים המצטברים הבאים: מתן הודעה מראש ובכתב של לפחות 14 ימי עסקים, סכום הפירעון המוקדם המבוקש לא יפחת מ-50 מיליון ש"ח מתוך קרן ההלוואה. בגין הפירעון המוקדם תשלם הלווה כל סכום ריבית ותשלום אחר שהמלווים זכאים לו במועד הפירעון. פירעון מוקדם של הלוואה יהיה כפוף לתשלום עמלת פירעון מוקדם בשיעור של 2% מסכום הפירעון המוקדם לכל אחת מיתרת השנים שנותרו להלוואה טרם הפירעון המוקדם.

<u>אופציית המרת חוב למניות החברה הממוזגת -</u> לאחר השלמת המיזוג, בקרות אירוע של אי פירעון איזה מההלוואות (קרן ו/או ריבית) בהתאם להוראות סעיף הסכם מסגרת האשראי, ולאחר מתן הודעה בכתב של המלווים ללווה, הכוללת תקופת ריפוי בת שבועיים (14 ימים) במסגרתה הלווה תוכל לפרוע את יתרת ההלוואה שטרם נפרעה כאמור, יהיו המלווים רשאים כל עוד ההלוואה טרם נפרעה כאמור, לפי שיקול דעתם הבלעדי (אך לא חייבים), להמיר למניות החברה הממוזגת את מלוא יתרת ההלוואה שטרם נפרעה או חלק ממנה, בהתאם לסכום שיצוין בהודעת המרה בכתב שתימסר לחברה הממוזגת על ידי מי מהמלווים.

יובהר כי מנגנון המרת המניות יחול אך ורק ביחס להלוואות עתידיות אשר יועמדו בפועל לאחר השלמת המיזוג ואשר לגביהן טרם התגבשה זכות ההמרה (אשר תתגבש רק לאחר העמדת ההלוואה ורק בקרות אירוע של אי פירעון ההלוואות כאמור לעיל). כמו כן, המרת המניות כאמור תהיה כפופה לקבלת אישור הבורסה לרישום המניות המוקצות וכן

לעמידה בהוראות תקנון הבורסה ובהנחיות על פיו, ובכלל זה בעמידה בשיעור אחזקות ציבור מינימאלי ומחיר מינימאלי למניה.

<u>מנגנון המרת ההלוואות שיועמדו בפועל לאחר מועד השלמת המיזוג</u> - ביחס לכל הלוואה שתועמד בפועל לאחר מועד השלמת המיזוג, יחול שיעור ריבית שנתית של 8.2% כקבוע בהסכם מסגרות האשראי. על אף האמור, המלווים יהיו רשאים לעדכן את שיעור הריבית החל על אותה הלוואה, בהתאם לשיעור ריבית שווי הוגן להלוואה המירה החל במשק במועד העמדת ההלוואה, בהתאם למעריך שווי בלתי תלוי, באופן שבו השווי ההוגן של אותה מנת הלוואה במועד העמדתה יהיה שווה לסכום ההלוואה שהועמדה לחברה הממוזגת.

מחיר המימוש למניה ביחס לאותה הלוואה שהועמדה בפועל לאחר מועד השלמת המיזוג ("**מחיר המימוש למניה במשיכה עתידית**"), יחושב בהתאם לשווי השוק של החברה הממוזגת ביום העמדת ההלוואה בפועל (בהתאם לשער הנעילה ביום המסחר שקודם למועד העמדת ההלוואה בפועל) חלקי כמות המניות בהון המונפק של החברה הממוזגת ביום העמדת ההלוואה בפועל.

התנאים שייקבעו ביחס לכל הלוואה שתועמד בפועל לאחר מועד השלמת המיזוג יתועדו בכתב על ידי המלווים, יהיו קבועים ביחס לאותה העמדת הלוואה ויחולו עליה בלבד.

<u>הוראות כלליות לעניין אופן חישוב מספר המניות שיומרו להון מניות החברה הממוזגת</u> - מספר המניות שיוקצו למלווים במסגרת מימוש האופציה להמרת חוב למניות החברה הממוזגת, יחושב על ידי חלוקת סכום ההלוואה שטרם נפרעה שבחר המלווה להמיר במחיר המימוש למניה (לפי מחיר המימוש למניה במשיכה עתידית - כהגדרתו לעיל).

ככל שסכום ההלוואה שטרם נפרעה שהמלווים בחרו להמיר מורכב מיתרות הנובעות ממספר הלוואות שטרם נפרעו, יחושב מספר המניות שיוקצה בגין כל הלוואה בנפרד, בהתאם למחיר המימוש החל עליה (לפי מחיר המימוש למניה במשיכה עתידית – כהגדרתו לעיל), ולא יבוצע מיצוע של מחירי ההמרה.

למען הסר ספק, מימוש חלקי בלבד של אופציית המרת חוב בעלי מניות שיכון ריט למניות החברה הממוזגת, לא יגרע מחובת הלווה לפרוע את יתרת ההלוואה שלא מומשה למניות, בהתאם להוראות הסכם זה.

במקרה שלא נפרעה הריבית בלבד כאמור לעיל, המלווים יוכלו להמיר את חלק תשלום הריבית שלא נפרע בלבד ולמען הסר ספק, לא את קרן ההלוואה שטרם הגיע מועד פירעונה, להון מניות של החברה הממוזגת.

<u>בטוחות</u> - שעבוד מדרגה שנייה על הקרקעות האמורות לעיל בפרויקט שדה דב א' ובפרויקט שדה דב ב'. במידה שלדעת המלווים נכס העומד כבטוחה איבד או עלול לאבד שיעור משמעותי מערכו, הלווה תמציא למלווים על פי דרישתם בטוחות נוספות או תתקן את האמור בדרך שתניח את דעתם של המלווים.

20.10. **<u>הסכמי תפעול ואחזקה</u>**

בכפוף להשלמת המיזוג, יכנסו לתוקף הסכמי תפעול ואחזקה בין הקרן לבין תאגיד תפעול ואחזקה בבעלות מלאה של שו"ב (בסעיף זה: "**תאגיד התפעול והאחזקה**") למתן שירותי תפעול ואחזקה לפרויקטי הקרן, לפיו יספק תאגיד התפעול והאחזקה לפרויקטי הקרן שירותי תפעול ואחזקה לרכוש המשותף, וכן שירותי תחזוקת יחידות המגורים או המסחר בפרויקטים ("**השירותים**" או "**שירותי תפעול ואחזקה**"). לפרטים נוספים ראו ביאור 14.9ג לדוחות הכספיים השנתיים.

<u>להלן תיאור תמציתי של עיקרי הסכם התפעול והאחזקה</u>:

<u>שירותי תפעול ואחזקה</u>, יכללו בין היתר: טיפול בבעיות השוטפות בקשר עם תפעול הבניינים בפרויקטי הקרן; שמירת ניקיון הבניינים והרכוש המשותף; ביצוע טיפולים מונעים וביקורות; ניהול מערכת בקרת הכניסה לפרויקטי הקרן; טיפול בגיוס והפעלת כוח אדם לניהול הפרויקטים; העמדת אפליקציה לדיווחי תקלות ומעקב אחר הטיפול בהן; טיפול בקשר עם נותני השירותים והספקים השונים לפרויקטי הקרן; טיפול ברכישת ביטוחים לפרויקטי הקרן; ניהול תקציבי, פיננסי וחשבונאי של מערכת הכספים, בכל הקשור בניהול התפעולי של פרויקטי הקרן; טיפול בתביעות נגד דיירים או כנגד נותני שירותים או ספקים בכל הכרוך והקשור בניהולו ותחזוקתו של פרויקטי הקרן; טיפול בגביית דמי ניהול מן הדיירים; שירותי אחזקה ליחידות המגורים או מסחר.

<u>התמורה</u> - בגין שירותי התפעול והאחזקה בכל פרויקטי הקרן, תהא חברת התפעול והאחזקה זכאי לתשלום חודשי מותאם לשטח המתופעל (קוסט + 1.66 ש"ח צמוד למדד המחירים לצרכן למ"ר (פלדלת) לחודש ביחס לכלל שטח הדירות שבפרויקט ולשטחי המסחר ביחס לשטחי נטו+15% ("**דמי הניהול**").[42]
עוד נקבע שבמקרה בו יהא תזרים כספים שלילי של תפעול ואחזקת הפרויקט ("**התזרים השלילי**") או ייווצר גרעון עקב פער בין ההוצאות המאושרות של תאגיד התפעול לבין הכספים שגבתה מן הדיירים (בנאמנות עבור הקרן), אזי, למעט במספר מקרים חריגים שנקבעו בהסכם התפעול והאחזקה, תהיה הקרן אחראית להזרים לתאגיד התפעול והאחזקה את הכספים הדרושים לצורך המשך הפעילות, במטרה לאפשר לתאגיד התפעול והאחזקה למלא באופן נאות אחר ההתחייבויות שקיבלה על עצמה בהסכם התפעול והאחזקה, או שיימצא פתרון אחר (כגון, צמצום שירותים).

<u>היחסים בין הצדדים</u> - תאגיד התפעול והאחזקה יפעל כקבלן עצמאי הפועל עבור היזם והדיירים לצורך ביצוע השירותים כאמור; והוא לבדו יהיה אחראי וישלם עבור העובדים המועסקים על ידו בביצוע השירותים.

<u>תקופת וסיום הסכמי התפעול והאחזקה</u> - בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם התפעול והאחזקה, הם יכנסו לתוקפם ביום חתימתה של הקרן על פרוטוקול המסירה המלא והסופי מול הקבלן הראשי של הפרויקט הרלוונטי ויעמוד בתוקף למשך 36 חודשים ("**תקופת ההסכם הראשונה**").

---

[42] במקרה שבו המדד שיפורסם מעת לעת יהיה נמוך ממדד הבסיס, לא יופחתו דמי הניהול והם יעמדו על סכומם לפי מדד הבסיס בלבד. מוסכם, כי הקרן תישא בדמי התפעול והאחזקה בגין יחידות דירות ריקות בבעלותה.

בכפוף לחריגים שנקבעו בהסכם התפעול והאחזקה, עם תום תקופת ההסכם הראשונה יוארכו הסכמי תפעול והאחזקה באופן אוטומטי לתקופות נוספות של 36 חודשים בכל פעם (להלן: "**התקופות הנוספות**").

החל מתום תקופת ההסכם הראשונה יהיה רשאי כל צד להביא את הסכמי התפעול והאחזקה לסיומם בכל עת, בהודעה מראש ובכתב של 90 ימים לצד השני, מכל סיבה שהיא ומבלי שתהא לצד השני כל טענה בגין סיום ההתקשרות בנסיבות כאמור.

תאגיד התפעול והאחזקה יהא רשאי להעביר או להמחות את זכויותיה והתחייבויותיו לפי הסכם התפעול והאחזרה, כולן או חלקן, לתאגיד או תאגידים בשליטת שו"ב, לפי שיקול דעתו המלא, באמצעות הודעה בכתב לקרן. הקרן לא תהא רשאית להמחות או להעביר בכל דרך שהיא את זכויותיה או התחייבויותיה על פי הסכם התפעול והאחזקה, לכל אדם או גוף משפטי אחר.

20.11. **<u>אופציה מוגבלת בזמן להצטרף לפרויקטים בתחום דיור והשכרה של שו"ב</u>**

ביוני 2026 העניקה שו"ב לקרן, ללא תמורה, אופציה בלתי הדירה, לפיה - בכפוף להשלמת המיזוג - תינתן לקרן אפשרות, לפי שיקול דעתה הבלעדי והמלא, להצטרף לפרויקטים בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל אשר יובאו לידי שו"ב, והכל כמפורט להלן.

בכל מקרה שבו תובא בפני שו"ב הזדמנות לבצע או להצטרף לפרויקט בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל, תציע שו"ב לקרן להצטרף לפרויקט באותם תנאים המוצעים לשו"ב ובשיעור של עד 50% מזכויותיה והתחייבויותיה הצפויות של שו"ב בפרויקט הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל; ואולם, הקרן תהיה רשאית להצטרף לפרויקט בשיעור נמוך יותר מהשיעור שהוצע לה, בכפוף להסכמת שו"ב.

ככל שהקרן תבחר, לפי שיקול דעתה, לממש את האופציה ולהצטרף לפרויקט הדיור להשכרה, תחולנה ההוראות להלן: הקרן תשתתף בפרויקט באותם תנאים כפי שחלים על שו"ב (בהתאם לשיעור ההשתתפות של הקרן בפרויקט), ובכלל זה במימון ההון העצמי הנדרש לביצוע הפרויקט וכן בכל העלויות, ההוצאות, ההתחייבויות ודרישות המימון שיידרשו בקשר עמו מעת לעת. למען הסר ספק, הקרן תהיה זכאית לחלק שווה ברווחי הפרויקט, בהתאם לשיעור השתתפותה בו. "**פרויקט בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל**" - רכישת פרויקט נדל"ן למגורים, אשר ייעודו השכרה לטווח ארוך של יחידות הדיור לתקופה שלא תפחת מ-20 שנה (כאשר לאחר חלוף תקופה זו ניתן יהיה למכור את היחידות האמורות). לעניין זה, המונח "**רכישה**" יכלול הן רכישת זכויות בעלות והן רכישת זכויות חכירה, הן במישרין בנכס והן באמצעות רכישת החזקות בתאגיד. יובהר כי פרויקט בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל ייחשב ככזה, רק אם למעלה מ- 50% משוויו נובע מדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל.

<u>הפעילויות המוחרגות אשר אינן כלולות באופציה</u> - למען הסר ספק, התחייבות שו"ב למתן האופציה כאמור לא תחול על כל עסקה או פרויקט נדל"ן שאינם "פרויקט בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל" כהגדרתו לעיל. כמו כן, האופציה תחול ממועד כניסת האופציה לתוקף כמתואר לעיל והיא לא תחול ביחס לפרויקטים בתחום הדיור להשכרה שלגביהם שו"ב החלה בהליכי רכישה או אשר הושלמה רכישתם טרם מועד כניסת האופציה לתוקף.

<u>מנגנון מימוש האופציה</u> - בכל מקרה בו תובא בפני שו"ב הזדמנות להשתתף בפרויקט בתחום הדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל, תמסור שו"ב לקרן, לפני התקשרות בהסכם מחייב בקשר עם הפרויקט, הודעה בכתב בדבר האפשרות להצטרף אליו ("**הודעת האופציה**"), הממוענת לוועדת הביקורת של הקרן, ותכלול פרטי מידע עיקריים שונים שנקבעו ("**הפרויקט המוצע**"). הודעת האופציה תופנה לוועדת הביקורת של הקרן, אשר תידרש לתת את החלטתה בכתב ביחס להודעת האופציה בתוך 14 ימים ממועד קבלת הודעת האופציה. היה וועדת הביקורת החליטה לדחות את ההצעה, תועבר ההחלטה בכתב בדבר דחיית ההצעה מיידית לדירקטוריון שו"ב. החלטת ועדת הביקורת בדבר דחיית ההצעה תהיה סופית. היה וועדת הביקורת החליטה לקבל את ההצעה, תועבר ההחלטה בכתב לאישור דירקטוריון הקרן, אשר יידרש לקבל את החלטתו ביחס למימוש האופציה בתוך 14 ימים נוספים. החלטת הדירקטוריון ביחס להצעה תהיה סופית ומחייבת, והיא תועבר בכתב לדירקטוריון שו"ב.

בכל מקרה של היעדר היענות בכתב מצד הקרן להודעת האופציה, בחלוף 28 ימים מקבלת הודעת האופציה בידי הקרן, או במקרה של דחיית ההצעה או אם תבקש הקרן להצטרף בשיעור נמוך מזה שהוצע לה ללא הסכמתה של שו"ב (כל אחד ממקרים אלו ייקרא: "**אי מימוש האופציה**"), תהיה רשאית שו"ב, בכל עת בתוך 120 ימים ממועד אי מימוש האופציה, להודיע על השתתפותה בפרויקט המוצע, באופן מלא או חלקי לפי שיקול דעתה, והוראות האופציה לא יחולו ביחס לאותו פרויקט מוצע. ככל שלא תשתכלל העסקה בתוך תקופת הזמן האמורה, או ככל שיחול שינוי מהותי בתנאי הפרויקט המוצע כפי שהוצגו בהודעת האופציה שנשלחה לקרן, תידרש שו"ב למסור בכתב לקרן הודעת אופציה נוספת, אשר תכלול את התנאים העדכניים, ולאפשר לה לממש את האופציה בהתאם לתנאים העדכניים.

"**שינוי מהותי**" - כל שינוי מהותי בתנאי הפרויקט הצפוי להביא להשפעה העולה על 10% בשיעור הרווחיות של הפרויקט ו/או בהון העצמי הנדרש להשקעה בפרויקט.

מובהר כי בכפוף לכל דין, הקרן תפרסם דיווח מיידי בדבר החלטות ועדת הביקורת של הקרן לאחר כל החלטה בעניין מימוש האופציה והצטרפות לפרויקטים כמפורט לעיל.

<u>תחולת ותקופת האופציה</u> - אופציה זו תיכנס לתוקף במועד השלמת עסקת המיזוג ותחול למשך שלוש שנים מאותו מועד.

20.12. **<u>הסכם החזר מע"מ</u>**

הקרן, שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים התקשרו בהסכם, המעגן בכתב את זכותן של שו"ב ושו"ב נדל"ן נכסים להחזר מע"מ.

<u>להלן יובאו עיקרי הסכם החזר מע"מ</u>:

ככל שעד למועד השלמת המיזוג או בכל מועד לאחריו, רשויות המס יכירו בזכאות של הקרן לקבל החזרי מע"מ תשומות או שהחזרי מע"מ תשומות יתקבלו בחשבונות הבנק של הקרן ו/או החברה מרשות המסים בכל סכום שהוא, המתייחסים לתקופה שקדמה למועד הקובע למיזוג (כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ), עומדת לבעלי מניות שיכון ריט הזכות הבלעדית והמלאה לקבל מדעיקרא את סכום ההחזר ישירות לחשבונם.

<u>הוראות מיוחדות לעניין החזרי מע"מ</u>

"**מע"מ תשומות**" לעניין סעיף זה - כל מע"מ התשומות המיוחס לקרן ולפרויקט שדה דב א' ו-ב' (כל אחד מהפרויקטים יכונה: "**הפרויקט**"), ששולמו בפועל באמצעות הזרמות של בעלי מניות הקרן עבור הקרן, טרם המועד הקובע למיזוג (כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ) וכן טרם הקמת הקרן, לרבות תשלומים בגין תשומות רכישת המקרקעין ותשומות נוספות, בין היתר, תכנון, בנייה, חומרי גלם, יועצים, שירותים מקצועיים, מימון וכל תשומה אחרת ביחס לפרויקט שדה דב א' ו-ב' עד וכולל מועד השלמת המיזוג, ככל ויושלם.

הקרן הגישה ביום 21.9.2025 לרשות המסים בקשה להחזר מע"מ התשומות בו היא נשאה בגין רכישת המקרקעין של שני הפרויקטים וכן בגין עלויות הקמה נוספות של הפרויקטים, כהגדרתו לעיל, ששולם כאמור באמצעות הזרמות של בעלי מניות הקרן עבור הקרן טרם המועד הקובע למיזוג (להלן בסעיף זה: "**בקשת החזר מע"מ התשומות**"). במקביל, ובמסגרת עסקת המיזוג ככל וזו תושלם, הקרן צפויה להעביר לחברה את כל נכסיה והתחייבויותיה ולהתחסל ללא פירוק. אשר על כן ולמען הסדר הטוב, יחולו לגבי החזרי מע"מ התשומות, ככל ויתקבלו בידי הקרן או החברה, ההוראות המפורטות להלן:

ככל שבקשת החזר מע"מ התשומות תאושר ע"י רשות המסים ויקבע, כי תקום בעתיד חבות במע"מ עסקאות בשל שימוש לצורך עצמי בתום 24 חודשי השכרה בפועל של הפרויקט או שמע"מ התשומות שינוכה על ידי החברה לאחר מועד השלמת המיזוג יוחזר לאוצר המדינה בתוספת ריבית והצמדה וזאת במועד התקיימות התנאים לסיווג הקרן כקרן ריט, בעלי מניות הקרן יהיו זכאים לקבל את סכום החזר מע"מ התשומות, שאושר כאמור על ידי רשות המסים בניכוי מע"מ העסקאות שיחושב לפי שווי שוק של הנכסים שהועברו במועד הקובע למיזוג (כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ).

ככל שבקשת החזר מע"מ התשומות תאושר על ידי רשות המסים, אך זו תקבע כי סכום מע"מ התשומות שיוחזר, יחושב לפי סכום מע"מ התשומות וזאת בניכוי מע"מ העסקאות המחושב לפי שווי שוק של הנכסים שהועברו במועד הקובע למיזוג (כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ), אזי בעלי מניות הקרן יהיו זכאים לקבל את מלוא סכום החזר מע"מ התשומות המתקבל לפי החישוב שהוסבר לעיל (החזר שהוא ההפרש בין מע"מ התשומות למע"מ העסקאות המחושב לפי שווי שוק הנכסים שהועברו במועד הקובע למיזוג (כהגדרתו בהסכם החזר המע"מ)).

לאחר הגשת הבקשה, נתגלעו בין הצדדים חילוקי דעות לעניין התרת מע"מ התשומות בגין רכישת הפרויקטים (לרבות עלויות ההקמה), כמו גם החבות במע"מ בשל שימוש לצורך עצמי בחלוף 24 חודשי השכרה. למיטב ידיעת הקרן, עמדת רשויות מע"מ בשלב זה הינה שלא יוכרו מע"מ התשומות בגין רכישת הקרקע ובגין עלויות הבניה ובעתיד (לרבות לאחר השלמת עסקת המיזוג) לא יחול אירוע מס בגין השכרת הדירות או מכירתן. יצוין בעניין זה, כי טרם התקבלה תשובה פורמלית. יועצי הקרן חלוקים על עמדת רשויות מע"מ ובמועד המתאר הנושא נמצא בדיון.

בהתאם, בשלב זה לא ברור אם יוחזר מע"מ תשומות בגין רכיב הקרקע ועלויות הבנייה שהתהוו עד המועד הקובע למיזוג לפי הסכם המע"מ, האם ניתן לקבל לאחר השלמת המיזוג החזר בגין מע"מ תשומות בנייה עתידיות והאם יחול אירוע חבות במע"מ בשל שימוש לצורך עצמי לעת חלוף שנתיים מהשכרת הדירות.

20.13. **<u>הסכם קבלן עם צמנטכל</u>**

באוקטובר 2026 התקשרה הקרן עם צמנטכל, בהסכם שירותי קבלן ביצוע עבודות חפירה ודיפון, בקשר עם העבודות בשדה דב ב' (מגרש 106) שעיקריו מובאים להלן:

צמנטכל התחייבה לבצע את העבודות בתנאי "גב אל גב" להתחייבויות של הקרן בקשר עם העבודות כלפי דירה להשכיר, רשות מקרקעי ישראל, עיריית תל אביב וצדדים שלישיים, בהתאם למסמכי ההתקשרות ולנספחי ההסכם.

תמורת ההסכם תהא 110.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ ותישא הפרשי הצמדה כהגדרתם בהסכם. תקופת ביצוע העבודות נקבעה ל-18 חודשים החל מיום 1 ביוני 2026, כאשר מסירת תחתית החפירה באזור המגדל נדרשת בתוך 12 חודשים ממועד זה. תקופת הבדק היא שנתיים ממועד מסירת העבודות במלואן. חשבונות הביניים ישולמו בתנאי שוטף + 45 יום, והחשבון הסופי ישולם בתוך 90 ימים ממועד הגשתו בהתאם להוראות ההסכם.

ביצוע העבודות ואחריות צמנטכל - צמנטכל מחויבת לבצע את העבודות בהתאם להסכם ולנספחיו, לספק את כוח האדם, החומרים והציוד הנדרשים, להשיג את האישורים וההיתרים הנדרשים לביצוען, למעט היתר הבנייה שבאחריות הקרן, ולשאת באחריות לטיב הביצוע, לבטיחות ולפעולות קבלני המשנה מטעמה. העסקת קבלני משנה כפופה לאישור הקרן ואינה גורעת מאחריות צמנטכל. לפי התנאים הכלליים, סולל בונה תפקח ותנהל את ביצוע עבודות צמנטכל, ושתיהן יהיו אחראיות כלפי הקרן, יחד ולחוד, לעמידה בלוחות הזמנים של עבודות צמנטכל.

לוחות זמנים ועיכובים - עמידה בלוחות הזמנים מהווה התחייבות מהותית ויסודית. במקרה של קצב ביצוע בלתי מספק, ניתן לדרוש מצמנטכל תגבור משאבים, ובכפוף להתראה ולמתן זמן סביר לתיקון, לבצע עבודות באמצעות קבלן אחר ולנכות את העלויות והנזקים מהתמורה. ארכה עקב נסיבות חריגות כפופה לתנאים ולחובות הודעה והוכחה; מחסור בכוח אדם או בחומרים, שירות מילואים, תנאי מזג אוויר ועיכובים באישורים אינם, ככלל, עילות לארכה. הכרה במלחמה או במבצע צבאי כעילה לעיכוב מוגבלת לתנאים המפורטים בהסכם. ארכה מכוח מנגנון זה אינה מזכה בתשלום נוסף.

הפסקת עבודות - הקרן רשאית להורות על הפסקת העבודות, זמנית או לצמיתות, מסיבה מוצדקת ובהתאם להוראות ההסכם. בהפסקה לצמיתות שלא עקב הפרה מצד צמנטכל, נדרשת התראה של 30 ימים לפחות, וצמנטכל זכאית לתשלום בגין העבודות שביצעה ולהחזר הוצאות ישירות בכפוף לתנאים שנקבעו, ללא פיצוי בגין אובדן רווח. במקרה של אי-אפשרות להמשיך בביצוע עקב כוח עליון, נקבע תשלום עבור העבודות שבוצעו והחזר של מחצית מההוצאות הישירות עקב ההפסקה, בכפוף לאסמכתאות ולהקטנת הנזק.

בדק, אחריות ושיפוי - צמנטכל מחויבת לתקן על חשבונה ליקויים ופגמים שבאחריותה. בנסיבות המפורטות בהסכם, חובת התיקון חלה גם לאחר תום תקופת הבדק. אם צמנטכל אינה מבצעת את התיקונים, הקרן רשאית, לאחר התראה, לבצעם על חשבון צמנטכל בתוספת תקורה של 12%. צמנטכל נושאת באחריות לנזקי גוף ורכוש הנגרמים בקשר לביצוע העבודות, לרבות בידי מי מטעמה, ומחויבת בפיצוי ובשיפוי הקרן בהתאם להוראות ההסכם.

עילות להפסקה של עבודת הקבלן - אי-התחלת העבודות, הפסקתן ללא הרשאה או אי-ביצוען בהתאם להסכם וללוחות הזמנים ואי-ציות להוראה להתחיל או להמשיך בביצוע בתוך התקופה שנקבעה; הליכי חדלות פירעון, פירוק או כינוס נכסים, וכן עיקולים או הליכי הוצאה לפועל ,בכפוף לתנאים ולתקופות ההסרה שנקבעו; העברה, המחאה או שעבוד של זכויות ללא הסכמת הקרן מראש ובכתב ,לרבות ניסיון לבצע פעולות אלה; ביצוע לקוי, התרשלות, אי-עמידה בתוכניות או במפרטים ואי-החלפת בעלי תפקידים או קבלני משנה כנדרש ,ככל שלא תוקנו בתוך תקופות ההתראה הרלוונטיות; השעיה מפנקס הקבלנים, הרשעה פלילית המעוררת חשש לקיום ההתחייבויות או מתן או הצעת שוחד בקשר להסכם; הפרת התחייבויות מניעת שוחד ושחיתות מוגדרת אף היא כהפרה יסודית; אי-ביצוע או עיכוב של פקודת שינויים, או הפרת התחייבות אחרת שלא תוקנה בתוך 14 ימים ממועד התראה בכתב.

במקרה של הפרה יסודית, הקרן רשאית לבטל את ההסכם ולסלק את צמנטכל מהאתר לאחר הודעה מראש של 14 ימים, בהתאם להוראות ההסכם. הקרן רשאית להשלים את העבודות בעצמה או באמצעות אחרים, ולהביא בחשבון ההתחשבנות את עלויות ההשלמה בתוספת תקורה של 12% ואת נזקיה. במקרה של ביטול או קיומה של עילת ביטול, הקרן רשאית גם לשלם ישירות לקבלני משנה ולספקים לצורך המשך העבודות. צמנטכל ויתרה על זכויות עיכבון וקיזוז, ואינה רשאית לעכב את הפרויקט בשל סכסוך עם הקרן.

20.14. **<u>הסדרי ביטוח, שיפוי ופטור לנושאי משרה</u>**

לפרטים אודות הסדרי ביטוח אחריות, פטור ושיפוי לנושאי משרה של החברה, לפי מדיניות התגמול המוצעת של החברה ראו נספח לדוח זימון האסיפה. בכפוף להשלמת המיזוג, נושאי המשרה של החברה יהיו זכאים להסדרי ביטוח אחריות פטור ושיפוי מהחברה, בתנאים כפי שיהיה מקובל בחברה ובהתאם לעקרונות מדיניות תגמול נושאי המשרה שתהיה בתוקף מעת לעת. לפרטים אודות תנאי כתב שיפוי וכתב פטור כאמור ראו נספח לדוח זימון האסיפה.

20.15. **<u>פוליסות ביטוח עבודות קבלניות</u>**

הקרן מתקשרת מעת לעת בפוליסות ביטוח לעבודות קבלניות בעצמה או באמצעות פוליסה קבוצתית (מטריה).

20.16. **<u>הסכם המיזוג</u>**

לפרטים אודות הסכם המיזוג, ראו סעיף 6.1 בדוח זימון האסיפה, שמתאר זה מצורף כנספח לו.

21. **<u>הליכים משפטיים</u>**

למועד המתאר, הקרן אינה צד להליכים משפטיים מהותיים, ולמיטב ידיעתה אין רשות שהוקמה על פי דין אשר שוקלת, בוחנת או מתכננת לנקוט כלפיה הליכים כאמור.

22. **<u>יעדים ואסטרטגיה עסקית; צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>**

22.1. <u>יעדים ואסטרטגיה עסקית</u>

למועד המתאר, הקרן מתמקדת בהקמת פרויקטים למגורים המיועדים לתחום ההשכרה לטווח ארוך בישראל וכן נכסי נדל"ן מניב הנלווים לפרויקטים אלו, כגון:

שטחים מסחריים, חנויות וכיו"ב, להשכרתם. בכוונת הקרן, בין היתר, לבחון מעת לעת השקעה גם בסוגים נוספים של נכסים הדומים במאפייניהם לדיור להשכרה לטווח ארוך בישראל ולרכישה של סוגים נוספים של פרויקטים מסוג זה, וזאת בכפוף להתפתחויות הרגולטוריות בתחום הדיור להשכרה וההשקעות המותרות לקרנות השקעות במקרקעין, מגמות בענף הנדל"ן ומקורות המימון הזמינים לקרן.

בכוונת הקרן להשלים את הקמת הפרויקטים הקיימים שלה במתחם שדה דב, להחזיק בנכסים המניבים שתקים על ידה ולפעול להשכרתם לטווח ארוך - הכל בכפוף לתנאי מכרזי דירה להשכיר ובהתאם להוראות החקיקה שתאושר מעת לעת.

התחזיות והערכות הקרן לעיל, לרבות בקשר עם אסטרטגיית הקרן ויעדיה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על הערכות הקרן בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים ועל גורמים שונים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקרן, ולפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת הקרן, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.

22.2. <u>צפי להתפתחות בשנה הקרובה</u>

יעד הקרן בשנה הקרובה הינו להמשיך בהגדלת היקף נכסיה תוך הוספת כמות יחידות דיור בשלבי פיתוח שונים. בכוונת הקרן לבחון הרחבת הפורטפוליו באזורי ביקוש לנדל"ן מניב מסוג זה, תוך שימוש ביתרונות לגודל בהיבטי הניהול, התפעול, המימון והמיסוי וניצול ההקלות הרגולטוריות שחלות על קרן השקעות במקרקעין, וזאת במטרה לייצר מכשיר השקעה בעל מתאם גבוה למגמות בשוק המגורים בישראל והתפתחות המחירים בו לאורך השנים קדימה. יובהר כי אין ודאות, כי הקרן תתקשר בהסכם לרכישת נכסים נוספים או אם תתקשר בהסכמים כאמור, כי אכן תשלים את רכישתם.

התחזיות והערכות הקרן לעיל, לרבות בקשר עם הצפי לשנה הקרובה, הינן בבחינת מידע צופה פני עתיד כמשמעו בחוק ניירות ערך, המבוסס בין היתר, על הערכות הקרן בדבר התפתחויות ואירועים קיימים ועתידיים ועל גורמים שונים, אשר מועד התרחשותם, אם בכלל, אינו ודאי ואינו בשליטתה של הקרן, ולפיכך, הערכות אלו עשויות שלא להתממש, כולן או חלקן, או להתממש באופן שונה ואף שונה מהותית מכפי שהוערך, כתוצאה מגורמים שונים שאינם בשליטת הקרן, וביניהם התממשות אי אילו מגורמי הסיכון הנזכרים בסעיף 23 למתאר.

23. **<u>דיון בגורמי סיכון</u>**

פעילות הקרן מאופיינת בגורמי הסיכון העיקריים הבאים, המובאים בתמצית להלן.

23.1. **גורמי סיכון מאקרו כלכליים:**

23.1.1. <u>מצב גיאו-פוליטי ובטחוני בישראל</u>

הרעה במצב המדיני-בטחוני במדינה מהווה השפעה ישירה על הביקוש לדירות מגורים ולנדל"ן להשכרה. החמרה משמעותית של המצב הבטחוני בישראל עלולה לגרום לעיכובים בעבודות הבנייה פיתוח

המקרקעין השלמת בנייה ולדחיית מסירת דירות ולעלייה בעלויות המימון, לירידה בביקוש לשטחים המיועדים לדיור ולהשכרה ולהתייקרות עלויות הקמת נכסי נדל"ן.

23.1.2. <u>הרעה במצב המשק בישראל</u>

האטה כלכלית ועליה באינפלציה בישראל עלולים לגרום, בין היתר, לפגיעה בהכנסות של משקי בית ובפעילות הכלכלית של המגזר העסקי, לעלייה בשיעורי האבטלה ולהרעה כלכלית במצב המשק, אשר עשויה להקטין את הביקוש לשכירות של יחידות דיור של החברה ועשויה אף להגדיל את הסיכוי בפיגור בגביית כספים משוכרי דירות אשר נדרשים בתשלום דמי שכירות חודשיים.

23.1.3. <u>סיכוני ריבית</u>

לשינויים בשיעורי הריבית עשויה להיות השפעה על התוצאות העסקיות של הקרן, בשים לב למקורות המימון של הקרן, שעיקרם הלוואות בנקאיות הצמודות ריבית משתנה (פריים). שינויים משמעותיים בשיעורי הריבית בישראל עשויים להשפיע גם על שווי הנכסים של הקרן ועל התחייבויותיה וכן על התייקרות עלות הקמת הפרויקטים אותם בכוונת הקרן ליזום ואף להפחית את כדאיות האלטרנטיבה של השקעה בנדל"ן למגורים, שכן לצורך פעילותה בכוונת הקרן לממן את פעילותה גם באמצעות גיוסי הון או חוב, ככל שיהיו או מימון חיצוני בריבית שאינה קבועה.

23.1.4. <u>מדד תשומות הבניה</u>

עליה במדד תשומות הבניה עלולה להביא לעליית מחירי דיור למגורים, לרבות התשלומים העתידיים בפרויקטים בהם נרכשו יחידות דיור ובכך להביא לפגיעה ברווחי הקרן. כמו-כן, הקרן מתקשרת עם קבלנים וספקים אחרים בהסכמי ביצוע להקמת הפרויקטים אותם היא יוזמת וכן בהסכמי מכר עם יזמים המוכרים דירות בשלבי הקמתן. ההתקשרויות אלו, בקשר עם הקמת הפרויקטים ורכישת הדירות הינן לרוב במחירים הצמודים למדד תשומות הבניה.

23.1.5. <u>מדד המחירים לצרכן</u>

תוצאות הפעילות של החברה עשויות להיות מושפעות מתנודות במדד המחירים לצרכן, בשים לב כי ככלל, הכנסות הקרן משכירות, הינן צמודות למדד המחירים לצרכן וכן, עסקאות רכישת נכסים או מימון המועמד לחברה, עשויים אף הם להיות מושפעים משינויים במדד כאמור.

23.1.6. <u>נזקי סייבר ואבטחת מידע</u>

מסגרת פעילותה, עושה החברה שימוש במערכות מחשוב או מערכות ותשתיות מבוססות מחשב ("**מערכות**"). תקיפת סייבר שנועדה לחדור או לפגוע במערכות, בשימוש התקין במערכות, או בחומר השמור בהן, עלולה

לגרום לנזקים ישירים ועקיפים, ובהם שיבוש, הפרעה או השבתה של פעילות, מתקפות כופרה, דליפת ואובדן מידע, גניבת נכס, איסוף מודיעין, פגיעה במוניטין או אמון הציבור והוצאות שיקום. הקרן פועלת למנוע ולהקטין את החשיפה לסיכונים האמורים.

23.1.7. <u>אסונות טבע וסיכונים סביבתיים אחרים</u>

הקרן חשופה לסיכונים של אסונות טבע, כגון רעידות אדמה ושיטפונות, שיכולים לגרום נזקים כבדים לנכסיה. סיכוני אקלים פיזיים, לרבות גלי חום, משקעים כבדים, הצפות כתוצאה מנגר עילי וסופות עלולים להגדיל את עלויות התפעול והתחזוקה וליצור צורך בהשקעות להתאמת הנכסים לשינויי האקלים ברמת הנכס. השלכות אפשריות כוללות בלאי מואץ של הבינוי, שיגדיל את הצורך בחיזוק העמידות הטכנית, בנקיטת פעולות למניעת חדירות מים ודליפות וכדומה; בלאי מואץ של המערכות הטכניות (כגון מערכות מיזוג או השקיה); שינויים במפלס מי התהום או בניהול מי נגר באופן המשפיע על הבינוי; וכדומה.

ככל שסיכונים אלה אינם מנוהלים כראוי, הם עלולים להשפיע על המערכות הטכניות, תנאי האקלים בתוך המבנים, צריכת האנרגיה, עלויות הביטוח והאמינות התפעולית, ובטווח הארוך - גם על ערכם של הנכסים ועל האטרקטיביות שלהם. יצוין, כי למועד המתאר, הפרוייקטים של הקרן מבוטחים באמצעות פוליסות ביטוח שונות, לרבות עם כיסוי לביטוח עבודות הפרויקטים, הכוללים כיסוי לרעידת אדמה ונזקי טבע.

23.2. **גורמי סיכון ענפיים:**

23.2.1. <u>שינויים במדיניות הממשלה</u>

שינויים במדיניות הממשלה בנושא בנייה, מדיניות שיווק הקרקעות שבבעלות רשות מקרקעי ישראל, קצב הליכי תכנון ורישוי של פרויקטים, שינויים בהיתרים, בתקנים, במגבלות ובפיקוח הממשלתי על תחום השכרת נכסי מגורים, תמריצים לרוכשי ושוכרי דירות, ריבית על משכנתאות ועוד, עלולים להשפיע על פעילות בתחום הדיור למגורים בישראל.

23.2.2. <u>עודפי היצע של יחידות דיור להשכרה</u>

ירידה בקצב הצמיחה במשק הישראלי, וגידול בעודפי ההיצע של יחידות דיור המיועדות להשכרה, עשויים להשפיע לרעה על התפוסות או לגרום לקיטון דמי השכירות, וכתוצאה מכך קיים סיכון שהקרן לא תוכל לחדש הסכמי שכירות עם שוכרים קיימים /או לא תוכל להשכיר מחדש את הנכסים בדמי שכירות אטרקטיביים או בכלל, וכתוצאה מכך להשפיע על הכנסותיה של הקרן.

23.2.3. <u>ירידה במחירי הדירות/קיטון דמי השכירות</u>

ירידה במחירי הדירות וכן ירידת שווי נכסיה של הקרן כתוצאה מקיטון דמי שכירות, לרבות עקב האטת הצמיחה במשק, שינויים רגולטורים,

עלייה בשיעור ההיוון וכו' עלול להביא לירידת ערך הנדל"ן להשקעה בהתאם לכללי החשבונאות המקובלים ולשחיקה בשווי הנכסים של הקרן ומכך לפגיעה בתוצאותיה הכספיות.

23.2.4. <u>הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים</u>

בתחום הנכסים המניבים, הקרן עלולה לשאת בהוצאות אחזקה בגין נכסים אותם לא תצליח להשכיר, בנוסף להיעדר הרווח והתזרים מהשכרתם.

23.2.5. <u>דרישות רגולטוריות ועיכובים הנובעים מהן</u>

פעילותה של הקרן בתחום הנדל"ן להשקעה, ובפרט פעילותה בתחום הייזום והבנייה, כפופה למערך רחב של דינים, תקנים ודרישות רגולטוריות, לרבות בתחומי התכנון והבנייה, איכות הסביבה, בטיחות, רישוי, תשתיות ופיתוח. דרישות אלה כוללות, בין היתר, קבלת היתרים ואישורים מרשויות מוסמכות, עמידה בתנאים הקבועים בהיתרים, וכן ביצוע בדיקות שונות, ובכלל זה בדיקות קרקע ומי תהום, ככל שיידרש. שינויים בדין, החמרת דרישות רגולטוריות קיימות, קביעת דרישות חדשות או פרשנות מחמירה מצד רשויות מוסמכות (ובכלל זה המשרד להגנת הסביבה או רשויות תכנון ורישוי), עלולים לחייב את הקרן בביצוע פעולות נוספות, לרבות בדיקות, עבודות התאמה, טיפול במזהמים ככל שיימצאו, או נקיטת אמצעים אחרים, אשר עשויים לגרום לעלויות נוספות, לעיכובים בלוחות הזמנים של הפרויקטים ואף להשפיע על היתכנותם. בנוסף, דרישות לביצוע בדיקות קרקע ו/או מי תהום עשויות להתקבל בשלבים שונים של הפרויקט, לרבות לאחר תחילת העבודות, ובמקרים מסוימים אף לאחר ביצוע עבודות חפירה או בנייה, באופן שעלול להגביל את האפשרות לבצע בדיקות כאמור או לחייב נקיטת פתרונות חלופיים. ממצאים בלתי צפויים במסגרת בדיקות כאמור, ככל שיתגלו, וכן הנחיות רגולטוריות שיינתנו בעקבותיהם, עלולים להביא לעיכובים, לשינויים בתכנון, לעלויות בלתי צפויות ואף להשפעות מהותיות על תוצאות הפרויקטים השונים ובכלל זה לעצירתם המוחלטת. בנוסף, שינויי רגולציה עתידיים עשויים להשפיע על הדרישות מן הבנייה עצמה, כגון הרחבת הדרישות במסגרת תקני בנייה ירוקה, דרישות אנרגטיות, התאמה לרכבים חשמליים ועוד. שינויי רגולציה כאמור עשויים להשפיע הן על תהליך הבנייה עצמו והן לחול על בינוי מוגמר, באופן שישית עלויות עתידיות על הקרן.

דרישות הנוגעות למעבר לכלכלה דלת-פחמן עשויות להגביר את הצורך בהשקעות בהתייעלות אנרגטית, בחשמול, בפתרונות אנרגיה ללא דלקים פוסיליים, בשדרוגים טכנולוגיים ובתפעול נכסים באופן המפחית פליטות. השלכות אפשריות כוללות גידול בהוצאות ההוניות, עלייה בעלויות פרויקטים וייעוץ, התייקרות של מערכות טכניות, וכן עלויות

נוספות הנובעות מעמידה בדרישות רגולטוריות, בדרישות הקשורות לפליטות פחמן או בציפיות של שוכרים ומשקיעים.

23.3. **גורמי סיכון ייחודיים:**

23.3.1. <u>חדשנות החקיקה והשינויים בה (לרבות פיקוח שכר דירה)</u>

תיקון 222 לפקודה נכנס לתוקפו בחודש יוני 2016 ונכון למועד זה טרם נצברו לגביו הנחיות מקצועיות ופסיקות המפרשות ומבהירות את הוראותיו. משכך, קיימת אי-וודאות מסוימת בנוגע לפירוש חלק מהוראותיו על ידי הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, תיקונים ושינויים בנוגע לקרנות השקעה במקרקעין, מעמדן וההתייחסות אליהן, עשויים להביא לפגיעה בקרן, פעילותה ותוצאותיה.

23.3.2. <u>אובדן זכאות תנאי קרן להשקעה</u>

במקרה של אי עמידה בהוראות הפקודה החלות על קרן להשקעה במקרקעין, בין היתר, אי הנפקת מניותיה של הקרן למסחר בהתאם להוראות הפקודה, והתנאים הניתנים לתיקון ואשר לא תוקנו במועד, ולרבות ביטול רולינג המס של הקרן למפרע, הקרן תידרש לשלם את מלוא מס הרכישה. ככל שהקרן לא תתקן את הליקויים בפרק הזמן הנדרש בעלי מניותיה ימוסו במיסוי דו-שלבי, כבכל חברה שאינה קרן להשקעות במקרקעין.

23.3.3. <u>אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"</u>

המקרקעין נרכשו במסגרת מכרז שפורסם על ידי המדינה או החברה הממשלתית לדיור להשכרה כשהיא פועלת בשם המדינה, שלפי תנאיו מחצית לפחות מיחידות הדיור שייבנו במקרקעין ישמשו להשכרה למגורים בלבד, לתקופה שנקבעה בתנאי המכרז שלא תפחת מ-15 שנים, ואולם יראו רק את יחידות הדיור שלפי תנאי המכרז ישמשו להשכרה למגורים בלבד כאמור ואת החלק היחסי של הרכוש המשותף הצמוד להן, כמקרקעין לצורכי דיור להשכרה. אם אישור כאמור לא יתקבל ביחס לנכס מסוים, אזי כפועל יוצא לא יינתנו הטבות המס אשר הקרן זכאית להם בהשקעותיה בנכסי מקרקעין לצורכי דיור להשכרה, בגין אותו נכס.

23.3.4. <u>תשואות נמוכות מעלויות אשראי</u>

אם התשואות בגין יתרות הנזילות של הקרן תהיינה נמוכות מעלויות האשראי של הקרן, תיפגע הרווחיות השוטפת של הקרן באופן אשר עשוי להשפיע לרעה על תוצאותיה העסקיות.

23.3.5. <u>שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות</u>

לקרן עלולות להיווצר במשך השנים הוצאות בגין תפעול והחזקת הנכסים, לרבות שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות לצורך השכרה מחדש וכן הוצאות תפעוליות שונות שלא יהא ניתן להטיל על השוכרים, והקרן תיאלץ לשאת בהן.

23.3.6. <u>תחרות עתידית</u>

הקרן עשויה להיות מושפעת מכניסתן לשוק של קרנות להשקעות במקרקעין נוספות בתחום הנדל"ן המניב, או גופים מוסדיים או חברות נדל"ן מניב, אשר עלולות להשפיע על הגברת התחרות וייתכן שפעילותן העתידית, כלל שתהיה, עלולה לפגוע בפעילות הקרן ויכולתה לרכוש נכסים מניבים נוספים.

23.3.7. <u>סיכון תדמית ומוניטין</u>

פעילות הקרן כוללת אינטראקציה שוטפת עם גורמים פרטיים אשר תכלול, בין היתר, חתימה על הסכמי שכירות אישיים, השכרת דירות וקבלת התחייבויות ותשלומים. לאור אופי פעילות הקרן, ייתכנו מקרים של אי עמידה בהסכמי השכירות מצד השוכרים כך שהקרן תצטרך לנקוט, בין היתר, בצעדי פינוי מהמושכר ומימוש ערבויות כנגד. על כן, אופי פעילות שכזה, במקרים מסוימים, עלול לפגוע במוניטין המקצועי של הקרן, בפעילותה ובתוצאותיה.

23.3.8. <u>מגבלות מימון ואי עמידה בתניות פיננסיות</u>

הקרן הינה צד להסכמי מימון עם מוסדות ממשלתיים, פיננסיים ותאגידים בנקאיים, מכוחם עליה לעמוד בהתניות שונות, שלא כולן בשליטת הקרן (כגון המצאת היתרי בניה או רישום זכויות במועדים שנקבעו, או עמידה בהתניית ייעוד השכרת הדירות בפרויקטים לסוג מסוים של אוכלוסייה), אשר כתוצאה מכך נדרשת לעיתים השגת מימון להשלמת צרכים של תזרימי המזומנים, בעיקר הון עצמי, לאור הפרשי המועדים בין מועדי התחייבויות הקרן לתשלומים ליזמים שמהם נרכשים הפרויקטים ויחידות הדיור, לבין מועדי אכלוס הדירות או מכירתן. מימון זה מותנה ביכולת הקרן לגייס בעתיד הון או חוב בדרך של הנפקה של ניירות ערך לציבור או קבלת הלוואות ממוסדות פיננסיים או במכירת דירות, על כן, אי עמידה במקרים מסוימים, עלול לפגוע בפעילותה ובתוצאותיה ובנסיבות מסוימות אף להעמדה לפירעון מיידי של הסמכי המימון עליהם היא חתומה.

23.3.9. <u>הימצאות מזהמים בקרקע או במי תהום באיזה מבין הפרויקטים</u>

כמתואר בסעיף 18.2.2 למתאר, למיטב ידיעת הקרן, בפברואר 2026 הודיעו המשרד להגנת הסביבה ורמ"י על ממצאים ראשוניים של זיהום בקרקע ובמי תהום בתרכובות PFAS במתחם שדה דב. ביום 16 במרץ 2026, הודיע המשרד להגנת הסביבה לקרן כי אין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות במגרש 106. כמו-כן, למועד המתאר, לא התקבלו מאת המשרד להגנת הסביבה (או מכל גורם ממשלתי או רגולטורי אחר) הנחיות נוספות או אחרות לטיפול במי התהום במגרש 109. הבדיקות שנערכו עד היום נקבעו בהתאם לאופי הסיכון החזוי מפעילותו של שדה התעופה במקום ולפיכך מכסה רק חלק

מצומצם ממגוון תרכובות ה-PFAS הידועות. אין ודאות כי לא יתגלו בעתיד מזהמים נוספים בקרקע או במי התהום באיזה מבין הפרויקטים של הקרן, לרבות במגרשים האמורים, או כי לא יחול שינוי בעמדת המשרד להגנת הסביבה או של כל רשות מוסמכת אחרת ביחס לממצאים הקיימים. גילויים כאמור, או הטלת דרישות נוספות לביצוע בדיקות, ניטור, טיפול, שיקום או פעולות סביבתיות אחרות, עשויים להביא לעיכובים בלוחות הזמנים של הפרויקטים, להגדלת עלויות ההקמה הפיתוח והתפעול, להטלת מגבלות על השימוש במקרקעין, להשפיע על לוחות הזמנים הצפויים להשכרת הנכסים, הפקת הכנסות מהם או מימושם, וכן להשפיע לרעה על כדאיותם הכלכלית של הפרויקטים ועל תוצאות פעילות הקרן. בנוסף, ככל שיידרשו פעולות שיקום או טיפול במזהמים כאמור, עשויה הקרן להידרש לשאת בעלויות בלתי צפויות, כולן או חלקן, וזאת בהתאם להיקף האחריות שיוטל עליה, להוראות הדין, להסכמים הרלוונטיים ולחלוקת האחריות מול צדדים שלישיים, ככל שתהיה רלוונטית, ובכלל זאת עשויה לכך להיות השפעה על שווי הנכסים הרלוונטיים, לרבות על הערכות שמאיות ביחס אליהם, על שיעורי ההיוון שישמשו בהערכת שווים, על יכולת הקרן לקבל מימון כנגד אותם נכסים או למחזר מימון קיים, וכן על תוצאות פעילותה של הקרן ותזרים המזומנים הנובע מנכסיה.

<u>יודגש, כי למועד המתאר, ביחס לפרויקט שדה דב ב' (מגרש 106) העבודה ממשיכה להתנהל כסדרה, בהתאם לאישורים הסטטוטוריים ובהתאם להיתר הבנייה לעבודות החפירה והדיפון בקרקע.</u>

23.3.10. <u>אי עמידה בלוחות זמנים פורמאליים ובמועדים שנקבעו בהסכמים עם דירה להשכיר ועם רמ"י בקשר עם הפרויקטים (לרבות מועדי המסירה)</u>

בהתאם להוראות הסכמי החכירה או הסכמי המכרז (בסעיף זה: "**ההסכמים**") בין הקרן לבין רשות מקרקעי ישראל או דירה להשכיר (בהתאמה) כמתואר בסעיפים 20.2 ו- 20.3 לעיל, נקבעו מועדים להשלמת הפרויקטים ולמסירת יחידות הדיור בהתאם לתנאים שנקבעו בהסכמים האמורים. למועד המתאר, ביחס לפרויקט 106 קיימת חריגה ממועד המסירה הפורמאלי שנקבע בהסכמים (דצמבר 2025), וביחס לפרויקט 109 צפויה שתהיה חריגה ממועד המסירה החוזי שנקבע (אפריל 2027).[43] אי עמידה במועדי המסירה הקבועים בהסכמי החכירה ו/או בהסכמי המכרז עשויה להיחשב כהפרה יסודית של הוראות ההסכמים האמורים ולהקנות למי מהצדדים (ובכלל זאת לרשות מקרקעי ישראל ו/או דירה

[43] למועד המתאר, הקרן פועלת לקידום הפרויקטים ולהשלמתם בהתאם לתכניות העבודה המעודכנות, ואולם אין ודאות כי יעלה בידה לעמוד במועדים שנקבעו בהסכמים כאמור (לרבות בקשר עם מועדים מעודכנים, אם וככל שייקבעו בהסכמה עם דירה להשכיר ו/או עם רמ"י) או כי לא יינקטו כלפיה צעדים או יועלו כלפיה טענות בקשר עם אי עמידה במועדים אלה. ראו בהקשר זה ה"ש 28-27 ו-31-30 לעיל, בקשר עם אי עמידה ואי עמידה צפויה במועדי מסירה פורמאליים שנקבעו (דצמבר 2025 ו- אפריל 2027), בהתאמה, ביחס למגרש 109 ומגרש 106.

להשכיר), זכויות וסעדים שונים על פי הוראות ההסכמים ו/או על פי דין, ולרבות דרישה לעמידה בהתחייבויות, הטלת חיובים כספיים, מימוש בטוחות, ככל שניתנו, או נקיטת צעדים אחרים בהתאם להסכמים ועד לביטול ההסכמים. אי עמידה כאמור עשויה לגרום לעיכובים נוספים בהשלמת הפרויקטים, לדחייה במועד תחילת הפקת ההכנסות הצפויות מהם, להגדלת עלויות המימון וההקמה, וכן להשפיע לרעה על תוצאות פעילות הקרן, תזרימי המזומנים שלה ושווי נכסיה.

23.3.11. <u>תלות בבעלי השליטה</u>

בחלק מהסכמי המימון של הקרן העמידו בעלי השליטה ערבויות לצורך הבטחת התחייבויותיה של הקרן, וכן בחלק מהתקשרויותיה בפרויקטים שונים נכלל תניית שינוי שליטה וכיוצ"ב. כמו כן, להערכת הקרן, נכון למועד המתאר, לאור קשריהם העסקיים, ניסיונם, הידע והמוניטין שצברו לאורך שנות פעילותן, למוניטין של בעלי השליטה בתחום הפעילות יש השפעה מהותית על פעילותה השוטפת והעתידית של הקרן, ובכלל זה על תוצאותיה העסקיות.

בטבלה שלהלן מוצגים גורמי הסיכון שתוארו לעיל על פי טיבם - סיכוני מאקרו, סיכונים ענפיים וסיכונים מיוחדים לחברה. גורמי סיכון אלה דורגו, בהתאם להערכת הקרן, על יסוד הנסיבות הקיימות ולפי מידת השפעתם המשוערת על פעילותה ועסקיה. יודגש כי דירוג גורמי הסיכון כמפורט לעיל מתייחס לעוצמת הפגיעה בחברה אם גורם הסיכון יתממש וההסתברות להתממשותו. כמו כן, עוצמת השפעתן של כל אחד מגורמי הסיכון כאמור נמדדת למועד המתאר, והיא עשויה להשתנות בהתאם לנסיבות הרלוונטיות לקרן ולנסיבות חיצוניות רלוונטיות אחרות.

גורם הסיכון	**אומדן מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקרן בכללותה**		
	גדולה	**בינונית**	**קטנה**
גורמי סיכון מאקרו כלכליים			
מצב גיאו- פוליטי ובטחוני בישראל		✓	
הרעה במצב המשק בישראל		✓	
סיכוני ריבית	✓		
מדד תשומות הבניה	✓		
מדד המחירים לצרכן			✓
נזקי סייבר ואבטחת מידע			✓
אסונות טבע וסיכונים סביבתיים אחרים			✓
גורמי סיכון ענפיים			
שינויים במדיניות הממשלה		✓	
עודפי היצע של יחידות דיור להשכרה		✓	
ירידה במחירי הדירות/קיטון דמי השכירות	✓		
הפסד רווח והוצאות אחזקת נכסים מניבים		✓	
דרישות רגולטוריות		✓	

גורם הסיכון	אומדן מידת ההשפעה של גורם הסיכון על פעילות הקרן בכללותה		
	גדולה	בינונית	קטנה
גורמי סיכון ייחודיים			
חדשנות החקיקה והשינויים בה (לרבות פיקוח שכר דירה)	✓		
אובדן זכאות תנאי קרן להשקעה	✓		
אישורי רשויות לצורך עמידה בהגדרת "מקרקעין לצורכי דיור להשכרה"		✓	
תשואות נמוכות מעלויות אשראי	✓		
שיפוצים, תיקון ליקויים והשבחות		✓	
תחרות עתידית		✓	
סיכון תדמית ומוניטין			✓
מגבלות מימון ועמידה בתניות	✓		
הימצאות מזהמים בקרקע ו/או במי תהום	✓		
אי עמידה במועדים פורמאליים שנקבעו בהסכמים		✓	
תלות בבעל השליטה	✓		

נספח ב' -

דוחות כספיים שנתיים של שיכון ריט ליום 31.12.2025

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

תאריך: 21 באוקטובר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ
הדירקטוריון של קונטיניואל בע"מ

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה להכללת דוחות שלנו בדוח זימון האסיפה של קונטיניואל בע"מ</u>

<u>("החברה") מחודש אוקטובר 2026</u>

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

(1) דוח רואה החשבון המבקר מיום 21 באוקטובר 2026 על הדוחות הכספיים של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ולכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025.
(2) דוח סקירה של רואה החשבון המבקר מיום 21 באוקטובר 2026 על מידע כספי תמציתי ביניים של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ליום 30 ביוני 2026 ולתקופות של ששה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך.

בכבוד רב,

סומך חייקין
רואי חשבון

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

20 באוקטובר 2026

לכבוד
הדירקטוריון של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ
הדירקטוריון של קונטיניואל בע"מ

ג.א.נ,

<u>הנדון: מכתב הסכמה להכללת הערכות השווי שלנו בדוח זימון האסיפה של קונטיניואל בע"מ ("החברה") מחודש אוקטובר 2026</u>

במהלך חודש יולי 2026, הושלמו ונחתמו על ידינו הערכות השווי כמפורט להלן:

הנכס	מועד קובע	תאריך דו"ח
פרויקט דיור להשכרה מגרש 109 רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב	**30.06.2026**	**19.07.2026**
פרויקט דיור להשכרה מגרש 106 רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב	**30.06.2026**	**19.07.2026**
פרויקט דיור להשכרה מגרש 109 רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב	**31.12.2025**	**19.03.2026**
פרויקט דיור להשכרה מגרש 106 רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב	**31.12.2025**	**19.03.2026**

אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברה כי הערכת השווי כמפורט לעיל תצורף לדוחות הכספיים של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ המצורפים לדוח זימון האסיפה של החברה המיועד להתפרסם בחודש אוקטובר 2026.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון
שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר- לב
עו"ד ושמאי מקרקעין

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ

דוחות כספיים

ליום 31 בדצמבר 2025

	עמוד
דוח רואי החשבון המבקרים	2-5
דוחות על המצב הכספי	6
דוחות על הרווח הכולל	7
דוחות על השינויים בהון	8
דוחות על תזרימי המזומנים	9
באורים לדוחות הכספיים	10-25

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

דוח רואי החשבון המבקרים הבלתי תלויים
לבעלי המניות של חברת ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ

חוות הדעת

ביקרנו את הדוחות הכספיים של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן: "החברה") הכוללים את הדוחות על המצב הכספי לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024, ואת הדוחות על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, על השינויים בגירעון בהון ועל תזרימי המזומנים לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ואת הביאורים לדוחות הכספיים, לרבות עיקרי המדיניות החשבונאית.

לדעתנו, הדוחות הכספיים המצורפים משקפים באופן נאות, מכל הבחינות המהותיות, את המצב הכספי של החברה לימים 31 בדצמבר 2025 ו-2024 ואת התוצאות הכספיות ותזרימי המזומנים שלה לכל אחת משלוש השנים בתקופה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010.

בסיס לחוות הדעת

ערכנו את ביקורתנו בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, לרבות תקנים שנקבעו בתקנות רואי חשבון (דרך פעולתו של רואה חשבון), התשל"ג-1973. חובותינו על פי תקנים אלו מתוארות בפיסקת חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים בדוח זה. אנו בלתי תלויים בחברה בהתאם להוראות הדין החלות בישראל בעניין אי תלות ומניעת ניגוד עניינים של רואה החשבון המבקר בישראל. כמו כן, קיימנו את חובות האתיקה האחרות שלנו בהתאם לחוק רואי חשבון, תשט"ו-1955, ותקנות מכוחו. אנו סבורים שראיות הביקורת אשר הושגו הן נאותות ומספיקות על מנת להוות בסיס לחוות דעתנו.

ענייני מפתח בביקורת

ענייני מפתח בביקורת המפורטים להלן הם העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, לדירקטוריון החברה ואשר, לפי שיקול דעתנו המקצועי, היו משמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת. עניינים אלה כוללים, בין היתר, כל עניין אשר: (1) מתייחס, או עשוי להתייחס, לסעיפים או לגילויים מהותיים בדוחות הכספיים וכן (2) שיקול דעתנו לגביו היה מאתגר, סובייקטיבי או מורכב במיוחד. לעניינים אלה ניתן מענה במסגרת ביקורתנו וגיבוש חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם, התקשור של עניינים אלה להלן, אינו משנה את חוות דעתנו על הדוחות הכספיים בכללותם ואין אנו נותנים באמצעותו חוות דעת נפרדת על עניינים אלה או על הסעיפים או הגילויים שאליהם הם מתייחסים.

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

מדידת נדל"ן להשקעה לפי שווי הוגן

בהתאם לדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ליום 31 בדצמבר 2025 עומד על סך של 985,701 אלפי ש"ח. הירידה בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 הסתכמה לסך של 427,023 אלפי ש"ח.

מדוע העניין נקבע כעניין מפתח בביקורת

בהתאם לביאור 3.ב ו-5 בדוחות הכספיים ליום 31 בדצמבר 2025 החברה מטפלת בנדל"ן להשקעה בהתאם למודל השווי ההוגן. נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.
זיהינו את האומדנים והנחות ההנהלה המשמשים למדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה כעניין מפתח בביקורת. ביקורת על מדידת שווי הוגן של הנדל"ן להשקעה דרשה מאיתנו הפעלת שיקול דעת על מנת לבחון כיצד ביססה ההנהלה את נאותות ההנחות והאומדנים ששימשו במדידת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה.

המענה שניתן לעניין המפתח בביקורת

נהלי הביקורת המבססים שלנו כללו, בין היתר:

- הערכת הכשירות ואי התלות של מעריך השווי מטעם החברה.
- בדיקה, באמצעות שמאי מטעמנו, של המתודולוגיה שנבחרה על ידי מעריך השווי של החברה לקביעת השווי ההוגן ובדיקה כי היא תואמת למאפייני הנכסים.
- בדיקת סבירות ההנחות במסגרת הערכות שווי, על ידי שמאי מומחה מטעמנו.
- בדיקה שלמות המידע והנתונים אשר שימשו בקביעת השווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה ובדיקה, על בסיס מדגמי, של דיוקם.
- בדיקת נאותות ושלמות הגילויים בדוחות הכספיים לגבי נדל"ן להשקעה.

חובות של הדירקטוריון וההנהלה לדוחות הכספיים

הדירקטוריון וההנהלה אחראים להכנה ולהצגה נאותה של הדוחות הכספיים בהתאם לתקני דיווח כספי בינלאומיים חשבונאיים (IFRS Accounting Standards) ולהוראות תקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע-2010; וכן הם אחראים לבקרה הפנימית הנחוצה בהתאם לקביעת הדירקטוריון וההנהלה על מנת לאפשר הכנת דוחות כספיים ללא הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות.

בהכנת הדוחות הכספיים, הדירקטוריון וההנהלה אחראים להעריך את יכולת החברה להמשיך ולפעול כעסק חי, לתת גילוי, ככל שנדרש, לעניינים הקשורים לעסק חי וליישם בסיס חשבונאי של עסק חי, אלא אם הדירקטוריון וההנהלה מתכוונים לפרק או להפסיק את פעילות החברה, או שאין להם חלופה מציאותית אחרת מלבד זאת.

חובות רואה החשבון המבקר לביקורת של הדוחות הכספיים

המטרות שלנו הן להשיג מידה סבירה של ביטחון כי הדוחות הכספיים בכללותם אינם כוללים הצגה מוטעית מהותית, בין שמקורה בתרמית או בטעות, ולתת דוח רואה החשבון המבקר הכולל את חוות דעתנו. מידה סבירה של ביטחון היא רמה גבוהה של ביטחון, אך היא אינה מהווה ערובה לכך שביקורת הנערכת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל תגלה תמיד הצגה מוטעית מהותית כאשר היא קיימת. הצגות מוטעות יכולות לנבוע מתרמית או מטעות והן נחשבות מהותיות אם, בנפרד או במצטבר, ניתן לצפות באופן סביר שהן ישפיעו על ההחלטות הכלכליות של משתמשים אשר התקבלו על בסיס דוחות כספיים אלו.

בביקורת המבוצעת בהתאם לתקני ביקורת מקובלים בישראל, אנו מפעילים שיקול דעת מקצועי ושומרים על ספקנות מקצועית במהלך הביקורת. בנוסף אנו:

- מזהים ומעריכים את הסיכונים להצגה מוטעית מהותית בדוחות הכספיים, בין שמקורה בתרמית או בטעות, מתכננים ומבצעים נוהלי ביקורת במענה לאותם סיכונים, ומשיגים ראיות ביקורת נאותות ומספיקות על מנת לבסס חוות דעתנו. הסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מתרמית גבוה יותר מהסיכון של אי גילוי הצגה מוטעית מהותית הנובעת מטעות, שכן תרמית עלולה להיות כרוכה בקנוניה, זיוף, השמטות מכוונות, מצג שווא בזדון או עקיפה של בקרה פנימית.

- משיגים הבנה של הבקרה הפנימית הרלוונטית לביקורת על מנת לתכנן נוהלי ביקורת מתאימים בנסיבות העניין, אך לא לצורך מתן חוות דעת על אפקטיביות הבקרה הפנימית של החברה.

- מעריכים את נאותות המדיניות החשבונאית שיושמה ואת סבירותם של האומדנים החשבונאיים והגילויים הקשורים אשר נעשו על ידי הדירקטוריון וההנהלה.

- מגיעים למסקנה בקשר לנאותות קביעת הדירקטוריון וההנהלה בדבר קיומה של הנחת העסק החי, וכן, בהתבסס על ראיות הביקורת אשר השגנו, האם קיימת אי ודאות מהותית הקשורה לאירועים או מצבים העלולים להטיל ספקות משמעותיים ביכולתה של החברה להמשיך כעסק חי. אם הגענו למסקנה כי קיימת אי ודאות מהותית, נדרש מאיתנו להפנות את תשומת הלב בדוח רואה החשבון המבקר שלנו לגילויים הקשורים בדוחות הכספיים או, אם גילויים אלו אינם מספקים, לכלול שינוי מהנוסח האחיד בחוות דעתנו. מסקנותינו מבוססות על ראיות ביקורת אשר הושגו עד למועד דוח רואה החשבון המבקר שלנו. יחד עם זאת, אירועים או מצבים עתידיים עלולים לגרום לחברה שלא להמשיך לפעול כעסק חי.

- מעריכים את ההצגה בכללותה, המבנה והתוכן של הדוחות הכספיים, לרבות הגילויים, והאם הדוחות הכספיים משקפים את העסקאות והאירועים העומדים בבסיסם באופן המשיג הצגה נאותה.

אנו מתקשרים עם הדירקטוריון וההנהלה, בין היתר, את ההיקף ועיתוי הביקורת המתוכננים וממצאי ביקורת משמעותיים, לרבות ליקויים משמעותיים בבקרה פנימית שרואה החשבון המבקר מזהה במהלך הביקורת.

כמו כן, אנו מספקים לדירקטוריון ולהנהלה הצהרה כי קיימנו את דרישות האתיקה הרלוונטיות בנוגע לאי תלותנו, וכן מתקשרים איתם את כל הקשרים ועניינים אחרים שעשויים להיחשב, באופן סביר, כמשפיעים על אי תלותנו, וכאשר רלוונטי, אמצעי הגנה שיושמו על מנת לבטל איומים מזוהים על אי תלותנו.

מתוך העניינים אשר תוקשרו, או שנדרש היה לתקשרם, עם הדירקטוריון וההנהלה, קבענו את העניינים המשמעותיים ביותר בביקורת הדוחות הכספיים לתקופה השוטפת ולכן הם ענייני המפתח בביקורת. אנו מתארים עניינים אלו בדוח רואה החשבון המבקר שלנו, אלא אם הוראות חוק או רגולציה מונעות גילוי לצדדים חיצוניים לגבי אותו עניין.

שותף ההתקשרות של הביקורת נשוא דוח רואה החשבון המבקר הבלתי תלוי הוא איתי שניטקביץ.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

21 באוקטובר 2026

	באור	2025 אלפי ש"ח	2024 אלפי ש"ח
נכסים			
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווי מזומנים		1,061	669
חייבים ויתרות חובה	4	7,040	6,878
סה"כ נכסים שוטפים		**8,101**	**7,547**
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	5	985,701	1,246,091
סה"כ נכסים לא שוטפים		**985,701**	**1,246,091**
סה"כ נכסים		**993,802**	**1,253,638**
התחייבויות וגרעון בהון			
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	6	75,407	1,623,742
ספקים ונותני שירותים	7	12,395	16,344
זכאים צדדים קשורים	14	2,584	1,138
סה"כ התחייבויות שוטפות		**90,386**	**1,641,224**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	6	616,755	-
הלוואות מאחרים	6	440,947	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**1,057,702**	**-**
גרעון בהון			
מיוחס לבעלים של החברה	9	**(154,286)**	**(387,586)**
		993,802	**1,253,638**

21 באוקטובר, 2026
תאריך אישור הדוחות הכספיים

אבישי קימלדורף
דירקטור

אילן הורוביץ
דירקטור

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
		2025	2024	2023
	באור	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	5	(427,023)	(945,504)*	(711,946)*
הוצאות הנהלה וכלליות	11	(1,467)	(769)	(971)
הפסד תפעולי		(428,490)	(946,273)	(712,917)
הוצאות מימון	12	-	-	-
הפסד כולל לשנה		(428,490)	(946,273)	(712,917)
הפסד בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)	9	(42,849)	(94,627)	(71,292)

* יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 16.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025				
	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת הפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-(*)**	**1,081,397**	**79,380**	**(1,548,363)**	**(387,586)**
הפסד לשנה	-	-	-	(428,490)	(428,490)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקת ניירות ערך בני פידיון	-	661,790	-	-	661,790
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-(*)**	**1,743,187**	**79,380**	**(1,976,853)**	**(154,286)**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024				
	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת הפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2024	-(*)	-	208,188	(602,090)	(393,902)
הפסד לשנה	-	-	-	(946,273)	(946,273)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	-	-	59,798	-	59,798
המרת שטרי הון לניירות ערך בני פדיון (ראו ביאור 8)	-	1,021,657	(188,606)	-	833,051
הנפקת ניירות ערך בני פידיון	-	59,740	-	-	59,740
יתרה ליום 31 בדצמבר 2024	**-(*)**	**1,081,397**	**79,380**	**(1,548,363)**	**(387,586)**

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023				
	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת הפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
יתרה ליום 1 בינואר 2023	-(*)	-	143,687	110,827	254,514
הפסד לתקופה	-	-	-	(712,917)***	(712,917)***
עסקאות עם בעלים שנזקפו ישירות להון					
קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	-	-	64,501	-	64,501
יתרה ליום 31 בדצמבר 2023	**-(*)**	**-**	**208,188**	**(602,090)**	**(393,902)**

(*) סכום נמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) ניירות ערך בני פדיון, הינם שטרי ההון כמפורט בביאור 8 להלן. ניירות ערך בני פדיון אלה מופיעים בדוחות הכספיים כחלק מהונה העצמי החשבונאי של החברה, לאור כך שפירעונם כפוף להחלטת החברה, לא חלים על פירעונם מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות וההתייחסות אליהם כניירות ערך בני פדיון לעניין סעיף 312 לחוק החברות.

(***) יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 16.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:			
הפסד לשנה	(428,490)	(946,273)	(712,917)*
התאמות:			
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה	427,023	945,504	711,946
שינוי בחייבים ויתרות חובה	(162)	277	8,841
שינוי בספקים ונותני שירותים	(3,949)	15,354	611
	422,912	961,135	721,398
מזומנים נטו (שנבעו מפעילות) ששימשו לפעילות שוטפת	**(5,578)**	**14,862**	**8,481**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:			
השקעה בנדל"ן להשקעה	(71,782)	(46,087)	(5,481)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(71,782)**	**(46,087)**	**(5,481)**
תזרימי מזומנים לפעילות מימון:			
שינוי ביתרה מול חברת האם	1,446	-	-
פירעון הלוואות מבנקים ומאחרים	-	(97,554)	(106,000)
שינוי ביתרות בעלים	-	479	-
הנפקת שטר הון	-	203,800	223,255
הנפקת ניירות ערך בני פידיון	661,790	59,740	-
פירעון אשראי לזמן קצר	(492,487)	-	-
ריבית ששולמה	(92,997)	(134,874)	(120,754)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) מימון	**77,752**	**31,591**	**(3,499)**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**392**	**366**	**(499)**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת השנה	**669**	**303**	**802**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף השנה	**1,061**	**669**	**303**

* יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראה ביאור 16.

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ
ביאורים לדוחות הכספיים

באור 1 - כללי

א. **הישות המדווחת**

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רח' הירדן 1 א' קרית שדה התעופה. החברה מוחזקת על ידי שיכון ובינוי בע"מ ("**שיכון ובינוי**") ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ובינוי נכסים**"; ביחד עם שיכון ובינוי: "**בעלי המניות**").
שיכון ובינוי הינה חברת האם של חברה המחזיקה במלוא המניות של חברת שיכון ובינוי נכסים.
החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 2022 ועוסקת בהקמת פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בשכונת אשכול בתל אביב ("**שדה דב**") של 835 יח"ד (324 יח"ד שדה דב א' ו – 511 יח"ד שדה דב ב') לתקופה של עד 20 שנה, כאשר בתום תקופת השכירות ישנה לחברה אפשרות למכור את יח"ד לעיל וכן מסחר בהיקף של כ-2,093 מ"ר.

החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("**REIT**"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 - להלן: ("**הפקודה**")
קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בניני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם לסעיף 64א3 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 64א3(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. ליום 31 בדצמבר 2025 פועלת החברה לכך שתעמוד בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 64א3(א) לפקודה.
ליום 31 בדצמבר 2025 לחברה גירעון בהון חוזר בסך של 82,285 אלפי ש"ח הנובע מעיקרו מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים. בעלי המניות בחברה התחייבו להעמיד לחברה את המקורות הכספיים הנדרשים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין.

ב. **הגדרות**

החברה	-	ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

ג. **מיזוג מניות החברה**

בחודש פברואר 2026 התקשרו שיכון ובינוי, שיכון ובינוי נכסים והחברה עם חברת קונטיניואל בע"מ ("**חברת השלד**") במזכר הבנות לא מחייב למיזוג סטטוטורי לפי סעיף 103ב' לפקודה של החברה עם חברת השלד ("**המיזוג**"); כך שעם השלמת המיזוג ובכפוף אליו, תחזיק שיכון ובינוי (במישרין ובעקיפין) בכ-88.5% ממניות חברת השלד, כאשר עם השלמת העסקה יוותר חוב של חברת השלד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30 מיליון ש"ח ("**מזכר ההבנות**").
הצדדים יפעלו להגיע להסכם מחייב בתוך 45 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות, שיהיה כפוף לתנאים מתלים וביניהם קבלת החלטת מיסוי (רולינג) מרשות המיסים, להנחת דעת הצדדים, למיזוג סטטוטורי של החברה וחברת השלד לפי סעיף 103ב' לפקודה ("**החלטת מיסוי**"); השלמת הערכת שווי בלתי תלויה של החברה, שלא תפחת מ-270 מיליון ש"ח; סך המזומנים ושווה מזומנים של חברת השלד לאחר המיזוג במועד השלמת העסקה לא יפחת מ-20 מיליון ש"ח; הסדרה של המועדים הנדרשים בדין לצורך מעמדה של החברה כ"קרן להשקעה במקרקעין" (לרבות המועד האחרון לבנית היקף יחידות הדיור הנדרש), בין בתיקוני חקיקה ובין ברולינג המס, באופן שלא ייפגע מעמדה של החברה (לאחר המיזוג) כקרן ריט; קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו בחברת השלד; אישור על ידי אורגני חברת השלד של עסקאות בעלי עניין של החברה ובכללן התקשרות של חברת השלד עם החברה או תאגיד קשור שלה לקבלת שירותי ניהול, ייזום, תפעול ואחזקה, הקמת הפרויקטים בשדה דב על ידי חברה בת של החברה ועוד.
הצדדים הסכימו על תקופת בלעדיות לניהול מגעים במהלך 120 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות.
ביום 30 באפריל 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות.
בהתאם לכך, התקופה שנקבעה כיעד לחתימה על הסכם מחייב הוארכה עד ליום 15 ביוני 2026, ותקופת הבלעדיות לניהול מגעים בקשר למיזוג הוארכה עד ליום 31 באוגוסט 2026.
בחודש יוני 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות. בהתאם לכך, התקופה שנקבעה כיעד לחתימה על הסכם מחייב הוארכה עד ליום 15 באוגוסט 2026, ותקופת הבלעדיות נותרה ללא שינוי (31 באוגוסט 2026).
ביום 15 בספטמבר 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות. בהתאם לכך, הוארך המועד שנקבע כיעד לחתימה על הסכם מחייב עד ליום 16 באוקטובר 2026, וכן הוארכה עד לאותו מועד תקופת הבלעדיות לניהול מגעים בקשר למיזוג.
בחודש אפריל 2026 התקבלה החלטת מיסוי לפיה חתימת מזכר ההבנות תיחשב למועד שבו נרשמו מניות החברה למסחר (כנדרש לפי הפקודה ביחס לקרנות להשקעות במקרקעין). אולם, אם המיזוג לא יתבצע תוך 90 ימים ממועד מתן רולינג המס, לרשות המיסים תהא הזכות לבטלו למפרע (ובמקרה כזה, תהיה החברה חשופה להשלכות בשל ביטול הטבות המס של קרן להשקעה במקרקעין, ובכלל זאת לדרישה לתשלום מס רכישה נוסף). תקופת 90 הימים שנקבעה ברולינג המס הסתיימה ביום 22 ביולי 2026 ויועציה החברה פנו לרשות המיסים בבקשה להארכת התקופה להחלפת המניות. לדעת יועצי החברה, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת מועד פורמאלית.
יודגש כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ודאות לחתימת הסכם מחייב וכי אם ייחתם הסכם מחייב יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. **הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 באוקטובר, 2026.
הדוחות הכספיים הוכנו על ידי החברה בהתאם לתקני חשבונאות של IFRS ("**IFRS**"). דוחות כספיים אלו נערכו גם בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות כספיים שנתיים), התש"ע – 2010.

ב. **מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים בש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צויין אחרת.
השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. **בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן.

למידע נוסף בדבר מדידת נכסים והתחייבויות ראה באור 3, בדבר מדיניות חשבונאית מהותית.

ד. **תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ה. **מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד**

מתכונת ניתוח ההוצאות שהוכרו בדוח רווח והפסד הינה לפי שיטת סיווג המבוססת על מהות ההוצאה. הסיווג כאמור מתאים להבנת עסקיה של החברה.

ו. **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.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	למידע בדבר מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה, ראה ביאור 5, בדבר נדל"ן להשקעה.

קביעת שווי הוגן

לצורך הכנת דוחות הכספיים, נדרשת החברה לקבוע את השווי ההוגן של נכסים והתחייבויות מסוימים. מידע נוסף אודות ההנחות ששימשו בקביעת שווי הוגן נכלל בביאורים הבאים:
ביאור 5, בדבר נדל"ן להשקעה

בקביעת השווי ההוגן של נכס או התחייבות, משתמשת החברה בנתונים נצפים מהשוק ככל שניתן. מדידות שווי הוגן מחולקות לשלוש רמות במידרג השווי ההוגן בהתבסס על הנתונים ששימשו בהערכה, כדלקמן:
רמה 1: מחירים מצוטטים (לא מתואמים) בשוק פעיל לנכסים או התחייבויות זהים.
רמה 2: נתונים נצפים מהשוק, במישרין או בעקיפין, שאינם כלולים ברמה 1 לעיל.
רמה 3: נתונים שאינם מבוססים על נתוני שוק נצפים.

ז. **תקנים חדשים, תיקונים לתקנים ופרשנויות שטרם אומצו**

תיקון	דרישות הפרסום	תחילה והוראות מעבר	השלכות
תקן דיווח כספי בינלאומי IFRS18, הצגה וגילוי בדוחות הכספיים.	תקן זה מחליף את תקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 – "הצגת דוחות כספיים". התקן מספק הנחיות למבנה ותוכן משופרים לדוחות הכספיים, בפרט בדוח רווח והפסד .	מועד היישום לראשונה של התקן הינו לתקופות שנתיות המתחילות ביום 1 בינואר ,2027 עם אפשרות ליישום	החברה בוחנת את השלכות יישום התקן על הדוחות הכספיים ללא

	התקן כולל דרישות גילוי והצגה חדשות וכן דרישות אשר הובאו מתקן חשבונאות בינלאומי IAS 1 הצגת דוחות כספיים. כחלק מדרישות הגילוי החדשות, נדרש להציג שני סיכומי ביניים בדוח על הרווח או ההפסד: רווח תפעולי ורווח לפני מימון ומס. בנוסף, התוצאות בדוח על הרווח או ההפסד יסווגו לשלוש קטגוריות חדשות: קטגוריה תפעולית, קטגורית השקעה וקטגורית מימון. בנוסף לשנויים במבנה הדוחות על הרווח והפסד, התקן כולל גם דרישה למתן גילוי נפרד בדוחות הכספיים בנוגע לשימוש במדדי ביצוע המוגדרים על ידי ההנהלה (מדדי MPM). כמו כן, במסגרת התקן, נוספו הנחיות ספציפיות לקיבוץ ופיצול של פריטים בדוחות הכספיים ובביאורים.	מוקדם.	כוונה ליישום מוקדם.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

א. מכשירים פיננסיים

1. **נכסים פיננסיים שאינם נגזרים**

לחברה יתרות פקדונות לזמן קצר וחייבים כאשר תזרימי המזומנים מנכסים פיננסיים אלו הינם קרן וריבית בלבד והם מוחזקים במודל עסקי שמטרתו החזקה על מנת לגבות את תזרימי המזומנים. בהתאם לכך, נכסים אלו נמדדים בעלות מופחתת בשיטת הריבית האפקטיבית ובניכוי הפסדים מירידת ערך.

2. **התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים**

התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים כוללות: הלוואות ואשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים, ספקים וזכאים אחרים.

ההתחייבויות הפיננסיות של החברה מוכרות לראשונה בשווי הוגן בניכוי עלויות עסקה הניתנות לייחוס. לאחר ההכרה לראשונה, התחייבויות פיננסיות נמדדות בעלות מופחתת בהתאם לשיטת הריבית האפקטיבית.

ב. נדל"ן להשקעה

נדל"ן להשקעה הוא נדל"ן (קרקע או מבנה - או חלק ממבנה - או שניהם) המוחזק (על ידי החברה כבעלים או על ידי חוכר בחכירה מימונית) לצורך הפקת הכנסות שכירות או לשם עליית ערך הונית או שניהם, ושלא לצורך:

1. שימוש בייצור או הספקת סחורות או שירותים או למטרות מנהלתיות; או
2. מכירה במהלך העסקים הרגיל.

נדל"ן להשקעה נמדד לראשונה לפי עלות, לרבות עלויות אשראי מהוונות. העלות כוללת יציאות שניתן לייחס במישרין לרכישת הנדל"ן להשקעה. עלות נדל"ן להשקעה בהקמה עצמית כוללת עלות חומרים ועבודה ישירה ועלויות אחרות שניתן לייחס במישרין להבאת הנכס למצב הדרוש לכך שיוכל לפעול באופן שהתכוונה ההנהלה.
בתקופות עוקבות הנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כשהשינויים בשווי ההוגן נזקפים לדוח רווח והפסד. נדל"ן בהקמה שעתיד לשמש כנדל"ן להשקעה נמדד לפי שווי הוגן, כאשר ניתן לאמוד באופן מהימן את שוויו. עלויות אשראי מהוונות לנדל"ן להשקעה בהקמה הנמדד לפי שווי הוגן.

החברה אומדת את שווי הנדל"ן להשקעה באמצעות שמאי חיצוני, אשר הינו בעל כישורים מקצועיים מתאימים וניסיון בתחום. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות מדי שנה, כאשר כל תקופת דיווח מתבצעת בחינת סממנים לשינוי בשווי ההוגן על ידי החברה במטרה לוודא כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ערכי השווי ההוגן מבוססים על ערכי שוק. שווי השוק של נדל"ן להשקעה הינו אומדן הסכום שבו ניתן היה למכור את הנדל"ן להשקעה ביום ביצוע הערכה, בעסקה בין קונה מרצון למוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת בעסקה שאינה מושפעת מיחסים מיוחדים בין הצדדים.

ג. הפרשות

הפרשה מוכרת כאשר לחברה יש מחויבות נוכחית, משפטית או משתמעת, כתוצאה מאירוע שהתרחש בעבר, הניתנת לאמידה בצורה מהימנה, וכאשר צפוי כי תידרש זרימת הטבות כלכליות לסילוק המחויבות.

(1) היטל השבחה

ההתחייבות מייצגת את התחייבות החברה לתשלומי היטלי השבחה בגין נכסים שהזכויות בגינן מומשו, סכום ההפרשה הינה בהתאם לאומדן הטוב ביותר של הסכום אותה החברה נדרשת לשלם.

באור 3 - מדיניות חשבונאית מהותית

ד. עסקאות עם בעל שליטה

נכסים והתחייבויות שלגביהם בוצעה עסקה עם בעל שליטה נמדדים לפי שווי הוגן במועד העסקה.
בעת שינוי תנאים חוזיים המביאים לשינוי בסיווג מהתחייבות פיננסית להון ובשל העובדה כי מדובר בעסקה במישור ההוני, זוקפת החברה את ההפרש בין השווי ההוגן לבין התמורה מהעסקה להון.

ה. היוון עלויות אשראי

נכס כשיר הינו נכס אשר נדרש פרק זמן מהותי כדי להכינו לשימוש המיועד לו או למכירתו. עלויות אשראי ספציפי ולא ספציפי מהוונות לנכסים כשירים במהלך התקופה הנדרשת להשלמה והקמה עד למועד בו הם מוכנים לשימושם המיועד או למכירתם. עלויות אשראי אחרות נזקפות עם התהוותן להוצאות מימון ברווח או הפסד.

באור 4 - חייבים ויתרות חובה

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מראש	-	57
מוסדות ממשלתיים	7,040	6,821
	7,040	**6,878**

באור 5 - נדל"ן להשקעה

בחודש דצמבר 2021, זכתה החברה במכרז שפרסמה החברה "דירה להשכיר"- החברה הממשלתית בשיתוף עם רשות מקרקעי ישראל, בנוגע להקמת פרויקט לשכירות ארוכת טווח בשכונת אשכול בתל אביב הכולל 324 יח"ד בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ- 831 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 324 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים ("**שדה דב א**").

בחודש אפריל 2022, זכתה החברה במכרז נוסף באותו המתחם בעלות קרקע כולל פיתוח המסתכמת לסך של כ-1,176 מליון ש"ח לפני מע"מ. הפרויקט כולל 511 יח"ד להשכרה לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים, ("**שדה דב ב**").

	קרקעות		נכסים בהקמה		סה"כ	
			ליום 31 בדצמבר			
	2025	2024	2025	2024	2025	2024
	אלפי ש"ח		אלפי ש"ח		אלפי ש"ח	
יתרה לתחילת שנה	1,246,091	1,990,200	-	-	1,246,091	1,990,200
שינויים במשך השנה						
תוספות	6,451	39,285	65,331	-	71,782	39,285
מימון שהוון	50,502	162,110	44,349	-	94,851	162,110
ירידה בשווי ההוגן	(281,652)	(945,504)	(145,371)	-	(427,023)	(945,504)
העברה לנכסים בהקמה	(529,691)	-	529,691	-	-	-
סה"כ	(754,390)	(744,109)	494,000	-	(260,390)	(744,109)
יתרה לסוף השנה	**491,701**	**1,246,091**	**494,000**	**-**	**985,701**	**1,246,091**

קביעת שווי הוגן

הנדל"ן להשקעה בחברה נמדד בשווי הוגן ברמה 3 בהיררכיית השווי ההוגן. נתונים משמעותיים ששימשו במדידת השווי ההוגן אינם ניתנים לצפייה בשוק. גישת המדידה העיקרית בה השתמשה החברה היא גישת החילוץ. לפי גישת החילוץ, מוערך שווי הנכס על חילוץ השווי הוגן של הנדל"ן להשקעה לאחר השלמת הקמתו בהתבסס על שווי נכס כבנוי או בהתבסס על תזרימי המזומנים נטו הצפויים להתקבל מהנכס המהוונים בשיעור היוון ראוי, בניכוי הערך הנוכחי של אומדן יתרת עלויות ההקמה הצפויות לנבוע לצורך השלמתו ובניכוי רווח יזמי סביר, תוך התחשבות בשיעור היוון אשר מותאם בגין הסיכונים הרלוונטיים והמאפיינים של הנכס.

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

לצורך מדידת קרקעות לא מבונות של דיור להשכרה השתמש מעריך השווי בשקלול גישת ההשוואה וגישת החילוץ, תיאור הנתונים שאינם נצפים:

שדה דב א' -

	2025	2024
מרווח יזמי בתקופת הקמה	20%	25%
דמי שכירות חופשית ומפוקחת	49,375,200 ש"ח	50,907,600 ש"ח
דמי שכירות חופשית למ"ר	136 ש"ח	141 ש"ח
דמי שכירות מפוקחת למ"ר	117 ש"ח	120 ש"ח
שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות בתקופת ההשכרה	2%	2%
שיעור עליה שנתי צפוי בתקופת ההנבה של מחיר המכירה של דירות למגורים	2%	2%
שיעור ניכיון	6.25%	6.25%
שיעור ניכיון לגרט	5.25%	5.25%
מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	24	25
אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)	2,103,050 אלפי ש"ח	2,162,820 אלפי ש"ח

שדה דב ב' -

	2025	2024
מרווח יזמי בתקופת הקמה	20%	25%
דמי שכירות חופשית ומפוקחת	74,892,000 ש"ח	76,188,000 ש"ח
דמי שכירות חופשית למ"ר	135 ש"ח	139 ש"ח
דמי שכירות מפוקחת למ"ר	115 ש"ח	117 ש"ח
שיעור עליה שנתי צפוי בדמי השכירות בתקופת ההשכרה	2%	2%
שיעור עליה שנתי צפוי בתקופת ההנבה של מחיר המכירה של דירות למגורים	2%	2%
שיעור ניכיון	6.25%	6.25%
שיעור ניכיון לגרט	5.25%	5.25%
מספר שנים שנותרו עד למועד המימוש הדחוי של הדירות (כולל תקופת הבניה)	25.5	26.5
אומדן שווי הדירות למועד הערכת השווי (לא מהוון)	3,188,160 אלפי ש"ח	3,241,260 אלפי ש"ח

באור 5 - נדל"ן להשקעה (המשך)

תהליכי הערכה המיושמים בחברה

השווי ההוגן של נדל"ן להשקעה נקבע מדי תקופה על ידי מעריך שווי חיצוני בלתי תלוי, בעל כישורים וניסיון מתאימים לגבי סוג הנכס נשוא הערכת השווי ומיקומו. הערכות שווי חיצוניות מבוצעות מדי שנה, כאשר בכל תקופת דיווח מתבצעת בחינה במטרה לוודא שלא חל שינוי מהותי בשווי הנכס. ככל שחלים שינויים בפרמטרים המשפיעים על שווי הנכס, נבחן אומדן השווי ומבוצעת הערכה על ידי שמאי חיצוני.

הנתונים העיקריים שאינם ניתנים לצפייה בשוק מתייחסים לגורמים הבאים:

א. שולי רווח יזמי, המבוססים על ממוצע משוקלל של רווח יזמי של חברות ציבוריות בנות השוואה באזורים הרלוונטיים, וכן על פי קווים מנחים של השמאי הממשלתי.
שיעור תשואה על נדל"ן להשקעה, על נתוני השמאי הממשלתי בנכסים מניבים, פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ב. פרמיה (ניכיון) בגין איכות המבנה ותנאי השכירות, המבוססת על השוואה לעסקאות דומות.
גידול בתשלומי השכירות, המבוסס על פרסומים מקצועיים בשווקים הרלוונטיים והשוואה לעסקאות דומות.

ג. עלויות בנייה למטר רבוע, המבוססות על סקרי שוק שמבצע מעריך השווי ובהתחשב בתקציבים שנקבעים על ידי מהנדס החברה בכל פרויקט.

באור 6 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
התחייבויות שוטפות		
הלוואות מבנקים ללא הצמדה	-	833,844
הלוואות מאחרים ללא הצמדה	-	789,424
ריבית לשלם	2,332	474
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מבנקים (1)(2)	7,700	-
חלויות שוטפות של הלוואות לזמן ארוך מאחרים (2)	65,375	-
	75,407	**1,623,742**
התחייבויות שאינן שוטפות		
הלוואות מבנקים (1)(2)	624,455	-
הלוואות מאחרים (2)	506,322	-
סך התחייבויות לזמן ארוך	1,130,777	-
בניכוי חלויות שוטפות	73,075	-
סך התחייבויות שאינן שוטפות	**1,057,702**	**-**

פרטים נוספים בדבר התחייבויות שוטפות ושאינן שוטפות

(1) בחודש מרץ 2022 נטלה החברה מגוף בנקאי הלוואה בסך 821 מיליון ש"ח לתקופה של שנתיים במרווח קבוע, בריבית שנתית של פריים +0.3%, לצורך השלמת התמורה עבור רכישת הקרקע, תשלום המע"מ והיטלי פיתוח.
קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בסוף תקופת ההלוואה, הריבית משולמת דו חודשית החל ממועד העמדת ההלוואה.

בחודש פברואר 2024 בוצעה הקטנה של ההלוואה באמצעות פירעון חלקי בסך של כ-80 מיליון ש"ח כך שתעמוד על סך של כ- 741 מיליון ש"ח בריבית שנתית של פריים + 0.9% לתקופה של שנה. בחודש אוקטובר 2024 נקבע מועד פירעון חדש לדצמבר 2025.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה במצטבר 256 מיליון ש"ח לצורך העמידה ביחסי הכיסוי הנדרשים.

בחודש דצמבר 2025 עודכן מועד הפירעון לינואר 2027.

(2) בחודש יולי 2022 התקשרה החברה בהסכם עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים להעמדת מסגרת מימון בסך של 1,006 מיליון ש"ח.
בהתאם להסכם, קרן ההלוואה תפרע בתשלום אחד בתום 3 שנים ממועד העמדתה. קרן ההלוואה תישא ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח של 1.316% הריבית האמורה תשולם בתשלומים רבעוניים החל ממועד העמדת ההלוואה.

בחודש יולי 2025 נחתמה תוספת להסכם, במסגרתה עודכנו תנאי האשראי כך שיתרת ההלוואה תעמוד על סך של כ-565 מיליון ש"ח ומועד פירעונה נקבע לחודש ינואר 2026.

באור 6 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

בחודש דצמבר 2025 נחתמה תוספת נוספת להסכם לפיה מועד הפירעון נקבע לינואר 2028 וההלוואה תישא ריבית בשיעור של ריבית פריים בתוספת מרווח של 0.6%.

(3) **פילוח לפי בסיסי הצמדה**

	31 בדצמבר 2025		
	סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
		אלפי ש"ח	
ללא הצמדה			
הלוואות מבנקים	624,455	7,700	616,755
הלוואות מאחרים	506,322	65,375	440,947
סה"כ הלוואות ללא הצמדה	**1,130,777**	**73,075**	**1,057,702**

	31 בדצמבר 2024		
	סך התחייבויות לפני ניכוי חלויות שוטפות	סך חלויות שוטפות	סך התחייבויות בניכוי חלויות שוטפות
		אלפי ש"ח	
ללא הצמדה			
הלוואות מבנקים	833,844	833,844	-
הלוואות מאחרים	789,424	789,424	-
סה"כ הלוואות ללא הצמדה	**1,623,268**	**1,623,268**	**-**

(4) **יתרות לפי זמני פירעון**

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שנה ראשונה (חלויות שוטפות)	73,075	1,623,268
שנה שניה	564,822	-
שנה שלישית	492,880	-
	1,130,777	**1,623,268**

(5) **מגבלות חוזיות ואמות מידה פיננסיות**

בהסכם מול תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים מחודש יולי 2022 החברה ובעלות השליטה בה נדרשות לעמוד באמות מידה פיננסיות כמפורט להלן:
- יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה בכל עת על 75%.
- סך ההון העצמי של שיכון ובינוי לא יפחת מסך של 1,150,000 אלפי ש"ח.
- סך ההון העצמי של שיכון ובינוי נדל"ן לא יפחת מסך של 850,000 אלפי ש"ח.
- יחס הון עצמי למאזן של שיכון ובינוי לא יפחת מ 15%.
- יחס הון עצמי למאזן של שיכון ובינוי נדל"ן לא יפחת מ 25%.
- יחס חוב פיננסי נטו ל- CAP של שיכון ובינוי נדל"ן ושיכון ובינוי לא יעלה על 70%.
- יחס חוב פיננסי נטו למאזן של שיכון ובינוי נדל"ן ושיכון ובינוי לא יעלה על 70%.

בחודש דצמבר 2025 במסגרת תוספת להסכם עודכן יחס חוב לבטוחה (LTV) לא יעלה בכל עת על 79%.

עד ליום 31 בדצמבר 2025 פרעה החברה 440 מיליון ש"ח לצורך העמידה ביחסי הכיסוי הנדרשים. נכון ל- 31 בדצמבר 2025 עקב ירידה בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, החברה לא עמדה ביחס חוב לבטוחה ועל כן פרעה החברה בחודש פברואר 2026 סך של 73,075 אלפי ש"ח במונחי קרן כדי לעמוד ביחס הנדרש. בהתאם לכך, סווג סכום זה להתחייבויות שוטפות במסגרת הדוח על המצב הכספי.
כמו כן, בעקבות ירידה נוספת בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, החברה לא עמדה ביחס חוב לבטוחה הנדרש במסגרת הסכם ההלוואה. לצורך השבת העמידה ביחס האמור, ביצעה החברה בחודש אפריל 2026 פירעון מוקדם של ההלוואה בסך של כ-112.3 מיליון ש"ח במונחי קרן. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת ביחס החוב לבטוחה הנדרש.

באור 6 - אשראי מתאגידים בנקאיים ומנותני אשראי אחרים (המשך)

(6) **שעבודים וערבויות**

להבטחת החזר החלק העיקרי של ההתחייבויות, העמידה החברה למערכות הבנקאיות את הבטוחות הבאות, שאינן מוגבלות בסכום:
שעבודים בדרגה ראשונה על נכסי המקרקעין של החברה.
שיעבוד מדרגה ראשונה על כל הנכסים, הכספים, הרכוש והזכויות שקיימים כיום או בעתיד בחברה.
שיעבוד מדרגה ראשונה על הכספים והזכויות המצויים בחשבונות הבנק של החברה.
התחייבות לאיסור שיעבוד או העברת הנכסים המשועבדים ללא הסכמת המלווים.
שיעבוד קבוע מדרגה ראשונה והמחאה על דרך השעבוד על כל זכויות החברה להחזרים או פטורים מרשויות המס ומחברות הביטוח.
שיעבוד קבוע והמחאה על דרך השעבוד על הכספים והזכויות המגיעים או שיגיעו לחברה מאת שוכרים שונים בנכסים הממושכנים.
ערבות של שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן בע"מ לחוב.
בנוסף, שיכון ובינוי נכסים באמצעות צדדים קשורים שעבדה שני נכסי נדל"ן נוספים להבטחת החזר החוב שהועמד לחברה לטובת רכישת הקרקע בשדה דב א'. יצוין שבכוונת החברה לפעול לשחרור שעבוד הנכסים הנוספים כאמור טרם השלמת המיזוג, בכפוף להסכמת הגורמים הממנים.

באור 7 - ספקים ונותני שירותים

	ליום 31 בדצמבר	
	2025	2024
	אלפי ש"ח	
קבלנים (1)	11,306	15,441
נותני שרותים	1,089	903
	12,395	**16,344**
(1) היתרה כוללת צדדים קשורים	11,306	15,441

באור 8 - שטרי הון וניירות ערך בני פידיון

במהלך השנים 2022 עד 2024 החברה הנפיקה שטרי הון התחייבותיים לבעלות השליטה. בשנת 2024 סך של 203,800 אלפי ₪, בשנת 2023 סך של 223,255 אלפי ש"ח.
ביום הנפקתם לראשונה שטרי ההון נמדדו בהתאם לשווים ההוגן, ההפרש בין שווים ההוגן לבין התמורה נזקף לקרן הון עם בעלי שליטה. בשנת 2024 נזקף לקרן ההון סך של 59,798 אלפי ש"ח (בשנת 2023 סך של 64,501 אלפי ש"ח).
שטרי ההון טופלו בשיטת הריבית האפקטיבית, כאשר הוצאות המימון בשלב ההקמה הוונו לנדל"ן להשקעה.
שיעור הריבית להיוון שנקבעה לשטרי ההון שהונפקו בשנת 2024 הינה על סך 7.52% (שנת 2023 – 7.06%)

ביום 31 בדצמבר 2024 (לאחר מתן תוקף לתיקון תקנון החברה המאפשר הנפקה של ניירות ערך בני פדיון) שינתה החברה את התנאים של כלל שטרי ההון ההתחיבותיים לניירות ערך בני פידיון (להלן: "ניירות הערך"), בהתאם לתיקון נקבע כי לניירות הערך לא קיים מועד פרעון והם יפרעו אך ורק בהתאם להחלטתה הבלעדית של החברה. ניירות הערך אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה ולא יפרעו טרם חלפו 5 שנים ממועד הנפקתם כפי שהיה טרם שינוי התנאים.

ניירות הערך הינם מכשיר הוני חלף מכשיר חוב כפי שהיה טרם תיקון התנאים ועל כן סיווגה החברה את נירות ערך בנות פדיון בסכום של 833,051 אלפי ש"ח להון החברה.
בנוסף, ההפרש בין סכום ההתחייבות ביום התיקון לבין הערך הנקוב של ניירות הערך המונפקים החדשים נרשם בספרי החברה כתיאום מול קרן הון בעלי שליטה.

במהלך שנת 2025 הונפקו 661,790 אלפי ש"ח ניירות ערך בני פידיון.

באור 9 - הון מניות

	ליום 31 בדצמבר 2025 ו-2024	
	רשום	מונפק ונפרע
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
מניות רגילות בנות 0.01 ש"ח ערך נקוב כל אחת	15,000,000	10

באור 9 - הון מניות (המשך)

הפסד למניה

חישוב ההפסד הבסיסי התבסס על ההפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות של החברה מחולק בממוצע המשוקלל של מספר המניות הרגילות שבמחזור, באופן הבא:

הפסד המיוחס לבעלי המניות הרגילות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
הפסד המיוחס לבעלי המניות (באלפי ש"ח)	(428,490)	(946,273)	(712,917)
מספר המניות הרגילות (באלפי מניות)	10	10	10
הפסד בסיסי ומדולל למניה (בש"ח)	(42,849)	(94,627)	(71,292)

באור 10 - מיסים על ההכנסה

חוקי המס החלים על החברה

א. "קרן להשקעות במקרקעין" ("**קרן להשקעות במקרקעין**") הינה חברה בע"מ הזכאית להטבות מס ולהסדרים מיוחדים במסגרת פרק שני 1 לחלק ד' לפקודה. בחודש יוני 2016, נכנס לתוקפו תיקון מס' 222 ("**התיקון**") לפקודה ובמסגרתו הוכנסו, בין היתר, הסדר מס ספציפיים לקרן להשקעות במקרקעין שתרכוש מקרקעין לצרכי דיור להשכרה. כמו כן בחודש נובמבר 2022 ,במסגרת חוק ההתייעלות הכלכלית פורסם תיקון מס' 258 והכל כפי שיפורט להלן.

ב. קרן להשקעות במקרקעין, אשר עומדת בתנאים הנקובים בפקודה, הינה גוף שקוף לצרכי מס. דהיינו, לצורך חישוב המס ושיעור המס, תיחשב ההכנסה החייבת המחולקת של קרן להשקעות במקרקעין כהכנסתם החייבת של בעלי המניות.

ג. הסדר המיסוי אשר נקבע בפקודה למיסוי הכנסותיה של קרן השקעות במקרקעין, הינו הסדר של מיסוי אשר אמור לשקף את תוצאות המס שהיו מתקבלות אילו הייתה מתבצעת על ידי המשקיעים בחברה השקעה ישירה במקרקעין. דהיינו לצורך חישוב המס ושיעורי המס תחשב ההכנסה החייבת של קרן להשקעות במקרקעין שחולקה לבעלי המניות, כאילו הופקה במישרין על ידי בעלי המניות, הכל בחריגים ובתנאים כפי שיפורטו להלן:

1. על פי הסדר המיסוי, במידה והחברה עומדת בהגדרת קרן השקעות במקרקעין בהתאם לפקודה, החברה פטורה ממיסים על הכנסתה החייבת לרבות רווח הון ושבח ולמעט חלק ההכנסה החייבת שאינו מחולק לבעלי המניות, כמפורט בהמשך.

2. על אף האמור לעיל, הפסדים שיהיו לחברה לא ייוחסו לבעלי המניות ולא יותרו בקיזוז כנגד הכנסתם. ההפסדים, ככל שייווצרו, יקוזזו ברמת הקרן כנגד ההכנסה, בהתאם להוראות קיזוז ההפסדים. ההכנסה החייבת לאחר קיזוז ההפסדים תחולק לבעלי המניות בהתאם למדיניות הקרן בדבר חלוקת רווחים.

ד. בהתאם לפקודה, קרן השקעות במקרקעין הינה חברה אשר מתקיימים לגביה כל התנאים המפורטים להלן:

1. החברה התאגדה בישראל והשליטה והניהול על עסקיה מופעלים בישראל.

2. מניותיה נרשמו למסחר בבורסה בישראל בתוך 24 חודשים מיום התאגדותה. אך עם זאת, החברה תוכל לרשום למסחר בבורסה בישראל את מניותיה בתוך 36 חודשים מיום התאגדותה אם שווי נכסי החברה שהם מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה (דירות למגורים המיועדות להשכרה) לא פחת מ - 30% משווי כלל נכסיה.

3. ממועד התאגדותה ועד למועד הרישום למסחר בבורסה לא היו לה נכסים, פעילות, הכנסות, הוצאות, הפסדים או התחייבויות, למעט לצורך פעילותה כקרן השקעות למקרקעין.

4. ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך מניותיה נסחרות בבורסה בישראל.

5. לא חלו לגבי העברת נכס אליה הוראות חלק ה 2, או הוראות סעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.

באור 10 - מיסים על ההכנסה (המשך)

6. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד התאגדותה ועד מועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
1) שווי נכסיה שהינם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה, אגרות חוב, ניירות ערך הנסחרים בבורסות, מלוות מדינה, נכסים שיש לכלול בסעיף "לקוחות" בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים, פיקדונות ומזומנים, לא פחת מ- 95% משווי כלל נכסיה.
2) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה בישראל לא פחת מ- 75% משווים של כלל נכסיה שהם מקרקעין מניבים ומקרקעין לצרכי דיור להשכרה.

7. ביום 30 ביוני וביום 31 בדצמבר בכל שנת מס החל ממועד הרישום למסחר התקיימו כל אלה:
1) שווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים, מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ונכסי הנפקה ותמורה (כהגדרת מונח זה בפקודת מס הכנסה), לא פחת מ- 75% משווים של כלל נכסיה ומסכום של 200 מיליון שקלים חדשים. המונח "נכסי הנפקה ותמורה" כולל כספים (מלוות מדינה, פיקדונות ומזומנים) שהתקבלו מהנפקות שבוצעו בקרן ותמורה ממימוש מקרקעין. כספים אלו ייחשבו כ"נכסי הנפקה ותמורה" רק במשך התקופות הבאות:
א. כספים שהתקבלו מהנפקה ראשונה של ניירות ערך של החברה שנרשמו למסחר בבורסה בישראל במשך שנתיים מיום ההנפקה.
ב. תמורה ממכירת מקרקעין על ידי החברה - במשך שנה מיום המכירה

2) סכום ההלוואות שנטלה, לרבות בדרך של הנפקת אגרות חוב או שטרי הון, לא עלה על סכום השווה ל- 60% משווי נכסי שהם מקרקעין מניבים שאינם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, בתוספת 80% משווי נכסיה שהם מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין לצרכי דיור להשכרה ובתוספת 20% משווי נכסיה האחרים.

3) מתום שלוש שנים ממועד הרישום למסחר בבורסה ואילך, לא החזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב - 70% או יותר מאמצעי השליטה בה, ומתום חמש שנים ממועד הרישום למסחר ואילך (להלן- המועד השני) ב- 50% או יותר מאמצעי השליטה בה. ואולם מתום המועד השני ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ- 30% מאמצעי השליטה, ומתום שלוש שנים לאחר המועד השני ואילך – לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ – 20% מאמצעי השליטה בה.

4) ממועד הרישום למסחר בבורסה ההכנסה החייבת הועברה לבעלי המניות במועד אשר נקבע לכך בפקודת מס הכנסה.

5) לדוח שהגישה הקרן לפי סעיף 131 לפקודת מס הכנסה לגבי כל אחת משנות המס החל ממועד התאגדותה צורף אישור רואה חשבון על התקיימות התנאים המנויים לעיל.

8. החברה פועלת לעמוד בתנאים לסיווגה כ"קרן השקעות במקרקעין" ולהערכתה צפויה לעמוד בתנאים כאמור ולפיכך לא הוכרו הוצאות מיסים ומיסים נדחים בדוחותיה.
בהקשר זה, יצוין כי במהלך שנת 2026 התקבלה החלטת מיסוי כאמור בביאור 1ג לעיל וכן פורסם תיקון חקיקה כאמור בביאור 15 להלן, אשר עשויים להשפיע על יכולת החברה לעמוד בתנאים כאמור.
יודגש כי עמידת החברה בתנאים תלויה, בהשלמת המהלכים המתוארים בביאור 1ג לעיל.

ה. מיסוי הכנסתה החייבת של הקרן

מיסוי ההכנסה החייבת של הקרן שלא הועברה במועד הקבוע בפקודה לבעלי המניות בידי הקרן – הכנסה חייבת שניתן לא לחלקה (עד 10% מההכנסה החייבת של הקרן למעט שבח מקרקעין או רווח הון במכירת מקרקעין מניבים, בתוספת הכנסות פטורות ובניכוי הוצאות שאינן מותרות בניכוי) עד ליום 30 באפריל של השנה העוקבת להפקתה, תתחייב במס בצורה דו שלבית, כמו בכל חברה רגילה ולא יחול עיקרון השקיפות. דהיינו קרן ההשקעות במקרקעין תתחייב במס חברות בשנה שבה הופקו ההכנסות ואילו בעלי המניות יתחייבו במס בעת חלוקת הדיבידנד בעתיד. הכנסה חייבת (לרבות שבח מקרקעין) ממכירת מקרקעין המוחזקים לתקופה קצרה תחויב במס בידי הקרן בשיעור מס החברות הרגילים לפי סעיף 126 לפקודת מס הכנסה (בשנים 2025-2023 -23% .)

הכנסות חריגות (כהגדרתה בפקודת מס הכנסה) יחויבו במס בשיעור של 70% .

הכנסה חייבת אחרת תחויב במס בהתאם להוראות כל דין.

ו. מס רכישה - קרן להשקעות במקרקעין שרכשה מקרקעין לצרכי דיור להשכרה או מקרקעין מניבים לצרכי דיור להשכרה, תשלם מס רכישה מופחת בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ובכפוף לתנאים האמורים בחוק.

באור 10 - מיסים על ההכנסה (המשך)

ז. חבות במע"מ

1. לפי הוראות חוק מס ערך מוסף התשל"ו - 1976, הכנסות מהשכרת הדירות בידי החברה ומכירתן בעתיד פטורה ממע"מ.

2. במהלך חודש ספטמבר 2025 פנתה החברה, באמצעות יועציה, לרשות המיסים בבקשה להשבת מס התשומות שנכלל ברכישת המקרקעין ובעלויות הנוספות בקשר עם פרויקט שדה דב א' ושדה דבב'. הבקשה מבוססת על עמדת רשות המיסים כפי שבאה לידי ביטוי בפסיקה ובהחלטות מיסוי שונות, שלפיה ניתן לנכות את מס התשומות כאמור, בכפוף לתחולת תקנה 1(2) לתקנות מס ערך מוסף ולחיוב במע"מ בגין שימוש לצורך עצמי בתום 24 חודשי השכרה של יחידות הדיור בפרויקט.

באור 11 - הוצאות הנהלה וכלליות

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
שכר עבודה	687	422	651
ייעוץ משפטי	292	54	96
יעוץ פיננסי	430	291	224
אחרות	58	2	-
	1,467	769	971

באור 12 - הוצאות מימון

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2024	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הוצאות מימון בגין הלוואות בנקים ואחרים	94,851	116,724	125,231
הוצאות מימון בגין שטרי הון	-	45,386	28,034
הוצאות מימון שהוונו	(94,851)	(162,110)	(153,265)
	-	-	-

באור 13 - מכשירים פיננסים

א. כללי

החברה חשופה לסיכונים הבאים הנובעים משימוש במכשירים פיננסיים:
- סיכון אשראי
- סיכון נזילות
- סיכון שוק

בביאור זה ניתן מידע כמותי ואיכותי בדבר החשיפה של החברה לכל אחד מהסיכונים שלעיל, מטרות החברה מדיניות ותהליכים לגבי מדידה וניהול של הסיכון.

ב. המסגרת לניהול סיכונים

האחריות המקיפה לבסס את מסגרת ניהול הסיכונים של החברה ולפקח עליה מצויה בידי הדירקטוריון.

מדיניות ניהול הסיכונים של החברה גובשה בכדי לזהות ולנתח את הסיכונים העומדים בפני החברה, לקבוע הגבלות הולמות לסיכונים ובקרות ולפקח על הסיכונים והעמידה בהגבלות.

באור 13 - מכשירים פיננסים (המשך)

ג. סיכון נזילות

גישת החברה לניהול סיכוני הנזילות שלה היא להבטיח, ככל הניתן, את מידת הנזילות המספקת לעמידה בהתחייבויותיה במועד, בתנאים רגילים ובתנאי לחץ מבלי שיגרמו לה הפסדים בלתי רצויים או פגיעה במוניטין.

להלן מועדי הפירעון החוזיים של התחייבויות פיננסיות, כולל אומדן תשלומי ריבית. גילוי זה אינו כולל סכומים אשר לגביהם קיימים הסכמי קיזוז:

ליום 31 בדצמבר 2025

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	7 עד 12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים ונותני שירותים	12,395	12,395	12,395	-	-	-
ריבית לשלם	2,332	2,332	2,332	-	-	-
זכאים חברת האם	2,584	2,584	2,584	-	-	-
הלוואות מתאגידים בנקאיים (*)	624,455	671,745	28,481	20,485	570,691	52,088
הלוואות מאחרים (*)	506,322	594,620	79,943	14,038	28,000	472,639
סה"כ	**1,148,088**	**1,283,676**	**125,735**	**34,523**	**598,691**	**524,727**

(*) כולל חלויות שוטפות

ליום 31 בדצמבר 2024

	הערך בספרים	תזרים מזומנים חוזי	עד 6 חודשים	7 עד 12 חודשים	1-2 שנים	2-5 שנים
	אלפי ש"ח					
התחייבויות פיננסיות שאינן נגזרים						
ספקים ונותני שירותים	16,344	16,344	16,344	-	-	-
ריבית לשלם	474	474	474	-	-	-
זכאים חברת האם	1,138	1,138	1,138	-	-	-
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	1,623,268	1,707,772	57,154	1,650,618	-	-
סה"כ	**1,641,224**	**1,725,728**	**75,110**	**1,650,618**	**-**	**-**

(*) כולל חלויות שוטפות

ד. סיכוני שוק

ליום 31 בדצמבר 2025, לחברה לא קיימת חשיפה לסיכון מטבע חוץ ומדד מחירים לצרכן.

ה. סיכוני ריבית

שינוי של 0.5% ו- 1% בשיעור ריבית בנק ישראל במועד הדיווח, היה מגדיל או מקטין את הוצאות המימון בסכומים המוצגים להלן. ניתוח זה נעשה בהנחה שיתר המשתנים נשארו קבועים. הניתוח ליום 31 בדצמבר 2024 נעשה בהתאם לאותו בסיס.

ליום 31 בדצמבר 2025

	-1%	-0.5%	0%	0.5%	1%
	אלפי ש"ח				
הוצאות מימון	11,308	5,654	0	(5,654)	(11,308)

ליום 31 בדצמבר 2024

	-1%	-0.5%	0%	0.5%	1%
	אלפי ש"ח				
הוצאות מימון	16,233	8,116	0	(8,116)	(16,233)

באור 13 - מכשירים פיננסים (המשך)

ו. שווי הוגן

היררכיית השווי ההוגן

הערך בספרים של נכסים והתחייבויות פיננסיים מסוימים לרבות מזומנים ושווי מזומנים, חייבים ויתרות חובה, אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים, ספקים ונותני שירותים וזכאים צדדים קשורים תואם או קרוב לשווי ההוגן שלהם.

השווי ההוגן של יתר הנכסים וההתחייבויות הפיננסיים והערכים בספרים המוצגים בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 31 בדצמבר			
	2025		2024	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	-	833,844	792,582
הלוואות מאחרים	-	-	789,424	758,398
התחייבויות שאינן שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	624,455	590,492	-	-
הלוואות מאחרים	506,322	463,496	-	-

טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן ברמה 3:

השווי ההוגן של ההתחייבויות שאינן שוטפות מבוסס על חישוב הערך הנוכחי של תזרימי המזומנים לפי שיעור ריבית המקובל למכשירים פיננסיים בעלי מאפיינים דומים על פי ציטוט מטבלת "שערי ריבית".

	שיעור היוון	
	2025	2024
הלוואות מתאגידים בנקאיים	5.18%	5.53%
הלוואות מאחרים	5.16%	5.53%

באור 14 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

	ליום 31 בדצמבר 2025	ליום 31 בדצמבר 2024
	אלפי ש"ח	
התחייבויות		
שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים)	2,304	148
שיכון ובינוי בע"מ	280	990
ספקים	11,306	15,441

עסקאות עם צדדים קשורים כוללות, בין היתר, שטר הון (ראה ביאור 8 לעיל) ואת העסקאות המפורטות להלן:

1. שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים, בעלי השליטה בחברה ("**בעלי השליטה**"), העמידו ערבויות חברה לגופים מממנים חיצוניים לפיהן הם ערבים (ביחד ולחוד) לפירעון כלל התחייבויות החברה על פי הסכמי המימון.

2. שיכון ובינוי התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה "קו ערבויות" לטובת ערבויות שנדרשו בקשר עם התקשרויות הקרן מול דירה להשכיר, ושבגינה משלמת החברה לבעלי השליטה עמלת העמדת קו ערבויות שנתית. לחברה קיימת מחויבות להשיב לשיכון ובינוי את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.
כמו כן, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה ערבות בקשר עם התחייבות לעיריית תל אביב. לחברה קיימת מחויבות להשיב לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.

3. בחודש מאי 2026 החברה חתמה עם חברת סולל בונה ("**הקבלן**") חברה בשליטת שיכון ובינוי בהסכם קבלן ראשי לביצוע עבודות הבניה בפרויקט, במתכונת "עד מפתח" ("**Turn-Key**"). במסגרת הסכם זה, הקבלן אחראי לביצוע מלוא העבודות עד להשלמתן ומסירתן כשהן עומדות בדרישות הדין, התקנים והתכנון המאושר. ההתקשרות כוללת מנגנון "גב אל גב", לפיו הקבלן נושא כלפי החברה בהתחייבויות, סיכונים ואחריות התואמים את התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.

באור 14 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

התמורה לקבלן נקבעה כתמורה כוללת (Lump Sum), הכוללת את כלל העלויות והסיכונים הכרוכים בביצוע העבודות, למעט שינויים המאושרים בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם. ההסכם כולל הוראות לעניין עמידה בלוחות זמנים, פיצוי מוסכם בגין איחורים, תקופות בדק ואחריות, וכן מנגנוני פיקוח, ערבויות, קיזוז ושיפוי לטובת החברה.
נכון למועד הדוחות, ההתקשרות מהווה חלק מהותי מהקמת הפרויקט ומשקפת התחייבויות חוזיות מהותיות של החברה, לרבות חשיפה לסיכוני ביצוע, עמידה בלוחות זמנים ועלויות. הנהלת החברה מעריכה כי מנגנוני ההסכם, לרבות קיבוע התמורה והעברת חלק ניכר מהסיכונים לקבלן, מצמצמים באופן מהותי את חשיפת החברה לחריגות בעלויות הבניה, וזאת בכפוף לסיכונים רגילים בענף.

4. בחודש יוני 2026, העמידו בעלי המניות לחברה הלוואה בסך של 55,915 אלפי ש"ח בריבית שנתית המינימלית בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס ההכנסה, כאשר לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג יחולו על ההלוואה תנאי הסכם מסגרות האשראי (המתואר להלן), ובכלל זה לעניין שיעור הריבית שיתעדכן ויעמוד על ריבית שנתית בשיעור 8.2%.

5. בחודש אוקטובר 2026 התקשרה החברה בהסכם עם צד קשור לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס עמוק בפרויקט שדה דב ב', הכולל כ-511 יחידות דיור. בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את העבודות עבור תמורה כוללת של כ-110.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בכפוף להתאמות בהתאם להוראות ההסכם. תקופת ביצוע העבודות נקבעה ל-18 חודשים ממועד תחילתן.

6. בחודש אוקטובר 2026 התקשרה החברה בהסכם מסגרות אשראי ("**הסכם מסגרת**") עם בעלי מניותיה שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים. בהתאם להסכם המסגרת, התחייבו בעלי המניות להעמיד לחברה את המסגרות הבאות: (א) מסגרת הון להלוואות (לרבות ערבויות שימומשו (ככל שימומשו))("**מסגרת ההון**"); (ב) מסגרת ערבויות שהעמידו או יעמידו המלווים לחוב הבכיר של הלווה, אשר נועדה להבטיח את החוב הבכיר; ו-(ג) מסגרת ערבות ביצוע שהעמידו או יעמידו המלווים לחברת דירה להשכיר ולגורמים נוספים אחרים. סכום מסגרת ההון לא יעלה על סך של 1.2 מיליארד ש"ח (יובהר כי סכום זה כולל את ההלוואות שהועמדו טרם השלמת המיזוג עם חברת השלד) לחמש שנים. יובהר כי במקרה של מימוש ערבויות של החוב הבכיר ו/או ערבויות הביצוע, בעלי המניות יוכלו לקבל החלטה לפי שיקול דעתם בלבד על הגדלת סכום מסגרת ההון עד לגובה הערבויות שמומשו. העמדת המסגרות לעיל לפי הסכם המסגרת כפופה להשלמת המיזוג ולקבלת האישורים התאגידיים הנדרשים. הלוואות שיועמדו מכוח מסגרת ההון יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות הסכם המסגרת.
עוד נקבע כי ביחס להלוואות שיועמדו בפועל לאחר השלמת המיזוג, במקרה של אי-פירעון ההלוואה ולאחר תקופת ריפוי שנקבעה בהסכם המסגרת, יהיו בעלי המניות רשאים להמיר את מלוא או חלק מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת למניות החברה הממוזגת. מחיר המימוש ייקבע ביחס לכל הלוואה בהתאם לשווי השוק של החברה הממוזגת במועד העמדת ההלוואה ובהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת.

7. בהמשך לאמור בביאור 8 שלעיל, במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הנפיקה החברה לבעלי מניותיה ניירות ערך בני פידיון בסכום כולל של 225,165 אלפי ש"ח. נקבע כי לניירות הערך לא קיים מועד פירעון והם יפרעו אך ורק בהתאם להחלטתה הבלעדית של החברה. ניירות הערך אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה ולא יפרעו טרם חלפו 5 שנים ממועד הנפקתם כפי שהיה טרם שינוי התנאים.

8. במסגרת הסכם המיזוג, ובכפוף להשלמתו, יומרו ויסווגו מחדש ניירות הערך בני הפדיון שהונפקו לבעלי מניותיה של החברה- שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים, בסכום כולל של כ-1,968,352 אלפי ש"ח (המהווים את כלל ניירות הערך של החברה במועד המיזוג), לרכיב בהון העצמי של החברה (כפרמיה על מניות ו/או כרכיב הוני אחר), ללא הקצאת מניות נוספות בגין המרתם. עם השלמת המיזוג יבוטלו ניירות הערך בני הפדיון הקיימים בין החברה לבין בעלי מניותיה.

9. התקשרות נמשכת בתמורה שונה

בכפוף להשלמת המיזוג של החברה לשלד הבורסאי (ראה ביאור 1ג) ייכנסו לתוקף הסכמים שצפויים להשפיע על תנאי העסקה של בעלי השליטה ונושאי המשרה:

א. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי ייזום עם תאגיד הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי, בקשר לייזום והקמה של פרויקט שדה דב א' ושדה דב ב'. במסגרת ההסכם מספק נותן השירותים לחברה, בין היתר, שירותי ליווי וניהול תכנון, קידום הליכי רישוי והיתרים, ניהול התקשרויות ומכרזים עם קבלנים ויועצים, ליווי ופיקוח על שלבי הביצוע והמסירה, ניהול תקופת הבדק וכן שירותי שיווק והשכרה. תוקפו של הסכם זה הינו ממועד השלמת המיזוג ועד להשלמת הקמת שני הפרויקטים ותקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות).
בתמורה לשירותי הייזום זכאי נותן השירותים לתמורה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה בפועל של כל אחד מהפרויקטים, כהגדרתן בהסכם. בנוסף, זכאי נותן השירותים לתמורה נוספת בגובה דמי שכירות של חודש אחד בגין כל יחידת דיור שתושכר בפרויקטים. דמי ניהול הייזום משולמים אחת לרבעון ובתוספת מע"מ כדין. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי, והחברה התחייבה להעמיד לנותן השירותים כיסויי ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי מאחריות בדומה לנושאי משרה בחברה.

ב. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי ניהול עם תאגיד ניהול הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי, במסגרתו מוענקים לחברה שירותי ניהול שוטפים, לרבות איתור וניהול השקעות, ליווי מימושים, ייעוץ כלכלי ופיננסי, סיוע בגיוסי הון וחוב, והעמדת נושאי משרה לחברה, ובכללם דירקטורים מטעם תאגיד הניהול, מנהל כללי וסמנכ"ל כספים, בהיקפי משרה משתנים בהתאם לשלבי הקמת הפרויקטים בשדה דב ו ושדה דב ב'. תקופת ההסכם הינה שלוש שנים ממועד השלמת המיזוג.
בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה דמי ניהול שנתיים המחושבים כאחוז משווי נכסי החברה בתקופת ההפעלה, כהגדרתם בהסכם, בהתאם למדרגות שנקבעו, ובשיעור של 0.45% על נכסים בשווי של עד 6 מיליארד ש"ח, 0.3% על נכסים בשווי שבין 6 ל-8 מיליארד ש"ח, וללא דמי ניהול נוספים בגין נכסים מעבר לשווי של 8 מיליארד ש"ח. בנוסף, בגין קרקעות ופרויקטים הנמצאים בשלב הקמה ועד לקבלת אישור אכלוס, משולמים דמי ניהול בשיעור של 0.3% משוויים בדוחות הכספיים. דמי הניהול משולמים אחת לרבעון בהתאם לשווי נכסי החברה בדוחות הכספיים שפורסמו.
בנוסף לדמי הניהול לעיל, זכאי תאגיד הניהול לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות החברה בשווי שנתי השווה ל-0.04% מסך נכסי החברה כמוגדר בהסכם, כאשר שיעור זה עשוי לעלות באופן לינארי ועד לתקרה של 0.1%, אם שווי השוק של מניות

באור 14 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

החברה הממוזגת יעלה על ההון העצמי בשיעורים הקבועים בהסכם זה. ההקצאה מבוצעת על בסיס ממוצע שערי הסגירה של מניית החברה הממוזגת במהלך 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון הרלוונטי. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי והחברה התחייבה להעמיד לתאגיד הניהול ולנושאי המשרה מטעמו כיסויי ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי מאחריות בהתאם לדין.

ג. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי תפעול ואחזקה עם תאגיד תפעול ואחזקה הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי. במסגרת ההסכם יספק תאגיד התפעול והאחזקה שירותי תפעול ואחזקה שוטפים לפרויקטי החברה, לרבות תחזוקת הרכוש המשותף ויחידות המגורים והמסחר, ניהול התקשרויות עם ספקים ונותני שירותים, טיפול בגביית דמי ניהול מהדיירים ושירותים תפעוליים נוספים הנדרשים לניהול הפרויקטים.
בתמורה לשירותי התפעול והאחזקה יהיה זכאי תאגיד התפעול והאחזקה לתשלום חודשי המחושב בהתאם להוצאות התפעול והאחזקה בפועל וכן לתשלום נוסף בסכום של כ-1.66 ש"ח למ"ר פלדלת לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם להוראות ההסכם. עוד נקבע כי במקרים מסוימים של גירעון או תזרים שלילי בפעילות התפעול והאחזקה, תהיה החברה אחראית להעמדת המימון הנדרש להמשך הפעילות, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.
תקופת ההסכם ביחס לכל פרויקט תחל במועד החתימה של החברה על פרוטוקול המסירה המלא והסופי מול הקבלן הראשי בכל אחד מהפרויקטים ותעמוד על 36 חודשים, ולאחר מכן תחודש אוטומטית לתקופות נוספות בנות 36 חודשים כל אחת. החל מתום התקופה הראשונה, יהא כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי.

להלן טבלה המרכזת את תנאי ההעסקה של בעלי השליטה ונושאי המשרה בכפוף להנפקה :

השפעת פרופורמה על ההפסד

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד נקי המיוחס לבעלי המניות בחברה	(428,490)	(946,273)	(712,917)
שינוי בשווי ההוגן לפני הנחת פרופורמה	(427,023)	(945,504)	(711,946)
עלויות נוספות מהוונות	(2,153)	(1,179)	(164)
השפעה על סעיף שינוי בשווי ההוגן לאחר הנחת פרופורמה	(429,176)	(946,683)	(712,110)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכמים קודמים	(1,467)	(769)	(971)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכמים חדשים	(3,737)	(4,085)	(6,291)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	(2,270)	(3,316)	(5,320)
הפסד פרופורמה	(432,913)	(950,768)	(718,401)

השפעת פרופורמה על ההפסד למניה בסיסי

	לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
הפסד בסיסי למניה כפי שדווח	(42,849)	(94,627)	(71,292)
השפעת הפרופורמה	(442)	(450)	(548)
הפסד בסיסי למניה פרופורמה	(43,291)	(95,077)	(71,840)

השפעת פרופורמה על הגרעון בהון

	ליום 31 בדצמבר		
	2025	2024	2023
		אלפי ש"ח	
יתרת הגרעון בהון כפי שדווחה	(154,286)	(387,586)	(393,902)
השפעת הפרופורמה	(22,032)	(17,609)	(13,114)
יתרת גרעון בהון פרופורמה	(176,318)	(405,195)	(407,016)

באור 15 - אירועים בתקופת הדיווח ולאחריו

1. בחודש פברואר 2026 קיבלה החברה הודעה אשר נשלחה בנוסח גנרי זהה לכלל היזמים בעלי הקרקעות במתחם שדה דב על זיהום קרקע במתחם שדה דב.
בהמשך לקבלת ההודעה האמורה, החברה ביצעה במתחם שדה דב ב' (מגרש 106) סקר קרקע מקיף על ידי חברה המתמחה בתחום, על פי תכנית סקר שאושרה מראש על ידי המשרד להגנת הסביבה, שממנו עולה כי לא נמצאו במגרש 106 חריגות בריכוזי PFAS בערכי הסף המחמירים ביותר.
בהמשך לכך, בחודש מרס 2026, הודיע המשרד להגנת הסביבה לקבוצה כי הוא מקבל את המלצות הסקר במלואן, כי ניתן להשיב את כלל הקרקע הנחפרת במגרש לכל שימוש וללא מגבלות, כי אין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות במגרש האמור וכי מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע יבוצע בהתאם לממצאי סקרים קודמים במידה ונדרש במגרש זה.
יודגש כי ביחס לפרויקט שדה דב א' (מגרש 109) העבודה ממשיכה להתנהל כסדרה, בהתאם לאישורים הסטטוטוריים, קיים היתר בנייה מלא לפרויקט, עבודות החפירה והדיפון בקרקע הסתיימו והחברה החלה בביצוע עבודות השלד, באמצעות קבלן ראשי.

2. בחודש מרץ 2026 פורסם תיקון מס' 285 לפקודה, הכולל, בין היתר, עדכונים בהסדרי המס החלים על פעילות השקעה במקרקעין, לרבות הרחבת ההגדרה של מקרקעין בהקמה והארכת תקופות פיתוח והחזקה לצורכי דיור להשכרה. לאור תיקון החקיקה, החברה פנתה למנהל מיסוי מקרקעין בבקשה לעשות שימוש בסמכותו ולהאריך המועדים להשלמת הבנייה, על מנת לעמוד בתנאי הריט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבלה החלטה בבקשת החברה. להערכת יועצי החברה, קיימת סבירות גבוהה לאישור הבקשה, אולם אין ודאות כי הארכת המועדים תאושר.

באור 16 - יישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית

א. השינוי במדיניות החשבונאית ואופן היישום לראשונה – הצגת הנדל"ן להשקעה בשווי ההוגן

החל מהדוחות הכספיים השנתיים לשנת 2025 עברה החברה לטיפול בשיטת השווי ההוגן ביחס לנדל"ן להשקעה שברשותה ובהתאם הציגה מחדש את מספרי ההשוואה לשנים 2024 ו-2023 על בסיס שווי הוגן גם כן.

כחלק מאסטרטגיית החברה אשר באה לידי ביטוי בתוכניות העבודה לשנים הבאות, החברה פועלת להשבחת הנדל"ן שבבעלותה. להערכת החברה שיטת השווי ההוגן תשקף בצורה נאותה יותר את ערכם הכלכלי של הנכסים ושל תוצאותיה העסקיות בהשוואה לשיטת העלות.
להלן מובא מידע לגבי היישום לראשונה של התקן הנ"ל ולגבי השפעתן על מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים:

ב. ההשפעה על מספרי ההשוואה בדוחות הכספיים

השינויים במדיניות החשבונאית שתוארה לעיל לא השפיעו כמותית על המצב הכספי ליום 31בדצמבר 2024 ועל נתוני הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל לשנת 2024.

להלן ההשפעה של השינויים במדיניות החשבונאית שתוארה לעיל על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023 ועל נתוני הרווח או הפסד ועל הרווח הכולל לשנת 2023:

	כפי שדווח בעבר	השפעת שינוי מדיניות (א)	כמדווח בדוחות כספיים אלה
ההשפעה על נתוני שנת 2023:			
נתוני רווח והפסד:			
הפסד משערוך נדל"ן להשקעה	(600,379)	(111,567)	(711,946)
הפסד לשנה	**(601,350)**	**(111,567)**	**(712,917)**
נתוני הדוח על המצב הכספי ליום 31 בדצמבר 2023:			
נכסים לא שוטפים:			
נדל"ן להשקעה, נטו	1,990,200	-	1,990,200
השפעה על ההון:			
הון מיוחס לבעלים של החברה	(393,902)	-	(393,902)

19.3.2026

מספרנו: 3533

לכבוד,

ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח

מגרש 106 בהתאם לתכנית תמל/3001

רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ באמצעות יובל וייסמן, סמנכ"ל כספים בחברת שיכון ובינוי נדל"ן (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), ערכנו חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

<u>דגשים לחוות הדעת</u>

לאחר המועד הקובע לחוות הדעת, התקבל מהחברה מידע מהותי לאומדן השווי, לפיו סוכמו תנאי התקשרות בהסכם ביצוע הבניה לפרויקט עם חברת סולל בונה (חברה קשורה).

עלויות הבניה בהתאם לסיכום עם החברה הקבלנית, גבוהות מהותית מהידוע לנו לפרויקטים של דיור להשכרה בסביבה ולמעשה מתמחרים סטנדרט גבוה אשר דומה לעלויות הבניה בפרויקטים הסובבים המיועדים למכירה בשוק חופשי.

על אף שמדובר במידע שהתקבל לאחר המועד הקובע, לאור ההשפעה המהותית, מצאנו לנכון לשקלל את המשמעויות הכספיות בהערכת השווי הנוכחית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, לבין משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין בוצעה ביום 1.12.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

-2013 שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות ארגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

- 2017 נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

- 2016 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	שכונת אשכול בתל אביב, לשעבר חלק משדה התעופה 'שדה דב' (מתחם בפיתוח ללא כתובת)
מהות הנכס:	מתחם דיור להשכרה הכולל 511 יח"ד, בשלושה בניינים בבניה מרקמית, שני מגדלונים ומגדל, סה"כ שישה בניינים.
חלקת מקור (ח):	חלקות 223, 228, 232, 240 ו- 242 בגוש 6634
מספר מגרש (1):	106
שטח מגרש במ"ר:	9,186 מ"ר
זכויות:	זכות לחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ובמגבלות הסכם זיכיון דירה להשכיר

(1) בהתאם ללוח הקצאה ואיזון לתמל/3001 הוקצו למדינת ישראל מלוא הזכויות הסחירות במגרש ; לעיריית תל אביב הוקצו חלקים בגין מבני הציבור במגרש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 14.12.2025, זיו כהן, שמאי מקרקעין; ביקורים קודמים בוצעו ע"י החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

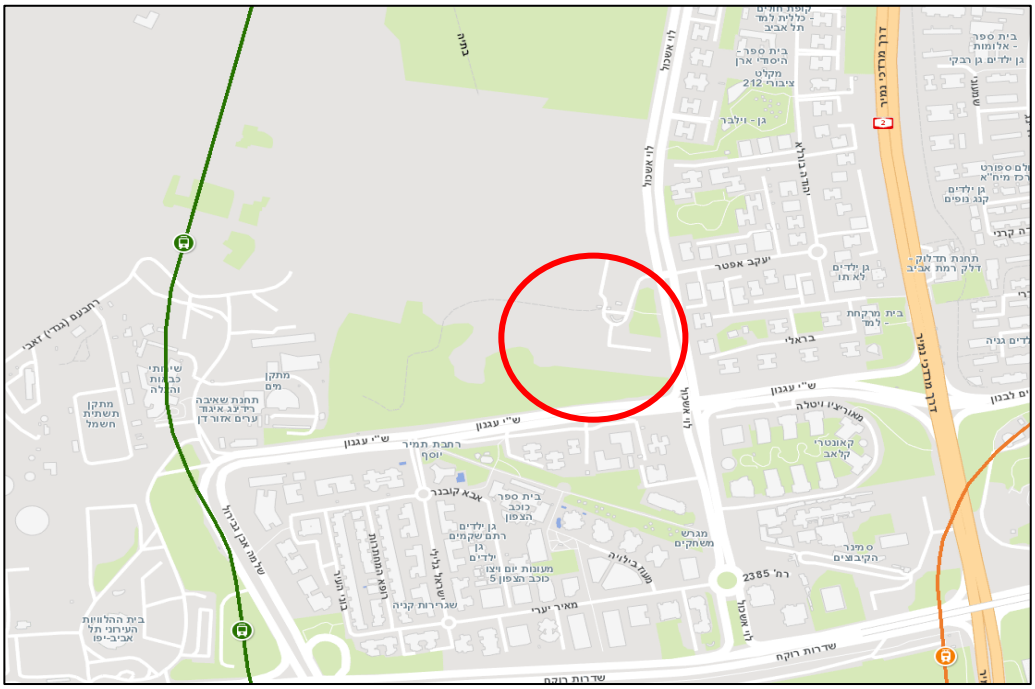
צפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר 'שדה דב', מצפון לשכונת כוכב הצפון, מדרום לשכונת 'ל החדשה וממערב לתכנית 'ל.

השכונה מתוכננת בהתאם לתמל/3001 – 'שכונת אשכול', אחת משלוש השכונות המתוכננות ברובע החדש, אשר עתידה לכלול 4,844 יח"ד (מתוכן 668 יחידות דיור בהישג יד), שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור. סה"כ הרובע עתיד לכלול כ - 16,000 יח"ד.

הסביבה הקרובה מצפון מערב מאופיינת בשטח פתוח לא מפותח המהווה את שדה התעופה לשעבר. כמו כן, בסמוך שכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה וותיקה לצד חדשה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לכביש מס' 2 (דרך נמיר), ושדרות רוקח המקשרות לנתיבי איילון ממזרח. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קו הרכבת הקלה – 'הקו הירוק', הצפוי לעבור ממערב לשכונה ברחוב אבן גבירול (העתידי) – תחנות "דב" ו"רוקח" וכן קו המטרו M1 ובו מתוכננת תחנה בתחום פארק הירקון במפגש שדרות רוקח עם דרך נמיר – תחנת "הירקון".

מפת איתור הסביבה (הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

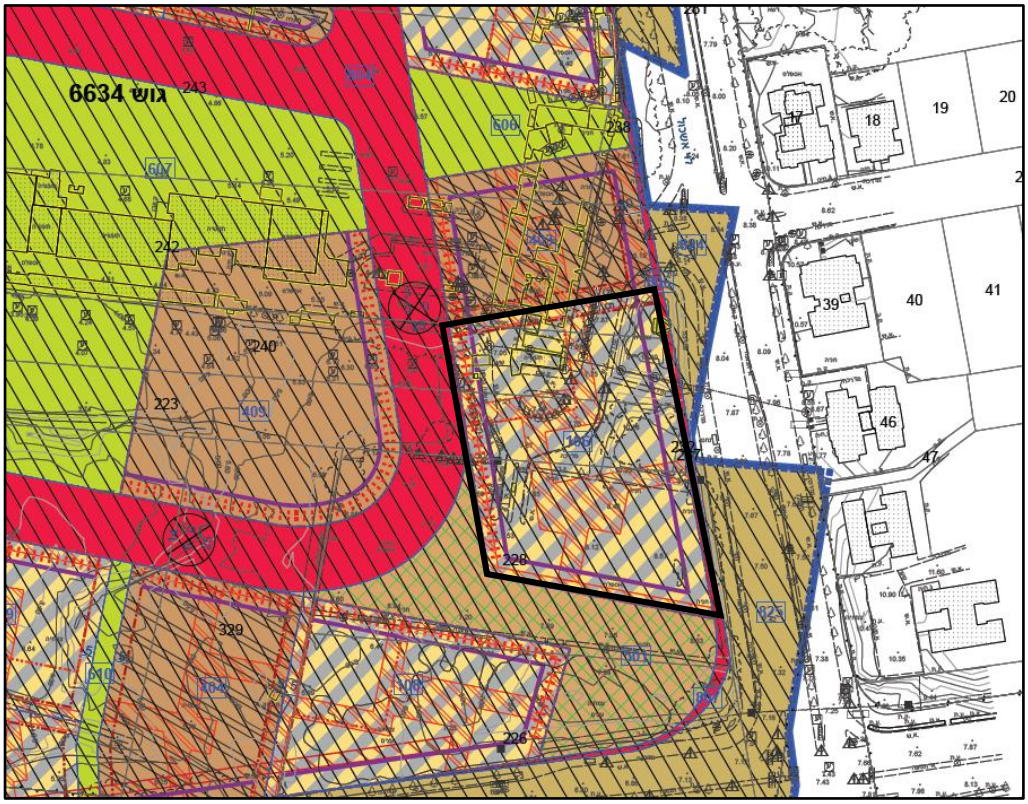
2.2. תיאור המגרש

מגרש 106 מתמל/3001 ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, בשטח קרקע של 9,186 מ״ר, הממוקם בקצה הדרום-מזרחי של התכנית, צורתו רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים, בגובה אבסולוטי 7.5 מ׳ מעל פני הים.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלק מחלקות 223, 228, 232, 240 ו-242 בגוש 6634.
למגרש שתי חזיתות: חזית מזרחית לרחוב לוי אשכול וכן חזית מערבית לדרך עתידית.
על המגרש מתוכנן פרויקט מגורים הכולל 6 בניינים בבנייה מרקמית, מגדלון ומגדל מגורים עם חזית מסחרית. דירות המגורים מיועדות להשכרה ארוכת טווח, כמפורט להלן.

כיום המגרש פנוי וגדור בגדר מפח איסכורית.

קטע רלוונטי מתשריט תמל/3001 (סימון המגרש להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב לוי אשכול ומעברה בנייני מגורים ובנייני מגורים בבנייה ותיקה.

מערב - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש 409 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

צפון - צלע למגרש 403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

דרום - צלע לרצועת כיכר עירונית עתידית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.3. תיאור הפרויקט

<u>הערה מקדמית</u> – לאור סטטוס הפרויקט (בתכנון), הועברה לעיוננו פרוגרמה ראשונית אשר הוכנה על ידי משרד מילבאואר אדריכלים. התכנון אשר הוצג בפנינו הינו תכנון ראשוני המתגבש ועתיד לכלול שינויים נוספים. הפרוגרמה במתכונתה הנוכחית עומדת בתנאי התב"ע.

בהתאם לפרוגרמה, מתוכנן על המגרש פרויקט למגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הפרויקט כולל שלושה בנייני מגורים בני 7-8 קומות כ"א, 2 מגדלונים בני 12 קומות וכן מגדל מגורים בן 37 קומות, סה"כ 511 יח"ד + חזית מסחרית ומבנה ציבור, כמפורט להלן:

<u>מגדל D – בן 37</u> קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית חלקית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז ודיוריות, בסה"כ 229 יח"ד.

<u>מגדלון B+בניינים C1 – 2</u> בני 12 קומות מעל קומת מסחר חלקית, הכוללים תמהיל מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 120 יח"ד.

<u>בינוי מרקמי</u>:

<u>בניינים A2-A1</u> – 2 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת מסחר חלקית ומבנה ציבור, הכוללים 59 יח"ד בבניין בתמהיל מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 118 יח"ד.

<u>בניין C2</u> – בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר חלקית, הכולל תמהיל מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 44 יח"ד.

סה"כ 511 יח"ד בפרויקט.

בכל הפרויקט, פתרון המיגון המוצע לדירות המגורים הינו במסגרת ממ"קים. בנוסף, מתוכננים כ – 835 מ"ר לרווחת הדיירים. הגישה לקומות המגורים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות לכל בניין.

הגישה למרתפי החניה באמצעות מיסעה לכלי רכב ממפלס הרחוב הגובל ממערב.

ריכוז שטחי הבניה בהתאם לפרוגראמה הנ"ל:

סוג	שטח במ"ר
מסחר	1,449
מבני ציבור	550
מגורים בניה מרקמית	16,132
מגורים - מגדלון	13,758
מגורים בניה גבוהה - מגדל	30,440
מרפסות כולל גג	8,089
מרתפים	27,692

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הדמיית הפרויקט:



סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים המתוכנן יהיה כמקובל בסביבה בפרויקטים למגורים שוק חופשי ויכלול בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי אבן וקירות מסך זכוכית, לובי מפואר בגובה כפול עם חיפויי אבן ופורצלן, עמדת שומר, מערכות סולאריות, מערכת אינטרקום ווידאו, קודי נעילה חכמים לדלתות הציבוריות, חדר כושר, בריכה, ספא, מתחמי עבודה, מועדוני דיירים וחדרי חוגים, ועוד.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור יחידות הדיור:

המתחם יכלול 511 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות, בנות 2-6 חדרים, ביניהן דירות טיפוסיות ופנטהאוזים.

טרם נקבעה הקצאה של דירות לזכאים בשכר דירה מפוקח.

<u>החלוקה בטבלאות מטה בין דירות לשכירות מפוקחת לבין דירות בשכירות חופשית בוצעה על ידינו, לפי מיטב הבנתנו ובהתאם למגבלות המפורטות במסמכי המכרז והסכם עם חברת דירה להשכיר</u>.

עקרונות החלוקה שביצענו, בין היתר:

- 50% מהדירות במתחם יהיו בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב) בין הבניינים;
- שטח פלדלת לדירה יהיה עד 100 מ"ר;
- תמהיל הדירות בשכר דירה מופחת יהיה מגוון, ככל הניתן.

פירוט תמהיל הדירות בפרויקט:

<u>מגדלונים</u> –

<u>בניינים B ו- C1</u>

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-11	16	47	9	753	144
	A	דירת 2 חד'	1-6	4	59	10	236	38
	B	דירת 3 חד'	1-12	15	76	12	1,136	173
	B	דירת 3 חד'	1-11	11	83	14	914	158
	C	דירת 4 חד'	1-11	14	103	15	1,435	210
חופשית	A	דירת 2 חד'	1-11	7	47	9	329	63
	A	דירת 2 חד'	1-6	2	59	10	118	19
	B	דירת 3 חד'	1-12	7	76	12	530	81
	B	דירת 3 חד'	1-11	6	83	14	498	86
	C	דירת 4 חד'	1-11	7	103	15	718	105
	C	דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	923	251
	C	פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	252	258
	C'	דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	720	127
	D	דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	1,479	256
	D	פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	313	177
סה"כ לבניין				**120**			**10,353**	**2,145**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגדל -בניין D

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	2,450	320
	B	דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	2,624	254
	B	דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	2,125	525
	B	דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	436	55
	C	דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	210	22
חופשית	C	דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	5,556	654
	C	דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	225	97
	C	דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	1,578	479
	C	דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	1,035	164
	C	דירת 4 חד'	36	2	148	28	296	55
	D	דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	1,854	293
	D	דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	432	166
	D	דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	3,209	470
	E	פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	484	171
סה"כ לבניין				**229**			**22,513**	**3,725**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח 25 מ"ר.

<u>בינוי מרקמי</u>

בניינים A1- A2 ו-C2

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	27	48	9	1,292	237
	B	דירת 3 חד'	1-7	15	74	8	1,110	116
	C	דירת 4 חד'	1-7	39	97	13	3,792	493
חופשית	A	דירת 2 חד'	1-7	25	48	9	1,196	219
	B	דירת 3 חד'	1-7	13	74	8	962	101
	C	דירת 4 חד'	1-7	35	97	13	3,404	442
	C	פנטהאוז 4 חד'	7	1	109	80	109	80
	D	פנטהאוז 5 חד'	7-8	7	165	76	1,154	531
סה"כ לבניין				**162**			**13,019**	**2,219**

סטנדרט הגמר של הדירות:

הונח סטנדרט בניה כמקובל בסביבה כגון - דלת כניסה מעוצבת, חלונות זכוכית במסגור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

אלומיניום בזיגוג כפול, צלון כלוא, ריצוף גרניט פורצלן 100/100, כלים סניטריים סטנדרטיים, במטבח – מטבח פרמיום עם משטח אבן קיסר, מערכת מיזוג אוויר מרכזי (באמצעות צ׳ילרים) כולל הנמכות תקרה, הכנה למערכת שמע ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u>

הפרויקט יכלול מקומות חניה לפי תקן 1:1 לדירות המגורים, תקן 1:50 לשטחי המסחר ותקן של 1:100 של שטחי ציבור. בקומת המרתף יוסדרו שטחי אחסנה לכל הדירות.

<u>שטחי מסחר לשיווק</u>

במסגרת הפרוגרמה הונח ניצול מלוא שטחי המסחר המאושרים בתמל/3001, קרי, בקומת הקרקע - 1,260 מ״ר עיקרי, בתוספת העמסת שטחי שירות מקובלת (15%) ובסה״כ שטח לשיווק כ - 1,450 מ״ר למסחר.

תמונה אופיינית ממועד הביקור:



2.4 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ת״א:

- בקשה להיתר חפירה ודיפון – אושרה בתנאים בתאריך 22.1.2025 ובשנית בתאריך 28.1.2026 לאחר ביטול חלק מהתנאים. בהתאם למידע שנמסר לנו ממזמין חוות הדעת, ההיתר צפוי להתקבל בחודשים הקרובים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. מצב משפטי

בפרק זה, מובאת סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 נסח רישום מקרקעין

למועד עריכת חוות הדעת, לא ניתן היה להפיק נסח עדכני לחלקה מפאת הליכי רישום. להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 5.1.2026:

<u>חלקה 204 בגוש 6896</u> – קרקע בשטח רשום של 503,981 מ"ר.

<u>בעלות</u> - מדינת ישראל, בשלמות.

<u>הערות</u> -

- רשומה הערה מתאריך 26.7.2020, תיקון טעות סופר. הערות: קיים הסכם מיום 1.10.80 בהתאם לפסיקתא של בית משפט השלום בת"א יפו תיק אזרחי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו. קיימת תוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.2008, בהתאם לפסיקתא של בית משפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 ועניינה פינוי שדה דב.

  בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם, קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17.7.2013 בבימ"ש השלום בת"א 28397/72 תל"א 130248-93 ועניינו השתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב. קיים הסדר לקיום התוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושר ביום 18.3.2020 בבימ"ש השלום בהרצליה בת"א 60824-11-17 החלקים המופיעים בפלט הזכויות שבמחשב המנהלים משקפים את זכויות הבעלים לאחר שהועברו למדינה 50% בהתאם לסעיף 5.1 לתוספת להסכם שאושרה ביום 10.2.2008, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 14.6.2000, בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.2.2000 עמוד 2707.
- רשומה הערה מתאריך 16.8.2007, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 4.1.2010, תיקונים שונים בהערה. הערות: בתנאי שטר מקורי 14225/1980. קיים צו בימ"ש השלום בת"א יפו מיום 21.9.2008 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08, בדבר שכרם של המנהלים שיעמוד על 4.75% מהקרקע, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 4.1.2010, הערות: חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זיכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מחודש ינואר 1997 תיק אזרחי 28397/72 מיום 7.12.2009.
- רשומה הערה מתאריך 10.7.2016 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרסומים מס׳ 7269 מיום 22.5.2016 עמוד 6580 בשטח 32,538 מ״ר.

- רשומה הערה מתאריך 8.8.2016 הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
- רשומה הערה מתאריך 27.2.2018 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 7707 מיום 19.2.2018 עמוד 5299 – 5309.
- רשומה הערה מתאריך 13.8.2019 הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק תכנון והבניה, תכנית מפורטת תמל/3001 מיום 28.7.2019.
- רשומה הערה מתאריך 3.12.2024 הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, הערות: ראה בקשה מיום 13.11.2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין: השטח המפורט בצבע אדום פסים יירשם בזיקת הנאה לטובת עיריית תל אביב.

3.2. לוח הקצאה ואיזון

בהתאם ללוח הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתמל/3001, הוקצו למדינת ישראל בגין זכויותיה בחלקה 204 זכויות במגרשים הבאים:

מצב נכנס		מגרש תמורה	החלק במגרש	החלק במגרש בשטח הסחיר	שטח המגרש המוקצה (במ״ר)
גוש	חלקה				
6896	204	106	(1) 8244/8321	100%	9,186
		303	1	100%	5,639
		108	1	100%	6,258
		102	1	100%	5,614
		103	563562/6786025	8.3%	5,203

(1) יתרת החלק במגרש הוקצה לעיריית תל אביב-יפו בגין מבני הציבור במגרש.

3.3. אישור זכויות

להלן תמצית אישור זכויות מאתר רשות מקרקעי ישראל מתאריך 21.12.2025:

פרטי המקרקעין: גוש 6634 חלקות 223, 242, 240, 228, 232.
תכנית: תמל/3001.
מגרש: 106.
כתובת: תל אביב יפו.
שטח קרקע: 9,101 מ״ר.

- הזכויות רשומות על שם: **ריט ש.ב נדל״ן נכסים בע״מ, בשלמות**.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 9.4.2120.
- רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע״מ 63 מרכז תפעול עסקי, דרגה ראשונה, הלווים: ריט ש.ב נדל״ן נכסים בע״מ.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם.
- המידע אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות, רישומים בחברה בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

3.4. הסכם חכירה

הסכם חכירה מהוון מתאריך 17.8.2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "**המחכירה**") לבין ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ (להלן: "**החוכר**"):

המקום:	תל אביב יפו.
השטח:	9,101 מ"ר בערך.
גו"ח:	גוש 6634 חלקות (בחלק) 232, 242, 240, 223, 228.
מגרש:	106 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/3001.
תק' החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ – 10.4.2022 ועד 9.4.2120.
תקופה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
השלמת הבניה:	עד לתאריך 11.4.2027.
מטרת החכירה:	מגורים להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
היעוד:	מגורים ומסחר.
התמורה:	1,118,118,555 ₪ נכון ליום אישור עסקה.

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בס' 3.5 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר, שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. החוכר מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
4. ידוע לחוכר כי טרם נערכה ונרשמה פרצלציה במגרש נשוא המכרז. עם רישום הפרצלציה, על החוכר לדאוג לרישום זכות החכירה על שמו. הטיפול ברישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין יהיה על אחריותו ועל חשבונו של החוכר.
5. החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינו סופי וכי עלול לחול בו שינוי,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה ואין ולא תהיה לחוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד רמ"י ו/או החברה, בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות.

6. ידוע לחוכר כי לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בחוברת המכרז.

7. מובא לידיעת החוכר שקיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בחוברת המכרז.

8. הקונה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור. והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המוכר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו ע"פ דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר במקרה כזה.

3.5. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר בתל אביב

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר מיום 17.2.2022 אשר נחתם בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן ביחד ולחוד: "**היזם**").

<u>הערה מקדמית</u> - בהתאם להוראות ההסכם כאמור, מסמכי ההסכם החתום וחוברת המכרז לרבות ההזמנה לקבלת הצעות על נספחיה, ייחשבו כמשלימים זה את זה.

עיקרי ההסכם וההוראות מתוך חוברת המכרז הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> - מגרש 106 לפי תמל/3001, הידוע גם כגוש 6634 חלק מחלקות 223, 228, 232, 240 ו-242 בתל אביב.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> - כל הדירות שייבנו במתחם מיועדות להשכרה - 50% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים); 50% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- <u>המועד הקובע</u> - מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[1].
- <u>המדד הקובע</u> - הסכומים מוצמדים למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2021 שפורסם ביום 15.4.2021 ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם.

[1] בהתאם להסכם החכירה - 10.4.2022.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>תקופת ההשכרה</u> - תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד בו מולאו כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה ואישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> - הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –
  - היזם יתכנן על חשבונו את המתחם בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה בהסכם זה.
  - היזם יתכנן את הדירות בשכ"ד מפוקח, בשטח דירה שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה.
  - תכנון היזם יכלול את כל הדירות, אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
  - במקרה שתאושר הקלה ו/או תכנית חדשה להגדלת מספר הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה, כאשר 50% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח.
  - היזם יישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, בגין הקלה כאמור, אם תאושר וכן מתחייב לשאת בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
  - עד לתום תקופת ההשכרה, היזם ו/או מי מטעמו ו/או מחליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה, למעט בקשה להקלה כאמור לעיל. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u> -
  - היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה, לרבות הפיתוח הצמוד.
  - היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח" במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה.
  - היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית, לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם לחוק התכנון והבניה והכל בתוך 60 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות.
  - קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם יהיה בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בגין כל יום של איחור.
- <u>שטחי המסחר</u> – היזם יהיה רשאי למכור, כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטנית של יחידות) בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

- <u>הוראות נוספות</u>:

התכנית כוללת מספר תנאים להיתר בניה ובאחריות היזם לברר את כל הנוגע בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים גם התנאים כדלהלן:

- תכנית עיצוב אדריכלי, באחריות היזם הזוכה במתחם.
- טרם הוצאת היתר בניה תערוך רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לשירותי איכות סביבה, בדיקה להימצאות גזי קרקע ו/או זיהום קרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא זיהום קרקע והמשרד להגנת הסביבה ינחה לבצע שיקום קרקע – רמ"י באמצעות החברה הממשלתית לאיכות סביבה, תבצע שיקום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו גזים בקרקע ו/או יינתנו הנחיות אחרות ע"י המשרד להגנת הסביבה – תודיע רמ"י ליזם והיזם יידרש לבצע פעולות איטום של המבנה, או פעולות אחרות למיגון המבנה, על פי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שייווצר עיכוב במסירת המגרשים כתוצאה מהליכי טיהור הקרקע, ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה לרמ"י ו/או לחברה לשירותי איכות סביבה בעניין זה.
- מערכת פניאומטית לפינוי אשפה – באחריות עיריית ת"א לממן ולהקים מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשטחים הציבוריים ותחנת קצה.
- העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי – הנ"ל יבוצע ע"י האיגודן.
- סקר אסבסט – נערך סקר אסבסט לרבות ביצוע פינוי האסבסט משטח התכנית.

- <u>מצב המקרקעין</u> –

- במתחם בו קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבונו של היזם, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר.
- פירוט ממצאים: השטח פנוי מחזיקים, אך ישנם מפגעים בשטח כדלקמן: מגרש חניה, כביש כניסה למתחם שדה דב, עצים בוגרים, עמודי חשמל וצנרת תת"ק.

- <u>בניית יחידות העיריה</u> –

- מובהר כי במתחם ב' (מגרש 106) נשוא המכרז, יקצה היזם מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב כמפורט בהוראות התכנית.
- יחידות העירייה כהגדרתן יימסרו לידי עיריית תל אביב-יפו לאחר סיום העבודות.
- על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו, בתחום המגרש, בהתאם להוראות התכנית ועל פי הוראות המפרט הטכני + נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור מאת עיריית תל אביב.
- במסגרת חוזה חכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר, יקצו

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בחירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגינן ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד מובהר ליזם, כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית תל אביב במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

– <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u> –

- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח, יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- <u>תקופת שכירות</u> - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.
- <u>שכר הדירה המפוקח</u> - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.

  כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומת עדכון שיערוך השמאי – באחריות היזם לפנות לחברה 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת עדכון.

  שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון, יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ"ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

  על אף האמור לעיל, במקרה בו חלות הוראות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראות שעה) תשע"ה 2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הנ"ל על הוראות סעיף זה.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחול):

- דירות בנות 2 חדרים – 88 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 3 חדרים – 76 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 4 חדרים – 72 ₪ למ"ר.
- <u>הערה</u> - מפתח של כ– 25 מ"ר לחדר. היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון ככל הניתן

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>דמי אחזקה</u> - לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר משטח הדירה עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר, שנקבע בהזמנה להציע הצעות ויעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. בכל מקרה, לא יעלו דמי האחזקה למ"ר על דמי האחזקה שיגבו בגין דירות בשוק החופשי ולא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר, כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.

  סכום דמי האחזקה למ"ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח, יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

  ביום תחילת תקופת השכרה או תקופת אופציה, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- נכון למועד פרסום המכרז, נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 5.3 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

– <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב בגוף הסכם השכירות.

  עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- <u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.

– <u>חברת אחזקה</u> – היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתם התקינה של הדירות והרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה. ומתחייב לנהל את הבניינים המיועדים להשכרה בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.

– <u>מיסים</u> – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחולו על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>ביטוח</u> – היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.
- <u>הוצאות פיתוח ודמי הקמה</u> – המשולמים במסגרת המכרז יהוו את סך הוצאות הפיתוח לרמ"י, בהתאם לנספחים א(22-21) – מכתבי קיזוז אגרות והיטלים. המועצה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו (כביש, מדרכה, תיעול ושצ"פ) על המגרש ועל זכויות הבניה המותרות בתכנית שבנדון קיזוז מלא -100%, כלומר, אין חבות בהיטלים נוספים (למעט אגרת בניה).

בגין תוספת יח"ד שתתווספנה מעבר, יידרש היזם לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות סך השווה ל-3,000 ₪, מוכפל במספר יחידות הדיור הנוספות, בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש").

- <u>העברת זכויות</u> –

דירות המיועדות להשכרה - לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות להשכרה כמקשה אחת. בתום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם למכור את יחידות הדיור, בכפוף להוראות חוזה החכירה ולנהלי רמ"י.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום, בקשר עם העברת זכויות בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי (למכירת דירות), אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת, כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.6. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

כפי שנמסר, טרם הוגשה למשרד הכלכלה בקשה לאישור פרויקט דיור להשכרה, לפי חוק עידוד השקעות הון. הבקשה תוגש לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט.
על פי ניסיוננו, התנאים למילוי הם טכניים והתנאי העיקרי לעמוד בו, הוא השכרת הדירות לפרק הזמן הדרוש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על המידע מתוך אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/1111	1515	27.3.1969	שטחים מעבר לירקון
תא/1740	2181	1.1.1976	שינוי לתכנית מתאר "ל"
לב	3527	1.3.1988	הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר כוללנית ת"א-יפו
תא/4444	9029	14.8.2020	רובע שדה דב
תמל/3001	9620	20.5.2021	שכונת אשכול, שדה דב
תעא/תמל/3001(5)		25.12.2024	תכנית עיצוב - יחידת תכנון מס' 5

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית תמל/3001

פורסמה לאישור בי.פ. 9620 בתאריך 20.5.2021.

התכנית יוצרת תשתית תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה, הכוללת 4,844 יח"ד, שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית הינה אחת משלוש תכניות מפורטות המממשות את תכנית המתאר המקומית לרובע שדה דב (תא/4444).

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 106 ביעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית במתחם תכנון 5.** להלן הוראות וזכויות בניה למגרש:

<u>שימושים</u> – מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע; בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי; בקומת הקרקע ובקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: בריכות שחייה וחדר כושר אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף; שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד; מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם; שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.

בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים; חניה בתת הקרקע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

זכויות הבנייה –

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בניה במ"ר			מרפסות במ"ר	מספר יח"ד	מס' קומות	
			מעל למפלס הכניסה		תת"ק				
			עיקרי	שירות	שירות			עילי	תת"ק
106	9,186	מגורים (1)	21,050	7,020	16,582	3,948	282	9	5
		מגורים (2)	18,910	10,180	13,469	3,206	229	39	
		מסחר	1,260	540	1,255				
		מבנים ומוסדות ציבור	385	165	225				
סה"כ			**41,605**	**17,905**	**31,531**	**7,154**	**511**		

(1) מגורים בבנייה מרקמית.

(2) מגורים בבנייה מגדלית.

הערות:

(1) בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2) בשימושי מגורים בלבד: תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.

(3) בשימושי מגורים בלבד: תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש, ללא שינוי מסך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי, וכן לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.

(4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

(5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקובעים בהוראות התכנית.

(6) תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבניה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית, מעבר לאמור בטבלה לעיל, עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת, דוגמת תאים פוטו-וולטאים. לעניין זה "בנייה מגדלית" – מגדל או מגדלון כהגדרתם בהוראות התכנית.

(7) בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

(8) שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו – גלגלית, יתווספו לשטחי התכנית. מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע, יותר רק בתחום תכסית המבנים המאושרים.

(9) מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת הרשום בטבלה מתייחס לכל השימושים בתא השטח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

(10) בייעודים הכוללים מגורים ו/או תעסוקה, במגדלים בלבד, תותר הקמת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המצוינות בטבלה לעיל ובלבד שישמר הגובה המקסימלי לבניין.

<u>הוראות נוספות</u> -

- תותר הקמת שני מגדלונים במגרש. כל מגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.
- <u>קווי בניין</u> – במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש, בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה;

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

'קו בניין עילי' למיקום המגדל המסומן בתשריט הינו מחייב. תתאפשר גמישות בשטח ובמיקום המגדל בתוך תחום 'קו בניין עילי'.

- <u>חזית מסחרית</u> – בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, בכל סוגי המבנים כולל המגדל, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינן ובין המדרכה.

- <u>סטיו/ קולונדה</u> – במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב, לאורך של 75% לפחות מהחזית הגובלת לרחוב. במגרשים 410-411 ובפינות מגרשים 105, 106, 107, 109 ו-306 בהם לא מופיע סטיו בתשריט תתאפשר הוספתו.

בנקודות קצה של הסטיו, כפי שמסומן בתשריט, ניתן להמשיכו כ-20 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר; שטחי הסטיו לא יובאו בחשבון במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.

גובה הסטיו יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולא יפחת מ-4.5 מ' נטו, יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיו יפותח כהמשך למדרכה, בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

- <u>תכסית</u> – תכסית הבינוי העל קרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית, היא 45% משטח המגרש. בכל בלוק עירוני, יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית, באופן שתכסית השטח של בנייה מגדלית, לא תעלה על

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני.

- <u>תמהיל דירות</u> - תמהיל יח״ד הסחירות בכל מגרש יהיה כדלקמן –
  - 25% דירות קטנות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60 - 30 מ״ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - 25% דירות בינוניות - ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 85 – 61 מ״ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - 50% דירות גדולות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ״ר ומעלה כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - בכל מגרש תותר הקמת דיורית[2], ב-25% מסך יח״ד ששטחן הכולל 120 מ״ר ומעלה;
  - לא יותרו דירות גן;
  - הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ״דים), באישור מהנדס העיר;
- <u>גובה הקומות</u> – גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ- 3.5 מ׳ ברוטו ולא יעלה על 4 מ׳ ברוטו; גובה קומת המסחר ו/או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו ולא יעלה 7 מ׳ ברוטו; קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 7 מ׳.
- <u>כניסות למבנים</u> – הכניסות למבני המגורים ישולבו בחזית המסחרית; במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים, תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים; כניסות לחניונים תת קרקעיים, יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.
- <u>זיקת הנאה</u> – במקומות בהם מסומנת ״זיקת הנאה למעבר הולכי רגל״ תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת.
- <u>חצרות פנימיות</u> – החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים; החצר הפנימית תוגדר על ידי הבינוי בהיקפה, לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח״ד. בכל מגרש בו הוקצתה הפרשה מבונה לצרכי ציבור המיועדת לגן ילדים/מעונות יום, ישויך שטח לטובת חצר ששטחה יהיה 250 מ״ר; כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מ׳ ברוטו.

[2] חדר או חדרים שהם חלק מיחידת דיור ראשית, שיכולים לשמש כמשק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: שטח הדיורית לא יעלה על 25 מ״ר; הדיורית תתבסס על יחידת הדיור לרבות פתרון המיגון; הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע״ב -2011.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- מרתפים ושימושים תת הקרקע – היתר למגרש/מספר מגרשים בתצורת בינוי של 100% תת"ק ללא הותרת 15% משטח המגרש לצורכי חלחול וויסות הנגר יהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

- תותר הקמת קומת מרתף על כל שטח המגרש; תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה, באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה.

בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות, יותרו השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע.

ניתן להעביר לקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, בכפוף לאישור מהנדס העיר; לא תתאפשר הצמדת חניות, למעט חניות המיועדות לשמש את המגורים.

- תשתיות – אצירת האשפה בכל מגרשי המגורים תהיה באמצעות מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרשי המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור.

- תוקם חברת ניהול.

- חניה – החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה ציבורית בתחום הדרך. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית, יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.

תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים);

תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ"ר מסחר, הנמוך מבניהם. נקבעו תקני חניה לאופניים לשימושים השונים.

- איכות סביבה – יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית, כגון: רעש וזיהום אויר ליעודים ולשימושים סמוכים.

- תנאים להיתר בניה:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש, הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ"מ 1:500, ליחידת תכנון לגביו מוגשת הבקשה.
- לא יינתן היתר בניה בתחומה של יחידת תכנון, אלא לאחר שהקרקע בתחומה תטוהר.

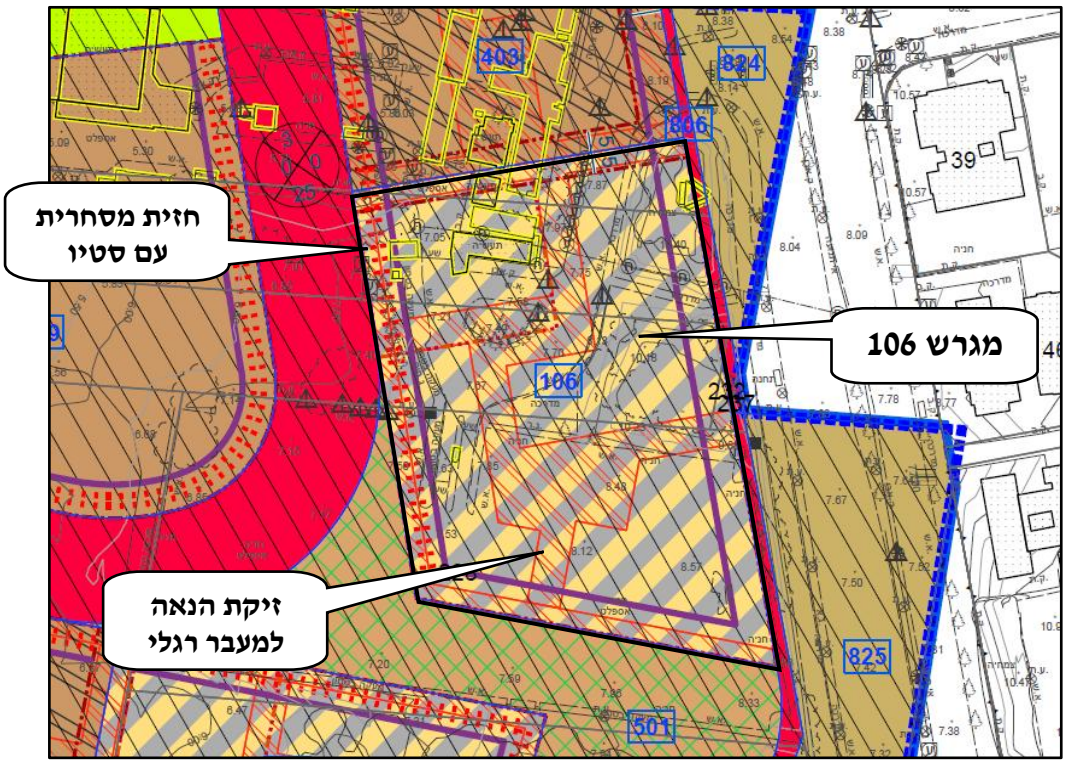
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך, שיועבר לאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוצג בשלבי היתרי הבניה.
- הבטחת רישום זיקות ההנאה.
- תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירתי הנדרש במבנה.
- ככל ונמצא כי לא נדרש טיפול (במים או בקרקע) ביחידת תכנון (באישור המשרד להגנת הסביבה), ניתן להוציא היתרי בניה/חפירה בשטח זה. ככל ונדרש טיפול תנאי להיתר בניה יהיה סיום הטיפול ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בתנאים.
- אישור תכנית הנדסית לביצוע. תנאי לאישור תכנית זו הינו השלמת חקירת הקרקע והמים והכנת תכנית טיפול (המסתמכת על ממצאי הסקרים והחקירות) אשר תאושר ע"י הגנ"ס, רשות המים, בתיאום עם רמ"י. בתכנית זו יקבע מיקום המתקנים הנדרשים לצורך הטיפול למים, תוך מתן עדיפות למיקומם בשטחים ציבוריים.
- ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.

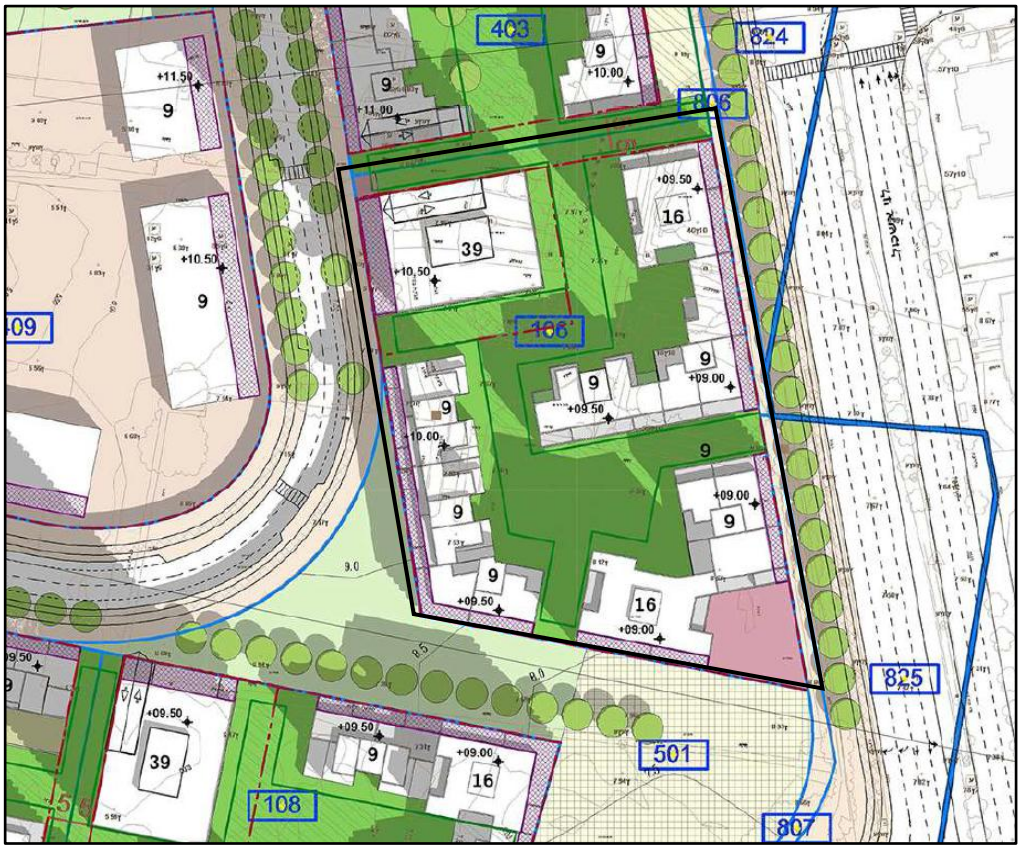
- <u>סטיה ניכרת</u> – תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית; תוספת שימוש למגורים במגרש ביעוד למלונאות ותוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית. במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים; תוספת מגדלים מעבר למופיע בנספח הבינוי.
- <u>מימוש התכנית</u> – המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי (הסימון להמחשה בלבד):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

4.3. תעא/תמל/3001 (5) – תכנית עיצוב אדריכלית

אושרה בתאריך 25.12.2024.

יחידת התכנון כוללת 2 מגרשים – מגרש 106 ביעוד מגורים, מסחר וציבורי ומגרש 403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תכנית הבינוי כוללת הנחיות בינוי ופיתוח למגרשי המגורים במתחם 5, אשר באה לפרט ולהוסיף על האמור בתמל/3001 ביחס למגרשי המגורים. התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו אפס לרחוב. המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשימוש הציבור. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים ובנוסף שטחים ציבוריים במגרש 403.

להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח –קומת קרקע עבור כלל מתחם מס' 5:



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס ממוקם בסביבה אשר שימשה עד לאחרונה (יוני 2019) כשדה תעופה הידוע כ"שדה דב", בסמוך לתחנת הכוח רדינג ולמתקן איגודן של העיר.

סקר זיהום קרקע - במסגרת חקירת הקרקע ומי התהום חולק האתר לחמישה עשר תאים על פי אופי הפעילות בשטח, נשוא חוות הדעת נמצא בחלק המזרחי המסומן כ"פוליגון מזרחי" – חלק מתא שטח מס' 1.

בהתאם לסקר זיהום קרקע מתאריך 26.5.2021 אשר בוצע על ידי חברת אקולוג, עולה כי בין החודשים אפריל-דצמבר 2020 בוצע סקר גז קרקע ראשוני בשטח הפוליגון המזרחי וממנו עולה, כי הומלץ לבצע שיקום קרקע בארבעה עשר מוקדים וביניהם מוקד הנמצא בתחום תא שטח מס' 1, אשר מיקומו אינו מפורט בסקר כאמור.

כמו כן, בהתאם לנספח הסביבתי אשר מצורף לתמל/3001, נשוא חוות הדעת מסומן בחלקו כאזור שדה אזרחי בעל פוטנציאל לזיהום בינוני.

מפת פוטנציאל זיהום קרקע על רקע תצ"א ונספח בינוי:



ביום 21.11.2023 נתקבל מכתב של המשרד להגנת הסביבה ממנו עולה כי לאחר ביצוע סקרים נוספים בתחום התכנית, במגרש הנדון לא אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 5.2.2026 יידעה רמ"י את החברה לגבי המצאות תרכובת PFAS במתחם בעקבות מידע שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה, אשר צורף למכתב -

בשנת 2025, בהנחית רשות המים, בוצעה חקירת מי תהום ודיגום אשר הצביעו על חריגות במרכיבי PFAS. חריגות דומות נתקבלו בדגימות קרקע שנערכו בהיקף מצומצם במתחם. עדכון הסקר ההיסטורי בעקבות הממצאים הניח כי מקור הזיהום הינו בשימוש בקצפי כיבוי בתרגילי חירום בשדה התעופה. בהתאם לאמור, המשרד להגנת הסביבה החל לבצע פעולות מיידיות כפעולות ביניים להבנת מימדי הזיהום והסיכון וכן נקבעו הנחיות ראשוניות לחקירה ופינוי קרקע החשודה בזיהום.

נציין כי המגרש הנדון אינו כלול באזורים בעלי פוטנציאל זיהום לפי שרטוט הערכה ראשונית שצורף.

רמ"י עדכנה במכתבה שהיא בוחנת את המידע שהתקבל, ופועלת להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

עובר למועד חוות הדעת, קיבלה החברה מייל מהמשרד להגנת הסביבה ממנו עולה כי:

- בהתאם לסקר השימושים שביצעה חברת "אדמה" במתחם שדה דב נמצא כי מגרש 106 אינו באזור בעל פוטנציאל זיהום PFAS בחתך הקרקע הבלתי רווי.
- במסגרת סקר קרקע מקיף שנערך במגרש על ידי LDD במהלך חודש פברואר 2026 עפ"י תוכנית שאושרה מראש עם המשרד להגנ"ס לא נמצאו ריכוזים החורגים מערכי VLS העדכניים כלל.

לאור האמור, תושב כלל הקרקע הנחפרת במגרש עד לתחתית הפיתוח לכל שימוש וללא מגבלות. כמו כן, על בסיס ממצאי הדוח אין למשרד דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות המגרש.

לאחר המועד הקובע לחוות הדעת, פעלה החברה לביצוע סקר קרקע מקיף על ידי חברה המתמחה במתחם, <u>לפיו לא נמצאו במגרש חריגות בחומרים האמורים. ממצאים אלו הועברו ואושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, אשר קבע כי ניתן להשיב את כלל הקרקע הנחפרת במגרש לכל שימוש וללא מגבלות וכי אין למשרד דרישות נוספות לבדיקות ולשיקום קרקעות במגרש זה</u>.

בהתאם להוראות הסכם הזיכיון נקבע כי ככל שימצא כי הקרקע נשוא חוות הדעת מזוהמת, עלויות טיפול בזיהום יחולו על רמ"י בהנחיית המשרד לאיכות סביבה. כמו כן, ככל שימצאו גזי קרקע במתחם, אזי, עלויות טיפול, מיגון ואיטום יחולו על היזם.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מטרדים נוספים -

- **תחנת הכוח רדינג א'** – אתר תחנת הכח "רדינג" הינו אתר ייצור חשמל הכולל מתחם יבשתי ומתחם ימי. החל משנת 2006 עברה תחנת הכח לעבודה בגז טבעי.

בהתאם להחלטת ממשלה מתאריך 3.6.2018 הוחלט כי "חברת החשמל תקדם באתר רדינג תכנון סטטורי במטרה להביא להשלמת הליכי התכנון להקמת שני יחידות ייצור בטכנולוגיות מחזור משולב באמצעות גז טבעי ותחנת משנה".

המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה כי פעילות הייצור תמשיך לפעול עד לינואר 2026 וכן הורתה המועצה להכין תכנית אשר תאפשר פעילות של התחנה עד לשנת 2032.

במצגת שולחן עגול לתמל/3001 נסקרו השפעות זיהום האויר על סביבת התחנה, ממנה עולה כי תחנת הכוח רדינג במתכונתה הנוכחית תשפיע באופן שולי על הולכי הרגל בשכונה ותהווה מטרד מסוים עפ"י המודל לדיירי הקומות העליונות במידה ויפתחו לרווחה את חלונות דירתם.

נציין כי בהתאם למפת זיהום האויר שהוצגה במצגת, נשוא חוות הדעת נמצא בשולי תחום ההשפעה.

מפת זיהום אויר מתחנת הכח רדינג הקיימת:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **מתחם איגודן** – ממוקם ממערב לנשוא חוות הדעת. תחנת השאיבה הקיימת במתחם הינה מקורה ומנותבת אל עבר מתקן נטרול הריחות, אשר בו קיימים שני מקורות פוטנציאליים להיווצרות זיהום אוויר: ארובת מתקן נטרול ריחות ומוצא החירום לקו ההגלשה. החומר המסוכן היחיד המאוחסן במתחם הינו סולר המשמש להזנת גנרטור החירום.

  בהתאם לנספח הסביבתי אשר צורף להוראות תמל/3001 עולה כי לאחר מימוש התכנית המתחם יכלול מתקנים וביניהם מיקומים חדשים למתקן נטרול הריחות הנוכחי, גנרטור החירום ולמוצא קו ההגלשה שייתכן ויועתקו ממקומם וכן מתקן חדש לנטרול ריחות שישמש את המתקנים החדשים.

  בהתאם להוראות התכנית והמכרז תנאי מוקדם לתחילת העבודות הינו העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי (אשר באחריות האיגודן), בהתאם לנספח ביוב המצורף לתמל/3001 עולה כי קו החירום כאמור אינו נמצא בתחומי המגרש נשוא חוות הדעת.

- **רעש** – במסגרת נספח הסביבתי לתמל/3001 נמדד הרעש הקיים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים בתחום מגרש נשוא חוות הדעת, לא נתגלו ממצאים חריגים.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים ו/או מטרדים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גושים וחלקות עולה כי חלק מהמקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, כמפורט להלן:

<u>חלקה 228</u> -

מספר אתר: 25354/0

שם אתר: תל אביב תל קסילה (מערב) (25354/0)

<u>חלקה 242</u> -

מספר אתר: 913/0

שם אתר: תל אביב, שדה דב (913/0)

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 השקעות

כאמור מדובר בפרויקט הנמצא בשלבי תכנון מתקדמים.

עד כה שולם סכום הזכייה במכרז בגין הקרקע, שולמו הוצאות הפיתוח, הופקדה ערבות לחברת דירה להשכיר ולעת"א, שולמו הוצאות מימון קרקע וכן עלויות הקשורות בהליכי תכנון ורישוי.

מאזן השקעות למועד הקובע:

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 1,308,198,709
מס רכישה	₪ 6,707,001
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 59,713,784
בניה	₪ 2,519,880
תכנון ויועצים	₪ 8,405,554
מימון ועמלות	₪ 213,863,895
סה"כ	₪ **1,599,408,822**

טרם הוכן דו"ח אפס לפרויקט, החברה סיכמה עם קבלן מבצע (סולל בונה, חברה קשורה) על עלויות הביצוע לפרויקט. ראו בהמשך בפרק אומדן השווי, התייחסות לתקציב ראשוני לאומדן עלויות הקמת הפרויקט.

6.2 שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**"). כמו כן, מחויב היזם לערוך במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו.

בהתאם למסמכי המכרז, גובה דמי האחזקה שייגבה מהשוכרים בדמי שכירות מפוקחים בפרויקט יעודכן בסמוך למועד ההשכרה ויעמוד לכל הפחות על 5.3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. הובא בחשבון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

דמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם (המקובל בסביבה הקרובה הינו כ - 10 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ).

בהתבסס על המידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים ובהתחשב במיקום הפרויקט ומאפייניו, ערכנו אומדן ראשוני להוצאות ניהול ותחזוקת המתחם לפי מפתח של 14 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

נבהיר כי, ההפרשה הינה תאורטית ואינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF)כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

בהתאם להסכם השכירות לדוגמא שצורף למסמכי המכרז, השוכר ישלם למשכיר בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות וישיב את המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר.

בהתאם למידע המצוי במשרדנו (אומדנים שנערכו לפרויקטים דומים), הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה), החל מהשנה השישית לתקופת ההנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ – 2,411,920 ₪ (כולל מע"מ).

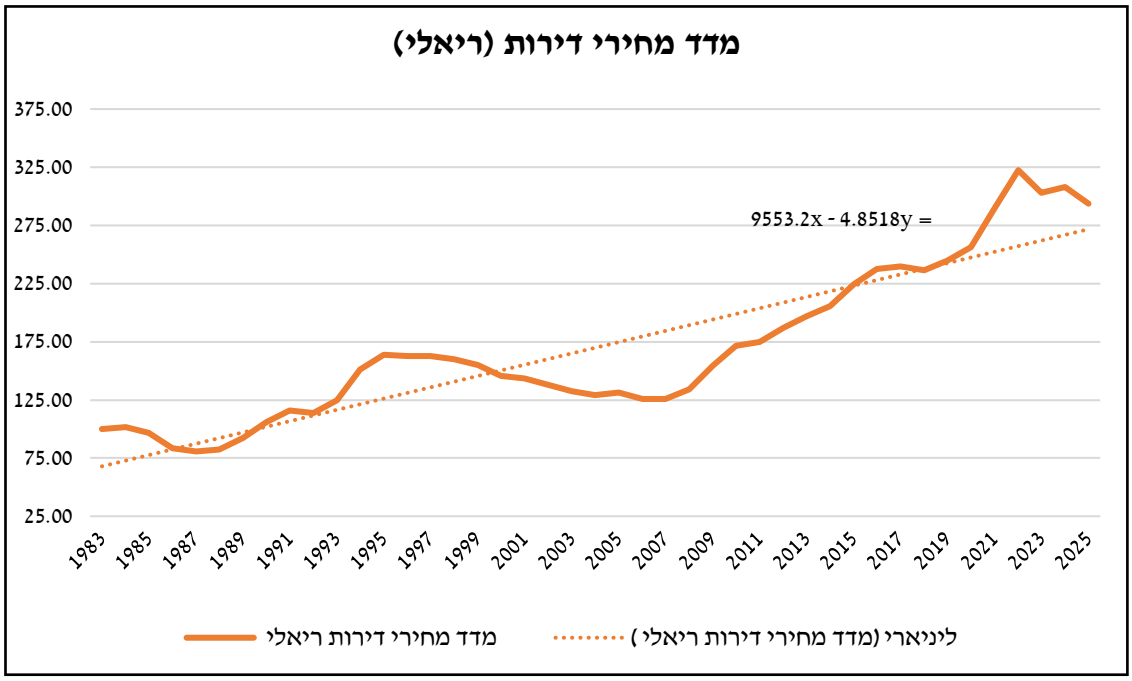
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

7. מגמות בשוק הדיור[3]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות, ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק השכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים. בשל כך, קיימת גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית, ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

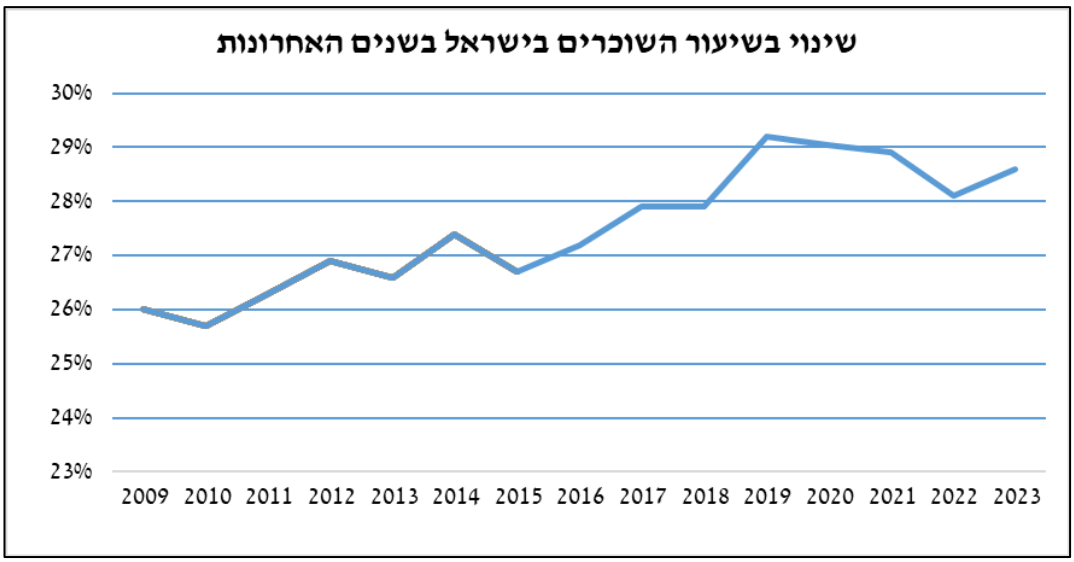
העלייה במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקת יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[4] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2024 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[3] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החת"מ במסגרת הצגת המידע.
[4] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה לינארי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – 'דירה להשכיר', במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות, לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[5]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11%; השכרה ל – 10 שנים – 9%; השכרה ל – 15 שנים - 7%; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[5] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה, לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים, ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה, או בחלק בלתי מסוים מאלו; נשמרה מטרת ההקצאה ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;

היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה, ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;

היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).

מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלוש קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה, ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים, אם כי קיימת עונתיות מסוימת (בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהן הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל, גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[6] מצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

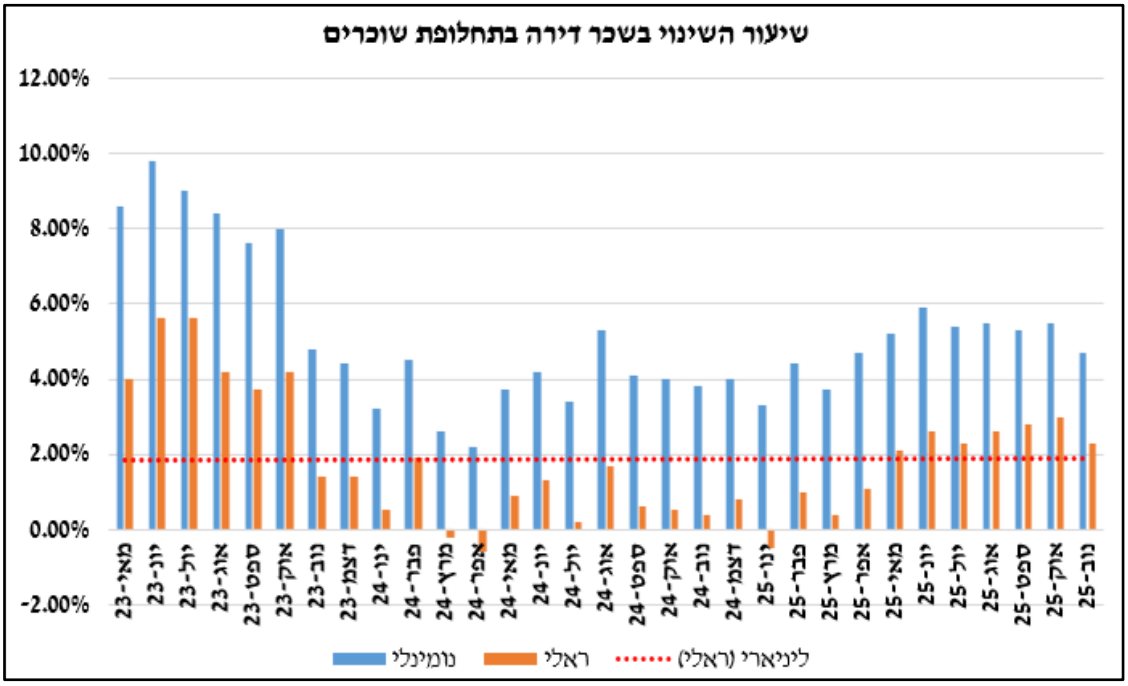
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[7].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העלייה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה של כ - 2%.

[6] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.

[7] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

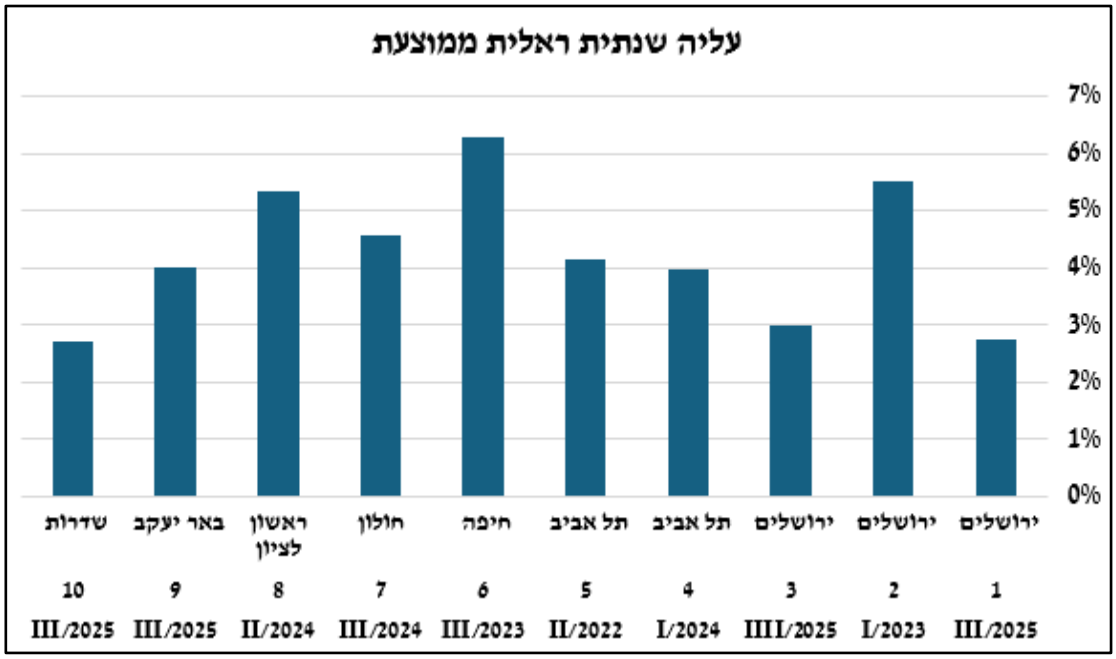
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים ותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הריאלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת דירה להשכיר, על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הריאלית בין שומות דירה להשכיר בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ –



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ריאלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 2.8% במקרה הנמוך ביותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8. עקרונות השומה

8.1 כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס מהווה פרויקט מעורב למגורים להשכרה ארוכת טווח ומסחר -

<u>מרכיב מסחר</u>

לאור מצב הפרויקט (קרקע בתכנון) אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה. בוצעה ביקורת בגישת החילוץ.

<u>מרכיב המגורים להשכרה</u>

מרכיב המגורים מיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתר בשוק החופשי.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בשוק החופשי.

<u>שלב הקרקע</u> - אומדן השווי לקרקע נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי עלויות הקמה ורווח יזמי ראוי, וזאת לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

<u>שווי הנכס כבנוי</u> - פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות. לפיכך, הנכס הנדון כבנוי יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[8], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[8] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק טו' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.2. מצב השוק

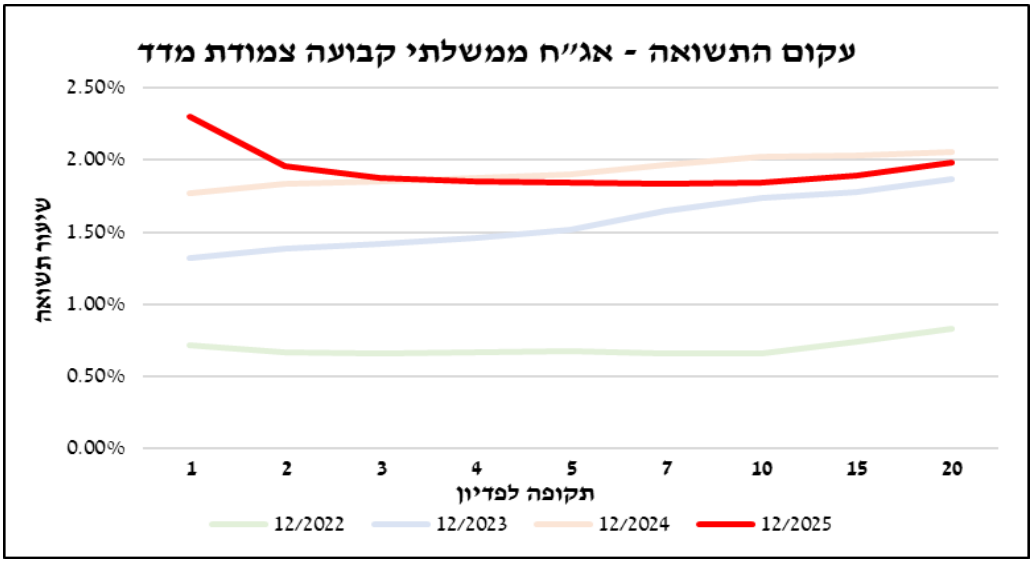
החל מחודש מאי 2022 החל בנק ישראל בתהליכי הידוק מוניטרי והעלאות ריבית תכופות. במהלך מרבית השנה האחרונה עמדה ריבית בנק ישראל על 4.5%; בחודש נובמבר 2025 ובחודש ינואר 2026 הופחתה בשיעור של 0.25% בכל חודש, כך שלמועד עריכת חוות הדעת עומדת על 4%.

לשיעור הריבית השפעה על פעילות שוק הנדל"ן ובפרט בנכסים מניבים.

עפ"י תחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, (בהסתייגות בקשר לסיום הלחימה בעזה ברבעון הראשון של 2026) התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% ב – 2025 ובשיעור של 4.7% ב - 2026; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 2.4%; תוואי הריבית המוניטרית עודכן כלפי מטה - צפויה לעמוד ברבעון השלישי לשנת 2026 על 3.75%.

עפ"י הודעה לעיתונות של הוועדה המוניטרית מחודש ספטמבר 2025, המשק הישראלי ממשיך לפעול בסביבה של אי ודאות גיאופוליטית גבוהה על רקע התעצמות הלחימה בעזה והרעה בסנטימנט הבינ"ל כלפי ישראל. הפעילות הכלכלית במשק התאוששה לאחר מבצע "עם כלביא"; שוק העבודה עודנו הדוק והיקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות משמעותי. האינפלציה עומדת בחלקו העליון של תחום היעד, והיא צפויה להמשיך לשהות בסביבת הגבול העליון של היעד, ואף לחצות אותו ותחל להתמתן בתחילת 2026.

על פי הנתונים שפורסמו, עקום התשואות של אגרות חוב ממשלתיות הפוך מהמקובל, עם ריבית קצרת טווח גבוהה וצפייה להקלה מוניטרית בשנים הקרובות[9]. שיעור התשואה לפדיון לאג"ח קבועה צמודה לתקופה ארוכה של 20 שנים הינו 1.98% ירידה זניחה בשיעור של 0.06% ביחס לשנה החולפת.



[9] בהתבסס על נתוני תשואות אג"ח ממשלתיות ע"פ מודלים של עקום אפס המפורסם באתר בנק ישראל – מעודכן לתאריך 29.12.2025.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מהגרף ניתן ללמוד כי על אף העלייה בשיעור התשואה בטווח הקצר, תמחור השוק מצביע על יציבות ואף ירידה בכל הקשור לשיעורי התשואה לטווח הארוך.

הריבית הצמודה חסרת הסיכון לטווח ארוך (15 שנים ויותר) מהווה רכיב הבסיס בקביעת שיעור התשואה הנדרשת לנכסי נדל"ן מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן. כאמור שיעור השינוי ברכיב זה הינו מינורי, מאחר והיוון תזרים הכנסות מנוכות הינו לטווח ארוך (או לצמיתות במקרה של שימוש בשיעורי היוון) הוא אינו מושפע באופן קיצוני מאירועים נקודתיים או קצרי טווח.

חברת דירה להשכיר אמונה על שיווק קרקעות לשכירות ארוכת טווח. במהלך העשור האחרון שווקו במסגרת מכרזים כ – 90 פרויקטים ברחבי הארץ להקמת כ – 21,000 יח"ד. ביחס לשוק הנדל"ן מדובר על תחום חדש, בוסרי, אשר טרם הגיע ליציבות.

על כך מעידות תוצאות השיווק של קרקעות למיזמים במהלך השנים האחרונות המפורטים להלן בסעיף 10.4, אשר מצביעות על טווח רחב בשיעור התשואה הצפוי למיזמים ששווקו. המנעד הגדול הינו כתוצאה מלמידת השוק את התחום החדש לרבות השונות הגדולה בהנחות היסוד במודלים המיושמים על ידי חברות שונות בענף, בשילוב עם שינויים במדדים כלכליים כדוגמת ריביות ומגמות המחירים בשוק הדיור (לרבות ציפיות עתידיות בחלק מהתקופה). גם מהערכות השווי של חברות הפעילות בשוק אשר פורסמו (באתר מאיה) ניתן לראות פערים בהנחות הבסיס (שיעור ניכיון בטווח 4.75-5.5% ; שיעורי צמיחה בטווח 1-2%) המביאים לאי ודאות ושונות רבה בשוק.

בשנים 2023-2024 מכרזי הקרקע לדיור להשכרה אופיינו במיעוט מציעים, כניסת שחקנים חדשים אשר זיהו את ההזדמנות לאור מצב השוק, וכן ירידת מחירים משמעותית אשר נובעת ממספר גורמים (עלויות המימון הגבוהות לשלב הקרקע והפיתוח, התייקרות תשומות הבניה וכן רכיב התשואה לשלב ההנבה). בשנה האחרונה ניכרת התעוררות בענף עם הצלחה של שיווק קרקעות בעיקר באזורי הביקוש (מספר דירות ששוקו השנה דומה לשיווקים בשנת 2022).

בשנה האחרונה המשיכו גופי מימון ומוסדיים לבצע עסקאות מימון / רכישה בשלב הקרקע של פרויקטים במרכז הארץ, מהם ניתן ללמוד על שיעורי התשואה המבוקשים על ידם.

בעולם שוק השכירות המוסדי מפותח מאוד. עפ"י סקר של חברת CBRE לחודש ספטמבר 2025, התשואה על מתחמי דיור להשכרה בבריטניה שמרה על יציבות במהלך השנה החולפת (עד חודש ספטמבר).

לאור כל האמור, ובפרט הצפייה להתמתנות הריבית כפי שמשתקף בהודעות בנק ישראל והתשואה המשתקפת מתמחור שוק אגרות החוב, שיעורי הניכיון באומדן השווי בגישת החילוץ נותרו ללא שינוי ביחס להערכת השווי שנערכה למועד הקובע 31.12.2024.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.3. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת דירה להשכיר, למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות אחזקה בקיזוז הכנסות מדמי אחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: **"שיעור ניכיון"**) וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).
כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.4. קביעת שיעור ההיוון הראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו, על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, בוצעה עסקת מכר אחת של פרויקט מסוג זה[10]. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

   לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

   עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.4 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-7.5%.**

   נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

2. **חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -**

   ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשה בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

   - עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 17.2.2025 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2024 הינם כדלקמן:

     נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 7.0%.

     לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

     לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

[10] בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ; ראו להלן מידע נוסף לגבי העסקה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- ✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.
לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.
- ✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר (וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.
- ✓ <u>נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון</u> – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ <u>התאמה למיסוי שונה</u> – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרות מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן <u>שיעור הניכיון הראוי</u> למיזם (לתקופת ההנבה), בהתאמה לרמות הסיכון, בהתחשב בצמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6.25%.**

<u>התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט</u>:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%,** מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

<u>לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט</u> יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן שדרוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[11]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

3. חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בגוש דן ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת מדירות המגורים בפרויקט הינה בגבולות **2.6%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים, בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 20% - 25% **- כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.15%-3.25%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של דירה להשכיר, לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיוצ"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

[11] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות. האמור הינו בשונה מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

8.5. שיעור הצמיחה – בהכנסות משכירות ושווי דירות (גרט)

גידול ריאלי בהכנסות משכירות -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הריאלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת דירה להשכיר לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי, שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

גידול ערך ריאלי בשווי הדירות –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ - 3.3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

9. גורמים ושיקולים

הנכס שבנדון מהווה **קרקע** לפרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך של "דירה להשכיר". אומדן השווי נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי עלויות הקמה ורווח יזמי ראוי, וזאת לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

- מיקום הפרויקט בצפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר 'שדה דב' ועתידה לכלול כ - 16,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור נלווים.
- שטח המגרש וצורתו.
- הפרויקט המתוכנן – תמהיל הדירות, שטחי המסחר, שטחי הבניה בפרויקט בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה, סטנדרט הבניה ורמת הגמר המתוכננים.
- מצב תכנוני - זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות והוראות הגמישות הכלולות בהן לניוד שטחים בין טיפוסי הבינוי. אושרה תכנית עיצוב למתחם בו המגרש כלול.
- רישוי – התקבלה החלטת ועדה בבקשה להיתר לחפירה ודיפון.
- זכויות – חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

במסמכי המכרז קיימת הערה (מופיעה בכל המכרזים בשדה דב) כי ידוע ליזם כי קיימות מחלוקות משפטיות במתחם שטרם נפתרו. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי מגבלות אלו לא יביאו לדחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות.

כאמור, טרם נרשמה פרצלציה במתחם.

- מגבלת הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות -

במקביל להסכם החכירה נחתם הסכם עם חברת דירה להשכיר להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להתחיל עם סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

וטופס 5). מכירת יחידות דיור בשוק החופשי תתאפשר רק בתום תקופת ההנבה.

מגבלה על מכירת שטחי מסחר – היזם יהיה רשאי למכור שטחים אלו בתום ההקמה ולאחר האכלוס. ניתן למכור את שטחי המסחר כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות).

עמידה בתנאי המכרז – בהסכם חכירה נקבע כי המועד לסיום הקמת הפרויקט יהיה עד לתאריך 11.4.2027 (60 חודשים מהמועד הקובע – אישור וועדת מכרזים).

לאור פרק הזמן הארוך העומד לרשות החברה, הונח כי החברה תפעל מול דירה להשכיר להארכת מועדים, טרם כניסה למצב הפרה.

על פי ניסיון משרדנו, חברת דירה להשכיר מקבלת את הבקשות לארכה ולא מטילה קנסות כאשר העיכובים נובעים מסוגיות תכנון, פיתוח, פתרון בעיות במתחם וכיו"ב.

- הסכם קבלן מבצע – טרם נחתם הסכם סופי, אולם בהתאם להודעת החברה נחתם מזכר הבנות עם חברת סולל בונה להקמת הפרויקט. לאור ההשפעה המהותית על שווי הנכס אומדן השווי נערך בהתחשב בסיכום עם הקבלן.
- השקעות בפרויקט – בהתאם למידע שהועבר מהחברה, עד למועד הקובע בוצעו השקעות בסך של כ- 1,592,701 אלפי ₪ (כולל מע"מ; בניכוי מס רכישה). התשלום כולל את עלויות רכישת הקרקע, הוצאות פיתוח שונות ומימון.
- איכות סביבה – כפי שפורט לעיל, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מטרדים ו/או גורמי זיהום קרקע אשר עלולים להביא לירידת ערך ו/או לגרור עלויות מיוחדות.

  זיהום קרקע – ככל שימצא כי במגרש הנדון קיים זיהום קרקע, העלות לטיפול בזיהום תחול על רמ"י. במקרה של עלויות איטום ומיגון מרתפים, ככל הידוע לנו, אין עלות עודפת מעבר לעלות הקמה ואיטום רגילות.
- עתיקות – חלקות 228 ו-242 נכללות בתחום אתר עתיקות, מגרש 106 מצוי בתחום הפיזי של חלק מהחלקות כאמור. בשטחים בהם מצוי אתר עתיקות מוכרז חייבים לקבל את אישורו של מנהל רשות העתיקות לפני כל פעולה בנכס. לא ידוע על ממצאים בסביבה אשר עשויים לגרור עלויות נוספות או לגרום לירידת ערך. בכל מקרה עלויות במידה ויחולו צפויות להיות זניחות לשווי הנכס.
- מיסוי – הובא בחשבון כי על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ. בשל כך, לא ניתן לנכות מע"מ תשומות ממחיר רכישת הקרקע, עלויות הקמת הפרויקט וההוצאות השוטפות לניהול ותחזוקת הפרויקט.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

9.2. אומדן עלויות הקמה

החברה מקימה מתחמי דיור להשכרה. כמו כן, לחברה ניסיון רב בתכנון והקמה של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים.

בחנו את תקציב החברה להקמת הפרויקט.

התקציב כולל:

עלויות כלליות – אגרות בניה (היטלי הפיתוח שולמו במסגרת המכרז וקיים מכתב קיזוז מהרשות המקומית), פיקוח ותכנון ויועצים, חשמל, משפטיות ושיווק, תקורות וניהול, מימון (לרבות ערבויות ביצוע וקרקע), בצ"מ.

בניה ישירה – כאמור, החברה סיכמה עם קבלן מבצע (סולל בונה) את סכום ההתקשרות להסכם הבניה לפרויקט. עלות הקמה דומה למקובל בסביבה בפרויקטים למגורים בשוק החופשי.

תקציב העלויות שהובא בחשבון – כולל מע"מ.

9.3. רווח יזמי

שיעור הרווח היזמי המקובל בפרויקטים למגורים יכול לנוע בטווח של 15% - 25%, כתלות במורכבות וגודל (מרכיבי סיכון).

בפרויקטים בהם סיכוני השיווק נמוכים, כגון פרויקטים של מחיר למשתכן / מטרה בהם הדירות נמכרות לזכאי משרד השיכון מתוך רשימה, ובפרויקטים לדיור להשכרה, המאופיינים בתקופת שיווק קצרה וביקושים גבוהים לדירות הסטנדרטיות – מקובל כי שיעור הרווח היזמי הינו נמוך יותר ובגבולות 12%-15%.

במקרה שבנדון, בהתחשב במשך תקופת הבניה הצפוי (5-6 שנים), בהיקף הפרויקט, בשינויים בתשומות הבניה, ובהתחשב בכך שסוכמו תנאי ההתקשרות עם קבלן מבצע בסכום גבוה, הונח שיעור רווח יזמי בשיעור 20% מתוך שווי הנכס כגמור.

הערת הח"מ – שיעור הרווח היזמי עודכן כלפי מטה, משיעור של 25% בהערכת השווי הקודמת, וזאת לאור הסיכום עם קבלן מבצע ובפרט סכום ההתקשרות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה (שכונת כוכב הצפון, נווה אביבים ול' החדשה). המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (הנתונים כוללים מע"מ):

<u>מתחם שדה דב – שכונת אשכול</u>

<u>פרויקט RAINBOW</u> – (מגרש 111) הפרויקט כולל 6 בנייני בוטיק בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 40 קומות הגובל בנמל תל אביב, חוף תל ברוך ופארק הירקון, בסה"כ 480 יח"ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול שטחי ציבור לרבות חדר כושר, ספא ובריכות.

העסקאות להלן הינן מתוך בנייני הבוטיק בני 8-9 קומות וממגדל המגורים (לחלקם נוף לים):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.12.2025	2	4	52	₪ 4,232,000	₪ 81,385
31.12.2025	4	12	120	₪ 9,193,000	₪ 76,608
31.12.2025	3	5	67	₪ 6,300,000	₪ 94,030
18.12.2025	4	9	101	₪ 11,000,000	₪ 108,911
10.12.2025	4	8	85	₪ 7,500,000	₪ 88,235
8.12.2025	6	7	147	₪ 13,689,000	₪ 93,122
8.12.2025	4	26	123	₪ 10,462,242	₪ 85,059
4.12.2025	4	18	123	₪ 10,400,000	₪ 84,553
30.11.2025	4	13	123	₪ 10,250,000	₪ 83,333
27.11.2025	4	6	133	₪ 9,820,000	₪ 73,835
27.11.2025	4	25	118	₪ 10,050,000	₪ 85,169
26.11.2025	4	8	114	₪ 13,500,000	₪ 118,421
23.11.2025	3	3	75	₪ 6,000,000	₪ 80,000
23.11.2025	2	16	50	₪ 5,000,000	₪ 100,000
23.11.2025	4	30	123	₪ 10,850,000	₪ 88,211
20.11.2025	3	9	72	₪ 6,000,000	₪ 83,333
20.11.2025	5	6	122	₪ 10,700,000	₪ 87,705
19.11.2025	3	6	75	₪ 6,300,000	₪ 84,000
18.11.2025	2	4	51	₪ 4,615,000	₪ 90,490
16.11.2025	4	25	126	₪ 11,100,000	₪ 88,095
12.11.2025	4	21	126	₪ 10,673,648	₪ 84,711

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
11.11.2025	3	33	118	₪ 11,985,479	₪ 101,572
4.11.2025	3	17	88	₪ 7,100,000	₪ 80,682
4.11.2025	3	18	88	₪ 7,000,000	₪ 79,545
28.10.2025	2	7	58	₪ 5,042,820	₪ 86,945
23.10.2025	4	25	123	₪ 10,675,000	₪ 86,789
22.10.2025	1	1	30	₪ 2,526,000	₪ 84,200
22.10.2025	2	3	64	₪ 4,837,000	₪ 75,578
17.10.2025	4	3	93	₪ 7,777,777	₪ 83,632
29.9.2025	3	1	76	₪ 5,894,690	₪ 77,562
29.9.2025	3	2	76	₪ 6,011,090	₪ 79,093
21.9.2025	2	3	61	₪ 5,240,000	₪ 85,902
16.9.2025	1	7	30	₪ 3,000,000	₪ 100,000
16.9.2025	1	7	30	₪ 2,600,000	₪ 86,667
15.9.2025	3	34	77	₪ 6,964,035	₪ 90,442
15.9.2025	3	34	77	₪ 6,643,912	₪ 86,285
15.9.2025	4	34	120	₪ 9,883,981	₪ 82,367
9.9.2025	3	15	77	₪ 6,450,000	₪ 83,766
8.9.2025	2	7	45	₪ 4,550,000	₪ 101,111
7.9.2025	3	5	67	₪ 5,200,000	₪ 77,612
7.9.2025	3.5	6	86	₪ 7,800,000	₪ 90,698
4.9.2025	4	13	120	₪ 9,225,310	₪ 76,878
3.9.2025	4	21	123	₪ 9,950,000	₪ 80,894
31.8.2025	3	18	77	₪ 6,588,960	₪ 85,571
28.8.2025	3	12	76	₪ 6,200,000	₪ 81,579
28.8.2025	3	16	77	₪ 6,262,000	₪ 81,325
28.8.2025	5	4	121	₪ 10,235,300	₪ 84,589
27.8.2025	3	19	77	₪ 6,828,871	₪ 88,687
27.8.2025	4	19	123	₪ 10,304,962	₪ 83,780
17.8.2025	1	4	30	₪ 2,600,000	₪ 86,667
17.8.2025	1	5	30	₪ 2,650,000	₪ 88,333
17.8.2025	1	6	30	₪ 2,700,000	₪ 90,000
17.8.2025	1	3	30	₪ 2,550,000	₪ 85,000
7.8.2025	3	5	90	₪ 7,331,250	₪ 81,458
4.8.2025	6	5	148	₪ 11,700,000	₪ 79,054

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט ASHIRA – (מגרש 110) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות, בסך הכל 406 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט כולל שטחי מסחר, חדר כושר וספא במתחם.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
30.12.2025	4	4	102	₪ 7,250,000	₪ 71,078
30.12.2025	4	4	103	₪ 7,350,000	₪ 71,359
29.12.2025	4	16	102	₪ 6,800,000	₪ 66,667
29.12.2025	5	6	116	₪ 7,720,000	₪ 66,552
29.12.2025	5	4	116	₪ 7,070,000	₪ 60,948
29.12.2025	5	5	116	₪ 7,070,000	₪ 60,948
28.12.2025	4	5	103	₪ 7,350,000	₪ 71,359
22.12.2025	5	25	157	₪ 14,000,000	₪ 89,172
22.12.2025	5	25	158	₪ 14,000,000	₪ 88,608
3.12.2025	4	13	98	₪ 8,000,000	₪ 81,633
1.12.2025	3	1	73	₪ 5,100,000	₪ 69,863
6.11.2025	3	4	58	₪ 4,900,000	₪ 84,483
2.11.2025	3	24	75	₪ 7,500,000	₪ 100,000
23.10.2025	3	2	73	₪ 5,100,000	₪ 69,863
30.9.2025	3	2	77	₪ 6,000,000	₪ 77,922
25.9.2025	3	5	74	₪ 5,700,000	₪ 77,027
17.9.2025	3	4	67	₪ 5,400,000	₪ 80,597
27.8.2025	4	18	113	₪ 10,275,000	₪ 90,929
13.7.2025	4	10	98	₪ 8,900,000	₪ 90,816
19.6.2025	4	12	98	₪ 10,100,000	₪ 103,061
19.6.2025	4	11	98	₪ 9,000,000	₪ 91,837
18.6.2025	5	12	104	₪ 10,400,000	₪ 100,000
27.5.2025	2	6	49	₪ 4,000,000	₪ 81,633
27.4.2025	3	1	72	₪ 5,368,000	₪ 74,556
20.4.2025	6	19	136	₪ 12,000,000	₪ 88,235
26.2.2025	5	11	104	₪ 10,500,000	₪ 100,962
24.2.2025	4	13	98	₪ 8,169,231	₪ 83,360
24.2.2025	4	12	99	₪ 8,169,000	₪ 82,515
18.2.2025	3	3	77	₪ 6,400,000	₪ 83,117
28.1.2025	4	1	98	₪ 9,278,632	₪ 94,680

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט UTOPIA – (מגרש 103) הפרויקט כולל 2 בניינים בוטיק בני 7 ו-9 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 35 קומות, בסך הכל 337 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול דירות בתמהיל מגוון של 2-5 חד׳ ודירות פנטהאוז, כמו כן, הפרויקט יכלול שירותים לרווחת הדיירים כגון - חדר כושר, ספא, בריכות שחיה ועוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
18.8.2025	4	23	96	₪ 8,540,500	₪ 88,964
4.2.2025	4	1	118	₪ 10,520,000	₪ 89,153
24.12.2024	3	16	88	₪ 7,700,000	₪ 87,500
18.11.2024	5	28	161	₪ 18,400,000	₪ 114,286
4.11.2024	2	10	51	₪ 4,083,843	₪ 80,075
30.9.2024	2	6	58	₪ 5,210,800	₪ 89,841
4.9.2024	2	20	52	₪ 4,296,334	₪ 82,622
4.9.2024	2	21	52	₪ 4,359,543	₪ 83,837
31.7.2024	2	15	52	₪ 4,147,956	₪ 79,768
31.7.2024	2	11	51	₪ 4,226,993	₪ 82,882
31.7.2024	2	6	58	₪ 4,560,053	₪ 78,622
31.7.2024	2	13	51	₪ 3,924,012	₪ 76,941
29.7.2024	2	16	52	₪ 4,505,276	₪ 86,640
3.7.2024	2	23	51	₪ 4,292,110	₪ 84,159
3.7.2024	2	10	51	₪ 3,990,708	₪ 78,249
3.7.2024	2	20	51	₪ 4,159,110	₪ 81,551
26.6.2024	2	17	52	₪ 4,420,972	₪ 85,019
26.6.2024	2	19	52	₪ 4,289,014	₪ 82,481

פרויקט DIMRIYAMA – (מגרש 107) פרויקט הכולל ארבעה בניינים בני 9-39 קומות.

- בפרויקט מוצעות דירות 2 חדרים בשטח של 51 מ״ר + 6.7 מ״ר מרפסת בקומה ראשונה תמורת **3,750,000** ₪.
- דירת 2 חדרים בשטח של 60 מ״ר + 8.5 מ״ר מרפסת בקומה ראשונה מוצעת תמורת **4,200,000** ₪.

תוספת חניה תמורת 350,000 ₪ ; מחסן לפי 15,000 ₪ למ״ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט לוינשטין & מטרופוליס & מבנה - (מגרש 110) הפרויקט כולל בניין מרקמי בן 9 קומות ומעליו שני מגדלונים בני 17 קומות, הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת קרקע מסחרית, סה"כ בפרויקט 230 יח"ד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.12.2025	2	6	39	₪ 2,662,435	₪ 68,268
31.12.2025	2	3	43	₪ 2,686,464	₪ 62,476
31.12.2025	2	2	43	₪ 2,627,328	₪ 61,101
31.12.2025	3	2	65	₪ 4,077,353	₪ 62,729
31.12.2025	3	2	72	₪ 4,501,045	₪ 62,515
31.12.2025	2	5	40	₪ 2,635,776	₪ 65,894
31.12.2025	3	3	72	₪ 4,538,776	₪ 63,039
31.12.2025	2	2	40	₪ 2,458,368	₪ 61,459
28.12.2025	2	2	49	₪ 2,953,768	₪ 60,281
25.12.2025	2	5	39	₪ 2,592,691	₪ 66,479
25.12.2025	3	6	61	₪ 4,258,650	₪ 69,814
23.12.2025	2	2	39	₪ 2,817,224	₪ 72,237
23.12.2025	2	6	40	₪ 2,694,909	₪ 67,373
23.12.2025	2	7	40	₪ 2,754,045	₪ 68,851
22.12.2025	2	2	46	₪ 2,720,958	₪ 59,151
22.12.2025	2	3	46	₪ 2,780,319	₪ 60,442
22.12.2025	2	7	39	₪ 2,721,804	₪ 69,790
21.12.2025	3	7	83	₪ 5,180,279	₪ 62,413
18.12.2025	3	4	61	₪ 4,134,465	₪ 67,778
15.12.2025	4	6	122	₪ 7,431,459	₪ 60,914
15.12.2025	3	6	83	₪ 5,127,993	₪ 61,783
14.12.2025	1	3	35	₪ 2,426,641	₪ 69,333
14.12.2025	3	6	72	₪ 4,732,504	₪ 65,729
11.12.2025	2	5	43	₪ 2,815,953	₪ 65,487
9.12.2025	2	7	41	₪ 2,815,107	₪ 68,661
8.12.2025	2	1	39	₪ 2,356,146	₪ 60,414
7.12.2025	2	3	39	₪ 2,887,504	₪ 74,039
5.12.2025	2	3	40	₪ 2,517,501	₪ 62,938
1.12.2025	2	1	40	₪ 2,408,199	₪ 60,205
30.11.2025	3	3	83	₪ 4,931,909	₪ 59,421

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10.2. היצע לדמי שכירות

הובאו נתונים לדמי שכירות למגורים בבניינים חדשים בשכונות כוכב הצפון, לי החדשה וצפון הישן. הנתונים מאתר יד 2, WINWIN ומידע המצוי במשרדנו (הנתונים כוללים מע"מ):

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
2 חדרים							
לוי אשכול 18	2	3	72	4	₪ 7,900	₪ 110	חדשה, מרוהטת, פרויקט עם בריכה. חד"כ ושמירה, כולל חניה פרטית.
הושע	2	3	65	10	₪ 14,000	₪ 215	חדשה,כולל חניה פרטית.
הושע 18	2	4	75	(*)	₪ 12,000	₪ 160	דירה חדשה, מרוהטת,3 כיווני אוויר לים.
ויצמן 86	2	4	52	14	₪ 8,500	₪ 163	חדשה מקבלן, חניה אחת.
ויצמן 80	2	4	45	12	₪ 8,000	₪ 178	חדשה מקבלן, חניה אחת.
3 חדרים							
ש"י עגנון	3	2	85	9	₪ 15,000	₪ 176	חדשה, 2 חניות עוקבות, חד"כ, בריכה, סאונות, מרוהטת.
לוי אשכול	3	2	90	(*)	₪ 10,000	₪ 111	
לוי אשכול	3	2	115	(*)	₪ 13,500	₪ 117	חדשה.
אוסישקין	3	3	73	(*)	₪ 10,950	₪ 150	אחרי תמ"א.
ירמיהו 29	3	2	72	(*)	₪ 12,000	₪ 167	חדשה.
בן יהודה 250	3	4	66	(*)	₪ 9,500	₪ 144	אחרי תמ"א.
אייזק שטרן 5	3	1	82	15	₪ 10,500	₪ 128	חדשה.
4 חדרים							
ש"י עגנון 28	4	6	101	23	₪ 25,000	₪ 248	פרויקט הפילהרמונית, 2 חניות ומחסן.
ש"י עגנון 23	4	2	130	16	₪ 23,000	₪ 177	
כוכב הצפון	4	2	120	(*)	₪ 24,000	₪ 200	חדשה, נוף לים, פרויקט יוקרתי.
יהודה עמיחי	4	1	112	(*)	₪ 15,000	₪ 134	חדשה, משופצת אדריכלית.
אייזק שטרן	4	4	100	24	₪ 18,000	₪ 180	חדשה מקבלן, 2 חניות.
יובל נאמן	4	3	120	12	₪ 15,000	₪ 125	חדשה, חניה אחת.
תכנית ל'	4	3	110	14	₪ 11,500	₪ 105	חדשה, 2 חניות ומחסן.
5 חדרים							
מאיר יערי	5	7	130	40	₪ 27,000	₪ 208	חדשה, כולל 2 חניות.
מאיר יערי	5	2	128	22	₪ 21,000	₪ 164	חדשה, כולל 2 חניות.
מאיר יערי	5	6	128	42	₪ 27,000	₪ 211	חדשה, כולל 2 חניות.
כוכב הצפון	5	2	140	14	₪ 20,000	₪ 143	חדשה, כולל 2 חניות.
כוכב הצפון	5	15	133	15	₪ 20,000	₪ 150	חדשה, כולל 2 חניות, בניין עם בריכה.
אייזק שטרן 20	5	7	140	(*)	₪ 19,000	₪ 136	חדשה, כולל 2 חניות.
אייזק שטרן 18	5	7	137	10	₪ 18,900	₪ 138	חדשה, כולל 2 חניות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
דירות מיוחדות							
מאיר יערי	3	12	80	75	18,000 ₪	225 ₪	פנטהאוז, 2 חניות תת"ק ומחסן.
מאיר יערי	4	6	110	25	17,500 ₪	159 ₪	חדשה, מיני פנט'.
כוכב הצפון	5	6	250	50	40,000 ₪	160 ₪	חדשה, 2 חניות ומחסן, מעוצבת
כוכב הצפון	5	8	140	20	22,000 ₪	157 ₪	חדשה, דופקלס 2 חניות ומחסן.
תכנית ל'	6	11	220	55	26,000 ₪	118 ₪	חדשה, פנט' מפלס אחד,3 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי	3	קרקע	100	150	13,000 ₪	130 ₪	דירת גן דופלקס, חדשה ומשודרגת
כוכב הצפון	5	5	250	70	48,000 ₪	192 ₪	חדשה, פרויקט סביוני רמת אביב מיוחדת.

(*) לא אותר המידע.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10.3. נתוני השוואה מסחר

<u>עסקאות מכר בשדרת איינשטיין</u>:

- בהתאם לדיווח בעיתונות ומידע המצוי במשרדנו, בתאריך 1.5.2024 רכשה חברת כלל מחצית משלושה מרכזים מסחריים ברחוב איינשטיין, בשטח ברוטו של 7,700 מ״ר לשימושי מסחר, תעסוקה ואחסנה, תמורת 257,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ-58,500 ₪ למ״ר בנוי אקו׳. העסקה כוללת תמורה נוספת של 21,000,000 ₪ תמורת 140 מקומות חניה – המשקף מחיר של כ-150,000 ₪ למקום חניה.
- בהתאם לדיווח של קבוצת חג׳ג׳ מתאריך 13.6.2022, מכרה החברה 75% מהזכויות בשטחי המסחר בשני פרויקטים של החברה ברחוב איינשטיין –
  - פרויקט בהיקף של כ – 9,800 מ״ר אשר יבנה ב – 4 מפלסים (קרקע, גלריה, קומה עליונה ומפלס משוקע) וכ – 150 מקומות חניה;
  - פרויקט בהיקף של כ – 4,700 מ״ר אשר יבנה בשני מפלסים (קרקע ומרתף) וכ – 70 מקומות חניה.

  סך התמורה 385,000,000 ₪ בתוספת מע״מ. בנטרול מרכיב החניה, העסקה משקפת מחיר של כ – 40,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

<u>שומות מכריעות</u>:

להלן פסיקות שמאים מכריעים כפי שפסקו לאומדן שווי מ״ר מבונה למועד אישור תכנית תא/מק/4695 – מועד קובע 7.2.2020:

שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה
עומר סראחן	28,200 ₪
בועז קוט	28,500 ₪
גיא צדיק	30,000 ₪

<u>הסכמי שכירות</u>:

בהתאם למידע המצוי במשרדנו לגבי פרויקט ברחוב איינשטיין (ללא מע״מ):

סוג	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
תחום המזון	40	380 ₪
	40	400 ₪
	178	360 ₪
	116	360 ₪
	66	360 ₪
	178	360 ₪
יחידה מסחרית	576	300 ₪
	551	370 ₪
	316	350 ₪
	80	380 ₪
	235	345 ₪

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.4. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית 'דירה להשכיר' ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט המכרזים</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה (1)
206/2025	31.12.2025	קרית המסלולים, הרצליה	326	קבוצת אביב	₪ 146,116,682	₪ 33,183,318	₪ 467,868	6.55%
298/2024	24.12.2025	שיכון רופאים, רמת גן (2)	399	אשטרום	₪ 214,210,700	₪ 177,669,269	₪ 620,224	6.79%
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 23,737,081	₪ 316,714	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
49/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא ודורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%

(1) בנטרול שווי לשימושים נוספים כדוגמת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים למכירה ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה ומחיר קרקע ליח"ד המוצגים הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז. הפרויקט בשלמות כולל 1,189 יח"ד וכ – 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

<u>עסקאות נוספות</u> -

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023, חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

בתאריך 8.9.2023 דיווחה חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה, כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024, מכרה החברה, קרן הריט אזורים ליווינג, חלקים בזכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ), בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועלת להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

  העסקה משקפת שווי קרקע לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

  מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה, כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.5. נתוני השוואה – קרקע שוק חופשי במתחם שדה דב – אינדיקציה בלבד

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרז מס' 277/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2103	6,958	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
			מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
			מסחר	45	1,656	110				
			חניון				27,500			
2	2206	8,498	מגרים - מגדלי	20	17,272	8,360	1,320	220	19,912	91
			מגורים - מרקמי	9	8,322	2,862	636	106	9,594	91
			מסחר	20	2,401	157				
			תעסוקה	20	3,491	616				
			חניון				30,000			
3	2208	6,153	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	6,202	2,133	474	79	7,150	91
			מסחר	45	2,022	163				
			תעסוקה	45	2,935	518				
			חניון				22,500			
4	2226	7,124	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,987	2,403	534	89	8,055	91
			מסחר	45	2,016	140				
			תעסוקה	45	2,925	517				
			חניון				28,000			
5	2227	4,436	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,438	2,214	492	82	7,422	91
			מסחר	45	1,263	82				
			תעסוקה	45	1,820	323				
			חניון				17,000			
6	2255	5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	1,884	648	144	24	2,172	91
			מסחר	45	1,663	112				
			תעסוקה	45	2,410	423				
			מבנים ומוסדות ציבור	45	1,074					
			חניון				23,000			
7	2270	4,924	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	16,000	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	7,223	2,484	1,548	92	8,327	91
			מסחר	45	1,400	91	552			
			תעסוקה	45	2,020	360				
			חניון				19,000			

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מס״ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה״כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח״ד	שווי למ״ר מבונה פלדלת
1	₪ 791,884,333	₪ 56,150,499	₪ 848,034,832	₪ 809,946,832	₪ 1,910,252	₪ 21,105
2	₪ 545,555,555	₪ 49,584,682	₪ 595,140,237	₪ 531,703,237	₪ 1,630,992	₪ 18,020
3	₪ 748,403,181	₪ 59,312,386	₪ 807,715,567	₪ 754,303,567	₪ 1,726,095	₪ 19,071
4	₪ 554,579,555	₪ 49,903,840	₪ 604,483,395	₪ 551,231,395	₪ 1,588,563	₪ 17,552
5	₪ 688,888,888	₪ 45,120,286	₪ 734,009,174	₪ 700,674,174	₪ 2,060,806	₪ 22,769
6	₪ 591,555,555	₪ 52,196,003	₪ 643,751,558	₪ 610,608,778	₪ 1,598,452	₪ 17,661
7	₪ 756,616,026	₪ 46,941,071	₪ 803,557,097	₪ 766,597,097	₪ 2,190,277	₪ 24,200

העסקאות משקפות את מצב הפיתוח ואת המיקום במרכז מתחם שדה דב.

ניכוי שווי לשימושים הנוספים לפי – זכויות למסחר - 20,000 ₪ למ״ר ברוטו לשיווק (עיקרי + 15%) ; זכויות לתעסוקה – 2,000 ₪ למ״ר ברוטו ; עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪ (כולל מע״מ).

העסקאות משקפות מחיר ממוצע של כ – 20,000 ₪ למ״ר מבונה פלדלת למגורים ; כ - 1,800,000 ₪ קרקע ליח״ד.

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.6. נתוני השוואה – קרקע דיור להשכרה במתחם שדה דב

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 276/2024 + 284/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2203	מגורים ותעסוקה	3,678	מגרים - מגדלי	20	7,066	3,420	540	90	8,146	91
				מגורים - מרקמי	9	3,297	1,134	252	42	3,801	91
				מסחר		1,055	70				
				תעסוקה		1,516	268				
				חניון				14,500			
2	2207		5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
				מגורים - מרקמי	9	4,082	1,404	312	52	4,706	91
				מסחר		1,663	109				
				תעסוקה		2,409	425				
				מבנים ומוסדות ציבור		1,201					
				חניון				23,000			
3	2102	מגורים ומסחר	7,067	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
				מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
				מסחר		1,656	110				
				חניון				28,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 425,753,614	₪ 366,049,644	**675,368** ₪	**7,462** ₪
2						
3	₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 247,369,013	₪ 209,281,013	**493,587** ₪	**5,453** ₪

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 26.3.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 273/2024 + 282/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/2/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	3202	מגורים ותעסוקה	3,432	מגרים - מגדלי	9	7,605	3,579	570	95	8,745	92
				מגורים - מרקמי	20	3,234	1,078	240	40	3,714	93
				תעסוקה		1,163	388				
				מסחר		990	110				
				חניון				13,000			
2	3209	מגורים ותעסוקה	3,607	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	2,830	954	210	35	3,250	93
				תעסוקה		1,271	424				
				מסחר		1,170	130				
				חניון				14,000			
3	3208	מגורים ותעסוקה	6,476	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	8,328	2,816	618	103	9,564	93
				מסחר		1,170	130				
				תעסוקה		2,663	888				
				מבנים ומוסדות ציבור		525	225				
				חניון				25,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 247,866,078	₪ 193,374,078	**₪ 495,831**	**₪ 5,373**
2						
3	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 240,791,741	₪ 214,302,241	**₪ 663,474**	**₪ 7,198**

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11. תחשיב - מרכיב מגורים להשכרה

11.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

אומדן שווי הפרויקט כבנוי ייערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

<u>תחשיב ערך הגרט</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שלושה סוגי בינוי עיקריים – בינוי מרקמי הכולל 7-8 יח״ד בקומה טיפוסית, בינוי במגדל מגורים הכולל 6-8 יח״ד בקומה טיפוסית, בינוי במגדלון הכולל 4-7 יח״ד בקומה טיפוסית.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, שטח הדירות, שטח המרפסות, מפרט טכני, מיקום מעל מסחר, תקן חניה, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי בבינוי מרקמי כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
דירת 2 חדרים	48	₪ 69,000
דירת 3 חדרים	74	₪ 64,500
דירת 4 חדרים	97	₪ 62,500

השווי מגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות.

בוצעו התאמות לקומות ולדירות מיוחדות – פנטהאוזים ודירות הכוללות דיורית.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוגי בינוי:</u>

<u>בינוי מרקמי</u>

סוג דירה	קומות	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	מרפסת בממוצע במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
דירת 2 חד׳	1-7	52	48	9	₪ 3,390,000	₪ 176,160,000
דירת 3 חד׳	1-7	28	74	8	₪ 4,840,000	₪ 135,480,000
דירת 4 חד׳	1-7	74	97	13	₪ 6,170,000	₪ 456,650,000
פנטהאוז 4 חד׳	7	1	109	80	₪ 8,020,000	₪ 8,020,000
פנטהאוז 5 חד׳	7-8	7	165	76	₪ 10,980,000	₪ 76,870,000
סה״כ		**162**	**13,019**	**2,219**		**₪ 853,180,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגדל

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	₪ 3,640,000	₪ 182,000,000
דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	₪ 6,090,000	₪ 200,970,000
דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	₪ 6,080,000	₪ 152,000,000
דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	₪ 8,250,000	₪ 33,000,000
דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	₪ 7,930,000	₪ 15,860,000
דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	₪ 8,030,000	₪ 393,470,000
דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	₪ 8,430,000	₪ 16,860,000
דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	₪ 9,020,000	₪ 117,260,000
דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	₪ 9,760,000	₪ 78,080,000
דירת 4 חד'	36	2	148	28	₪ 11,120,000	₪ 22,240,000
דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	₪ 10,410,000	₪ 135,330,000
דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	₪ 10,990,000	₪ 32,970,000
דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	₪ 9,290,000	₪ 213,670,000
פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	₪ 17,270,000	₪ 34,540,000
סה"כ במגדל		**229**	**22,513**	**3,725**		**₪ 1,628,250,000**

דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מגדלון

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-11	23	47	9	₪ 3,390,000	₪ 77,970,000
דירת 2 חד'	1-6	6	59	10	₪ 4,110,000	₪ 24,660,000
דירת 3 חד'	1-12	22	76	12	₪ 5,160,000	₪ 113,520,000
דירת 3 חד'	1-11	17	83	14	₪ 5,660,000	₪ 96,220,000
דירת 4 חד'	1-11	21	103	15	₪ 6,770,000	₪ 142,170,000
דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	₪ 7,130,000	₪ 64,170,000
פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	₪ 9,700,000	₪ 19,400,000
דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	₪ 7,880,000	₪ 47,280,000
דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	₪ 8,190,000	₪ 98,280,000
פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	₪ 11,530,000	₪ 23,060,000
סה"כ מגדלון		**120**	**10,353**	**2,145**		**₪ 706,730,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום אומדן שווי הדירות:</u>

טיפוס	שווי
מרקמי	₪ 853,180,000
מגדל	₪ 1,628,250,000
מגדלון	₪ 706,730,000
סה"כ	₪ **3,188,160,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים מדמי שכירות

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

<u>עקרונות התחשיב</u>

- תזרים לתקופת שכירות – 20 שנים (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- אומדן הכנסות מדמ"ש – בהתאם לנתוני ההשוואה לדירות דומות בסביבה, מיקום, שטח, סטנדרט בניה, חניה וכיו"ב.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% (משקף אי תפוסה של כשבוע וחצי בשנה); שכירות מפוקחת – 99.5% (משקף אי תפוסה של כחצי שבוע בשנה). בשנה הראשונה הונח שיעור תפוסה נמוך ב – 5% משיעור התפוסה בשנה טיפוסית.
- עלויות ניהול של הפרויקט – אמדנו את עלות הניהול השנתית, על פי המידע הקיים במשרדנו מפרויקטים דומים בגבולות 14 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח. סה"כ עלות בגבולות 7,708 אלפי ₪ לשנה כולל מע"מ.

  סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) לפי – 10 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית ו- 5.3 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת, ובתוספת מע"מ, סה"כ כ – 5,180 אלפי ₪.

  סך גירעון הניהול השנתי של הפרויקט מוערך בכ – 2,527 אלפי ₪.
- קרן שדרוג ושיפוץ – עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית להנבה – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכ"ד: מגורים – 2.0%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.

- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2.0% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בשכונה חדשה ומתפתחת בסביבה מבוקשת בעיר, בנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע' 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה. ההתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) והדירות יימכרו בתקופה של שנתיים וחצי.
- עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.15% בתוספת מע"מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%.

<u>אומדן הכנסות משכירות דירות המגורים (תפוסה מלאה)</u>:

אומדן ההכנסות נערך בהתבסס על נתוני ההשוואה בביצוע התאמות נדרשות (בעיקר מיקום בשכונה, שטחי דירות ומאפייני בינוי), בחלוקה לבינוי מרקמי, מגדלון ומגדל:

<u>מגדל</u>

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	₪ 16,500	₪ 808,500	₪ 9,702,000
	דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	₪ 17,400	₪ 34,800	₪ 417,600
	דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	₪ 18,500	₪ 240,500	₪ 2,886,000
	דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	₪ 19,600	₪ 156,800	₪ 1,881,600
	דירת 4 חד'	36	2	148	28	₪ 22,700	₪ 45,400	₪ 544,800
	דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	₪ 21,200	₪ 275,600	₪ 3,307,200
	דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	₪ 22,500	₪ 67,500	₪ 810,000
	דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	₪ 19,500	₪ 448,500	₪ 5,382,000
	פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	₪ 34,900	₪ 69,800	₪ 837,600
סה"כ חופשית			**115**	**14,669**	**2,548**		**₪ 2,147,400**	**₪ 25,768,800**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	₪ 6,600	₪ 330,000	₪ 3,960,000
	דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	₪ 10,200	₪ 336,600	₪ 4,039,200
	דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	₪ 10,600	₪ 265,000	₪ 3,180,000
	דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	₪ 12,800	₪ 51,200	₪ 614,400
	דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	₪ 12,800	₪ 25,600	₪ 307,200
סה"כ מפוקחת			**114**	**7,845**	**1,176**		**₪ 1,008,400**	**₪ 12,100,800**
סה"כ			**229**	**22,513**	**3,725**		**₪ 3,155,800**	**₪ 37,869,600**

דירה בשטח של 125 מ"ר הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 2 חד'	1-7	25	48	9	₪ 7,900	₪ 197,500	₪ 2,370,000
	דירת 3 חד'	1-7	13	74	8	₪ 10,800	₪ 140,400	₪ 1,684,800
	דירת 4 חד'	1-7	35	97	13	₪ 13,400	₪ 469,000	₪ 5,628,000
	פנטהאוז 4 חד'	7	1	109	80	₪ 17,100	₪ 17,100	₪ 205,200
	פנטהאוז 5 חד'	7-8	7	165	76	₪ 23,300	₪ 163,100	₪ 1,957,200
סה"כ חופשית			**81**	**6,825**	**1,373**		**₪ 987,100**	**₪ 11,845,200**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	27	48	9	₪ 6,300	₪ 170,100	₪ 2,041,200
	דירת 3 חד'	1-7	15	74	8	₪ 8,600	₪ 129,000	₪ 1,548,000
	דירת 4 חד'	1-7	39	97	13	₪ 10,700	₪ 417,300	₪ 5,007,600
סה"כ מפוקחת			**81**	**6,194**	**846**		**₪ 716,400**	**₪ 8,596,800**
סה"כ			**162**	**13,019**	**2,219**		**₪ 1,703,500**	**₪ 20,442,000**

מגדלון

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 2 חד'	1-11	7	47	9	₪ 7,800	₪ 54,600	₪ 655,200
	דירת 2 חד'	1-6	2	59	10	₪ 9,400	₪ 18,800	₪ 225,600
	דירת 3 חד'	1-12	7	76	12	₪ 11,400	₪ 79,800	₪ 957,600
	דירת 3 חד'	1-11	6	83	14	₪ 12,400	₪ 74,400	₪ 892,800
	דירת 4 חד'	1-11	7	103	15	₪ 14,300	₪ 100,100	₪ 1,201,200
	דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	₪ 14,800	₪ 133,200	₪ 1,598,400
	פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	₪ 20,200	₪ 40,400	₪ 484,800
	דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	₪ 16,300	₪ 97,800	₪ 1,173,600
	דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	₪ 16,800	₪ 201,600	₪ 2,419,200
	פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	₪ 23,400	₪ 46,800	₪ 561,600
סה"כ חופשית			**60**	**5,879**	**1,423**		**₪ 847,500**	**₪ 10,170,000**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-11	16	47	9	₪ 6,200	₪ 99,200	₪ 1,190,400
	דירת 2 חד'	1-6	4	59	10	₪ 7,500	₪ 30,000	₪ 360,000
	דירת 3 חד'	1-12	15	76	12	₪ 9,100	₪ 136,500	₪ 1,638,000
	דירת 3 חד'	1-11	11	83	14	₪ 9,900	₪ 108,900	₪ 1,306,800
	דירת 4 חד'	1-11	14	103	15	₪ 11,400	₪ 159,600	₪ 1,915,200
סה"כ מפוקחת			**60**	**4,474**	**723**		**₪ 534,200**	**₪ 6,410,400**
סה"כ למגדלון			**120**	**10,353**	**2,145**		**₪ 1,381,700**	**₪ 16,580,400**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סיכום אומדן הכנסות:

שכירות	סה"כ הכנסה שנתית	סה"כ דמי ניהול
חופשית	₪ 47,784,000	₪ 3,875,957
מפוקחת	₪ 27,108,000	₪ 1,389,320
סה"כ	**₪ 74,892,000**	**₪ 5,265,277**

תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 44,439,120	₪ 25,617,060	₪ 4,917,547	-₪ 7,708,680		₪ 67,265,047
2	₪ 47,015,633	₪ 26,972,460	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 71,460,225
3	₪ 47,394,006	₪ 26,972,460	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 71,838,597
4	₪ 47,967,260	₪ 28,623,390	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 74,062,781
5	₪ 48,739,292	₪ 28,623,390	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 74,834,813
6	₪ 49,714,077	₪ 28,623,390	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 73,397,679
7	₪ 50,708,359	₪ 30,375,371	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 76,143,941
8	₪ 51,722,526	₪ 30,375,371	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 77,158,108
9	₪ 52,756,977	₪ 30,375,371	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 78,192,559
10	₪ 53,812,116	₪ 30,375,371	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 79,247,698
11	₪ 54,888,359	₪ 32,879,278	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 82,827,848
12	₪ 55,986,126	₪ 32,879,278	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 83,925,615
13	₪ 57,105,848	₪ 32,879,278	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 85,045,338
14	₪ 58,247,965	₪ 34,891,753	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 88,199,930
15	₪ 59,412,924	₪ 34,891,753	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 89,364,889
16	₪ 60,601,183	₪ 34,891,753	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 90,553,147
17	₪ 61,813,207	₪ 37,027,408	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 93,900,825
18	₪ 63,049,471	₪ 37,027,408	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 95,137,090
19	₪ 64,310,460	₪ 37,027,408	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 96,398,079
20	₪ 65,596,669	₪ 37,027,408	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 97,684,288
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.25%**	**₪ 891,520,011**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שווי הגרט וסיכום התחשיב:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 3,188,160,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.486
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 4,673,151,016**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.34
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 1,575,397,293**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 2,466,917,304**

אומדן שווי הנכס משקף שיעור תשואה[12] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- 3.32%. שיעור זה אף גבוה מהטווח העליון של 'שיעור ההיוון הכולל' הראוי לפרויקט, כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים, כמפורט לעיל בסע' 8.4 ותואם את שלב הפרויקט.

11.3. אומדן עלויות ההקמה לפרויקט (ללא מסחר)

כלליות	₪ 102,605,000
בנייה ישירה	₪ 1,248,866,567
מימון (1)	₪ 237,870,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 1,589,341,567**

(1) מימון – אומדן ראשוני מבוסס על הון עצמי בשיעור 25% מעלויות הפרויקט, עמלת ליווי בשיעור 0.4%, עמלת אי ניצול 0.3%, ריבית – פריים + 0.5%.

11.4. רווח יזמי

רווח יזמי	**₪ 411,152,884**

11.5. חילוץ לשווי קרקע

שווי הנכס כגמור	₪ 2,466,917,304
בניכוי רווח יזמי	-₪ 411,152,884
בניכוי עלויות הקמה (ללא קרקע)	-₪ 1,589,341,567
יתרה לקרקע כולל מע"מ	**₪ 466,400,000**
יתרה ללא מע"מ (1), במעוגל	**₪ 403,900,000**

(1) בנטרול מרכיב הוצאות הפיתוח בסך של כ-56,799 אלפי ₪ (החלק המיוחס למגורים) אשר לגביו אין התחשבנות מע"מ.

[12] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפוקחים ובהנחה של תפוסה מלאה; מכנה – שווי הנכס שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

אומדן השווי המתקבל בגבולות 790,000 ₪ לקרקע ליח"ד להשכרה, אשר משקף כ – 40% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי כפי שמתקבל במכרזים האחרונים לאחר התאמות למצב הפיתוח, זמניות וסטטוס התכנון בקרקע הנדונה ובהתאם לתנאי התשלום במכרזים (ראו להרחבה סע' 10.5-10.6 לעיל).

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס (כולל מע"מ) –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	₪ 286,800,000	₪ 343,200,000	₪ 401,700,000	₪ 460,800,000	₪ 522,000,000
6.25%	**5.25%**	₪ 346,900,000	₪ 405,600,000	**₪ 466,400,000**	₪ 527,900,000	₪ 592,000,000
6.00%	**5.00%**	₪ 409,400,000	₪ 470,500,000	₪ 533,900,000	₪ 598,300,000	₪ 665,600,000
5.75%	**4.75%**	₪ 474,600,000	₪ 538,300,000	₪ 604,600,000	₪ 672,200,000	₪ 742,800,000
5.50%	**4.50%**	₪ 542,600,000	₪ 609,300,000	₪ 678,900,000	₪ 749,800,000	₪ 823,900,000

בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	3.72%	3.58%	3.45%	3.33%	3.21%
6.25%	**5.25%**	3.57%	3.44%	**3.32%**	3.20%	3.08%
6.00%	**5.00%**	3.43%	3.31%	3.19%	3.07%	2.96%
5.75%	**4.75%**	3.30%	3.18%	3.06%	2.95%	2.84%
5.50%	**4.50%**	3.17%	3.05%	2.94%	2.83%	2.73%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11.6. ביקורת בגישת ההשוואה

ממוצע נתוני ההשוואה אשר פורטו לעיל הינו בגבולות 582,000 ₪ לקרקע ליח״ד בפרויקט דיור להשכרה.

מניתוח נתוני המכרזים ותנאיהם עולה כי נדרשות התאמות -

א. תקרת המקסימום לשכירות מפוקחת – לגבי המגרשים ששווקו במכרז הנוכחי, נקבעה תקרת דמי שכירות מפוקחת לפי מכפיל 1.1 לגובה דמי השכירות הממוצעים בארץ לדירות 4-5 חדרים, בהתאם לנתוני הלמ״ס, אשר נכון למועד המכרז עומדים על 7,241 ₪ (לכלל סוגי הדירות). חושב הערך הנוכחי הנקי לתקופת ההנבה של ההפרש בדמי השכירות בין המיזמים. רכיב זה מבטא התאמה בגבולות 175,000 ₪ ליח״ד.

ב. התאמה לעלויות המימון – כוללת התייחסות לשני רכיבים: עלות המימון לקרקע לתקופת הפיתוח והתכנון בין היתר בהתחשב בדרישה לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה, ובהתאם לתנאי התשלום במכרז ; עלות עודפת לתקופת הבניה המושפעת ממאפייני הבינוי (מגדלים 45 ק׳) והתארכות תקופת ההקמה, ללא תזרים הכנסות. סה״כ בגבולות 150,000 ₪.

ג. התאמות נוספות – היקפי עירוב השימושים, מאפייני הבינוי, סיכונים ואי ודאות לתקופת הפיתוח.

בהתחשב בכל האמור מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,000,000 ₪ לקרקע ליח״ד.

לאור הפער ביחס ליתרת שווי הקרקע המתקבלת בגישת החילוץ כפי שהוצגה לעיל, המושפעת מההתקשרות המתגבשת עם קבלן הביצוע, אומדן שווי הקרקע הינו בגישת החילוץ בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

12. תחשיב - מרכיב מסחרי

אומדן השווי הינו בגישת ההשוואה, תוך ביצוע בקרה בגישת העלות.

- שטח מבונה במ"ר – קומת הקרקע – 1,260 מ"ר עיקרי + 189 מ"ר שירות (המגלמים העמסה של כ – 15% כמקובל בפרויקטים דומים), בסה"כ 1,449 מ"ר מבונה ברוטו עילי.
- שווי מ"ר מבונה - בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בגבולות של כ – 17,500 ₪.

תחשיב:

שימוש	סה"כ
שטח למסחר במ"ר	1,449
שווי למ"ר מבונה	₪ 17,500
סה"כ שווי מרכיב המסחרי במצבו, במעוגל	**₪ 25,400,000**

ביצענו ביקורת בגישת העלות לשווי המתקבל, בהתחשב בשווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות 45,000 ₪ למ"ר (משקף דמי שכירות של 270 ₪ למ"ר בשיעור היוון של 7.25%), רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות הקמה של כ – 20,000 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם חלק יחסי במרתפי החניה).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות:

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> –

466,400,000 ₪ כולל מע"מ.

403,900,000 ₪ ללא מע"מ.

מרכיב מסחרי – **25,400,000 ₪**, ללא מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. מע"מ –

<u>מגורים להשכרה</u> - השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ;

<u>מסחר</u> – ללא מע"מ.

14. נתונים נוספים

א. הנכס (מרכיב מגורים כולל מע"מ, מרכיב מסחר לא כולל מע"מ) הוערך על ידי החי"מ בשנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
31.12.2024	שווי לדוחות הכספיים	716,400,000 ₪
31.12.2024	בטוחה לאשראי	716,400,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	1,202,700,000 ₪
21.12.2023	בטוחה לאשראי	1,202,700,000 ₪
30.6.2023	שווי לדוחות הכספיים	1,305,000,000 ₪

בנוסף, נמסר לנו כי בתאריך 15.7.2023 הוערך הנכס למטרת בטוחה לאשראי על ידי משרד פז כלכלה והנדסה בסך של 1,367,000,000 ₪ בחלוקה –

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> כ – 1,317,000,000 ₪ כולל מע"מ; <u>מרכיב מסחרי</u> כ – 50,000,000 ₪ ללא מע"מ.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בעלות 728,597,000 ₪.

ג. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון אומדן עלויות הקמה לאור הסכמות עם קבלן מבצע; עדכון ערך הגרט; עדכון פרוגרמה אדריכלית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

15. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

19.3.2026

מספרנו: 3532

לכבוד,
ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה

מגרש 109 בהתאם לתמל/3001

רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ באמצעות יובל וייסמן, סמנכ"ל כספים בחברת שיכון ובינוי נדל"ן (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), ערכנו חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

<u>דגשים לחוות הדעת</u>

לאחר המועד הקובע לחוות הדעת, התקבל מהחברה מידע מהותי לאומדן השווי, לפיו סוכמו תנאי התקשרות בהסכם ביצוע הבניה לפרויקט עם חברת סולל בונה (חברה קשורה).

עלויות הבניה בהתאם לסיכום עם החברה הקבלנית, גבוהות מהותית מהידוע לנו לפרויקטים של דיור להשכרה בסביבה ולמעשה מתמחרים סטנדרט גבוה אשר דומה לעלויות הבניה בפרויקטים הסובבים המיועדים למכירה בשוק חופשי.

על אף שמדובר במידע שהתקבל לאחר המועד הקובע, לאור ההשפעה המהותית, מצאנו לנכון לשקלל את המשמעויות הכספיות בהערכת השווי הנוכחית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ", לבין משרד "בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין" בוצעה ביום 1.12.2025.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 31.12.2025.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד "בר-לב, תורקישר, רובינזון" מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות ארגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	שכונת אשכול בתל אביב, לשעבר חלק משדה התעופה "שדה דב" (מתחם בפיתוח ללא כתובת).
מהות הנכס:	מתחם דיור להשכרה הכולל 324 יח"ד, במגדל ושני בבניינים בבניה מרקמית.
חלקת מקור:	חלקות שונות בגוש 6634
מספר מגרש (1):	109
שטח מגרש:	5,221 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ובמגבלות הסכם זיכיון "דירה להשכיר".

(1) בהתאם ללוח הקצאה ואיזון לתמל/3001 הוקצו למדינת ישראל זכויות במגרש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 14.12.2025, זיו כהן, שמאי מקרקעין ; ביקורים קודמים בוצעו ע"י החת"מ.

2.1 תיאור הסביבה

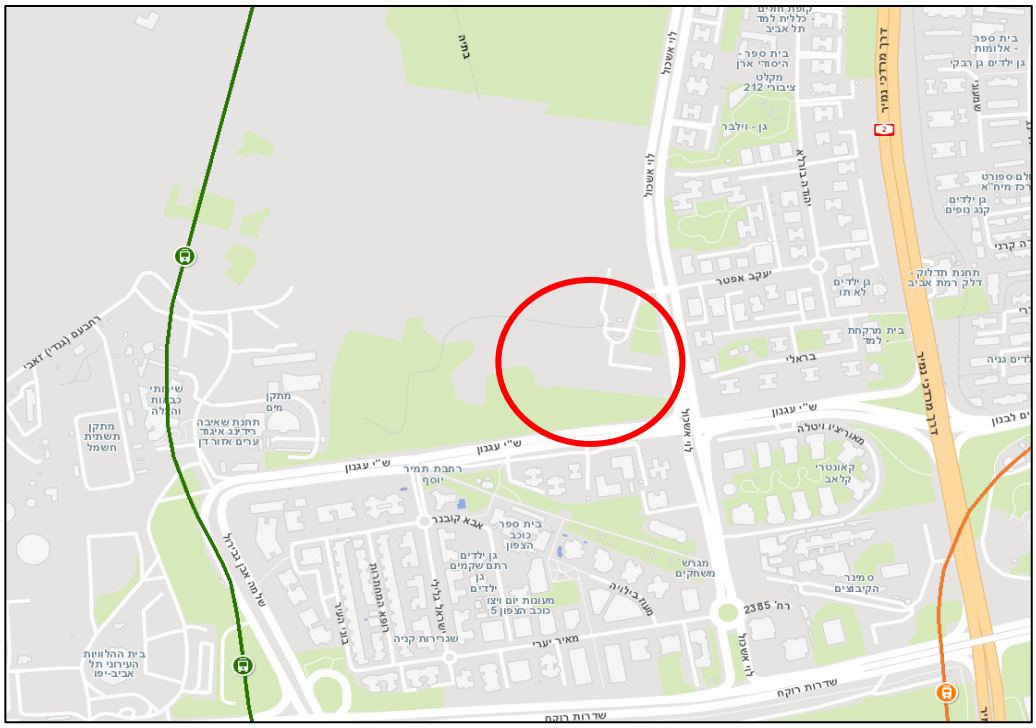
צפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר "שדה דב", מצפון לשכונת כוכב הצפון, מדרום לשכונת ל' החדשה וממערב לתכנית ל'.

השכונה מתוכננת בהתאם לתמל/3001 – "שכונת אשכולי", אחת משלוש השכונות המתוכננות ברובע החדש, אשר עתידה לכלול 4,844 יח"ד (מתוכן 668 יחידות דיור בהישג יד), שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור. סה"כ הרובע עתיד לכלול כ - 16,000 יח"ד.

הסביבה הקרובה מצפון מערב מאופיינת בשטח פתוח לא מפותח המהווה את שדה התעופה לשעבר. כמו כן, בסמוך שכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה וותיקה לצד חדשה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לכביש מס' 2 (דרך נמיר) ושדרות רוקח, המקשרות לנתיבי איילון ממזרח. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קו הרכבת הקלה – "הקו הירוק", הצפוי לעבור ממערב לשכונה ברחוב אבן גבירול (העתידי) – תחנות "דב" ו"רוקח" וכן קו המטרו M1 ובו מתוכננת תחנה בתחום פארק הירקון במפגש שדרות רוקח עם דרך נמיר – תחנת "הירקון".

מפת איתור הסביבה (הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.2. תיאור המגרש

מגרש 109 מתמל/3001 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית, בשטח קרקע של 5,221 מ״ר, הממוקם בקצה הדרומי של התכנית, צורתו רגולרית דמוית מלבן הקטום בפינתו הצפון מערבית, פני הקרקע מישוריים, בגובה אבסולוטי של 3.5 מ׳ מעל פני הים.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלק מחלקה 15 בגוש 6634. למגרש שתי חזיתות לרחובות עתידיים וכן חזית לרצועת שצ״פ.

על המגרש בשלבי הקמה, פרויקט מגורים הכולל 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה עם חזית מסחרית. כלל דירות המגורים מיועדות להשכרה ארוכת טווח, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב יפו על רקע תכנית תמל/3001 (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש בייעוד שצ״פ.

מערב - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש 111 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית (עליה מתוכנן פרויקט RAINBOW).

מזרח - חזית לרצועת שצ״פ ומעברה מגרש 404 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

דרום - צלע למגרש 110 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט למגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה לטווח ארוך.

הפרויקט כולל שני בניינים מגורים בני 8 קומות כ"א וכן מגדל מגורים בן 38 קומות, סה"כ 324 יח"ד, הכל מעל חזית מסחרית ושטחי רווחה לדיירים, כמפורט להלן:

<u>מגדל</u> – בן 38 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז ודיוריות, בסה"כ 229 יח"ד.

<u>בינוי מרקמי</u> – 2 בניינים מגורים:

- בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים, בסה"כ 51 יח"ד;
- בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי רווחה לדיירים, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים, בסה"כ 44 יח"ד.

סה"כ 95 יח"ד בבנייה מרקמית.

בכלל הפרויקט פתרון המיגון המוצע לדירות המגורים הינו במסגרת ממ"קים. בנוסף, הפרויקט יכלול כ – 650 מ"ר לרווחת הדיירים.

הגישה לקומות המגורים היא באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות לכל בניין.

הגישה למרתפי החניה היא באמצעות מיסעה לכלי רכב ממפלס הרחוב הגובל ממערב.

ריכוז שטחי הבניה בהתאם לפרוגראמה הנ"ל:

סוג	שטח במ"ר
מסחר	644
מגורים בניה מרקמית	10,817
מגורים בניה גבוהה	30,008
מרפסות כולל גג	4,838
מרתפים	16,082

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הדמיית הפרויקט:



סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים המתוכנן יהיה כמקובל בסביבה בפרויקטים למגורים שוק חופשי ויכלול בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי אבן וקירות מסך זכוכית, לובי מפואר בגובה כפול עם חיפויי אבן ופורצלן, עמדת שומר, מערכות סולאריות, מערכת אינטרקום ווידאו, קודי נעילה חכמים לדלתות הציבוריות, חדר כושר, מתחמי עבודה, מועדוני דיירים וחדרי חוגים, ועוד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור יחידות הדיור:

המתחם יכלול 324 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות בנות 2-6 חדרים, ביניהן דירות טיפוסיות ופנטהאוזים.

החלוקה בין הדירות המפוקחות לחופשיות נעשתה בהתאם לחלוקה שהועברה לעיוננו אשר אושרה ע"י "דירה להשכיר".

פירוט תמהיל הדירות בפרויקט :

<u>מגדל מגורים</u> :

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	446	0
	A'	דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	2,004	265
	B	דירת 3 חד'	2-35	26	75	11	1,958	277
	C	דירת 4 חד'	1-36	24	98	16	2,346	387
חופשית	B	דירת 3 חד'	2-35	32	78	13	2,498	423
	C	דירת 4 חד'	1-36	12	100	10	1,199	115
	C''	דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	2,209	402
	C''	דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	487	94
	D	דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	4,067	661
	D	דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	944	186
	D'	דירת 5 חד'	36	2	144	19	288	39
	B-D	דירת 3 חד' (1)	25-36	12	125	16	1,506	196
	C-D	דירת 4 חד' (1)	25-30	6	160	27	958	164
	B-P	פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	118	32
	C-P	פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	135	29
	C-P	פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	155	87
	D-P	פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	186	38
	E-P	פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	186	38
סה"כ לבניין				**229**			**21,688**	**3,434**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי - בניין B

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	14	48	5	672	75
	B	דירת 3 חד'	1-7	7	73	9	510	64
	D	דירת 4 חד'	1-7	7	101	9	710	64
חופשית	C	דירת 3 חד'	1-7	7	82	15	574	104
	D'	דירת 4 חד'	1-7	7	113	16	791	112
	D-P	פנטהאוז 4 חד'	8	1	152	121	152	121
	E-P	פנטהאוז 5 חד'	8	1	161	109	161	109
סה"כ לבניין				**44**			**3,569**	**649**

בינוי מרקמי - בניין C

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	765	106
	B	דירת 2 חד'	5	1	53	27	53	27
	B	דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	916	127
	C	דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	703	72
חופשית	D'	דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	772	84
	E	דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	849	101
	E-P	פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	151	116
	F-P	פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	225	121
סה"כ לבניין				**51**			**4,433**	**755**

<u>סטנדרט הגמר של הדירות</u> - הונח סטנדרט בניה כמקובל בסביבה כגון - דלת כניסה מעוצבת, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום בזיגוג כפול, צלון כלוא, ריצוף גרניט פורצלן 100/100, כלים סניטריים סטנדרטיים, במטבח – מטבח פרמיום עם משטח אבן קיסר, מערכת מיזוג אוויר מרכזי (באמצעות צ'ילרים) כולל הנמכות תקרה, הכנה למערכת שמע ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u> - הפרויקט יכלול 324 מקומות חניה לדירות המגורים, 27 מקומות חניה לנכים ו-2 חניות לרכב תפעולי. בקומת המרתף יוסדרו שטחי אחסנה לכל הדירות.

<u>שטחי מסחר לשיווק</u>

סך הכל 560 מ"ר מסחר בקומת הקרקע בתוספת העמסת שטחי שירות מקובלת (15%), קרי סה"כ לשיווק כ - 644 מ"ר מסחר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.4 רישוי

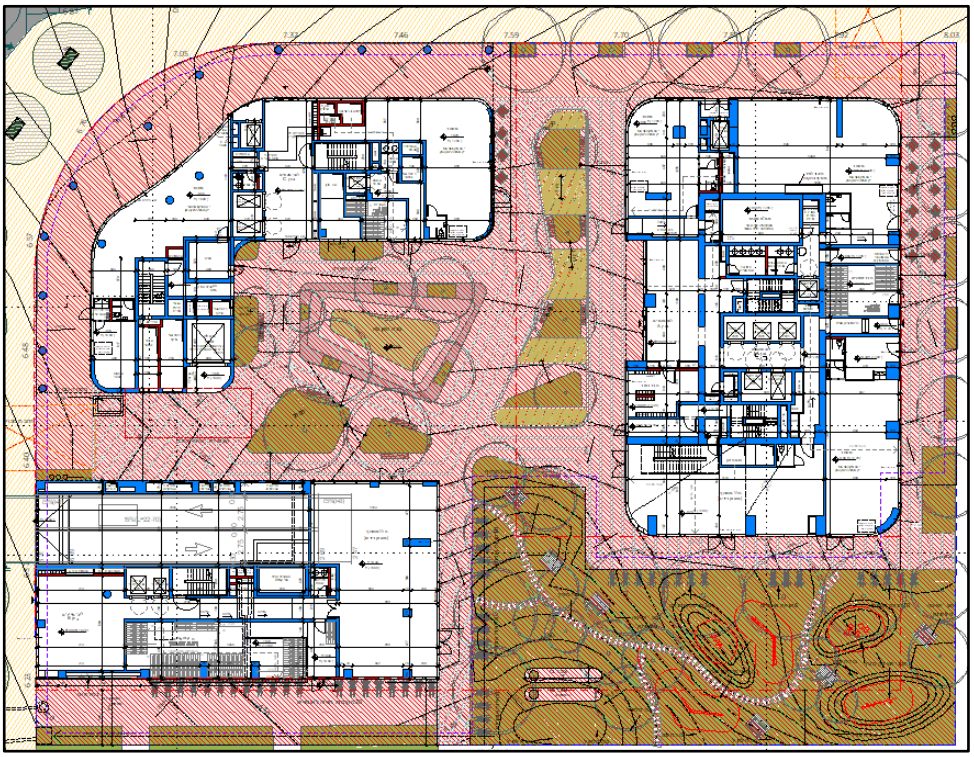
מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ת"א:

- היתר מס' **24-1021** מתאריך 5.8.2024 לחפירה ודיפון עבור מגרש 109 ביחידת תכנון מס' 8, כמפורט בתמל 3001/ בעומק של כ-40 מ' לטובת הקמת 4 מרתפים עתידיים.
- היתר מס' **25-0510** מתאריך 9.12.2025 להקמת 3 בנייני מגורים: 2 בניינים בני 9 קומות + מגדל בן 39 קומות (כולל קומת קרקע וטכני), קומת קרקע מסחרית ומרתף בן 4 קומות חניון וש"ש.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה העולים מתוך תכנית ההיתר</u>:

	שטח עיקרי במ"ר	מסחר במ"ר	בידור במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק	מבואות וטכני	חניון וטכני במ"ר	סה"כ
עילי	29,691	560	646	1,744	8,745		**41,385**
תת"ק					3,394	12,688	**16,082**
סה"כ	**29,691**	**560**	**646**	**1,744**	**12,139**	**12,688**	**57,467**

<u>להלן תשריט קומה טיפוסית מתוך תשריט ההיתר (קומות 2-11):</u>



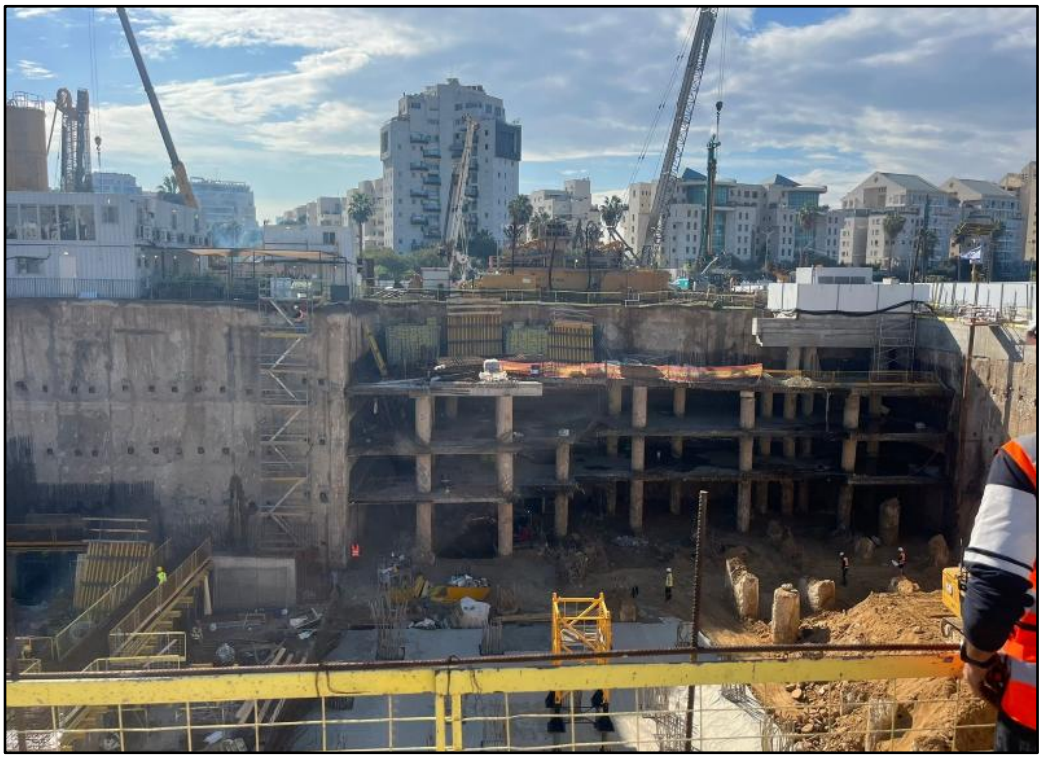
מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

2.5. ביקור באתר

התקבל היתר בניה מלא לפרויקט.

עד כה בוצעו יציקות גרעין של המגדל בקומות המרתף; סיום עבודות חפירה ודיפון והכנה להקמת רפסודה בבינוי המרקמי.

<u>תמונה אופיינית ממועד הביקור</u>:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 לוח הקצאה ואיזון

בהתאם ללוח הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתמל/3001, בגין זכויותיה של מדינת ישראל בחלקות שונות בגוש 6634, הוקצו למדינה מספר מגרשים בייעודים שונים, וביניהם מגרש 109 – נשוא חוות הדעת.

להבנתנו, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במתחם, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ"י. לפיכך, לא מוצגים בחוות הדעת פרטי נסחי הרישום של חלקות המקור.

3.2 אישור זכויות

להלן תמצית אישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 21.12.2025:

פרטי המקרקעין: גוש 6634 חלקה 15.

תכנית: תמל/3001.

מגרש: 109.

כתובת: תל אביב יפו.

שטח קרקע: 5,221 מ"ר בערך.

- הזכויות רשומות על שם: **ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ, בשלמות.**
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 1.12.2119.
- רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ סניף מרכזי לוד 800, דרגה ראשונה. הלווים: ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם.
- המידע אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

3.3 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מתאריך 16.5.2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**") לבין חברת שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן: "**החוכר**"):

המקום: תל אביב יפו.

השטח: 5,221 מ"ר בערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

גו"ח:	גוש 6634 חלקה 15 (בחלק).
מגרש:	109 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/3001.
תק' החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ – 2.12.2021 ועד 1.12.2119.
תקופה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
השלמת הבניה:	עד לתאריך 2.12.2025.
מטרת ההקצאה:	דיור להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד:	מגורים ומסחר.
התמורה:	793,845,018 ₪.

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בסע' 3.4 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת "דירה להשכיר" ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. החוכר מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של "דירה להשכיר" שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
4. ידוע לחוכר כי לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בחוברת המכרז.
5. ידוע לחוכר כי החברה תפקח על עמידת החוכר במכרז בתנאי סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת התחייבות הזוכה במכרז כלפי החברה, הכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.
6. ידועות לחוכר כל הנחיות רמ"י ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה, המצורפות כנספח להסכם. החוכר יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת, ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את החוכר. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את החוכר בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח", או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.
7. החוכר מצהיר ומתחייב, כי היה והמגרשים נשוא הסכם זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, יישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע ע"י רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.

8. החוכר מצהיר כי הוא יודע שקיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בחוברת המכרז. החוכר מצהיר ומתחייב כי ידועות לו ההשלכות הנובעות מהאמור, לרבות ההשלכות המשפטיות, הכלכליות והתכנוניות וכי לקח אותן בחשבון ואין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

9. הקונה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המוכר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו ע"פ דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר במקרה כזה.

3.4. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר מיום 31.3.2022 (להלן: "**ההסכם**"), שנערך בין "דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ" (להלן: "**החברה**") לבין "שיכון ובינוי בע"מ" ו-"שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ" (להלן ביחד ולחוד: "**היזם**").

<u>הערה מקדמית</u> – בהתאם להוראות ההסכם כאמור, מסמכי ההסכם החתום וחוברת המכרז לרבות ההזמנה לקבלת הצעות על נספחיה, ייחשבו כמשלימים זה את זה.

עיקרי ההסכם וההוראות מתוך חוברת המכרז הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> – מגרש 109 לפי תמל/3001, הידוע גם כגוש 6634 חלקה 15 (בחלק), בתל אביב.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> - כל הדירות שייבנו במתחם מיועדות להשכרה - 50% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים); 50% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- <u>המועד הקובע</u> – מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[1].
- <u>המדד הקובע</u> - הסכומים מוצמדים למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2021, שפורסם ביום 15.4.2021, ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם.

[1] בהתאם להסכם החכירה – 2.12.2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>תקופת ההשכרה</u> – תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלאות כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה ואישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> – הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –
  - היזם יתכנן על חשבונו את המתחם בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה בהסכם זה.
  - היזם יתכנן את הדירות בשכ"ד מפוקח, בשטח דירה שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה.
  - תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
  - במקרה שתאושר הקלה ו/או תכנית חדשה להגדלת מספר הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה, כאשר, 50% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח.
  - היזם יישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, בגין הקלה כאמור, אם תאושר, וכן מתחייב לשאת בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
  - עד לתום תקופת ההשכרה, היזם ו/או מי מטעמו ו/או חליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה, למעט בקשה להקלה כאמור לעיל. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
  - חלק מהדירות במתחם תיועדנה להשכרה לבני המקום, בתנאים.
- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>
  - היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה, לרבות הפיתוח הצמוד.
  - היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה.
  - היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם לחוק התכנון והבניה, והכל בתוך 48 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות[2].
  - קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בגין כל יום של איחור.

[2] מועד מסירת המגרש ליזם הינו בתאריך 8.4.2024.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>שטחי המסחר</u> – היזם יהיה רשאי למכור כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

- <u>הוראות נוספות</u> -

התכנית כוללת מספר תנאים להיתר בניה ובאחריות היזם לברר את כל הנוגע בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים גם התנאים כדלהלן:

- תכנית עיצוב אדריכלי באחריות היזם הזוכה במתחם.
- טרם הוצאת היתר בניה תערוך רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לשירותי איכות סביבה, בדיקה להימצאות גזי קרקע ו/או זיהום קרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא זיהום קרקע והמשרד להגנת הסביבה ינחה לבצע שיקום קרקע – רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לאיכות סביבה, תבצע שיקום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו גזים בקרקע ו/או יינתנו הנחיות אחרות ע"י המשרד להגנת הסביבה – תודיע רמ"י ליזם והיזם יידרש לבצע פעולות איטום של המבנה, או פעולות אחרות למיגון המבנה, על פי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שייווצר עיכוב במסירת המגרשים כתוצאה מהליכי טיהור הקרקע, ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה לרמ"י ו/או לחברה לשירותי איכות סביבה בעניין זה.
- מערכת פניאומטית לפינוי אשפה – באחריות עיריית ת"א לממן ולהקים מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשטחים הציבוריים ותחנת קצה.
- העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי – הנ"ל יבוצע ע"י האיגודן.
- סקר אסבסט – נערך סקר אסבסט לרבות ביצוע פינוי האסבסט משטח התכנית.

- <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u> –

- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- <u>תקופת שכירות</u> - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.
- <u>שכר הדירה המפוקח</u> - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.

כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מידי כל 3

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומת עדכון שיערוך השמאי – באחריות היזם לפנות לחברה 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת עדכון.

שכ״ד שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ״ד לכל מ״ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר דירה למ״ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

על אף האמור לעיל, במקרה בו חלות הוראות החיקי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראות שעה) תשע״ה 2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הנ״ל על הוראות סעיף זה.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע״מ אם יחול):

- דירות בנות 2 חדרים – 88 ₪ למ״ר.
- דירות בנות 3 חדרים – 76 ₪ למ״ר.
- דירות בנות 4 חדרים – 72 ₪ למ״ר.

<u>הערה</u> - מפתח של כ– 25 מ״ר לחדר. היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון ככל הניתן.

- <u>דמי אחזקה</u> - לשכ״ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ״ר משטח הדירה עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ״ר שנקבע בהזמנה להציע הצעות ויעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. בכל מקרה לא יעלו דמי האחזקה למ״ר מדמי האחזקה שיגבו בגין דירות בשוק החופשי, ולא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ״ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.

  סכום דמי האחזקה למ״ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

  ביום תחילת תקופת השכרה או תקופת אופציה יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ״ר משטח הדירה בתוספת מע״מ.

– <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

  עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- תקופת השכירות - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.

- חברת אחזקה – היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתם התקינה של הדירות והרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה ומתחייב לנהל את הבניינים המיועדים להשכרה בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.

- מיסים – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיו"ב, החלים על המקרקעין, לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחולו על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

- ביטוח – היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים, להבטחת אחריותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

- הוצאות פיתוח ודמי הקמה – המשולמים במסגרת המכרז, יהוו את סך הוצאות הפיתוח לרמ"י. בהתאם לנספח א(22) – מכתב קיזוז אגרות והיטלים. המועצה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו (כביש, מדרכה, תיעול ושצ"פ) על המגרש ועל זכויות הבניה המותרות בתכנית שבנדון, קיזוז מלא -100%, כלומר אין חבות בהיטלים נוספים (למעט אגרת בניה).

בגין תוספת יח"ד שתתווספנה מעבר, יידרש היזם לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות סך השווה ל-3,000 ₪ מוכפל במספר יחידות הדיור הנוספות, בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש").

- העברת זכויות –

דירות המיועדות להשכרה - לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות להשכרה כמקשה אחת. בתום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם למכור את יחידות הדיור, בכפוף להוראות חוזה החכירה ולנהלי רמ"י.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום בקשר עם העברת זכויות בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי (למכירת דירות), אלא בשישת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת, כאמור,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.5 אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

כפי שנמסר, טרם הוגשה למשרד הכלכלה בקשה לאישור פרויקט דיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. הבקשה תוגש לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט, אשר, כאמור, התקבל לאחרונה.

על פי ניסיוננו התנאים למילוי הם טכניים והתנאי העיקרי לעמוד בו הוא השכרת הדירות לפרק הזמן הדרוש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על המידע מתוך אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/1111	1515	27.3.1969	שטחים מעבר לירקון
תא/1740	2181	1.1.1976	שינוי לתכנית מתאר "ל"
לג	3527	1.3.1988	הסמכת הו"ם לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר כוללנית ת"א-יפו
תא/4444	9029	14.8.2020	רובע שדה דב
תמל/3001	9620	21.5.2021	שכונת אשכול, שדה דב
תעא/תמ"ל/3001(8)		12.3.2024	תכנית עיצוב - יחידת תכנון 8

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית תמל/3001

פורסמה לאישור בי.פ. 9620 בתאריך 21.5.2021.

התכנית יוצרת תשתית תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד, שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית הינה אחת משלוש תכניות מפורטות המממשות את תכנית המתאר המקומית לרובע שדה דב (תא/4444).

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 109 בייעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית במתחם תכנון 8.**

להלן הוראות וזכויות בניה למגרש:

<u>שימושים</u> – מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע; בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי; בקומת הקרקע, בקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"י הדיירים כרכוש משותף; שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד; מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם; שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.

בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו, שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים; חניה בתת הקרקע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

זכויות הבנייה –

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בניה במ"ר			מרפסות במ"ר	מספר יח"ד	מס' קומות	
			מעל למפלס הכניסה		תת"ק				
			עיקרי	שירות	שירות			עילי	תת"ק
109	5,221	מגורים (1)	7,090	2,370	5,590	1,330	95	9	5
		מגורים (2)	18,910	10,180	13,469	3,206	229	39	
		מסחר	560	240	565				
סה"כ			**26,560**	**12,790**	**19,624**	**4,536**	**324**		

(1) מגורים בבנייה מרקמית.

(2) מגורים בבנייה מגדלית.

הערות לטבלה:

(1) בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2) בשימושי מגורים בלבד: תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.

(3) בשימושי מגורים בלבד: תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי. לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.

(4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מ-מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

(5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקובעים בהוראות התכנית.

(6) תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבניה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית מעבר לאמור בטבלת הזכויות, עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת דוגמת תאים פוטו-וולטאים.

(7) בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

(8) שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו – גלגלית יתווספו לשטחי התכנית. מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכסית המבנים המאושרים.

(9) מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת הרשום בטבלה מתייחס לכל השימושים בתא השטח.

(10) בייעודים הכוללים מגורים ו/או תעסוקה, במגדלים בלבד, תותר הקמת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המצוינות בטבלה לעיל, ובלבד שיישמר הגובה המקסימלי לבניין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הוראות נוספות -

- קווי בניין – במקומות בהם מסומן קו בניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה; נסיגה לצורך רחבה ציבורית למגדל תחשב כהיצמדות לקו בנין 0.

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

"קו בניין עילי" למיקום המגדל המסומן בתשריט הינו מחייב. תתאפשר גמישות בשטח ובמיקום המגדל בתוך תחום "קו בניין עילי".

- חזית מסחרית – בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון, לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

השטחים המיועדים למסחר יקבעו בקומת הקרקע בכל סוגי המבנים, כולל המגדל ומפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

- סטיו/ קולונדה – במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו, יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב, לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב. במגרשים 411-410 ובפינות מגרשים 107-105, 109 ו-306, בהם לא מופיע סטיו בתשריט, תתאפשר הוספתו.

בנקודות קצה של הסטיו, כפי שמסומן בתשריט, ניתן להמשיכו כ-20 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר; שטחי הסטיו לא יובאו בחשבון במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.

גובה הסטיו יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולא יפחת מ-4.5 מ' נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיו יפותח כהמשך למדרכה. בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

תכסית – תכסית הבינוי העל-הקרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית, היא 45% משטח המגרש. בכל בלוק עירוני יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית, באופן שתכסית השטח של בנייה מגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני.

- תמהיל דירות - תמהיל יח"ד הסחירות בכל מגרש יהיה כדלקמן –

- 25% דירות קטנות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60 - 30 מ"ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
- 25% דירות בינוניות - ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 85 – 61 מ"ר כולל

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;

- 50% דירות גדולות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ״ר ומעלה כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יח״ד ששטחן הכולל 120 מ״ר ומעלה;
- לא יותרו דירות גן;
- הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ״דים), באישור מהנדס העיר;

- <u>גובה הקומות</u> – גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ- 3.5 מ׳ ברוטו ולא יעלה על 4 מ׳ ברוטו; גובה קומת המסחר ו/או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו ולא יעלה 7 מ׳ ברוטו; קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא תעלה על 7 מ׳.

- <u>כניסות למבנים</u> – הכניסות למבני המגורים ישולבו בחזית המסחרית; במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים, תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים; כניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.

- <u>זיקת הנאה</u> – במקומות בהם מסומנת ״זיקת הנאה למעבר הולכי רגל״ תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת.

<u>חצרות פנימיות</u> – החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים; החצר הפנימית תוגדר על יד הבינוי בהיקפה; לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח״ד; בכל מגרש בו הוקצתה הפרשה מבונה לצרכי ציבור המיועדת לגן ילדים/מעונות יום, ישויך שטח לטובת חצר ששטחה יהיה 250 מ״ר; כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון, יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מ׳ ברוטו.

- <u>מרתפים ושימושים בתת הקרקע</u> – היתר למגרש/מספר מגרשים בתצורת בינוי של 100% תת״ק ללא הותרת 15% משטח המגרש לצורכי חלחול וויסות הנגר, יהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

- תותר הקמת קומת מרתף על כל שטח המגרש; תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה.

בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות, יותרו השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי, ספורט ונופש, לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות כניסה משותפות עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע.

ניתן להעביר לקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, בכפוף לאישור מהנדס העיר; לא תתאפשר הצמדת חניות, למעט חניות המיועדות לשמש את המגורים.

- <u>תשתיות</u> – אצירת האשפה בכל מגרשי המגורים תהיה באמצעות מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרשי המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור.
- תוקם חברת ניהול.
- <u>חניה</u> – החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה ציבורית בתחום הדרך. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.

תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים);

תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ״ר מסחר, הנמוך מבניהם. נקבעו תקני חניה לאופניים לשימושים השונים.

- <u>איכות סביבה</u> – יוסדרו האמצעיים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית, כגון: רעש וזיהום אויר לייעודים ולשימושים סמוכים.
- <u>תנאים להיתר בניה</u>:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ״מ 1:500 ליחידת תכנון לגביה מוגשת הבקשה.
- לא יינתן היתר בניה בתחומה של יחידת תכנון, אלא לאחר שהקרקע בתחומה תטוהר.
- יידרש סקר אסבסט ע״י סוקר אסבסט מוסמך, שיועבר לאגף ״אבק מזיק״ במשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק, ויוצג בשלבי היתרי הבניה.
- הבטחת רישום זיקות ההנאה.
- תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירתי הנדרש במבנה.
- ככל ונמצא כי לא נדרש טיפול (במים או בקרקע) ביחידת תכנון (באישור המשרד להגנת הסביבה), ניתן להוציא היתרי בניה/חפירה בשטח זה. ככל ונדרש טיפול תנאי להיתר בניה, יהיה סיום הטיפול ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בתנאים.
- אישור תכנית הנדסית לביצוע. תנאי לאישור תכנית זו הינו השלמת חקירת הקרקע

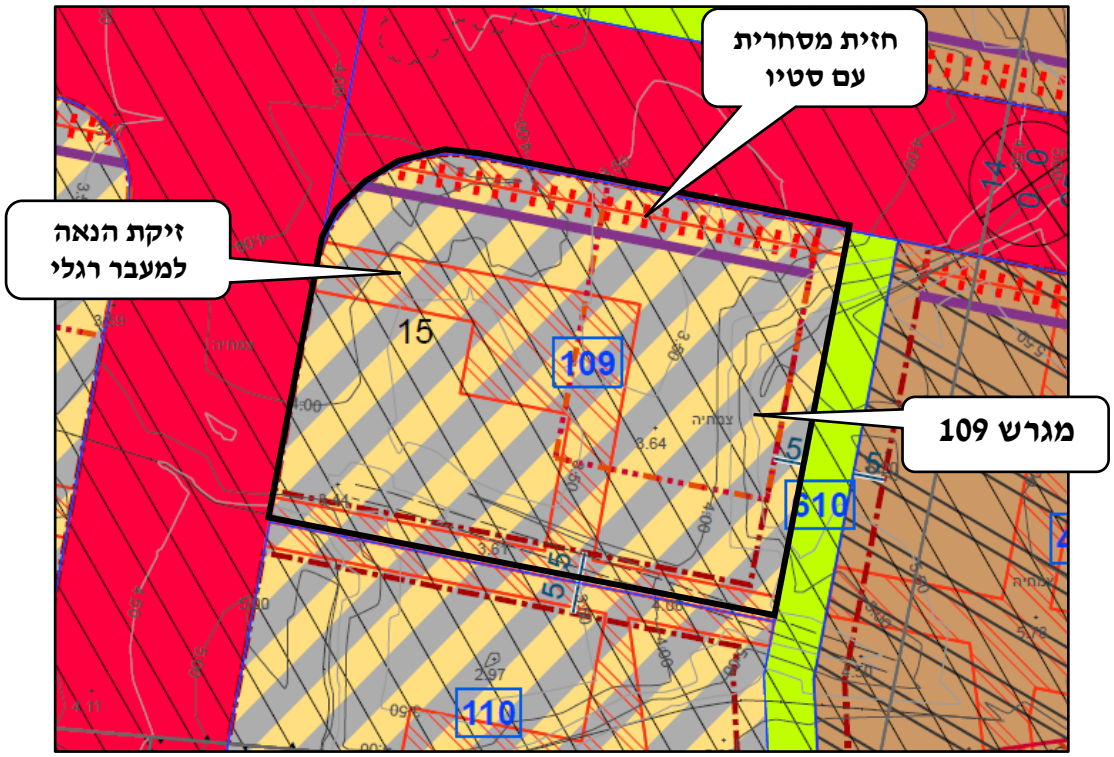
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

והמים והכנת תכנית טיפול (המסתמכת על ממצאי הסקרים והחקירות), אשר תאושר ע"י הגנ"ס, רשות המים, בתיאום עם רמ"י. בתכנית זו יקבע מיקום המתקנים הנדרשים לצורך הטיפול למים, תוך מתן עדיפות למיקומם בשטחים ציבוריים.

- ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.

- <u>סטיה ניכרת</u> – תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית; תוספת שימוש למגורים במגרש בייעוד למלונאות; תוספת זכויות למגורים, מעבר לקבוע בתכנית, במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים; תוספת מגדלים מעבר למופיע בנספח הבינוי.
- <u>מימוש התכנית</u> – המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי המנחה לתכנית (הסימון להמחשה בלבד):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

4.3. תעא/תמ"ל/ 3001 (8) – תכנית עיצוב אדריכלית

אושרה בתאריך 12.3.2024.

תכנית הבינוי כוללת הנחיות בינוי ופיתוח למגרשי המגורים במתחם 8, אשר באה לפרט ולהוסיף על האמור בתמל/3001 ביחס למגרשי המגורים. התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו אפס לרחוב, כאשר ברחוב הצפוני מוגדרת קולונדה בעומק 5 מ' לפי תשריט התב"ע. המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשימוש הציבור. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים ובנוסף שטחים ציבוריים במגרש 104.

להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח –קומת קרקע:



להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח – מגרש 109:



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

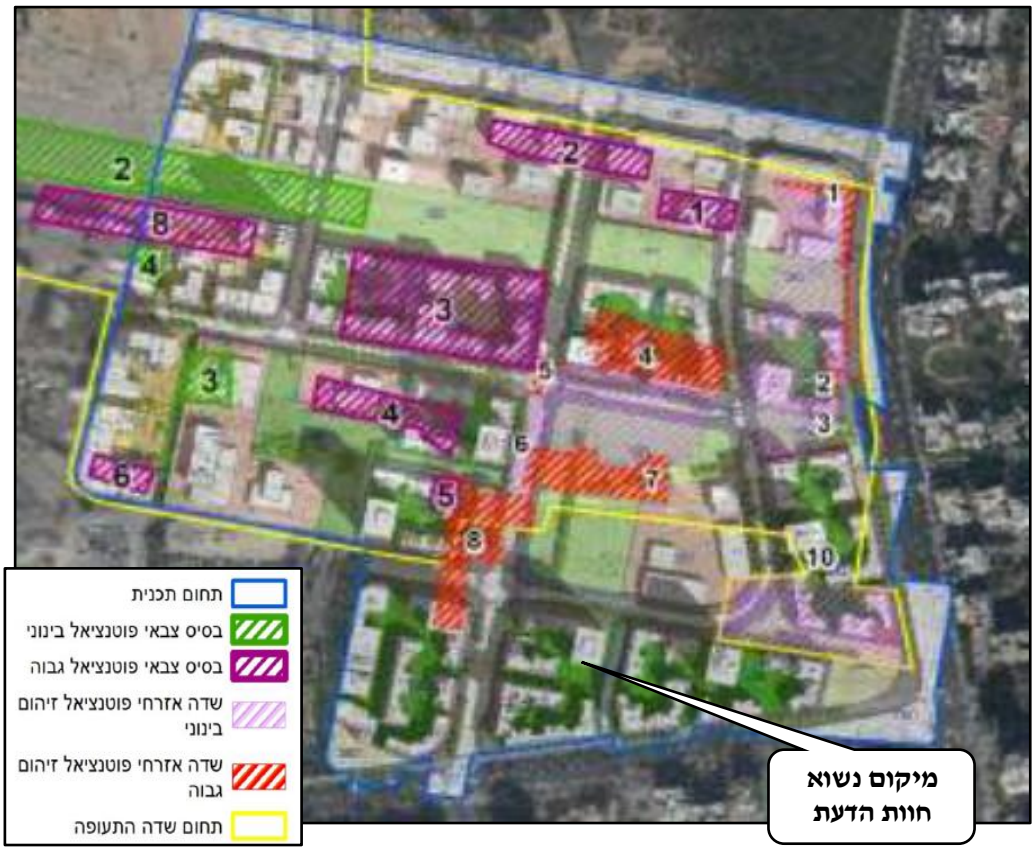
5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס ממוקם בסביבה אשר שימשה עד לאחרונה (יוני 2019) כשדה תעופה הידוע כ"שדה דב", בסמוך לתחנת הכוח רדינג ולמתקן איגודן של העיר.

סקר זיהום קרקע - באזור בוצעו במרוצת השנים סקרי זיהום קרקע שונים אשר קבעו הוראות לאופן הטיפול בקרקע. סקר זיהום קרקע אשר בוצע לחלקים החשודים בזיהום קרקע בחלקו המזרחי של "שדה דב", לא כלל את נשוא חוות הדעת.
כמו כן, בהתאם לנספח הסביבתי אשר מצורף לתמל/3001, נשוא חוות הדעת אינו מסומן כבעל פוטנציאל לזיהום קרקע.

מפת פוטנציאל זיהום קרקע על רקע תצ"א ונספח בינוי:



ביום 21.11.2023 נתקבל מכתב של המשרד להגנת הסביבה, ממנו עולה כי לאחר ביצוע סקרים נוספים בתחום התכנית, במגרש הנדון אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים. לאור האמור, במגרש הנדון נדרש מפרט איטום אשר אושר בתאריך 12.2.2024 על ידי המשרד, ומוטמע עתה בפרויקט.

בנוסף, כפי שנמסר לנו, לאורך כל תקופת ההקמה נערכות דגימות למי התהום במגרש לצורך איתור מזהמים. בהתאם לבדיקות שבוצעו סמוך למועד הקובע לחוות הדעת, לא אותרו חריגות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 5.2.2026 יידעה רמ"י את החברה לגבי המצאות תרכובת PFAS במתחם בעקבות מידע שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה -

בשנת 2025, בהנחית רשות המים, בוצעה חקירת מי תהום ודיגום, אשר הצביעו על חריגות במרכיבי PFAS. חריגות דומות נתקבלו בדגימות קרקע שנערכו בהיקף מצומצם במתחם. עדכון הסקר ההיסטורי בעקבות הממצאים, הניח כי מקור הזיהום הינו בשימוש בקצפי כיבוי בתרגילי חירום בשדה התעופה. בהתאם לאמור, המשרד להגנת הסביבה החל לבצע פעולות מיידיות כפעולות ביניים להבנת מימדי הזיהום והסיכון, וכן נקבעו הנחיות ראשוניות לחקירה ופינוי קרקע החשודה בזיהום.

נציין כי המגרש הנדון אינו כלול באזורים בעלי פוטנציאל זיהום לפי שרטוט הערכה ראשונית שצורף.

רמ"י עדכנה במכתבה שהיא בוחנת את המידע שהתקבל, ופועלת להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, נקבע כי ככל שיימצא כי הקרקע נשוא חוות הדעת מזוהמת, עלויות טיפול בזיהום יחולו על רמ"י בהנחיית המשרד לאיכות סביבה. כמו כן, ככל שימצאו גזי קרקע במתחם, אזי, עלויות טיפול, מיגון ואיטום, יחולו על היזם.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים, וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

<u>מטרדים נוספים</u> -

- **תחנת הכוח רדינג א'** – אתר תחנת הכוח "רדינג" הינו אתר ייצור חשמל הכולל מתחם יבשתי ומתחם ימי. החל משנת 2006 עברה תחנת הכח לעבודה בגז טבעי.

  בהתאם להחלטת ממשלה מתאריך 3.6.2018 הוחלט כי "חברת החשמל תקדם באתר רדינג תכנון סטטורי במטרה להביא להשלמת הליכי התכנון להקמת שני יחידות ייצור בטכנולוגיות מחזור משולב באמצעות גז טבעי ותחנת משנה."

  המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה כי פעילות הייצור תמשיך לפעול עד לינואר 2026 וכן הורתה המועצה להכין תכנית אשר תאפשר פעילות של התחנה עד לשנת 2032.

  במצגת שולחן עגול לתמל/3001 נסקרו השפעות זיהום האויר על סביבת התחנה, ממנה עולה כי תחנת הכוח רדינג במתכונתה הנוכחית תשפיע באופן שולי על הולכי הרגל בשכונה ותהווה מטרד מסוים עפ"י המודל לדיירי הקומות העליונות במידה ויפתחו לרווחה את חלונות דירתם.

  נציין כי בהתאם למפת זיהום האויר שהוצגה במצגת, נשוא חוות הדעת נמצא בשולי תחום ההשפעה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מפת זיהום אויר מתחנת הכח רדינג הקיימת:



- **מתחם איגודן** – ממוקם ממערב לנשוא חוות הדעת. תחנת השאיבה הקיימת במתחם הינה מקורה ומנותבת אל עבר מתקן נטרול הריחות, אשר בו קיימים שני מקורות פוטנציאליים להיווצרות זיהום אוויר: ארובת מתקן נטרול ריחות ומוצא החירום לקו ההגלשה. החומר המסוכן היחיד המאוחסן במתחם הינו סולר המשמש להזנת גנרטור חירום.

בהתאם לנספח הסביבתי אשר צורף להוראות תמל/3001 עולה כי לאחר מימוש התכנית המתחם יכלול מתקנים וביניהם מיקומים חדשים למתקן נטרול הריחות הנוכחי, גנרטור החירום ולמוצא קו ההגלשה שייתכן ויועתקו ממקומם וכן מתקן חדש לנטרול ריחות שישמש את המתקנים החדשים.

בהתאם להוראות התכנית והמכרז תנאי מוקדם לתחילת העבודות הינו העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי (אשר באחריות האיגודן), בהתאם לנספח ביוב המצורף לתמל/3001 עולה כי קו החירום כאמור אינו נמצא בתחומי המגרש נשוא חוות הדעת ויחידת התכנון בו כלול.

- **רעש** – במסגרת נספח הסביבתי לתמל/3001 נמדד הרעש הקיים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים בתחום מגרש נשוא חוות הדעת, לא נתגלו ממצאים חריגים.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

חוות הדעת הוכנה תחת הנחה כי לא קיימים מטרדים שיביאו לירידת ערך או יגררו עלויות מיוחדות. כמו כן, נתוני ההשוואה עליהם התבססנו הינם מהסביבה הקרובה אשר מושפעת כולה ממטרדים דומים.

5.2 עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 השקעות

כאמור מדובר בפרויקט הנמצא בשלבי הקמה.

עד כה שולם סכום הזכייה במכרז בגין הקרקע, שולמו הוצאות הפיתוח, הופקדה ערבות לחברת "דירה להשכיר" ולעת"א, שולמו הוצאות מימון קרקע, עלויות רישוי ותכנון וכן תשלומים לקבלן מבצע, הוצא היתר חפ"ד ולאחרונה התקבל היתר מלא לפרויקט.

מאזן השקעות למועד הקובע:

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 928,798,671
מס רכישה	₪ 34,484,772
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 38,138,684
תכנון ויועצים	₪ 11,576,248
בניה	₪ 95,738,828
מימון ועמלות	₪ 169,788,322
סה"כ	₪ **1,278,525,525**

טרם הוכן דו"ח אפס לפרויקט, החברה סיכמה עם קבלן מבצע (סולל בונה, חברה קשורה) על עלויות הביצוע לפרויקט. ראו בהמשך בפרק אומדן השווי, התייחסות לתקציב ראשוני לאומדן עלויות הקמת הפרויקט.

ההשקעות בתכנון, בניה ומימון בתקופת ההקמה, בחלוקה כדלקמן –

דיור להשכרה - 113,870,646 ₪ כולל מע"מ ; מסחר – 4,101,387 ₪ ללא מע"מ.

6.2 שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**"). כמו כן, מחויב היזם לערוך במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו.

בהתאם למסמכי המכרז, גובה דמי האחזקה שייגבה מהשוכרים בדמי שכירות מפוקחים בפרויקט יעודכן בסמוך למועד ההשכרה ויעמוד לכל הפחות על סך של 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במכרז מאוחר יותר במתחם שדה דב נקבעו דמי האחזקה המינימליים על 5.3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

דמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם (המקובל בסביבה הקרובה הינו כ - 10 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ).

בהתבסס על המידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים ובהתחשב במיקום הפרויקט ומאפייניו, ערכנו אומדן ראשוני להוצאות ניהול ותחזוקת המתחם לפי מפתח של 14 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

נבהיר כי, ההפרשה הינה תאורטית ואינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF)כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

בהתאם להסכם השכירות לדוגמא שצורף למסמכי המכרז, השוכר ישלם למשכיר בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות וישיב את המושכר לקדמותו כפי שקבל אותו, בכפוף לבלאי סביר.

בהתאם למידע המצוי במשרדנו (אומדנים שנערכו לפרויקטים דומים), הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה) החל מהשנה השישית לתקופת ההנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ - 1,529,280 ₪ (כולל מע"מ).

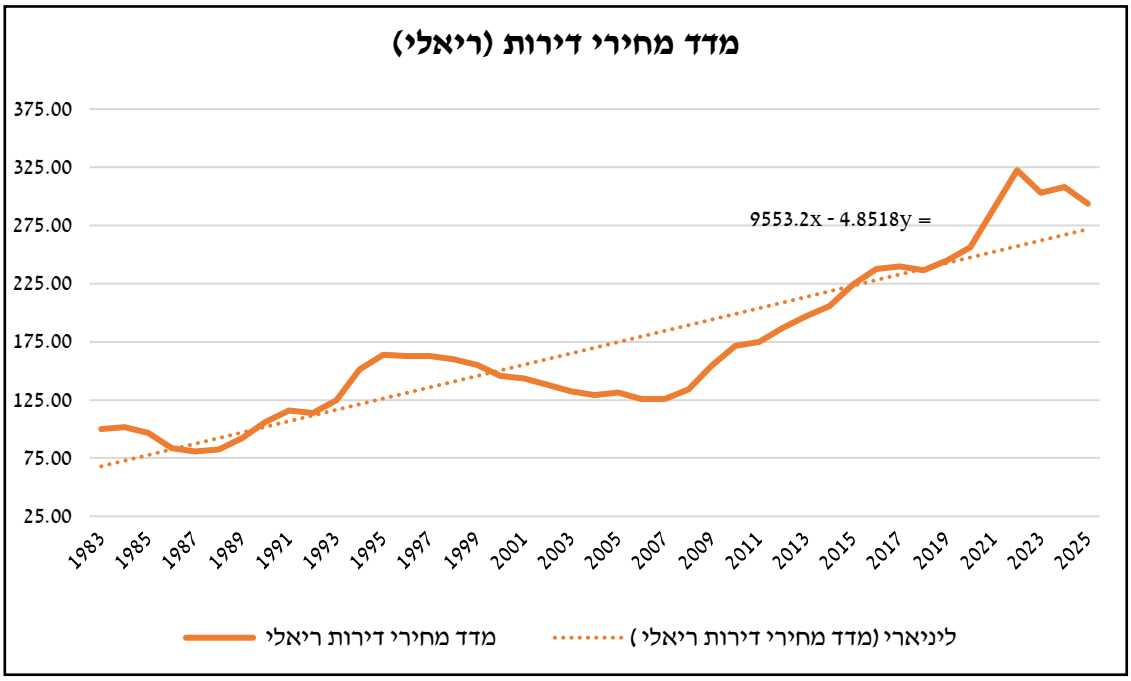
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

7. מגמות בשוק הדיור[3]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

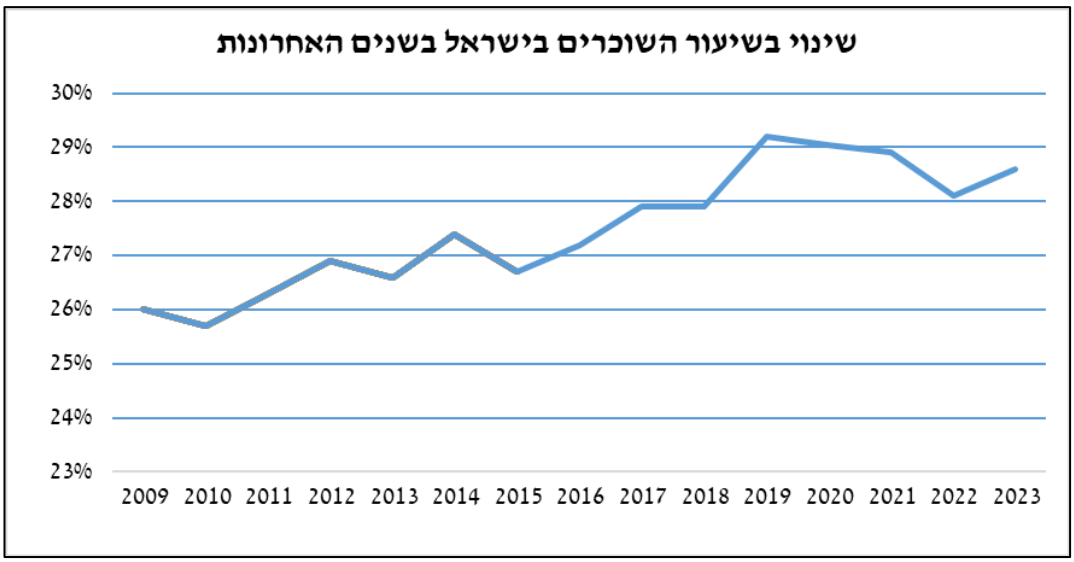
העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[4] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2024 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[3] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החי"מ במסגרת הצגת המידע.
[4] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה לינארי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – "דירה להשכיר", במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[5]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11% ; השכרה ל – 10 שנים – 9% ; השכרה ל – 15 שנים - 7% ; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[5] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;
היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;
היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).
מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלוש קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים אם כי קיימת עונתיות מסוימת (בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהן הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10% ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[6] מצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

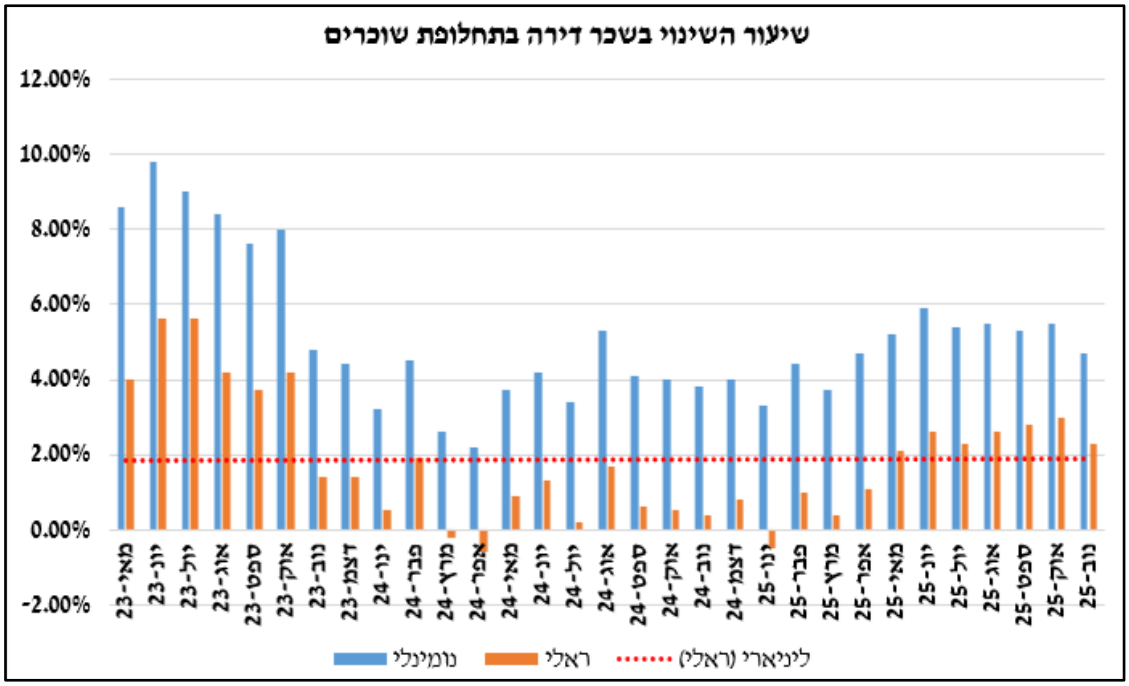
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[7].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העלייה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה של כ - 2%.

[6] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.
[7] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

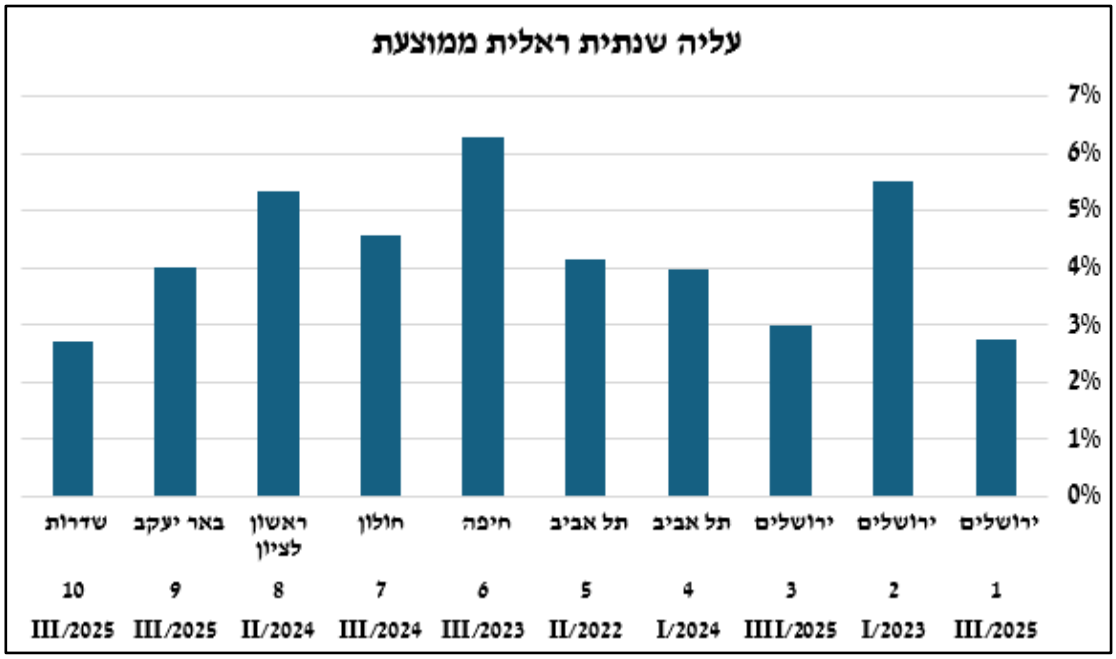
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים ותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הריאלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת "דירה להשכיר", על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הריאלית בין שומות "דירה להשכיר" בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ –



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ריאלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 2.8% במקרה הנמוך ביותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8. עקרונות השומה

8.1. כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס מהווה פרויקט מעורב למגורים להשכרה ארוכת טווח ומסחר -

<u>מרכיב מסחר</u>

לאור מצב הפרויקט (בהליכי בניה) אומדן השווי נערך בגישת החילוץ, תוך התחשבות ביתרת עלויות ההקמה ובניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>מרכיב המגורים להשכרה</u>

מרכיב המגורים מיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתר בשוק החופשי.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בשוק החופשי.

<u>שלב הקרקע</u> - אומדן השווי לקרקע נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי יתרת עלויות הקמה לסיום הבנייה ורווח יזמי ראוי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט), וזאת לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

<u>שווי הנכס כבנוי</u> - פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות. לפיכך, הנכס הנדון כבנוי יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[8], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[8] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.2. מצב השוק

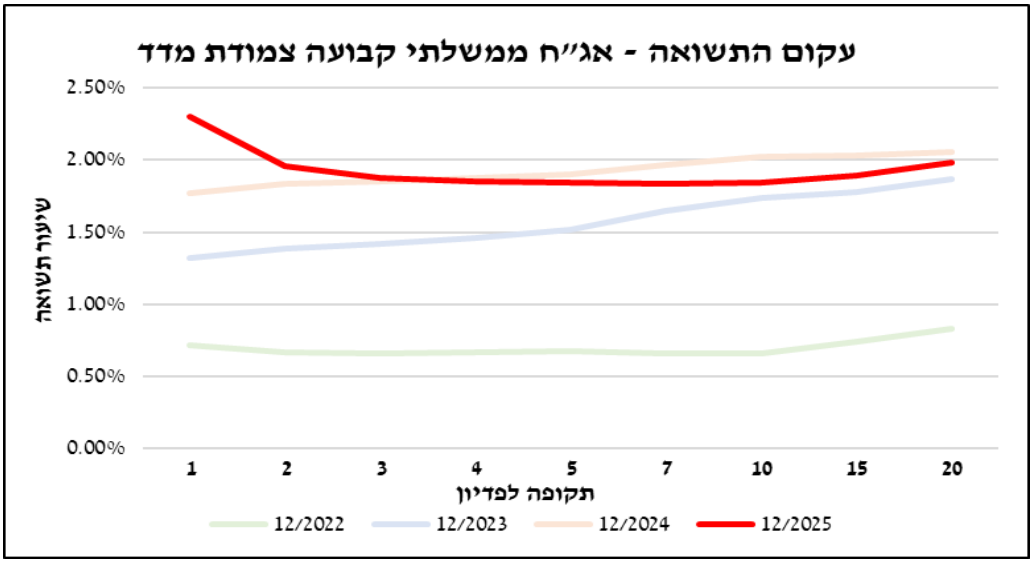
החל מחודש מאי 2022 החל בנק ישראל בתהליכי הידוק מוניטרי והעלאות ריבית תכופות. במהלך מרבית השנה האחרונה עמדה ריבית בנק ישראל על 4.5%; בחודש נובמבר 2025 ובחודש ינואר 2026 הופחתה הריבית בשיעור של 0.25% בכל חודש, כך שלמועד עריכת חוות הדעת עומדת על 4%.

לשיעור הריבית השפעה על פעילות שוק הנדל"ן ובפרט בנכסים מניבים.

עפ"י תחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש ספטמבר 2025, (בהסתייגות בקשר לסיום הלחימה בעזה ברבעון הראשון של 2026) התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2.5% ב – 2025 ובשיעור של 4.7% ב - 2026; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 2.4%; תוואי הריבית המוניטרית עודכן כלפי מטה - צפויה לעמוד ברבעון השלישי לשנת 2026 על 3.75%.

עפ"י הודעה לעיתונות של הוועדה המוניטרית מחודש ספטמבר 2025, המשק הישראלי ממשיך לפעול בסביבה של אי ודאות גיאופוליטית גבוהה על רקע התעצמות הלחימה בעזה והרעה בסנטימנט הבינ"ל כלפי ישראל. הפעילות הכלכלית במשק התאוששה לאחר מבצע "עם כלביא"; שוק העבודה עודנו הדוק והיקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות משמעותי. האינפלציה עומדת בחלקו העליון של תחום היעד, והיא צפויה להמשיך לשהות בסביבת הגבול העליון של היעד, ואף לחצות אותו ותחל להתמתן בתחילת 2026.

על פי הנתונים שפורסמו, עקום התשואות של אגרות חוב ממשלתיות הפוך מהמקובל, עם ריבית קצרת טווח גבוהה וצפייה להקלה מוניטרית בשנים הקרובות[9]. שיעור התשואה לפדיון לאג"ח קבועה צמודה לתקופה ארוכה של 20 שנים הינו 1.98% ירידה זניחה בשיעור של 0.06% ביחס לשנה החולפת.



[9] בהתבסס על נתוני תשואות אג"ח ממשלתיות ע"פ מודלים של עקום אפס המפורסם באתר בנק ישראל – מעודכן לתאריך 29.12.2025.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מהגרף ניתן ללמוד כי על אף העלייה בשיעור התשואה בטווח הקצר, תמחור השוק מצביע על יציבות ואף ירידה בכל הקשור לשיעורי התשואה לטווח הארוך.

הריבית הצמודה חסרת הסיכון לטווח ארוך (15 שנים ויותר) מהווה רכיב הבסיס בקביעת שיעור התשואה הנדרשת לנכסי נדל"ן מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן. כאמור שיעור השינוי ברכיב זה הינו מינורי, מאחר והיוון תזרים הכנסות מנוכות הינו לטווח ארוך (או לצמיתות במקרה של שימוש בשיעורי היוון) הוא אינו מושפע באופן קיצוני מאירועים נקודתיים או קצרי טווח.

חברת "דירה להשכיר" אמונה על שיווק קרקעות לשכירות ארוכת טווח. במהלך העשור האחרון שווקו במסגרת מכרזים כ – 90 פרויקטים ברחבי הארץ להקמת כ – 21,000 יח"ד. ביחס לשוק הנדל"ן מדובר על תחום חדש, בוסרי, אשר טרם הגיע ליציבות.

על כך מעידות תוצאות השיווק של קרקעות למיזמים במהלך השנים האחרונות המפורטים להלן בסעיף 10.4, אשר מצביעות על טווח רחב בשיעור התשואה הצפוי למיזמים ששווקו. המנעד הגדול הינו כתוצאה מלמידת השוק את התחום החדש לרבות השונות הגדולה בהנחות היסוד במודלים המיושמים על ידי חברות שונות בענף, בשילוב עם שינויים במדדים כלכליים כדוגמת ריביות ומגמות המחירים בשוק הדיור (לרבות ציפיות עתידיות בחלק מהתקופה). גם מהערכות השווי של חברות הפעילות בשוק אשר פורסמו (באתר מאיה) ניתן לראות פערים בהנחות הבסיס (שיעור ניכיון בטווח 4.75-5.5%; שיעורי צמיחה בטווח 1-2%) המביאים לאי ודאות ושונות רבה בשוק.

בשנים 2023-2024 מכרזי הקרקע לדיור להשכרה אופיינו במיעוט מציעים, כניסת שחקנים חדשים אשר זיהו את ההזדמנות לאור מצב השוק, וכן ירידת מחירים משמעותית אשר נובעת ממספר גורמים (עלויות המימון הגבוהות לשלב הקרקע והפיתוח, התייקרות תשומות הבניה וכן רכיב התשואה לשלב ההנבה). בשנה האחרונה ניכרת התעוררות בענף עם הצלחה של שיווק קרקעות בעיקר באזורי הביקוש (מספר דירות ששוקו השנה דומה לשיווקיים בשנת 2022).

בשנה האחרונה המשיכו גופי מימון ומוסדיים לבצע עסקאות מימון / רכישה בשלב הקרקע של פרויקטים במרכז הארץ, מהם ניתן ללמוד על שיעורי התשואה המבוקשים על ידם.

בעולם שוק השכירות המוסדי מפותח מאוד. עפ"י סקר של חברת CBRE לחודש ספטמבר 2025, התשואה על מתחמי דיור להשכרה בבריטניה שמרה על יציבות במהלך השנה החולפת (עד חודש ספטמבר).

לאור כל האמור, ובפרט הצפייה להתמתנות הריבית כפי שמשתקף בהודעות בנק ישראל והתשואה המשתקפת מתמחור שוק אגרות החוב, שיעורי הניכיון באומדן השווי בגישת החילוץ ללא שינוי ביחס להערכת השווי שנערכה למועד הקובע 31.12.2024.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.3. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת "דירה להשכיר", למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות אחזקה בקיזוז הכנסות מדמי אחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: "**שיעור ניכיון**") וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).

כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

8.4. קביעת שיעור ההיוון הראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, לא בוצעו עסקאות מכר של פרויקטים מסוג זה. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.4 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-7.0%.**

נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

2. **חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -**

ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשה בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

- עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 21.10.2025 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית השנייה של שנת 2024 הינם כדלקמן:

נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 7.0%.

לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.
לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

(וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.

- ✓ נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ התאמה למיסוי שונה – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרות מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן שיעור הניכיון הראוי למיזם (לתקופת ההנבה), בהתאמה לרמות הסיכון, בהתחשב בצמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6.25%.**

התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%**, מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן שדרוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[10]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

[10] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בגוש דן ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת מדירות המגורים בפרויקט הינה בגבולות **2.6%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 20% - 25% **- כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.15%-3.25%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של "דירה להשכיר", לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיוצ"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות. האמור הינו בשונה מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



<u>גידול ריאלי בהכנסות משכירות</u> -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הריאלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת "דירה להשכיר" לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

<u>גידול ערך ריאלי בשווי הדירות</u> –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ – 3.3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב מגמת עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9. גורמים ושיקולים

הנכס שבנדון מהווה **<u>פרויקט בשלבי הקמה</u>** למגורים להשכרה לטווח ארוך של "דירה להשכיר". לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע אומדן השווי נערך לנכס כגמור בגישת היוון תזרים המזומנים הצפוי על פי מודל DCF, ושימוש בגישת העלות לחילוץ לקרקע, תוך הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה בהתאם להתקדמות הבניה. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

- מיקום הפרויקט בצפון - מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר "שדה דב" ועתידה לכלול כ - 16,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור נלווים.
- שטח המגרש וצורתו.
- הפרויקט המתוכנן – תמהיל הדירות, שטחי המסחר, שטחי הבניה בפרויקט בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה ומסמכי הרישוי לפרויקט, סטנדרט הבניה ורמת הגמר המתוכננים.
- מצב תכנוני - זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות והוראות הגמישות הכלולות בהן לניוד שטחים בין טיפוסי הבינוי. אושרה תכנית עיצוב למתחם בו המגרש כלול.
- רישוי – התקבל היתר בניה לפרויקט בשלמות.
- זכויות – חכירה מהוונת רשומה לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

במסמכי המכרז קיימת הערה (מופיעה בכל המכרזים בשדה דב) כי ידוע ליזם כי קיימות מחלוקות משפטיות במתחם שטרם נפתרו. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי מגבלות אלו לא יביאו לדחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות.

כאמור, טרם נרשמה פרצלציה במתחם.

- מגבלת הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות -

במקביל להסכם החכירה נחתם הסכם עם חברת "דירה להשכיר" להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להתחיל עם סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5). מכירת יחידות דיור בשוק החופשי תתאפשר רק בתום תקופת ההנבה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגבלה על מכירת שטחי מסחר – היזם יהיה רשאי למכור שטחים אלו בתום ההקמה ולאחר האכלוס. ניתן למכור את שטחי המסחר כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות).

עמידה בתנאי המכרז – בהסכם חכירה נקבע כי המועד לסיום הקמת הפרויקט יהיה עד לתאריך 2.12.2025 (48 חודשים מהמועד הקובע – אישור וועדת מכרזים).

נציין כי במכרז סמוך שיצא מספר חודשים לאחר המכרז הנדון, תנאי המכרז כבר כוללים תקופת הקמה של 60 חודשים.

בהתאם להסכם הזיכיון מול "דירה להשכיר" נקבע כי היזם יחויב להשלים את בניית המתחם בתוך 48 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות (מועד מסירת המגרש בתאריך 8.4.2024).

כפי שנמסר לנו, החברה תפעל מול "דירה להשכיר" להארכת המועדים, מיד לאחר חתימה על הסכם קבלן לפרויקט בשלמות ויצירת הוודאות על לוחות הזמנים לסיום הפרויקט, כפי שפעלה בפרויקטים אחרים שהיא מקימה.

על פי ניסיון משרדנו חברת "דירה להשכיר" מקבלת את הבקשות לארכה ולא מטילה קנסות כאשר העיכובים נובעים מסוגיות תכנון, פיתוח, פתרון בעיות במתחם וכיו"ב.

- הסכם קבלן מבצע – טרם נחתם הסכם סופי, אולם בהתאם להודעת החברה נחתם מזכר הבנות עם חברת סולל בונה להקמת הפרויקט. לאור העובדה כי מדובר בהערכת שווי לנכס בהקמה אומדן השווי נערך בהתחשב בסיכום עם הקבלן.
- השקעות בפרויקט – בהתאם למידע שהועבר מהחברה, עד למועד הקובע בוצעו השקעות בסך של כ- 1,244,040,753 ₪ (כולל מע"מ ; בניכוי מס רכישה). התשלום כולל את עלויות רכישת הקרקע, הוצאות פיתוח שונות, עלויות הקמה ומימון.
- איכות סביבה – כפי שפורט לעיל, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מטרדים ו/או גורמי זיהום קרקע אשר עלולים להביא לירידת ערך ו/או לגרור עלויות מיוחדות.

זיהום וגזי קרקע - במגרש הנדון לא אותר זיהום קרקע. יחד עם זאת, אותרו ריכוזים של גז קרקע החורגים מערכי המטרה שנקבעו. לאור זאת, נקבע מפרט איטום ייעודי, אשר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה והוטמע בפרויקט כבר בשלבי החפירה ודיפון. בנוסף, לאורך כל תקופת ההקמה נערכות דגימות למי התהום במגרש לצורך איתור מזהמים. בהתאם לבדיקות שבוצעו סמוך למועד הקובע לחוות הדעת, לא אותרו חריגות.

ככל שיימצא במגרש הנדון זיהום קרקע, העלות לטיפול בזיהום תחול על רמ"י.

- מיסוי - הובא בחשבון כי על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ. בשל כך, לא ניתן לנכות מע"מ תשומות ממחיר רכישת הקרקע, עלויות הקמת הפרויקט וההוצאות השוטפות לניהול ותחזוקת הפרויקט.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

9.2. אומדן עלויות הקמה

החברה מקימה מתחמי דיור להשכרה. כמו כן, לחברה ניסיון רב בתכנון והקמה של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים.

בחנו את תקציב החברה להקמת הפרויקט.

התקציב כולל:

עלויות כלליות – אגרות בניה (היטלי הפיתוח שולמו במסגרת המכרז וקיים מכתב קיזוז מהרשות המקומית), פיקוח ותכנון ויועצים, חשמל, משפטיות ושיווק, תקורות וניהול, מימון (לרבות ערבויות ביצוע וקרקע), בצ"מ.

בניה ישירה – כאמור, החברה סיכמה עם קבלן מבצע (סולל בונה) את סכום ההתקשרות להסכם הבניה לפרויקט. עלות הקמה דומה למקובל בסביבה בפרויקטים למגורים בשוק החופשי.

תקציב העלויות שהובא בחשבון – כולל מע"מ.

9.3. רווח יזמי

שיעור הרווח היזמי המקובל בפרויקטים למגורים יכול לנוע בטווח של 15% - 25%, כתלות במורכבות וגודל (מרכיבי סיכון).

בפרויקטים בהם סיכוני השיווק נמוכים, כגון פרויקטים של מחיר למשתכן / מטרה בהם הדירות נמכרות לזכאי משרד השיכון מתוך רשימה, ובפרויקטים לדיור להשכרה, המאופיינים בתקופת שיווק קצרה וביקושים גבוהים לדירות הסטנדרטיות – מקובל כי שיעור הרווח היזמי הינו נמוך יותר ובגבולות 12%-15%.

במקרה שבנדון, בהתחשב במשך תקופת הבניה הצפוי (5-6 שנים), בהיקף הפרויקט, בשינויים בתשומות הבניה, ובהתחשב בכך שסוכמו תנאי ההתקשרות עם קבלן מבצע בסכום גבוה, הונח שיעור רווח יזמי בשיעור 20% מתוך שווי הנכס כגמור.

הערת הח"מ – שיעור הרווח היזמי עודכן כלפי מטה, משיעור של 25% בהערכת השווי הקודמת, וזאת לאור הסיכום עם קבלן מבצע ובפרט סכום ההתקשרות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>רווח יזמי עדכני למועד חוות הדעת</u> –

ביצענו חלוקה של רכיב הרווח היזמי בין שלבי התכנון, הקמה ואכלוס הפרויקט.

כמו כן, חישבנו את החלק שניתן לזקוף לאור ההתקדמות בתכנון והקמת הפרויקט.

מרכיב ייזום	שיעור	שיעור ביצוע	יתרה
תכנון	4.0%	4.0%	0.0%
הקמה	12.0%	1.3%	10.7%
שיווק	4.0%	0.0%	4.0%
סה"כ	**20.0%**	**5.3%**	**14.7%**

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה (שכונת כוכב הצפון, נווה אביבים ולי החדשה). המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (הנתונים כוללים מע"מ):

<u>מתחם שדה דב – שכונת אשכול</u>

<u>פרויקט RAINBOW</u> – (מגרש 111) הפרויקט כולל 6 בנייני בוטיק בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 40 קומות הגובל בנמל תל אביב, חוף תל ברוך ופארק הירקון, בסה"כ 480 יח"ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול שטחי ציבור לרבות חדר כושר, ספא ובריכות.

העסקאות להלן הינן מתוך בנייני הבוטיק בני 8-9 קומות וממגדל המגורים (לחלקם נוף לים):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.12.2025	2	4	52	₪ 4,232,000	₪ 81,385
31.12.2025	4	12	120	₪ 9,193,000	₪ 76,608
31.12.2025	3	5	67	₪ 6,300,000	₪ 94,030
18.12.2025	4	9	101	₪ 11,000,000	₪ 108,911
10.12.2025	4	8	85	₪ 7,500,000	₪ 88,235
8.12.2025	6	7	147	₪ 13,689,000	₪ 93,122
8.12.2025	4	26	123	₪ 10,462,242	₪ 85,059
4.12.2025	4	18	123	₪ 10,400,000	₪ 84,553
30.11.2025	4	13	123	₪ 10,250,000	₪ 83,333
27.11.2025	4	6	133	₪ 9,820,000	₪ 73,835
27.11.2025	4	25	118	₪ 10,050,000	₪ 85,169
26.11.2025	4	8	114	₪ 13,500,000	₪ 118,421
23.11.2025	3	3	75	₪ 6,000,000	₪ 80,000
23.11.2025	2	16	50	₪ 5,000,000	₪ 100,000
23.11.2025	4	30	123	₪ 10,850,000	₪ 88,211
20.11.2025	3	9	72	₪ 6,000,000	₪ 83,333
20.11.2025	5	6	122	₪ 10,700,000	₪ 87,705
19.11.2025	3	6	75	₪ 6,300,000	₪ 84,000
18.11.2025	2	4	51	₪ 4,615,000	₪ 90,490
16.11.2025	4	25	126	₪ 11,100,000	₪ 88,095
12.11.2025	4	21	126	₪ 10,673,648	₪ 84,711

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
11.11.2025	3	33	118	₪ 11,985,479	₪ 101,572
4.11.2025	3	17	88	₪ 7,100,000	₪ 80,682
4.11.2025	3	18	88	₪ 7,000,000	₪ 79,545
28.10.2025	2	7	58	₪ 5,042,820	₪ 86,945
23.10.2025	4	25	123	₪ 10,675,000	₪ 86,789
22.10.2025	1	1	30	₪ 2,526,000	₪ 84,200
22.10.2025	2	3	64	₪ 4,837,000	₪ 75,578
17.10.2025	4	3	93	₪ 7,777,777	₪ 83,632
29.9.2025	3	1	76	₪ 5,894,690	₪ 77,562
29.9.2025	3	2	76	₪ 6,011,090	₪ 79,093
21.9.2025	2	3	61	₪ 5,240,000	₪ 85,902
16.9.2025	1	7	30	₪ 3,000,000	₪ 100,000
16.9.2025	1	7	30	₪ 2,600,000	₪ 86,667
15.9.2025	3	34	77	₪ 6,964,035	₪ 90,442
15.9.2025	3	34	77	₪ 6,643,912	₪ 86,285
15.9.2025	4	34	120	₪ 9,883,981	₪ 82,367
9.9.2025	3	15	77	₪ 6,450,000	₪ 83,766
8.9.2025	2	7	45	₪ 4,550,000	₪ 101,111
7.9.2025	3	5	67	₪ 5,200,000	₪ 77,612
7.9.2025	3.5	6	86	₪ 7,800,000	₪ 90,698
4.9.2025	4	13	120	₪ 9,225,310	₪ 76,878
3.9.2025	4	21	123	₪ 9,950,000	₪ 80,894
31.8.2025	3	18	77	₪ 6,588,960	₪ 85,571
28.8.2025	3	12	76	₪ 6,200,000	₪ 81,579
28.8.2025	3	16	77	₪ 6,262,000	₪ 81,325
28.8.2025	5	4	121	₪ 10,235,300	₪ 84,589
27.8.2025	3	19	77	₪ 6,828,871	₪ 88,687
27.8.2025	4	19	123	₪ 10,304,962	₪ 83,780
17.8.2025	1	4	30	₪ 2,600,000	₪ 86,667
17.8.2025	1	5	30	₪ 2,650,000	₪ 88,333
17.8.2025	1	6	30	₪ 2,700,000	₪ 90,000
17.8.2025	1	3	30	₪ 2,550,000	₪ 85,000
7.8.2025	3	5	90	₪ 7,331,250	₪ 81,458
4.8.2025	6	5	148	₪ 11,700,000	₪ 79,054

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט ASHIRA – (מגרש 110) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות, בסך הכל 406 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט כולל שטחי מסחר, חדר כושר וספא במתחם.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
30.12.2025	4	4	102	₪ 7,250,000	₪ 71,078
30.12.2025	4	4	103	₪ 7,350,000	₪ 71,359
29.12.2025	4	16	102	₪ 6,800,000	₪ 66,667
29.12.2025	5	6	116	₪ 7,720,000	₪ 66,552
29.12.2025	5	4	116	₪ 7,070,000	₪ 60,948
29.12.2025	5	5	116	₪ 7,070,000	₪ 60,948
28.12.2025	4	5	103	₪ 7,350,000	₪ 71,359
22.12.2025	5	25	157	₪ 14,000,000	₪ 89,172
22.12.2025	5	25	158	₪ 14,000,000	₪ 88,608
3.12.2025	4	13	98	₪ 8,000,000	₪ 81,633
1.12.2025	3	1	73	₪ 5,100,000	₪ 69,863
6.11.2025	3	4	58	₪ 4,900,000	₪ 84,483
2.11.2025	3	24	75	₪ 7,500,000	₪ 100,000
23.10.2025	3	2	73	₪ 5,100,000	₪ 69,863
30.9.2025	3	2	77	₪ 6,000,000	₪ 77,922
25.9.2025	3	5	74	₪ 5,700,000	₪ 77,027
17.9.2025	3	4	67	₪ 5,400,000	₪ 80,597
27.8.2025	4	18	113	₪ 10,275,000	₪ 90,929
13.7.2025	4	10	98	₪ 8,900,000	₪ 90,816
19.6.2025	4	12	98	₪ 10,100,000	₪ 103,061
19.6.2025	4	11	98	₪ 9,000,000	₪ 91,837
18.6.2025	5	12	104	₪ 10,400,000	₪ 100,000
27.5.2025	2	6	49	₪ 4,000,000	₪ 81,633
27.4.2025	3	1	72	₪ 5,368,000	₪ 74,556
20.4.2025	6	19	136	₪ 12,000,000	₪ 88,235
26.2.2025	5	11	104	₪ 10,500,000	₪ 100,962
24.2.2025	4	13	98	₪ 8,169,231	₪ 83,360
24.2.2025	4	12	99	₪ 8,169,000	₪ 82,515
18.2.2025	3	3	77	₪ 6,400,000	₪ 83,117
28.1.2025	4	1	98	₪ 9,278,632	₪ 94,680

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט UTOPIA – (מגרש 103) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7 ו-9 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 35 קומות, בסך הכל 337 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול דירות בתמהיל מגוון של 2-5 חד׳ ודירות פנטהאוז, כמו כן, הפרויקט יכלול שירותים לרווחת הדיירים כגון - חדר כושר, ספא, בריכות שחיה ועוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
18.8.2025	4	23	96	₪ 8,540,500	₪ 88,964
4.2.2025	4	1	118	₪ 10,520,000	₪ 89,153
24.12.2024	3	16	88	₪ 7,700,000	₪ 87,500
18.11.2024	5	28	161	₪ 18,400,000	₪ 114,286
4.11.2024	2	10	51	₪ 4,083,843	₪ 80,075
30.9.2024	2	6	58	₪ 5,210,800	₪ 89,841
4.9.2024	2	20	52	₪ 4,296,334	₪ 82,622
4.9.2024	2	21	52	₪ 4,359,543	₪ 83,837
31.7.2024	2	15	52	₪ 4,147,956	₪ 79,768
31.7.2024	2	11	51	₪ 4,226,993	₪ 82,882
31.7.2024	2	6	58	₪ 4,560,053	₪ 78,622
31.7.2024	2	13	51	₪ 3,924,012	₪ 76,941
29.7.2024	2	16	52	₪ 4,505,276	₪ 86,640
3.7.2024	2	23	51	₪ 4,292,110	₪ 84,159
3.7.2024	2	10	51	₪ 3,990,708	₪ 78,249
3.7.2024	2	20	51	₪ 4,159,110	₪ 81,551
26.6.2024	2	17	52	₪ 4,420,972	₪ 85,019
26.6.2024	2	19	52	₪ 4,289,014	₪ 82,481

פרויקט DIMRIYAMA – (מגרש 107) פרויקט הכולל ארבעה בניינים בני 9-39 קומות.

- בפרויקט מוצעות דירות 2 חדרים בשטח של 51 מ״ר + 6.7 מ״ר מרפסת בקומה ראשונה תמורת **3,750,000** ₪.
- דירת 2 חדרים בשטח של 60 מ״ר + 8.5 מ״ר מרפסת בקומה ראשונה מוצעת תמורת **4,200,000** ₪.

תוספת חניה תמורת 350,000 ₪ ; מחסן לפי 15,000 ₪ למ״ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט לוינשטין & מטרופוליס & מבנה - (מגרש 110) הפרויקט כולל בניין מרקמי בן 9 קומות ומעליו שני מגדלונים בני 17 קומות, הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת קרקע מסחרית, סה"כ בפרויקט 230 יח"ד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
31.12.2025	2	6	39	8	₪ 2,662,435	₪ 68,268
31.12.2025	2	3	43	9	₪ 2,686,464	₪ 62,476
31.12.2025	2	2	43	9	₪ 2,627,328	₪ 61,101
31.12.2025	3	2	65	11	₪ 4,077,353	₪ 62,729
31.12.2025	3	2	72	12	₪ 4,501,045	₪ 62,515
31.12.2025	2	5	40	8	₪ 2,635,776	₪ 65,894
31.12.2025	3	3	72	12	₪ 4,538,776	₪ 63,039
31.12.2025	2	2	40	8	₪ 2,458,368	₪ 61,459
28.12.2025	2	2	49	8	₪ 2,953,768	₪ 60,281
25.12.2023	2	5	39	8	₪ 2,592,691	₪ 66,479
25.12.2025	3	6	61	18	₪ 4,258,650	₪ 69,814
23.12.2025	2	2	39	9	₪ 2,817,224	₪ 72,237
23.12.2025	2	6	40	8	₪ 2,694,909	₪ 67,373
23.12.2025	2	7	40	2	₪ 2,754,045	₪ 68,851
22.12.2025	2	2	46	10	₪ 2,720,958	₪ 59,151
22.12.2025	2	3	46	10	₪ 2,780,319	₪ 60,442
22.12.2025	2	7	39	2	₪ 2,721,804	₪ 69,790
21.12.2025	3	7	83	4	₪ 5,180,279	₪ 62,413
18.12.2025	3	4	61	18	₪ 4,134,465	₪ 67,778
15.12.2025	4	6	122	17	₪ 7,431,459	₪ 60,914
15.12.2025	3	6	83	12	₪ 5,127,993	₪ 61,783
14.12.2025	1	3	35	9	₪ 2,426,641	₪ 69,333
14.12.2025	3	6	72	12	₪ 4,732,504	₪ 65,729
11.12.2025	2	5	43	9	₪ 2,815,953	₪ 65,487
9.12.2025	2	7	41	3	₪ 2,815,107	₪ 68,661
8.12.2025	2	1	39	8	₪ 2,356,146	₪ 60,414
7.12.2025	2	3	39	8	₪ 2,887,504	₪ 74,039
5.12.2025	2	3	40	8	₪ 2,517,501	₪ 62,938
1.12.2025	2	1	40	8	₪ 2,408,199	₪ 60,205
30.11.2025	3	3	83	12	₪ 4,931,909	₪ 59,421
30.11.2025	2	5	46	10	₪ 2,887,526	₪ 62,772

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.2. היצע לדמי שכירות

הובאו נתונים לדמי שכירות למגורים בבניינים חדשים בשכונות כוכב הצפון, ל' החדשה וצפון הישן. הנתונים מאתר יד 2, WINWIN ומידע המצוי במשרדנו (הנתונים כוללים מע"מ):

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
2 חדרים							
לוי אשכול 18	2	3	72	4	₪ 7,900	₪ 110	חדשה, מרוהטת, פרויקט עם בריכה. חד"כ ושמירה, כולל חניה פרטית.
הושע	2	3	65	10	₪ 14,000	₪ 215	חדשה,כולל חניה פרטית.
הושע 18	2	4	75	(*)	₪ 12,000	₪ 160	דירה חדשה, מרוהטת,3 כיווני אוויר לים.
ויצמן 86	2	4	52	14	₪ 8,500	₪ 163	חדשה מקבלן, חניה אחת.
ויצמן 80	2	4	45	12	₪ 8,000	₪ 178	חדשה מקבלן, חניה אחת.
3 חדרים							
ש"י עגנון	3	2	85	9	₪ 15,000	₪ 176	חדשה, 2 חניות עוקבות, חד"כ, בריכה, סאונות, מרוהטת.
לוי אשכול	3	2	90	(*)	₪ 10,000	₪ 111	
לוי אשכול	3	2	115	(*)	₪ 13,500	₪ 117	חדשה.
אוסישקין	3	3	73	(*)	₪ 10,950	₪ 150	אחרי תמ"א.
ירמיהו 29	3	2	72	(*)	₪ 12,000	₪ 167	חדשה.
בן יהודה 250	3	4	66	(*)	₪ 9,500	₪ 144	אחרי תמ"א.
אייזק שטרן 5	3	1	82	15	₪ 10,500	₪ 128	חדשה.
4 חדרים							
ש"י עגנון 28	4	6	101	23	₪ 25,000	₪ 248	פרויקט הפילהרמונית, 2 חניות ומחסן.
ש"י עגנון 23	4	2	130	16	₪ 23,000	₪ 177	
כוכב הצפון	4	2	120	(*)	₪ 24,000	₪ 200	חדשה, נוף לים, פרויקט יוקרתי.
יהודה עמיחי	4	1	112	(*)	₪ 15,000	₪ 134	חדשה, משופצת אדריכלית.
אייזק שטרן	4	4	100	24	₪ 18,000	₪ 180	חדשה מקבלן, 2 חניות.
יובל נאמן	4	3	120	12	₪ 15,000	₪ 125	חדשה, חניה אחת.
תכנית ל'	4	3	110	14	₪ 11,500	₪ 105	חדשה, 2 חניות ומחסן.
5 חדרים							
מאיר יערי	5	7	130	40	₪ 27,000	₪ 208	חדשה, כולל 2 חניות.
מאיר יערי	5	2	128	22	₪ 21,000	₪ 164	חדשה, כולל 2 חניות.
מאיר יערי	5	6	128	42	₪ 27,000	₪ 211	חדשה, כולל 2 חניות.
כוכב הצפון	5	2	140	14	₪ 20,000	₪ 143	חדשה, כולל 2 חניות.
כוכב הצפון	5	15	133	15	₪ 20,000	₪ 150	חדשה, כולל 2 חניות, בניין עם בריכה.
אייזק שטרן 20	5	7	140	(*)	₪ 19,000	₪ 136	חדשה, כולל 2 חניות.
אייזק שטרן 18	5	7	137	10	₪ 18,900	₪ 138	חדשה, כולל 2 חניות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
דירות מיוחדות							
מאיר יערי	3	12	80	75	18,000 ₪	225 ₪	פנטהאוז, 2 חניות תת"ק ומחסן.
מאיר יערי	4	6	110	25	17,500 ₪	159 ₪	חדשה, מיני פנט'.
כוכב הצפון	5	6	250	50	40,000 ₪	160 ₪	חדשה, 2 חניות ומחסן, מעוצבת
כוכב הצפון	5	8	140	20	22,000 ₪	157 ₪	חדשה, דופקלס 2 חניות ומחסן.
תכנית ל'	6	11	220	55	26,000 ₪	118 ₪	חדשה, פנט' מפלס אחד,3 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי	3	קרקע	100	150	13,000 ₪	130 ₪	דירת גן דופלקס, חדשה ומשודרגת
כוכב הצפון	5	5	250	70	48,000 ₪	192 ₪	חדשה, פרויקט סביוני רמת אביב מיוחדת.

(*) לא אותר המידע.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10.3. נתוני השוואה מסחר

<u>עסקאות מכר בשדרת איינשטיין</u>:

- בהתאם לדיווח בעיתונות ומידע המצוי במשרדנו, בתאריך 1.5.2024 רכשה חברת כלל מחצית משלושה מרכזים מסחריים ברחוב איינשטיין, בשטח ברוטו של 7,700 מ״ר לשימושי מסחר, תעסוקה ואחסנה, תמורת 257,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ-58,500 ₪ למ״ר בנוי אקו׳. העסקה כוללת תמורה נוספת של 21,000,000 ₪ תמורת 140 מקומות חניה – המשקף מחיר של כ-150,000 ₪ למקום חניה.
- בהתאם לדיווח של קבוצת חג׳ג׳ מתאריך 13.6.2022, מכרה החברה 75% מהזכויות בשטחי המסחר בשני פרויקטים של החברה ברחוב איינשטיין –
  - פרויקט בהיקף של כ – 9,800 מ״ר אשר יבנה ב – 4 מפלסים (קרקע, גלריה, קומה עליונה ומפלס משוקע) וכ – 150 מקומות חניה;
  - פרויקט בהיקף של כ – 4,700 מ״ר אשר יבנה בשני מפלסים (קרקע ומרתף) וכ – 70 מקומות חניה.

  סך התמורה 385,000,000 ₪ בתוספת מע״מ. בנטרול מרכיב החניה, העסקה משקפת מחיר של כ – 40,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

<u>שומות מכריעות</u>:

להלן פסיקות שמאים מכריעים כפי שפסקו לאומדן שווי מ״ר מבונה למועד אישור תכנית תא/מק/4695 – מועד קובע 7.2.2020:

שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה
עומר סראחן	28,200 ₪
בועז קוט	28,500 ₪
גיא צדיק	30,000 ₪

<u>הסכמי שכירות</u>:

בהתאם למידע המצוי במשרדנו לגבי פרויקט ברחוב איינשטיין (ללא מע״מ):

סוג	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
תחום המזון	40	380 ₪
	40	400 ₪
	178	360 ₪
	116	360 ₪
	66	360 ₪
	178	360 ₪
יחידה מסחרית	576	300 ₪
	551	370 ₪
	316	350 ₪
	80	380 ₪
	235	345 ₪

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.4. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט המכרזים</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה (1)
206/2025	31.12.2025	קרית המסלולים, הרצליה	326	קבוצת אביב	₪ 146,116,682	₪ 33,183,318	₪ 467,868	6.55%
298/2024	24.12.2025	שיכון רופאים, רמת גן (2)	399	אשטרום	₪ 214,210,700	₪ 177,669,269	₪ 620,224	6.79%
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 23,737,081	₪ 316,714	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
49/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא ודורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%

(1) בנטרול שווי לשימושים נוספים כדוגמת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים למכירה ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה ומחיר קרקע ליח"ד המוצגים הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז. הפרויקט בשלמות כולל 1,189 יח"ד וכ – 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>עסקאות נוספות</u> -

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

  בתאריך 8.9.2023 דיווחה חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024 של קרן הריט אזורים ליווינג מכרה החברה חלק מזכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועלת להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

  העסקה משקפת שווי קרקע לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

  מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.5. נתוני השוואה – קרקע שוק חופשי במתחם שדה דב – אינדיקציה בלבד

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרז מס' 277/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2103	6,958	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
			מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
			מסחר	45	1,656	110				
			חניון				27,500			
2	2206	8,498	מגרים - מגדלי	20	17,272	8,360	1,320	220	19,912	91
			מגורים - מרקמי	9	8,322	2,862	636	106	9,594	91
			מסחר	20	2,401	157				
			תעסוקה	20	3,491	616				
			חניון				30,000			
3	2208	6,153	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	6,202	2,133	474	79	7,150	91
			מסחר	45	2,022	163				
			תעסוקה	45	2,935	518				
			חניון				22,500			
4	2226	7,124	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,987	2,403	534	89	8,055	91
			מסחר	45	2,016	140				
			תעסוקה	45	2,925	517				
			חניון				28,000			
5	2227	4,436	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,438	2,214	492	82	7,422	91
			מסחר	45	1,263	82				
			תעסוקה	45	1,820	323				
			חניון				17,000			
6	2255	5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	1,884	648	144	24	2,172	91
			מסחר	45	1,663	112				
			תעסוקה	45	2,410	423				
			מבנים ומוסדות ציבור	45	1,074					
			חניון				23,000			
7	2270	4,924	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	16,000	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	7,223	2,484	1,548	92	8,327	91
			מסחר	45	1,400	91	552			
			תעסוקה	45	2,020	360				
			חניון				19,000			

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 791,884,333	₪ 56,150,499	₪ 848,034,832	₪ 809,946,832	₪ 1,910,252	₪ 21,105
2	₪ 545,555,555	₪ 49,584,682	₪ 595,140,237	₪ 531,703,237	₪ 1,630,992	₪ 18,020
3	₪ 748,403,181	₪ 59,312,386	₪ 807,715,567	₪ 754,303,567	₪ 1,726,095	₪ 19,071
4	₪ 554,579,555	₪ 49,903,840	₪ 604,483,395	₪ 551,231,395	₪ 1,588,563	₪ 17,552
5	₪ 688,888,888	₪ 45,120,286	₪ 734,009,174	₪ 700,674,174	₪ 2,060,806	₪ 22,769
6	₪ 591,555,555	₪ 52,196,003	₪ 643,751,558	₪ 610,608,778	₪ 1,598,452	₪ 17,661
7	₪ 756,616,026	₪ 46,941,071	₪ 803,557,097	₪ 766,597,097	₪ 2,190,277	₪ 24,200

העסקאות משקפות את מצב הפיתוח ואת המיקום במרכז מתחם שדה דב.

ניכוי שווי לשימושים הנוספים לפי – זכויות למסחר - 20,000 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק (עיקרי + 15%) ; זכויות לתעסוקה – 2,000 ₪ למ"ר ברוטו ; עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪ (כולל מע"מ).

העסקאות משקפות מחיר ממוצע של כ – 20,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת למגורים ; כ - 1,800,000 ₪ קרקע ליח"ד.

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.6. נתוני השוואה – קרקע דיור להשכרה במתחם שדה דב

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 276/2024 + 284/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2203	מגורים ותעסוקה	3,678	מגרים - מגדלי	20	7,066	3,420	540	90	8,146	91
				מגורים - מרקמי	9	3,297	1,134	252	42	3,801	91
				מסחר		1,055	70				
				תעסוקה		1,516	268				
				חניון				14,500			
2	2207		5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
				מגורים - מרקמי	9	4,082	1,404	312	52	4,706	91
				מסחר		1,663	109				
				תעסוקה		2,409	425				
				מבנים ומוסדות ציבור		1,201					
				חניון				23,000			
3	2102	מגורים ומסחר	7,067	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
				מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
				מסחר		1,656	110				
				חניון				28,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 425,753,614	₪ 366,049,644	**675,368** ₪	**7,462** ₪
2						
3	₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 247,369,013	₪ 209,281,013	**493,587** ₪	**5,453** ₪

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 26.3.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 273/2024 + 282/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/2/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	3202	מגורים ותעסוקה	3,432	מגרים - מגדלי	9	7,605	3,579	570	95	8,745	92
				מגורים - מרקמי	20	3,234	1,078	240	40	3,714	93
				תעסוקה		1,163	388				
				מסחר		990	110				
				חניון				13,000			
2	3209	מגורים ותעסוקה	3,607	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	2,830	954	210	35	3,250	93
				תעסוקה		1,271	424				
				מסחר		1,170	130				
				חניון				14,000			
3	3208	מגורים ותעסוקה	6,476	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	8,328	2,816	618	103	9,564	93
				מסחר		1,170	130				
				תעסוקה		2,663	888				
				מבנים ומוסדות ציבור		525	225				
				חניון				25,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 247,866,078	₪ 193,374,078	**₪ 495,831**	**₪ 5,373**
2						
3	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 240,791,741	₪ 214,302,241	**₪ 663,474**	**₪ 7,198**

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום נתוני השוואה דיור להשכרה ממתחמי שדה דב</u> -

מתקבל ממוצע בגבולות 582,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

מניתוח נתוני המכרזים ותנאיהם עולה כי נדרשות התאמות -

א. תקרת המקסימום לשכירות מפוקחת – לגבי המגרשים ששווקו במכרז הנוכחי, נקבעה תקרת דמי שכירות מפוקחת לפי מכפיל 1.1 לגובה דמי השכירות הממוצעים בארץ לדירות 4-5 חדרים, בהתאם לנתוני הלמ״ס, אשר נכון למועד המכרז עומדים על 7,241 ₪ (לכלל סוגי הדירות). חושב הערך הנוכחי הנקי לתקופת ההנבה של ההפרש בדמי השכירות בין המיזמים. רכיב זה מבטא התאמה בגבולות 175,000 ₪ ליח״ד.

ב. התאמה לעלויות המימון – כוללת התייחסות לשני רכיבים: עלות המימון לקרקע לתקופת הפיתוח והתכנון בין היתר בהתחשב בדרישה לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה, ובהתאם לתנאי התשלום במכרז; עלות עודפת לתקופת הבניה המושפעת ממאפייני הבינוי (מגדלים 45 ק׳) והתארכות תקופת ההקמה, ללא תזרים הכנסות. סה״כ בגבולות 150,000 ₪.

ג. התאמות נוספות – היקפי עירוב השימושים, מאפייני הבינוי, סיכונים ואי ודאות לתקופת הפיתוח.

בהתחשב בכל האמור מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,000,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

כאמור ניתוח הנתונים הינו לצרכי בקרה בלבד. בהתחשב בכך שמדובר בנכס בהקמה ובהתחשב בתנאי ההתקשרות עם הקבלן המבצע, אומדן שווי הנכס הינו בגישת החילוץ בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11. תחשיב – מרכיב מגורים להשכרה

11.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

אומדן שווי הפרויקט כבנוי ייערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

<u>תחשיב ערך הגרט</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שני סוגי בינוי עיקריים – בינוי מרקמי הכולל 6-7 יח״ד בקומה טיפוסית ובינוי במגדל מגורים הכולל 5-6 יח״ד בקומה טיפוסית.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, שטח הדירות, שטח המרפסות, מפרט טכני, מיקום מעל מסחר, תקן חניה, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי בבינוי מרקמי כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
דירת 2 חד׳	48	₪ 69,000
דירת 3 חד׳	73	₪ 64,500
דירת 4 חד׳	101	₪ 62,500
דירת 5 חד׳	121	₪ 61,500

(1) השווי מגלם מרפסות, והצמדות של מקום חניה ומחסן.

(2) בוצעו התאמות לקומות ודירות מיוחדות – פנטהאוזים ודירות הכוללות דיורית.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוגי בינוי:</u>

<u>בינוי מרקמי – טיפוס B</u>

סוג דירה	קומות	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	מרפסת בממוצע במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
דירת 2 חד׳	1-7	14	48	5	₪ 3,420,000	₪ 47,880,000
דירת 3 חד׳	1-7	7	73	9	₪ 4,810,000	₪ 33,670,000
דירת 3 חד׳	1-7	7	82	15	₪ 5,430,000	₪ 38,010,000
דירת 4 חד׳	1-7	7	101	9	₪ 6,450,000	₪ 45,150,000
דירת 4 חד׳	1-7	7	113	16	₪ 7,180,000	₪ 50,260,000
פנטהאוז 4 חד׳	8	1	152	121	₪ 10,650,000	₪ 10,650,000
פנטהאוז 5 חד׳	8	1	161	109	₪ 11,070,000	₪ 11,070,000
סה״כ לבניין		**44**	**3,569**	**649**		**₪ 236,690,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי – טיפוס C

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	₪ 3,620,000	₪ 54,300,000
דירת 2 חד'	5	1	53	27	₪ 4,120,000	₪ 4,120,000
דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	₪ 5,040,000	₪ 60,480,000
דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	₪ 6,390,000	₪ 44,730,000
דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	₪ 6,890,000	₪ 48,230,000
דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	₪ 7,650,000	₪ 53,550,000
פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	₪ 10,660,000	₪ 10,660,000
פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	₪ 15,010,000	₪ 15,010,000
סה"כ לבניין		**51**	**4,433**	**755**		**₪ 291,080,000**

מגדל – טיפוס A

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	₪ 4,120,000	₪ 37,080,000
דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	₪ 3,810,000	₪ 152,400,000
דירת 3 חד'	2-35	58	77	12	₪ 5,700,000	₪ 330,600,000
דירת 4 חד'	1-36	36	98	14	₪ 7,050,000	₪ 253,800,000
דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	₪ 7,530,000	₪ 150,600,000
דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	₪ 8,310,000	₪ 33,240,000
דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	₪ 9,140,000	₪ 283,340,000
דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	₪ 11,700,000	₪ 70,200,000
דירת 5 חד'	36	2	144	19	₪ 10,730,000	₪ 21,460,000
דירת 3 חד' (1)	25-36	12	125	16	₪ 9,470,000	₪ 113,640,000
דירת 4 חד' (1)	25-30	6	160	27	₪ 11,460,000	₪ 68,760,000
פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	₪ 9,590,000	₪ 9,590,000
פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	₪ 10,560,000	₪ 10,560,000
פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	₪ 12,480,000	₪ 12,480,000
פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	₪ 13,820,000	₪ 13,820,000
פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	₪ 13,710,000	₪ 13,710,000
סה"כ לבניין		**229**	**21,688**	**3,434**		**₪ 1,575,280,000**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום אומדן שווי הדירות</u>:

בניין	סה"כ
A - מגדל	₪ 1,575,280,000
B - מרקמי	₪ 236,690,000
C - מרקמי	₪ 291,080,000
סה"כ	**₪ 2,103,050,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים מדמי שכירות

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

<u>עקרונות התחשיב</u>

- תזרים לתקופת שכירות – 20 שנים (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- אומדן הכנסות מדמ"ש – בהתאם לנתוני ההשוואה לדירות דומות בסביבה, מיקום, שטח, סטנדרט בניה, חניה וכיו"ב.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% ; שכירות מפוקחת – 99.5%. שיעורי התפוסה בהתאם למידע שנצבר במשרדנו מליווי פרויקטים מאוכלסים דומים, מביאים בחשבון את שיעור התחלופה השנתי הממוצע ותקופת האכלוס הממוצעת המחודשת.
- עלויות ניהול של הפרויקט – אמדנו את עלות הניהול השנתית על פי המידע הקיים במשרדנו מפרויקטים דומים בגבולות 14 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח. סה"כ עלות בגבולות 4,988 אלפי ₪ לשנה כולל מע"מ.

  סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) ולפי – 10 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית ו- 5.3 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת צמוד למדד, ובתוספת מע"מ וסה"כ כ – 3,410 אלפי ₪.

  סך גירעון הניהול השנתי של הפרויקט בחלופה זו מוערך בכ – 1,578 אלפי ₪.
- קרן שדרוג ושיפוץ – עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית להנבה – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכ"ד: מגורים – 2.0%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.

- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2.0% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בשכונה חדשה ומתפתחת בסביבה מבוקשת בעיר, בנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע' 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) והדירות יימכרו בתקופה של שנתיים.

  עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.15% בתוספת מע"מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%.

<u>אומדן הכנסות משכירות דירות המגורים (תפוסה מלאה)</u>:

אומדן ההכנסות נערך בהתבסס על נתוני ההשוואה בביצוע התאמות נדרשות (בעיקר מיקום בשכונה, שטחי דירות ומאפייני בינוי), בחלוקה לבינוי מרקמי ומגדל:

<u>בינוי מרקמי – טיפוס B</u>

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 3 חד'	1-7	7	82	15	₪ 12,100	₪ 84,700	₪ 1,016,400
	דירת 4 חד'	1-7	7	113	16	₪ 15,400	₪ 107,800	₪ 1,293,600
	פנטהאוז 4 חד'	8	1	152	121	₪ 23,200	₪ 23,200	₪ 278,400
	פנטהאוז 5 חד'	8	1	161	109	₪ 23,700	₪ 23,700	₪ 284,400
סה"כ חופשית			**16**	**1,678**	**446**		**₪ 239,400**	**₪ 2,872,800**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	14	48	5	₪ 6,300	₪ 88,200	₪ 1,058,400
	דירת 3 חד'	1-7	7	73	9	₪ 8,600	₪ 60,200	₪ 722,400
	דירת 4 חד'	1-7	7	101	9	₪ 11,200	₪ 78,400	₪ 940,800
סה"כ מפוקחת			**28**	**1,891**	**203**		**₪ 226,800**	**₪ 2,721,600**
סה"כ לבניין B			**44**	**3,569**	**649**		**₪ 466,200**	**₪ 5,594,400**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי – טיפוס C

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	₪ 14,800	₪ 103,600	₪ 1,243,200
	דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	₪ 16,000	₪ 112,000	₪ 1,344,000
	פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	₪ 22,600	₪ 22,600	₪ 271,200
	פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	₪ 31,900	₪ 31,900	₪ 382,800
סה"כ חופשית			**16**	**1,997**	**422**		₪ **270,100**	₪ **3,241,200**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	₪ 6,700	₪ 100,500	₪ 1,206,000
	דירת 2 חד'	5	1	53	27	₪ 7,400	₪ 7,400	₪ 88,800
	דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	₪ 9,000	₪ 108,000	₪ 1,296,000
	דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	₪ 11,100	₪ 77,700	₪ 932,400
סה"כ מפוקחת			**35**	**2,436**	**333**		₪ **293,600**	₪ **3,523,200**
סה"כ לבניין C			**51**	**4,433**	**755**		₪ **563,700**	₪ **6,764,400**

מגדל – טיפוס A

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 3 חד'	2-35	32	78	13	₪ 12,200	₪ 390,400	₪ 4,684,800
	דירת 4 חד'	1-36	12	100	10	₪ 14,800	₪ 177,600	₪ 2,131,200
	דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	₪ 16,000	₪ 320,000	₪ 3,840,000
	דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	₪ 17,600	₪ 70,400	₪ 844,800
	דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	₪ 18,800	₪ 582,800	₪ 6,993,600
	דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	₪ 23,900	₪ 143,400	₪ 1,720,800
	דירת 5 חד'	36	2	144	19	₪ 21,500	₪ 43,000	₪ 516,000
	דירת 3 חד' (1)	25-36	12	125	16	₪ 19,700	₪ 236,400	₪ 2,836,800
	דירת 4 חד' (1)	25-30	6	160	27	₪ 23,500	₪ 141,000	₪ 1,692,000
	פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	₪ 18,100	₪ 18,100	₪ 217,200
	פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	₪ 19,800	₪ 19,800	₪ 237,600
	פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	₪ 26,100	₪ 26,100	₪ 313,200
	פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	₪ 27,100	₪ 27,100	₪ 325,200
	פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	₪ 26,800	₪ 26,800	₪ 321,600
סה"כ חופשית			**130**	**14,934**	**2,505**		₪ **2,222,900**	₪ **26,674,800**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	₪ 7,000	₪ 63,000	₪ 756,000
	דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	₪ 6,900	₪ 276,000	₪ 3,312,000
	דירת 3 חד'	2-35	26	75	11	₪ 9,400	₪ 244,400	₪ 2,932,800
	דירת 4 חד'	1-36	24	98	16	₪ 11,600	₪ 278,400	₪ 3,340,800
סה"כ מפוקחת			**99**	**6,755**	**929**		₪ **861,800**	₪ **10,341,600**
סה"כ למגדל A			**229**	**21,688**	**3,434**		₪ **3,084,700**	₪ **37,016,400**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סיכום אומדן הכנסות:

שכירות	סה"כ הכנסה שנתית	סה"כ דמי ניהול
חופשית	₪ 32,788,800	₪ 2,634,994
מפוקחת	₪ 16,586,400	₪ 831,668
סה"כ	**₪ 49,375,200**	**₪ 3,466,662**

תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 30,493,584	₪ 15,674,148	₪ 3,236,470	-₪ 4,988,008		₪ 44,416,194
2	₪ 32,261,556	₪ 16,503,468	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008		₪ 47,186,819
3	₪ 32,521,191	₪ 16,503,468	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008		₪ 47,446,454
4	₪ 32,914,551	₪ 17,513,612	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008		₪ 48,849,958
5	₪ 33,444,309	₪ 17,513,612	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008		₪ 49,379,717
6	₪ 34,113,196	₪ 17,513,612	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 48,519,323
7	₪ 34,795,460	₪ 18,585,585	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 50,273,560
8	₪ 35,491,369	₪ 18,585,585	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 50,969,469
9	₪ 36,201,196	₪ 18,585,585	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 51,679,297
10	₪ 36,925,220	₪ 18,585,585	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 52,403,321
11	₪ 37,663,724	₪ 20,117,635	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 54,673,875
12	₪ 38,416,999	₪ 20,117,635	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 55,427,150
13	₪ 39,185,339	₪ 20,117,635	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 56,195,490
14	₪ 39,969,046	₪ 21,348,996	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 58,210,557
15	₪ 40,768,427	₪ 21,348,996	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 59,009,938
16	₪ 41,583,795	₪ 21,348,996	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 59,825,306
17	₪ 42,415,471	₪ 22,655,725	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 61,963,711
18	₪ 43,263,780	₪ 22,655,725	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 62,812,021
19	₪ 44,129,056	₪ 22,655,725	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 63,677,296
20	₪ 45,011,637	₪ 22,655,725	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,008	-₪ 1,529,280	₪ 64,559,877
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.25%**	**₪ 588,759,764**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שווי הגרט וסיכום התחשיב:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 2,103,050,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.486
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 3,082,615,127**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.34
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 1,039,201,068**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 1,627,960,832**

אומדן שווי הנכס משקף שיעור תשואה[11] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.3%** שיעור זה אף גבוהה מהטווח העליון של 'שיעור ההיוון הכולל' הראוי לפרויקט כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים כמפורט לעיל בסע' 8.4 ותואם את שלב הפרויקט.

11.3. אומדן עלויות ההקמה לפרויקט (ללא מסחר)

כלליות	₪ 67,090,000
בניה ישירה	₪ 823,767,995
מימון (1)	₪ 164,910,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 1,055,767,995**
בניכוי השקעות המשויכות למרכיב ההשכרה	-₪ 113,870,646
סה"כ יתרת עלויות הקמה	**₪ 941,897,349**

(1) מימון – אומדן ראשוני מבוסס על הון עצמי בשיעור 25% מעלויות הפרויקט, עמלת ליווי בשיעור 0.4%, עמלת אי ניצול 0.3%, ריבית – פריים + 0.5%.

11.4. יתרת רווח יזמי

רווח יזמי	**₪ 208,711,060**

11.5. חילוץ לשווי הנכס במצבו

שווי הנכס כגמור	₪ 1,627,960,832
בניכוי רווח יזמי	-₪ 208,711,060
בניכוי יתרת עלויות הקמה (ללא קרקע)	-₪ 941,897,349
יתרה לקרקע כולל מע"מ למרכיב דיור להשכרה	**₪ 477,400,000**
יתרה ללא מע"מ (1), במעוגל	**₪ 410,200,000**

(1) בנטרול מרכיב הוצאות הפיתוח בסך של כ-36,729 אלפי ₪ (החלק המיוחס למגורים) אשר לגביו אין התחשבנות מע"מ.

[11] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפוקחים ובהנחה של תפוסה מלאה; מכנה – שווי הנכס שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

אומדן השווי המתקבל בנטרול הכרה בהשקעות ורווח יזמי חלקי בגבולות 805,000 ₪ לקרקע ליח"ד להשכרה, אשר משקף כ – 40% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי כפי שמתקבל במכרזים האחרונים לאחר התאמות למצב הפיתוח, זמניות וסטטוס התכנון בקרקע הנדונה ובהתאם לתנאי התשלום במכרזים (ראו להרחבה סע' 10.5-10.6 לעיל).

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס (כולל מע"מ) –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	₪ 324,700,000	₪ 372,300,000	₪ 422,000,000	₪ 472,400,000	₪ 525,100,000
6.25%	**5.25%**	₪ 375,400,000	₪ 425,300,000	**₪ 477,400,000**	₪ 530,300,000	₪ 585,500,000
6.00%	**5.00%**	₪ 428,600,000	₪ 480,900,000	₪ 535,500,000	₪ 591,000,000	₪ 649,000,000
5.75%	**4.75%**	₪ 484,500,000	₪ 539,300,000	₪ 596,600,000	₪ 654,900,000	₪ 715,700,000
5.50%	**4.50%**	₪ 543,200,000	₪ 600,700,000	₪ 660,800,000	₪ 721,900,000	₪ 785,800,000

בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	3.69%	3.56%	3.43%	3.31%	3.19%
6.25%	**5.25%**	3.55%	3.42%	**3.30%**	3.18%	3.06%
6.00%	**5.00%**	3.41%	3.29%	3.17%	3.05%	2.94%
5.75%	**4.75%**	3.28%	3.16%	3.04%	2.93%	2.82%
5.50%	**4.50%**	3.15%	3.03%	2.92%	2.81%	2.71%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

12. תחשיב - מרכיב מסחרי

אומדן השווי הינו בגישת החילוץ.

- <u>שטח לשיווק</u> – 560 מ״ר עיקרי + 84 מ״ר שירות (המגלמים העמסה של כ – 15% כמקובל בפרויקטים דומים), וסה״כ 644 מ״ר לשיווק.
- <u>שווי מ״ר בנוי</u> - בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למסחר בגבולות של כ - 45,000 ₪, מגלם דמי שכירות של 270 ₪ למ״ר בשיעור היוון של 7.25%.
- <u>השקעות והתקדמות הפרויקט</u> – הובא בחשבון יתרת עלויות הקמה (בהתחשב בהשקעות ובהתבסס על תקציב של כ – 20,000 ₪ למ״ר ברוטו מגלם חלק יחסי במרתפי חניה) וכן ניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>תחשיב</u>:

סעיף		**סה״כ**
שטח למסחר במ״ר		644
שווי מ״ר בנוי		45,000 ₪
סה״כ שווי כבנוי		**28,960,000 ₪**
בניכוי רווח יזמי חלקי	14.7%	25,247,213 ₪
בניכוי יתרת עלויות הקמה		8,640,613 ₪-
סה״כ שווי במצבו במעוגל		**16,600,000 ₪**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות:

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> –

477,400,000 ₪ כולל מע"מ.

410,200,000 ₪ ללא מע"מ.

מרכיב מסחרי – **16,600,000 ₪**, ללא מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. מע"מ –

<u>מגורים להשכרה</u> - השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ;

<u>מסחר</u> – ללא מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 31.12.2025.

14. נתונים נוספים

א. הנכס (מרכיב מגורים כולל מע"מ, מרכיב מסחר לא כולל מע"מ) הוערך על ידי הח"מ בשנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
31.12.2024	בטוחה לאשראי	529,550,000 ₪
31.12.2024	דוחות כספיים	529,550,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	787,500,000 ₪
31.12.2023	בטוחה לאשראי	787,500,000 ₪
30.6.2023	דוחות כספיים	862,200,000 ₪
30.6.2023	בטוחה לאשראי	862,200,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 31.12.2025 בעלות 609,089,000 ₪.

שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון אומדן עלויות הקמה לאור הסכמות עם קבלן מבצע; עדכון ערך הגרט; הכרה בהשקעות וברווח יזמי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

15. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

נספח ג' -

דוחות כספיים רבעוניים של שיכון ריט ליום 30.6.2026

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ

תמצית דוחות כספיים ביניים (לא מבוקרים)

ליום 30 ביוני 2026

	עמוד
דוח סקירה של רואי החשבון המבקרים	2
תמצית דוחות על המצב הכספי ביניים	3
תמצית דוחות על הרווח הכולל ביניים	4
תמצית דוחות על השינויים בהון ביניים	5-6
תמצית דוחות על תזרימי המזומנים ביניים	7
באורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים	8-13

KPMG 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 ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ

מבוא

סקרנו את המידע הכספי המצורף של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן: החברה), הכולל את הדוח התמציתי על המצב הכספי ליום 30 ביוני 2026 ואת הדוחות התמציתיים על רווח או הפסד ורווח כולל אחר, השינויים בהון (גירעון בהון) ותזרימי המזומנים לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו באותו תאריך. הדירקטוריון וההנהלה אחראים לעריכה ולהצגה של מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 34 "דיווח כספי לתקופות ביניים", וכן הם אחראים לעריכת מידע כספי לתקופות ביניים אלה לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970. אחריותנו היא להביע מסקנה על מידע כספי לתקופות ביניים אלה בהתבסס על סקירתנו.

היקף הסקירה

ערכנו את סקירתנו בהתאם לתקן סקירה (ישראל) 2410 של לשכת רואי חשבון בישראל בדבר "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 נוהלי 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, בהתבסס על סקירתנו, לא בא לתשומת ליבנו דבר הגורם לנו לסבור שהמידע הכספי הנ"ל אינו ממלא, מכל הבחינות המהותיות, אחר הוראות הגילוי לפי פרק ד' של תקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל - 1970.

סומך חייקין
רואי חשבון

תל אביב

21 באוקטובר 2026

KPMG סומך חייקין, שותפות רשומה בישראל ופירמה חברה בארגון הגלובלי של KPMG המורכב מפירמות חברות עצמאיות המסונפות ל-KPMG International Limited, חברה אנגלית פרטית מוגבלת באחריות.

		ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
		בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
		אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
נכסים				
נכסים שוטפים				
מזומנים ושווי מזומנים		198	592	1,061
חייבים ויתרות חובה		6,909	6,828	7,040
סה"כ נכסים שוטפים		**7,107**	**7,420**	**8,101**
נכסים לא שוטפים				
נדל"ן להשקעה		1,078,500	1,282,950	985,701
סה"כ נכסים לא שוטפים		**1,078,500**	**1,282,950**	**985,701**
סה"כ נכסים		**1,085,607**	**1,290,370**	**993,802**
התחייבויות והון				
התחייבויות שוטפות				
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים		566,582	1,269,766	75,407
ספקים ונותני שירותים		36,139	5,998	12,395
זכאים צדדים קשורים		349	132	2,584
סה"כ התחייבויות שוטפות		**603,070**	**1,275,896**	**90,386**
התחייבויות לא שוטפות				
הלוואות מתאגידים בנקאיים		40,105	-	616,755
הלוואות מאחרים		340,517	-	440,947
הלוואות צדדים קשורים	5	55,915	-	-
סה"כ התחייבויות לא שוטפות		**436,537**	**-**	**1,057,702**
הון (גרעון בהון)				
מיוחס לבעלים של החברה		46,000	14,474	(154,286)
סה"כ הון (גרעון בהון)		**46,000**	**14,474**	**(154,286)**
סה"כ התחייבויות והון		**1,085,607**	**1,290,370**	**993,802**

21 באוקטובר, 2026
תאריך אישור הדוחות הכספיים

אבישי קימלדורף
דירקטור

אילן הורוביץ
דירקטור

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה	(24,055)	(60,439)	(16,052)	(34,756)	(427,023)
הוצאות הנהלה וכלליות	(824)	(560)	(673)	(343)	(1,467)
הפסד תפעולי	**(24,879)**	**(60,999)**	**(16,725)**	**(35,099)**	**(428,490)**
הוצאות מימון	-	-	-	-	-
הפסד כולל לתקופה	**(24,879)**	**(60,999)**	**(16,725)**	**(35,099)**	**(428,490)**
הפסד בסיסי ומדולל למניה (ש"ח)	(2,488)	(6,100)	(1,673)	(3,510)	(42,849)

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת ההפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2026	**-(*)**	**1,743,187**	**79,380**	**(1,976,853)**	**(154,286)**
הפסד לתקופה	-		-	(24,879)	(24,879)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקות ניירות ערך בני פדיון	-	225,165	-	-	225,165
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**1,968,352**	**79,380**	**(2,001,732)**	**46,000**

	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת ההפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-(*)**	**1,081,397**	**79,380**	**(1,548,363)**	**(387,586)**
הפסד לתקופה	-	-	-	(60,999)	(60,999)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקות ניירות ערך בני פדיון	-	463,059	-	-	463,059
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**-(*)**	**1,544,456**	**79,380**	**(1,609,362)**	**14,474**

	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת ההפסד	סה"כ
		אלפי ש"ח			
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 באפריל 2026	**-(*)**	**1,857,876**	**79,380**	**(1,985,007)**	**(47,751)**
הפסד לתקופה	-		-	(16,725)	(16,725)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקות ניירות ערך בני פדיון	-	110,476	-	-	110,476
יתרה ליום 30 ביוני 2026	**-(*)**	**1,968,352**	**79,380**	**(2,001,732)**	**46,000**

	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת ההפסד	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2025 (בלתי מבוקר)					
יתרה ליום 1 באפריל 2025	**-(*)**	**1,141,636**	**79,380**	**(1,574,263)**	**(353,247)**
הפסד לתקופה	-	-	-	(35,099)	(35,099)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקות ניירות ערך בני פדיון	-	402,820	-	-	402,820
יתרה ליום 30 ביוני 2025	**-(*)**	**1,544,456**	**79,380**	**(1,609,362)**	**14,474**

	הון מניות	ניירות ערך בני פידיון (**)	קרן הון מעסקאות עם בעלי שליטה	יתרת ההפסד	סה"כ
			אלפי ש"ח		
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 (מבוקר)					
יתרה ליום 1 בינואר 2025	**-(*)**	**1,081,397**	**79,380**	**(1,548,363)**	**(387,586)**
הפסד לשנה	-	-	-	(428,490)	(428,490)
עסקאות עם הבעלים שנזקפו ישירות להון					
הנפקות ניירות ערך בני פדיון	-	661,790	-	-	661,790
יתרה ליום 31 בדצמבר 2025	**-(*)**	**1,743,187**	**79,380**	**(1,976,853)**	**(154,286)**

(*) סכום הנמוך מ-1 אלפי ש"ח.

(**) ניירות ערך בני פדיון, הינם שטרי ההון כמפורט בביאור 8 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025. ניירות ערך בני פדיון אלה מופיעים בדוחות הכספיים כחלק מהונה העצמי החשבונאי של החברה, לאור כך שפירעונם כפוף להחלטת החברה, לא חלים על פירעונם מבחני החלוקה הקבועים בחוק החברות וההתייחסות אליהם כניירות ערך בני פדיון לעניין סעיף 312 לחוק החברות.

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
תזרימי המזומנים מפעילות שוטפת:					
הפסד לתקופה	(24,879)	(60,999)	(16,725)	(35,099)	(428,490)
התאמות:					
הפסד מירידת ערך נדל"ן להשקעה	24,055	60,439	16,052	34,756	427,023
שינוי בחייבים ויתרות חובה	152	50	199	9	(162)
שינוי בספקים ונותני שירותים	23,744	(14,877)	15,101	(13,800)	(3,949)
	47,951	**45,612**	**31,352**	**20,965**	**422,912**
מזומנים נטו שנבעו מפעילות (ששימשו לפעילות) שוטפת	**23,072**	**(15,387)**	**14,627**	**(14,134)**	**(5,578)**
תזרימי מזומנים לפעילות השקעה:					
השקעה בנדל"ן להשקעה	(84,804)	(40,720)	(53,310)	(6,724)	(71,782)
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	**(84,804)**	**(40,720)**	**(53,310)**	**(6,724)**	**(71,782)**
תזרימי מזומנים לפעילות מימון:					
שינוי ביתרה מול חברת האם	(2,235)	(1,005)	(934)	(14)	1,446
הנפקת ניירות ערך בני פידיון	225,165	463,059	110,476	402,820	661,790
קבלת הלוואה מצדדים קשורים	55,915	-	55,915	-	-
פירעון אשראי לזמן קצר	(185,335)	(354,389)	(112,259)	(354,389)	(492,487)
ריבית ששולמה	(32,641)	(51,635)	(15,792)	(27,316)	(92,997)
מזומנים נטו שנבעו מפעילות מימון	**60,869**	**56,030**	**37,406**	**21,101**	**77,752**
עליה (ירידה) במזומנים ושווי מזומנים	**(863)**	**(77)**	**(1,277)**	**243**	**392**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לתחילת התקופה	**1,061**	**669**	**1,475**	**349**	**669**
יתרת מזומנים ושווי מזומנים לסוף התקופה	**198**	**592**	**198**	**592**	**1,061**

הביאורים המצורפים לדוחות הכספיים מהווים חלק בלתי נפרד מהם.

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ
ביאורים לתמצית דוחות הכספיים ביניים ליום 30 ביוני 2026

באור 1 - כללי

א. **הישות המדווחת**

ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**החברה**") הינה חברה תושבת ישראל אשר התאגדה בישראל וכתובתה הרשמית היא רח' הירדן 1 א' קריית שדה התעופה. החברה מוחזקת על ידי שיכון ובינוי בע"מ ("**שיכון ובינוי**") ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ובינוי נכסים**"; ביחד עם שיכון ובינוי: "**בעלי המניות**").
החברה התאגדה ביום 14 בפברואר 2022 ועוסקת בהקמת פרויקט דיור להשכרה לטווח ארוך בשכונת אשכול בתל אביב ("**שדה דב**") של 835 יח"ד (324 יח"ד שדה דב א' ו – 511 יח"ד שדה דב ב') לתקופה של עד 20 שנה, כאשר בתום תקופת השכירות ישנה לחברה אפשרות למכור את יח"ד לעיל וכן מסחר בהיקף של כ-2,093 מ"ר.
שיכון ובינוי הינה חברת האם של חברה המחזיקה במלוא המניות של חברת שיכון ובינוי נכסים.
החברה הוקמה במטרה להיות קרן להשקעה במקרקעין ("**REIT**"). בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א 1961 - להלן: ("**הפקודה**").
קרן להשקעות במקרקעין הינה גוף שמטרתו העיקרית הינה החזקה וניהול נדל"ן מניב, כגון: דירות מגורים להשכרה, בנייני משרדים, מרכזים מסחריים, מבני תעשיה וכדומה. מטרה נוספת של קרן להשקעות במקרקעין הינה לאפשר למשקיעים להשתתף, באופן לא ישיר, בפרויקטים מניבים בהם משקיעה הקרן, תוך פיזור הסיכונים הכרוכים בהשקעה בנכסים מניבים. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מיסוי ייחודיות בתנאי שהיא עומדת בתנאים המפורטים בפקודה. בעלי המניות בקרן להשקעות במקרקעין נהנים אף הם מהטבות מס מסוימות. בהתאם לסעיף 3א64 לפקודה, חברה אשר מתקיימים בה כל התנאים המפורטים בסעיף 3א64(א) נחשבת קרן להשקעות במקרקעין. ליום 30 ביוני 2026 פועלת החברה לכך שתעמוד בתנאים ובמגבלות המפורטים בסעיף 3א64(א) לפקודה.

ליום 30 ביוני 2026 לחברה גירעון בהון חוזר בסך של 595,963 אלפי ש"ח הנובע מעיקרו מאשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים. בעלי המניות בחברה התחייבו להעמיד לחברה את המקורות הכספיים הנדרשים שיאפשרו את המשך הפעילות העסקית של החברה בעתיד הנראה לעין.

ב. **הגדרות**

החברה	-	ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ.
בעלי עניין	-	כמשמעותם בפסקה (1) להגדרת "בעל עניין" בתאגיד בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
צד קשור	-	כמשמעותו בתקן חשבונאות בינלאומי (2009) 24 בדבר צדדים קשורים.

ג. **מיזוג מניות החברה**

בחודש פברואר 2026 התקשרו שיכון ובינוי, שיכון ובינוי נכסים והחברה עם חברת קונטיניואל בע"מ ("**חברת השלד**") במזכר הבנות לא מחייב למיזוג סטטוטורי לפי סעיף 103ב' לפקודה של החברה עם חברת השלד ("**המיזוג**"); כך שעם השלמת המיזוג ובכפוף אליו, תחזיק שיכון ובינוי (במישרין ובעקיפין) בכ-88.5% ממניות חברת השלד, כאשר עם השלמת העסקה יוותר חוב של חברת השלד לבעלי המניות של החברה בסכום של 30 מיליון ש"ח ("**מזכר ההבנות**").
הצדדים יפעלו להגיע להסכם מחייב בתוך 45 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות, שיהיה כפוף לתנאים מתלים וביניהם קבלת החלטת מיסוי (רולינג) מרשות המיסים, להנחת דעת הצדדים, למיזוג סטטוטורי של החברה וחברת השלד לפי סעיף 103ב' לפקודה ("**החלטת מיסוי**"); השלמת הערכת שווי בלתי תלויה של החברה, שלא תפחת מ-270 מיליון ש"ח; סך המזומנים ושווה מזומנים של חברת השלד לאחר המיזוג במועד השלמת העסקה לא יפחת מ-20 מיליון ש"ח; הסדרה של המועדים הנדרשים בדין לצורך מעמדה של החברה כ"קרן להשקעה במקרקעין" (לרבות המועד האחרון לבנית היקף יחידות הדיור הנדרש), בין בתיקוני חקיקה ובין ברולינג המס, באופן שלא ייפגע מעמדה של החברה (לאחר המיזוג) כקרן ריט; קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו בחברת השלד; אישור על ידי אורגני חברת השלד של עסקאות בעלי עניין של החברה ובכללן התקשרות של חברת השלד עם החברה או תאגיד קשור שלה לקבלת שירותי ניהול, ייזום, תפעול ואחזקה, הקמת הפרויקטים בשדה דב על ידי חברה בת של החברה ועוד.
הצדדים הסכימו על תקופת בלעדיות לניהול מגעים במהלך 120 יום ממועד חתימת מזכר ההבנות.
ביום 30 באפריל 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות.
בהתאם לכך, התקופה שנקבעה כיעד לחתימה על הסכם מחייב הוארכה עד ליום 15 ביוני 2026, ותקופת הבלעדיות לניהול מגעים בקשר למיזוג הוארכה עד ליום 31 באוגוסט 2026.
בחודש יוני 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות. בהתאם לכך, התקופה שנקבעה כיעד לחתימה על הסכם מחייב הוארכה עד ליום 15 באוגוסט 2026, ותקופת הבלעדיות נותרה ללא שינוי (31 באוגוסט 2026).
ביום 15 בספטמבר 2026, הסכימו הצדדים למזכר ההבנות על הארכה נוספת של לוחות הזמנים שנקבעו בו, וכן שמרו לעצמם את הזכות להסכים הדדית על הארכות נוספות בעתיד בלוח הזמנים במזכר ההבנות. בהתאם לכך, הוארך המועד שנקבע כיעד לחתימה על הסכם מחייב עד ליום 16 באוקטובר 2026, וכן הוארכה עד לאותו מועד תקופת הבלעדיות לניהול מגעים בקשר למיזוג.
בחודש אפריל 2026 התקבלה החלטת מיסוי לפיה חתימת מזכר ההבנות תיחשב למועד שבו נרשמו מניות החברה למסחר (כנדרש לפי הפקודה ביחס לקרנות להשקעות במקרקעין). אולם, אם המיזוג לא יתבצע תוך 90 ימים ממועד מתן רולינג המס, לרשות המיסים תהא הזכות לבטלו למפרע (ובמקרה כזה, תהיה החברה חשופה להשלכות בשל ביטול הטבות המס של קרן להשקעה במקרקעין, ובכלל זאת לדרישה לתשלום מס רכישה נוסף). תקופת 90 הימים שנקבעה ברולינג המס הסתיימה ביום 22 ביולי 2026 וויועציה החברה פנו לרשות המיסים בבקשה להארכת התקופה להחלפת המניות. לדעת יועצי החברה, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת מועד פורמאלית.
יודגש כי נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, אין ודאות לחתימת הסכם מחייב וכי אם ייחתם הסכם מחייב יתקיימו התנאים המתלים להשלמת העסקה.

באור 2 - בסיס עריכת הדוחות הכספיים

א. **הצהרה על עמידה בתקני דיווח כספי בינלאומיים**

תמצית הדוחות הכספיים 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 ("**הדוחות הכספיים השנתיים**"). כמו כן, דוחות אלו נערכו בהתאם להוראות פרק ד' לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970.

הדוחות הכספיים אושרו לפרסום על ידי דירקטוריון החברה ביום 21 באוקטובר, 2026.

ב. **מטבע פעילות ומטבע הצגה**

הדוחות הכספיים מוצגים באלפי ש"ח, שהינו מטבע הפעילות של החברה, ומעוגלים לאלף הקרוב, למעט אם צוין אחרת. השקל הינו המטבע שמייצג את הסביבה הכלכלית העיקרית בה פועלת החברה.

ג. **בסיס המדידה**

הדוחות הוכנו על בסיס העלות ההיסטורית למעט נדל"ן להשקעה הנמדד לפי שווי הוגן. למידע נוסף בדבר אופן המדידה ראה ביאור 3, בדבר עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית.

ד. **תקופת המחזור התפעולי**

המחזור התפעולי של החברה הינו שנה.

ה. **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.
בעת גיבושם של אומדנים חשבונאיים המשמשים בהכנת הדוחות הכספיים של החברה, נדרשה הנהלת החברה להניח הנחות באשר לנסיבות ואירועים הכרוכים באי וודאות משמעותית. בשיקול דעתה בקביעת האומדנים, מתבססת הנהלת החברה על ניסיון העבר, עובדות שונות, גורמים חיצוניים ועל הנחות סבירות בהתאם לנסיבות המתאימות לכל אומדן.
האומדנים וההנחות שבבסיסם נסקרים באופן שוטף. שינויים באומדנים חשבונאיים מוכרים בתקופה שבה תוקנו האומדנים ובכל תקופה עתידית מושפעת.

אומדן	הנחות עיקריות	השלכות אפשריות	הפנייה
מדידת שווי הוגן של נדל"ן להשקעה	שיעור התשואה הצפוי על נכס הנדל"ן להשקעה.	רווח או הפסד בגין שינוי בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה ונדל"ן להשקעה בהקמה.	ראה ביאור 5 לדוחות הכספיים של החברה ליום 31 בדצמבר 2025

באור 3 - עיקרי המדיניות החשבונאית המהותית

המדיניות החשבונאית של החברה בתמצית דוחות כספיים אלה, הינה המדיניות החשבונאית שיושמה בדוחות הכספיים השנתיים.

באור 4 - מכשירים פיננסיים

הערך בספרים של נכסים פיננסיים והתחייבויות פיננסיות לרבות: מזומנים ושווי מזומנים, ספקים ונותני שירותים, זכאים, והלוואות מתאגידים בנקאיים ואחרים תואם או קרוב לשווי הוגן שלהם, למעט כמפורט להלן.
השווי ההוגן של התחייבויות המוצגות בדוח על המצב הכספי, הינם כדלקמן:

	ליום 30 ביוני 2026		ליום 31 בדצמבר 2025	
	הערך בספרים	שווי הוגן	הערך בספרים	שווי הוגן
	אלפי ש"ח			
התחייבויות שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	564,822	550,720	-	-
התחייבויות לא שוטפות:				
הלוואות מתאגידים בנקאיים	40,105	37,436	624,455	590,492
הלוואות מאחרים	340,517	317,777	506,322	463,496

טכניקות הערכה לקביעת השווי ההוגן ברמה 3 ושיעורי ההיוון המשמשים לחישוב השווי ההוגן מפורטים בביאור 13 לדוחות הכספיים השנתיים ליום 31 בדצמבר 2025.

באור 5 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין

1. שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים, בעלי השליטה בחברה ("**בעלי השליטה**"), העמידו ערבויות חברה לגופים מממנים חיצוניים לפיהן הם ערבים (ביחד ולחוד) לפירעון כלל התחייבויות החברה על פי הסכמי המימון.

2. שיכון ובינוי התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה "קו ערבויות" לטובת ערבויות שנדרשו בקשר עם התקשרויות הקרן מול דירה להשכיר, ושבגינה משלמת החברה לבעלי השליטה עמלת העמדת קו ערבויות שנתית. לחברה קיימת מחויבות להשיב לשיכון ובינוי את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.
כמו כן, שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ התקשרה בהסכם מסגרת עם חברת ביטוח ישראלית שבמסגרתו העמידה ערבות בקשר עם התחייבות לעיריית תל אביב. לחברה קיימת מחויבות להשיב לשיכון ובינוי נדל"ן בע"מ את סכום החוב, אם וככל שתמומש ערבות שהעמידה חברת הביטוח כאמור.

3. בחודש מאי 2026 החברה חתמה עם חברת סולל בונה ("**הקבלן**") חברה בשליטת שיכון ובינוי בהסכם קבלן ראשי לביצוע עבודות הבניה בפרויקט, במתכונת "עד מפתח" ("**Turn-Key**"). במסגרת הסכם זה, הקבלן אחראי לביצוע מלוא העבודות עד להשלמתן ומסירתן כשהן עומדות בדרישות הדין, התקנים והתכנון המאושר. ההתקשרות כוללת מנגנון "גב אל גב", לפיו הקבלן נושא כלפי החברה בהתחייבויות, סיכונים ואחריות התואמים את התחייבויות החברה כלפי צדדים שלישיים בקשר עם הפרויקט.
התמורה לקבלן נקבעה כתמורה כוללת (Lump Sum), הכוללת את כלל העלויות והסיכונים הכרוכים בביצוע העבודות, למעט שינויים המאושרים בהתאם למנגנונים הקבועים בהסכם. ההסכם כולל הוראות לעניין עמידה בלוחות זמנים, פיצוי מוסכם בגין איחורים, תקופות בדק ואחריות, וכן מנגנוני פיקוח, ערבויות, קיזוז ושיפוי לטובת החברה.
נכון למועד הדוחות, ההתקשרות מהווה חלק מהותי מהקמת הפרויקט ומשקפת התחייבויות חוזיות מהותיות של החברה, לרבות חשיפה לסיכוני ביצוע, עמידה בלוחות זמנים ועלויות. הנהלת החברה מעריכה כי מנגנוני ההסכם, לרבות קיבוע התמורה והעברת חלק ניכר מהסיכונים לקבלן, מצמצמים באופן מהותי את חשיפת החברה לחריגות בעלויות הבניה, וזאת בכפוף לסיכונים רגילים בענף.

4. בחודש יוני 2026, העמידו בעלי המניות לחברה הלוואה בסך של 55,915 אלפי ש"ח בריבית שנתית המינימלית בהתאם לסעיף 3(ט) לפקודת מס ההכנסה, כאשר לאחר ובכפוף להשלמת המיזוג יחולו על ההלוואה תנאי הסכם מסגרות האשראי (המתואר להלן), ובכלל זה לעניין שיעור הריבית שיתעדכן ויעמוד על ריבית שנתית בשיעור 8.2%.

5. בחודש אוקטובר 2026 התקשרה החברה בהסכם עם צד קשור לביצוע עבודות חפירה, דיפון וביסוס עמוק בפרויקט שדה דב ב', הכולל כ-511 יחידות דיור. בהתאם להסכם, הקבלן יבצע את העבודות עבור תמורה כוללת של כ-110.4 מיליון ש"ח בתוספת מע"מ, בכפוף להתאמות בהתאם להוראות ההסכם. תקופת ביצוע העבודות נקבעה ל-18 חודשים ממועד תחילתן.

6. בחודש אוקטובר 2026 התקשרה החברה בהסכם מסגרות אשראי ("**הסכם מסגרת**") עם בעלי מניותיה שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים. בהתאם להסכם המסגרת, התחייבו בעלי המניות להעמיד לחברה את המסגרות הבאות: (א) מסגרת הון להלוואות (לרבות ערבויות שיממושו (ככל שימומשו)) ("**מסגרת ההון**"); (ב) מסגרת ערבויות שהעמידו או יעמידו המלווים לחוב הבכיר של הלווה, אשר נועדה להבטיח את החוב הבכיר; ו-(ג) מסגרת ערבות ביצוע שהעמידו או יעמידו המלווים לחברת דירה להשכיר ולגורמים נוספים אחרים. סכום מסגרת ההון לא יעלה על סך של 1.2 מיליארד ש"ח (יובהר כי סכום זה כולל את ההלוואות שהועמדו טרם השלמת המיזוג עם חברת השלד) לחמש שנים. יובהר כי במקרה של מימוש ערבויות של החוב הבכיר ו/או ערבויות הביצוע, בעלי המניות יוכלו לקבל החלטה לפי שיקול דעתם בלבד על הגדלת סכום מסגרת ההון עד לגובה הערבויות שמומשו. העמדת המסגרות לעיל לפי הסכם המסגרת כפופה להשלמת המיזוג ולקבלת האישורים התאגידיים הנדרשים. הלוואות שיועמדו מכוח מסגרת ההון יישאו ריבית שנתית בהתאם להוראות הסכם המסגרת.
עוד נקבע כי ביחס להלוואות שיועמדו בפועל לאחר השלמת המיזוג, במקרה של אי-פירעון ההלוואה ולאחר תקופת ריפוי שנקבעה בהסכם המסגרת, יהיו בעלי המניות רשאים להמיר את מלוא או חלק מיתרת ההלוואה הבלתי מסולקת למניות החברה הממוזגת. מחיר המימוש ייקבע ביחס לכל הלוואה בהתאם לשווי השוק של החברה הממוזגת במועד העמדת ההלוואה ובהתאם למנגנון הקבוע בהסכם המסגרת.

7. במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026 הנפיקה החברה לבעלי מניותיה ניירות ערך בני פידיון בסכום כולל של 225,165 אלפי ש"ח. נקבע כי לניירות הערך לא קיים מועד פירעון והם יפרעו אך ורק בהתאם להחלטתה הבלעדית של החברה. ניירות הערך אינם נושאים ריבית והפרשי הצמדה ולא יפרעו טרם חלפו 5 שנים ממועד הנפקתם כפי שהיה טרם שינוי התנאים.

8. במסגרת הסכם המיזוג, ובכפוף להשלמתו, יומרו ויסווגו מחדש ניירות הערך בני הפדיון שהונפקו לבעלי מניותיה של החברה- שיכון ובינוי ושיכון ובינוי נכסים, בסכום כולל של כ-1,968,352 אלפי ש"ח (המהווים את כלל ניירות הערך של החברה במועד המיזוג), לרכיב בהון העצמי של החברה (כפרמיה על מניות ו/או כרכיב הוני אחר), ללא הקצאת מניות נוספות בגין המרתם. עם השלמת המיזוג יבוטלו ניירות הערך בני הפדיון הקיימים בין החברה לבין בעלי מניותיה.

9. **התקשרות נמשכת בתמורה שונה**

בכפוף להשלמת המיזוג של החברה לשלד בורסאי (ראה ביאור 1ג) ייכנסו לתוקף הסכמים שצפויים להשפיע על תנאי העסקה של בעלי השליטה ונושאי המשרה:

א. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי ייזום עם תאגיד הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי, בקשר לייזום והקמה של פרויקט שדה דב א' ושדה דב ב'. במסגרת ההסכם מספק נותן השירותים לחברה, בין היתר, שירותי ליווי וניהול תכנון, קידום הליכי רישוי והיתרים, ניהול התקשרויות ומכרזים עם קבלנים ויועצים, ליווי ופיקוח על שלבי הביצוע והמסירה, ניהול תקופת הבדק וכן שירותי שיווק והשכרה. תוקפו של הסכם זה הינו ממועד השלמת

באור 5 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

המיזוג ועד להשלמת הקמת שני הפרויקטים ותקופת הבדק על פי חוק המכר (דירות).
בתמורה לשירותי הייזום זכאי נותן השירותים לתמורה בשיעור של 3% מעלויות ההקמה בפועל של כל אחד מהפרויקטים, כהגדרתן בהסכם. בנוסף, זכאי נותן השירותים לתמורה נוספת בגובה דמי שכירות של חודש אחד בגין כל יחידת דיור שתושכר בפרויקטים. דמי ניהול הייזום משולמים אחת לרבעון ובתוספת מע"מ כדין. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי, והחברה התחייבה להעמיד לנותן השירותים כיסויי ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי מאחריות בדומה לנושאי משרה בחברה.

ב. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי ניהול עם תאגיד ניהול הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי, במסגרתו מוענקים לחברה שירותי ניהול שוטפים, לרבות איתור וניהול השקעות, ליווי מימושים, ייעוץ כלכלי ופיננסי, סיוע בגיוסי הון וחוב, והעמדת נושאי משרה לחברה, ובכללם דירקטורים מטעם תאגיד הניהול, מנהל כללי וסמנכ"ל כספים, בהיקפי משרה משתנים בהתאם לשלבי הקמת הפרויקטים בשדה דב א' ושדה דב ב'. תקופת ההסכם הינה שלוש שנים ממועד השלמת המיזוג.
בתמורה לשירותי הניהול משלמת החברה דמי ניהול שנתיים המחושבים כאחוז משווי נכסי החברה בתקופת ההפעלה, כהגדרתם בהסכם, בהתאם למדרגות שנקבעו, ובשיעור של 0.45% על נכסים בשווי של עד 6 מיליארד ש"ח, 0.3% על נכסים בשווי שבין 6 ל-8 מיליארד ש"ח, וללא דמי ניהול נוספים בגין נכסים מעבר לשווי של 8 מיליארד ש"ח. בנוסף, בגין קרקעות ופרויקטים הנמצאים בשלב הקמה ועד לקבלת אישור אכלוס, משולמים דמי ניהול בשיעור של 0.3% משוויים בדוחות הכספיים. דמי הניהול משולמים אחת לרבעון בהתאם לשווי נכסי החברה בדוחות הכספיים שפורסמו.
בנוסף לדמי הניהול לעיל, זכאי תאגיד הניהול לתגמול הוני בדרך של הקצאת מניות החברה בשווי שנתי השווה ל-0.04% מסך נכסי החברה כמוגדר בהסכם, כאשר שיעור זה עשוי לעלות באופן לינארי ועד לתקרה של 0.1%, אם שווי השוק של מניות החברה הממוזגת יעלה על ההון העצמי בשיעורים הקבועים בהסכם זה. ההקצאה מבוצעת על בסיס ממוצע שערי הסגירה של מניית החברה הממוזגת במהלך 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון הרלוונטי. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי והחברה התחייבה להעמיד לתאגיד הניהול ולנושאי המשרה מטעמו כיסויי ביטוח, פטור מאחריות והתחייבות לשיפוי מאחריות בהתאם לדין.

ג. בחודש אוקטובר 2026, החברה התקשרה בהסכם לקבלת שירותי תפעול ואחזקה עם תאגיד תפעול ואחזקה הנמצא בשליטתה של שיכון ובינוי. במסגרת ההסכם יספק תאגיד התפעול והאחזקה שירותי תפעול ותחזוקה שוטפים לפרויקטי החברה, לרבות תחזוקת הרכוש המשותף ויחידות המגורים והמסחר, ניהול התקשרויות עם ספקים ונותני שירותים, טיפול בגביית דמי ניהול מהדיירים ושירותים תפעוליים נוספים הנדרשים לניהול הפרויקטים.
בתמורה לשירותי התפעול והאחזקה יהיה זכאי תאגיד התפעול והאחזקה לתשלום חודשי המחושב בהתאם להוצאות התפעול והאחזקה בפועל וכן לתשלום נוסף בסכום של כ-1.66 ש"ח למ"ר פלדלת לחודש, צמוד למדד המחירים לצרכן ובהתאם להוראות ההסכם. עוד נקבע כי במקרים מסוימים של גירעון או תזרים שלילי בפעילות התפעול והאחזקה, תהיה החברה אחראית להעמדת המימון הנדרש להמשך הפעילות, בכפוף לתנאים שנקבעו בהסכם.
תקופת ההסכם ביחס לכל פרויקט תחל במועד החתימה של החברה על פרוטוקול המסירה המלא והסופי מול הקבלן הראשי בכל אחד מהפרויקטיסותעמוד על 36 חודשים, ולאחר מכן תחודש אוטומטית לתקופות נוספות בנות 36 חודשים כל אחת. החל מתום התקופה הראשונה, יהא כל אחד מהצדדים רשאי לסיים את ההתקשרות בהודעה מוקדמת של 90 ימים. בהסכם זה נקבע כי לא מתקיימים יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין תאגיד הניהול או מי מטעמו. היחסים בין הצדדים הוגדרו כיחסי מזמין-קבלן עצמאי.

באור 5 - יתרות ועסקאות עם צדדים קשורים ובעלי עניין (המשך)

להלן טבלה המרכזת את תנאי ההעסקה של בעלי השליטה ונושאי המשרה בכפוף להנפקה :

השפעת פרופורמה על ההפסד

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
הפסד נקי המיוחס לבעלי המניות בחברה	**(24,879)**	**(60,999)**	**(16,725)**	**(35,099)**	**(428,490)**
שינוי בשווי ההוגן לפני הנחת פרופורמה	(24,055)	(60,439)	(16,052)	(34,756)	(427,023)
עלויות נוספות מהוונות	(1,272)	(679)	(1,036)	(424)	(2,153)
השפעה על סעיף שינוי בשווי ההוגן לאחר הנחת פרופורמה	(25,327)	(61,118)	(17,088)	(35,180)	(429,176)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכמים קודמים	(824)	(560)	(673)	(343)	(1,467)
הוצאות הנהלה וכלליות לפי הסכמים חדשים	(2,206)	(2,216)	(1,285)	(1,182)	(3,737)
השפעה על סעיף הנהלה וכלליות	(1,382)	(1,656)	(612)	(839)	(2,270)
הפסד פרופורמה	**(27,533)**	**(63,334)**	**(18,373)**	**(36,362)**	**(432,913)**

השפעת פרופורמה על ההפסד למניה בסיסי

	לתקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני		שנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר
	2026	2025	2026	2025	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
הפסד בסיסי למניה כפי שדווח	(2,488)	(6,100)	(1,673)	(3,510)	(42,849)
השפעת הפרופורמה	(265)	(233)	(164)	(126)	(442)
הפסד בסיסי למניה פרופורמה	(2,753)	(6,333)	(1,837)	(3,636)	(43,291)

השפעת פרופורמה על יתרת ההון (גרעון בהון)

	ליום 30 ביוני 2026	ליום 30 ביוני 2025	ליום 31 בדצמבר 2025
	בלתי מבוקר	בלתי מבוקר	מבוקר
	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח	אלפי ש"ח
יתרת ההון (גרעון בהון) כפי שדווחה	46,000	14,474	(154,286)
השפעת הפרופורמה	(24,686)	(19,944)	(22,032)
יתרת הון (גרעון בהון) פרופורמה	21,314	(5,470)	(176,318)

באור 6 - אירועים בתקופת הדוח ולאחריו

1. בחודש פברואר 2026 קיבלה החברה הודעה אשר נשלחה בנוסח גנרי זהה לכלל היזמים בעלי הקרקעות במתחם שדה דב על זיהום קרקע במתחם שדה דב.
בהמשך לקבלת ההודעה האמורה, החברה ביצעה במתחם שדה דב ב' (מגרש 106) סקר קרקע מקיף על ידי חברה המתמחה בתחום, על פי תכנית סקר שאושרה מראש על ידי המשרד להגנת הסביבה, שממנו עולה כי לא נמצאו במגרש 106 חריגות בריכוזי PFAS בערכי הסף המחמירים ביותר.
בהמשך לכך, בחודש מרס 2026, הודיע המשרד להגנת הסביבה לקבוצה כי הוא מקבל את המלצות הסקר במלואן, כי ניתן להשיב את כלל הקרקע הנחפרת במגרש לכל שימוש וללא מגבלות, כי אין למשרד להגנת הסביבה דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות במגרש האמור וכי מיגון מבנים מפני חדירת גזי קרקע יבוצע בהתאם לממצאי סקרים קודמים במידה ונדרש במגרש זה.
יודגש כי ביחס לפרויקט שדה דב א' (מגרש 109) העבודה ממשיכה להתנהל כסדרה, בהתאם לאישורים הסטטוטוריים, קיים היתר בנייה מלא לפרויקט, עבודות החפירה והדיפון בקרקע הסתיימו והחברה החלה בביצוע עבודות השלד, באמצעות קבלן ראשי.

2. בחודש מרץ 2026 פורסם תיקון מס' 285 לפקודה, הכולל, בין היתר, עדכונים בהסדרי המס החלים על פעילות השקעה במקרקעין, לרבות הרחבת ההגדרה של מקרקעין בהקמה והארכת תקופות פיתוח והחזקה לצורכי דיור להשכרה. לאור תיקון החקיקה, החברה פנתה למנהל מיסוי מקרקעין בבקשה לעשות שימוש בסמכותו ולהאריך המועדים להשלמת הבנייה, על מנת לעמוד בתנאי הריט. נכון למועד אישור הדוחות הכספיים, טרם התקבלה החלטה בבקשת החברה. להערכת יועצי החברה, קיימת סבירות גבוהה לאישור הבקשה, אולם אין ודאות כי הארכת המועדים תאושר.

3. בהמשך לביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים, בקשר להתקשרות מחודש יולי 2022 בגין הלוואה עם תאגיד בנקאי וגופים מוסדיים, כפי שפורט בדוח השנתי, בחודש פברואר 2026 פרעה החברה סך של כ-73.1 מיליון ש"ח במונחי קרן לצורך עמידה ביחס חוב לבטוחה.

במהלך התקופה של שישה חודשים שהסתיימה ביום 30 ביוני 2026, בעקבות ירידה נוספת בשווי ההוגן של הנדל"ן להשקעה, החברה לא עמדה ביחס חוב לבטוחה הנדרש במסגרת הסכם ההלוואה. לצורך השבת העמידה ביחס האמור, בחודש אפריל 2026 ביצעה החברה פירעון מוקדם בסך של 112.3 מיליון ש"ח במונחי קרן. ליום 30 ביוני 2026 ולמועד אישור הדוחות הכספיים, החברה עומדת ביחס החוב לבטוחה הנדרש.

***

19.7.2026

מספרנו: 3801

לכבוד,
ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח

מגרש 106 בהתאם לתכנית תמל/3001

רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ באמצעות יובל וייסמן, סמנכ"ל כספים בחברת שיכון ובינוי נדל"ן (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), ערכנו חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ", לבין משרד "בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין" בוצעה ביום 16.6.2026.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד בר-לב, תורקישר, רובינזון מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

-2009 שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

- 2006 עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

- 2014 שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013- שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות ארגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	שכונת אשכול בתל אביב, לשעבר חלק משדה התעופה 'שדה דב' (מתחם בפיתוח ללא כתובת)
מהות הנכס:	מתחם דיור להשכרה הכולל 511 יח"ד, בשלושה בניינים בבניה מרקמית, שני מגדלונים ומגדל, סה"כ שישה בניינים.
חלקת מקור (ח):	חלקות 223, 228, 232, 240 ו- 242 בגוש 6634
מספר מגרש (1):	106
שטח מגרש במ"ר:	9,186 מ"ר
זכויות:	זכות לחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ובמגבלות הסכם זיכיון דירה להשכיר

(1) בהתאם ללוח הקצאה ואיזון לתמל/3001 הוקצו למדינת ישראל מלוא הזכויות הסחירות במגרש; לעיריית תל אביב הוקצו חלקים בגין מבני הציבור במגרש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 7.7.2026, שלומית וינשטיין, מתמחה; ביקורים קודמים בוצעו ע"י החו"מ.

2.1 תיאור הסביבה

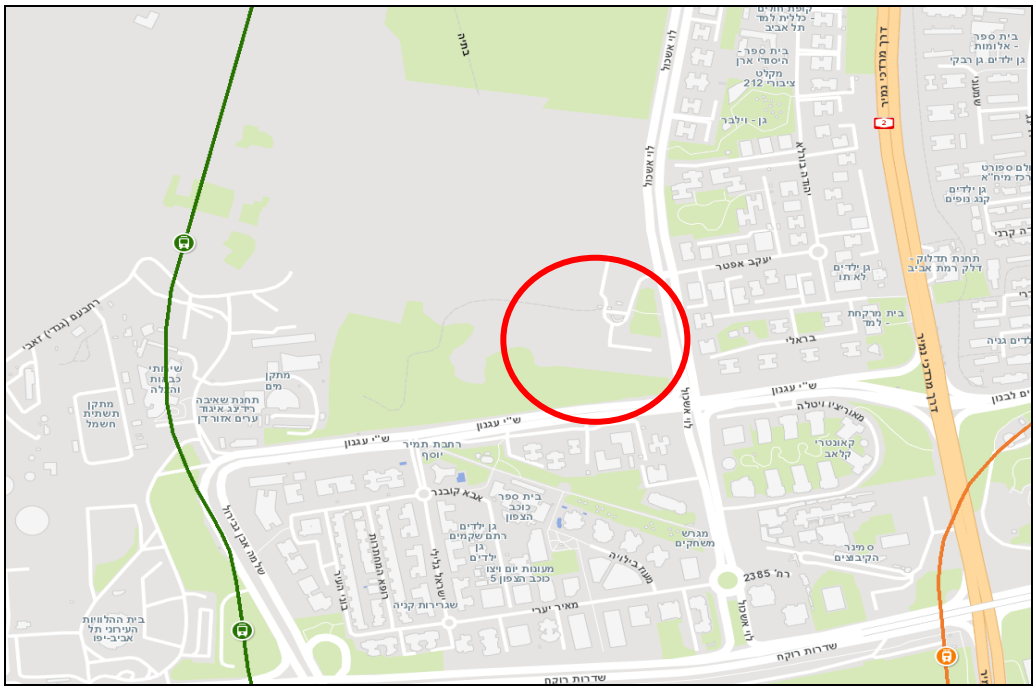
צפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר 'שדה דב', מצפון לשכונת כוכב הצפון, מדרום לשכונת ל' החדשה וממערב לתכנית ל'.

השכונה מתוכננת בהתאם לתמל/3001 – 'שכונת אשכול', אחת משלוש השכונות המתוכננות ברובע החדש, אשר עתידה לכלול 4,844 יח"ד (מתוכן 668 יחידות דיור בהישג יד), שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור. סה"כ הרובע עתיד לכלול כ - 16,000 יח"ד.

הסביבה הקרובה מצפון מערב מאופיינת בשטח פתוח לא מפותח המהווה את שדה התעופה לשעבר. כמו כן, בסמוך שכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה וותיקה לצד חדשה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לכביש מס' 2 (דרך נמיר), ושדרות רוקח המקשרות לנתיבי איילון ממזרח. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קו הרכבת הקלה – 'הקו הירוק', הצפוי לעבור ממערב לשכונה ברחוב אבן גבירול (העתידי) – תחנות "דב" ו"רוקח" וכן קו המטרו M1 ובו מתוכננת תחנה בתחום פארק הירקון במפגש שדרות רוקח עם דרך נמיר – תחנת "הירקון".

מפת איתור הסביבה (הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

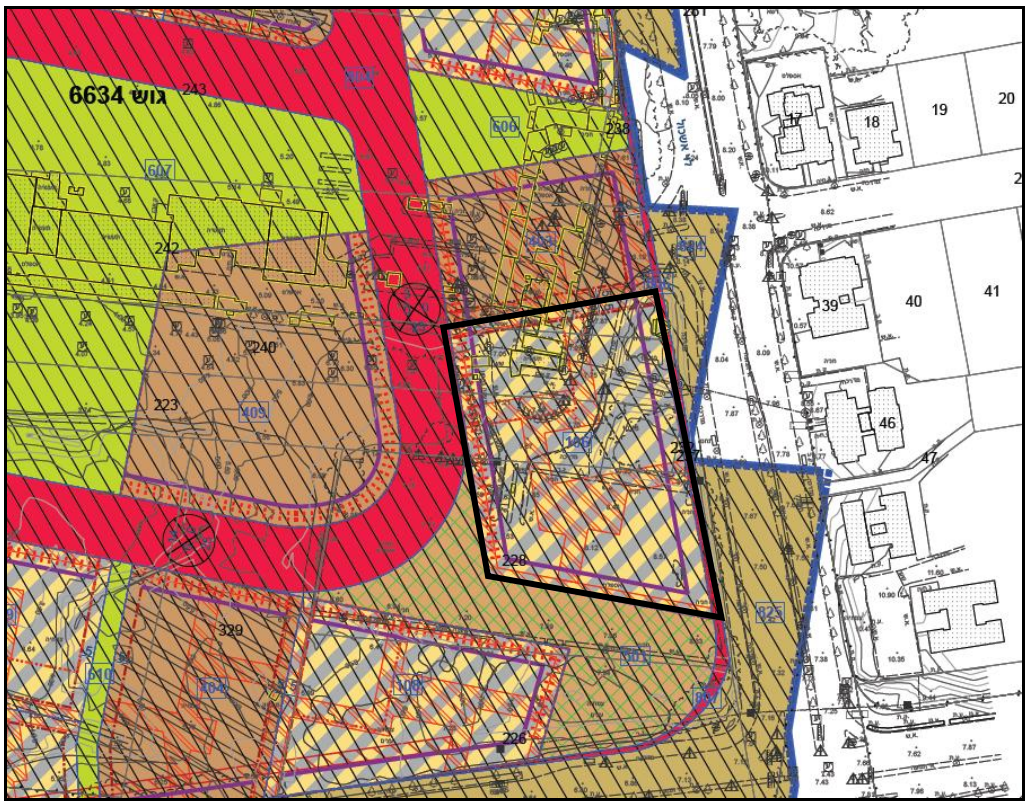
2.2. תיאור המגרש

מגרש 106 מתמל/3001 ביעוד מגורים עם חזית מסחרית, בשטח קרקע של 9,186 מ״ר, הממוקם בקצה הדרום-מזרחי של התכנית, צורתו רגולרית דמוית טרפז, פני הקרקע מישוריים, בגובה אבסולוטי 7.5 מ׳ מעל פני הים.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלק מחלקות 223, 228, 232, 240 ו-242 בגוש 6634.
למגרש שתי חזיתות: חזית מזרחית לרחוב לוי אשכול וכן חזית מערבית לדרך עתידית.
על המגרש מתוכנן פרויקט מגורים הכולל 6 בניינים בבנייה מרקמית, מגדלון ומגדל מגורים עם חזית מסחרית. דירות המגורים מיועדות להשכרה ארוכת טווח, כמפורט להלן.

כיום המגרש פנוי, עבודות חפירה ודיפון החלו.

קטע רלוונטי מתשריט תמל/3001 (סימון המגרש להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

מזרח - חזית לרחוב לוי אשכול ומעברה בנייני מגורים ובנייני מגורים בבנייה ותיקה.

מערב - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש 409 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

צפון - צלע למגרש 403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

דרום - צלע לרצועת כיכר עירונית עתידית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.3. תיאור הפרויקט

<u>הערה מקדמית</u> – לאור סטטוס הפרויקט (התקבל היתר חפ"ד), הועברה לעיוננו פרוגרמה אשר הוכנה על ידי משרד מילבאואר אדריכלים. התכנון אשר הוצג בפנינו הינו תכנון ראשוני המתגבש ועתיד לכלול שינויים נוספים. הפרוגרמה במתכונתה הנוכחית עומדת בתנאי התב"ע.

בהתאם לפרוגרמה, מתוכנן על המגרש פרויקט למגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה ארוכת טווח.

הפרויקט כולל, שלושה בנייני מגורים בני 7-8 קומות כ"א, 2 מגדלונים בני 12 קומות וכן מגדל מגורים בן 37 קומות, סה"כ 511 יח"ד + חזית מסחרית ומבנה ציבור, כמפורט להלן:

<u>מגדל D</u>– בן 37 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית חלקית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז ודיוריות, בסה"כ 229 יח"ד.

<u>מגדלון C1+B</u> – 2 בניינים בני 12 קומות מעל קומת מסחר חלקית, הכוללים תמהיל מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 120 יח"ד.

<u>בינוי מרקמי</u>:

<u>בניינים A2-A1</u> – 2 בנייני מגורים בני 8 קומות מעל קומת מסחר חלקית ומבנה ציבור, הכוללים 59 יח"ד בבניין בתמהיל מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 118 יח"ד.

<u>בניין C2</u> – בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת מסחר חלקית, הכולל תמהיל מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז, בסה"כ 44 יח"ד.

סה"כ 511 יח"ד בפרויקט.

בכל הפרויקט, פתרון המיגון המוצע לדירות המגורים הינו במסגרת ממ"קים. בנוסף, מתוכננים כ – 835 מ"ר לרווחת הדיירים. הגישה לקומות המגורים באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות לכל בניין.

הגישה למרתפי החניה באמצעות מיסעה לכלי רכב ממפלס הרחוב הגובל ממערב.

ריכוז שטחי הבניה בהתאם לפרוגראמה הנ"ל:

סוג	שטח במ"ר
מסחר	1,449
מבני ציבור	550
מגורים בניה מרקמית	16,132
מגורים - מגדלון	13,758
מגורים בניה גבוהה - מגדל	30,440
מרפסות כולל גג	8,089
מרתפים	27,692

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הדמיית הפרויקט:



סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים המתוכנן יהיה כמקובל בסביבה בפרויקטים למגורים שוק חופשי ויכלול בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי אבן וקירות מסך זכוכית, לובי מפואר בגובה כפול עם חיפויי אבן ופורצלן, עמדת שומר, מערכות סולאריות, מערכת אינטרקום ווידאו, קודי נעילה חכמים לדלתות הציבוריות, חדר כושר, בריכה, ספא, מתחמי עבודה, מועדוני דיירים וחדרי חוגים, ועוד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור יחידות הדיור:

המתחם יכלול 511 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות, בנות 2-6 חדרים, ביניהן דירות טיפוסיות ופנטהאוזים.

טרם נקבעה הקצאה של דירות לזכאים בשכר דירה מפוקח.

<u>החלוקה בטבלאות מטה בין דירות לשכירות מפוקחת לבין דירות בשכירות חופשית בוצעה על ידינו, לפי מיטב הבנתנו ובהתאם למגבלות המפורטות במסמכי המכרז והסכם עם חברת דירה להשכיר</u>.

עקרונות החלוקה שביצענו, בין היתר:

- 50% מהדירות במתחם יהיו בשכר דירה מפוקח, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב) בין הבניינים;
- שטח פלדלת לדירה יהיה עד 100 מ"ר;
- תמהיל הדירות בשכר דירה מופחת יהיה מגוון, ככל הניתן.

פירוט תמהיל הדירות בפרויקט:

<u>מגדלונים</u> –

<u>בניינים B ו - C1</u>

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-11	16	47	9	753	144
	A	דירת 2 חד'	1-6	4	59	10	236	38
	B	דירת 3 חד'	1-12	15	76	12	1,136	173
	B	דירת 3 חד'	1-11	11	83	14	914	158
	C	דירת 4 חד'	1-11	14	103	15	1,435	210
חופשית	A	דירת 2 חד'	1-11	7	47	9	329	63
	A	דירת 2 חד'	1-6	2	59	10	118	19
	B	דירת 3 חד'	1-12	7	76	12	530	81
	B	דירת 3 חד'	1-11	6	83	14	498	86
	C	דירת 4 חד'	1-11	7	103	15	718	105
	C	דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	923	251
	C	פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	252	258
	C'	דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	720	127
	D	דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	1,479	256
	D	פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	313	177
סה"כ לבניין				**120**			**10,353**	**2,145**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגדל -בניין D

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	2,450	320
	B	דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	2,624	254
	B	דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	2,125	525
	B	דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	436	55
	C	דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	210	22
חופשית	C	דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	5,556	654
	C	דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	225	97
	C	דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	1,578	479
	C	דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	1,035	164
	C	דירת 4 חד'	36	2	148	28	296	55
	D	דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	1,854	293
	D	דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	432	166
	D	דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	3,209	470
	E	פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	484	171
סה"כ לבניין				**229**			**22,513**	**3,725**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח 25 מ"ר.

בינוי מרקמי

בניינים A1- A2 ו-C2

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	27	48	9	1,292	237
	B	דירת 3 חד'	1-7	15	74	8	1,110	116
	C	דירת 4 חד'	1-7	39	97	13	3,792	493
חופשית	A	דירת 2 חד'	1-7	25	48	9	1,196	219
	B	דירת 3 חד'	1-7	13	74	8	962	101
	C	דירת 4 חד'	1-7	35	97	13	3,404	442
	C	פנטהאוז 4 חד'	7	1	109	80	109	80
	D	פנטהאוז 5 חד'	7-8	7	165	76	1,154	531
סה"כ לבניין				**162**			**13,019**	**2,219**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סטנדרט הגמר של הדירות:

הונח סטנדרט בניה כמקובל בסביבה כגון - דלת כניסה מעוצבת, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום בזיגוג כפול, צלון כלוא, ריצוף גרניט פורצלן 100/100, כלים סניטריים סטנדרטיים, במטבח – מטבח פרמיום עם משטח אבן קיסר, מערכת מיזוג אוויר מרכזי (באמצעות צ׳ילרים) כולל הנמכות תקרה, הכנה למערכת שמע ועוד.

חניה ומחסנים

הפרויקט יכלול מקומות חניה לפי תקן 1:1 לדירות המגורים, תקן 1:50 לשטחי המסחר ותקן של 1:100 של שטחי ציבור. בקומת המרתף יוסדרו שטחי אחסנה לכל הדירות.

שטחי מסחר לשיווק

במסגרת הפרוגרמה הונח ניצול מלוא שטחי המסחר המאושרים בתמל/3001, קרי, בקומת הקרקע - 1,260 מ״ר עיקרי, בתוספת העמסת שטחי שירות מקובלת (15%) ובסה״כ שטח לשיווק כ - 1,450 מ״ר למסחר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.4 רישוי

מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ת"א:

- היתר **25-1861** מתאריך 26.4.2026 לעקירת עצים, דיפון וחפירה, הכוללת בקרקעיתה רפסודות למניעת עליית מי תהום, במגרש 10 ביחידת תכנון מס' 5, בעומק של כ-8.5 מטר (ממפלס פני הים) לצורך הקמה עתידית של 5 קומות מרתף, בהתאם לתמ"ל/3001/ ותע"א/תמ"ל3001 (106) החלות על הקרקע.

2.5 ביקור באתר

בתאריך 26.4.2026 התקבל היתר חפירה ודיפון; בתאריך 1.6.2026 התקבל צו התחלת עבודה.

תמונה אופיינית ממועד הביקור:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. מצב משפטי

בפרק זה, מובאת סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1. נסח רישום מקרקעין

למועד עריכת חוות הדעת, לא ניתן היה להפיק נסח עדכני לחלקה מפאת הליכי רישום. להלן תמצית מידע מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות אתר האינטרנט של רשם המקרקעין במשרד המשפטים בתאריך 13.7.2026:

<u>חלקה 204 בגוש 6896</u> – קרקע בשטח רשום של 503,981 מ"ר.

<u>בעלות</u> - מדינת ישראל, בשלמות.

<u>הערות</u> -

- רשומה הערה מתאריך 26.7.2020, תיקון טעות סופר. הערות: קיים הסכם מיום 1.10.80 בהתאם לפסיקתא של בית משפט השלום בת"א יפו תיק אזרחי 28397/72 ע"פ סעיף 4 לצו. קיימת תוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושרה ביום 10.2.2008, בהתאם לפסיקתא של בית משפט השלום בתיק אזרחי 28397/72 בש"א 173720/07 מיום 5.3.2008 ועניינה פינוי שדה דב.

  בנוסף להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה ולתוספת להסכם, קיים הסדר בין המדינה למנהלים אשר אושר ביום 17.7.2013 בבימ"ש השלום בת"א 28397/72 תל"א 130248-93 ועניינו השתתפות הבעלים בהוצאות לפינוי שדה דב. קיים הסדר לקיום התוספת להסכם המקורי שבין המנהלים לבין המדינה, אשר אושר ביום 18.3.2020 בבימ"ש השלום בהרצליה בת"א 60824-11-17 החלקים המופיעים בפלט הזכויות שבמחשב המנהלים משקפים את זכויות הבעלים לאחר שהועברו למדינה 50% בהתאם לסעיף 5.1 לתוספת להסכם שאושרה ביום 10.2.2008, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 14.6.2000, בדבר אתר עתיקות, ראה ילקוט פרסומים מס' 4857 מיום 23.2.000 עמוד 2707.
- רשומה הערה מתאריך 16.8.2007, הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 4.1.2010, תיקונים שונים בהערה. הערות: בתנאי שטר מקורי 14225/1980. קיים צו בימ"ש השלום בת"א יפו מיום 21.9.2008 בתיק אזרחי 28397/72 תיק בקשות 162902/08, בדבר שכרם של המנהלים שיעמוד על 4.75% מהקרקע, על כל הבעלים.
- רשומה הערה מתאריך 4.1.2010, הערות: חברת החשמל לישראל בע"מ ח.צ. 52-0000472 קיים הסכם חלוקה מיום 10.9.87 זיכרון דברים מיום 10.11.87 וקיים הסכם מחודש ינואר 1997 תיק אזרחי 28397/72 מיום 7.12.2009.
- רשומה הערה מתאריך 10.7.2016 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרסומים מס׳ 7269 מיום 22.5.2016 עמוד 6580 בשטח 32,538 מ״ר.

- רשומה הערה מתאריך 8.8.2016 הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו.
- רשומה הערה מתאריך 27.2.2018 הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7, פורסם בילקוט פרסומים מס׳ 7707 מיום 19.2.2018 עמוד 5299 – 5309.
- רשומה הערה מתאריך 13.8.2019 הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק תכנון והבניה, תכנית מפורטת תמל/3001 מיום 28.7.2019.
- רשומה הערה מתאריך 3.12.2024 הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו, הערות: ראה בקשה מיום 13.11.2024 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין: השטח המפורט בצבע אדום פסים יירשם בזיקת הנאה לטובת עיריית תל אביב.

3.2. לוח הקצאה ואיזון

בהתאם ללוח הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתמל/3001, הוקצו למדינת ישראל בגין זכויותיה בחלקה 204 זכויות במגרשים הבאים:

מצב נכנס		מגרש תמורה	החלק במגרש	החלק במגרש בשטח הסחיר	שטח המגרש המוקצה (במ״ר)
גוש	חלקה				
6896	204	106	(1) 8244/8321	100%	9,186
		303	1	100%	5,639
		108	1	100%	6,258
		102	1	100%	5,614
		103	563562/6786025	8.3%	5,203

(1) יתרת החלק במגרש הוקצה לעיריית תל אביב-יפו בגין מבני הציבור במגרש.

3.3. אישור זכויות

להלן תמצית אישור זכויות מאתר רשות מקרקעי ישראל מתאריך 20.4.2026:

פרטי המקרקעין: גוש 6634 חלקות 223, 242, 240, 228, 232.
תכנית: תמל/3001.
מגרש: 106.
כתובת: תל אביב יפו.
שטח קרקע: 9,101 מ״ר.

- הזכויות רשומות על שם: **ריט ש.ב נדל״ן נכסים בע״מ, בשלמות**.
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 9.4.2120.
- רשומה משכנתא לטובת בנק הפועלים בע״מ 63 מרכז תפעול עסקי, דרגה ראשונה, הלווים: ריט ש.ב נדל״ן נכסים בע״מ.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- נכון למועד אישור זה, לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם.
- המידע אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות, רישומים בחברה בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

3.4. הסכם חכירה

הסכם חכירה מהוון מתאריך 17.8.2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל, המנהלת את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקק"ל (להלן: "**המחכירה**") לבין ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ (להלן: "**החוכר**"):

המקום:	תל אביב יפו.
השטח:	9,101 מ"ר בערך.
גו"ח:	גוש 6634 חלקות (בחלק) 232, 242, 240, 223, 228.
מגרש:	106 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/3001.
תק' החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ – 10.4.2022 ועד 9.4.2120.
תקופה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
השלמת הבניה:	עד לתאריך 11.4.2027.
מטרת החכירה:	מגורים להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
היעוד:	מגורים ומסחר.
התמורה:	1,118,118,555 ₪ נכון ליום אישור עסקה.

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בס' 3.5 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר, שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת דירה להשכיר ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. החוכר מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של דירה להשכיר שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
4. ידוע לחוכר כי טרם נערכה ונרשמה פרצלציה במגרש נשוא המכרז. עם רישום הפרצלציה, על החוכר לדאוג לרישום זכות החכירה על שמו. הטיפול ברישום זכות החכירה בלשכת רישום המקרקעין יהיה על אחריותו ועל חשבונו של החוכר.
5. החוכר מצהיר, כי ידוע לו ששטח המגרש וגבולותיו אינו סופי וכי עלול לחול בו שינוי,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

כתוצאה משינויים בתב"ע ו/או בהסדר קרקעות ו/או בתכניות החלוקה ו/או בביצוע העבודות לפי הסכם זה ואין ולא תהיה לחוכר כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כנגד רמ"י ו/או החברה, בקשר לכל שינויים בשטחים ו/או בגבולות.

6. ידוע לחוכר כי לאחר רישום הפרצלציה ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בחוברת המכרז.

7. מובא לידיעת החוכר שקיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בחוברת המכרז.

8. הקונה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור. והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המוכר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו ע"פ דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה, בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר במקרה כזה.

3.5. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר בתל אביב

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר מיום 17.2.2022 אשר נחתם בין דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן ביחד ולחוד: "**היזם**").

<u>הערה מקדמית</u> - בהתאם להוראות ההסכם כאמור, מסמכי ההסכם החתום וחוברת המכרז לרבות ההזמנה לקבלת הצעות על נספחיה, ייחשבו כמשלימים זה את זה.

עיקרי ההסכם וההוראות מתוך חוברת המכרז הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> - מגרש 106 לפי תמל/3001, הידוע גם כגוש 6634 חלק מחלקות 223, 228, 232, 240 ו-242 בתל אביב.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> - כל הדירות שייבנו במתחם מיועדות להשכרה - 50% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים); 50% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- <u>המועד הקובע</u> - מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[1].
- <u>המדד הקובע</u> - הסכומים מוצמדים למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2021 שפורסם ביום 15.4.2021 ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם.

[1] בהתאם להסכם החכירה - 10.4.2022.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>תקופת ההשכרה</u> - תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד בו מולאו כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה ואישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> - הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –
  - היזם יתכנן על חשבונו את המתחם בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה בהסכם זה.
  - היזם יתכנן את הדירות בשכ"ד מפוקח, בשטח דירה שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה.
  - תכנון היזם יכלול את כל הדירות, אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
  - במקרה שתאושר הקלה ו/או תכנית חדשה להגדלת מספר הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה, כאשר 50% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח.
  - היזם יישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, בגין הקלה כאמור, אם תאושר וכן מתחייב לשאת בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
  - עד לתום תקופת ההשכרה, היזם ו/או מי מטעמו ו/או מחליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה, למעט בקשה להקלה כאמור לעיל. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u> -
  - היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה, לרבות הפיתוח הצמוד.
  - היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח" במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה.
  - היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית, לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם לחוק התכנון והבניה והכל בתוך 60 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות.
  - קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם יהיה בסך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בגין כל יום של איחור.
- <u>שטחי המסחר</u> – היזם יהיה רשאי למכור, כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטנית של יחידות) בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

- <u>הוראות נוספות</u>:

התכנית כוללת מספר תנאים להיתר בניה ובאחריות היזם לברר את כל הנוגע בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים גם התנאים כדלהלן:

- תכנית עיצוב אדריכלי, באחריות היזם הזוכה במתחם.
- טרם הוצאת היתר בניה תערוך רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לשירותי איכות סביבה, בדיקה להימצאות גזי קרקע ו/או זיהום קרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא זיהום קרקע והמשרד להגנת הסביבה ינחה לבצע שיקום קרקע – רמ"י באמצעות החברה הממשלתית לאיכות סביבה, תבצע שיקום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו גזים בקרקע ו/או יינתנו הנחיות אחרות ע"י המשרד להגנת הסביבה – תודיע רמ"י ליזם והיזם יידרש לבצע פעולות איטום של המבנה, או פעולות אחרות למיגון המבנה, על פי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שייווצר עיכוב במסירת המגרשים כתוצאה מהליכי טיהור הקרקע, ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה לרמ"י ו/או לחברה לשירותי איכות סביבה בעניין זה.
- מערכת פניאומטית לפינוי אשפה – באחריות עיריית ת"א לממן ולהקים מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשטחים הציבוריים ותחנת קצה.
- העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי – הנ"ל יבוצע ע"י האיגודן.
- סקר אסבסט – נערך סקר אסבסט לרבות ביצוע פינוי האסבסט משטח התכנית.

- <u>מצב המקרקעין</u> –

- במתחם בו קיימים עצים, עקירתם ו/או העתקתם יהיו באחריות הבלעדית ועל חשבונו של היזם, בתאום עם הרשות המקומית ו/או קק"ל ו/או כל גורם נדרש אחר.
- פירוט ממצאים: השטח פנוי מחזיקים, אך ישנם מפגעים בשטח כדלקמן: מגרש חניה, כביש כניסה למתחם שדה דב, עצים בוגרים, עמודי חשמל וצנרת תת"ק.

- <u>בניית יחידות העיריה</u> –

- מובהר כי במתחם ב' (מגרש 106) נשוא המכרז, יקצה היזם מבנים ומוסדות ציבור לטובת עיריית תל אביב כמפורט בהוראות התכנית.
- יחידות העירייה כהגדרתן יימסרו לידי עיריית תל אביב-יפו לאחר סיום העבודות.
- על היזם יהיה לתכנן ולבנות את יחידות העירייה על חשבונו, בתחום המגרש, בהתאם להוראות התכנית ועל פי הוראות המפרט הטכני + נספח א' הכולל הנחיות גנריות בדבר שטחי ציבור מאת עיריית תל אביב.
- במסגרת חוזה חכירה שייחתם עם היזם, יכללו יחידות העירייה אשר, יקצו

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בחירה לעירייה במסגרת רישום הבית המשותף. למען הסר ספק, מובהר, כי אין ולא תהיה ליזם כל זכות שהיא ביחידות העירייה וכי לא תינתן לו כל תמורה בגינן ו/או בגין בנייתן ו/או בגין כל פעולה שיבצע בקשר אליהן. זאת ועוד מובהר ליזם, כי באחריותו ועל חשבונו, לרשום את החכירה של יחידות העירייה כיחידת רישום נפרדת ע"ש עיריית תל אביב במסגרת רישום צו הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין.

– <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u> –

- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח, יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- <u>תקופת שכירות</u> - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.
- <u>שכר הדירה המפוקח</u> - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.

  כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מדי כל 3 שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומת עדכון שיערוך השמאי – באחריות היזם לפנות לחברה 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת עדכון.

  שכ"ד שיקבע במסגרת העדכון, יעמוד על 80% מגובה שכ"ד לכל מ"ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה משכר דירה למ"ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

  על אף האמור לעיל, במקרה בו חלות הוראות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראות שעה) תשע"ה 2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הנ"ל על הוראות סעיף זה.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע"מ אם יחול):

- דירות בנות 2 חדרים – 88 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 3 חדרים – 76 ₪ למ"ר.
- דירות בנות 4 חדרים – 72 ₪ למ"ר.
- <u>הערה</u> - מפתח של כ– 25 מ"ר לחדר. היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון ככל הניתן

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>דמי אחזקה</u> - לשכ"ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ"ר משטח הדירה עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ"ר, שנקבע בהזמנה להציע הצעות ויעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. בכל מקרה, לא יעלו דמי האחזקה למ"ר על דמי האחזקה שיגבו בגין דירות בשוק החופשי ולא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ"ר, כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.

  סכום דמי האחזקה למ"ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח, יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

  ביום תחילת תקופת השכרה או תקופת אופציה, יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- נכון למועד פרסום המכרז, נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 5.3 ₪ למ"ר משטח הדירה בתוספת מע"מ.

– <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי, יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב בגוף הסכם השכירות.

  עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- <u>תקופת השכירות</u> - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.

– <u>חברת אחזקה</u> – היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתם התקינה של הדירות והרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה. ומתחייב לנהל את הבניינים המיועדים להשכרה בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.

– <u>מיסים</u> – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיוצ"ב החלים על המקרקעין לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחולו על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל, כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>ביטוח</u> – היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו, במשך כל תקופת ההשכרה, ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.
- <u>הוצאות פיתוח ודמי הקמה</u> – המשולמים במסגרת המכרז יהוו את סך הוצאות הפיתוח לרמ"י, בהתאם לנספחים א(22-21) – מכתבי קיזוז אגרות והיטלים. המועצה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו (כביש, מדרכה, תיעול ושצ"פ) על המגרש ועל זכויות הבניה המותרות בתכנית שבנדון קיזוז מלא -100%, כלומר, אין חבות בהיטלים נוספים (למעט אגרת בניה).

בגין תוספת יח"ד שתתווספנה מעבר, יידרש היזם לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות סך השווה ל-3,000 ₪, מוכפל במספר יחידות הדיור הנוספות, בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש").

- <u>העברת זכויות</u> –

דירות המיועדות להשכרה - לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות להשכרה כמקשה אחת. בתום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם למכור את יחידות הדיור, בכפוף להוראות חוזה החכירה ולנהלי רמ"י.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום, בקשר עם העברת זכויות בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי (למכירת דירות), אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת, כאמור תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.6. אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

כפי שנמסר, טרם הוגשה למשרד הכלכלה בקשה לאישור פרויקט דיור להשכרה, לפי חוק עידוד השקעות הון. הבקשה תוגש לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט.
על פי ניסיוננו, התנאים למילוי הם טכניים והתנאי העיקרי לעמוד בו, הוא השכרת הדירות לפרק הזמן הדרוש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על המידע מתוך אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות התקפות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/1111	1515	27.3.1969	שטחים מעבר לירקון
תא/1740	2181	1.1.1976	שינוי לתכנית מתאר "ל"
לג	3527	1.3.1988	הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר כוללנית ת"א-יפו
תא/4444	9029	14.8.2020	רובע שדה דב
תמל/3001	9620	20.5.2021	שכונת אשכול, שדה דב
תעא/תמל/3001(5)		25.12.2024	תכנית עיצוב - יחידת תכנון מס' 5
תמ"א/40/א/1/1	11892	12.12.2023	תכנית מתאר ארצית למיגון
תמ"א/40/א/1/1/2	14136	6.1.2026	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב
בתכנון			
תא/6060			תכנית להטמעת הקלות
תא/5500	14123	4.1.2026	עדכון תכנית המתאר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית תמל/3001

פורסמה לאישור בי.פ. 9620 בתאריך 20.5.2021.

התכנית יוצרת תשתית תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה, הכוללת 4,844 יח"ד, שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית הינה אחת משלוש תכניות מפורטות המממשות את תכנית המתאר המקומית לרובע שדה דב (תא/4444).

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 106 ביעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית במתחם תכנון 5.** להלן הוראות וזכויות בניה למגרש:

<u>שימושים</u> – מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע; בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי; בקומת הקרקע ובקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: בריכות שחייה וחדר כושר אשר ירשמו ע"ש הדיירים כרכוש משותף; שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד; מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם; שטחים ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.

בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים; חניה בתת הקרקע.

<u>זכויות הבנייה</u> –

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בניה במ"ר			מרפסות במ"ר	מספר יח"ד	מס' קומות	
			מעל למפלס הכניסה		תת"ק				
			עיקרי	שירות	שירות			עילי	תת"ק
106	9,186	מגורים (1)	21,050	7,020	16,582	3,948	282	9	5
		מגורים (2)	18,910	10,180	13,469	3,206	229	39	
		מסחר	1,260	540	1,255				
		מבנים ומוסדות ציבור	385	165	225				
סה"כ			**41,605**	**17,905**	**31,531**	**7,154**	**511**		

(1) מגורים בבנייה מרקמית.

(2) מגורים בבנייה מגדלית.

<u>הערות</u>:

(1) בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2) בשימושי מגורים בלבד: תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.

(3) בשימושי מגורים בלבד: תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש, ללא שינוי מסך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי, וכן לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.

(4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

(5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר, בכפוף לסדרי העדיפויות הקובעים בהוראות התכנית.

(6) תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבניה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית, מעבר לאמור בטבלה לעיל, עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת, דוגמת תאים פוטו-וולטאים. לעניין זה "בנייה מגדלית" – מגדל או מגדלון כהגדרתם בהוראות התכנית.

(7) בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

(8) שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו – גלגלית, יתווספו לשטחי התכנית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע, יותר רק בתחום תכסית המבנים המאושרים.

(9) מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת הרשום בטבלה מתייחס לכל השימושים בתא השטח.

(10) בייעודים הכוללים מגורים ו/או תעסוקה, במגדלים בלבד, תותר הקמת חדרים טכניים, מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המצוינות בטבלה לעיל ובלבד שישמר הגובה המקסימלי לבניין.

<u>הוראות נוספות</u> -

- תותר הקמת שני מגדלונים במגרש. כל מגדלון יהיה בעל גרעין אחד, בגובה מירבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.
- <u>קווי בניין</u> – במקומות בהם מסומן קו בניין 0, תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש, בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין . היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה;

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

'קו בניין עילי' למיקום המגדל המסומן בתשריט הינו מחייב. תתאפשר גמישות בשטח ובמיקום המגדל בתוך תחום 'קו בניין עילי'.

- <u>חזית מסחרית</u> – בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

השטחים המיועדים למסחר יבנו בקומת הקרקע, בכל סוגי המבנים כולל המגדל, במפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינן ובין המדרכה.

- <u>סטיו/ קולונדה</u> – במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב, לאורך של 75% לפחות מהחזית הגובלת לרחוב. במגרשים 410-411 ובפינות מגרשים 105, 106, 107, 109 ו-306 בהם לא מופיע סטיו בתשריט תתאפשר הוספתו.

בנקודות קצה של הסטיו, כפי שמסומן בתשריט, ניתן להמשיכו כ-20 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר; שטחי הסטיו לא יובאו בחשבון במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.

גובה הסטיו יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולא יפחת מ-4.5 מ' נטו, יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיו יפותח כהמשך למדרכה, בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>תכסית</u> – תכסית הבינוי העל קרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית, היא 45% משטח המגרש. בכל בלוק עירוני, יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית, באופן שתכסית השטח של בנייה מגדלית, לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני.
- <u>תמהיל דירות</u> - תמהיל יח״ד הסחירות בכל מגרש יהיה כדלקמן –
  - 25% דירות קטנות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60 - 30 מ״ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - 25% דירות בינוניות - ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 85 – 61 מ״ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - 50% דירות גדולות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ״ר ומעלה כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
  - בכל מגרש תותר הקמת דיורית[2], ב-25% מסך יח״ד ששטחן הכולל 120 מ״ר ומעלה;
  - לא יותרו דירות גן;
  - הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ״דים), באישור מהנדס העיר;
- <u>גובה הקומות</u> – גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ- 3.5 מ׳ ברוטו ולא יעלה על 4 מ׳ ברוטו; גובה קומת המסחר ו/או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו ולא יעלה 7 מ׳ ברוטו; קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא יעלה על 7 מ׳.
- <u>כניסות למבנים</u> – הכניסות למבני המגורים ישולבו בחזית המסחרית; במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים, תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים; כניסות לחניונים תת קרקעיים, יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.
- <u>זיקת הנאה</u> – במקומות בהם מסומנת ״זיקת הנאה למעבר הולכי רגל״ תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת.
- <u>חצרות פנימיות</u> – החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים; החצר הפנימית תוגדר על ידי הבינוי בהיקפה, לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח״ד. בכל מגרש בו הוקצתה הפרשה מבונה לצרכי ציבור המיועדת לגן ילדים/מעונות יום, ישויך

[2] חדר או חדרים שהם חלק מיחידת דיור ראשית, שיכולים לשמש כמשק בית נפרד, ובלבד שיעמדו בתנאים הבאים: שטח הדיורית לא יעלה על 25 מ״ר; הדיורית תתבסס על יחידת הדיור לרבות פתרון המיגון; הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע״ב -2011.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שטח לטובת חצר ששטחה יהיה 250 מ״ר; כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מ׳ ברוטו.

- <u>מרתפים ושימושים תת הקרקע</u> – היתר למגרש/מספר מגרשים בתצורת בינוי של 100% תת״ק ללא הותרת 15% משטח המגרש לצורכי חלחול וויסות הנגר יהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- תותר הקמת קומת מרתף על כל שטח המגרש; תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה, באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה.

בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות, יותרו השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי. ספורט ונופש לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות ככניסה משותפת עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע.

ניתן להעביר לקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, בכפוף לאישור מהנדס העיר; לא תתאפשר הצמדת חניות, למעט חניות המיועדות לשמש את המגורים.

- <u>תשתיות</u> – אצירת האשפה בכל מגרשי המגורים תהיה באמצעות מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרשי המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור.
- תוקם חברת ניהול.
- <u>חניה</u> – החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה ציבורית בתחום הדרך. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית, יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.

תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים);

תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ״ר מסחר, הנמוך מבניהם. נקבעו תקני חניה לאופניים לשימושים השונים.

- <u>איכות סביבה</u> – יוסדרו האמצעים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית, כגון: רעש וזיהום אויר ליעודים ולשימושים סמוכים.
- <u>תנאים להיתר בניה</u>:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש, הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ״מ 1:500, ליחידת תכנון לגביו מוגשת הבקשה.

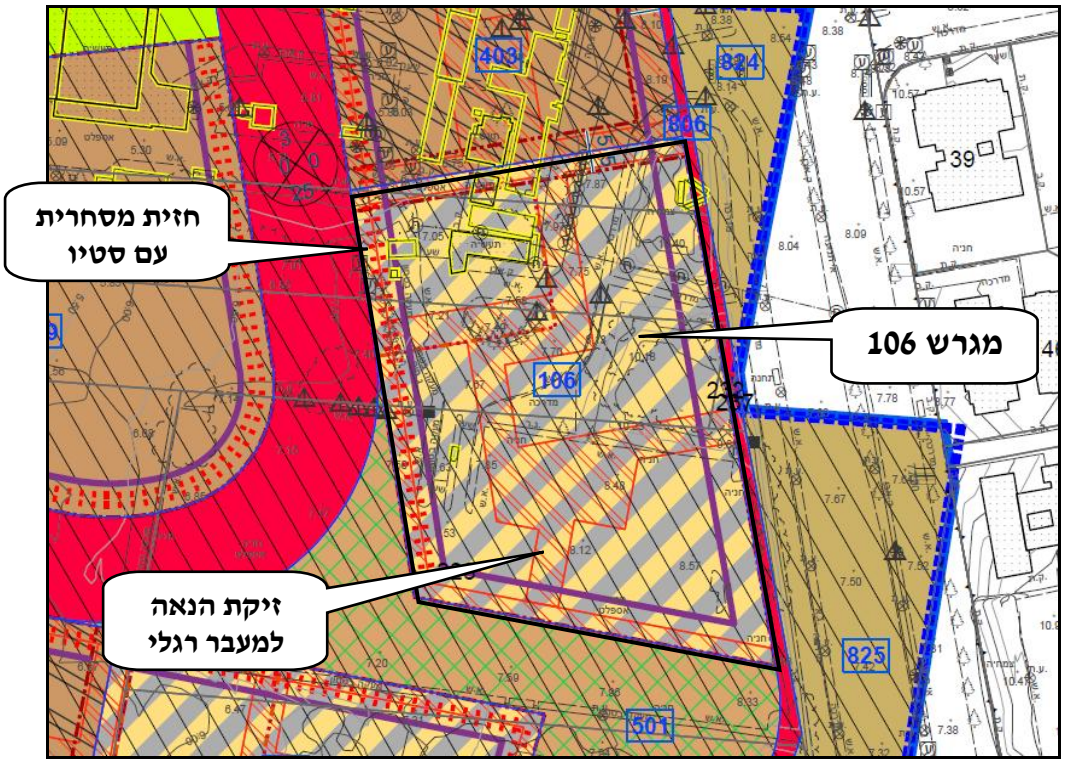
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- לא יינתן היתר בניה בתחומה של יחידת תכנון, אלא לאחר שהקרקע בתחומה תטוהר.
- יידרש סקר אסבסט ע"י סוקר אסבסט מוסמך, שיועבר לאגף אבק מזיק במשרד להגנת הסביבה לקבלת היתר פירוק ויוצג בשלבי היתרי הבניה.
- הבטחת רישום זיקות ההנאה.
- תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירתי הנדרש במבנה.
- ככל ונמצא כי לא נדרש טיפול (במים או בקרקע) ביחידת תכנון (באישור המשרד להגנת הסביבה), ניתן להוציא היתרי בניה/חפירה בשטח זה. ככל ונדרש טיפול תנאי להיתר בניה יהיה סיום הטיפול ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בתנאים.
- אישור תכנית הנדסית לביצוע. תנאי לאישור תכנית זו הינו השלמת חקירת הקרקע והמים והכנת תכנית טיפול (המסתמכת על ממצאי הסקרים והחקירות) אשר תאושר ע"י הגנ"ס, רשות המים, בתיאום עם רמ"י. בתכנית זו יקבע מיקום המתקנים הנדרשים לצורך הטיפול למים, תוך מתן עדיפות למיקומם בשטחים ציבוריים.
- ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.

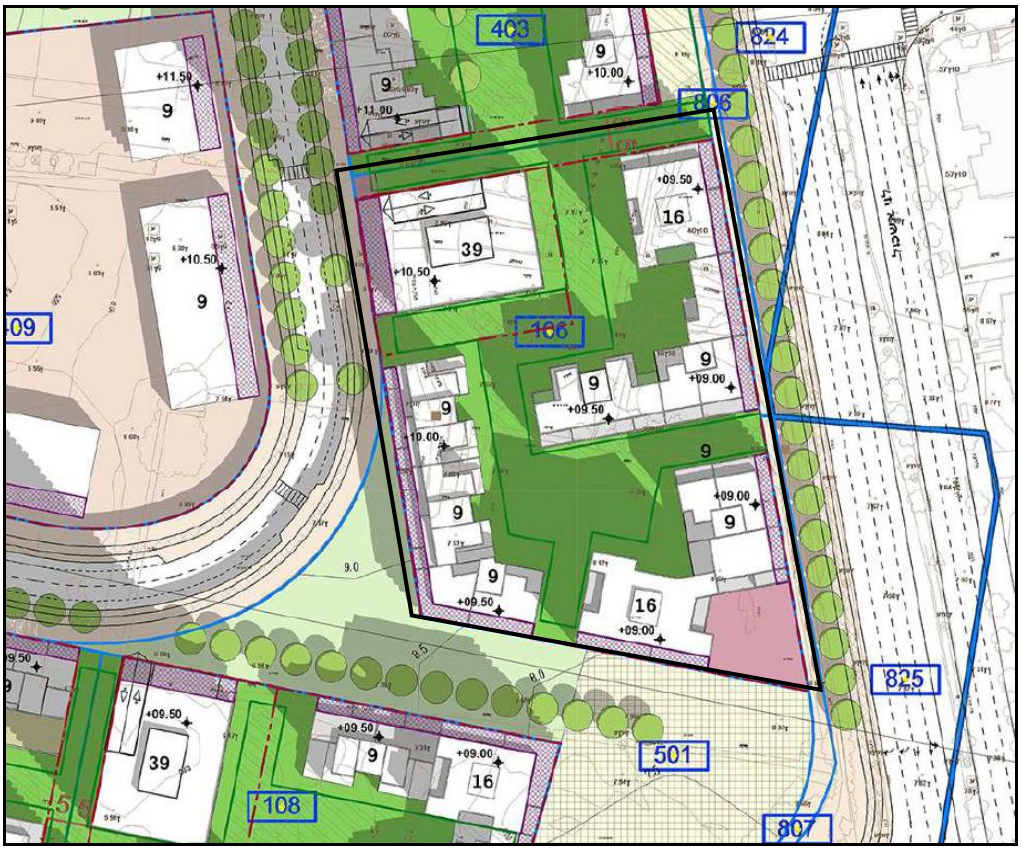
- <u>סטיה ניכרת</u> – תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית; תוספת שימוש למגורים במגרש ביעוד למלונאות ותוספת זכויות למגורים מעבר לקבוע בתכנית. במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים; תוספת מגדלים מעבר למופיע בנספח הבינוי.
- <u>מימוש התכנית</u> – המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי (הסימון להמחשה בלבד):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

4.3. תעא/תמל/3001 (5) – תכנית עיצוב אדריכלית

אושרה בתאריך 25.12.2024.

יחידת התכנון כוללת 2 מגרשים – מגרש 106 ביעוד מגורים, מסחר וציבורי ומגרש 403 ביעוד מבנים ומוסדות ציבור. תכנית הבינוי כוללת הנחיות בינוי ופיתוח למגרשי המגורים במתחם 5, אשר באה לפרט ולהוסיף על האמור בתמל/3001 ביחס למגרשי המגורים. התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו אפס לרחוב. המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשימוש הציבור. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים ובנוסף שטחים ציבוריים במגרש 403.

להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח –קומת קרקע עבור כלל מתחם מס' 5:



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס ממוקם בסביבה אשר שימשה עד לאחרונה (יוני 2019) כשדה תעופה הידוע כ'שדה דב', בסמוך לתחנת הכוח רדינג ולמתקן איגודן של העיר.

סקר זיהום קרקע - במסגרת חקירת הקרקע ומי התהום חולק האתר לחמישה עשר תאים על פי אופי הפעילות בשטח, נשוא חוות הדעת נמצא בחלק המזרחי המסומן כ"פוליגון מזרחי" – חלק מתא שטח מס' 1.

בהתאם לסקר זיהום קרקע מתאריך 26.5.2021 אשר בוצע על ידי חברת אקולוג, עולה כי בין החודשים אפריל-דצמבר 2020 בוצע סקר גז קרקע ראשוני בשטח הפוליגון המזרחי וממנו עולה, כי הומלץ לבצע שיקום קרקע בארבעה עשר מוקדים וביניהם מוקד הנמצא בתחום תא שטח מס' 1, אשר מיקומו אינו מפורט בסקר כאמור.

כמו כן, בהתאם לנספח הסביבתי אשר מצורף לתמל/3001, נשוא חוות הדעת מסומן בחלקו כאזור שדה אזרחי בעל פוטנציאל לזיהום בינוני.

מפת פוטנציאל זיהום קרקע על רקע תצ"א ונספח בינוי:



ביום 21.11.2023 נתקבל מכתב של המשרד להגנת הסביבה ממנו עולה כי לאחר ביצוע סקרים נוספים בתחום התכנית, במגרש הנדון לא אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים.

בתאריך 5.2.2026 יידעה רמ"י את החברה לגבי המצאות תרכובת PFAS במתחם בעקבות

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מידע שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה, אשר צורף למכתב -

בשנת 2025, בהנחית רשות המים, בוצעה חקירת מי תהום ודיגום אשר הצביעו על חריגות במרכיבי PFAS. חריגות דומות נתקבלו בדגימות קרקע שנערכו בהיקף מצומצם במתחם. עדכון הסקר ההיסטורי בעקבות הממצאים הניח כי מקור הזיהום הינו בשימוש בקצפי כיבוי בתרגילי חירום בשדה התעופה. בהתאם לאמור, המשרד להגנת הסביבה החל לבצע פעולות מיידיות כפעולות ביניים להבנת מימדי הזיהום והסיכון וכן נקבעו הנחיות ראשוניות לחקירה ופינוי קרקע החשודה בזיהום.

נציין כי המגרש הנדון אינו כלול באזורים בעלי פוטנציאל זיהום לפי שרטוט הערכה ראשונית שצורף.

רמ"י עדכנה במכתבה שהיא בוחנת את המידע שהתקבל, ופועלת להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

עובר למועד חוות הדעת, קיבלה החברה מייל מהמשרד להגנת הסביבה ממנו עולה כי:

- בהתאם לסקר השימושים שביצעה חברת "אדמה" במתחם שדה דב נמצא כי מגרש 106 אינו באזור בעל פוטנציאל זיהום PFAS בחתך הקרקע הבלתי רווי.
- במסגרת סקר קרקע מקיף שנערך במגרש על ידי LDD במהלך חודש פברואר 2026 עפ"י תוכנית שאושרה מראש עם המשרד להגנ"ס לא נמצאו ריכוזים החורגים מערכי VLS העדכניים כלל.

לאור האמור, תושב כלל הקרקע הנחפרת במגרש עד לתחתית הפיתוח לכל שימוש וללא מגבלות. כמו כן, על בסיס ממצאי הדוח אין למשרד דרישות נוספות בנוגע לבדיקות ושיקום קרקעות המגרש.

לאחרונה, פעלה החברה לביצוע סקר קרקע מקיף על ידי חברה המתמחה במתחם, לפיו לא נמצאו במגרש חריגות בחומרים האמורים. ממצאים אלו הועברו ואושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה, אשר קבע כי ניתן להשיב את כלל הקרקע הנחפרת במגרש לכל שימוש וללא מגבלות וכי אין למשרד דרישות נוספות לבדיקות ולשיקום קרקעות במגרש זה.

בהתאם להוראות הסכם הזיכיון נקבע כי ככל שימצא כי הקרקע נשוא חוות הדעת מזוהמת, עלויות טיפול בזיהום יחולו על רמ"י בהנחיית המשרד לאיכות סביבה. כמו כן, ככל שימצאו גזי קרקע במתחם, אזי, עלויות טיפול, מיגון ואיטום יחולו על היזם.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>מטרדים נוספים</u> -

- **תחנת הכוח רדינג א'** – אתר תחנת הכח "רדינג" הינו אתר ייצור חשמל הכולל מתחם יבשתי ומתחם ימי. החל משנת 2006 עברה תחנת הכח לעבודה בגז טבעי.

בהתאם להחלטת ממשלה מתאריך 3.6.2018 הוחלט כי "חברת החשמל תקדם באתר רדינג תכנון סטטורי במטרה להביא להשלמת הליכי התכנון להקמת שני יחידות ייצור בטכנולוגיות מחזור משולב באמצעות גז טבעי ותחנת משנה".

המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה כי פעילות הייצור תמשיך לפעול עד לינואר 2026 וכן הורתה המועצה להכין תכנית אשר תאפשר פעילות של התחנה עד לשנת 2032.

במצגת שולחן עגול לתמל/3001 נסקרו השפעות זיהום האויר על סביבת התחנה, ממנה עולה כי תחנת הכוח רדינג במתכונתה הנוכחית תשפיע באופן שולי על הולכי הרגל בשכונה ותהווה מטרד מסוים עפ"י המודל לדיירי הקומות העליונות במידה ויפתחו לרווחה את חלונות דירתם.

נציין כי בהתאם למפת זיהום האויר שהוצגה במצגת, נשוא חוות הדעת נמצא בשולי תחום ההשפעה.

מפת זיהום אויר מתחנת הכח רדינג הקיימת:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **מתחם איגודן** – ממוקם ממערב לנשוא חוות הדעת. תחנת השאיבה הקיימת במתחם הינה מקורה ומנותבת אל עבר מתקן נטרול הריחות, אשר בו קיימים שני מקורות פוטנציאליים להיווצרות זיהום אוויר: ארובת מתקן נטרול ריחות ומוצא החירום לקו ההגלשה. החומר המסוכן היחיד המאוחסן במתחם הינו סולר המשמש להזנת גנרטור החירום.

  בהתאם לנספח הסביבתי אשר צורף להוראות תמל/3001 עולה כי לאחר מימוש התכנית המתחם יכלול מתקנים וביניהם מיקומים חדשים למתקן נטרול הריחות הנוכחי, גנרטור החירום ולמוצא קו ההגלשה שייתכן ויועתקו ממקומם וכן מתקן חדש לנטרול ריחות שישמש את המתקנים החדשים.

  בהתאם להוראות התכנית והמכרז תנאי מוקדם לתחילת העבודות הינו העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי (אשר באחריות האיגודן), בהתאם לנספח ביוב המצורף לתמל/3001 עולה כי קו החירום כאמור אינו נמצא בתחומי המגרש נשוא חוות הדעת.

- **רעש** – במסגרת נספח הסביבתי לתמל/3001 נמדד הרעש הקיים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים בתחום מגרש נשוא חוות הדעת, לא נתגלו ממצאים חריגים.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים ו/או מטרדים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גושים וחלקות עולה כי חלק מהמקרקעין נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין וחלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978, כמפורט להלן:

<u>חלקה 228</u> -

מספר אתר: 25354/0

שם אתר: תל אביב תל קסילה (מערב) (25354/0)

<u>חלקה 242</u> -

מספר אתר: 913/0

שם אתר: תל אביב, שדה דב (913/0)

אין לבצע כל פעולה באתר ללא קבלת אישור ממנהל רשות העתיקות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 השקעות

כאמור מדובר בפרויקט הנמצא בשלבי הקמה.

עד כה שולם סכום הזכייה במכרז בגין הקרקע, שולמו הוצאות הפיתוח, הופקדה ערבות לחברת דירה להשכיר ולעת"א, שולמו הוצאות מימון קרקע, עלויות רישוי ותכנון וכן תשלומים לקבלן מבצע, לאחרונה התקבל היתר חפ"ד.

מאזן השקעות למועד הקובע:

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 1,308,198,709
מס רכישה	₪ 6,707,001
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 59,713,784
בניה	₪ 16,546,244
תכנון ויועצים	₪ 10,380,432
מימון ועמלות	₪ 213,863,895
סה"כ	₪ **1,615,410,065**

טרם הוכן דו"ח אפס לפרויקט, החברה חתמה על הסכם עם קבלן מבצע (סולל בונה, חברה קשורה) על עלויות הביצוע לפרויקט. ראו בהמשך בפרק אומדן השווי, התייחסות לתקציב לאומדן עלויות הקמת הפרויקט.

ההשקעות בתכנון, בניה ומימון בתקופת ההקמה, בחלוקה כדלקמן –

דיור להשכרה - 26,028,453 ₪ כולל מע"מ ; מסחר – 1,389,746 ₪ ללא מע"מ.

6.2 שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**"). כמו כן, מחויב היזם לערוך במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו.

בהתאם למסמכי המכרז, גובה דמי האחזקה שייגבה מהשוכרים בדמי שכירות מפוקחים בפרויקט יעודכן בסמוך למועד ההשכרה ויעמוד לכל הפחות על 5.3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. הובא בחשבון הצמדה למדד המחירים לצרכן.

דמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם (המקובל בסביבה הקרובה הינו כ - 13 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ).

בהתבסס על המידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים ובהתחשב במיקום הפרויקט ומאפייניו, ערכנו אומדן ראשוני להוצאות ניהול ותחזוקת המתחם לפי מפתח של 16 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

נבהיר כי, ההפרשה הינה תאורטית ואינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF)כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

בהתאם להסכם השכירות לדוגמא שצורף למסמכי המכרז, השוכר ישלם למשכיר בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות וישיב את המושכר לקדמותו כפי שקיבל אותו, בכפוף לבלאי סביר.

בהתאם למידע המצוי במשרדנו (אומדנים שנערכו לפרויקטים דומים), הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה), החל מהשנה השישית לתקופת ההנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ – 2,411,920 ₪ (כולל מע"מ).

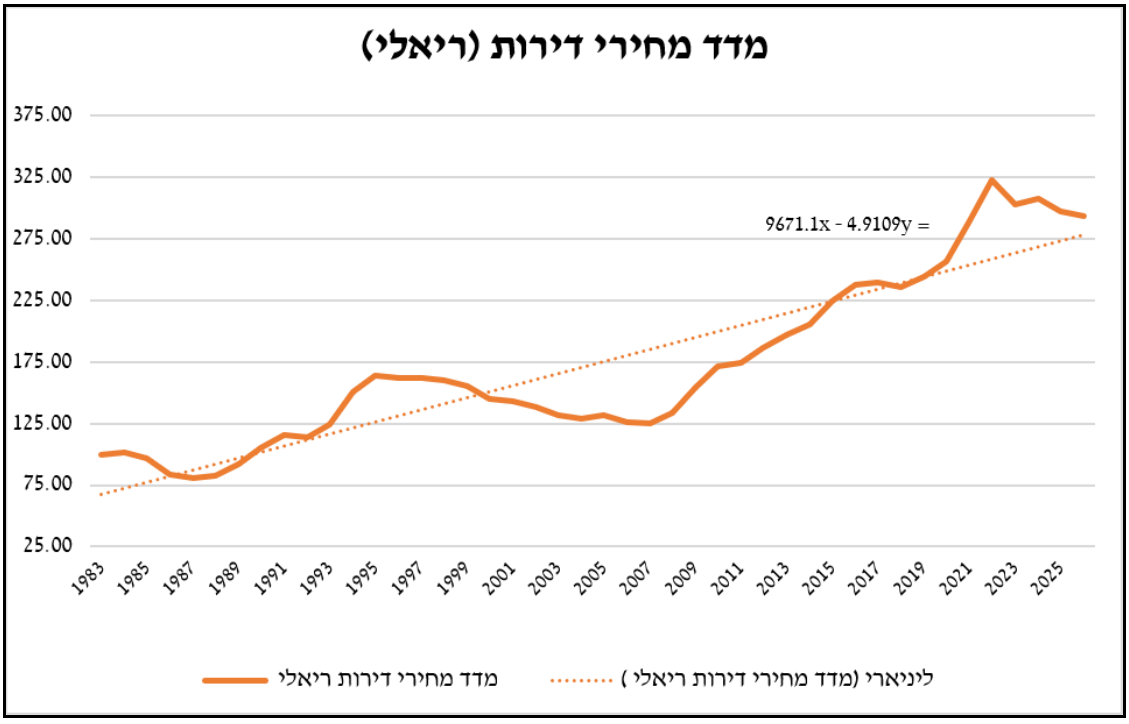
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

7. מגמות בשוק הדיור[3]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

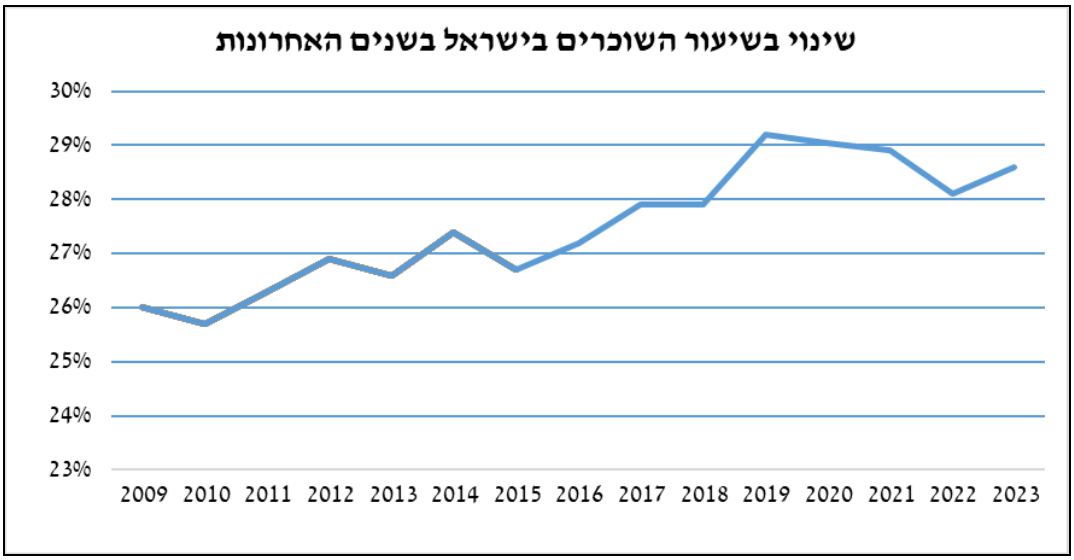
העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[4] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2024 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[3] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החת"מ במסגרת הצגת המידע.
[4] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה לינארי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – "דירה להשכיר", במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[5]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11%; השכרה ל – 10 שנים – 9%; השכרה ל – 15 שנים - 7%; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[5] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;

היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;

היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).

מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלוש קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים אם כי קיימת עונתיות מסוימת (בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהן הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[6] מצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

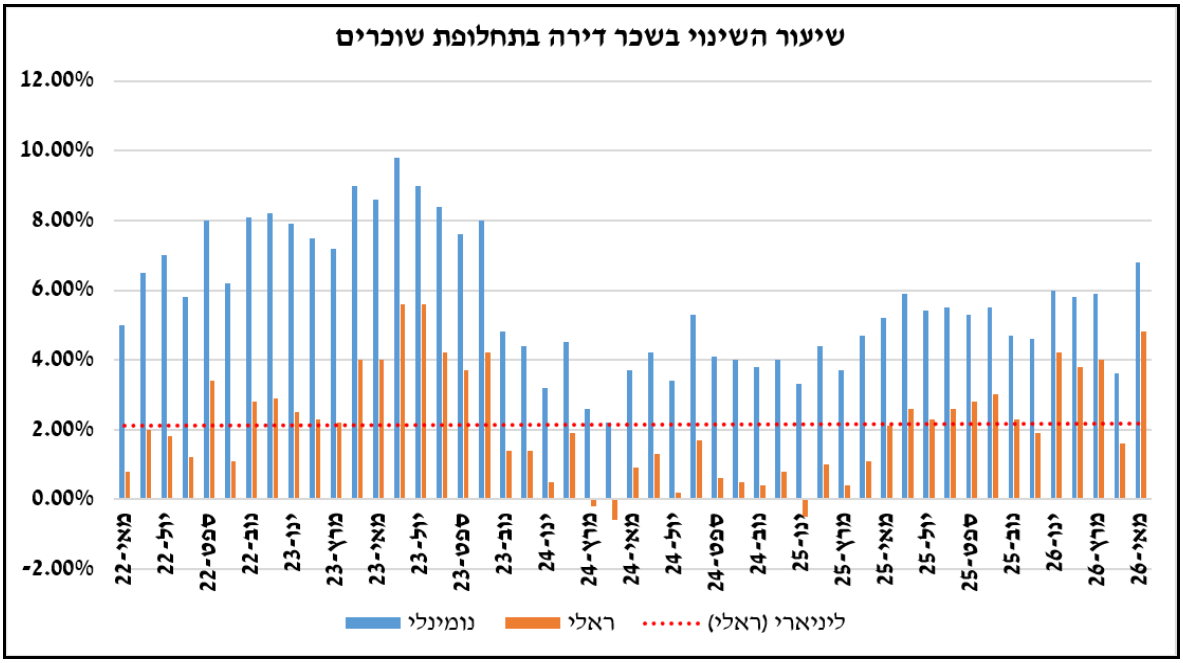
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[7].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העלייה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה של כ - 2%.

[6] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.

[7] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

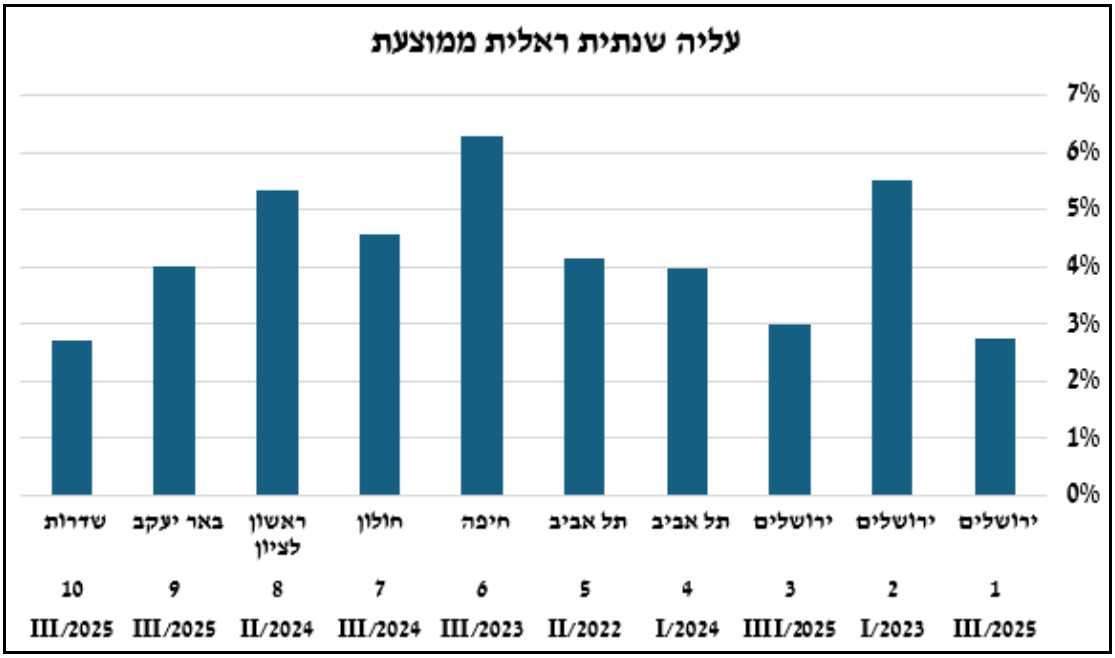
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים ותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הריאלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת "דירה להשכיר", על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הריאלית בין שומות "דירה להשכיר" בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ –



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ריאלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 2.8% במקרה הנמוך ביותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8. עקרונות השומה

8.1 כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס מהווה פרויקט מעורב למגורים להשכרה ארוכת טווח ומסחר -

<u>מרכיב מסחר</u>

לאור מצב הפרויקט (בהליכי בניה) אומדן השווי נערך בגישת החילוץ, תוך התחשבות ביתרת עלויות ההקמה ובניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>מרכיב המגורים להשכרה</u>

מרכיב המגורים מיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתר בשוק החופשי.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בשוק החופשי.

<u>שלב הקרקע</u> - אומדן השווי לקרקע נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי עלויות הקמה ורווח יזמי ראוי, וזאת לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

<u>שווי הנכס כבנוי</u> - פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות. לפיכך, הנכס הנדון כבנוי יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[8], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[8] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.2. מצב השוק

החל מחודש מאי 2022 החל בנק ישראל בתהליכי הידוק מוניטרי והעלאות ריבית. לאחר תקופה ממושכת בה עמדה הריבית על 4.5%, החל בנק ישראל בתהליך של הפחתות ריבית: בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026 הופחתה הריבית בשיעור של 0.25% בכל פעם לרמה של 4%, בה נותרה עד לחודש מאי 2026. בחודשים מאי 2026 ויולי 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% בכל פעם, כך שלמועד הקובע עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%, ונכון למועד עריכת חוות הדעת - לאחר החלטת הוועדה המוניטרית מיום 6.7.2026 - עומדת על 3.5%.

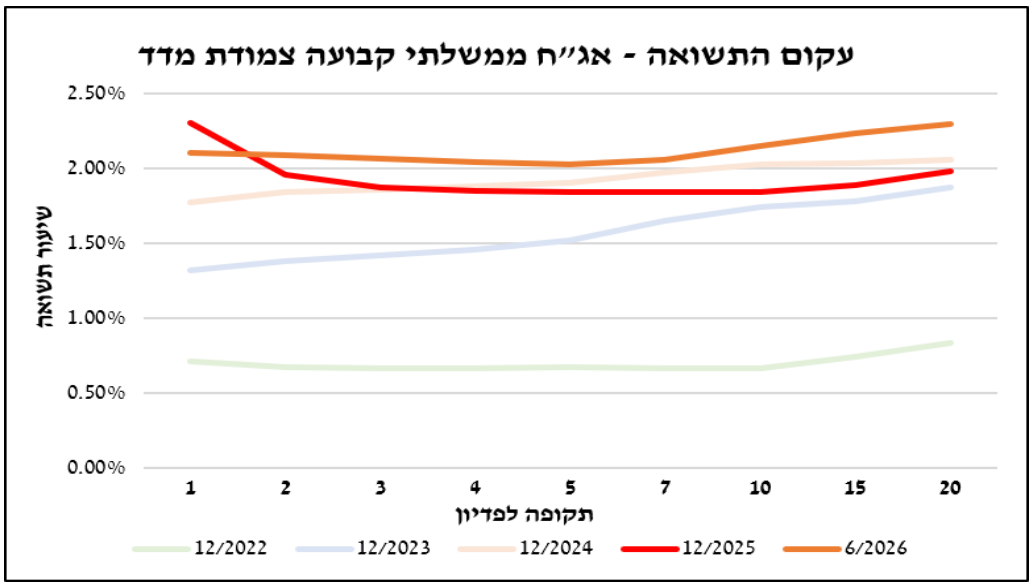
לשיעור הריבית השפעה על פעילות שוק הנדל"ן ובפרט בנכסים מניבים.

עפ"י תחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026 (המניחה התמתנות עצימות הלחימה בלבנון והיעדר סבב לחימה נוסף מול איראן באופק התחזית), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 4.0% ב-2026 ובשיעור של 5.5% ב-2027; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של 2027) צפוי לעמוד על 1.8%; תוואי הריבית המוניטרית עודכן כלפי מטה - ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון השני של 2027 על 3.0% בממוצע, תוואי המגלם שתי הפחתות ריבית נוספות במהלך השנה הקרובה.

עפ"י הודעת הוועדה המוניטרית מיום 6.7.2026, בה הוחלט להפחית את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 3.5%, המשק הישראלי ממשיך לפעול בסביבה של אי-ודאות גיאופוליטית ופיסקלית גבוהה. מזכר ההבנות שנחתם בין ארה"ב לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אך רמת אי-הוודאות עודנה גבוהה והמתיחות בגזרה הצפונית נמשכת. הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה להתאושש בהדרגה לאחר מבצע "שאגת הארי"; שוק העבודה נותר הדוק אם כי ניכרת הקלה מסוימת במגבלת היצע העבודה, והיקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות גבוה. האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עמדה על 1.9%, במרכז תחום היעד, וצפויה להוסיף ולהתמתן ולהימצא שנה קדימה בסביבת מרכז היעד.

על פי הנתונים שפורסמו, לאחר תקופה בה היה עקום התשואות הפוך מהמקובל (עם ריבית קצרת-טווח גבוהה, כפי שמשתקף בעקום לדצמבר 2025), ירדו בשנה האחרונה שיעורי התשואה לטווח הקצר על רקע הפחתות הריבית, והעקום שב למתארו העולה המקובל. שיעורי התשואה לטווח הארוך נותרו יציבים יחסית - שיעור התשואה לפדיון לאג"ח קבועה צמודה ל-20 שנה עומד על 2.19%, עלייה מתונה של כ-0.2% ביחס לסוף שנת 2025.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



מהגרף ניתן ללמוד כי בעוד שיעורי התשואה לטווח הקצר תנודתיים ומגיבים ישירות למדיניות הריבית, שיעורי התשואה לטווח הארוך שמרו על יציבות יחסית לאורך השנים האחרונות, בסביבת 2%.

הריבית הצמודה חסרת הסיכון לטווח ארוך (15 שנים ויותר) מהווה רכיב הבסיס בקביעת שיעור התשואה הנדרשת לנכסי נדל"ן מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן. כאמור שיעור השינוי ברכיב זה הינו מינורי, מאחר והיוון תזרים הכנסות מנוכות הינו לטווח ארוך (או לצמיתות במקרה של שימוש בשיעורי היוון) הוא אינו מושפע באופן קיצוני מאירועים נקודתיים או קצרי טווח.

חברת "דירה להשכיר" אמונה על שיווק קרקעות לשכירות ארוכת טווח. במהלך העשור האחרון שווקו במסגרת מכרזים כ – 90 פרויקטים ברחבי הארץ להקמת כ – 21,000 יח"ד. ביחס לשוק הנדל"ן מדובר על תחום חדש, בוסרי, אשר טרם הגיע ליציבות.

על כך מעידות תוצאות השיווק של קרקעות למיזמים במהלך השנים האחרונות המפורטים להלן בסעיף 10.4, אשר מצביעות על טווח רחב בשיעור התשואה הצפוי למיזמים ששווקו. המנעד הגדול הינו כתוצאה מלמידת השוק את התחום החדש לרבות השונות הגדולה בהנחות היסוד במודלים המיושמים על ידי חברות שונות בענף, בשילוב עם שינויים במדדים כלכליים כדוגמת ריביות ומגמות המחירים בשוק הדיור (לרבות ציפיות עתידיות בחלק מהתקופה). גם מהערכות השווי של חברות הפעילות בשוק אשר פורסמו (באתר מאיה) ניתן לראות פערים בהנחות הבסיס (שיעור ניכיון בטווח 4.75-5.5% ; שיעורי צמיחה בטווח 1-2%) המביאים לאי ודאות ושונות רבה בשוק.

בשנים 2023-2024 מכרזי הקרקע לדיור להשכרה אופיינו במיעוט מציעים ובמספר מכרזים שנסגרו ללא הצעות, לצד כניסת שחקנים חדשים אשר זיהו את ההזדמנות לאור מצב השוק, וכן ירידת מחירים משמעותית שנבעה ממספר גורמים (עליות המימון הגבוהות לשלב הקרקע והפיתוח, התייקרות תשומות הבנייה ורכיב התשואה לשלב ההנבה). במהלך

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שנת 2025 ובראשית 2026 ניכרת התעוררות מתמשכת בענף, על רקע ירידת מחירי הקרקע ומגמת הפחתות הריבית, עם הצלחת שיווק קרקעות בעיקר באזורי הביקוש, בעוד שבפריפריה נמשך הקושי בשיווק ומכרזים בודדים נסגרו ללא הצעות. במקביל נמשכת מגמת עליית מחירי השכירות (כ-4% ריאלי בשנה), בשונה מהתמתנות מחירי הדירות למכירה.

בשנה האחרונה המשיכו גופי מימון ומוסדיים לבצע עסקאות מימון / רכישה של תיקי פרויקטים במרכז הארץ, מהם ניתן ללמוד על שיעורי התשואה המבוקשים על ידם.

בעולם שוק השכירות המוסדי מפותח מאוד. עפ"י פרסומי חברת CBRE לשנת 2026, התשואות על מתחמי דיור להשכרה (Multifamily) בבריטניה צפויות לשמור על יציבות במהלך שנת 2026, עם פוטנציאל לירידת תשואות לקראת סוף השנה, זאת על רקע המשך צמיחה בהיקפי ההשקעה בענף.

לאור כל האמור, ומאחר שהעלייה בתשואה לטווח הארוך ביחס לסוף שנת 2025 הינה מתונה ומצויה בטווח היציב של השנים האחרונות, ולנוכח הצפי להמשך התמתנות הריבית כפי שמשתקף בהודעות בנק ישראל ובתחזית חטיבת המחקר, נותרו שיעורי הניכיון באומדן השווי ללא שינוי ביחס להערכת השווי שנערכה למועד הקובע 31.12.2025.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.3. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת דירה להשכיר, למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות אחזקה בקיזוז הכנסות מדמי אחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: **"שיעור ניכיון"**) וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).
כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.4. קביעת שיעור ההיוון הראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו, על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, בוצעה עסקת מכר אחת של פרויקט מסוג זה[9]. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון. עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.4 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-7.5%.**

נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

2. **חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -**

ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשה בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

- עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.4.2026 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2025 הינם כדלקמן:

נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 6.75%.

לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.

[9] בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ; ראו להלן מידע נוסף לגבי העסקה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

- ✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר (וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.
- ✓ <u>נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון</u> – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ <u>התאמה למיסוי שונה</u> – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרות מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן <u>שיעור הניכיון הראוי</u> למיזם (לתקופת ההנבה), בהתאמה לרמות הסיכון, בהתחשב בצמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6.25%.**

<u>התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט</u>:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%,** מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

<u>לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט</u> יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן שדרוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[10]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

3. **חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –**

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בגוש דן ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת מדירות המגורים בפרויקט הינה בגבולות **2.6%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים, בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 20% - 25% **- כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.12%-3.25%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של דירה להשכיר, לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיוצ"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה

[10] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות. האמור הינו בשונה מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

8.5. שיעור הצמיחה – בהכנסות משכירות ושווי דירות (גרט)

גידול ריאלי בהכנסות משכירות -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הריאלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת דירה להשכיר לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי, שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

גידול ערך ריאלי בשווי הדירות –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ - 3.3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9. גורמים ושיקולים

הנכס שבנדון מהווה **<u>פרויקט בשלבי הקמה</u>** למגורים להשכרה לטווח ארוך של "דירה להשכיר". לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע אומדן השווי נערך לנכס כגמור בגישת היוון תזרים המזומנים הצפוי על פי מודל DCF, ושימוש בגישת העלות לחילוץ לקרקע, תוך הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה בהתאם להתקדמות הבניה. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

- מיקום הפרויקט בצפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר "שדה דב" ועתידה לכלול כ - 16,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור נלווים.
- שטח המגרש וצורתו.
- הפרויקט המתוכנן – תמהיל הדירות, שטחי המסחר, שטחי הבניה בפרויקט בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה, סטנדרט הבניה ורמת הגמר המתוכננים.
- מצב תכנוני - זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות והוראות הגמישות הכלולות בהן לניוד שטחים בין טיפוסי הבינוי. אושרה תכנית עיצוב למתחם בו המגרש כלול.
- רישוי – התקבל היתר חפירה ודיפון.
- זכויות – חכירה מהוונת לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

במסמכי המכרז קיימת הערה (מופיעה בכל המכרזים בשדה דב) כי ידוע ליזם כי קיימות מחלוקות משפטיות במתחם שטרם נפתרו. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי מגבלות אלו לא יביאו לדחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות.

כאמור, טרם נרשמה פרצלציה במתחם.

- מגבלת הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות -

במקביל להסכם החכירה נחתם הסכם עם חברת דירה להשכיר להקמת "מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך".

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להתחיל עם סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5). מכירת יחידות דיור בשוק החופשי תתאפשר רק בתום תקופת ההנבה.

מגבלה על מכירת שטחי מסחר – היזם יהיה רשאי למכור שטחים אלו בתום ההקמה ולאחר האכלוס. ניתן למכור את שטחי המסחר כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטנית של יחידות).

עמידה בתנאי המכרז – בהסכם חכירה נקבע כי המועד לסיום הקמת הפרויקט יהיה עד לתאריך 11.4.2027 (60 חודשים מהמועד הקובע – אישור וועדת מכרזים).

לאור פרק הזמן העומד לרשות החברה, הונח כי החברה תפעל מול דירה להשכיר להארכת מועדים, טרם כניסה למצב הפרה.

על פי ניסיון משרדנו, חברת דירה להשכיר מקבלת את הבקשות לארכה ולא מטילה קנסות כאשר העיכובים נובעים מסוגיות תכנון, פיתוח, פתרון בעיות במתחם וכיו"ב.

- הסכם קבלן מבצע – לאחרונה נחתם הסכם קבלן עם חברת סולל בונה תשתיות בע"מ להקמת הפרויקט. לאור העובדה כי מדובר בהערכת שווי לנכס בהקמה אומדן השווי נערך בהתחשב בהסכם האמור.

- השקעות בפרויקט – בהתאם למידע שהועבר מהחברה, עד למועד הקובע בוצעו השקעות בסך של כ - 1,608,703 אלפי ₪ (כולל מע"מ; בניכוי מס רכישה). התשלום כולל את עלויות רכישת הקרקע, הוצאות פיתוח שונות ומימון.

- איכות סביבה – כפי שפורט לעיל, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מטרדים ו/או גורמי זיהום קרקע אשר עלולים להביא לירידת ערך ו/או לגרור עלויות מיוחדות.

  זיהום קרקע – ככל שימצא כי במגרש הנדון קיים זיהום קרקע, העלות לטיפול בזיהום תחול על רמ"י. במקרה של עלויות איטום ומיגון מרתפים, ככל הידוע לנו, אין עלות עודפת מעבר לעלות הקמה ואיטום רגילות.

- עתיקות – חלקות 228 ו-242 נכללות בתחום אתר עתיקות, מגרש 106 מצוי בתחום הפיזי של חלק מהחלקות כאמור. בשטחים בהם מצוי אתר עתיקות מוכרז חייבים לקבל את אישורו של מנהל רשות העתיקות לפני כל פעולה בנכס. לא ידוע על ממצאים בסביבה אשר עשויים לגרור עלויות נוספות או לגרום לירידת ערך. בכל מקרה עלויות במידה ויחולו צפויות להיות זניחות לשווי הנכס.

- מיסוי – הובא בחשבון כי על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ. בשל כך, לא ניתן לנכות מע"מ תשומות ממחיר רכישת הקרקע, עלויות הקמת הפרויקט וההוצאות השוטפות לניהול ותחזוקת הפרויקט.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9.2 אומדן עלויות הקמה

החברה מקימה מתחמי דיור להשכרה. כמו כן, לחברה ניסיון רב בתכנון והקמה של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים.

בחנו את תקציב החברה להקמת הפרויקט.

התקציב כולל:

עלויות כלליות – אגרות בניה (היטלי הפיתוח שולמו במסגרת המכרז וקיים מכתב קיזוז מהרשות המקומית), פיקוח ותכנון ויועצים, חשמל, משפטיות ושיווק, תקורות וניהול, מימון (לרבות ערבויות ביצוע וקרקע), בצ"מ.

בניה ישירה – כאמור, לאחרונה החברה חתמה על הסכם קבלן מבצע (סולל בונה). עלות ההקמה דומה למקובל בסביבה בפרויקטים למגורים בשוק החופשי.

תקציב העלויות שהובא בחשבון – כולל מע"מ.

9.3 רווח יזמי

שיעור הרווח היזמי המקובל בפרויקטים למגורים יכול לנוע בטווח של 15% - 25%, כתלות במורכבות וגודל (מרכיבי סיכון).

בפרויקטים בהם סיכוני השיווק נמוכים, כגון פרויקטים של מחיר למשתכן / מטרה בהם הדירות נמכרות לזכאי משרד השיכון מתוך רשימה, ובפרויקטים לדיור להשכרה, המאופיינים בתקופת שיווק קצרה וביקושים גבוהים לדירות הסטנדרטיות – מקובל כי שיעור הרווח היזמי הינו נמוך יותר ובגבולות 12%-15%.

במקרה שבנדון, בהתחשב במשך תקופת הבניה הצפוי (5-6 שנים), בהיקף הפרויקט, בשינויים בתשומות הבניה, ובהתחשב בכך שסוכמו תנאי ההתקשרות עם קבלן מבצע, הונח שיעור רווח יזמי בשיעור 20% מתוך שווי הנכס כגמור.

מרכיב ייזום	שיעור	שיעור ביצוע	יתרה
תכנון	4.0%	0.5%	3.5%
הקמה	12.0%	0.2%	11.8%
שיווק	4.0%	0.0%	4.0%
סה"כ	**20.0%**	**0.7%**	**19.3%**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה (שכונת כוכב הצפון, נווה אביבים ול' החדשה). המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (הנתונים כוללים מע"מ):

<u>מתחם שדה דב – שכונת אשכול</u>

<u>פרויקט RAINBOW</u> – (מגרש 111) הפרויקט כולל 6 בנייני בוטיק בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 40 קומות הגובל בנמל תל אביב, חוף תל ברוך ופארק הירקון, בסה"כ 480 יח"ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול שטחי ציבור לרבות חדר כושר, ספא ובריכות.

העסקאות להלן הינן מתוך בנייני הבוטיק בני 8-9 קומות וממגדל המגורים (לחלקם נוף לים):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15.6.2026	4	4	100	₪ 8,700,000	₪ 87,000
2.6.2026	3	6	67	₪ 6,432,510	₪ 96,008
20.4.2026	5	2	121	₪ 10,100,000	₪ 83,471
29.3.2026	4	27	128	₪ 10,950,000	₪ 85,547
29.3.2026	3	13	76	₪ 5,985,000	₪ 78,750
29.3.2026	3	11	76	₪ 5,905,000	₪ 77,697
29.3.2026	3	11	77	₪ 5,905,000	₪ 76,688
17.3.2026	3	13	77	₪ 5,985,000	₪ 77,727
12.3.2026	3	8	76	₪ 5,672,225	₪ 74,635
12.3.2026	4	8	126	₪ 10,075,000	₪ 79,960
11.3.2026	2	4	45	₪ 4,248,875	₪ 94,419
8.3.2026	4	1	82	₪ 7,697,000	₪ 93,866
25.2.2026	3	16	77	₪ 6,530,680	₪ 84,814
18.2.2026	3	6	75	₪ 6,148,400	₪ 81,979
12.2.2026	2	22	52	₪ 5,088,000	₪ 97,846
10.2.2026	3	23	88	₪ 7,850,000	₪ 89,205
5.2.2026	2	7	44	₪ 4,000,000	₪ 90,909
29.1.2026	2	1	54	₪ 3,806,810	₪ 70,496
29.1.2026	2	8	59	₪ 5,000,000	₪ 84,746
20.1.2026	3	24	86	₪ 7,600,000	₪ 88,372

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
8.1.2026	4	21	102	₪ 8,800,000	₪ 86,275
6.1.2026	2	8	51	₪ 4,220,000	₪ 82,745
31.12.2025	2	4	52	₪ 4,232,000	₪ 81,385
31.12.2025	4	12	120	₪ 9,193,000	₪ 76,608
31.12.2025	3	5	67	₪ 6,300,000	₪ 94,030
18.12.2025	4	9	101	₪ 11,000,000	₪ 108,911
10.12.2025	4	8	85	₪ 7,500,000	₪ 88,235
8.12.2025	6	7	147	₪ 13,689,000	₪ 93,122
8.12.2025	4	26	123	₪ 10,462,242	₪ 85,059
4.12.2025	4	18	123	₪ 10,400,000	₪ 84,553
30.11.2025	4	13	123	₪ 10,250,000	₪ 83,333
27.11.2025	4	6	133	₪ 9,820,000	₪ 73,835
27.11.2025	4	25	118	₪ 10,050,000	₪ 85,169
26.11.2025	4	8	114	₪ 13,500,000	₪ 118,421
23.11.2025	3	3	75	₪ 6,000,000	₪ 80,000
23.11.2025	2	16	50	₪ 5,000,000	₪ 100,000
23.11.2025	4	30	123	₪ 10,850,000	₪ 88,211
20.11.2025	3	9	72	₪ 6,000,000	₪ 83,333
20.11.2025	5	6	122	₪ 10,700,000	₪ 87,705
19.11.2025	3	6	75	₪ 6,300,000	₪ 84,000
18.11.2025	2	4	51	₪ 4,615,000	₪ 90,490
16.11.2025	4	25	126	₪ 11,100,000	₪ 88,095
12.11.2025	4	21	126	₪ 10,673,648	₪ 84,711
11.11.2025	3	33	118	₪ 11,985,479	₪ 101,572
4.11.2025	3	17	88	₪ 7,100,000	₪ 80,682
4.11.2025	3	18	88	₪ 7,000,000	₪ 79,545
28.10.2025	2	7	58	₪ 5,042,820	₪ 86,945
23.10.2025	4	25	123	₪ 10,675,000	₪ 86,789
22.10.2025	1	1	30	₪ 2,526,000	₪ 84,200
22.10.2025	2	3	64	₪ 4,837,000	₪ 75,578
17.10.2025	4	3	93	₪ 7,777,777	₪ 83,632

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט ASHIRA – (מגרש 110) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות, בסך הכל 406 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט כולל שטחי מסחר, חדר כושר וספא במתחם.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
20.4.2026	3	2	58	7	₪ 4,900,000	₪ 84,483
27.1.2026	3	3	58	7	₪ 5,000,000	₪ 86,207
30.12.2025	4	4	102	17	₪ 7,250,000	₪ 71,078
30.12.2025	4	4	103	24	₪ 7,350,000	₪ 71,359
29.12.2025	4	16	102	24	₪ 6,800,000	₪ 66,667
29.12.2025	5	6	116	12.5	₪ 7,720,000	₪ 66,552
29.12.2025	5	4	116	11	₪ 7,070,000	₪ 60,948
29.12.2025	5	5	116	11	₪ 7,070,000	₪ 60,948
28.12.2025	4	5	103	24	₪ 7,350,000	₪ 71,359
22.12.2025	5	25	157	30	₪ 14,000,000	₪ 89,172
22.12.2025	5	25	158	30	₪ 14,000,000	₪ 88,608
3.12.2025	4	13	98	24	₪ 8,000,000	₪ 81,633
1.12.2025	3	1	73	(1)	₪ 5,100,000	₪ 69,863
6.11.2025	3	4	58	7	₪ 4,900,000	₪ 84,483
2.11.2025	3	24	75	12	₪ 7,500,000	₪ 100,000
23.10.2025	3	2	73	(1)	₪ 5,100,000	₪ 69,863
30.9.2025	3	2	77	10	₪ 6,000,000	₪ 77,922
25.9.2025	3	5	74	8	₪ 5,700,000	₪ 77,027
17.9.2025	3	4	67	12	₪ 5,400,000	₪ 80,597
27.8.2025	4	18	113	(1)	₪ 10,275,000	₪ 90,929
13.7.2025	4	10	98	30 (2)	₪ 8,900,000	₪ 90,816
19.6.2025	4	12	98	30 (2)	₪ 10,100,000	₪ 103,061
19.6.2025	4	11	98	30 (2)	₪ 9,000,000	₪ 91,837
18.6.2025	5	12	104	27 (2)	₪ 10,400,000	₪ 100,000
27.5.2025	2	6	49	9	₪ 4,000,000	₪ 81,633
27.4.2025	3	1	72	9	₪ 5,368,000	₪ 74,556

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט UTOPIA – (מגרש 103) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7 ו-9 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 35 קומות, בסך הכל 337 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול דירות בתמהיל מגוון של 2-5 חד׳ ודירות פנטהאוז, כמו כן, הפרויקט יכלול שירותים לרווחת הדיירים כגון - חדר כושר, ספא, בריכות שחיה ועוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
18.8.2025	4	23	96	₪ 8,540,500	₪ 88,964
4.2.2025	4	1	118	₪ 10,520,000	₪ 89,153
24.12.2024	3	16	88	₪ 7,700,000	₪ 87,500
18.11.2024	5	28	161	₪ 18,400,000	₪ 114,286
4.11.2024	2	10	51	₪ 4,083,843	₪ 80,075
30.9.2024	2	6	58	₪ 5,210,800	₪ 89,841
4.9.2024	2	20	52	₪ 4,296,334	₪ 82,622
4.9.2024	2	21	52	₪ 4,359,543	₪ 83,837
31.7.2024	2	15	52	₪ 4,147,956	₪ 79,768
31.7.2024	2	11	51	₪ 4,226,993	₪ 82,882
31.7.2024	2	6	58	₪ 4,560,053	₪ 78,622
31.7.2024	2	13	51	₪ 3,924,012	₪ 76,941
29.7.2024	2	16	52	₪ 4,505,276	₪ 86,640
3.7.2024	2	23	51	₪ 4,292,110	₪ 84,159
3.7.2024	2	10	51	₪ 3,990,708	₪ 78,249
3.7.2024	2	20	51	₪ 4,159,110	₪ 81,551
26.6.2024	2	17	52	₪ 4,420,972	₪ 85,019
26.6.2024	2	19	52	₪ 4,289,014	₪ 82,481

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>פרויקט לוינשטין & מטרופוליס & מבנה</u> - (מגרש 110) הפרויקט כולל בניין מרקמי בן 9 קומות ומעליו שני מגדלונים בני 17 קומות, הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת קרקע מסחרית, סה"כ בפרויקט 230 יח"ד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
17.6.2026	3	5	65	11	₪ 4,676,000	₪ 71,938
18.5.2026	4	14	113	45 (2)	₪ 11,261,258	₪ 99,657
13.5.2026	3	5	61	18	₪ 4,610,000	₪ 75,574
11.5.2026	1	5	35	9	₪ 2,740,000	₪ 78,286
30.4.2026	3	13	91	22 (2)	₪ 6,935,000	₪ 76,209
30.4.2026	4	6	89	14	₪ 6,456,907	₪ 72,550
26.4.2026	5	15	147	41 (2)	₪ 13,185,183	₪ 89,695
23.4.2026	3	6	65	14	₪ 4,852,000	₪ 74,646
23.4.2026	3	4	72	11	₪ 4,880,000	₪ 67,778
31.3.2026	4	7	113	(1)	₪ 8,100,000	₪ 71,681
26.3.2026	3	3	61	18	₪ 4,302,318	₪ 70,530
26.3.2026	3	7	61	18	₪ 4,562,272	₪ 74,791
26.3.2026	2	3	41	10	₪ 3,010,000	₪ 73,415
24.3.2026	3.5	5	85	10	₪ 5,562,622	₪ 65,443
10.2.2026	3	5	72	12	₪ 4,695,935	₪ 65,221
4.2.2026	3	2	83	12	₪ 4,850,415	₪ 58,439
25.1.2026	3	7	72	12	₪ 4,612,577	₪ 64,064
15.1.2026	2	4	46	10	₪ 2,828,390	₪ 61,487
8.1.2026	3	5	83	12	₪ 5,107,216	₪ 61,533
4.1.2026	3	4	83	12	₪ 5,093,881	₪ 61,372
4.1.2026	1	4	32	9	₪ 2,293,476	₪ 71,671
31.12.2025	2	6	39	8	₪ 2,662,435	₪ 68,268
31.12.2025	2	3	43	9	₪ 2,686,464	₪ 62,476
31.12.2025	2	2	43	9	₪ 2,627,328	₪ 61,101

(1) לא אותר המידע.

(2) פנטהאוז.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.2. היצע לדמי שכירות

הובאו נתונים לדמי שכירות למגורים בבניינים חדשים בשכונות כוכב הצפון, ל' החדשה וצפון הישן. הנתונים מאתר יד 2, WINWIN ומידע המצוי במשרדנו (הנתונים כוללים מע"מ):

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
2 חדרים							
יוחנן הורקנוס	2	3	55	(*)	₪ 8,000	₪ 145	חדשה, בלי חניה.
אוסישקין 72	2	2	47	(*)	₪ 8,000	₪ 170	משופצת, חניה משותפת, מקלט בבניין.
הירקון 276	2	1	55	(*)	₪ 10,500	₪ 191	חדשה, חניה 1 רובוטית, + ריהוט.
הירקון 276	2	3	55	(*)	₪ 15,200	₪ 276	משופצת, חניה 1 רובוטית, + ריהוט.
בני דן 52	2	4	35	12	₪ 10,800	₪ 309	חדשה, מעוצבת, נוף לירקון, 1 חניה.
3 חדרים							
כוכב הצפון	3	8	70	(*)	₪ 10,000	₪ 143	משופצת, ממ"ד חניה 1.
לוי אשכול 69	3	5	90	(*)	₪ 10,000	₪ 111	שמורה.
לוי אשכול	3	2	115	(*)	₪ 13,500	₪ 117	חדשה, 2 חניות.
דיזנגוף 336	3	2	68	(*)	₪ 9,850	₪ 145	מעוצבת אדריכלית, חדשה, ללא חניה.
תוכנית ל'	3	5	90	(*)	₪ 9,900	₪ 110	משופצת, חניה 1.
בראלי 12	3	6	88	(*)	₪ 10,000	₪ 114	משפוצת מהיסוד, 1 חניה.
4 חדרים							
יובל נאמן	4	2	100	12	₪ 12,500	₪ 125	חדשה, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	4	6	100	14	₪ 14,000	₪ 140	חדשה, 2 חניות.
אייזק שטרן	4	3	111	12	₪ 11,100	₪ 100	חדשה, 2 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי 9	4	5	106	20	₪ 14,000	₪ 132	חדשה, 2 חניות.
יהודה עמיחי	4	5	100	15	₪ 13,000	₪ 130	חדשה, 2 חניות.
אייזק שטרן 20	4	6	122	12	₪ 15,000	₪ 123	חדשה, 2 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי 6	4	4	111	15	₪ 11,990	₪ 108	משופצת, 2 חניות.
5 חדרים							
אבא קובנר 13	5	4	125	(*)	₪ 13,000	₪ 104	משופצת, 2 חניות.
ש"י עגנון 30	5	7	130	12	₪ 18,000	₪ 138	משופצת, 1 חניה.
יהודה עמיחי	5	5	126	(*)	₪ 14,500	₪ 115	שמורה, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	5	6	120	13	₪ 15,000	₪ 125	חדשה מקבלן, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	5	4	120	(*)	₪ 16,000	₪ 133	חדשה מקבלן, 2 חניות.
יובל נאמן 15	5	4	124	16	₪ 13,400	₪ 108	שמורה, 2 חניות ומחסן.
יובל נאמן 3	5	2	115	20	₪ 14,000	₪ 122	שמורה, 2 חניות ומחסן.
דירות מיוחדות							
מאיר יערי 20	3	1	100	45	₪ 10,600	₪ 106	דירת גן, חדשה, חניה אחת + ריהוט.
אמיר גלבוע	4.5	10	270	170	₪ 32,000	₪ 119	פנטהאוז, 2 חניות ומחסן.
יובל נאמן	4.5	13	150	60	₪ 24,000	₪ 160	פנטהאוז, 3 חנוית ומחסן.
תכנית ל'	6	8	180	80	₪ 26,000	₪ 144	פנטהאוז, 2 חניות.
מאיר יערי	4	9	165	35	₪ 27,000	₪ 164	פנטהאוז, משופצת, 3 חניות ו-2 מחסנים.
מאוריציו ויטלה	5	6	220	60	₪ 38,000	₪ 173	פנטהאוז, 2 חניון ומחסן.

(*) לא אותר המידע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.3. נתוני השוואה מסחר

<u>עסקאות מכר בשדרת איינשטיין</u>:

- בהתאם לדיווח בעיתונות ומידע המצוי במשרדנו, בתאריך 1.5.2024 רכשה חברת כלל מחצית משלושה מרכזים מסחריים ברחוב איינשטיין, בשטח ברוטו של 7,700 מ״ר לשימושי מסחר, תעסוקה ואחסנה, תמורת 257,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ-58,500 ₪ למ״ר בנוי אקו׳. העסקה כוללת תמורה נוספת של 21,000,000 ₪ תמורת 140 מקומות חניה – המשקף מחיר של כ-150,000 ₪ למקום חניה.
- בהתאם לדיווח של קבוצת חג׳ג׳ מתאריך 13.6.2022, מכרה החברה 75% מהזכויות בשטחי המסחר בשני פרויקטים של החברה ברחוב איינשטיין –
  - פרויקט בהיקף של כ – 9,800 מ״ר אשר יבנה ב – 4 מפלסים (קרקע, גלריה, קומה עליונה ומפלס משוקע) וכ – 150 מקומות חניה;
  - פרויקט בהיקף של כ – 4,700 מ״ר אשר יבנה בשני מפלסים (קרקע ומרתף) וכ – 70 מקומות חניה.

  סך התמורה 385,000,000 ₪ בתוספת מע״מ. בנטרול מרכיב החניה, העסקה משקפת מחיר של כ – 40,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

<u>שומות מכריעות</u>:

להלן פסיקות שמאים מכריעים כפי שפסקו לאומדן שווי מ״ר מבונה למועד אישור תכנית תא/מק/4695 – מועד קובע 7.2.2020:

שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה
עומר סראחן	28,200 ₪
בועז קוט	28,500 ₪
גיא צדיק	30,000 ₪

<u>הסכמי שכירות</u>:

בהתאם למידע המצוי במשרדנו לגבי פרויקט ברחוב איינשטיין (ללא מע״מ):

סוג	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
תחום המזון	40	380 ₪
	40	400 ₪
	178	360 ₪
	116	360 ₪
	66	360 ₪
	178	360 ₪
יחידה מסחרית	576	300 ₪
	551	370 ₪
	316	350 ₪
	80	380 ₪
	235	345 ₪

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.4. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט המכרזים</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה (1)
206/2025	31.12.2025	קרית המסלולים, הרצליה	326	קבוצת אביב	₪ 146,116,682	₪ 33,183,318	₪ 467,868	6.55%
298/2024	24.12.2025	שיכון רופאים, רמת גן (2)	399	אשטרום	₪ 214,210,700	₪ 177,669,269	₪ 620,224	6.79%
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 23,737,081	₪ 316,714	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
49/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא ודורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%

(1) בנטרול שווי לשימושים נוספים כדוגמת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים למכירה ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה ומחיר קרקע ליח"ד המוצגים הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז. הפרויקט בשלמות כולל 1,189 יח"ד וכ – 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

<u>עסקאות נוספות</u> -

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

בתאריך 8.9.2023 דיווחה חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024 של קרן הריט אזורים ליווינג מכרה החברה חלק מזכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועלת להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

  העסקה משקפת שווי קרקע לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

  מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.5. נתוני השוואה – קרקע שוק חופשי במתחם שדה דב – אינדיקציה בלבד

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרז מס׳ 277/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס״ד	מגרש	שטח קרקע במ״ר	שימוש	מס׳ קומות	עיקרי במ״ר	שטחי שרות	תת״ק	מס׳ יח״ד	סה״כ פלדלת במ״ר	שטח פלדלת ממוצע ליח״ד
1	2103	6,958	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
			מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
			מסחר	45	1,656	110				
			חניון				27,500			
2	2206	8,498	מגרים - מגדלי	20	17,272	8,360	1,320	220	19,912	91
			מגורים - מרקמי	9	8,322	2,862	636	106	9,594	91
			מסחר	20	2,401	157				
			תעסוקה	20	3,491	616				
			חניון				30,000			
3	2208	6,153	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	6,202	2,133	474	79	7,150	91
			מסחר	45	2,022	163				
			תעסוקה	45	2,935	518				
			חניון				22,500			
4	2226	7,124	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,987	2,403	534	89	8,055	91
			מסחר	45	2,016	140				
			תעסוקה	45	2,925	517				
			חניון				28,000			
5	2227	4,436	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,438	2,214	492	82	7,422	91
			מסחר	45	1,263	82				
			תעסוקה	45	1,820	323				
			חניון				17,000			
6	2255	5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	1,884	648	144	24	2,172	91
			מסחר	45	1,663	112				
			תעסוקה	45	2,410	423				
			מבנים ומוסדות ציבור	45	1,074					
			חניון				23,000			
7	2270	4,924	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	16,000	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	7,223	2,484	1,548	92	8,327	91
			מסחר	45	1,400	91	552			
			תעסוקה	45	2,020	360				
			חניון				19,000			

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 791,884,333	₪ 56,150,499	₪ 848,034,832	₪ 809,946,832	₪ 1,910,252	₪ 21,105
2	₪ 545,555,555	₪ 49,584,682	₪ 595,140,237	₪ 531,703,237	₪ 1,630,992	₪ 18,020
3	₪ 748,403,181	₪ 59,312,386	₪ 807,715,567	₪ 754,303,567	₪ 1,726,095	₪ 19,071
4	₪ 554,579,555	₪ 49,903,840	₪ 604,483,395	₪ 551,231,395	₪ 1,588,563	₪ 17,552
5	₪ 688,888,888	₪ 45,120,286	₪ 734,009,174	₪ 700,674,174	₪ 2,060,806	₪ 22,769
6	₪ 591,555,555	₪ 52,196,003	₪ 643,751,558	₪ 610,608,778	₪ 1,598,452	₪ 17,661
7	₪ 756,616,026	₪ 46,941,071	₪ 803,557,097	₪ 766,597,097	₪ 2,190,277	₪ 24,200

העסקאות משקפות את מצב הפיתוח ואת המיקום במרכז מתחם שדה דב.

ניכוי שווי לשימושים הנוספים לפי – זכויות למסחר - 20,000 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק (עיקרי + 15%) ; זכויות לתעסוקה – 2,000 ₪ למ"ר ברוטו ; עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪ (כולל מע"מ).

העסקאות משקפות מחיר ממוצע של כ – 20,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת למגורים ; כ - 1,800,000 ₪ קרקע ליח"ד.

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.6. נתוני השוואה – קרקע דיור להשכרה במתחם שדה דב

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 276/2024 + 284/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2203	מגורים ותעסוקה	3,678	מגרים - מגדלי	20	7,066	3,420	540	90	8,146	91
				מגורים - מרקמי	9	3,297	1,134	252	42	3,801	91
				מסחר		1,055	70				
				תעסוקה		1,516	268				
				חניון				14,500			
2	2207		5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
				מגורים - מרקמי	9	4,082	1,404	312	52	4,706	91
				מסחר		1,663	109				
				תעסוקה		2,409	425				
				מבנים ומוסדות ציבור		1,201					
				חניון				23,000			
3	2102	מגורים ומסחר	7,067	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
				מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
				מסחר		1,656	110				
				חניון				28,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 425,753,614	₪ 366,049,644	**675,368** ₪	**7,462** ₪
2						
3	₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 247,369,013	₪ 209,281,013	**493,587** ₪	**5,453** ₪

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 26.3.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 273/2024 + 282/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/2/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	3202	מגורים ותעסוקה	3,432	מגרים - מגדלי	9	7,605	3,579	570	95	8,745	92
				מגורים - מרקמי	20	3,234	1,078	240	40	3,714	93
				תעסוקה		1,163	388				
				מסחר		990	110				
				חניון				13,000			
2	3209	מגורים ותעסוקה	3,607	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	2,830	954	210	35	3,250	93
				תעסוקה		1,271	424				
				מסחר		1,170	130				
				חניון				14,000			
3	3208	מגורים ותעסוקה	6,476	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	8,328	2,816	618	103	9,564	93
				מסחר		1,170	130				
				תעסוקה		2,663	888				
				מבנים ומוסדות ציבור		525	225				
				חניון				25,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 247,866,078	₪ 193,374,078	**495,831** ₪	**5,373** ₪
2						
3	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 240,791,741	₪ 214,302,241	**663,474** ₪	**7,198** ₪

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום נתוני השוואה דיור להשכרה ממתחמי שדה דב -</u>

מתקבל ממוצע בגבולות 582,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

מניתוח נתוני המכרזים ותנאיהם עולה כי נדרשות התאמות -

א. תקרת המקסימום לשכירות מפוקחת – לגבי המגרשים ששווקו במכרז הנוכחי, נקבעה תקרת דמי שכירות מפוקחת לפי מכפיל 1.1 לגובה דמי השכירות הממוצעים בארץ לדירות 4-5 חדרים, בהתאם לנתוני הלמ״ס, אשר נכון למועד המכרז עומדים על 7,241 ₪ (לכלל סוגי הדירות). חושב הערך הנוכחי הנקי לתקופת ההנבה של ההפרש בדמי השכירות בין המיזמים. רכיב זה מבטא התאמה בגבולות 175,000 ₪ ליח״ד.

ב. התאמה לעלויות המימון – כוללת התייחסות לשני רכיבים: עלות המימון לקרקע לתקופת הפיתוח והתכנון בין היתר בהתחשב בדרישה לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה, ובהתאם לתנאי התשלום במכרז; עלות עודפת לתקופת הבניה המושפעת ממאפייני הבינוי (מגדלים 45 ק׳) והתארכות תקופת ההקמה, ללא תזרים הכנסות. סה״כ בגבולות 150,000 ₪.

ג. התאמות נוספות – היקפי עירוב השימושים, מאפייני הבינוי, סיכונים ואי ודאות לתקופת הפיתוח.

בהתחשב בכל האמור מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,000,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

כאמור ניתוח הנתונים הינו לצרכי בקרה בלבד. בהתחשב בכך שמדובר בנכס בהקמה ובהתחשב בתנאי ההתקשרות עם הקבלן המבצע, אומדן שווי הנכס הינו בגישת החילוץ בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11. תחשיב - מרכיב מגורים להשכרה

11.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

אומדן שווי הפרויקט כבנוי ייערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

<u>תחשיב ערך הגרט</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שלושה סוגי בינוי עיקריים – בינוי מרקמי הכולל 7-8 יח"ד בקומה טיפוסית, בינוי במגדל מגורים הכולל 6-8 יח"ד בקומה טיפוסית, בינוי במגדלון הכולל 4-7 יח"ד בקומה טיפוסית.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, שטח הדירות, שטח המרפסות, מפרט טכני, מיקום מעל מסחר, תקן חניה, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ"ר בנוי בסיסי בבינוי מרקמי כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ"ר	שווי למ"ר פלדלת
דירת 2 חדרים	48	₪ 68,000
דירת 3 חדרים	74	₪ 64,000
דירת 4 חדרים	97	₪ 63,250

השווי מגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות.

בוצעו התאמות לקומות ולדירות מיוחדות – פנטהאוזים ודירות הכוללות דיורית.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוגי בינוי:</u>

<u>בינוי מרקמי</u>

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-7	52	48	9	₪ 3,340,000	₪ 173,690,000
דירת 3 חד'	1-7	28	74	8	₪ 4,800,000	₪ 134,450,000
דירת 4 חד'	1-7	74	97	13	₪ 6,240,000	₪ 462,030,000
פנטהאוז 4 חד'	7	1	109	80	₪ 8,110,000	₪ 8,110,000
פנטהאוז 5 חד'	7-8	7	165	76	₪ 11,120,000	₪ 77,820,000
סה"כ		**162**	**13,019**	**2,219**		**₪ 856,100,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מגדל

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	₪ 3,560,000	₪ 178,000,000
דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	₪ 5,970,000	₪ 197,010,000
דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	₪ 5,950,000	₪ 148,750,000
דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	₪ 8,080,000	₪ 32,320,000
דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	₪ 7,770,000	₪ 15,540,000
דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	₪ 7,850,000	₪ 384,650,000
דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	₪ 8,250,000	₪ 16,500,000
דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	₪ 8,820,000	₪ 114,660,000
דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	₪ 9,560,000	₪ 76,480,000
דירת 4 חד'	36	2	148	28	₪ 10,890,000	₪ 21,780,000
דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	₪ 10,190,000	₪ 132,470,000
דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	₪ 10,760,000	₪ 32,280,000
דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	₪ 9,000,000	₪ 207,000,000
פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	₪ 16,870,000	₪ 33,740,000
סה"כ במגדל		**229**	**22,513**	**3,725**		**₪ 1,591,180,000**

דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מגדלון

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-11	23	47	9	₪ 3,320,000	₪ 76,360,000
דירת 2 חד'	1-6	6	59	10	₪ 4,020,000	₪ 24,120,000
דירת 3 חד'	1-12	22	76	12	₪ 5,050,000	₪ 111,100,000
דירת 3 חד'	1-11	17	83	14	₪ 5,530,000	₪ 94,010,000
דירת 4 חד'	1-11	21	103	15	₪ 6,620,000	₪ 139,020,000
דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	₪ 6,970,000	₪ 62,730,000
פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	₪ 9,820,000	₪ 19,640,000
דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	₪ 7,690,000	₪ 46,140,000
דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	₪ 8,000,000	₪ 96,000,000
פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	₪ 11,260,000	₪ 22,520,000
סה"כ מגדלון		**120**	**10,353**	**2,145**		**₪ 691,640,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום אומדן שווי הדירות:</u>

טיפוס	שווי
מרקמי	₪ 856,100,000
מגדל	₪ 1,591,180,000
מגדלון	₪ 691,640,000
סה"כ	₪ **3,138,920,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים מדמי שכירות

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

<u>עקרונות התחשיב</u>

- תזרים לתקופת שכירות – 20 שנים (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- אומדן הכנסות מדמ"ש – בהתאם לנתוני ההשוואה לדירות דומות בסביבה, מיקום, שטח, סטנדרט בניה, חניה וכיו"ב.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% (משקף אי תפוסה של כשבוע וחצי בשנה); שכירות מפוקחת – 99.5% (משקף אי תפוסה של כחצי שבוע בשנה). בשנה הראשונה הונח שיעור תפוסה נמוך ב – 5% משיעור התפוסה בשנה טיפוסית.
- עלויות ניהול של הפרויקט – אמדנו את עלות הניהול השנתית, על פי המידע הקיים במשרדנו מפרויקטים דומים בגבולות 16 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח. סה"כ עלות בגבולות 8,809 אלפי ₪ לשנה כולל מע"מ.

  סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) לפי – 13 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית ו- 5.3 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת, ובתוספת מע"מ, סה"כ כ – 6,320 אלפי ₪.

  סך גירעון הניהול השנתי של הפרויקט מוערך בכ – 2,489 אלפי ₪.
- קרן שדרוג ושיפוץ – עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית להנבה – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכ"ד: מגורים – 2.0%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.

- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2.0% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בשכונה חדשה ומתפתחת בסביבה מבוקשת בעיר, בנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע' 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה. ההתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) והדירות יימכרו בתקופה של שנתיים וחצי.
- עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.15% בתוספת מע"מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%.

<u>אומדן הכנסות משכירות דירות המגורים (תפוסה מלאה)</u>:

אומדן ההכנסות נערך בהתבסס על נתוני ההשוואה בביצוע התאמות נדרשות (בעיקר מיקום בשכונה, שטחי דירות ומאפייני בינוי), בחלוקה לבינוי מרקמי, מגדלון ומגדל:

<u>מגדל</u>

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 4 חד'	9-29	49	113	13	₪ 16,500	₪ 808,500	₪ 9,702,000
	דירת 4 חד'	15, 21	2	113	48	₪ 17,400	₪ 34,800	₪ 417,600
	דירת 4 חד'	9-36	13	121	37	₪ 18,500	₪ 240,500	₪ 2,886,000
	דירת 4 חד'	32-35	8	129	21	₪ 19,600	₪ 156,800	₪ 1,881,600
	דירת 4 חד'	36	2	148	28	₪ 22,700	₪ 45,400	₪ 544,800
	דירת 5 חד'	16-34	13	143	23	₪ 21,100	₪ 274,300	₪ 3,291,600
	דירת 5 חד'	28-32	3	144	55	₪ 22,400	₪ 67,200	₪ 806,400
	דירת 5 חד' (1)	1-15	23	140	20	₪ 19,500	₪ 448,500	₪ 5,382,000
	פנטהאוז 6 חד'	37	2	242	86	₪ 34,800	₪ 69,600	₪ 835,200
סה"כ חופשית			**115**	**14,669**	**2,548**		**₪ 2,145,600**	**₪ 25,747,200**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-17	50	49	6	₪ 6,600	₪ 330,000	₪ 3,960,000
	דירת 3 חד'	9-31	33	80	8	₪ 10,200	₪ 336,600	₪ 4,039,200
	דירת 3 חד'	1-17	25	85	21	₪ 10,600	₪ 265,000	₪ 3,180,000
	דירת 3 חד'	30-31	4	109	14	₪ 12,800	₪ 51,200	₪ 614,400
	דירת 4 חד'	28-29	2	105	11	₪ 12,800	₪ 25,600	₪ 307,200
סה"כ מפוקחת			**114**	**7,845**	**1,176**		**₪ 1,008,400**	**₪ 12,100,800**
סה"כ			**229**	**22,513**	**3,725**		**₪ 3,154,000**	**₪ 37,848,000**

(1) דירה בשטח של 125 מ"ר הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 2 חד'	1-7	25	48	9	₪ 7,900	₪ 197,500	₪ 2,370,000
	דירת 3 חד'	1-7	13	74	8	₪ 10,800	₪ 140,400	₪ 1,684,800
	דירת 4 חד'	1-7	35	97	13	₪ 13,300	₪ 465,500	₪ 5,586,000
	פנטהאוז 4 חד'	7	1	109	80	₪ 16,900	₪ 16,900	₪ 202,800
	פנטהאוז 5 חד'	7-8	7	165	76	₪ 23,100	₪ 161,700	₪ 1,940,400
סה"כ חופשית			**81**	**6,825**	**1,373**		**₪ 982,000**	**₪ 11,784,000**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	27	48	9	₪ 6,300	₪ 170,100	₪ 2,041,200
	דירת 3 חד'	1-7	15	74	8	₪ 8,600	₪ 129,000	₪ 1,548,000
	דירת 4 חד'	1-7	39	97	13	₪ 10,600	₪ 413,400	₪ 4,960,800
סה"כ מפוקחת			**81**	**6,194**	**846**		**₪ 712,500**	**₪ 8,550,000**
סה"כ			**162**	**13,019**	**2,219**		**₪ 1,694,500**	**₪ 20,334,000**

מגדלון

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 2 חד'	1-11	7	47	9	₪ 7,800	₪ 54,600	₪ 655,200
	דירת 2 חד'	1-6	2	59	10	₪ 9,400	₪ 18,800	₪ 225,600
	דירת 3 חד'	1-12	7	76	12	₪ 11,400	₪ 79,800	₪ 957,600
	דירת 3 חד'	1-11	6	83	14	₪ 12,400	₪ 74,400	₪ 892,800
	דירת 4 חד'	1-11	7	103	15	₪ 14,300	₪ 100,100	₪ 1,201,200
	דירת 4 חד'	7-11	9	103	28	₪ 14,800	₪ 133,200	₪ 1,598,400
	פנטהאוז 4 חד'	12	2	126	129	₪ 21,000	₪ 42,000	₪ 504,000
	דירת 4.5 חד'	1-6	6	120	21	₪ 16,300	₪ 97,800	₪ 1,173,600
	דירת 5 חד'	1-11	12	123	21	₪ 16,800	₪ 201,600	₪ 2,419,200
	פנטהאוז 5 חד'	12	2	157	89	₪ 23,400	₪ 46,800	₪ 561,600
סה"כ חופשית			**60**	**5,879**	**1,423**		**₪ 849,100**	**₪ 10,189,200**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-11	16	47	9	₪ 6,200	₪ 99,200	₪ 1,190,400
	דירת 2 חד'	1-6	4	59	10	₪ 7,500	₪ 30,000	₪ 360,000
	דירת 3 חד'	1-12	15	76	12	₪ 9,100	₪ 136,500	₪ 1,638,000
	דירת 3 חד'	1-11	11	83	14	₪ 9,900	₪ 108,900	₪ 1,306,800
	דירת 4 חד'	1-11	14	103	15	₪ 11,400	₪ 159,600	₪ 1,915,200
סה"כ מפוקחת			**60**	**4,474**	**723**		**₪ 534,200**	**₪ 6,410,400**
סה"כ למגדלון			**120**	**10,353**	**2,145**		**₪ 1,383,300**	**₪ 16,599,600**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סיכום אומדן הכנסות:

שכירות	סה"כ הכנסה שנתית	סה"כ דמי ניהול
חופשית	₪ 47,720,400	₪ 5,038,744
מפוקחת	₪ 27,061,200	₪ 1,389,320
סה"כ	**₪ 74,781,600**	**₪ 6,428,064**

תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 44,379,972	₪ 25,572,834	₪ 5,998,939	-₪ 8,809,920		₪ 67,141,825
2	₪ 46,953,056	₪ 26,925,894	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920		₪ 71,389,373
3	₪ 47,330,925	₪ 26,925,894	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920		₪ 71,767,242
4	₪ 47,903,416	₪ 28,573,974	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920		₪ 73,987,812
5	₪ 48,674,420	₪ 28,573,974	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920		₪ 74,758,817
6	₪ 49,647,909	₪ 28,573,974	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 73,320,385
7	₪ 50,640,867	₪ 30,322,930	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 76,062,299
8	₪ 51,653,684	₪ 30,322,930	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 77,075,116
9	₪ 52,686,758	₪ 30,322,930	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 78,108,190
10	₪ 53,740,493	₪ 30,322,930	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 79,161,925
11	₪ 54,815,303	₪ 32,822,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 82,736,320
12	₪ 55,911,609	₪ 32,822,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 83,832,626
13	₪ 57,029,841	₪ 32,822,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 84,950,858
14	₪ 58,170,438	₪ 34,831,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 88,100,455
15	₪ 59,333,846	₪ 34,831,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 89,263,864
16	₪ 60,520,523	₪ 34,831,515	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 90,450,541
17	₪ 61,730,934	₪ 36,963,482	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 93,792,919
18	₪ 62,965,553	₪ 36,963,482	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 95,027,538
19	₪ 64,224,864	₪ 36,963,482	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 96,286,849
20	₪ 65,509,361	₪ 36,963,482	₪ 6,320,343	-₪ 8,809,920	-₪ 2,411,920	₪ 97,571,346
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.25%**	**₪ 890,511,875**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שווי הגרט וסיכום התחשיב:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 3,138,920,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.486
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 4,600,975,856**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.34
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 1,551,065,841**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 2,441,577,716**

אומדן שווי הנכס משקף שיעור תשואה[11] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.35%**. שיעור זה אף גבוהה מהטווח העליון של 'שיעור ההיוון הכוללי' הראוי לפרויקט, כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים, כמפורט לעיל בסע' 8.4 ותואם את שלב הפרויקט.

11.3. אומדן עלויות ההקמה לפרויקט (ללא מסחר)

כלליות	₪ 102,592,000
בנייה ישירה	₪ 1,248,866,567
מימון (1)	₪ 227,310,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 1,578,768,567**
בניכוי השקעות המשויכות למרכיב ההשכרה	-₪ 26,028,453
תוספת הצמדה לחוזה קבלן (2)	₪ 26,826,446
סה"כ יתרת עלויות הקמה	**₪ 1,579,566,560**

(1) מימון – אומדן ראשוני מבוסס על הון עצמי בשיעור 25% מעלויות הפרויקט, עמלת ליווי בשיעור 0.4%, עמלת אי ניצול 0.3%, ריבית – פריים + 0.5%.

(2) שערוכי מדד לעלויות שנקבעו בהסכם הקבלן.

11.4. רווח יזמי

רווח יזמי	**₪ 395,084,977**

11.5. חילוץ לשווי קרקע

שווי הנכס כגמור	₪ 2,441,577,716
בניכוי רווח יזמי	-₪ 395,084,977
בניכוי עלויות הקמה (ללא קרקע)	-₪ 1,579,566,560
יתרה לקרקע כולל מע"מ	**₪ 466,900,000**
יתרה ללא מע"מ (1), במעוגל	**₪ 404,300,000**

[11] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפוקחים ובהנחה של תפוסה מלאה; מכנה – שווי הנכס שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

(1) בנטרול מרכיב הוצאות הפיתוח בסך של כ-56,799 אלפי ₪ (החלק המיוחס למגורים) אשר לגביו אין התחשבנות מע"מ.

אומדן השווי המתקבל בגבולות 790,000 ₪ לקרקע ליח"ד להשכרה, אשר משקף כ – 40% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי כפי שמתקבל במכרזים האחרונים לאחר התאמות למצב הפיתוח, זמניות וסטטוס התכנון בקרקע הנדונה ובהתאם לתנאי התשלום במכרזים (ראו להרחבה סע' 10.5-10.6 לעיל).

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס (כולל מע"מ) –

		שיעור צמיחה					
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	₪ 286,900,000	₪ 343,400,000	₪ 402,000,000	₪ 461,200,000	₪ 522,700,000
6.25%	**5.25%**	₪ 347,000,000	₪ 405,900,000	**₪ 466,900,000**	₪ 528,700,000	₪ 593,200,000
6.00%	**5.00%**	₪ 409,800,000	₪ 471,100,000	₪ 534,700,000	₪ 599,500,000	₪ 667,200,000
5.75%	**4.75%**	₪ 475,200,000	₪ 539,200,000	₪ 605,900,000	₪ 673,900,000	₪ 744,900,000
5.50%	**4.50%**	₪ 543,600,000	₪ 610,700,000	₪ 680,700,000	₪ 752,100,000	₪ 826,600,000

בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	**שיעור ניכיון לגרט**	**1.50%**	**1.75%**	**2.00%**	**2.25%**	**2.50%**
6.50%	**5.50%**	3.75%	3.61%	3.48%	3.36%	3.24%
6.25%	**5.25%**	3.60%	3.47%	**3.35%**	3.23%	3.11%
6.00%	**5.00%**	3.47%	3.34%	3.22%	3.10%	2.99%
5.75%	**4.75%**	3.33%	3.21%	3.09%	2.98%	2.87%
5.50%	**4.50%**	3.20%	3.08%	2.97%	2.86%	2.75%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11.6. ביקורת בגישת ההשוואה

ממוצע נתוני ההשוואה אשר פורטו לעיל הינו בגבולות 582,000 ₪ לקרקע ליח"ד בפרויקט דיור להשכרה.

מניתוח נתוני המכרזים ותנאיהם עולה כי נדרשות התאמות -

ד. תקרת המקסימום לשכירות מפוקחת – לגבי המגרשים ששווקו במכרז הנוכחי, נקבעה תקרת דמי שכירות מפוקחת לפי מכפיל 1.1 לגובה דמי השכירות הממוצעים בארץ לדירות 4-5 חדרים, בהתאם לנתוני הלמ"ס, אשר נכון למועד המכרז עומדים על 7,241 ₪ (לכלל סוגי הדירות). חושב הערך הנוכחי הנקי לתקופת ההנבה של ההפרש בדמי השכירות בין המיזמים. רכיב זה מבטא התאמה בגבולות 175,000 ₪ ליח"ד.

ה. התאמה לעלויות המימון – כוללת התייחסות לשני רכיבים: עלות המימון לקרקע לתקופת הפיתוח והתכנון בין היתר בהתחשב בדרישה לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה, ובהתאם לתנאי התשלום במכרז; עלות עודפת לתקופת הבניה המושפעת ממאפייני הבינוי (מגדלים 45 ק') והתארכות תקופת ההקמה, ללא תזרים הכנסות. סה"כ בגבולות 150,000 ₪.

ו. התאמות נוספות – היקפי עירוב השימושים, מאפייני הבינוי, סיכונים ואי ודאות לתקופת הפיתוח.

בהתחשב בכל האמור מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,000,000 ₪ לקרקע ליח"ד.

לאור הפער ביחס ליתרת שווי הקרקע המתקבלת בגישת החילוץ כפי שהוצגה לעיל, המושפעת מההתקשרות המתגבשת עם קבלן הביצוע, אומדן שווי הקרקע הינו בגישת החילוץ בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

12. תחשיב - מרכיב מסחרי

אומדן השווי הינו בגישת החילוץ.

- <u>שטח לשיווק</u> – קומת הקרקע – 1,260 מ״ר עיקרי + 189 מ״ר שירות (המגלמים העמסה של כ – 15% כמקובל בפרויקטים דומים), בסה״כ 1,449 מ״ר מבונה ברוטו עילי.
- <u>שווי מ״ר בנוי</u> - בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למסחר בגבולות של כ - 45,000 ₪, מגלם דמי שכירות של 270 ₪ למ״ר בשיעור היוון של 7.25%.
- <u>השקעות והתקדמות הפרויקט</u> – הובא בחשבון יתרת עלויות הקמה (בהתחשב בהשקעות ובהתבסס על תקציב של כ – 20,000 ₪ למ״ר ברוטו מגלם חלק יחסי במרתפי חניה) וכן ניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>תחשיב</u>:

סעיף		**סה״כ**
שטח למסחר במ״ר		1,449
שווי מ״ר בנוי		45,000 ₪
סה״כ שווי כבנוי		**65,210,000 ₪**
בניכוי רווח יזמי חלקי	19.3%	54,658,017 ₪
בניכוי יתרת עלויות הקמה		-30,360,588 ₪
סה״כ שווי במצבו במעוגל		**24,300,000 ₪**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות:

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> –

466,900,000 ₪ כולל מע"מ.

404,300,000 ₪ ללא מע"מ.

מרכיב מסחרי – **24,300,000** ₪, ללא מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. מע"מ –
<u>מגורים להשכרה</u> - השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ;
<u>מסחר</u> – ללא מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

14. נתונים נוספים

א. הנכס (מרכיב מגורים כולל מע"מ, מרכיב מסחר לא כולל מע"מ) הוערך על ידי הח"מ בשנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
31.12.2025	שווי לדוחות הכספיים	491,800,000 ₪
31.12.2024	שווי לדוחות הכספיים	716,400,000 ₪
31.12.2024	בטוחה לאשראי	716,400,000 ₪
31.12.2023	שווי לדוחות הכספיים	1,202,700,000 ₪
21.12.2023	בטוחה לאשראי	1,202,700,000 ₪
30.6.2023	שווי לדוחות הכספיים	1,305,000,000 ₪

בנוסף, נמסר לנו כי בתאריך 15.7.2023 הוערך הנכס למטרת בטוחה לאשראי על ידי משרד פז כלכלה והנדסה בסך של 1,367,000,000 ₪ בחלוקה –

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> כ – 1,317,000,000 ₪ כולל מע"מ; <u>מרכיב מסחרי</u> כ – 50,000,000 ₪ ללא מע"מ.

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בעלות 521,312,190 ₪.

ג. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון אומדן עלויות הקמה לאור שערוכי מדד; עדכון ערך הגרט; הכרה בהשקעות וברווח יזמי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

15. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רשיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

19.7.2026

מספרנו: 3800

לכבוד,

ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט דיור להשכרה

מגרש 109 בהתאם לתמל/3001

רחוב ש"י עגנון, שכונת שדה דב, תל אביב

מטרת חוות הדעת

לבקשת חברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ באמצעות יובל וייסמן, סמנכ"ל כספים בחברת שיכון ובינוי נדל"ן (להלן: "**מזמין חוות הדעת**" / "**החברה**" בהתאמה), ערכנו חוות דעת מקצועית לאומדן שווי הנכס (להלן: "**חוות הדעת**"), בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברתכם ו/או חברות קשורות (להלן "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית). נמסר לנו כי הנכס מוגדר כנכס השקעה בהתאם לכללי חשבונאות בינלאומיים - תקן בינלאומי IAS40 אשר מדידתו מתבצעת בהתאם לתקן בינלאומי IFRS 13.

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תפורסם לציבור.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטי התקשרות

א. ההתקשרות בין חברת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ", לבין משרד "בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין" בוצעה ביום 16.6.2026.

ב. לא קיימות התניות לגבי תוצאות חוות הדעת ושכר טרחתנו.

ג. אנו מצהירים כי לא קיימת תלות בין משרדנו, לבין מזמין חוות הדעת.

ד. קיבלנו כתב שיפוי ממזמין חוות הדעת.

המועד הקובע - המועד הקובע להערכה זו הינו 30.6.2026.

פרטי המשרד והשמאים המעריכים

משרד "בר-לב, תורקישר, רובינזון" מעניק שירותי שמאות מקרקעין, ליווי פרויקטים, כלכלה וייעוץ בתחום הנדל"ן למגוון גופים- חברות נדל"ן ציבוריות, יזמים וחברות בניה, גופים ציבוריים, מוסדות פיננסיים וגופי מימון שונים, רואי חשבון, עורכי דין, בתי משפט ופרטיים.

המשרד מרכז ידע מקצועי וניסיון מצטבר בהכנת חוות דעת למגוון רב של נכסים- נכסי מגורים, מסחר, משרדים, תעסוקה ותעשייה, מלונאות ועוד.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם של מעריכי השווי:

שם המומחה: גיל בר-לב, עו"ד ושמאי מקרקעין

עיסוק: שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1746.

<u>השכלה</u>:

2009 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2008 - 2006 לימודי תעודה, שמאות מקרקעין וניהול נכסים, היחידה ללימודי חוץ של הטכניון. הלימודים כוללים, בין היתר, קורסים בכלכלה ומימון.

2006 - עו"ד, חבר לשכת עורכי הדין בישראל.

2005 - 2001 לימודי משפטים L.L.B, המכללה האקדמית נתניה, סיום התואר בהצטיינות (מצטיין דיקן). חבר בפרויקט המצוינות של המכללה.

<u>ניסיון</u>:

2014 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2014 - 2008 משרד שמאי מקרקעין גרינברג-אולפינר ושות'.

2008 - 2004 משרד עורכי דין יורם חגבי- חגי, המתמחה בתחום המקרקעין.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שם המומחה: **דניאל רובינזון, שמאי מקרקעין**

עיסוק: **שמאי מקרקעין מוסמך מס' 1929.**

השכלה:

2013 - שמאי מקרקעין מוסמך.

2014 - 2012 אוניברסיטת תל-אביב - תואר שני במנהל עסקים, התמחות במימון והתנהגות ארגונית.

2011 היחידה ללימודי חוץ של הטכניון – לימודי תעודה בשמאות מקרקעין.

2008 - 2006 אוניברסיטת תל-אביב - תואר ראשון בתוכנית המחקרית למצטיינים של אוניברסיטת ת"א בביולוגיה. סיום התואר בהצטיינות בפרק זמן מקוצר.

ניסיון:

2017 - נמנה על צוות כותבי המבחנים הסופיים של המועצה לשמאי מקרקעין ושותף בצוותי המחקר של מכון אלרוב לחקר הנדל"ן באוניברסיטת ת"א.

2016 - שותף במשרד שמאים בר-לב, תורקישר, רובינזון כלכלה ושמאות מקרקעין. המשרד עוסק במגוון תחומי שמאות המקרקעין.

2016 - 2015 מנהל פיתוח עסקי בקבוצת רקע – יזמות נדל"ן, הקבוצה עוסקת ביזום נדל"ן מסחרי ומגורים בארץ ובחו"ל.

2015 - 2012 משרד שמאי מקרקעין ברק, פרידמן, כהן ושות'.

וזאת חוות דעתנו,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

1. פרטי הנכס

כתובת עירונית:	שכונת אשכול בתל אביב, לשעבר חלק משדה התעופה "שדה דב" (מתחם בפיתוח ללא כתובת).
מהות הנכס:	מתחם דיור להשכרה הכולל 324 יח"ד, במגדל ושני בבניינים בבניה מרקמית.
חלקת מקור:	חלקות שונות בגוש 6634
מספר מגרש (1):	109
שטח מגרש:	5,221 מ"ר
זכויות:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל ובמגבלות הסכם זיכיון "דירה להשכיר".

(1) בהתאם ללוח הקצאה ואיזון לתמל/3001 הוקצו למדינת ישראל זכויות במגרש.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2. תיאור הנכס והסביבה

ביקור בנכס נערך בתאריך 7.7.2026, שלומית וינשטיין, מתמחה ; ביקורים קודמים בוצעו ע"י החי"מ.

2.1 תיאור הסביבה

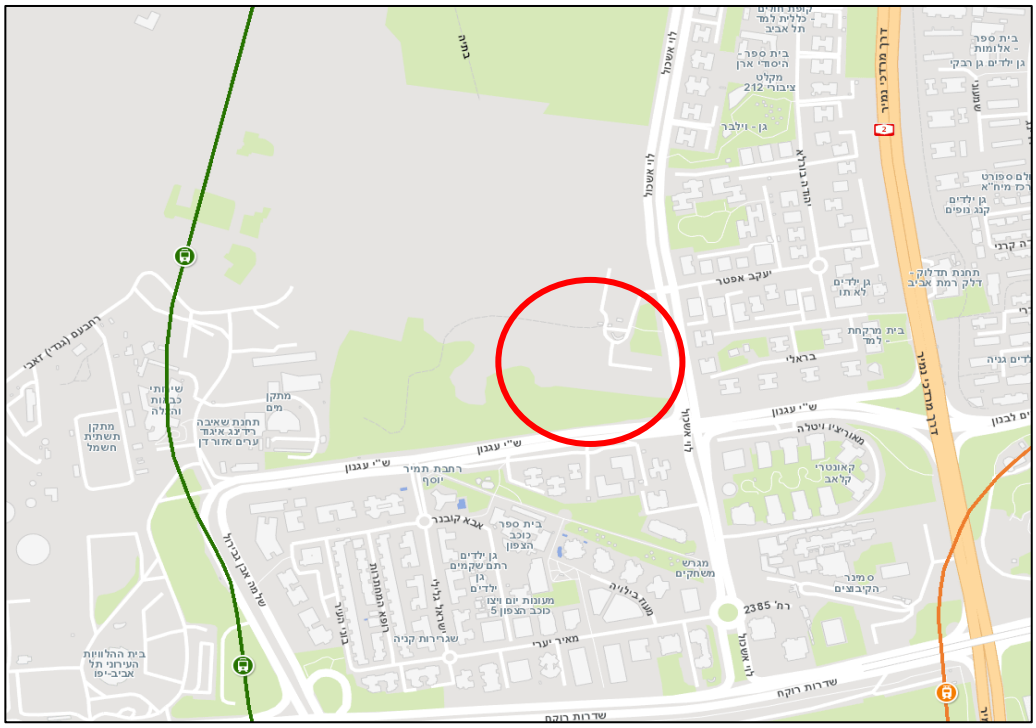
צפון-מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר "שדה דב", מצפון לשכונת כוכב הצפון, מדרום לשכונת ל' החדשה וממערב לתכנית ל'.

השכונה מתוכננת בהתאם לתמל/3001 – "שכונת אשכול", אחת משלוש השכונות המתוכננות ברובע החדש, אשר עתידה לכלול 4,844 יח"ד (מתוכן 668 יחידות דיור בהישג יד), שטחי מסחר, תעסוקה, מלונאות ומבני ציבור. סה"כ הרובע עתיד לכלול כ - 16,000 יח"ד.

הסביבה הקרובה מצפון מערב מאופיינת בשטח פתוח לא מפותח המהווה את שדה התעופה לשעבר. כמו כן, בסמוך שכונות מגורים המאופיינות בבנייה רוויה וותיקה לצד חדשה.

הנגישות התחבורתית לאזור טובה, לאור הקרבה לכביש מס' 2 (דרך נמיר) ושדרות רוקח, המקשרות לנתיבי איילון ממזרח. כמו כן, הנגישות צפויה להשתפר בעקבות הקמת קו הרכבת הקלה – "הקו הירוק", הצפוי לעבור ממערב לשכונה ברחוב אבן גבירול (העתידי) – תחנות "דב" ו"רוקח" וכן קו המטרו M1 ובו מתוכננת תחנה בתחום פארק הירקון במפגש שדרות רוקח עם דרך נמיר – תחנת "הירקון".

מפת איתור הסביבה (הנכס מסומן בעיגול אדום להמחשה):



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

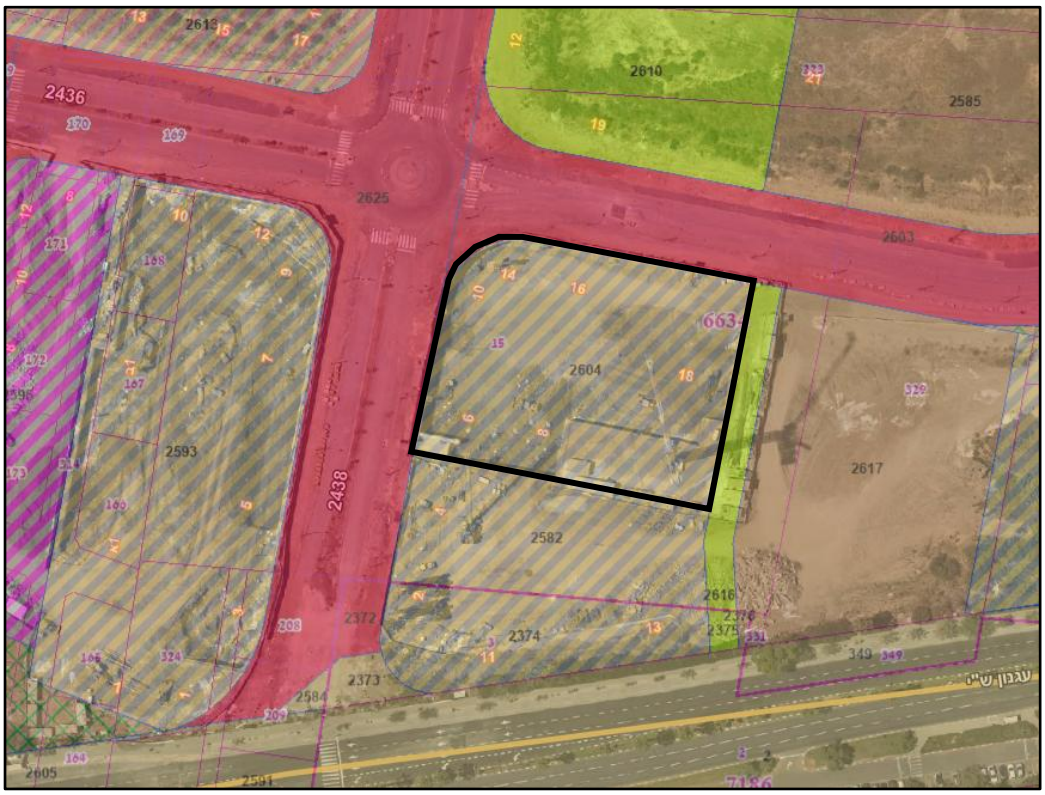
2.2. תיאור המגרש

מגרש 109 מתמל/3001 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית, בשטח קרקע של 5,221 מ״ר, הממוקם בקצה הדרומי של התכנית, צורתו רגולרית דמוית מלבן הקטום בפינתו הצפון מערבית, פני הקרקע מישוריים, בגובה אבסולוטי של 3.5 מ׳ מעל פני הים.

המגרש נמצא בתחום הפיזי של חלק מחלקה 15 בגוש 6634. למגרש שתי חזיתות לרחובות עתידיים וכן חזית לרצועת שצ״פ.

על המגרש בשלבי הקמה, פרויקט מגורים הכולל 3 בנייני מגורים בבנייה רוויה עם חזית מסחרית. כלל דירות המגורים מיועדות להשכרה ארוכת טווח, כמפורט להלן.

תשריט החלקה מתוך אתר GIS של עיריית תל אביב יפו על רקע תכנית תמל/3001 (הסימון להמחשה בלבד):



<u>גבולות</u>:

צפון - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש בייעוד שצ״פ.

מערב - חזית לדרך עתידית ומעברה מגרש 111 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית (עליה מתוכנן פרויקט RAINBOW).

מזרח - חזית לרצועת שצ״פ ומעברה מגרש 404 ביעוד למבנים ומוסדות ציבור עם חזית מסחרית.

דרום - צלע למגרש 110 בייעוד מגורים עם חזית מסחרית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.3. תיאור הפרויקט

פרויקט למגורים בבנייה רוויה המיועד לדיור להשכרה לטווח ארוך.

הפרויקט כולל שני בניינים מגורים בני 8 קומות כ"א וכן מגדל מגורים בן 38 קומות, סה"כ 324 יח"ד, הכל מעל חזית מסחרית ושטחי רווחה לדיירים, כמפורט להלן:

<u>מגדל</u> – בן 38 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים וכן דירות פנטהאוז ודיוריות, בסה"כ 229 יח"ד.

<u>בינוי מרקמי</u> – 2 בניינים מגורים:

- בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת חזית מסחרית, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 6 – 2 חדרים, בסה"כ 51 יח"ד;
- בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת קרקע הכוללת שטחי רווחה לדיירים, הכולל תמהיל דירות מגוון של דירות בנות 5 – 2 חדרים, בסה"כ 44 יח"ד.

סה"כ 95 יח"ד בבנייה מרקמית.

בכלל הפרויקט פתרון המיגון המוצע לדירות המגורים הינו במסגרת ממ"קים. בנוסף, הפרויקט יכלול כ – 650 מ"ר לרווחת הדיירים.

הגישה לקומות המגורים היא באמצעות פירי מעליות וחדרי מדרגות המקשרים בין כל הקומות לכל בניין.

הגישה למרתפי החניה היא באמצעות מיסעה לכלי רכב ממפלס הרחוב הגובל ממערב.

ריכוז שטחי הבניה בהתאם לפרוגראמה הנ"ל:

סוג	שטח במ"ר
מסחר	644
מגורים בניה מרקמית	10,817
מגורים בניה גבוהה	30,008
מרפסות כולל גג	4,838
מרתפים	16,082

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

הדמיית הפרויקט:



סטנדרט הבנייה והגמר:

סטנדרט הגמר בשטחים הציבוריים המתוכנן יהיה כמקובל בסביבה בפרויקטים למגורים שוק חופשי ויכלול בין היתר – שלד בטון מזוין ובלוקים, גימור קירות חוץ בחיפוי אבן וקירות מסך זכוכית, לובי מפואר בגובה כפול עם חיפויי אבן ופורצלן, עמדת שומר, מערכות סולאריות, מערכת אינטרקום ווידאו, קודי נעילה חכמים לדלתות הציבוריות, חדר כושר, מתחמי עבודה, מועדוני דיירים וחדרי חוגים, ועוד.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

תיאור יחידות הדיור:

המתחם יכלול 324 יחידות דיור בתמהיל מגוון של דירות בנות 2-6 חדרים, ביניהן דירות טיפוסיות ופנטהאוזים.

החלוקה בין הדירות המפוקחות לחופשיות נעשתה בהתאם לחלוקה שהועברה לעיוננו אשר אושרה ע"י "דירה להשכיר".

פירוט תמהיל הדירות בפרויקט :

<u>מגדל מגורים</u> :

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	446	0
	A'	דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	2,004	265
	B	דירת 3 חד'	2-35	26	75	11	1,958	277
	C	דירת 4 חד'	1-36	24	98	16	2,346	387
חופשית	B	דירת 3 חד'	2-35	32	78	13	2,498	423
	C	דירת 4 חד'	1-36	12	100	10	1,199	115
	C''	דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	2,209	402
	C''	דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	487	94
	D	דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	4,067	661
	D	דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	944	186
	D'	דירת 5 חד'	36	2	144	19	288	39
	B-D	דירת 4 חד' (1)	25-36	12	125	16	1,506	196
	C-D	דירת 5 חד' (1)	25-30	6	160	27	958	164
	B-P	פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	118	32
	C-P	פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	135	29
	C-P	פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	155	87
	D-P	פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	186	38
	E-P	פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	186	38
סה"כ לבניין				**229**			**21,688**	**3,434**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי - בניין B

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	14	48	5	672	75
	B	דירת 3 חד'	1-7	7	73	9	510	64
	D	דירת 4 חד'	1-7	7	101	9	710	64
חופשית	C	דירת 3 חד'	1-7	7	82	15	574	104
	D'	דירת 4 חד'	1-7	7	113	16	791	112
	D-P	פנטהאוז 4 חד'	8	1	152	121	152	121
	E-P	פנטהאוז 5 חד'	8	1	161	109	161	109
סה"כ לבניין				**44**			**3,569**	**649**

בינוי מרקמי - בניין C

סוג שכירות	טיפוס	סוג	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	שטח מרפסת/גג ממוצע במ"ר	סה"כ שטח יח"ד	שטח מרפסת שמש/ חצר במ"ר
מפוקחת	A	דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	765	106
	B	דירת 2 חד'	5	1	53	27	53	27
	B	דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	916	127
	C	דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	703	72
חופשית	D'	דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	772	84
	E	דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	849	101
	E-P	פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	151	116
	F-P	פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	225	121
סה"כ לבניין				**51**			**4,433**	**755**

<u>סטנדרט הגמר של הדירות</u> - הונח סטנדרט בניה כמקובל בסביבה כגון - דלת כניסה מעוצבת, חלונות זכוכית במסגור אלומיניום בזיגוג כפול, צלון כלוא, ריצוף גרניט פורצלן 100/100, כלים סניטריים סטנדרטיים, במטבח – מטבח פרמיום עם משטח אבן קיסר, מערכת מיזוג אוויר מרכזי (באמצעות צ'ילרים) כולל הנמכות תקרה, הכנה למערכת שמע ועוד.

<u>חניה ומחסנים</u> - הפרויקט יכלול 324 מקומות חניה לדירות המגורים, 27 מקומות חניה לנכים ו-2 חניות לרכב תפעולי. בקומת המרתף יוסדרו שטחי אחסנה לכל הדירות.

<u>שטחי מסחר לשיווק</u>

סך הכל 560 מ"ר מסחר בקומת הקרקע בתוספת העמסת שטחי שירות מקובלת (15%), קרי סה"כ לשיווק כ - 644 מ"ר מסחר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2.4. רישוי

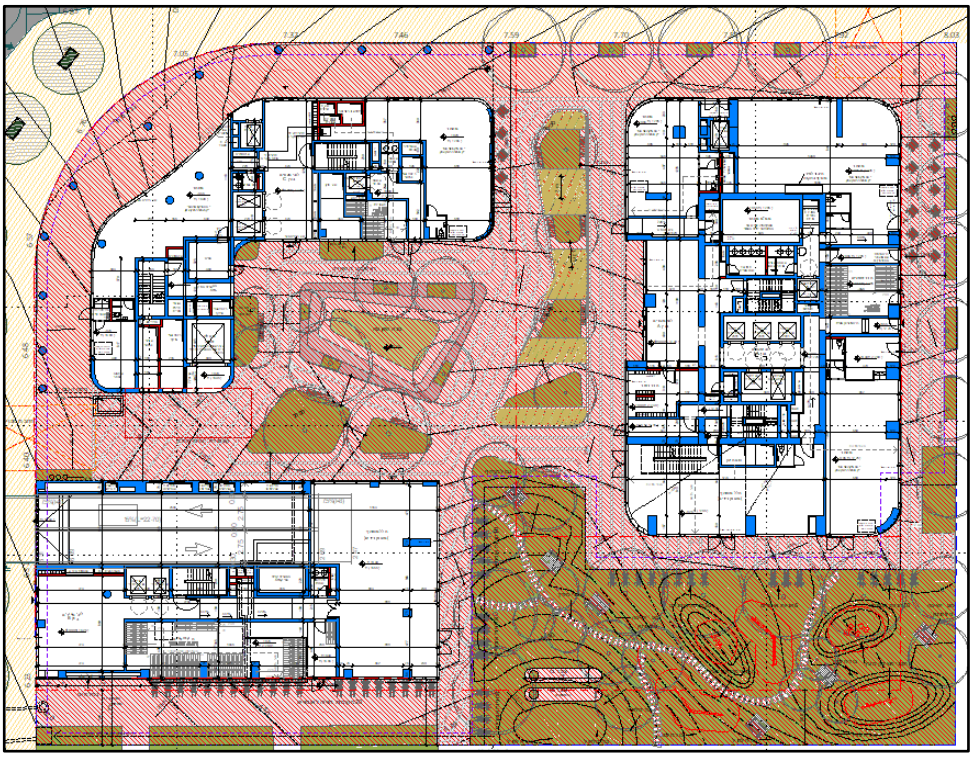
מידע מתוך תיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי של עיריית ת"א:

- היתר מס' **24-1021** מתאריך 5.8.2024 לחפירה ודיפון עבור מגרש 109 ביחידת תכנון מס' 8, כמפורט בתמל 3001/ בעומק של כ-40 מ' לטובת הקמת 4 מרתפים עתידיים.
- היתר מס' **25-0510** מתאריך 9.12.2025 להקמת 3 בנייני מגורים: 2 בניינים בני 9 קומות + מגדל בן 39 קומות (כולל קומת קרקע וטכני), קומת קרקע מסחרית ומרתף בן 4 קומות חניון וש"ש.

<u>להלן ריכוז שטחי הבניה העולים מתוך תכנית ההיתר</u>:

	שטח עיקרי במ"ר	מסחר במ"ר	בידור במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק	מבואות וטכני	חניון וטכני במ"ר	סה"כ
עילי	29,691	560	646	1,744	8,745		**41,385**
תת"ק					3,394	12,688	**16,082**
סה"כ	**29,691**	**560**	**646**	**1,744**	**12,139**	**12,688**	**57,467**

<u>להלן תשריט קומה טיפוסית מתוך תשריט ההיתר (קומות 2-11):</u>



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

2.5 ביקור באתר

התקבל היתר בניה מלא לפרויקט. עד כה בוצעו באתר: עבודות החניון - הושלמו ליציקת רצפה בקומת הקרקע (שלד); מגדל- גרעין הבטון עד לקומה 10 ועבודות ההיקף לקומה 6; מרתפים – החלו עבודות הבנייה, כולל הכנה למערכות.

<u>תמונה אופיינית ממועד הביקור</u>:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. מצב משפטי

בפרק זה סקירה תמציתית של המצב המשפטי החל על המקרקעין נשוא חוות הדעת, אשר אינה מהווה בשום אופן תחליף לעיון מקיף במסמכים המשפטיים ובדיקת הזכויות.

3.1 לוח הקצאה ואיזון

בהתאם ללוח הקצאה ואיזון המהווה חלק בלתי נפרד מתמל/3001, בגין זכויותיה של מדינת ישראל בחלקות שונות בגוש 6634, הוקצו למדינה מספר מגרשים בייעודים שונים, וביניהם מגרש 109 – נשוא חוות הדעת.

להבנתנו, בפרק הזמן שעד לרישום פרצלציה במתחם, רישום הזכויות מנוהל על ידי רמ"י. לפיכך, לא מוצגים בחוות הדעת פרטי נסחי הרישום של חלקות המקור.

3.2 אישור זכויות

להלן תמצית אישור זכויות מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 20.4.2026:

פרטי המקרקעין: גוש 6634 חלקה 15.

תכנית: תמל/3001.

מגרש: 109.

כתובת: תל אביב יפו.

שטח קרקע: 5,221 מ"ר בערך.

- הזכויות רשומות על שם: **ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ, בשלמות.**
- לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון לגבי הנכס שתוקפו עד 1.12.2119.
- רשומה משכנתא לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מרכזי, דרגה ראשונה. הלווים: ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ.
- נכון למועד אישור זה לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.
- אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה / הפרה מתנאי ההסכם.
- המידע אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות ורשם החברות.

3.3 הסכם חכירה

תמצית הסכם חכירה מהוון מתאריך 16.5.2022 שנערך בין רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**המחכירה**") לבין חברת שיכון ובינוי בע"מ ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן: "**החוכר**"):

המקום: תל אביב יפו.

השטח: 5,221 מ"ר בערך.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

גו"ח:	גוש 6634 חלקה 15 (בחלק).
מגרש:	109 לפי תכנית מפורטת מס' תמל/3001.
תק' החכירה:	98 שנים החל מיום אישור העסקה, דהיינו מ – 2.12.2021 ועד 1.12.2119.
תקופה נוספת:	98 שנים החל מתום תקופת החכירה.
השלמת הבניה:	עד לתאריך 2.12.2025.
מטרת ההקצאה:	דיור להשכרה.
קיבולת בניה:	על פי תכנית תקפה החלה על המוחכר במועד חתימת הסכם זה.
הייעוד:	מגורים ומסחר.
התמורה:	793,845,018 ₪.

<u>פירוט תנאים מיוחדים הרלוונטיים לחוות הדעת</u> (תנאים החופפים לתנאים הקבועים בהסכם בניית דירות להשכרה למגורים, פורטו רק בסע' 3.4 להלן):

1. ידוע לחוכר שתנאי חוברת המכרז, מהווים חלק בלתי נפרד מתנאי חוזה זה.
2. ידוע לחוכר שהקמת המתחם ותכנונו הינם בהתאם להוראות ההסכם העיקרי שייחתם עם חברת "דירה להשכיר" ובלוחות הזמנים המפורטים שם.
3. החוכר מתחייב שלא ליצור כל שעבוד על זכויותיו במקרקעין, במתחם ו/או בפרויקט, אלא בהתאם להוראות ההסכם העיקרי, ובכפוף לקבלת הסכמתה של "דירה להשכיר" שתינתן בהתאם להוראות ההסכם העיקרי.
4. ידוע לחוכר כי לאחר רישום הפרצלציה, ובמעמד רישום זכויות החוכר בלשכת רישום המקרקעין, מתחייב החוכר לרשום הערת אזהרה בדבר איסור מכירת דירות ויצירת שעבודים בניגוד להוראות המכרז, כמפורט בחוברת המכרז.
5. ידוע לחוכר כי החברה תפקח על עמידת החוכר במכרז בתנאי סעיף 4.8 לקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל במהלך כל תקופת ההשכרה. בין הזוכה במכרז ובין החברה ייחתם חוזה להבטחת התחייבות הזוכה במכרז כלפי החברה, הכל בהתאם לאמור בהחלטה זו.
6. ידועות לחוכר כל הנחיות רמ"י ביחס להקמת המתחם, שיווקו ואכלוסו, לרבות ההחלטה בדבר דיור להשכרה, המצורפות כנספח להסכם. החוכר יהיה מחויב לכל שינוי בקובץ החלטות מועצת מקרקעי ישראל, כפי שיעודכן מעת לעת, ואשר לפי עמדת רמ"י יחייב את החוכר. למען הסר ספק, רמ"י לא תחייב את החוכר בשינוי בהחלטה בדבר דיור להשכרה, אם יחול כזה בעתיד, שעניינו הגדרת "המחיר המפוקח", או בשינוי אשר יעלה את שיעור הדירות בשכר דירה מופחת מעל ל-25% מכלל הדירות המיועדות להשכרה.
7. החוכר מצהיר ומתחייב, כי היה והמגרשים נשוא הסכם זה הוכרזו ו/או יוכרזו כאתר עתיקות ע"י רשות העתיקות, יישא בעלויות הביצוע של סקר ארכיאולוגי, פיקוח,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

חפירות בדיקה וחפירות הצלה במתחם. היקף העבודות יקבע ע"י רשות העתיקות ובהתאם לכל דין.

8. החוכר מצהיר כי הוא יודע שקיימים הליכים משפטיים תלויים ועומדים, בהתייחס למתחם שדה דב, כמפורט בחוברת המכרז. החוכר מצהיר ומתחייב כי ידועות לו ההשלכות הנובעות מהאמור, לרבות ההשלכות המשפטיות, הכלכליות והתכנוניות וכי לקח אותן בחשבון ואין ולא תהיינה לו כל תביעות ו/או טענות ו/או דרישות כספיות ו/או אחרות, לרבות דרישה לביטול העסקה כלפי הרשות ו/או מי מטעמה בגין התנאים המפורטים לעיל.

9. הקונה מתחייב להימנע מלנקוט אפליה פסולה בעת שיווק יחידות דיור, והוא מצהיר בזאת כי הוא יודע, שאם יפר התחייבות זו, המוכר יהא רשאי, מבלי לפגוע מכל סעד אחר העומד לזכותו ע"פ דין, לבטל הסכם זה ו/או לדרוש ולקבל ממנו פיצויים מוסכמים בשיעור של 15% מהתמורה בצירוף הפרשי הצמדה בין המדד היסודי למדד המחירים לצרכן האחרון שיהיה ידוע במועד התשלום, ולא יהיו לו כל טענות ו/או דרישות ו/או תביעות כלפי המוכר במקרה כזה.

3.4. הסכם בניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר

תמצית הסכם לבניית דירות להשכרה למגורים ושטחי מסחר מיום 31.3.2022 (להלן: "**ההסכם**"), שנערך בין "דירה להשכיר – החברה הממשלתית לדיור ולהשכרה בע"מ" (להלן: "**החברה**") לבין "שיכון ובינוי בע"מ" ו-"שיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ" (להלן ביחד ולחוד: "**היזם**").

<u>הערה מקדמית</u> – בהתאם להוראות ההסכם כאמור, מסמכי ההסכם החתום וחוברת המכרז לרבות ההזמנה לקבלת הצעות על נספחיה, ייחשבו כמשלימים זה את זה.

עיקרי ההסכם וההוראות מתוך חוברת המכרז הרלוונטיים לחוות הדעת:

- <u>המקרקעין</u> – מגרש 109 לפי תמל/3001, הידוע גם כגוש 6634 חלקה 15 (בחלק), בתל אביב.
- <u>הדירות המיועדות להשכרה</u> - כל הדירות שייבנו במתחם מיועדות להשכרה - 50% מהדירות תושכרנה לזכאים בתנאים, אשר תחולקנה באופן שווה (בקירוב בין הבניינים); 50% מהדירות תושכרנה על ידי היזם לשוכרים בשוק החופשי.

  כל הדירות תיועדנה ותשמשנה להשכרה למגורים בלבד לשוכרים, למשך תקופת ההשכרה.
- <u>המועד הקובע</u> – מועד בחירת ההצעה הזוכה על ידי ועדת המכרזים[1].
- <u>המדד הקובע</u> - הסכומים מוצמדים למדד המחירים לצרכן של חודש מרץ 2021, שפורסם ביום 15.4.2021, ויעודכנו מעת לעת בהתאם להוראות ההסכם.

[1] בהתאם להסכם החכירה – 2.12.2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>תקופת ההשכרה</u> – תקופה של 20 שנה שתחל להימנות ממועד התמלאות כל התנאים - קבלת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם, אישור חברת האחזקה ואישור קיום ביטוחים לחברה.
- <u>זכאים</u> – הזכאים לשכור דירות בשכר דירה מפוקח, העומדים בתנאי ההחלטה בדבר דיור להשכרה.
- <u>תכנון והיתרים</u> –
  - היזם יתכנן על חשבונו את המתחם בלוחות הזמנים המפורטים לתכנון ולבנייה בהסכם זה.
  - היזם יתכנן את הדירות בשכ"ד מפוקח, בשטח דירה שלא יעלה על 100 מ"ר לדירה.
  - תכנון היזם יכלול את כל הדירות אשר ניתן לבנות על פי התב"ע במקרקעין.
  - במקרה שתאושר הקלה ו/או תכנית חדשה להגדלת מספר הדירות במתחם, אזי מתחייב היזם להעמיד 100% מהדירות שהתווספו, כדירות המיועדות להשכרה, כאשר, 50% מהדירות הנוספות המיועדות להשכרה תתווספנה כדירות בשכר דירה מפוקח.
  - היזם יישא בכל חבות כספית, לרבות היטל השבחה, בגין הקלה כאמור, אם תאושר, וכן מתחייב לשאת בתשלום אגרות והיטלים לרשות המקומית.
  - עד לתום תקופת ההשכרה, היזם ו/או מי מטעמו ו/או חליפו לא יורשה לבצע כל שינוי בתכנית התקפה, למעט בקשה להקלה כאמור לעיל. רמ"י לא תגבה תמורה נוספת עבור הקרקע בגין הסכמתה להקלה.
  - חלק מהדירות במתחם תיועדנה להשכרה לבני המקום, בתנאים.
- <u>הבניה ולוחות הזמנים לבניה</u>
  - היזם מתחייב לבנות את הפרויקט בהתאם לשלבי התכנון והבניה שבהסכם זה, לרבות הפיתוח הצמוד.
  - היזם יהיה אחראי לביצוע העבודות, אשר הינן עד "מפתח", במצב סופי ומושלם, כשהמתחם ראוי לאכלוס לפי הסכם זה ובהתאם לתקנים ישראליים ולדרישות המפרטים הנספחים להסכם זה.
  - היזם יהיה אחראי להוצאת טופס 4, להוצאת תעודת גמר לכל המתחם, ולקבלת כל אישור נוסף הנדרש על ידי הרשות המקומית לשם אכלוס המתחם ו/או בהתאם לחוק התכנון והבניה, והכל בתוך 48 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות[2].
  - קנס בגין אי עמידה בלוחות הזמנים לשלב הוצאת טופס 4 וטופס 5 לכל המתחם - סך של 10,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין, בגין כל יום של איחור.

[2] מועד מסירת המגרש ליזם הינו בתאריך 8.4.2024.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- <u>שטחי המסחר</u> – היזם יהיה רשאי למכור כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה פרטנית של יחידות) בתום ההקמה ולאחר האכלוס.

- <u>הוראות נוספות</u> -

התכנית כוללת מספר תנאים להיתר בניה ובאחריות היזם לברר את כל הנוגע בהם. מבלי לגרוע מכלליות האמור ומבלי להמעיט מחשיבות כלל התנאים להיתר, מנויים גם התנאים כדלהלן:

- תכנית עיצוב אדריכלי באחריות היזם הזוכה במתחם.
- טרם הוצאת היתר בניה תערוך רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לשירותי איכות סביבה, בדיקה להימצאות גזי קרקע ו/או זיהום קרקע וזאת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצא זיהום קרקע והמשרד להגנת הסביבה ינחה לבצע שיקום קרקע – רמ"י, באמצעות החברה הממשלתית לאיכות סביבה, תבצע שיקום קרקע בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. במידה וימצאו גזים בקרקע ו/או יינתנו הנחיות אחרות ע"י המשרד להגנת הסביבה – תודיע רמ"י ליזם והיזם יידרש לבצע פעולות איטום של המבנה, או פעולות אחרות למיגון המבנה, על פי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה. ככל שייווצר עיכוב במסירת המגרשים כתוצאה מהליכי טיהור הקרקע, ליזם לא תהא כל טענה ו/או תביעה לרמ"י ו/או לחברה לשירותי איכות סביבה בעניין זה.
- מערכת פניאומטית לפינוי אשפה – באחריות עיריית ת"א לממן ולהקים מערכת פניאומטית לפינוי אשפה בשטחים הציבוריים ותחנת קצה.
- העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי – הנ"ל יבוצע ע"י האיגודן.
- סקר אסבסט – נערך סקר אסבסט לרבות ביצוע פינוי האסבסט משטח התכנית.

- <u>הוראות לגבי דירות בשכר דירה מפוקח</u> –

- לרשות כל שוכר דירה בשכ"ד מפוקח יועמד לפחות מקום חניה אחד ומחסן ללא תוספת תשלום.
- <u>תקופת שכירות</u> - תקופה שלא תפחת מ – 3 שנים עם שתי תקופות אופציה של השוכר להארכה (של 3 שנים ושל 4 שנים בהתאמה), כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

  לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.
- <u>שכר הדירה המפוקח</u> - 80% מגובה שכר הדירה לכל מ"ר שנקבע בשומה שהוצאה על ידי השמאי, לסכום זה יתווספו הפרשי הצמדה.

כ- 6 חודשים לפני המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, ולאחר מכן - מידי כל 3

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שנים ממועד הוצאת כל שומה, החברה תעדכן את השומה באמצעות שומת עדכון שיערוך השמאי – באחריות היזם לפנות לחברה 9 חודשים טרם המועד הצפוי לתחילת תקופת ההשכרה, על מנת שהחברה תפעל להוצאת עדכון.

שכ״ד שייקבע במסגרת העדכון יעמוד על 80% מגובה שכ״ד לכל מ״ר שנקבע בשומת השמאי המעודכנת ולא יפחת, בכל מקרה, משכר דירה למ״ר (הנומינלי, ללא הצמדה) שנקבע בהזמנה להציע הצעות.

על אף האמור לעיל, במקרה בו חלות הוראות הליכי תכנון ובנייה להאצת הבנייה למגורים (הוראות שעה) תשע״ה 2015 על שיווק המקרקעין – יגברו הוראות תקנה 6 לתקנות הנ״ל על הוראות סעיף זה.

נכון למועד פרסום המכרז, שכר הדירה המפוקח המקסימלי אותו יהיה היזם רשאי לגבות הינו כדלקמן (בתוספת מע״מ אם יחול):

- דירות בנות 2 חדרים – 88 ₪ למ״ר.
- דירות בנות 3 חדרים – 76 ₪ למ״ר.
- דירות בנות 4 חדרים – 72 ₪ למ״ר.

<u>הערה</u> - מפתח של כ– 25 מ״ר לחדר. היזם מתחייב ליצור תמהיל מגוון ככל הניתן.

- <u>דמי אחזקה</u> - לשכ״ד המפוקח יתווספו דמי אחזקה למ״ר משטח הדירה עד לתקרת סכום דמי אחזקה למ״ר שנקבע בהזמנה להציע הצעות ויעודכן בסמוך למועדי עדכון השומה. בכל מקרה לא יעלו דמי האחזקה למ״ר מדמי האחזקה שיגבו בגין דירות בשוק החופשי, ולא יפחתו משיעור דמי האחזקה הנומינלי (ללא הפרשי הצמדה) למ״ר כפי שנקבע בהזמנה לקבלת הצעות.

  סכום דמי האחזקה למ״ר שייגבו בגין דירות בשכר מפוקח יהיה אחיד לכל הדירות בשכר דירה מפוקח.

  ביום תחילת תקופת השכרה או תקופת אופציה יתעדכנו דמי האחזקה הנומינליים בגובה הפרשי ההצמדה שבין המדד הידוע במועד העדכון ועד למדד הידוע בתחילת תקופת השכירות הרלוונטית. לאחר מכן יבוצע העדכון האמור אחת לשנה, בתחילת כל שנת שכירות.

- נכון למועד פרסום המכרז נקבעו דמי אחזקה עבור הדירות בשכר מפוקח בסך מקסימלי של 4 ₪ למ״ר משטח הדירה בתוספת מע״מ.

– <u>הוראות לגבי דירות להשכרה בשוק החופשי</u> -

- שכר הדירה ודמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם ויצוינו על ידו בכתב, בגוף הסכם השכירות.

  עדכון דמי השכירות והאחזקה: בתקופת השכירות – בגובה הפרשי הצמדה; בתקופת האופציה - היזם רשאי להעלות את דמי השכירות ודמי האחזקה בשיעור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

של עד 5% לעומת דמי השכירות ודמי האחזקה הנומינליים (כלומר – כפי ששולמו בשנת השכירות הראשונה של תקופת השכירות). דמי השכירות והאחזקה יוצמדו למדד בהתאם.

- תקופת השכירות - 5 שנים עם אופציה להארכה לתקופה נוספת של 5 שנים, כך שתקופת השכירות הכוללת לא תעלה על 10 שנים לאותו שוכר. לאחר תום התקופה האמורה, יהיו הצדדים רשאים להתקשר בהסכם שכירות חדש נוסף.

לשוכרים קיימת אופציה לקצר את תקופת השכירות אחרי תקופה מינימלית של 12 חודשים – בהתראה מינימלית של 60 ימים.

- חברת אחזקה – היזם יהא אחראי לניהולם ותחזוקתם התקינה של הדירות והרכוש המשותף בבניינים המיועדים להשכרה ומתחייב לנהל את הבניינים המיועדים להשכרה בעצמו ו/או באמצעות חברת אחזקה מטעמו, בתנאים ובהתאם למפרט התחזוקה.

- מיסים – כל המיסים, הארנונות, האגרות, ההיטלים וכיו"ב, החלים על המקרקעין, לרבות על השכרת הדירות המיועדות להשכרה ו/או על תחזוקת הדירות, יחולו על היזם החל מהמועד הקובע. אין באמור לעיל כדי לגרוע מזכותו של היזם להטיל על השוכרים לשאת בתשלומים שעל פי דין חלים על שוכרי נכסים.

- ביטוח – היזם מתחייב לערוך ולקיים על חשבונו במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים, להבטחת אחריותו, בהתאם לשיקול דעתו הבלעדי ובגבולות ובלבד שלא יפחתו מהביטוחים והתנאים המפורטים בהסכם.

- הוצאות פיתוח ודמי הקמה – המשולמים במסגרת המכרז, יהוו את סך הוצאות הפיתוח לרמ"י. בהתאם לנספח א(22) – מכתב קיזוז אגרות והיטלים. המועצה תקזז את היטלי הפיתוח שיחולו (כביש, מדרכה, תיעול ושצ"פ) על המגרש ועל זכויות הבניה המותרות בתכנית שבנדון, קיזוז מלא -100%, כלומר אין חבות בהיטלים נוספים (למעט אגרת בניה).

בגין תוספת יח"ד שתתווספנה מעבר, יידרש היזם לשלם עבור יחידות הדיור הנוספות סך השווה ל-3,000 ₪ מוכפל במספר יחידות הדיור הנוספות, בגין שדרוג תשתיות בשכונות הוותיקות ("ישן מול חדש").

- העברת זכויות –

דירות המיועדות להשכרה - לאחר תחילת תקופת ההשכרה, יהיה היזם רשאי למכור את הדירות להשכרה כמקשה אחת. בתום תקופת ההשכרה, יהיה רשאי היזם למכור את יחידות הדיור, בכפוף להוראות חוזה החכירה ולנהלי רמ"י.

במהלך 12 החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה, ולא טרם לכן, יהיה היזם רשאי לבצע פעולות שיווק ופרסום בקשר עם העברת זכויות בבניינים ו/או במקרקעין המיועדים להשכרה ובלבד שלא יתקשר בהתקשרות מחייבת כלשהי (למכירת דירות), אלא בששת החודשים האחרונים לתקופת ההשכרה ושהתקשרות מחייבת, כאמור,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תיכנס לתוקף רק לאחר תום תקופת ההשכרה.

להסכם צורפו נספחים לרבות מפרט טכני ומפרט תחזוקה, נוסח הסכם שכירות ועוד.

3.5 אישור מרכז השקעות – משרד הכלכלה

כפי שנמסר, טרם הוגשה למשרד הכלכלה בקשה לאישור פרויקט דיור להשכרה לפי חוק עידוד השקעות הון. הבקשה תוגש לאחר קבלת היתר הבניה לפרויקט, אשר, כאמור, התקבל לאחרונה.

על פי ניסיוננו התנאים למילוי הם טכניים והתנאי העיקרי לעמוד בו הוא השכרת הדירות לפרק הזמן הדרוש.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

4. נתוני תכנון

המידע בפרק זה מבוסס על המידע מתוך אתר האינטרנט ההנדסי של הועדה המקומית תל אביב ואתר מנהל התכנון:

4.1 כלל התכניות המאושרות

תכנית	י.פ	מתן תוקף	מהות התכנית
תא/1111	1515	27.3.1969	שטחים מעבר לירקון
תא/1740	2181	1.1.1976	שינוי לתכנית מתאר "ל"
ל2	3527	1.3.1988	הסמכת הו"מ לקביעת מצב טופוגרפי של מגרש
תא/5000	7407	22.12.2016	תכנית מתאר כוללנית ת"א-יפו
תא/4444	9029	14.8.2020	רובע שדה דב
תמל/3001	9620	21.5.2021	שכונת אשכול, שדה דב
תעא/תמ"ל3001(8)		12.3.2024	יחידת תכנון 8
תמ"א/40/א/1/1	11892	12.12.2023	תכנית מתאר ארצית למיגון
תמ"א/40/א/1/2/1	14136	6.1.2026	בניית מרחב מוגן דירתי מורחב
בתכנון			
תא/6060			תכנית להטמעת הקלות
תא/5500	14123	4.1.2026	עדכון תכנית המתאר

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות הדעת:

4.2 תכנית תמל/3001

פורסמה לאישור בי.פ. 9620 בתאריך 21.5.2021.

התכנית יוצרת תשתית תכנונית להקמת שכונת מגורים חדשה הכוללת 4,844 יח"ד, שטחי תעסוקה, מסחר ומבני ציבור. התכנית הינה אחת משלוש תכניות מפורטות המממשות את תכנית המתאר המקומית לרובע שדה דב (תא/4444).

התכנית ממשיכה את מגמתה של תכנית המתאר להגברת האיכויות העירוניות בצפון העיר תל אביב יפו וליצירת רצף עירוני בין שכונות קיימות, שכונות חדשות וחוף הים.

בהתאם לתשריט התכנית, נשוא חוות הדעת מסומן **כמגרש 109 בייעוד מגורים ומסחר עם חזית מסחרית במתחם תכנון 8.**

להלן הוראות וזכויות בניה למגרש:

<u>שימושים</u> – מגורים בכל הקומות מעל פני הקרקע; בקומת הקרקע ובקומה מעליה יותרו מסחר ומשרדים ושימושים בעלי אופי ציבורי; בקומת הקרקע, בקומת מרתף עליון ובקומת הגג יותרו שטחים משותפים לרווחת הדיירים, כגון: בריכות שחייה וחדר כושר, וירשמו ע"י הדיירים כרכוש משותף; שטחי אחסנה לדיירים שיוצמדו לדירות במרתפים בלבד; מבנים ומוסדות ציבור, לרבות גני ילדים ומעונות יום ושטחי החוץ הנדרשים להם; שטחים

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

ציבוריים בנויים לשימושים: חברה, קהילה, משרדי עירייה, דת, דירות מחסה, ספורט, תרבות, חינוך, שירותי מנהל וחירום עירוניים ומתקני תשתית.

בתת הקרקע: מתקני תשתית לצרכי הייעוד עצמו, שירשמו כרכוש משותף ע"ש הדיירים; חניה בתת הקרקע.

<u>זכויות הבנייה</u> –

מס' מגרש	שטח מגרש במ"ר	שימוש	שטחי בניה במ"ר			מרפסות במ"ר	מספר יח"ד	מס' קומות	
			מעל למפלס הכניסה		תת"ק				
			עיקרי	שירות	שירות			עילי	תת"ק
109	5,221	מגורים (1)	7,090	2,370	5,590	1,330	95	9	5
		מגורים (2)	18,910	10,180	13,469	3,206	229	39	
		מסחר	560	240	565				
סה"כ			**26,560**	**12,790**	**19,624**	**4,536**	**324**		

(1) מגורים בבנייה מרקמית.

(2) מגורים בבנייה מגדלית.

<u>הערות לטבלה</u>:

(1) בשימושי מגורים בלבד: במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד.

(2) בשימושי מגורים בלבד: תותר תוספת 2 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי רווחה משותפים עבור הדיירים. שטחים אלה לא יוצמדו ליחידות הדיור.

(3) בשימושי מגורים בלבד: תותר העברת עד 10% מזכויות הבניה בין טיפוסי הבניה השונים במגרש ללא שינוי סך כל זכויות הבניה במגרש. לא תותר העברת יחידות דיור בין טיפוסי הבינוי. לא תותר העברת זכויות למרפסות בין טיפוסי הבינוי.

(4) הועדה המקומית רשאית לאשר העברת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) מ-מעל למפלס כניסה קובעת אל מתחת למפלס כניסה קובעת.

(5) תתאפשר תוספת זכויות עבור תחנות השנאה בהיקף של עד 50 מ"ר בכפוף לסדרי העדיפויות הקובעים בהוראות התכנית.

(6) תותר הגבהת המבנים ב-1.5 מ' בבניה מרקמית ו-5 מ' בבנייה מגדלית מעבר לאמור בטבלת הזכויות, עבור הקמת מתקנים לאנרגיה מתחדשת דוגמת תאים פוטו-וולטאים.

(7) בכל תחום התכנית יוקצו 1,500 מ"ר עבור הקמת מתקנים זמניים לטיפול במים.

(8) שטחי שירות בהיקף של 2.5 מ"ר לכל חניה דו – גלגלית יתווספו לשטחי התכנית. מימוש שטחים אלו בקומת הקרקע יותר רק בתחום תכסית המבנים המאושרים.

(9) מס' הקומות מתחת לכניסה הקובעת הרשום בטבלה מתייחס לכל השימושים בתא השטח.

(10) בייעודים הכוללים מגורים ו/או תעסוקה, במגדלים בלבד, תותר הקמת חדרים טכניים,

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מערכות טכניות ומתקנים בגג. קומה זו תהיה בנוסף למספר הקומות המצוינות בטבלה לעיל, ובלבד שיישמר הגובה המקסימלי לבניין.

<u>הוראות נוספות</u> -

- <u>קווי בניין</u> – במקומות בהם מסומן קו בניין 0 תחויב היצמדות לקו הבניין לאורך 75% לפחות מאורכה של חזית המגרש בכל דופן של המגרש בה מסומן קו בניין. היצמדות הבינוי נדרשת בלפחות שש הקומות התחתונות במבנה; נסיגה לצורך רחבה ציבורית למגדל תחשב כהיצמדות לקו בנין 0.

המרחק בין שני מבנים באותו מגרש יהיה לפחות 8 מטר, ובין בניין העולה על 16 קומות לבניין אחר יהיה לפחות 12 מטר.

"קו בניין עילי" למיקום המגדל המסומן בתשריט הינו מחייב. תתאפשר גמישות בשטח ובמיקום המגדל בתוך תחום "קו בניין עילי".

- <u>חזית מסחרית</u> – בכל המגרשים בייעודי הקרקע השונים, שלאורכם מסומנת בתשריט חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחויבו שימושי מסחר, משרדים, שירותים בעלי אופי ציבורי, לובי למגורים או למלון, לאורך לפחות 75% מהחזית הבנויה בכל דופן של המגרש בה מסומנת חזית מסחרית.

השטחים המיועדים למסחר יקבעו בקומת הקרקע בכל סוגי המבנים, כולל המגדל ומפלס המדרכה הצמודה לחזית הפונה לרחוב וללא מכשול/גידור או הפרשי מפלסים בינם ובין המדרכה.

- <u>סטיו/ קולונדה</u> – במקומות בתשריט בהם מסומן סטיו, יבנה סטיו בעומק של 5 מ' רציף ואחיד לאורך הרחוב, לאורך 75% לפחות מהחזית הגובלת ברחוב. במגרשים 410-411 ובפינות מגרשים 105-107, 109 ו-306, בהם לא מופיע סטיו בתשריט, תתאפשר הוספתו.

בנקודות קצה של הסטיו, כפי שמסומן בתשריט, ניתן להמשיכו כ-20 מ' לרחוב ניצב, לצורך המשכיות עיצובית והמשכיות המסחר; שטחי הסטיו לא יובאו בחשבון במניין השטחים המותרים לבניה לפי תכנית זו.

גובה הסטיו יקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ולא יפחת מ-4.5 מ' נטו יחסית למפלס הסמוך ברחוב בכל נקודה ונקודה. שטח הסטיו יפותח כהמשך למדרכה. בשטח זה תהיה זכות מעבר לציבור ותרשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

<u>תכסית</u> – תכסית הבינוי העל-הקרקעית המינימלית בכל המגרשים הסחירים בתכנית, היא 45% משטח המגרש. בכל בלוק עירוני יישמר יחס תמהיל הבינוי בין בנייה מרקמית ובין בנייה מגדלית, באופן שתכסית השטח של בנייה מגדלית לא תעלה על 35% מהתכסית הבנויה בבלוק העירוני.

- <u>תמהיל דירות</u> - תמהיל יח"ד הסחירות בכל מגרש יהיה כדלקמן –
  - 25% דירות קטנות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 60 - 30 מ"ר כולל

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;

- 25% דירות בינוניות - ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 85 – 61 מ״ר כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
- 50% דירות גדולות - דירות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא 86 מ״ר ומעלה כולל פתרון המיגון, לא כולל מרפסות;
- בכל מגרש תותר הקמת דיורית ב-25% מסך יח״ד ששטחן הכולל 120 מ״ר ומעלה;
- לא יותרו דירות גן;
- הבינוי במגדלי המגורים יכלול מרחבים מוגנים קומתיים (ממ״קים). תותר הקמת מרחבים מוגנים דירתיים (ממ״דים), באישור מהנדס העיר;

- <u>גובה הקומות</u> – גובה קומת מגורים ו/או מלונאות לא יפחת מ- 3.5 מ׳ ברוטו ולא יעלה על 4 מ׳ ברוטו; גובה קומת המסחר ו/או תעסוקה לא יפחת מ-4 מ׳ ברוטו ולא יעלה 7 מ׳ ברוטו; קומת הכניסה הראשית לשימושי מגורים ותעסוקה בכל הבניינים תכלול מבואה בגובה שלא תעלה על 7 מ׳.

- <u>כניסות למבנים</u> – הכניסות למבני המגורים ישולבו בחזית המסחרית; במבנה בו יש עירוב שימושים הכולל מגורים, תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים; כניסות לחניונים תת קרקעיים יתוכננו כפתח בחזית הבנויה בתוך תחום המבנה, ולא בשטחים הפתוחים שבין המבנים.

- <u>זיקת הנאה</u> – במקומות בהם מסומנת ״זיקת הנאה למעבר הולכי רגל״ תהיה זכות מעבר לכלל הציבור, להולכי רגל ולאופניים, בכל עת.

<u>חצרות פנימיות</u> – החצרות הפנימיות ישמשו כמרחב משותף לשימוש הדיירים; החצר הפנימית תוגדר על יד הבינוי בהיקפה; לא תותר הצמדת גינות פרטיות ליח״ד; בכל מגרש בו הוקצתה הפרשה מבונה לצרכי ציבור המיועדת לגן ילדים/מעונות יום, ישויך שטח לטובת חצר ששטחה יהיה 250 מ״ר; כאשר החצר הפנימית תהיה מעל גג חניון, יש להבטיח בית גידול בעומק של לפחות 1.5 מ׳ ברוטו.

- <u>מרתפים ושימושים בתת הקרקע</u> – היתר למגרש/מספר מגרשים בתצורת בינוי של 100% תת״ק ללא הותרת 15% משטח המגרש לצורכי חלחול וויסות הנגר, יהיה בכפוף לאישור מהנדס הוועדה המקומית.

- תותר הקמת קומת מרתף על כל שטח המגרש; תותר תוספת קומות מרתף בייעודי הקרקע השונים, ללא תוספת זכויות בניה, ככל שנדרש למיצוי זכויות.

ניתן יהיה להמיר שטחי חניה לשימושים עיקריים כגון מסחר ו/או תעסוקה ו/או אחסנה באישור הוועדה המקומית והיחידה להגנת הסביבה.

בכל ייעודי הקרקע שמתחת למפלס הקרקע בשתי קומות המרתף העליונות, יותרו

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

השימושים הבאים באישור הוועדה המקומית: מסחר, תרבות, בילוי ושימושים נוספים בעלי אופי ציבורי, ספורט ונופש, לרבות בריכה ומועדוני ספורט.

ניתן יהיה לחבר בין חניונים סמוכים וכן להשתמש ברמפות כניסה משותפות עם רישום זיקות הנאה הדדיות בין שני המגרשים בתת הקרקע.

ניתן להעביר לקומת המרתף העליונה שטחים עיקריים המיועדים למסחר בקומת הקרקע, בכפוף לאישור מהנדס העיר; לא תתאפשר הצמדת חניות, למעט חניות המיועדות לשמש את המגורים.

- <u>תשתיות</u> – אצירת האשפה בכל מגרשי המגורים תהיה באמצעות מערכת פניאומטית. לא תותר הקמת חדרי אשפה בתחומי מגרשי המגורים. בכל מגרש יוקם חדר מחזור.
- תוקם חברת ניהול.
- <u>חניה</u> – החניה לשימושים השונים תהיה תת קרקעית בלבד, למעט חניה ציבורית בתחום הדרך. תקן החנייה לכל השימושים בתכנית יהיה תקן מרבי מופחת ויצומצם בהתאם להתקדמות בהקמת התשתיות התחבורה הציבורית.

תקן החניה למגורים יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה ולא יעלה על 1:1 (כולל חניית אורחים);

תקן החניה למסחר יהיה לפי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה או 1:50 מ״ר מסחר, הנמוך מבניהם. נקבעו תקני חניה לאופניים לשימושים השונים.

- <u>איכות סביבה</u> – יוסדרו האמצעיים הנדרשים למניעת הפרעה סביבתית, כגון: רעש וזיהום אויר לייעודים ולשימושים סמוכים.
- <u>תנאים להיתר בניה</u>:

- תנאי להגשת בקשה להיתר בניה במגרש הינו אישור הועדה המקומית של תכנית בינוי, עיצוב ופיתוח אדריכלי בקנ״מ 1:500 ליחידת תכנון לגביה מוגשת הבקשה.
- לא יינתן היתר בניה בתחומה של יחידת תכנון, אלא לאחר שהקרקע בתחומה תטוהר.
- יידרש סקר אסבסט ע״י סוקר אסבסט מוסמך, שיועבר לאגף ״אבק מזיק״ במשרד להגנת הסביבה לצורך קבלת היתר פירוק, ויוצג בשלבי היתרי הבניה.
- הבטחת רישום זיקות ההנאה.
- תנאי להגשת היתר בניה בתאי השטח בהם נמצאה חריגה מקריטריון הרעש: ביצוע בדיקה אקוסטית לרעש ומתן המלצות למיגון דירתי הנדרש במבנה.
- ככל ונמצא כי לא נדרש טיפול (במים או בקרקע) ביחידת תכנון (באישור המשרד להגנת הסביבה), ניתן להוציא היתרי בניה/חפירה בשטח זה. ככל ונדרש טיפול

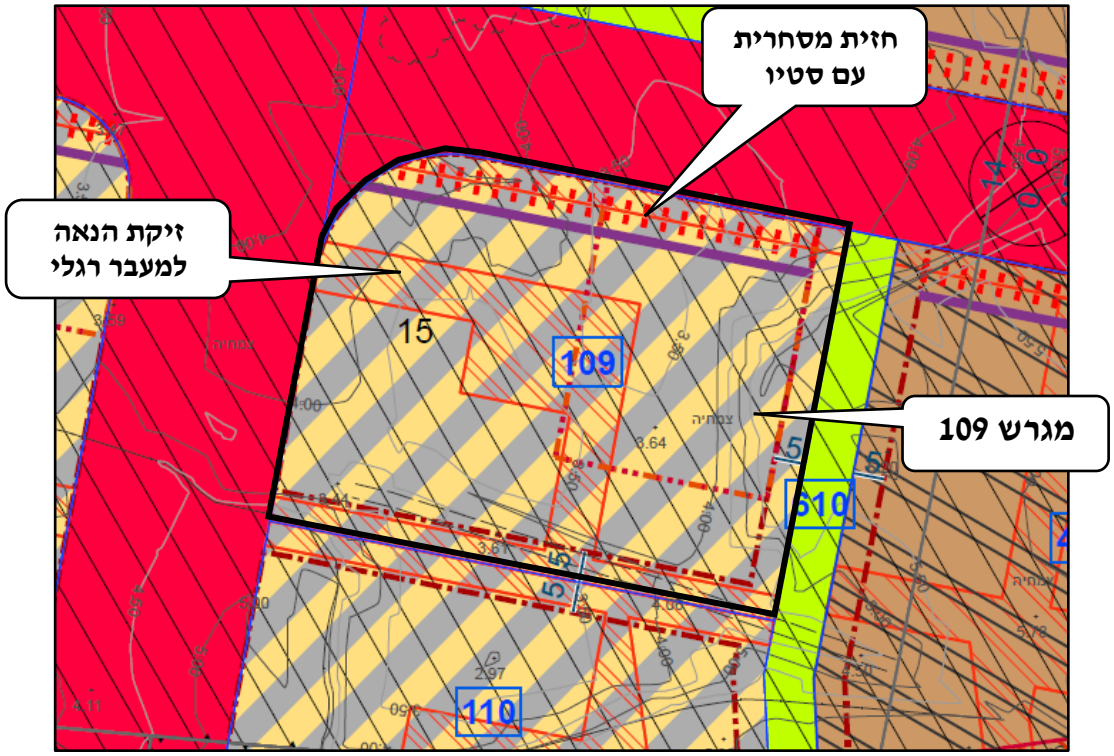
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תנאי להיתר בניה, יהיה סיום הטיפול ואישור הגורם הסביבתי המוסמך, בתנאים.

- אישור תכנית הנדסית לביצוע. תנאי לאישור תכנית זו הינו השלמת חקירת הקרקע והמים והכנת תכנית טיפול (המסתמכת על ממצאי הסקרים והחקירות), אשר תאושר ע"י הגנ"ס, רשות המים, בתיאום עם רמ"י. בתכנית זו יקבע מיקום המתקנים הנדרשים לצורך הטיפול למים, תוך מתן עדיפות למיקומם בשטחים ציבוריים.
- ביצוע בדיקות גזי קרקע לבחינת הצורך באיטום מרתפים נגד גזי קרקע.

- <u>סטיה ניכרת</u> – תוספת יחידות דיור מעבר לקבוע בתכנית ; תוספת שימוש למגורים במגרש בייעוד למלונאות ; תוספת זכויות למגורים, מעבר לקבוע בתכנית, במגרש שהותרו בו שימושים מעורבים למלונאות ומגורים ; תוספת מגדלים מעבר למופיע בנספח הבינוי.
- <u>מימוש התכנית</u> – המגורים יבוצעו בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

קטע רלוונטי מתשריט התכנית (הסימון להמחשה בלבד)



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

קטע רלוונטי מתוך נספח הבינוי המנחה לתכנית (הסימון להמחשה בלבד):



מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

4.3. תעא/תמ"ל/ 3001 (8) – תכנית עיצוב אדריכלית

אושרה בתאריך 12.3.2024.

תכנית הבינוי כוללת הנחיות בינוי ופיתוח למגרשי המגורים במתחם 8, אשר באה לפרט ולהוסיף על האמור בתמל/3001 ביחס למגרשי המגורים. התכנון במגרשים השונים משלב מגדלים, מגדלונים ובינוי מרקמי. הבינוי מלווה רחוב ויוצר חצרות פנימיות.

הבניינים מתוכננים בקו אפס לרחוב, כאשר ברחוב הצפוני מוגדרת קולונדה בעומק 5 מ' לפי תשריט התב"ע. המבנים מאורגנים סביב חצרות פנימיות אשר מוגדרות כולן כזיקת הנאה לשימוש הציבור. קומת הקרקע כוללת מסחר, לובי דיירים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים ושטחים טכניים ובנוסף שטחים ציבוריים במגרש 104.

להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח –קומת קרקע:



להלן קטע רלוונטי מתכנית פיתוח – מגרש 109:



מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

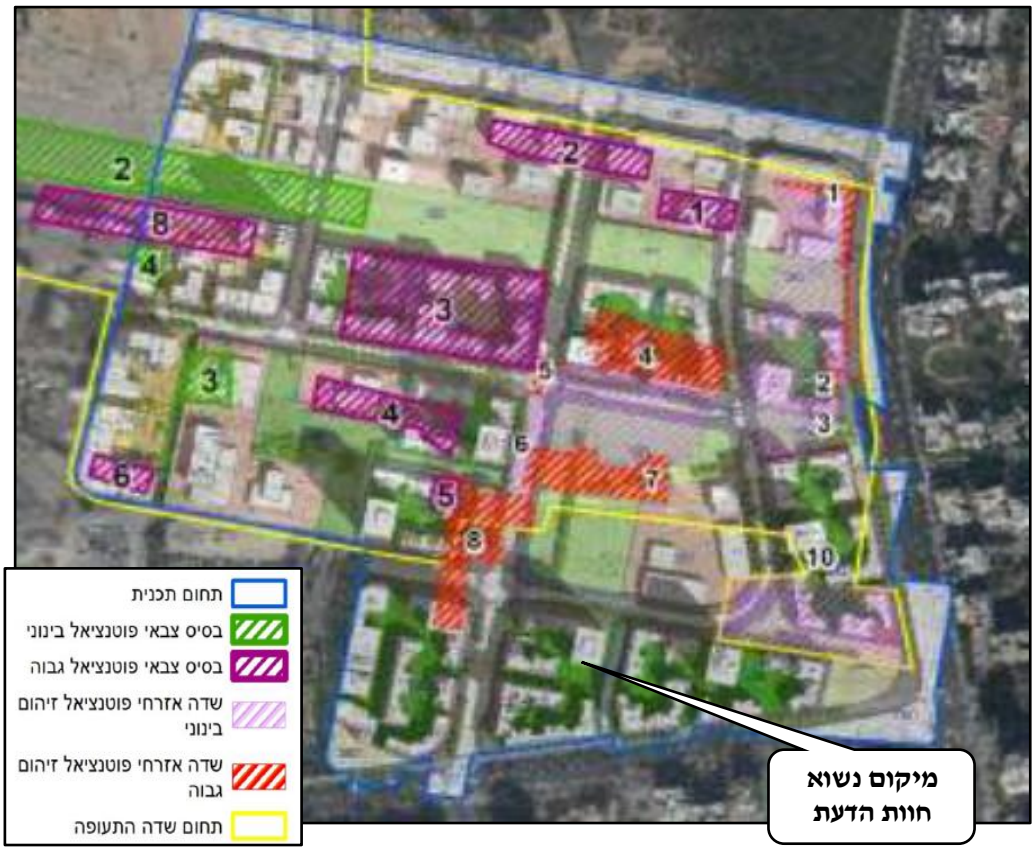
5. נאותות סביבתית

5.1 איכות סביבה

הנכס ממוקם בסביבה אשר שימשה עד לאחרונה (יוני 2019) כשדה תעופה הידוע כ"שדה דב", בסמוך לתחנת הכוח רדינג ולמתקן איגודן של העיר.

סקר זיהום קרקע - באזור בוצעו במרוצת השנים סקרי זיהום קרקע שונים אשר קבעו הוראות לאופן הטיפול בקרקע. סקר זיהום קרקע אשר בוצע לחלקים החשודים בזיהום קרקע בחלקו המזרחי של "שדה דב", לא כלל את נשוא חוות הדעת.
כמו כן, בהתאם לנספח הסביבתי אשר מצורף לתמל/3001, נשוא חוות הדעת אינו מסומן כבעל פוטנציאל לזיהום קרקע.

מפת פוטנציאל זיהום קרקע על רקע תצ"א ונספח בינוי:



ביום 21.11.2023 נתקבל מכתב של המשרד להגנת הסביבה, ממנו עולה כי לאחר ביצוע סקרים נוספים בתחום התכנית, במגרש הנדון אותרו ריכוזים בגז הקרקע החורגים מערכי המטרה מבוססי סיכון שנקבעו מפני חדירת גזי קרקע למבנים. לאור האמור, במגרש הנדון נדרש מפרט איטום אשר אושר בתאריך 12.2.2024 על ידי המשרד, ומוטמע עתה בפרויקט.

בהתאם למידע שנמסר לנו ממזמין חוות הדעת, התקבל אישור מרשות המים שאין צורך לבצע דגימות.

בתאריך 5.2.2026 יידעה רמ"י את החברה לגבי המצאות תרכובת PFAS במתחם בעקבות

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מידע שהתקבל מהמשרד להגנת הסביבה -

בשנת 2025, בהנחית רשות המים, בוצעה חקירת מי תהום ודיגום, אשר הצביעו על חריגות במרכיבי PFAS. חריגות דומות נתקבלו בדגימות קרקע שנערכו בהיקף מצומצם במתחם. עדכון הסקר ההיסטורי בעקבות הממצאים, הניח כי מקור הזיהום הינו בשימוש בקצפי כיבוי בתרגילי חירום בשדה התעופה. בהתאם לאמור, המשרד להגנת הסביבה החל לבצע פעולות מיידיות כפעולות ביניים להבנת מימדי הזיהום והסיכון, וכן נקבעו הנחיות ראשוניות לחקירה ופינוי קרקע החשודה בזיהום.

נציין כי המגרש הנדון אינו כלול באזורים בעלי פוטנציאל זיהום לפי שרטוט הערכה ראשונית שצורף.

רמ"י עדכנה במכתבה שהיא בוחנת את המידע שהתקבל, ופועלת להבנת היקף העבודות הנדרשות ומשמעותם.

בהתאם להוראות הסכם הזיכיון, נקבע כי ככל שיימצא כי הקרקע נשוא חוות הדעת מזוהמת, עלויות טיפול בזיהום יחולו על רמ"י בהנחיית המשרד לאיכות סביבה. כמו כן, ככל שימצאו גזי קרקע במתחם, אזי, עלויות טיפול, מיגון ואיטום, יחולו על היזם.

החתומים מטה אינם מוסמכים לבדיקה או איתור של חומרים מזהמים, וחוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מזהמים בקרקע ברמה שתגרום לאובדן ערך או תטיל עלויות מיוחדות למיגון או טיהור קרקע.

<u>מטרדים נוספים</u> -

- **תחנת הכוח רדינג א'** – אתר תחנת הכוח "רדינג" הינו אתר ייצור חשמל הכולל מתחם יבשתי ומתחם ימי. החל משנת 2006 עברה תחנת הכח לעבודה בגז טבעי.

  בהתאם להחלטת ממשלה מתאריך 3.6.2018 הוחלט כי "חברת החשמל תקדם באתר רדינג תכנון סטטורי במטרה להביא להשלמת הליכי התכנון להקמת שני יחידות ייצור בטכנולוגיות מחזור משולב באמצעות גז טבעי ותחנת משנה."

  המועצה הארצית לתכנון ובנייה אישרה כי פעילות הייצור תמשיך לפעול עד לינואר 2026 וכן הורתה המועצה להכין תכנית אשר תאפשר פעילות של התחנה עד לשנת 2032.

  במצגת שולחן עגול לתמל/3001 נסקרו השפעות זיהום האויר על סביבת התחנה, ממנה עולה כי תחנת הכוח רדינג במתכונתה הנוכחית תשפיע באופן שולי על הולכי הרגל בשכונה ותהווה מטרד מסוים עפ"י המודל לדיירי הקומות העליונות במידה ויפתחו לרווחה את חלונות דירתם.

  נציין כי בהתאם למפת זיהום האויר שהוצגה במצגת, נשוא חוות הדעת נמצא בשולי תחום ההשפעה.

מפת זיהום אויר מתחנת הכח רדינג הקיימת:

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



- **מתחם איגודן** – ממוקם ממערב לנשוא חוות הדעת. תחנת השאיבה הקיימת במתחם הינה מקורה ומנותבת אל עבר מתקן נטרול הריחות, אשר בו קיימים שני מקורות פוטנציאליים להיווצרות זיהום אוויר: ארובת מתקן נטרול ריחות ומוצא החירום לקו ההגלשה. החומר המסוכן היחיד המאוחסן במתחם הינו סולר המשמש להזנת גנרטור חירום.

בהתאם לנספח הסביבתי אשר צורף להוראות תמל/3001 עולה כי לאחר מימוש התכנית המתחם יכלול מתקנים ובניהם מיקומים חדשים למתקן נטרול הריחות הנוכחי, גנרטור החירום ולמוצא קו ההגלשה שייתכן ויועתקו ממקומם וכן מתקן חדש לנטרול ריחות שישמש את המתקנים החדשים.

בהתאם להוראות התכנית והמכרז תנאי מוקדם לתחילת העבודות הינו העתקת קו החירום של האיגודן לתוואי חלופי (אשר באחריות האיגודן), בהתאם לנספח ביוב המצורף לתמל/3001 עולה כי קו החירום כאמור אינו נמצא בתחומי המגרש נשוא חוות הדעת ויחידת התכנון בו כלול.

- **רעש** – במסגרת נספח הסביבתי לתמל/3001 נמדד הרעש הקיים בתחום התכנית. בהתאם לממצאים בתחום מגרש נשוא חוות הדעת, לא נתגלו ממצאים חריגים.

חוות הדעת הוכנה תחת הנחה כי לא קיימים מטרדים שיביאו לירידת ערך או יגררו עלויות

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

מיוחדות. כמו כן, נתוני ההשוואה עליהם התבססנו הינם מהסביבה הקרובה אשר מושפעת כולה ממטרדים דומים.

5.2. עתיקות

מבדיקה שערכנו באתר האינטרנט של רשות העתיקות, לפי נתוני גוש וחלקה עולה כי המקרקעין אינם נכללים בתחום אתר עתיקות מוכרז כדין ולא חלים עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח- 1978.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

6. ריכוז נתונים כלכליים

6.1 השקעות

כאמור מדובר בפרויקט הנמצא בשלבי הקמה.

עד כה שולם סכום הזכייה במכרז בגין הקרקע, שולמו הוצאות הפיתוח, הופקדה ערבות לחברת "דירה להשכיר" ולעת"א, שולמו הוצאות מימון קרקע, עלויות רישוי ותכנון וכן תשלומים לקבלן מבצע, הוצא היתר חפ"ד ולאחרונה התקבל היתר מלא לפרויקט.

מאזן השקעות למועד הקובע:

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 928,798,671
מס רכישה	₪ 34,484,772
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 38,138,684
תכנון ויועצים	₪ 13,802,488
בניה	₪ 169,964,449
מימון ועמלות	₪ 216,558,761
סה"כ	₪ **1,401,747,826**

טרם הוכן דו"ח אפס לפרויקט, החברה חתמה על הסכם עם קבלן מבצע (סולל בונה, חברה קשורה) על עלויות הביצוע לפרויקט. ראו בהמשך בפרק אומדן השווי, התייחסות לתקציב לאומדן עלויות הקמת הפרויקט.

ההשקעות בתכנון, בניה ומימון בתקופת ההקמה, בחלוקה כדלקמן –

דיור להשכרה - 194,124,082 ₪ כולל מע"מ ; מסחר – 6,717,444 ₪ ללא מע"מ.

6.2 שירותי ניהול ותחזוקה

בהתאם למסמכי המכרז מחויב היזם להתקשר עם חברת אחזקה, למשך כל תקופת ההשכרה וזאת לצורך מתן שירותי ניהול תפעולי ותחזוקה לדירות, לשטחים ולמתקנים המשותפים בפרויקט, והכל בהתאם למפרט התחזוקה (להלן: "**שירותי תחזוקה**"). כמו כן, מחויב היזם לערוך במשך כל תקופת ההשכרה ביטוחים מתאימים להבטחת אחריותו.

בהתאם למסמכי המכרז, גובה דמי האחזקה שייגבה מהשוכרים בדמי שכירות מפוקחים בפרויקט יעודכן בסמוך למועד ההשכרה ויעמוד לכל הפחות על סך של 4 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ. בהתאם למידע המצוי במשרדנו, במכרז מאוחר יותר במתחם שדה דב נקבעו דמי האחזקה המינימליים על 5.3 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ והצמדה למדד.

דמי האחזקה לדירות בשוק החופשי יקבעו על ידי היזם (המקובל בסביבה הקרובה הינו כ - 13 ₪ למ"ר לחודש בתוספת מע"מ).

בהתבסס על המידע הקיים במשרדנו לפרויקטים דומים ובהתחשב במיקום הפרויקט ומאפייניו, ערכנו אומדן ראשוני להוצאות ניהול ותחזוקת המתחם לפי מפתח של 16 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

6.3. קרן שדרוג ושיפוץ

בתום תקופת ההשכרה מורשה היזם למכור את הדירות בשוק החופשי.

לצורך הבטחת השיפוץ והשדרוג של הדירות ושל מערכות וציוד במבנים, היזם יידרש לדאוג לשיפוץ ושדרוג בהיקף מספק ותואם לצורכי המיזם.

נבהיר כי, ההפרשה הינה תאורטית ואינה מחייבת בפועל את היזם, היא נאמדת לצורכי מודל הערכת השווי של המיזם (DCF)כמפורט להלן, ולמעשה מהווה קרן לכיסוי סך ההוצאות לשימור ההון, כלומר ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (Capex).

בהתאם להסכם השכירות לדוגמא שצורף למסמכי המכרז, השוכר ישלם למשכיר בגין סיוד/צביעת המושכר לאחר תום תקופת השכירות וישיב את המושכר לקדמותו כפי שקבל אותו, בכפוף לבלאי סביר.

בהתאם למידע המצוי במשרדנו (אומדנים שנערכו לפרויקטים דומים), הובא בחשבון אומדן עלות שיפוץ מלא של הדירות בסך של כ – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ ליח"ד אחת ל – 10 שנים (מגלם מערכות וציוד במבנה) החל מהשנה השישית לתקופת ההנבה. את העלות פרסנו על פני התקופה, כך שההפרשה השנתית, לפרויקט בשלמות, לקרן שדרוג ושיפוץ הינה בסך של כ - 1,529,280 ₪ (כולל מע"מ).

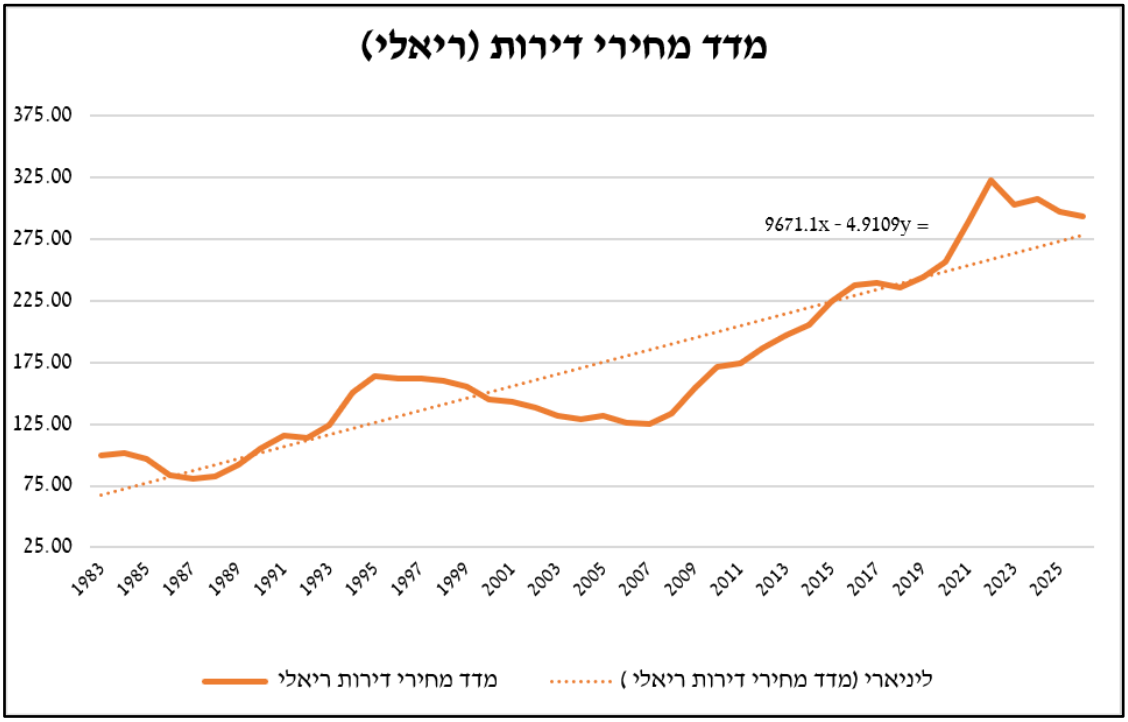
מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

7. מגמות בשוק הדיור[3]

דיור בשכירות מהווה מוצר תחליפי לדיור בבעלות ובכך הינו בעל חשיבות בגיוון פתרונות הדיור הקיימים בשוק. בהשוואה לדיור בבעלות, שוק השכירות מהווה פתרון קבוע עבור פרטים שאינם מעוניינים בכבילתם הפיננסית לנכס ספציפי לשנים רבות. שוק שכירות המתפקד היטב מאפשר גמישות גבוהה יותר בבחירת מקום מגורים ובשל כך גמישות רבה יותר בבחירת עבודה ומקום לימודים, ומצמצם את תופעת היוממות (הנדידה היומית לעיר אחרת לצרכי מקום העבודה).

בנוסף, שכירות מאפשרת התאמה גבוהה יותר בין גודל הדירה הנדרש לגודל משק הבית ובכך מגדילה את יעילות שוק הדיור. מנגד, אי-הוודאות בקשר למשך המגורים בדירה מהווה חיסרון משמעותי לעומת דיור בבעלות (המועצה הלאומית לכלכלה, 2015).

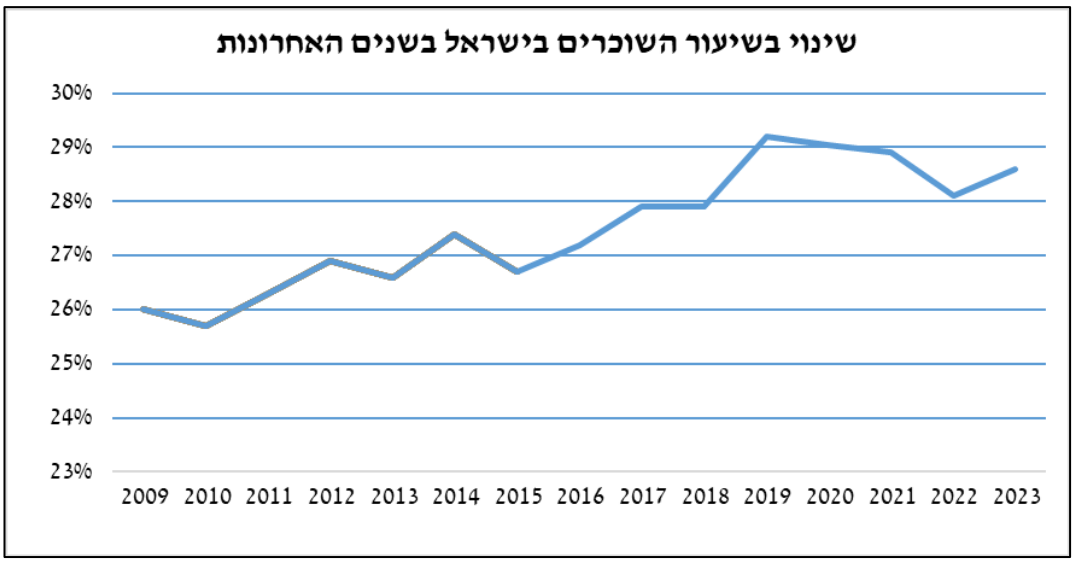
העליות במחירי הדירות בישראל בשנים האחרונות דוחקות יותר ויותר אוכלוסיות לשוק השכירות.



קו המגמה[4] למחירי הדירות בישראל בין השנים 1983-2024 מעיד על גידול ריאלי של כ – 3.3% לשנה.

[3] כל הנתונים בפרק זה מתוך אתר הלמ"ס – 'מחולל מחירים ומדדי מחירים'. חלק מהנתונים עובדו בידי החי"מ במסגרת הצגת המידע.
[4] לצורך הפשטות נעשה שימוש בקו מגמה לינארי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



<u>שוק השכירות</u>

בעולם קיימות שלוש שיטות עיקריות להשכרת דירות: השכרה פרטית בשוק החופשי, השכרה באמצעות פרטיים או חברות פרטיות והשכרה באמצעות חברות ממשלתיות לרוב במחירים מפוקחים.

במסגרת מאמציה של ממשלת ישראל בשנים האחרונות להורדת מחירי הדיור, הוקמה בין היתר, החברה הממשלתית – "דירה להשכיר", במסגרת החלטת ממשלה דר/31, אשר אחת ממטרותיה היא איתור מתחמי קרקע לפיתוח לצורך יצירת אלפי יחידות דיור לשכירות ארוכת טווח, כמוצר אלטרנטיבי לרכישת דירות. החברה אמונה על שיווק מתחמים הכוללים דיור להשכרה לטווח ארוך וביניהם הפרויקט נשוא חוות דעת זו.

בנוסף, נחקקו חוקים ושונתה מדיניות לשם הסדרת תחום השכירות למגורים בישראל והגדלת הכדאיות הכלכלית בהשקעה לדיור להשכרה לטווח ארוך. כך למשל –

- **חוק התכנון והבניה – תיקון 120 והתוספת השישית** – הגדירו את המושג 'דיור בהישג יד' ונתנו סמכויות לוועדות התכנון לתוספת זכויות בניה לדיור להשכרה.
- **הפרק השביעי לחוק עידוד השקעות הון** ותיקונים לפי חוק התכנית הכלכלית[5]– מקנה הטבות מס לבניינים להשכרה כדוגמת –
  - פחת מואץ בשיעור של 20% לשנה.
  - שיעור מס הכנסה מופחת על השכרה ומכירה לגבי חברה, לפי מדרגות –

השכרה ל - 5 שנים – 11% ; השכרה ל – 10 שנים – 9% ; השכרה ל – 15 שנים - 7% ; השכרה ל – 20 שנים – 5%.

שיעור מס רכישה מופחת – 0.5%.

נקבעו הוראות מעבר לתיקונים, בתנאים עד לתאריך 31.12.2023.

[5] תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו – 2022), התשפ"ב – 2021.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- **תיקון 222 לפקודת מס הכנסה** – הסדיר את פעולות קרנות השקעות במקרקעין במתחמי דיור להשכרה. למשל, קבע כי קרן ריט תשלם מס רכישה בשיעור של 0.5% משווי המקרקעין ברכישה.
- **סעיף 31 (1) לחוק המע"מ** – קובע כי עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים, הינה עסקה פטורה ממס. כך גם, מכירתו של אותו חלק מבניין שאושר כבנין להשכרה לפי חוק לעידוד השקעות הון הינה פטורה ממס. בהתאמה לא ניתן להתקזז על מע"מ תשומות בגין עלויות הקמת המיזם.
- **החלטה 5595 של רשות מקרקעי ישראל** – תיקון להחלטת מועצה 4.8 – "מכרז דיור להשכרה" אשר קבע כי תותר העברת זכויות מזוכה במכרז אף טרם מועד סיום הבניה, בתנאים ובלבד שיועברו כל זכויות החכירה בכל יחידות הדיור במתחם המיועדות למטרת ההשכרה או בחלק בלתי מסוים מאלו, נשמרה מטרת ההקצאה, ומולאו כל תנאי ההסכם בין הזוכה במכרז לבין החברה.

בהוראות ליישום ההחלטה נקבע בין היתר כי תותר מכירת יחידות דיור לפרטיים בשיעור של עד 40% מסך יח"ד להשכרה בכל פרויקט, לרבות אלו המיועדות להשכרה במחיר מפוקח;
היזם ייחד דירה מסוימת לכל רוכש דירה ויהיה מחויב לרשום את הדירות על שם רוכשי הדירות בלשכת רישום המקרקעין;
היזם ייוותר האחראי המלא והבלעדי למלוא ההתחייבויות במכרז, לרבות בחוזה החכירה ובהסכם העיקרי, ולניהול הפרויקט להשכרה במשך כל תקופת ההשכרה, ולא יהיה במכירת הדירות כדי לגרוע מאחריותו כאמור.

<u>מגמות בשוק השכירות</u>

במסגרת חוות הדעת, נבקש לבחון את שיעור העלייה בדמי השכירות בעת תחלופת שוכרים וחידוש חוזים (בתנאים של הסכם הזיכיון).
מדברי ההסבר מחודש מאי 2022 למדד שכר הדירה המפורסם בידי הלמ"ס מידי חודש (סדרה 120460) עולה כי המדד מבוסס על מדגם של כ – 17 אלף תצפיות, המייצג את שלוש קבוצות אוכלוסיית השוכרים –

א. שוכרים המצויים תחת חוזה ששכר הדירה במקרים אלו נותר ללא שינוי או מוצמד לפי מנגנון הצמדה (למשל מדד המחירים לצרכן). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 90% מאוכלוסיית השוכרים (לרוב בחוזה סטנדרטי לשנה).
ב. שוכרים שמחדשים חוזה שהסתיים. קבוצה זו מהווה מידי חודש כ- 8% מאוכלוסיית השוכרים אם כי קיימת עונתיות מסוימת (בעיקר בחודשי הקיץ, אז שיעור החוזים שנפתחים גבוה יותר).
ג. קבוצת השוכרים החדשים (דירות במדגם בהן הייתה תחלופת שוכר). קבוצה זו מהווה מידי חודש כ – 2% בלבד מהאוכלוסייה.

העובדה ש – 90% מאוכלוסיית השוכרים מצויה תחת חוזה, מידי חודש, ממתנת את השינויים במדד שכר הדירה הכולל גם את קבוצת מחדשי החוזה והשוכרים החדשים (שהם כאמור כ – 10% ממצבת השוכרים). לפיכך, מדד שכר הדירה אינו משקף נכונה את שיעור השינוי החודשי ברמת המחירים של שוק השכירות המופנה לשוכרים החדשים.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לעניין זה נפנה גם למחקר *"השינויים בשכר הדירה בישראל בשנות משבר הדיור 2008- 2015"* (עופר רז-דרור, מכון אלרוב לנדל"ן, 2018)[6] מצא כי מדד שכר הדירה מוטה כלפי מטה בצורה חדה ובפועל עליות המחירים בשוק השכירות הן גבוהות יותר באופן משמעותי משהיה ידוע עד כה.

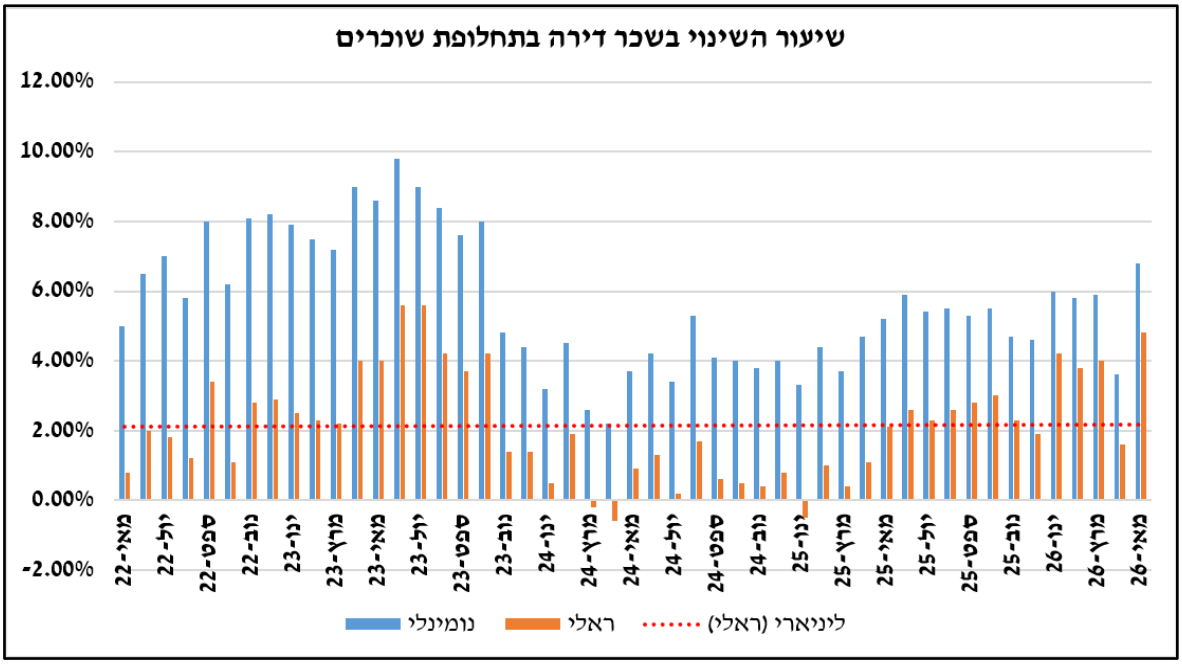
לצורך בדיקה ניתחנו נתונים מתוך סקר מחירי השכירות הממוצעים שמבצע הלמ"ס כחלק מהסקרים הרבעוניים, המצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר בדמי השכירות[7].

השוואה בין הנתונים –

על פי נתוני "סקר מחירי שכירות ממוצעים" - שיעור העלייה הריאלי בשנים 2009 – 2017 הינו 26% כלומר עלייה שנתית בשיעור של כ- 2.6% (בחישוב ריבית דריבית).

על פי נתוני "מדד שכר דירה" – שיעור העלייה בשנים הנ"ל עמד על כ- 12% וכ- 1.26% שנתי (בחישוב ריבית דריבית).

בהמשך לאמור, לאחרונה החל הלמ"ס לפרסם בכל חודש את השינוי במחירי השכירות בדירות שבהן הוחלף שוכר.



מתחילת פרסום הנתונים, קו המגמה מצביע על שיעור עלייה של כ - 2%.

[6] המחקר פורסם במסגרת סקר בנק ישראל מס' 90 – מרץ 2019.

[7] מדד שכר הדירה הוא מדד השכרה חוזרת, שינוי המחיר נמדד בכל דירה למול עצמה בתקופה הקודמת, עם אותו שוכר בעוד סקר מחירי השכירות הממוצעים עוקב אחר השוכר ולא אחר הדירה – כך שבעת מעבר לדירה אחרת בשכירות, השוכר ימשיך להידגם בדירתו החדשה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>תחלופת שוכרים בפרויקטים חדשים</u>

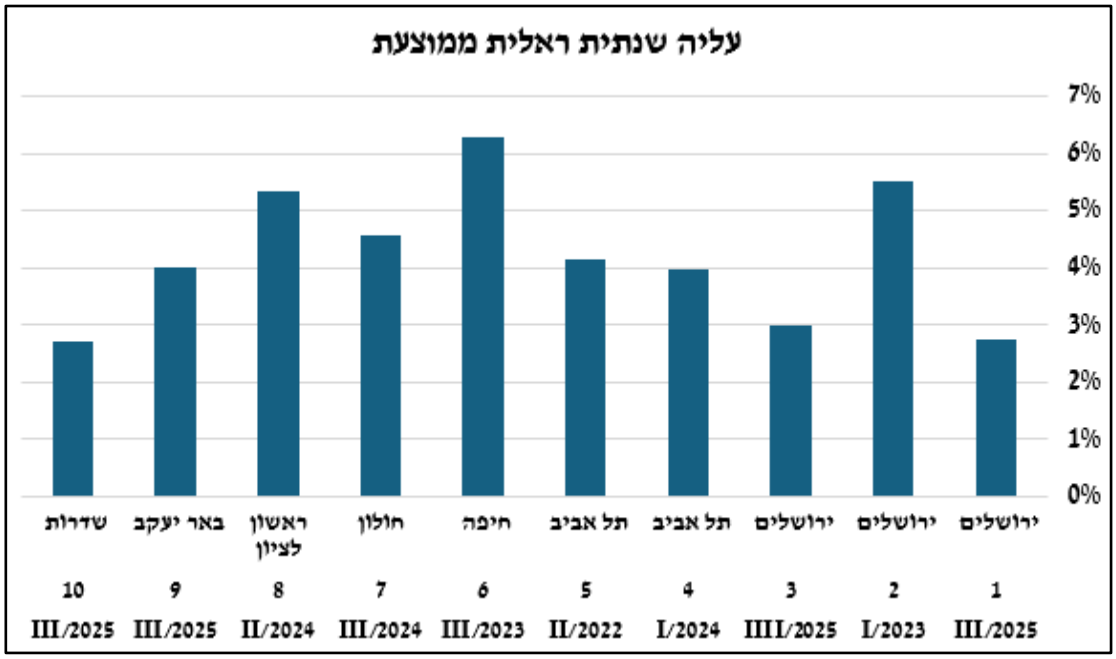
לאור הימצאותה של מדינת ישראל במצב מלחמה מאז 7.10.2023, לפתרון מיגון דירתי קיימת השפעה גבוהה על הביקוש לשכירות של דירות חדשות.

נתוני הלמ"ס כאמור כוללים מדגם של אלפי תצפיות של שוכרים מתוכם התמקדנו בקבוצת השוכרים החדשים (תחלופת שוכר בדירה). יחד עם זאת, נתוני הלמ"ס אינם מפרידים בין סוגי הדירות ובפרט דירות בבניינים חדשים (הכוללות ממ"ד) לבין דירות בבניינים ותיקים (ללא ממ"ד).

נשוא חוות הדעת הינו פרויקט מגורים חדש, הכולל פתרון מיגון בדירות המגורים.

בחנו את השינוי הריאלי בדמי השכירות במספר פרויקטים לדיור להשכרה ארוכת טווח (בהתאם למידע המצוי במשרדנו) כפי שנקבעים מעת לעת (לכל הפחות אחת ל – 3 שנים) על ידי חברת "דירה להשכיר", על פי שומה שעורכת החברה בהתבסס על נתוני השכירות בפועל באותם פרויקטים.

להלן תרשים המציג את העלייה השנתית הריאלית בין שומות "דירה להשכיר" בדירות המפוקחות בפרויקטים מאוכלסים שונים ברחבי הארץ –



לאור האמור, ממצאי הבחינה מצביעים על עלייה ריאלית ממוצעת (לפרויקט) בדמי השכירות השנתיים בשיעור של 2.8% במקרה הנמוך ביותר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8. עקרונות השומה

8.1. כללי

קיימות שלוש גישות שומה עיקריות להערכת שווי נכסי מקרקעין:

גישת ההשוואה - הגישה המועדפת באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה דומים בסביבה, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות (גודל, סחירות וכיוצ"ב).

גישת היוון הכנסות - גישה זו מקובלת בהערכת נכסים מניבים. על פי גישה זו שווי הנכס נקבע על ידי היוון תזרים המזומנים המתקבל וצפוי להתקבל במהלך תקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע לפי סוג הנכס, רמת הסיכון הגלומה בקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

גישת העלות - על פי גישה זו מוערך שווי הנכס לפי העלויות הצפויות להקמת נכס דומה. שווי הנכס יוערך כסכום שווי מרכיביו לרבות, שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי הנקבע בהתאם לסוג הנכס, מצב הפיזי, מצב השוק וכד'.

<u>גישת השומה בנכס המוערך</u>:

הנכס מהווה פרויקט מעורב למגורים להשכרה ארוכת טווח ומסחר -

<u>מרכיב מסחר</u>

לאור מצב הפרויקט (בהליכי בניה) אומדן השווי נערך בגישת החילוץ, תוך התחשבות ביתרת עלויות ההקמה ובניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>מרכיב המגורים להשכרה</u>

מרכיב המגורים מיועד להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה, כאשר 50% מהדירות בפרויקט מיועדות להשכרה בשכ"ד מפוקח לזכאים והיתר בשוק החופשי.

בתום תקופת השכירות רשאית החברה למכור את הדירות בשוק החופשי.

<u>שלב הקרקע</u> - אומדן השווי לקרקע נערך בגישת החילוץ משווי הפרויקט כבנוי בניכוי יתרת עלויות הקמה לסיום הבנייה ורווח יזמי ראוי (בהתאמה להתקדמות הפרויקט), וזאת לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

<u>שווי הנכס כבנוי</u> - פרויקט דיור להשכרה הינו נכס מניב לטווח ארוך. הגישה העדיפה להערכת שווי נכסים מניבים הינה גישת היוון ההכנסות. לפיכך, הנכס הנדון כבנוי יוערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהנכס (DCF)[8], מהשכרתו בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט דחוי לתום תקופת השכירות.

הגישה השמאית העדיפה לקביעת ערך הגרט לדירות מגורים הינה גישת ההשוואה.

[8] ידוע גם כשיטת 'היוון ההכנסות המנוכות' בהתאם לפרק ט' לקווים המנחים של אגף שומת מקרקעין – "בחירת שיעור היוון כולל בתחשיבי שומה".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

8.2. מצב השוק

החל מחודש מאי 2022 החל בנק ישראל בתהליכי הידוק מוניטרי והעלאות ריבית. לאחר תקופה ממושכת בה עמדה הריבית על 4.5%, החל בנק ישראל בתהליך של הפחתות ריבית: בחודשים נובמבר 2025 וינואר 2026 הופחתה הריבית בשיעור של 0.25% בכל פעם לרמה של 4%, בה נותרה עד לחודש מאי 2026. בחודשים מאי 2026 ויולי 2026 הופחתה הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% בכל פעם, כך שלמועד הקובע עמדה ריבית בנק ישראל על 3.75%, ונכון למועד עריכת חוות הדעת - לאחר החלטת הוועדה המוניטרית מיום 6.7.2026 - עומדת על 3.5%.

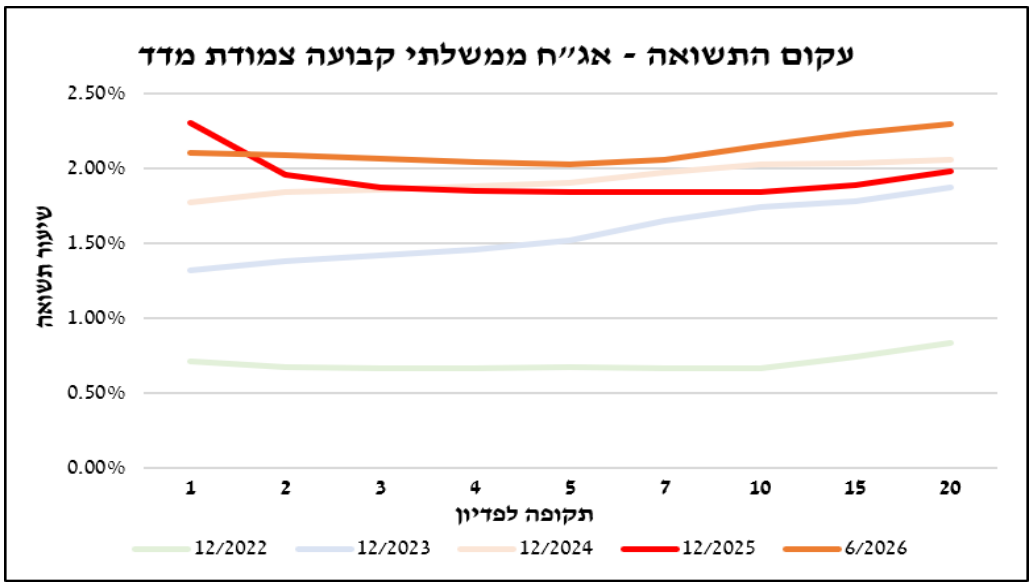
לשיעור הריבית השפעה על פעילות שוק הנדל"ן ובפרט בנכסים מניבים.

עפ"י תחזית מקרו-כלכלית של חטיבת המחקר של בנק ישראל מחודש יולי 2026 (המניחה התמתנות עצימות הלחימה בלבנון והיעדר סבב לחימה נוסף מול איראן באופק התחזית), התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 4.0% ב-2026 ובשיעור של 5.5% ב-2027; שיעור האינפלציה בארבעת הרבעונים הקרובים (המסתיימים ברבעון השני של 2027) צפוי לעמוד על 1.8%; תוואי הריבית המוניטרית עודכן כלפי מטה - ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד ברבעון השני של 2027 על 3.0% בממוצע, תוואי המגלם שתי הפחתות ריבית נוספות במהלך השנה הקרובה.

עפ"י הודעת הוועדה המוניטרית מיום 6.7.2026, בה הוחלט להפחית את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 3.5%, המשק הישראלי ממשיך לפעול בסביבה של אי-ודאות גיאופוליטית ופיסקלית גבוהה. מזכר ההבנות שנחתם בין ארה"ב לאיראן הוביל לירידה במחירי האנרגיה ולהתמתנות במתיחות הגיאופוליטית הגלובלית, אך רמת אי-הוודאות עודנה גבוהה והמתיחות בגזרה הצפונית נמשכת. הפעילות הכלכלית במשק ממשיכה להתאושש בהדרגה לאחר מבצע "שאגת הארי"; שוק העבודה נותר הדוק אם כי ניכרת הקלה מסוימת במגבלת היצע העבודה, והיקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות גבוה. האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עמדה על 1.9%, במרכז תחום היעד, וצפויה להוסיף ולהתמתן ולהימצא שנה קדימה בסביבת מרכז היעד.

על פי הנתונים שפורסמו, לאחר תקופה בה היה עקום התשואות הפוך מהמקובל (עם ריבית קצרת-טווח גבוהה, כפי שמשתקף בעקום לדצמבר 2025), ירדו בשנה האחרונה שיעורי התשואה לטווח הקצר על רקע הפחתות הריבית, והעקום שב למתארו העולה המקובל. שיעורי התשואה לטווח הארוך נותרו יציבים יחסית - שיעור התשואה לפדיון לאג"ח קבועה צמודה ל-20 שנה עומד על 2.19%, עלייה מתונה של כ-0.2% ביחס לסוף שנת 2025.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



מהגרף ניתן ללמוד כי בעוד שיעורי התשואה לטווח הקצר תנודתיים ומגיבים ישירות למדיניות הריבית, שיעורי התשואה לטווח הארוך שמרו על יציבות יחסית לאורך השנים האחרונות, בסביבת 2%.

הריבית הצמודה חסרת הסיכון לטווח ארוך (15 שנים ויותר) מהווה רכיב הבסיס בקביעת שיעור התשואה הנדרשת לנכסי נדל"ן מאחר וזהו אפיק ההשקעה הפיננסי הדומה ביותר במאפייניו להשקעה בנדל"ן. כאמור שיעור השינוי ברכיב זה הינו מינורי, מאחר והיוון תזרים הכנסות מנוכות הינו לטווח ארוך (או לצמיתות במקרה של שימוש בשיעורי היוון) הוא אינו מושפע באופן קיצוני מאירועים נקודתיים או קצרי טווח.

חברת "דירה להשכיר" אמונה על שיווק קרקעות לשכירות ארוכת טווח. במהלך העשור האחרון שווקו במסגרת מכרזים כ – 90 פרויקטים ברחבי הארץ להקמת כ – 21,000 יח"ד. ביחס לשוק הנדל"ן מדובר על תחום חדש, בוסרי, אשר טרם הגיע ליציבות.

על כך מעידות תוצאות השיווק של קרקעות למיזמים במהלך השנים האחרונות המפורטים להלן בסעיף 10.4, אשר מצביעות על טווח רחב בשיעור התשואה הצפוי למיזמים ששווקו. המנעד הגדול הינו כתוצאה מלמידת השוק את התחום החדש לרבות השונות הגדולה בהנחות היסוד במודלים המיושמים על ידי חברות שונות בענף, בשילוב עם שינויים במדדים כלכליים כדוגמת ריביות ומגמות המחירים בשוק הדיור (לרבות ציפיות עתידיות בחלק מהתקופה). גם מהערכות השווי של חברות הפעילות בשוק אשר פורסמו (באתר מאיה) ניתן לראות פערים בהנחות הבסיס (שיעור ניכיון בטווח 4.75-5.5%; שיעורי צמיחה בטווח 1-2%) המביאים לאי ודאות ושונות רבה בשוק.

בשנים 2023-2024 מכרזי הקרקע לדיור להשכרה אופיינו במיעוט מציעים ובמספר מכרזים שנסגרו ללא הצעות, לצד כניסת שחקנים חדשים אשר זיהו את ההזדמנות לאור מצב השוק, וכן ירידת מחירים משמעותית שנבעה ממספר גורמים (עליות המימון הגבוהות לשלב הקרקע והפיתוח, התייקרות תשומות הבנייה ורכיב התשואה לשלב ההנבה). במהלך שנת

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

2025 ובראשית 2026 ניכרת התעוררות מתמשכת בענף, על רקע ירידת מחירי הקרקע ומגמת הפחתות הריבית, עם הצלחת שיווק קרקעות בעיקר באזורי הביקוש, בעוד שבפריפריה נמשך הקושי בשיווק ומכרזים בודדים נסגרו ללא הצעות. במקביל נמשכת מגמת עליית מחירי השכירות (כ-4% ריאלי בשנה), בשונה מהתמתנות מחירי הדירות למכירה.

בשנה האחרונה המשיכו גופי מימון ומוסדיים לבצע עסקאות מימון / רכישה של תיקי פרויקטים במרכז הארץ, מהם ניתן ללמוד על שיעורי התשואה המבוקשים על ידם.

בעולם שוק השכירות המוסדי מפותח מאוד. עפ"י פרסומי חברת CBRE לשנת 2026, התשואות על מתחמי דיור להשכרה (Multifamily) בבריטניה צפויות לשמור על יציבות במהלך שנת 2026, עם פוטנציאל לירידת תשואות לקראת סוף השנה, זאת על רקע המשך צמיחה בהיקפי ההשקעה בענף.

לאור כל האמור, ומאחר שהעלייה בתשואה לטווח הארוך ביחס לסוף שנת 2025 הינה מתונה ומצויה בטווח היציב של השנים האחרונות, ולנוכח הצפי להמשך התמתנות הריבית כפי שמשתקף בהודעות בנק ישראל ובתחזית חטיבת המחקר, נותרו שיעורי הניכיון באומדן השווי ללא שינוי ביחס להערכת השווי שנערכה למועד הקובע 31.12.2025.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

8.3. שימוש במודל DCF לקביעת שווי נדל"ן

מתחמי מגורים להשכרה לטווח ארוך, הידועים בעולם כ – 'Multi-Family', מהווים נכסים מניבים המוחזקים בעיקר על ידי חברות.

בשונה מהנהוג בעולם, מיזמי דיור להשכרה בישראל הנבנים במסגרת מכרזים של חברת "דירה להשכיר", למעשה משלבים בין שני סוגי נכסים – דיור להשכרה לטווח ארוך, אך לתקופה מוגבלת וקצובה מראש; דירות מגורים בשוק החופשי;

משתמשי הקצה של שני נכסים אלו שונים – הראשון יוחזק בידי חברות; השני מיועד ללקוחות פרטיים למטרת מגורים או השקעה.

מודל 'DCF - Discounted Cash Flow' מחשב את הערך הנוכחי הנקי של תזרים המזומנים התפעולי הצפוי על פני מספר רב של תקופות, תוך התחשבות בכל ההכנסות והציפייה לשינוי בהם (צמיחה) ובהתחשב בהוצאות העתידיות, לרבות עלויות ניהול ופחת.

מודל DCF נפוץ בעיקר בעולם הפיננסים ובמסגרת יישומו בהערכת שווי נדל"ן נדרשות מספר התאמות.

<u>עקרונות והנחות בבסיס המודל</u>:

א. המודל נערך במונחים ריאליים ומביא בחשבון עלייה במרכיב דמי השכירות לאורך תקופת ההנבה וכן מביא בחשבון עלייה בשווי הדירות לעניין מרכיב הגרט בשיעור זהה.

ב. המודל מביא בחשבון עלויות אחזקה בקיזוז הכנסות מדמי אחזקה (ראו סעיף 6.2 לעיל).

ג. הובא בחשבון תקציב לקרן שיפוץ ושדרוג לאורך תקופת המודל - ההשקעות הנדרשות לביטול מלא או חלקי של הפחת הפיזי בנכסים (ראו סעיף 6.3 לעיל) – הוצאות לשימור ההון.

ד. המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: "**שיעור ניכיון**") וזאת בשונה משיעור היוון כולל (ראו הרחבה לגבי מאפייני שיעור ניכיון להלן).

כמו כן מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

8.4. קביעת שיעור ההיוון הראוי להכנסות מנוכות / שיעור ניכיון

המתודולוגיה הנפוצה בקביעת שיעורי היוון הינה באמצעות גזירתם מתחשיב תשואה בנכסים שנמכרו על ידי חלוקת דמי השכירות הראויים במחיר המכירה.

למועד עריכת חוות הדעת, קיים מספר מצומצם של מיזמים בנויים להשכרה ארוכת טווח, וככל הידוע לנו, לא בוצעו עסקאות מכר של פרויקטים מסוג זה. לפיכך, בשלב זה לא ניתן להשתמש במתודולוגיה זו.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

לאור האמור, נשתמש בשתי חלופות אחרות לשם קביעת שיעורי ההיוון ובחלופה שלישית לצורך בקרה לאומדן השווי המתקבל –

1. **חלופה א' - בחינת שיעורי התשואה כפי שעולים מעסקאות רכישת קרקע למיזמים דומים** - שיעור התשואה המחושב לעסקה מבטא את שיעור התשואה הפנימי לפרויקט (IRR) כפי שהתקבל בתזרים שערך הרוכש, אשר כלל פריסה של כלל ההכנסות משכר דירה ומכר הדירות בתום התקופה, בהתחשב בצפייה לצמיחה ובהוצאות חזויות והכל בהתבסס על הנתונים הידועים במועד הרכישה.

לאור תצורת ניתוח התשואה (התחשבות בצמיחה וניכוי הוצאות לשימור ההון) ניתן לגזור ממנו שיעורי ניכיון.

עסקאות השוואה (ראו סעיף 10.3 להלן) מצביעות על **שיעורי תשואה של 3.5%-8.0%.**

נבהיר כי בשלב רכישת הקרקע, שיעור התשואה הפנימי המתקבל הינו שיעור משולב (Blended IRR), הכולל למעשה שיעורי תשואה המשקפים שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. בכל תקופה רמות סיכון שונות.

2. **חלופה ב' - חילוץ שיעורי הניכיון משיעורי תשואה לנכסים מניבים תוך ביצוע התאמות -**

ניתוח התשואה מעסקאות לנכסים מניבים בישראל נעשה בתחשיב מנה אלגברית הכולל חילוק הפדיון השנתי הפוטנציאלי בשווי/תמורה לנכס. משיעורי התשואה ניתן לגזור את שיעורי ההיוון הכולל, אשר נבדלים כאמור, משיעורי ניכיון.

- עפ"י סקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי, שפורסם ביום 28.4.2026 שיעורי התשואה הממוצעים למחצית הראשונה של שנת 2025 הינם כדלקמן:

נכסי משרדים – 6.75%; נכסים מסחריים – 6.75%;

לנכס בו קיימים שוכרים בטוחים יותר נהוג לייחס שיעור תשואה נמוך יותר ולהפך.

לשם חילוץ שיעורי הניכיון מתוך שיעורי היוון כולל יש לבצע ההתאמות הבאות –

✓ <u>התאמה לרמת הסיכון</u> - מתחמי דיור להשכרה מהווים נכס בעל רמת סיכון נמוכה יותר מנכסי משרדים ומסחר. לשם בחינת הפערים ברמות הסיכון ניתן להשתמש בפערים בשיעורי ההיוון (Cap rate) המקובלים בארה"ב לנכסים שונים.
לפי סקר של חברת CBRE, שיעור התשואה הממוצע על משרדים (Class AA) במיקומים טובים בערים הגדולות בארה"ב (ניו יורק, וושינגטון ובוסטון) היה כ – 4.875% למחצית השנייה לשנת 2021, כשהתשואה על מתחמי דיור להשכרה במיקומים דומים הייתה כ – 4.08% - פער של כ – 0.8%. פער זה מתרחב כשיוצאים לפריפריה.

✓ <u>התאמה לשיעור הצמיחה</u> – להבנתנו בתזרים המזומנים לטווח הארוך שיעור הצמיחה בנכסי מגורים צפוי להיות גבוה יותר בהשוואה לנכסי משרדים / מסחר

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

(וזאת גם בהתחשב בצמיחה בענף המשרדים בשנים האחרונות אשר התרכזה בעיקר סביב המטרופולינים). ההתאמה לשיעור הצמיחה הוערכה בטווח 0%-0.5%.

- ✓ <u>נטרול מרכיב ההוצאות לשימור ההון</u> – במהלך חייו של נכס מקרקעין הוא צובר פחת פיזי ותכנוני. בנכס שבנדון ההפרשה התיאורטית לקרן שדרוג ושיפוץ כמפורט בסע' 6.3 לעיל הינה בשיעור של כ - 2% מסך ההכנסות במיזם.
- ✓ <u>התאמה למיסוי שונה</u> – בתחום דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל מתאפשרות מספר הטבות מס בתנאים לרבות: במסלול חוק עידוד השקעות הון - מס מופחת (5-11%) ופחת מואץ; במסלול קרנות ריט מס רכישה מופחת. להערכתנו הפער בתשואות נטו בהתחשב במיסוי הוא לכל הפחות בשיעור של 5%-10%.

לאור האמור, אומדן <u>שיעור הניכיון הראוי</u> למיזם (לתקופת ההנבה), בהתאמה לרמות הסיכון, בהתחשב בצמיחה והוצאות לשימור ההון ובהתחשב בסוגיות המיסוי, **הינו בגבולות 6.25%.**

<u>התאמה בין שיעור הניכיון לתקופת ההנבה לבין שיעור הניכיון למרכיב הגרט</u>:

ביצענו התאמה לפער בשיעורי הניכיון בין תקופת ההנבה לבין מרכיב הגרט **בשיעור של 1%**, מהסיבות שלהלן.

המיזם לדיור להשכרה לטווח ארוך כולל שני סוגי נכסים בעלי מאפיינים שונים – דירות להשכרה לטווח ארוך (תקופת ההנבה) ודירות מגורים למכירה (מרכיב הגרט).

<u>לשיעור הניכיון לדחייה של מרכיב הגרט</u> יש לבצע התאמה אשר תבטא סיכון נמוך יותר ביחס לתקופת ההנבה והשפעת השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות:

- ✓ התאמה למרכיב הסיכון - בתקופת ההנבה מרכיבי הסיכון רבים יותר כגון ביחס לאי תפוסה, הכנסות/הוצאות ניהול המיזם, קרן שדרוג ושיפוץ וכן צמיחה בתזרים. לעומת זאת, בשיעור הניכיון של ערך הגרט מרכיב הסיכון העיקרי הינו לעניין שיעור הצמיחה, כאשר כאמור לעיל מרכיב הפחת מקבל ביטוי בהפרשה שבוצעה לקרן הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.
- ✓ משתמשי קצה - בתקופת ההנבה – חברות; בשווי הגרט – פרטיים. השיקולים של משתמשי הקצה שונים לרבות משטר מיסוי אחר (נמוך יותר עד כדי פטור לפרטיים זכאים) ורמות סחירות/נזילות שונות (רמת אי נזילות גבוהה יותר בתקופת ההנבה[9]).

השוני בין משתמשי הקצה בתקופות השונות הינו ייחודי למודל דיור להשכרה בישראל המוכתב בתנאי המכרז. לשם השוואה, בסוגים אחרים של נכסים מניבים (כדוגמת בניין משרדים), משתמשי הקצה זהים הן בתקופת ההנבה והן בעת מכר הנכס.

[9] בהתאם לקווים המנחים פרק ט"ו – מחקרים שנערכו בחו"ל מצביעים על פער של כ – 0.1% בין שיעורי התשואה באפיקים נזילים יחסית (כגון דירות מגורים) לבין נכסים בעלי נזילות נמוכה (כגון מסחר).

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

3. חלופה שלישית – בקרה לשיעור ההיוון הכולל המתקבל לנכס –

אינדיקציה ובדיקת סבירות לשווי המתקבל, על ידי בחינת שיעור התשואה משכירות המגולם בפרויקט – המנה של דמי השכירות בתפוסה מלאה בשנה טיפוסית בשווי התוצאתי של הנכס.

שיעור התשואה שיתקבל ייבדק אל מול שיעור התשואה הממוצע לשכירות מגורים בגוש דן ובפרט אל מול שיעור התשואה העולה מאומדני הפרויקט (אומדן דמי שכירות אל מול אומדן שווי דירות), כפי שיפורט להלן התשואה המתקבלת מדירות המגורים בפרויקט הינה בגבולות **2.6%.**

שיעור התשואה מגלם בתוכו את הצפייה לעליית תזרים ההכנסות משכירות לצד עליית שווי דירות המגורים בהתחשב בפחתים שייווצרו לאורך השנים.

משיעורי התשואה ניתן להסיק כביכול את 'שיעור ההיוון הכולל' להכנסות הצפויות ממגורים. מכיוון שהנכס הנדון מהווה פרויקט בהיקף גדול, עם מגבלת סחירות על פי תנאי ההסכם, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה הן לסחירות והן לגודל בשיעור משוקלל של 20% - 25% **- כך ששיעור ההיוון הכולל לנכס יהיה בטווח של 3.12%-3.25%.**

רמת הרגישות של תוצאות השומה לשינויים קטנים בשיעור ההיוון הכולל – גבוהה, וזו הסיבה שלא נעשה בשיטה זו שימוש לקביעת שווי הנכס <u>אלא רק כאינדיקציה בלבד</u>.

נבהיר כי להבנתנו שיעור התשואה המתקבל לפרויקט אמור להיות גבוה משיעור התשואה המקובל למגורים, כאשר הפער משקף את המגבלות העולות מהסכם הזיכיון של "דירה להשכיר", לרבות כי חלק מהדירות יושכרו בשכירות מפוקחת, גודל הפרויקט, מגבלות סחירות, פערי מיסוי בין פרטיים לחברות הפועלות בתחום וכיוצ"ב.

<u>הערה לעניין השימוש בשיעורי הניכיון במודל DCF</u>:

מאחר ושיעורי הניכיון חושבו מתוך שיעור היוון כולל לנכסים מניבים, המגלם בתוכו כי דמי השכירות מתקבלים בפריסה לכל אורך השנה, או לחילופין בהתאם לפריסת תזרים מזומנים צפוי (שנערך לסוף תקופה), כפי שערך רוכש בעת רכישת קרקע למיזמים דומים, לא בוצעה התאמה נוספת לעיתוי קבלת דמי השכירות, קרי תזרים התקבולים מחושב לסוף תקופה ללא התאמות נוספות. האמור הינו בשונה מהנחיות פרק כ"ח לקווים המנחים "סוגיות ייחודיות בשומות דיור להשכרה לטווח ארוך".

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>גידול ריאלי בהכנסות משכירות</u> -

באומדן שיעור העלייה השנתי החזוי בדמי השכירות הסתמכנו על מספר מקורות.

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל (מגמות בשוק הדיור), עולה כי נתוני סקר מחירי השכירות הממוצעים מצביעים על שיעור עלייה גבוה יותר של כ- 2.6% לשנים 2009-2017.

מתחילת פרסום הנתונים לגבי שיעור השינוי הריאלי בשכירות (בעת בחינת תחלופת שוכרים), קו המגמה מצביע על עלייה בשיעור של 2%. שינוי זה תואם לשינוי העולה מבחינה של השומות שעורכת חברת "דירה להשכיר" לפרויקטים המאוכלסים שסקרנו בסעיף 7 לעיל.

בהתאם לתנאי הסכמי השכירות לדירות המושכרות בשוק החופשי שיעור העלייה הריאלי המקסימלי המותר בדמי השכירות הינו עד 5% בתקופת האופציה, לעומת דמי השכירות הנומינליים בתחילת החוזה בתוספת הצמדה. כלומר, שיעור העלייה המקסימלי מגלם שיעור עלייה ריאלי של כ - 1% בשנה. יחד עם זאת, בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט; תואם את הממצאים החודשיים של הלמ"ס לגבי קבוצת השוכרים החדשים (מתחלפים) המהווים כ – 20% מאוכלוסיית השוכרים המחדשים חוזים בחודש (2% מכלל אוכלוסיית השוכרים). פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים.

לאור כל האמור, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בדמי השכירות בשיעור של 2.0% בשנה**, בהתאם לאופציות השוכר.

<u>גידול ערך ריאלי בשווי הדירות</u> –

מהנתונים שהוצגו בפרק 7 לעיל, עולה כי קו המגמה של מחירי הדירות מצביע על שיעור עלייה שנתי של כ – 3.3%.

בהתחשב בפחת חלקי (בעיקר התיישנות הבניין), ובהנחה של התמתנות בקצב מגמת עליית המחירים, וכן נוכח שיעור העלייה שאמדנו לדמי השכירות, הבאנו בחשבון **עלייה ריאלית בשווי הדירות בשיעור של 2.0% בשנה.**

לאור העיקרון הכלכלי לפיו שווי דירה שווה לערך המהוון של זרם שכר הדירה, ומאחר ואנו עושים שימוש בגישת היוון ההכנסות לאומדן שווי הנכס, ותוך שימוש בשיעורי היוון מנוכים המבוססים על שיעורי התשואה המקובלים כיום במשק, הנחה של שיעור עלייה שונה בין מחירי השכירות למחירי הדיור תהווה למעשה הנחה לציפייה עתידית לשינויים בשיעור הריבית – דבר שאינו מקובל בשימוש בגישת היוון ההכנסות. ככל שקיימת ציפייה כזו בשוק, הרי שהיא כבר מגולמת בשיעורי התשואה אשר שימשו בסיס להשוואה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9. גורמים ושיקולים

הנכס שבנדון מהווה **<u>פרויקט בשלבי הקמה</u>** למגורים להשכרה לטווח ארוך של "דירה להשכיר". לאור הסיכום הסופי עם קבלן מבצע לפרויקט בעלות אשר גבוהה משמעותית מהמקובל לפרויקטים דומים להשכרה בסביבה ואשר משפיעה על היתרה לקרקע אומדן השווי נערך לנכס כגמור בגישת היוון תזרים המזומנים הצפוי על פי מודל DCF, ושימוש בגישת העלות לחילוץ לקרקע, תוך הפחתת רווח יזמי ועלויות הקמה בהתאם להתקדמות הבניה. לצרכי בקרה יוצגו גם נתוני השוואה ממכרזי הקרקע במתחם.

באומדן שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 אומדן שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

- מיקום הפרויקט בצפון - מערב העיר תל אביב, שכונה חדשה הממוקמת בתחום רובע המגורים החדש באזור שדה התעופה לשעבר "שדה דב" ועתידה לכלול כ - 16,000 יח"ד, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור נלווים.
- שטח המגרש וצורתו.
- הפרויקט המתוכנן – תמהיל הדירות, שטחי המסחר, שטחי הבניה בפרויקט בהתאם לפרוגרמה שהתקבלה ומסמכי הרישוי לפרויקט, סטנדרט הבניה ורמת הגמר המתוכננים.
- מצב תכנוני - זכויות הבניה המאושרות על פי התכניות התקפות והוראות הגמישות הכלולות בהן לניוד שטחים בין טיפוסי הבינוי. אושרה תכנית עיצוב למתחם בו המגרש כלול.
- רישוי – התקבל היתר בניה לפרויקט בשלמות.
- זכויות – חכירה מהוונת רשומה לתקופה של 98 שנים ואופציה ל – 98 שנים נוספות.

במסמכי המכרז קיימת הערה (מופיעה בכל המכרזים בשדה דב) כי ידוע ליזם כי קיימות מחלוקות משפטיות במתחם שטרם נפתרו. חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי מגבלות אלו לא יביאו לדחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות.

כאמור, טרם נרשמה פרצלציה במתחם.

- מגבלת הזכויות במסגרת הסכם ההתקשרות -

במקביל להסכם החכירה נחתם הסכם עם חברת "דירה להשכיר" להקמת 'מתחם דיור להשכרה לטווח ארוך'.

תקופת השכירות (הנבה) עתידה להתחיל עם סיום ההקמה (לאחר קבלת טופס 4 וטופס 5). מכירת יחידות דיור בשוק החופשי תתאפשר רק בתום תקופת ההנבה.

מגבלה על מכירת שטחי מסחר – היזם יהיה רשאי למכור שטחים אלו בתום ההקמה ולאחר האכלוס. ניתן למכור את שטחי המסחר כנכס מניב כמקשה אחת (ללא מכירה

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

פרטנית של יחידות).

עמידה בתנאי המכרז – בהסכם חכירה נקבע כי המועד לסיום הקמת הפרויקט יהיה עד לתאריך 2.12.2025 (48 חודשים מהמועד הקובע – אישור וועדת מכרזים).

נציין כי במכרז סמוך שיצא מספר חודשים לאחר המכרז הנדון, תנאי המכרז כבר כוללים תקופת הקמה של 60 חודשים.

בהתאם להסכם הזיכיון מול "דירה להשכיר" נקבע כי היזם יחויב להשלים את בניית המתחם בתוך 48 חודשים ממועד מסירת המגרש ליזם לפי חוזה תשתיות (מועד מסירת המגרש בתאריך 8.4.2024).

כפי שנמסר לנו, החברה פועלת מול חברת "דירה להשכיר" להארכת המועדים, כפי שפעלה בפרויקטים אחרים שהיא מקימה.

על פי ניסיון משרדנו חברת "דירה להשכיר" מקבלת את הבקשות לארכה ולא מטילה קנסות כאשר העיכובים נובעים מסוגיות תכנון, פיתוח, פתרון בעיות במתחם וכיו"ב.

- הסכם קבלן מבצע – לאחרונה נחתם הסכם קבלן עם חברת סולל בונה תשתיות בע"מ להקמת הפרויקט. לאור העובדה כי מדובר בהערכת שווי לנכס בהקמה אומדן השווי נערך בהתחשב בהסכם האמור.

- השקעות בפרויקט – בהתאם למידע שהועבר מהחברה, עד למועד הקובע בוצעו השקעות בסך של כ- 1,367,263,054 ₪ (כולל מע"מ; בניכוי מס רכישה). התשלום כולל את עלויות רכישת הקרקע, הוצאות פיתוח שונות, עלויות הקמה ומימון.

- איכות סביבה – כפי שפורט לעיל, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא קיימים מטרדים ו/או גורמי זיהום קרקע אשר עלולים להביא לירידת ערך ו/או לגרור עלויות מיוחדות.

  זיהום וגזי קרקע - במגרש הנדון לא אותר זיהום קרקע. יחד עם זאת, אותרו ריכוזים של גז קרקע החורגים מערכי המטרה שנקבעו. לאור זאת, נקבע מפרט איטום ייעודי, אשר אושר על ידי המשרד להגנת הסביבה והוטמע בפרויקט כבר בשלבי החפירה ודיפון. בהתאם למידע שנמסר לנו ממזמין חוות הדעת, התקבל אישור מרשות המים שאין צורך לבצע דגימות בקרקע מעבר למה שבוצע.

- מיסוי - הובא בחשבון כי על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ. בשל כך, לא ניתן לנכות מע"מ תשומות ממחיר רכישת הקרקע, עלויות הקמת הפרויקט וההוצאות השוטפות לניהול ותחזוקת הפרויקט.

- נתוני ההשוואה הבאים תוך ביצוע התאמות נדרשות.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

9.2. אומדן עלויות הקמה

החברה מקימה מתחמי דיור להשכרה. כמו כן, לחברה ניסיון רב בתכנון והקמה של פרויקטים למגורים בהיקפים גדולים.

בחנו את תקציב החברה להקמת הפרויקט.

התקציב כולל:

עלויות כלליות – אגרות בניה (היטלי הפיתוח שולמו במסגרת המכרז וקיים מכתב קיזוז מהרשות המקומית), פיקוח ותכנון ויועצים, חשמל, משפטיות ושיווק, תקורות וניהול, מימון (לרבות ערבויות ביצוע וקרקע), בצ"מ.

בניה ישירה – כאמור, לאחרונה החברה חתמה על הסכם קבלן מבצע (סולל בונה). עלות ההקמה דומה למקובל בסביבה בפרויקטים למגורים בשוק החופשי.

תקציב העלויות שהובא בחשבון – כולל מע"מ.

9.3. רווח יזמי

שיעור הרווח היזמי המקובל בפרויקטים למגורים יכול לנוע בטווח של 15% - 25%, כתלות במורכבות וגודל (מרכיבי סיכון).

בפרויקטים בהם סיכוני השיווק נמוכים, כגון פרויקטים של מחיר למשתכן / מטרה בהם הדירות נמכרות לזכאי משרד השיכון מתוך רשימה, ובפרויקטים לדיור להשכרה, המאופיינים בתקופת שיווק קצרה וביקושים גבוהים לדירות הסטנדרטיות – מקובל כי שיעור הרווח היזמי הינו נמוך יותר ובגבולות 12%-15%.

במקרה שבנדון, בהתחשב במשך תקופת הבניה הצפוי (5-6 שנים), בהיקף הפרויקט, בשינויים בתשומות הבניה, ובהתחשב בכך שסוכמו תנאי ההתקשרות עם קבלן מבצע, הונח שיעור רווח יזמי בשיעור 20% מתוך שווי הנכס כגמור.

<u>רווח יזמי עדכני למועד חוות הדעת</u> –

ביצענו חלוקה של רכיב הרווח היזמי בין שלבי התכנון, הקמה ואכלוס הפרויקט.

כמו כן, חישבנו את החלק שניתן לזקוף לאור ההתקדמות בתכנון והקמת הפרויקט.

מרכיב ייזום	שיעור	שיעור ביצוע	יתרה
תכנון	4.0%	4.0%	0.0%
הקמה	12.0%	2.2%	9.8%
שיווק	4.0%	0.0%	4.0%
סה"כ	**20.0%**	**6.2%**	**13.8%**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10. נתוני השוואה

10.1 עסקאות מכר דירות מגורים

עסקאות מכר של דירות מגורים בסביבה הקרובה (שכונת כוכב הצפון, נווה אביבים ולי החדשה). המידע לקוח מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו (הנתונים כוללים מע"מ):

<u>מתחם שדה דב – שכונת אשכול</u>

<u>פרויקט RAINBOW</u> – (מגרש 111) הפרויקט כולל 6 בנייני בוטיק בני 8 קומות ומגדל מגורים בן 40 קומות הגובל בנמל תל אביב, חוף תל ברוך ופארק הירקון, בסה"כ 480 יח"ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול שטחי ציבור לרבות חדר כושר, ספא ובריכות.

העסקאות להלן הינן מתוך בנייני הבוטיק בני 8-9 קומות וממגדל המגורים (לחלקם נוף לים):

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
15.6.2026	4	4	100	₪ 8,700,000	₪ 87,000
2.6.2026	3	6	67	₪ 6,432,510	₪ 96,008
20.4.2026	5	2	121	₪ 10,100,000	₪ 83,471
29.3.2026	4	27	128	₪ 10,950,000	₪ 85,547
29.3.2026	3	13	76	₪ 5,985,000	₪ 78,750
29.3.2026	3	11	76	₪ 5,905,000	₪ 77,697
29.3.2026	3	11	77	₪ 5,905,000	₪ 76,688
17.3.2026	3	13	77	₪ 5,985,000	₪ 77,727
12.3.2026	3	8	76	₪ 5,672,225	₪ 74,635
12.3.2026	4	8	126	₪ 10,075,000	₪ 79,960
11.3.2026	2	4	45	₪ 4,248,875	₪ 94,419
8.3.2026	4	1	82	₪ 7,697,000	₪ 93,866
25.2.2026	3	16	77	₪ 6,530,680	₪ 84,814
18.2.2026	3	6	75	₪ 6,148,400	₪ 81,979
12.2.2026	2	22	52	₪ 5,088,000	₪ 97,846
10.2.2026	3	23	88	₪ 7,850,000	₪ 89,205
5.2.2026	2	7	44	₪ 4,000,000	₪ 90,909
29.1.2026	2	1	54	₪ 3,806,810	₪ 70,496
29.1.2026	2	8	59	₪ 5,000,000	₪ 84,746
20.1.2026	3	24	86	₪ 7,600,000	₪ 88,372

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
8.1.2026	4	21	102	₪ 8,800,000	₪ 86,275
6.1.2026	2	8	51	₪ 4,220,000	₪ 82,745
31.12.2025	2	4	52	₪ 4,232,000	₪ 81,385
31.12.2025	4	12	120	₪ 9,193,000	₪ 76,608
31.12.2025	3	5	67	₪ 6,300,000	₪ 94,030
18.12.2025	4	9	101	₪ 11,000,000	₪ 108,911
10.12.2025	4	8	85	₪ 7,500,000	₪ 88,235
8.12.2025	6	7	147	₪ 13,689,000	₪ 93,122
8.12.2025	4	26	123	₪ 10,462,242	₪ 85,059
4.12.2025	4	18	123	₪ 10,400,000	₪ 84,553
30.11.2025	4	13	123	₪ 10,250,000	₪ 83,333
27.11.2025	4	6	133	₪ 9,820,000	₪ 73,835
27.11.2025	4	25	118	₪ 10,050,000	₪ 85,169
26.11.2025	4	8	114	₪ 13,500,000	₪ 118,421
23.11.2025	3	3	75	₪ 6,000,000	₪ 80,000
23.11.2025	2	16	50	₪ 5,000,000	₪ 100,000
23.11.2025	4	30	123	₪ 10,850,000	₪ 88,211
20.11.2025	3	9	72	₪ 6,000,000	₪ 83,333
20.11.2025	5	6	122	₪ 10,700,000	₪ 87,705
19.11.2025	3	6	75	₪ 6,300,000	₪ 84,000
18.11.2025	2	4	51	₪ 4,615,000	₪ 90,490
16.11.2025	4	25	126	₪ 11,100,000	₪ 88,095
12.11.2025	4	21	126	₪ 10,673,648	₪ 84,711
11.11.2025	3	33	118	₪ 11,985,479	₪ 101,572
4.11.2025	3	17	88	₪ 7,100,000	₪ 80,682
4.11.2025	3	18	88	₪ 7,000,000	₪ 79,545
28.10.2025	2	7	58	₪ 5,042,820	₪ 86,945
23.10.2025	4	25	123	₪ 10,675,000	₪ 86,789
22.10.2025	1	1	30	₪ 2,526,000	₪ 84,200
22.10.2025	2	3	64	₪ 4,837,000	₪ 75,578
17.10.2025	4	3	93	₪ 7,777,777	₪ 83,632

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט ASHIRA – (מגרש 110) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7-8 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 34 קומות, בסך הכל 406 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט כולל שטחי מסחר, חדר כושר וספא במתחם.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מרפסת במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
20.4.2026	3	2	58	7	₪ 4,900,000	₪ 84,483
27.1.2026	3	3	58	7	₪ 5,000,000	₪ 86,207
30.12.2025	4	4	102	17	₪ 7,250,000	₪ 71,078
30.12.2025	4	4	103	24	₪ 7,350,000	₪ 71,359
29.12.2025	4	16	102	24	₪ 6,800,000	₪ 66,667
29.12.2025	5	6	116	12.5	₪ 7,720,000	₪ 66,552
29.12.2025	5	4	116	11	₪ 7,070,000	₪ 60,948
29.12.2025	5	5	116	11	₪ 7,070,000	₪ 60,948
28.12.2025	4	5	103	24	₪ 7,350,000	₪ 71,359
22.12.2025	5	25	157	30	₪ 14,000,000	₪ 89,172
22.12.2025	5	25	158	30	₪ 14,000,000	₪ 88,608
3.12.2025	4	13	98	24	₪ 8,000,000	₪ 81,633
1.12.2025	3	1	73	(1)	₪ 5,100,000	₪ 69,863
6.11.2025	3	4	58	7	₪ 4,900,000	₪ 84,483
2.11.2025	3	24	75	12	₪ 7,500,000	₪ 100,000
23.10.2025	3	2	73	(1)	₪ 5,100,000	₪ 69,863
30.9.2025	3	2	77	10	₪ 6,000,000	₪ 77,922
25.9.2025	3	5	74	8	₪ 5,700,000	₪ 77,027
17.9.2025	3	4	67	12	₪ 5,400,000	₪ 80,597
27.8.2025	4	18	113	(1)	₪ 10,275,000	₪ 90,929
13.7.2025	4	10	98	30 (2)	₪ 8,900,000	₪ 90,816
19.6.2025	4	12	98	30 (2)	₪ 10,100,000	₪ 103,061
19.6.2025	4	11	98	30 (2)	₪ 9,000,000	₪ 91,837
18.6.2025	5	12	104	27 (2)	₪ 10,400,000	₪ 100,000
27.5.2025	2	6	49	9	₪ 4,000,000	₪ 81,633
27.4.2025	3	1	72	9	₪ 5,368,000	₪ 74,556

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט UTOPIA – (מגרש 103) הפרויקט כולל 2 בנייני בוטיק בני 7 ו-9 קומות, מגדלון בן 15 קומות ומגדל מגורים בן 35 קומות, בסך הכל 337 יח״ד ושטחי מסחר. הפרויקט יכלול דירות בתמהיל מגוון של 2-5 חד׳ ודירות פנטהאוז, כמו כן, הפרויקט יכלול שירותים לרווחת הדיירים כגון - חדר כושר, ספא, בריכות שחיה ועוד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ״ר	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
18.8.2025	4	23	96	₪ 8,540,500	₪ 88,964
4.2.2025	4	1	118	₪ 10,520,000	₪ 89,153
24.12.2024	3	16	88	₪ 7,700,000	₪ 87,500
18.11.2024	5	28	161	₪ 18,400,000	₪ 114,286
4.11.2024	2	10	51	₪ 4,083,843	₪ 80,075
30.9.2024	2	6	58	₪ 5,210,800	₪ 89,841
4.9.2024	2	20	52	₪ 4,296,334	₪ 82,622
4.9.2024	2	21	52	₪ 4,359,543	₪ 83,837
31.7.2024	2	15	52	₪ 4,147,956	₪ 79,768
31.7.2024	2	11	51	₪ 4,226,993	₪ 82,882
31.7.2024	2	6	58	₪ 4,560,053	₪ 78,622
31.7.2024	2	13	51	₪ 3,924,012	₪ 76,941
29.7.2024	2	16	52	₪ 4,505,276	₪ 86,640
3.7.2024	2	23	51	₪ 4,292,110	₪ 84,159
3.7.2024	2	10	51	₪ 3,990,708	₪ 78,249
3.7.2024	2	20	51	₪ 4,159,110	₪ 81,551
26.6.2024	2	17	52	₪ 4,420,972	₪ 85,019
26.6.2024	2	19	52	₪ 4,289,014	₪ 82,481

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign



פרויקט לוינשטין & מטרופוליס & מבנה - (מגרש 110) הפרויקט כולל בניין מרקמי בן 9 קומות ומעליו שני מגדלונים בני 17 קומות, הכל מעל 5 קומות מרתפי חניה וקומת קרקע מסחרית, סה"כ בפרויקט 230 יח"ד.

תאריך עסקה	חדרים	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
17.6.2026	3	5	65	11	₪ 4,676,000	₪ 71,938
18.5.2026	4	14	113	45 (2)	₪ 11,261,258	₪ 99,657
13.5.2026	3	5	61	18	₪ 4,610,000	₪ 75,574
11.5.2026	1	5	35	9	₪ 2,740,000	₪ 78,286
30.4.2026	3	13	91	22 (2)	₪ 6,935,000	₪ 76,209
30.4.2026	4	6	89	14	₪ 6,456,907	₪ 72,550
26.4.2026	5	15	147	41 (2)	₪ 13,185,183	₪ 89,695
23.4.2026	3	6	65	14	₪ 4,852,000	₪ 74,646
23.4.2026	3	4	72	11	₪ 4,880,000	₪ 67,778
31.3.2026	4	7	113	(1)	₪ 8,100,000	₪ 71,681
26.3.2026	3	3	61	18	₪ 4,302,318	₪ 70,530
26.3.2026	3	7	61	18	₪ 4,562,272	₪ 74,791
26.3.2026	2	3	41	10	₪ 3,010,000	₪ 73,415
24.3.2026	3.5	5	85	10	₪ 5,562,622	₪ 65,443
10.2.2026	3	5	72	12	₪ 4,695,935	₪ 65,221
4.2.2026	3	2	83	12	₪ 4,850,415	₪ 58,439
25.1.2026	3	7	72	12	₪ 4,612,577	₪ 64,064
15.1.2026	2	4	46	10	₪ 2,828,390	₪ 61,487
8.1.2026	3	5	83	12	₪ 5,107,216	₪ 61,533
4.1.2026	3	4	83	12	₪ 5,093,881	₪ 61,372
4.1.2026	1	4	32	9	₪ 2,293,476	₪ 71,671
31.12.2025	2	6	39	8	₪ 2,662,435	₪ 68,268
31.12.2025	2	3	43	9	₪ 2,686,464	₪ 62,476
31.12.2025	2	2	43	9	₪ 2,627,328	₪ 61,101

(1) לא אותר המידע.

(2) פנטהאוז.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10.2. היצע לדמי שכירות

הובאו נתונים לדמי שכירות למגורים בבניינים חדשים בשכונות כוכב הצפון, ל' החדשה וצפון הישן. הנתונים מאתר יד 2, WINWIN ומידע המצוי במשרדנו (הנתונים כוללים מע"מ):

כתובת	חד'	קומה	שטח במ"ר	מרפסת במ"ר	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר	הערות
2 חדרים							
יוחנן הורקנוס	2	3	55	(*)	₪ 8,000	₪ 145	חדשה, בלי חניה.
אוסישקין 72	2	2	47	(*)	₪ 8,000	₪ 170	משופצת, חניה משותפת, מקלט בבניין.
הירקון 276	2	1	55	(*)	₪ 10,500	₪ 191	חדשה, חניה 1 רובוטית, + ריהוט.
הירקון 276	2	3	55	(*)	₪ 15,200	₪ 276	משופצת, חניה 1 רובוטית, + ריהוט.
בני דן 52	2	4	35	12	₪ 10,800	₪ 309	חדשה, מעוצבת, נוף לירקון, 1 חניה.
3 חדרים							
כוכב הצפון	3	8	70	(*)	₪ 10,000	₪ 143	משופצת, ממ"ד חניה 1.
לוי אשכול 69	3	5	90	(*)	₪ 10,000	₪ 111	שמורה.
לוי אשכול	3	2	115	(*)	₪ 13,500	₪ 117	חדשה, 2 חניות.
דיזנגוף 336	3	2	68	(*)	₪ 9,850	₪ 145	מעוצבת אדריכלית, חדשה, ללא חניה.
תוכנית ל'	3	5	90	(*)	₪ 9,900	₪ 110	משופצת, חניה 1.
בראלי 12	3	6	88	(*)	₪ 10,000	₪ 114	משפוצת מהיסוד, 1 חניה.
4 חדרים							
יובל נאמן	4	2	100	12	₪ 12,500	₪ 125	חדשה, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	4	6	100	14	₪ 14,000	₪ 140	חדשה, 2 חניות.
אייזק שטרן	4	3	111	12	₪ 11,100	₪ 100	חדשה, 2 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי 9	4	5	106	20	₪ 14,000	₪ 132	חדשה, 2 חניות.
יהודה עמיחי	4	5	100	15	₪ 13,000	₪ 130	חדשה, 2 חניות.
אייזק שטרן 20	4	6	122	12	₪ 15,000	₪ 123	חדשה, 2 חניות ומחסן.
יהודה עמיחי 6	4	4	111	15	₪ 11,990	₪ 108	משופצת, 2 חניות.
5 חדרים							
אבא קובנר 13	5	4	125	(*)	₪ 13,000	₪ 104	משופצת, 2 חניות.
ש"י עגנון 30	5	7	130	12	₪ 18,000	₪ 138	משופצת, 1 חניה.
יהודה עמיחי	5	5	126	(*)	₪ 14,500	₪ 115	שמורה, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	5	6	120	13	₪ 15,000	₪ 125	חדשה מקבלן, 2 חניות ומחסן.
אייזק שטרן	5	4	120	(*)	₪ 16,000	₪ 133	חדשה מקבלן, 2 חניות.
יובל נאמן 15	5	4	124	16	₪ 13,400	₪ 108	שמורה, 2 חניות ומחסן.
יובל נאמן 3	5	2	115	20	₪ 14,000	₪ 122	שמורה, 2 חניות ומחסן.
דירות מיוחדות							
מאיר יערי 20	3	1	100	45	₪ 10,600	₪ 106	דירת גן, חדשה, חניה אחת + ריהוט.
אמיר גלבוע	4.5	10	270	170	₪ 32,000	₪ 119	פנטהאוז, 2 חניות ומחסן.
יובל נאמן	4.5	13	150	60	₪ 24,000	₪ 160	פנטהאוז, 3 חנות ומחסן.
תכנית ל'	6	8	180	80	₪ 26,000	₪ 144	פנטהאוז, 2 חניות.
מאיר יערי	4	9	165	35	₪ 27,000	₪ 164	פנטהאוז, משופצת, 3 חניות ו-2 מחסנים.
מאוריציו ויטלה	5	6	220	60	₪ 38,000	₪ 173	פנטהאוז, 2 חניון ומחסן.

(*) לא אותר המידע.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.3. נתוני השוואה מסחר

<u>עסקאות מכר בשדרת איינשטיין</u>:

- בהתאם לדיווח בעיתונות ומידע המצוי במשרדנו, בתאריך 1.5.2024 רכשה חברת כלל מחצית משלושה מרכזים מסחריים ברחוב איינשטיין, בשטח ברוטו של 7,700 מ״ר לשימושי מסחר, תעסוקה ואחסנה, תמורת 257,000,000 ₪. העסקה משקפת מחיר של כ-58,500 ₪ למ״ר בנוי אקו׳. העסקה כוללת תמורה נוספת של 21,000,000 ₪ תמורת 140 מקומות חניה – המשקף מחיר של כ-150,000 ₪ למקום חניה.
- בהתאם לדיווח של קבוצת חג׳ג׳ מתאריך 13.6.2022, מכרה החברה 75% מהזכויות בשטחי המסחר בשני פרויקטים של החברה ברחוב איינשטיין –
  - פרויקט בהיקף של כ – 9,800 מ״ר אשר יבנה ב – 4 מפלסים (קרקע, גלריה, קומה עליונה ומפלס משוקע) וכ – 150 מקומות חניה;
  - פרויקט בהיקף של כ – 4,700 מ״ר אשר יבנה בשני מפלסים (קרקע ומרתף) וכ – 70 מקומות חניה.

  סך התמורה 385,000,000 ₪ בתוספת מע״מ. בנטרול מרכיב החניה, העסקה משקפת מחיר של כ – 40,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

<u>שומות מכריעות</u>:

להלן פסיקות שמאים מכריעים כפי שפסקו לאומדן שווי מ״ר מבונה למועד אישור תכנית תא/מק/4695 – מועד קובע 7.2.2020:

שמאי מכריע	שווי למ״ר מבונה
עומר סראחן	28,200 ₪
בועז קוט	28,500 ₪
גיא צדיק	30,000 ₪

<u>הסכמי שכירות</u>:

בהתאם למידע המצוי במשרדנו לגבי פרויקט ברחוב איינשטיין (ללא מע״מ):

סוג	שטח במ״ר	דמ״ש למ״ר
תחום המזון	40	380 ₪
	40	400 ₪
	178	360 ₪
	116	360 ₪
	66	360 ₪
	178	360 ₪
יחידה מסחרית	576	300 ₪
	551	370 ₪
	316	350 ₪
	80	380 ₪
	235	345 ₪

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.4. נתוני השוואה לצורך קביעת שיעורי היוון / ניכיון

בחנו עסקאות רכישה של קרקעות למיזמים דומים משנים 2021-2025 (המידע לקוח מתוך פרסומי החברות הציבוריות באתר מאיה, מידע מאתר החברה הממשלתית "דירה להשכיר" ומידע משלים שאספנו).

<u>הבהרה</u> - ניתוח העסקאות נערך בהתאם להנחות התזרים (צמיחה, תחזוקה וכיוצ"ב) המפורטות לעיל ולהלן.

כמו כן, שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט.

<u>פירוט המכרזים</u>:

מספר מכרז	תאריך	כתובת	מספר יח"ד	זוכה	מחיר זכיה - קרקע	עלויות פיתוח	מחיר קרקע ליח"ד (1)	שיעור תשואה (1)
206/2025	31.12.2025	קרית המסלולים, הרצליה	326	קבוצת אביב	₪ 146,116,682	₪ 33,183,318	₪ 467,868	6.55%
298/2024	24.12.2025	שיכון רופאים, רמת גן (2)	399	אשטרום	₪ 214,210,700	₪ 177,669,269	₪ 620,224	6.79%
347/2023	28.4.2025	חצבים, ראשון לציון	136	מגדלי מירב (1990) בע"מ	₪ 19,336,000	₪ 23,737,081	₪ 316,714	7.47%
273/2024	26.3.2025	שדה דב	390	א.מ. ישראל מגורים פיתוח בע"מ	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 459,677	8.07%
282/2024	26.3.2025	שדה דב	323	יוניון ליב בע"מ	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 642,577	7.75%
276/2024	19.2.2025	שדה דב	542	פרשקובסקי מניבים בע"מ	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 646,467	7.55%
284/2024	19.2.2025	שדה דב	424		₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 471,130	7.81%
350/2022	16.7.2024	בני עייש	106	מבנים ונתיבים בע"מ	₪ 7,469,150	₪ 43,264,522	₪ 478,620	6.59%
49/2023	20.12.2023	גני אז"ר (205), רמת גן	195	פרשקובסקי	₪ 51,851,852	₪ 23,048,797	₪ 358,721	6.76%
261/2023	11.9.2023	גני אז"ר (204 ו - 209), רמת גן	279	רמי שבירו	₪ 53,926,265	₪ 34,193,784	₪ 254,552	7.03%
53/2023	27.4.2023	גליל ים, הרצליה	147	קבוצת עזריאלי	₪ 85,099,555	₪ 19,328,407	₪ 648,680	6.70%
261/2022	22.2.2023	מתחם E, ראש העין	243	רייסדור	₪ 18,800,000	₪ 57,599,758	₪ 314,402	7.27%
180/2022	18.1.2023	פארק לכיש, אשדוד	106	רמי שבירו	₪ 32,556,559	₪ 21,222,710	₪ 507,352	5.19%
259/2022	29.12.2022	שקמים, באר יעקב	256	אשטרום	₪ 111,000,000	₪ 44,471,772	₪ 607,312	5.16%
165/2022	20.12.2022	תל השומר, רמת גן	209	אקרו	₪ 175,180,555	₪ 28,802,043	₪ 962,343	5.39%
411/2021	13.6.2022	פארק איילון, אור יהודה	250	עץ השקד	₪ 318,888,555	₪ 22,723,691	₪ 1,261,221	4.99%
255/2021	23.5.2022	צומת פת, ירושלים	296	אזורים ליווינג	₪ 290,000,000	₪ 25,500,166	₪ 987,798	4.91%
294/2021	26.12.2021	הרובע הבינלאומי, לוד	300	אשטרום	₪ 217,700,000	₪ 45,316,223	₪ 837,121	3.71%
218/2021	9.11.2021	רצועת הנופש, רמה"ש	116	גיא ודורון לוי	₪ 271,009,999	₪ 24,145,863	₪ 2,522,723	3.47%

(1) בנטרול שווי לשימושים נוספים כדוגמת שטחי מסחר, תעסוקה ומגורים למכירה ככל שקיימים בפרויקטים.

(2) שיעור התשואה ומחיר קרקע ליח"ד המוצגים הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח, בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז. הפרויקט בשלמות כולל 1,189 יח"ד וכ – 23,000 מ"ר שטחי תעסוקה ומסחר.

<u>עסקאות נוספות</u> -

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 12.2.2023 של חברת צ.מ.ח המרמן מכרה את זכויותיה בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בכרמיאל לחברת רנט איט – ריט מגורים בע"מ, בתמורה ל – 134,700,000 ₪. הפרויקט כולל 100 יח"ד להשכרה לתקופה של 15 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 750 מ"ר שטחי מסחר.

בתאריך 8.9.2023 דיווחה חברת רנט איט (הרוכשת) על השלמה של הנפקת אגרות חוב למימון הרכישה בהיקף כולל של 100,000,000 ₪. במסגרת תשקיף להנפקה צורפה חוות דעת מקיפה לנכס ממנה עולה כי הנכס הוערך בגבולות 155,391,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון של 4.25% להכנסות משכירות מפוקחת ו – 4.75% להכנסות משכירות שוק חופשי, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 1%.

- בהתאם לדיווח באתר מאיה מתאריך 3.12.2024 של קרן הריט אזורים ליווינג מכרה החברה חלק מזכויותיה (49%) בפרויקט דיור להשכרה ארוכת טווח בשלבי הקמה בצומת פת בירושלים למגדל חברה לביטוח, בתמורה ל – 137,000,000 ₪ (כולל מע"מ) בתוספת חלק יחסי בהשקעות בסך 3,675,000 ₪. הפרויקט כולל 296 יח"ד להשכרה (החברה פועלת להגדלת הצפיפות במסגרת הקלות שבס) לתקופה של 20 שנים, מתוכן 25% בשכירות מפוקחת וכ – 2,420 מ"ר שטחי מסחר ותעסוקה ו – 500 מ"ר שטחים למבני ציבור.

העסקה משקפת שווי קרקע לפרויקט בשלמות של כ – 287,000,000 ₪.

מהדוח השנתי של החברה למועד 31.12.2023 עולה כי השווי ההוגן לפרויקט במצבו הוערך בגבולות 318,400,000 ₪; תזרימי המזומנים הצפויים בפרויקט הוונו בשיעור ניכיון משוקלל של 5.1%, וכן הובאה בחשבון צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו – 1% בתקופת ההנבה. בנוסף, הובא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 15%.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

10.5. נתוני השוואה – קרקע שוק חופשי במתחם שדה דב – אינדיקציה בלבד

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרז מס' 277/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2103	6,958	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
			מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
			מסחר	45	1,656	110				
			חניון				27,500			
2	2206	8,498	מגרים - מגדלי	20	17,272	8,360	1,320	220	19,912	91
			מגורים - מרקמי	9	8,322	2,862	636	106	9,594	91
			מסחר	20	2,401	157				
			תעסוקה	20	3,491	616				
			חניון				30,000			
3	2208	6,153	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	6,202	2,133	474	79	7,150	91
			מסחר	45	2,022	163				
			תעסוקה	45	2,935	518				
			חניון				22,500			
4	2226	7,124	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,987	2,403	534	89	8,055	91
			מסחר	45	2,016	140				
			תעסוקה	45	2,925	517				
			חניון				28,000			
5	2227	4,436	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	1,548	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	6,438	2,214	492	82	7,422	91
			מסחר	45	1,263	82				
			תעסוקה	45	1,820	323				
			חניון				17,000			
6	2255	5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
			מגורים - מרקמי	9	1,884	648	144	24	2,172	91
			מסחר	45	1,663	112				
			תעסוקה	45	2,410	423				
			מבנים ומוסדות ציבור	45	1,074					
			חניון				23,000			
7	2270	4,924	מגרים - מגדלי	45	20,255	9,804	16,000	258	23,351	91
			מגורים - מרקמי	9	7,223	2,484	1,548	92	8,327	91
			מסחר	45	1,400	91	552			
			תעסוקה	45	2,020	360				
			חניון				19,000			

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 791,884,333	₪ 56,150,499	₪ 848,034,832	₪ 809,946,832	₪ 1,910,252	₪ 21,105
2	₪ 545,555,555	₪ 49,584,682	₪ 595,140,237	₪ 531,703,237	₪ 1,630,992	₪ 18,020
3	₪ 748,403,181	₪ 59,312,386	₪ 807,715,567	₪ 754,303,567	₪ 1,726,095	₪ 19,071
4	₪ 554,579,555	₪ 49,903,840	₪ 604,483,395	₪ 551,231,395	₪ 1,588,563	₪ 17,552
5	₪ 688,888,888	₪ 45,120,286	₪ 734,009,174	₪ 700,674,174	₪ 2,060,806	₪ 22,769
6	₪ 591,555,555	₪ 52,196,003	₪ 643,751,558	₪ 610,608,778	₪ 1,598,452	₪ 17,661
7	₪ 756,616,026	₪ 46,941,071	₪ 803,557,097	₪ 766,597,097	₪ 2,190,277	₪ 24,200

העסקאות משקפות את מצב הפיתוח ואת המיקום במרכז מתחם שדה דב.

ניכוי שווי לשימושים הנוספים לפי – זכויות למסחר - 20,000 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק (עיקרי + 15%) ; זכויות לתעסוקה – 2,000 ₪ למ"ר ברוטו ; עלות מטלה ציבורית – 10,000 ₪ (כולל מע"מ).

העסקאות משקפות מחיר ממוצע של כ – 20,000 ₪ למ"ר מבונה פלדלת למגורים ; כ - 1,800,000 ₪ קרקע ליח"ד.

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

10.6. נתוני השוואה – קרקע דיור להשכרה במתחם שדה דב

בתאריך 19.2.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 276/2024 + 284/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/1/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	2203	מגורים ותעסוקה	3,678	מגרים - מגדלי	20	7,066	3,420	540	90	8,146	91
				מגורים - מרקמי	9	3,297	1,134	252	42	3,801	91
				מסחר		1,055	70				
				תעסוקה		1,516	268				
				חניון				14,500			
2	2207		5,862	מגרים - מגדלי	45	28,106	13,604	2,148	358	32,402	91
				מגורים - מרקמי	9	4,082	1,404	312	52	4,706	91
				מסחר		1,663	109				
				תעסוקה		2,409	425				
				מבנים ומוסדות ציבור		1,201					
				חניון				23,000			
3	2102	מגורים ומסחר	7,067	מגרים - מגדלי	45	27,322	13,224	2,088	348	31,498	91
				מגורים - מרקמי	9	5,967	2,052	456	76	6,879	91
				מסחר		1,656	110				
				חניון				28,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 350,111,117	₪ 75,642,497	₪ 425,753,614	₪ 366,049,644	**675,368** ₪	**7,462** ₪
2						
3	₪ 191,111,117	₪ 56,257,896	₪ 247,369,013	₪ 209,281,013	**493,587** ₪	**5,453** ₪

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית וקיזוז חלקי בדמי הקמה.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בתאריך 26.3.2025 פורסמו תוצאות ועדת מכרזים למכרזים מס' 273/2024 + 282/2024 למגרשי מגורים בבנייה רוויה לדיור להשכרה, בתחום תכנית תא/2/444, כמפורט להלן:

מס"ד	מגרש	יעוד	שטח קרקע במ"ר	שימוש	מס' קומות	עיקרי במ"ר	שטחי שרות	שטח תת"ק	מס' יח"ד	סה"כ פלדלת במ"ר	שטח פלדלת ממוצע ליח"ד
1	3202	מגורים ותעסוקה	3,432	מגרים - מגדלי	9	7,605	3,579	570	95	8,745	92
				מגורים - מרקמי	20	3,234	1,078	240	40	3,714	93
				תעסוקה		1,163	388				
				מסחר		990	110				
				חניון				13,000			
2	3209	מגורים ותעסוקה	3,607	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	2,830	954	210	35	3,250	93
				תעסוקה		1,271	424				
				מסחר		1,170	130				
				חניון				14,000			
3	3208	מגורים ותעסוקה	6,476	מגרים - מגדלי	40	17,638	8,301	1,320	220	20,278	92
				מגורים - מרקמי	9	8,328	2,816	618	103	9,564	93
				מסחר		1,170	130				
				תעסוקה		2,663	888				
				מבנים ומוסדות ציבור		525	225				
				חניון				25,000			

מס"ד	מחיר זכיה (A)	הוצאות פיתוח (B)	סה"כ קרקע (A+B)	קרקע בניכוי שווי שטחי מסחר ותעסוקה ומטלה	שווי קרקע ליח"ד, כולל פיתוח וללא מע"מ	שווי למ"ר מבונה פלדלת
1	₪ 181,818,013	₪ 66,048,065	₪ 247,866,078	₪ 193,374,078	**₪ 495,831**	**₪ 5,373**
2						
3	₪ 185,555,559	₪ 55,236,182	₪ 240,791,741	₪ 214,302,241	**₪ 663,474**	**₪ 7,198**

קיים קיזוז מלא בגין היטלי פיתוח לרשות המקומית.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום נתוני השוואה דיור להשכרה ממתחמי שדה דב</u> -

מתקבל ממוצע בגבולות 582,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

מניתוח נתוני המכרזים ותנאיהם עולה כי נדרשות התאמות -

א. תקרת המקסימום לשכירות מפוקחת – לגבי המגרשים ששווקו במכרז הנוכחי, נקבעה תקרת דמי שכירות מפוקחת לפי מכפיל 1.1 לגובה דמי השכירות הממוצעים בארץ לדירות 4-5 חדרים, בהתאם לנתוני הלמ״ס, אשר נכון למועד המכרז עומדים על 7,241 ₪ (לכלל סוגי הדירות). חושב הערך הנוכחי הנקי לתקופת ההנבה של ההפרש בדמי השכירות בין המיזמים. רכיב זה מבטא התאמה בגבולות 175,000 ₪ ליח״ד.

ב. התאמה לעלויות המימון – כוללת התייחסות לשני רכיבים: עלות המימון לקרקע לתקופת הפיתוח והתכנון בין היתר בהתחשב בדרישה לאישור תכנית עיצוב כתנאי להיתר בניה, ובהתאם לתנאי התשלום במכרז; עלות עודפת לתקופת הבניה המושפעת ממאפייני הבינוי (מגדלים 45 ק׳) והתארכות תקופת ההקמה, ללא תזרים הכנסות. סה״כ בגבולות 150,000 ₪.

ג. התאמות נוספות – היקפי עירוב השימושים, מאפייני הבינוי, סיכונים ואי ודאות לתקופת הפיתוח.

בהתחשב בכל האמור מתקבל שווי מתואם בגבולות 1,000,000 ₪ לקרקע ליח״ד, כולל פיתוח וללא מע״מ.

כאמור ניתוח הנתונים הינו לצרכי בקרה בלבד. בהתחשב בכך שמדובר בנכס בהקמה ובהתחשב בתנאי ההתקשרות עם הקבלן המבצע, אומדן שווי הנכס הינו בגישת החילוץ בלבד.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

11. תחשיב – מרכיב מגורים להשכרה

11.1 שווי הנכס כגמור ומוכן לאכלוס

אומדן שווי הפרויקט כבנוי ייערך בגישת היוון תזרים המזומנים התפעולי הצפוי מהשכרת דירות המגורים בתקופת השכירות, בתוספת ערך הגרט של הדירות דחוי לתום תקופת השכירות.

<u>תחשיב ערך הגרט</u>

אומדן השווי נערך בגישת ההשוואה.

הפרויקט כולל שני סוגי בינוי עיקריים – בינוי מרקמי הכולל 6-7 יח״ד בקומה טיפוסית ובינוי במגדל מגורים הכולל 5-6 יח״ד בקומה טיפוסית.

בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו לעיל, תוך ביצוע התאמות למיקום, שטח הדירות, שטח המרפסות, מפרט טכני, מיקום מעל מסחר, תקן חניה, בינוי וצפיפות, אמדנו שווי מ״ר בנוי בסיסי בבינוי מרקמי כדלקמן -

סוג דירה	שטח ממוצע במ״ר	שווי למ״ר פלדלת
דירת 2 חד׳	48	₪ 67,000
דירת 3 חד׳	73	₪ 63,000
דירת 4 חד׳	101	₪ 61,500
דירת 5 חד׳	121	₪ 60,500

(1) השווי מגלם מרפסות, והצמדות של מקום חניה ומחסן.

(2) בוצעו התאמות לקומות ודירות מיוחדות – פנטהאוזים ודירות הכוללות דיורית.

<u>אומדן שווי הדירות בחלוקה לסוגי בינוי:</u>

<u>בינוי מרקמי – טיפוס B</u>

סוג דירה	קומות	מס׳ יח״ד	שטח פלדלת ליח״ד במ״ר	מרפסת בממוצע במ״ר	שווי ממוצע לדירה	סה״כ שווי (כולל מע״מ)
דירת 2 חד׳	1-7	14	48	5	₪ 3,320,000	₪ 46,480,000
דירת 3 חד׳	1-7	7	73	9	₪ 4,700,000	₪ 32,900,000
דירת 3 חד׳	1-7	7	82	15	₪ 5,300,000	₪ 37,100,000
דירת 4 חד׳	1-7	7	101	9	₪ 6,340,000	₪ 44,380,000
דירת 4 חד׳	1-7	7	113	16	₪ 7,070,000	₪ 49,490,000
פנטהאוז 4 חד׳	8	1	152	121	₪ 10,840,000	₪ 10,840,000
פנטהאוז 5 חד׳	8	1	161	109	₪ 11,220,000	₪ 11,220,000
סה״כ לבניין		**44**	**3,569**	**649**		**₪ 232,410,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי – טיפוס C

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	₪ 3,520,000	₪ 52,800,000
דירת 2 חד'	5	1	53	27	₪ 4,010,000	₪ 4,010,000
דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	₪ 4,920,000	₪ 59,040,000
דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	₪ 6,290,000	₪ 44,030,000
דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	₪ 6,780,000	₪ 47,460,000
דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	₪ 7,530,000	₪ 52,710,000
פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	₪ 10,840,000	₪ 10,840,000
פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	₪ 15,140,000	₪ 15,140,000
סה"כ לבניין		**51**	**4,433**	**755**		**₪ 286,030,000**

מגדל – טיפוס A

סוג דירה	קומות	מס' יח"ד	שטח פלדלת ליח"ד במ"ר	מרפסת בממוצע במ"ר	שווי ממוצע לדירה	סה"כ שווי (כולל מע"מ)
דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	₪ 4,020,000	₪ 36,180,000
דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	₪ 3,710,000	₪ 148,400,000
דירת 3 חד'	2-35	58	77	12	₪ 5,580,000	₪ 323,640,000
דירת 4 חד'	1-36	36	98	14	₪ 6,950,000	₪ 250,200,000
דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	₪ 7,420,000	₪ 148,400,000
דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	₪ 8,180,000	₪ 32,720,000
דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	₪ 9,000,000	₪ 279,000,000
דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	₪ 11,530,000	₪ 69,180,000
דירת 5 חד'	36	2	144	19	₪ 10,590,000	₪ 21,180,000
דירת 4 חד' (1)	25-36	12	125	16	₪ 9,470,000	₪ 113,640,000
דירת 5 חד' (1)	25-30	6	160	27	₪ 11,460,000	₪ 68,760,000
פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	₪ 9,460,000	₪ 9,460,000
פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	₪ 10,420,000	₪ 10,420,000
פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	₪ 12,300,000	₪ 12,300,000
פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	₪ 13,620,000	₪ 13,620,000
פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	₪ 13,510,000	₪ 13,510,000
סה"כ לבניין		**229**	**21,688**	**3,434**		**₪ 1,550,610,000**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלית ומאושר
על ידי גורם מאשר
comsign

<u>סיכום אומדן שווי הדירות</u>:

בניין	סה"כ
A - מגדל	₪ 1,550,610,000
B - מרקמי	₪ 232,410,000
C - מרקמי	₪ 286,030,000
סה"כ	**₪ 2,069,050,000**

11.2. ערך נוכחי של תזרים המזומנים מדמי שכירות

כאמור, הנכס הנדון מהווה פרויקט מגורים להשכרה לטווח ארוך, למשך תקופה של 20 שנה. בתום תקופת השכירות תהיה רשאית החברה למכור את הדירות בפרויקט, כולן או חלקן, בשוק החופשי.

<u>עקרונות התחשיב</u>

- תזרים לתקופת שכירות – 20 שנים (תקופת ההנבה משכירות). בתום התקופה ניתן למכור את הדירות בשוק החופשי.
- אומדן הכנסות מדמ"ש – בהתאם לנתוני ההשוואה לדירות דומות בסביבה, מיקום, שטח, סטנדרט בניה, חניה וכיו"ב.
- שיעורי תפוסה בשנה טיפוסית - שכירות שוק חופשי מגורים – 98% ; שכירות מפוקחת – 99.5%. שיעורי התפוסה בהתאם למידע שנצבר במשרדנו מליווי פרויקטים מאוכלסים דומים, מביאים בחשבון את שיעור התחלופה השנתי הממוצע ותקופת האכלוס הממוצעת המחודשת.
- עלויות ניהול של הפרויקט – אמדנו את עלות הניהול השנתית על פי המידע הקיים במשרדנו מפרויקטים דומים בגבולות 16 ₪ למ"ר לחודש כולל מע"מ ומרכיב רווח. סה"כ עלות בגבולות 5,700 אלפי ₪ לשנה כולל מע"מ.

  סך הכנסות מדמי ניהול לשנה טיפוסית (לפי שיעורי התפוסה הצפויים) ולפי – 13 ₪ למ"ר לדירות בשכירות חופשית ו- 5.3 ₪ למ"ר לדירות בשכירות מפוקחת צמוד למדד, ובתוספת מע"מ וסה"כ כ – 4,184 אלפי ₪.

  סך גירעון הניהול השנתי של הפרויקט בחלופה זו מוערך בכ – 1,516 אלפי ₪.
- קרן שדרוג ושיפוץ – עלות שיפוץ יח"ד וסביבתה (פעם ב – 10 שנים), החל מהשנה השישית להנבה – 40,000 ₪ בתוספת מע"מ.
- שיעור עלייה שנתי ריאלי בשכ"ד: מגורים – 2.0%. דמי השכירות בדירות המפוקחות יעודכנו אחת ל – 3 שנים; דמי השכירות בדירות בשכירות שוק יעודכנו בתקופת האופציה (לאחר 5 שנים) עד למקסימום של 5% - בחידוש חוזה לא קיימת מגבלת מקסימום. בהתאם למידע הקיים במשרדנו לגבי פרויקטים לדיור להשכרה, שיעור

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

תחלופת השוכרים השנתי הינו כ – 20% מסך השוכרים בפרויקט. פועל יוצא, כי בממוצע פעם בחמש שנים כלל השוכרים מתחלפים. לאור האמור, בשכירות שוק חופשי הובא בחשבון שיעור עלייה משוקלל המבטא את התחלופה כאמור.

- שיעור עלייה בשווי הדירות – הונח שיעור עלייה ריאלי של 2.0% לשנה המביא בחשבון כי הפרויקט ממוקם בשכונה חדשה ומתפתחת בסביבה מבוקשת בעיר, בנגישות לצירי תחבורה ראשיים וכן פחת מסוים (התיישנות הבניין) לאורך השנים.
- ערך גרט – ערך נוכחי של שווי דירות המגורים כמפורט לעיל (סע' 11.1) דחוי לתום תקופת השכירות בשיעור ניכיון לערך הגרט. לצרכי התחשיב הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) והדירות יימכרו בתקופה של שנתיים.

  עלויות שיווק/משפטיות במכר הדירות – 1.15% בתוספת מע"מ.
- שיעורי ניכיון – תקופת ההנבה – 6.25% ; שיעור ניכיון לגרט – 5.25%.

<u>אומדן הכנסות משכירות דירות המגורים (תפוסה מלאה)</u>:

אומדן ההכנסות נערך בהתבסס על נתוני ההשוואה בביצוע התאמות נדרשות (בעיקר מיקום בשכונה, שטחי דירות ומאפייני בינוי), בחלוקה לבינוי מרקמי ומגדל:

<u>בינוי מרקמי – טיפוס B</u>

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 3 חד'	1-7	7	82	15	₪ 12,100	₪ 84,700	₪ 1,016,400
	דירת 4 חד'	1-7	7	113	16	₪ 15,200	₪ 106,400	₪ 1,276,800
	פנטהאוז 4 חד'	8	1	152	121	₪ 23,500	₪ 23,500	₪ 282,000
	פנטהאוז 5 חד'	8	1	161	109	₪ 24,000	₪ 24,000	₪ 288,000
סה"כ חופשית			**16**	**1,678**	**446**		₪ **238,600**	₪ **2,863,200**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	14	48	5	₪ 6,300	₪ 88,200	₪ 1,058,400
	דירת 3 חד'	1-7	7	73	9	₪ 8,600	₪ 60,200	₪ 722,400
	דירת 4 חד'	1-7	7	101	9	₪ 11,000	₪ 77,000	₪ 924,000
סה"כ מפוקחת			**28**	**1,891**	**203**		₪ **225,400**	₪ **2,704,800**
סה"כ לבניין B			**44**	**3,569**	**649**		₪ **464,000**	₪ **5,568,000**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

בינוי מרקמי – טיפוס C

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 4 חד'	1-7	7	110	12	₪ 14,500	₪ 101,500	₪ 1,218,000
	דירת 5 חד'	1-7	7	121	14	₪ 15,800	₪ 110,600	₪ 1,327,200
	פנטהאוז 5 חד'	8	1	151	116	₪ 23,000	₪ 23,000	₪ 276,000
	פנטהאוז 6 חד'	8	1	225	121	₪ 32,100	₪ 32,100	₪ 385,200
סה"כ חופשית			**16**	**1,997**	**422**		₪ **267,200**	₪ **3,206,400**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	1-7	15	51	7	₪ 6,700	₪ 100,500	₪ 1,206,000
	דירת 2 חד'	5	1	53	27	₪ 7,400	₪ 7,400	₪ 88,800
	דירת 3 חד'	1-7	12	76	11	₪ 9,000	₪ 108,000	₪ 1,296,000
	דירת 4 חד'	1-7	7	100	10	₪ 10,900	₪ 76,300	₪ 915,600
סה"כ מפוקחת			**35**	**2,436**	**333**		₪ **292,200**	₪ **3,506,400**
סה"כ לבניין C			**51**	**4,433**	**755**		₪ **559,400**	₪ **6,712,800**

מגדל – טיפוס A

סוג	סוג דירה	קומות	מספר יח"ד	פלדלת ממוצע במ"ר	שטח מרפסת במ"ר	דמ"ש ממוצעים ליח"ד	סה"כ דמ"ש לחודש	סה"כ דמ"ש שנתיים
שכירות חופשית	דירת 3 חד'	2-35	32	78	13	₪ 12,200	₪ 390,400	₪ 4,684,800
	דירת 4 חד'	1-36	12	100	10	₪ 14,500	₪ 174,000	₪ 2,088,000
	דירת 4 חד'	1-24	20	110	20	₪ 15,700	₪ 314,000	₪ 3,768,000
	דירת 4 חד'	12-15	4	122	24	₪ 17,300	₪ 69,200	₪ 830,400
	דירת 5 חד'	1-35	31	131	21	₪ 18,500	₪ 573,500	₪ 6,882,000
	דירת 5 חד'	31-37	6	157	31	₪ 23,500	₪ 141,000	₪ 1,692,000
	דירת 5 חד'	36	2	144	19	₪ 21,200	₪ 42,400	₪ 508,800
	דירת 4 חד' (1)	25-36	12	125	16	₪ 19,500	₪ 234,000	₪ 2,808,000
	דירת 5 חד' (1)	25-30	6	160	27	₪ 23,500	₪ 141,000	₪ 1,692,000
	פנטהאוז 3 חד'	38	1	118	32	₪ 17,800	₪ 17,800	₪ 213,600
	פנטהאוז 4 חד'	38	1	135	29	₪ 19,500	₪ 19,500	₪ 234,000
	פנטהאוז 4 חד'	37	1	155	87	₪ 25,600	₪ 25,600	₪ 307,200
	פנטהאוז 5 חד'	38	1	186	38	₪ 26,700	₪ 26,700	₪ 320,400
	פנטהאוז 6 חד'	37	1	186	38	₪ 26,300	₪ 26,300	₪ 315,600
סה"כ חופשית			**130**	**14,934**	**2,505**		₪ **2,195,400**	₪ **26,344,800**
שכירות מפוקחת	דירת 2 חד'	16-24	9	50	0	₪ 7,000	₪ 63,000	₪ 756,000
	דירת 2 חד'	1-24	40	50	7	₪ 6,900	₪ 276,000	₪ 3,312,000
	דירת 3 חד'	2-35	26	75	11	₪ 9,400	₪ 244,400	₪ 2,932,800
	דירת 4 חד'	1-36	24	98	16	₪ 11,300	₪ 271,200	₪ 3,254,400
סה"כ מפוקחת			**99**	**6,755**	**929**		₪ **854,600**	₪ **10,255,200**
סה"כ למגדל A			**229**	**21,688**	**3,434**		₪ **3,050,000**	₪ **36,600,000**

(1) דירה הכוללת דיורית בשטח של 25 מ"ר.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

סיכום אומדן הכנסות:

שכירות	סה"כ הכנסה שנתית	סה"כ דמי ניהול
חופשית	₪ 32,414,400	₪ 3,425,492
מפוקחת	₪ 16,466,400	₪ 831,668
סה"כ	**₪ 48,880,800**	**₪ 4,257,160**

תחשיב – תקופת ההנבה:

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 30,145,392	₪ 15,560,748	₪ 3,971,634	-₪ 5,700,581		₪ 43,977,193
2	₪ 31,893,176	₪ 16,384,068	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581		₪ 46,761,155
3	₪ 32,149,847	₪ 16,384,068	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581		₪ 47,017,825
4	₪ 32,538,715	₪ 17,386,904	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581		₪ 48,409,530
5	₪ 33,062,425	₪ 17,386,904	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581		₪ 48,933,239
6	₪ 33,723,673	₪ 17,386,904	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 48,065,208
7	₪ 34,398,146	₪ 18,451,122	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 49,803,899
8	₪ 35,086,109	₪ 18,451,122	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 50,491,862
9	₪ 35,787,832	₪ 18,451,122	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 51,193,584
10	₪ 36,503,588	₪ 18,451,122	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 51,909,341
11	₪ 37,233,660	₪ 19,972,087	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 54,160,378
12	₪ 37,978,333	₪ 19,972,087	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 54,905,051
13	₪ 38,737,900	₪ 19,972,087	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 55,664,618
14	₪ 39,512,658	₪ 21,194,539	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 57,661,828
15	₪ 40,302,911	₪ 21,194,539	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 58,452,081
16	₪ 41,108,969	₪ 21,194,539	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 59,258,139
17	₪ 41,931,149	₪ 22,491,814	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 61,377,594
18	₪ 42,769,772	₪ 22,491,814	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 62,216,217
19	₪ 43,625,167	₪ 22,491,814	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 63,071,612
20	₪ 44,497,670	₪ 22,491,814	₪ 4,184,492	-₪ 5,700,581	-₪ 1,529,280	₪ 63,944,116
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**6.25%**	**₪ 583,253,533**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

שווי הגרט וסיכום התחשיב:

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 2,069,050,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.486
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 3,032,778,502**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.34
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 1,022,400,309**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 1,605,653,842**

אומדן שווי הנכס משקף שיעור תשואה[10] (בנטרול שכ"ד מפוקח) של כ- **3.31%**. שיעור זה אף גבוהה מהטווח העליון של 'שיעור ההיוון הכוללי' הראוי לפרויקט כפי שהוערך על ידנו על בסיס ניתוח תשואות למגורים כמפורט לעיל בסע' 8.4 ותואם את שלב הפרויקט.

11.3. אומדן עלויות ההקמה לפרויקט (ללא מסחר)

כלליות	₪ 67,030,000
בניה ישירה	₪ 823,767,995
מימון (1)	₪ 132,840,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 1,023,637,995**
בניכוי השקעות המשויכות למרכיב ההשכרה	-₪ 194,124,082
תוספת הצמדה לחוזה קבלן	₪ 14,232,684
סה"כ יתרת עלויות הקמה	**₪ 843,746,597**

(1) מימון – אומדן ראשוני מבוסס על הון עצמי בשיעור 25% מעלויות הפרויקט, עמלת ליווי בשיעור 0.4%, עמלת אי ניצול 0.3%, ריבית – פריים + 0.5%.

(2) שערוכי מדד לעלויות שנקבעו בהסכם הקבלן.

11.4. יתרת רווח יזמי

רווח יזמי	**₪ 194,158,414**

11.5. חילוץ לשווי הנכס במצבו

שווי הנכס כגמור	₪ 1,605,653,842
בניכוי רווח יזמי	-₪ 194,158,414
בניכוי יתרת עלויות הקמה (ללא קרקע)	-₪ 843,746,597
יתרה לקרקע כולל מע"מ למרכיב דיור להשכרה	**₪ 567,700,000**
יתרה ללא מע"מ (1), במעוגל	**₪ 486,700,000**

[10] תחשיב מנה אלגברית: מונה - שכירות ממוצעת בשנה הראשונה לתזרים בנטרול דמי שכירות מפוקחים ובהנחה של תפוסה מלאה; מכנה – שווי הנכס שהתקבל בתחשיב אומדן השווי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

(1) בנטרול מרכיב הוצאות הפיתוח בסך של כ-36,729 אלפי ₪ (החלק המיוחס למגורים) אשר לגביו אין התחשבנות מע"מ.

אומדן השווי המתקבל בנטרול הכרה בהשקעות ורווח יזמי חלקי בגבולות 802,000 ₪ לקרקע ליח"ד להשכרה, אשר משקף כ – 40% משווי קרקע למגורים בשוק החופשי כפי שמתקבל במכרזים האחרונים לאחר התאמות למצב הפיתוח, זמניות וסטטוס התכנון בקרקע הנדונה ובהתאם לתנאי התשלום במכרזים (ראו להרחבה סע' 10.5-10.6 לעיל).

<u>רגישות</u>

ביצענו בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעורי הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שווי הנכס (כולל מע"מ) –

		שיעור צמיחה					
שיעור ניכיון	שיעור ניכיון לגרט	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
6.50%	5.50%	₪ 416,200,000	₪ 463,400,000	₪ 512,700,000	₪ 562,800,000	₪ 615,100,000
6.25%	5.25%	₪ 466,500,000	₪ 516,000,000	**₪ 567,700,000**	₪ 620,300,000	₪ 675,200,000
6.00%	5.00%	₪ 519,400,000	₪ 571,300,000	₪ 625,500,000	₪ 680,700,000	₪ 738,200,000
5.75%	4.75%	₪ 574,900,000	₪ 629,300,000	₪ 686,200,000	₪ 744,100,000	₪ 804,500,000
5.50%	4.50%	₪ 633,100,000	₪ 690,300,000	₪ 749,900,000	₪ 810,700,000	₪ 874,100,000

בדיקת רגישות להשפעה של שינוי בשיעור הניכיון ושיעור גידול ריאלי של שווי הדירות על שיעור התשואה המגולם בשווי הנכס –

		שיעור צמיחה				
שיעור ניכיון	שיעור ניכיון לגרט	1.50%	1.75%	2.00%	2.25%	2.50%
6.50%	5.50%	3.70%	3.57%	3.44%	3.32%	3.20%
6.25%	5.25%	3.56%	3.43%	**3.31%**	3.19%	3.07%
6.00%	5.00%	3.42%	3.30%	3.18%	3.06%	2.95%
5.75%	4.75%	3.29%	3.17%	3.05%	2.94%	2.83%
5.50%	4.50%	3.16%	3.04%	2.93%	2.82%	2.72%

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

12. תחשיב - מרכיב מסחרי

אומדן השווי הינו בגישת החילוץ.

- <u>שטח לשיווק</u> – 560 מ״ר עיקרי + 84 מ״ר שירות (המגלמים העמסה של כ – 15% כמקובל בפרויקטים דומים), וסה״כ 644 מ״ר לשיווק.
- <u>שווי מ״ר בנוי</u> - בהתבסס על נתוני ההשוואה שהוצגו, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי למסחר בגבולות של כ - 45,000 ₪, מגלם דמי שכירות של 270 ₪ למ״ר בשיעור היוון של 7.25%.
- <u>השקעות והתקדמות הפרויקט</u> – הובא בחשבון יתרת עלויות הקמה (בהתחשב בהשקעות ובהתבסס על תקציב של כ – 20,000 ₪ למ״ר ברוטו מגלם חלק יחסי במרתפי חניה) וכן ניכוי רווח יזמי חלקי בהתאם להתקדמות הבניה.

<u>תחשיב</u>:

סעיף		**סה״כ**
שטח למסחר במ״ר		644
שווי מ״ר בנוי		45,000 ₪
סה״כ שווי כבנוי		**28,960,000 ₪**
בניכוי רווח יזמי חלקי	13.8%	25,458,107 ₪
בניכוי יתרת עלויות הקמה		5,884,556 ₪-
סה״כ שווי במצבו במעוגל		**19,600,000 ₪**

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

13. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג', בגבולות:

<u>מרכיב מגורים להשכרה</u> –

567,700,000 ₪ כולל מע"מ.

486,700,000 ₪ ללא מע"מ.

מרכיב מסחרי – **19,600,000 ₪**, ללא מע"מ.

<u>הערות</u>:

א. מע"מ –

<u>מגורים להשכרה</u> - השווי כולל מע"מ - על פי חוק מס ערך מוסף, תשל"ו – 1975, סעיף 31, עסקאות השכרה למגורים לתקופה שאינה עולה על 25 שנים הינה עסקה פטורה ממס, וכן מכירת הדירות בתום תקופת ההשכרה תהא פטורה ממע"מ;

<u>מסחר</u> – ללא מע"מ.

ב. המועד הקובע להערכה הינו 30.6.2026.

14. נתונים נוספים

א. הנכס (מרכיב מגורים כולל מע"מ, מרכיב מסחר לא כולל מע"מ) הוערך על ידי הח"מ בשנים האחרונות, כדלקמן:

מועד קובע	מטרת השומה	סה"כ שווי
31.12.2025	דוחות כספיים	494,000,000 ₪
31.12.2024	בטוחה לאשראי	529,550,000 ₪
31.12.2024	דוחות כספיים	529,550,000 ₪
31.12.2023	דוחות כספיים	787,500,000 ₪
31.12.2023	בטוחה לאשראי	787,500,000 ₪
30.6.2023	דוחות כספיים	862,200,000 ₪
30.6.2023	בטוחה לאשראי	862,200,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.6.2026 בעלות 581,129,834 ₪.

ג. שינויים ביחס לחוות הדעת הקודמת – עדכון אומדן עלויות הקמה לאור שערוכי מדד; עדכון ערך הגרט; הכרה בהשקעות וברווח יזמי.

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

15. הצהרות

אנו מצהירים כי אנו בעלי הידע המתאים לביצוע הערכה זו, אין לנו כל עניין פרטי או חלק בנכס נשוא חוות הדעת ודו"ח זה נעשה על פי מיטב ידיעתנו, הבנתנו וניסיוננו המקצועי ועל פי כללי האתיקה המקצועיים המחייבים.

הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * דניאל רובינזון * רשיון מס' 1929 REAL ESTATE APPRAISER

דניאל רובינזון

שמאי מקרקעין

שמאי מקרקעין * גיל בר לב * רישיון מס' 1746

גיל בר-לב

עו"ד ושמאי מקרקעין

מסמך ממוחשב חתום דיגיטלית ומאושר על ידי גורם מאשר
comsign

נספח ד' -

דוחות הדירקטוריון של

שיכון ריט ליום 31.12.2025

וליום 30.6.2026

ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ

הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני שיכון ריט לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026

דירקטוריון ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ריט**") מתכבד בזאת להגיש את הסברי הדירקטוריון על מצב ענייני שיכון ריט לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025 ולתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 ("**דוח הדירקטוריון**" ו- "**תקופת הדוח**", בהתאמה). דוח הדירקטוריון מצורף כנספח לדוח זימון האסיפה הכללית של בעלי מניות קונטיניואל בע"מ ("**האסיפה**", "**דוח הזימון**", וכן "**קונטיניואל**" או "**החברה**", בהתאמה), שעל סדר יומה, בין היתר, אישור עסקת מיזוג על פי הסכם המיזוג בין החברה לבין שיכון ריט ("**עסקת המיזוג**").

דוח הדירקטוריון כולל פרטים על מצב עסקי שיכון ריט, תוצאות פעולותיה, הונה ותזרימי המזומנים שלה בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970 ("**תקנות הדיווח**"), והוא נערך בהנחה שבפני הקורא מצוי מתאר הפעילות של שיכון ריט המצורף לדוח הזימון ("**המתאר**") והדוחות הכספיים השנתיים של שיכון ריט ליום 31 בדצמבר 2025 ("**הדוחות הכספיים השנתיים**") והדוחות הכספיים הרבעוניים של שיכון ריט ליום 30 ביוני 2026 (ערוכים לפי תקני חשבונאות בינלאומיים (IFRS) ("**הדוחות הכספיים הרבעוניים**"; יחדיו: "**הדוחות הכספיים**"), שמצורפים לדוח זימון האסיפה כחלק בלתי נפרד הימנו.

דוח הדירקטוריון אינו מהווה הצעה לרכישת ניירות ערך של החברה או של שיכון ריט, או הזמנה לקבלת הצעות כאמור, והוא נועד אך ורק לשם מסירת מידע לבעלי מניות החברה בקשר עם עסקת המיזוג.

א. <u>תיאור תמציתי של שיכון ריט וסביבתה העסקית</u>

1. <u>כללי</u>

1.1. שיכון ריט הוקמה והתאגדה בישראל ביום 14 בפברואר 2022, כחברה פרטית בערבון מוגבל, במטרה לפעול כקרן להשקעה במקרקעין ("REIT") בהתאם להוראות חלק ד' בפרק שני 1 לפקודת מס הכנסה (נוסח חדש) התשכ"א-1961 ("**הפקודה**").

1.2. שיכון ריט עוסקת באיתור והשבחת קרקע, ייזום, מימון, הקמה, השכרה, ניהול ותחזוקה, השבחה או מימוש של נכסים מניבים לצורכי דיור להשכרה לטווח ארוך בישראל, העונים על הגדרת המונח "מקרקעין לצרכי דיור להשכרה" לפי הפקודה.

1.3. למועד המתאר, נכסי הנדל"ן של שיכון ריט כוללים שני מגרשים לצרכי דיור להשכרה לטווח ארוך, המצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (ובמועד המתאר, אינם מניבים הכנסות). מגרשים אלה ממוקמים בשכונת אשכול (במתחם שדה דב) בתל אביב (מגרש 109 ומגרש 106, המכונים גם - "**שדה דב א**" ו- "**שדה דב ב**", בהתאמה), הכוללים באופן מצטבר 835 יחידות דיור וכ- 2,093 מ"ר של שטחי מסחר.

לפרטים אודות שיכון ריט והפרויקטים כאמור, מאפייניה כקרן להשקעה במקרקעין, סביבתה העסקית, לרבות אירועים מהותיים שהתרחשו בשנתיים האחרונות ולמועד המתאר, מבנה ההחזקות בשיכון ריט, הסביבה העסקית וההסכמים המהותיים של שיכון ריט לרבות עם בעלי

מניותיה, ראו פרטים הכלולים במסגרת המתאר וכן ביאור 1 לדוחות הכספיים השנתיים.

ב. <u>הסברי הדירקטוריון על מצב עסקי שיכון ריט</u>

2. המצב הכספי

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

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2025	2024	
מזומנים ושווי מזומנים	198	592	1,061	669	השינויים ביתרת המזומנים בין התקופות השונות נובעים בעיקר מתזרימים מפעילות השקעה ומימון, כמפורט בסעיף 3.1 להלן.
חייבים ויתרות חובה	6,909	6,828	7,040	6,878	השינויים ביתרת החייבים בין התקופות השונות נובעים בעיקר מתנועות ביתרת החו"ז מול מע"מ.
סה"כ נכסים שוטפים	**7,107**	**7,420**	**8,101**	**7,547**	
נכסים לא שוטפים					
נדל"ן להשקעה	1,078,500	1,282,950	985,701	1,246,091	בשנת 2025 ירדה יתרת הנדל"ן להשקעה מכ- 1,246 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2024 לכ-986 מיליון ש"ח ליום 31 בדצמבר 2025. הקיטון בסך של כ-260 מיליון ש"ח נבע בעיקר מירידה בשווי ההוגן בסך של כ-427 מיליון ש"ח אשר קוזזה בחלקה על ידי תוספות לנדל"ן להשקעה של כ-72 מיליון ש"ח והיוון עלויות מימון בסך של כ-95 מיליון ש"ח. ליום 30 ביוני 2026 הסתכמה יתרת הנדל"ן להשקעה בכ-1,078 מיליון ש"ח, לעומת כ-1,283 מיליון ש"ח ליום 30 ביוני 2025. הקיטון בסך של כ-204 מיליון ש"ח נבע בעיקר מירידה בשווי ההוגן של כ- 391 מיליון ש"ח אשר קוזזה בחלקה על ידי תוספות לנדל"ן להשקעה בסך של כ-111 מיליון ש"ח והיוון עלויות מימון בסך של כ-74 מיליון ש"ח.
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,078,500**	**1,282,950**	**985,701**	**1,246,091**	
סה"כ נכסים	**1,085,607**	**1,290,370**	**993,802**	**1,253,638**	
התחייבויות שוטפות					
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים ומאחרים	566,582	1,269,766	75,407	1,623,742	הקיטון באשראי לז"ק ליום 31 בדצמבר 2025, בהשוואה ליום 31 בדצמבר 2024 נובע בעיקר מפירעון קרן הלוואה בסך של 492 מיליון ש"ח ומעדכון מועד הפירעון של הלוואות, אשר הביא לסיווג הלוואות בסך של כ-1,058 מיליון ש"ח מאשראי לזמן קצר לאשראי ארוך. הקיטון בין 30 ביוני 2026 לבין 30 ביוני 2025 נובע מפרעון קרן בסך של כ-323 מיליון ש"ח וכן מעדכון מועד פירעון ההלוואות אשר הביא לסיווג הלוואות בסך של כ-380 מיליון ש"ח מאשראי לזמן קצר לאשראי לזמן ארוך. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים וכן ביאור 6(3) לדוחות הכספיים הרבעוניים.
ספקים ונותני שירותים	36,139	5,998	12,395	16,344	הגידול ביתרת הספקים בין 30 ביוני 2026 לעומת 30 ביוני 2025 נובע כתוצאה מכך שהחלה הקמתו של פרויקט שדה דב א'.

	ליום 30 ביוני		ליום 31 בדצמבר		הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2025	2024	
זכאים צדדים קשורים	349	132	2,584	1,138	השינויים ביתרת הזכאים בין התקופות השונות נובעים בעיקר מתנועות ביתרת החו"ז מול חברות האם.
סה"כ התחייבויות שוטפות	**603,070**	**1,275,896**	**90,386**	**1,641,224**	
התחייבויות לא שוטפות					
הלוואות מתאגידים בנקאיים	40,105	---	616,755	---	הגידול ביתרת ההלוואה לזמן ארוך בין 31 בדצמבר 2025 לבין 31 בדצמבר 2024, וכן בין 30 ביוני 2026 לבין 30 ביוני 2025, נובע בעיקר מעדכון מועד פירעון ההלוואות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.
הלוואות מאחרים	340,517	---	440,947	---	הגידול ביתרת ההלוואה לזמן ארוך בין 31 בדצמבר 2025 לבין 31 בדצמבר 2024, וכן בין 30 ביוני 2026 לבין 30 ביוני 2025, נובע בעיקר מעדכון מועד פירעון ההלוואות. לפרטים נוספים, ראו ביאור 6 לדוחות הכספיים השנתיים.
הלוואות צדדים קשורים	55,915	---	---	---	הגידול ביתרת ההלוואה מול צדדים קשורים בין 30 ביוני 2026 לתקופה מקבילה נובע מהזרמות בעלים שבוצעו בפועל כנגד חוב ולא כנגד שטרי הון.
סה"כ התחייבויות שאינן שוטפות	**436,537**	**---**	**1,057,702**	**---**	
סה"כ הון (גרעון בהון)	**46,000**	**14,474**	**(154,286)**	**(387,586)**	
סך הכל התחייבויות והון	**1,085,607**	**1,290,370**	**993,802**	**1,253,638**	

3. ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות עפ"י הדוחות הכספיים

להלן ניתוח עיקרי תוצאות הפעילות בהתאם לדוחות הכספיים וההסברים לשינויים העיקריים שחלו בהם:

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	2024	2023	
שינוי בשווי הוגן של נדל"ן להשקעה	(24,055)	(60,439)	(16,052)	(34,756)	(427,023)	(945,504)	(711,946) (*)	השינויים בשווי ההוגן של נדל"ן להשקעה בתקופות המוצגות, לרבות בשנים 2025-2023 ובתקופות של שלושה ושישה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 וביום 30 ביוני 2025, נובעים כתוצאה מעדכון הערכות השווי שבוצעו על ידי שמאי חיצוני.
הוצאות הנהלה וכלליות	(824)	(560)	(673)	(343)	(1,467)	(769)	(971)	

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	2024	2023	
הפסד תפעולי והפסד כולל לשנה	**(24,879)**	**(60,999)**	**(16,725)**	**(35,099)**	**(428,490)**	**(946,273)**	**(712,917)**	
הפסד בסיסי ומדולל למניה	(2,488)	(6,100)	(1,673)	(3,510)	(42,849)	(94,627)	(71,292)	

(*) בנוגע ליישום למפרע של שינוי מדיניות חשבונאית, ראו ביאור 16 לדוחות הכספיים השנתיים.

נזילות תזרים מזומנים ומקורות מימון

3.1. להלן ניתוח הנזילות של שיכון ריט והשינויים שחלו בה בהתאם לדוחותיה הכספיים (באלפי ש"ח):

סעיף	לתקופה של ששה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לתקופה של שלושה חודשים שנסתיימה ביום 30 ביוני		לשנה שנסתיימה ביום 31 בדצמבר			הסברי הדירקטוריון
	2026	2025	2026	2025	2025	2024	2023	
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות שוטפת	23,072	(15,387)	14,627	(14,134)	(5,578)	14,862	8,481	התזרים השלילי מפעילות שוטפת בשנת 2025, בהשוואה לשנים 2024 ו-2023 נובע בעיקר מעיתוי תשלומים לספקים התזרים החיובי מפעילות שוטפת בתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2026 בהשוואה לתקופות של שישה ושלושה חודשים שהסתיימו ביום 30 ביוני 2025, נובע בעיקר מגידול ביתרות הספקים, כתוצאה מגידול בפעילות שיכון ריט ומהתקדמות הפרויקט.
מזומנים נטו ששימשו לפעילות השקעה	(84,804)	(40,720)	(53,310)	(6,724)	(71,782)	(46,087)	(5,481)	השינויים בהיקף התזרים השלילי בין התקופות השונות נובעים בעיקר מהשקעות בפרויקט בכל אחת מהתקופות.
מזומנים נטו שנבעו (ששימשו) לפעילות מימון	60,869	56,030	37,406	21,101	77,752	31,591	(3,499)	השינויים בתזרימי המזומנים מפעילות מימון בין התקופות השונות נובעים בעיקר ממימון שהועמד על ידי בעלי המניות, כנגד הנפקת שטרי הון וניירות ערך בני פידיון והלוואת בעלים שנדרש לשיכון ריט לפירעון התחייבויותיה לגופים המממנים, בין היתר לצורך העמידה ביחסי הכיסוי הנדרשים. בנוסף, תזרימי המזומנים מפעילות מימון הושפעו מתשלומי ריבית בגין הלוואות לממנים החיצוניים.
יתרת מזומנים לתחילת התקופה	**1,061**	**669**	**1,475**	**349**	**669**	**303**	**802**	

יתרת מזומנים לסוף התקופה	**198**	**592**	**198**	**592**	**1,061**	**669**	**303**

3.2. <u>מקורות מימון והון חוזר</u>

למועד הדוח, שיכון ריט מממנת את פעילותה בעיקר באמצעות ניירות ערך בני פדיון וכן הלוואות מבעלי השליטה והלוואות מגורמים מממנים חיצוניים (גופים מוסדיים ותאגידים בנקאיים). לפרטים נוספים אודות מקורות המימון של שיכון ריט, ראו סעיף 20 למתאר. לפרטים אודות ההון החוזר ראו סעיף 19 למתאר.

יצוין, כי ליום 31 בדצמבר 2025 וליום 30 ביוני 2026, לשיכון ריט גירעון בהון חוזר בסך של 82,285 אלפי ש"ח ושל 595,963 אלפי ש"ח, בהתאמה, הנובע מעיקרו מסיווג מחדש של הלוואה לזמן ארוך לחלויות שוטפות.

כמו כן, ליום 31.12.2025 גירעון בהון של 154,286 אלפי ש"ח; ליום 30.6.2026 הון חיובי של 46,000 אלפי ש"ח כמפורט בסעיף 2 לעיל.

בעלי המניות של שיכון ריט התחייבו, כי בכפוף להשלמת עסקת המיזוג עם קונטיניואל, הם יעמידו לשיכון ריט מסגרות אשראי. ראו ביאורים 14 ו- 5 לדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים, בהתאמה.

3.3. <u>היקפי אשראי ממוצעים</u>

3.3.1. היקפו הממוצע בשנת 2025 של הלוואות לזמן ארוך הסתכם בכ-211,540 אלפי ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכם היקפו הממוצע בכ-624,954 אלפי ש"ח.

3.3.2. היקפו הממוצע בשנת 2025 של הלוואות לזמן קצר הסתכם בכ-1,145,950 אלפי ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכם היקפו הממוצע בכ-440,507 אלפי ש"ח.

3.3.3. היקפו הממוצע בשנת 2025 של האשראי מספקים הסתכם בכ-11,091 אלפי ש"ח. במחצית הראשונה של שנת 2026 הסתכם היקפו הממוצע בכ-23,191 אלפי ש"ח.

4. **חשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם**

בהתאם לתקנה 10(ב)(7) לתקנות הדיווח, שיכון ריט אינה נדרשת להביא פרטים בנוגע לחשיפה לסיכוני שוק ודרכי ניהולם.

ג. <u>היבטי ממשל תאגידי</u>

5. **תרומות**

למועד הדוח, לא נקבעה על ידי הדירקטוריון מדיניות בנושא תרומות ולא הוענקו תרומות במהלך תקופת הדוח.

6. **דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית, דירקטורים בלתי תלויים ומבקר פנימי**

למועד הדוח, בהתחשב בכך ששיכון ריט הינה חברה פרטית, דירקטוריון שיכון ריט לא קבע מה המספר המזערי הנדרש של דירקטורים בעלי מומחיות חשבונאית ופיננסית ולא מכהנים בשיכון ריט דירקטורים בלתי תלויים או מבקר פנימי.

7. **גילוי בדבר רואי החשבון המבקרים של שיכון ריט**

משרד רואי החשבון המבקרים של שיכון ריט הינו סומך חייקין - KPMG.
להלן טבלה המפרטת את עלויות הביקורת והשירותים שהתקבלו מרואה החשבון המבקר בשנים 2025 ו- 2024 (באלפי ש"ח):

שירותי ביקורת ושירותים (כגון שירותי מס) הקשורים לביקורת		שירותים אחרים*	
2025	2024	2025	2024
184	78	36	---

* שירותים אחרים כוללים בעיקר ייעוץ מקצועי.

שכר טרחת רואה החשבון המבקר של שיכון ריט נקבע במשא ומתן בין רואה החשבון המבקר לבין הנהלת שיכון ריט, בהתאם להיקף העבודה הצפוי, ניסיון העבר ותנאי השוק.

ד. <u>גילוי בקשר עם הדיווח הפיננסי</u>

8. **אירועים מהותיים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי**

לפרטים אודות אירועים לאחר תאריך הדוח על המצב הכספי, ראה ביאורים 17 ו- 5 לדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים, בהתאמה.

9. **פרטים בקשר להערכות שווי מהותיות ומהותיות מאוד**

לפרטים לפי תקנה 8ב(ט) לתקנות הדוחות ביחס להערכות שווי מהותיות, ובכלל כך ביחס למעריך שווי מהותי מאוד, ראו סעיפים 8.10, 8.13(ו) ו-8.14(ו) למתאר.

10. **פרטים אודות נתוני פרופורמה**

לפרטים אודות נתוני פרופורמה ראו סעיף 5.2 למתאר וכן ביאורים 17 ו- 5 לדוחות הכספיים השנתיים והרבעוניים, בהתאמה.

אבישי קימלדורף, **דירקטור**	**אילן הורוביץ,** **דירקטור**

תאריך: 21 באוקטובר, 2026

נספח ה' -

הערכת השווי של שיכון ריט

22 באוקטובר 2026

לכבוד

קונטיניואל בע"מ (**"החברה"**)

ג.א.נ,

הנדון: **<u>הסכמה להכללה של הערכת שווי של ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ("שיכון ריט")</u>**
<u>בדוח זימון האסיפה של החברה לאישור עסקת מיזוג עם שיכון ריט ובעלי מניותיה</u>

ביום 22 באוקטובר 2026 הושלמה ונחתמה על ידינו הערכת שווי של שיכון ריט, כמפורט להלן (**"הערכת השווי"**):

נושא	מועד קובע	תאריך הערכת השווי
הערכת שווי ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ במסגרת עסקת מיזוג אפשרית עם החברה	16.10.2026	22.10.2026

לבקשתכם, אנו החתומים מטה, נותנים את הסכמתנו לחברה לכלול את הערכת השווי במסגרת דוח זימון אסיפה של החברה לאישור עסקת מיזוג בין החברה לבין שיכון ריט ובעלי מניותיה, הצפוי להתפרסם בחודש אוקטובר 2026.

בכבוד רב,
בטא פיננס צ.י.ש בע"מ

קונטיניואל בע"מ

הערכת שווי שיכון ריט ליום 16 באוקטובר 2026

במסגרת עסקת מיזוג אפשרית

אוקטובר 2026

שלום רב,

בהתאם להסכם התקשרות בין בטא פיננס צ.י.ש בע"מ (להלן: "**בטא פיננס**") לבין קונטיניואל בע"מ (להלן: "**מזמינת העבודה**" ו/או " **קונטיניואל**" ו/או "**החברה**" ו/או "**הלקוחה**") נתבקשנו לבצע הערכת שווי ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ ("**שיכון ריט**" או "**הקרן**") וזאת לטובת מיזוג אפשרי עם קונטיניואל. מועד הערכת השווי הינו 16 באוקטובר, 2026 (להלן: "**מועד ההערכה**" ו/או "**מועד העבודה**").

לצורך עבודתנו התבססנו על נתונים ו/או מסמכים, כמפורט להלן:

- סקירה עיונית (desk review) למגרש 109 (להלן: "**פרויקט שדה דב א**") שנערכה ע"י יעקב כהן (להלן: "**השמאי**"), שמאי מקרקעין;
- סקירה עיונית (desk review) למגרש 106 (להלן: "**פרויקט שדה דב ב**") שנערכה ע"י יעקב כהן, שמאי מקרקעין (וביחד: "**חוות דעת השמאי**");
- טיוטאת דו"חות כספיים ליום 30 ביוני 2026;
- טיוטאת מתאר;
- מידע אודות החוב הפיננסי, לרבות יתרות ליום 30 ביוני 2026, תנאים, וצפי לשינוי עד 16 באוקטובר 2026;
- נתונים כספיים, שנמסרו לנו בכתב ובעל-פה על-ידי ההנהלה;
- מידע גלוי לציבור.

המסמך המצורף הנו רכושה הבלעדי של בטא פיננס (להלן: "**המסמך**").

המסמך הוכן בהתאם להנחיות שסופקו ממזמינת העבודה ונועד לשימושה הבלעדי וכן לגורמים נוספים להם בטא פיננס מאשרת במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש. אין לעשות שימוש אחר במסמך, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו או צירופו למסמכים אחרים, למעט למען המטרות אשר הובאו לעיל, ללא אישורה המפורש ובכתב של בטא פיננס. עם זאת, אנו מסכימים כי חוות דעתנו זו תצורף ו/או תאוזכר בדוחותיהן הכספיים של מזמינת העבודה, על פי חובות הגילוי החלות עליה לפי דיני ניירות ערך או כל חיקוק אחר לרבות בכל דו"ח מתוקן שתידרשנה החברות להגיש.

בעת גיבוש המסמך, בטא פיננס הניחה והסתמכה על דיוק, שלמות ועדכניות המידע שהתקבל מהלקוחה ו/או מגורמים נוספים בקשר עם המסמך, לרבות נתונים פיננסיים ולרבות מידע צופה פני עתיד (להלן: "**המידע**"). בטא פיננס אינה אחראית לבחינה עצמאית בלתי תלויה של המידע כאמור ובהתאם, לא ערכה בחינה כזו.

הניתוחים, ההערכות וההמלצות המופיעות במסמך אינן מדע מדויק, והן אמורות לשקף בצורה סבירה והוגנת מצב נכון בזמן מסוים, על בסיס נתונים ידועים, הנחות יסוד שנקבעו ותחזיות שנאמדו. שינויים במשתנים העיקריים ו/או במידע, עשויים לשנות את הבסיס להנחות היסוד ובהתאם את המסקנות שבמסמך.

המסמך אינו מהווה בדיקת נאותות (Due-Diligence) ואינו מתיימר לכלול את המידע, הבדיקות והמבחנים או כל מידע אחר הכלולים בבדיקות נאותות, לרבות בדיקת חוזים והתקשרויות של הלקוחה עם צדדים שלישיים. המידע המפורט במסמך, הינו מידע תמציתי בלבד, הוא אינו מתאר באופן מלא את פעילות הלקוחה ואת הסיכונים אשר להם חשופה הלקוחה. המסמך נועד להוות קנה מידה והערכה כללית. על כל משתמש לבחון את שלמות ו/או נאותות המידע בו בהתאם לצרכיו ולשיקוליו. יודגש כי אין במסמך משום ייעוץ או מסמך משפטי. פירוש מסמכים שונים, שבהם בטא פיננס עיינה, נעשה אך ורק לצורכי המסמך.

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

בטא פיננס ומי מטעמה (לרבות בעלי מניותיה) אינם ערבים ו/או אחראים לשלמות המידע המפורט במסמך, לדיוק הנתונים הכלולים בו ו/או לכל השמטה, שגיאה או ליקוי אחר במסמך ובפרט על דיוק התכנים בו ו/או כי המידע בו לא השתנה מאז תאריך כתיבת המסמך.

בטא פיננס, שותפיה, עובדיה ונציגיה לא יישאו בכל אחריות בגין נזקים ו/או הפסדים ישירים או עקיפים מכל סוג שהוא אשר יגרמו למשתמש באופן מידי או תוצאתי, בין אם עולה מתוך חוזה, עוולה (כולל רשלנות) ומכוח כל דין, כתוצאה משימוש במסמך ו/או המידע בו או בכל הסתמכות של המשתמשים על המסמך, או בכל אירוע אחר שבא בעקבות השגת גישה של משתמשים נוספים למסמך.

עבודתה של בטא פיננס נוהלה בהתאם לדרישות המקצועיות הנדרשות מיועץ הפיננסי. בתחומים אחרים, נהלים ומנהגים הרלוונטיים לעבודה עשויים להיות שונים ויתכן שהנתונים יוצגו בצורה שונה. לכן המסמך לא נערך בתיאום עם נהלים ומנהגים של אף גוף מקצועי מתחום אחר. אין להפנות אל המסמך, לצטט אותו או חלקים ממנו, בכל מסמך אחר החשוף לצד ג'. כל שימוש במסמך מותנה בקריאה והכרת פרטיו ומגבלותיו, ויפורש כהסכמה בעליל לתנאים דלעיל.

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

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

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

מזמינת הקצאת מחיר הרכישה הינה קונטיניואל בע"מ

נשוא העבודה : הערכת שווי ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ במסגרת עסקת מיזוג אפשרית

מועד ההתקשרות בין מזמינת העבודה לבין בטא פיננס צ.י.ש הינו אפריל 2026.

פרטי המעריך וניסיונו המקצועי -

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

יניב אבדי,

בטא פיננס צ.י.ש בע"מ

פרק 1

תמצית ממצאים

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

תמצית ממצאים

ביום 13 בפברואר 2026, התקשרו שיכון ובינוי בע"מ ("להלן: **שו"ב**") ושיכון ובינוי נדל"ן (נכסים) בע"מ (להלן: "**שו"ב נדל"ן**" ויחד: "**בעלי השליטה**") ושיכון ריט עם החברה במזכר הבנות לא מחייב למיזוג סטטוטורי, לפי סעיף 103ב' לפקודת מס הכנסה, של שיכון ריט וקונטיניואל (להלן: "**המיזוג**").

נדגיש כי:

- בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וההסדר החל על קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בישראל, קרן ריט זכאית למשטר מס ייחודי של "שקיפות חלקית", שבמסגרתו הכנסותיה אינן חייבות במס חברות ברמת הקרן, ובלבד שהיא עומדת בתנאים הקבועים בדין. **על כן, ההערכת השווי מבוססת על תזרימי מזומנים ברוטו ממס.**
- חוות הדעת השמאית כוללת התייחסות כי הנכסים שברשות שיכון ריט אינם נכללים באזורים הנחשדים בזיהום קרקע בחלקו המזרחי של "שדה דב".

להלן סיכום שווי שיכון ריט (מיליוני ₪):

פרויקט	שווי אחרי חוב
תזמ"ד מהוון	266.63
נכסים עודפים, נטו	6.56
סה"כ	**273.19**

שווי שיכון ריט ליום 16 באוקטובר 2026 הינו כ-273.19 מיליוני ₪.

להלן טבלת רגישות שווי החברה (מיליוני ₪) בהתאם לשינוי בשיעור התשואה לבעלי מניות:

	8.93%	9.18%	9.43%	9.68%	9.93%
סך שווי	303.82	288.07	**273.19**	259.13	245.84

פרק 2
רקע

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

על שיכון ריט

שיכון ריט הוקמה והתאגדה בישראל ביום 14 פברואר 2022, כחברה פרטית בערבון מוגבל תחת שמה הנוכחי במטרה לפעול בקרן להשקעות במקרקעין (REIT) בהתאם להוראות חלק ד' פרק שני 1 (קרן להשקעות במקרקעין) לפקודה.

שיכון ריט הינה חלק מקבוצת שיכון ובינוי, אשר פועלת לכל אורך שרשרת הערך המלאה החל משלב הייזום דרך התכנון המפורט קידום תהליכי תכנון ובניה, תכנון מפורט וביצוע מפרטי מכר, בניית מודלים מתקדמים להכנת מפרטים קבלניים, קידום מכרזי קבלן, ניהול וביצוע עבדות קבלניות לרבות מערכות אלמנטים טרומיים פינוי אשפה פנאומטי ומערכות נוספות, ועד אכלוס, תפעול תחזוקה, מימון, רישום וקבלת כלל האישורים מול הרגולטורים השונים ומול גופים מממנים ומבקרים, שיווק ושירות לקוחות, השכרה ומכירה ועוד.

הנהלת שיכון ריט מאמינה שהיתרון לגודל והמוניטין של קבוצת שיכון ובינוי לרבות ניסיון רב שנים בניהול והקמה של פרויקטים נדל"נים מורכבים בתחום הנדל"ן המניב, לרבות ניסיון מוכח בניהול הקמה והפעלה של פרויקטים לדיור להשכרה, שחלקם במודל של הפרויקטים של שיכון ריט במתחם שדה דב, מעניקים לה יתרון משמעותי בתחום פעילותה.

על פורטפוליו הנכסים

נכון למועד ההערכה, נכסי הנדל"ן של שיכון ריט לצרכי דיור להשכרה לטווח ארוך כוללים שני מגרשים, המצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מניבים הכנסות). נכסים אלה, הממוקמים בשכונת אשכול (במתחם שדה דב) בתל אביב (מגרש 109 ומגרש 106, המכונים גם - "**שדה דב א**" ו- "**שדה דב ב**", בהתאמה), כוללים באופן מצטבר 835 יחידות דיור וכ- 2,100 מ"ר של שטחי מסחר, כמפורט להלן:

- פרויקט שדה דב א – המגרש, שנרכש בדצמבר 2021 בנאמנות עבור שיכון ריט (וביום הזכויות רשומות ברמ"י ע"ש שיכון ריט), כולל זכויות להקמת 324 יחידות דיור להשכרה (לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים), קרקע ושטחי פיתוח, ובנוסף כ- 644 מ"ר של שטחי מסחר, כל זאת באמצעות הקמת 3 בנינים נפרדים (שני בניינים בני 9 קומות כ"א ומגדל בן 39 קומות). מועד מסירת המגרש בפועל מדירה להשכיר - החברה הממשלתית לדיור והשכרה בע"מ, לשיכון ריט בוצע ביום 8.4.2024. ביום 5.8.2024 התקבל בידי שיכון ריט היתר עירית תל אביב (מנהל הנדסה) לחפירה ודיפון, וביום 9.12.2025 התקבל היתר בנייה מלא. נכון למועד ההערכה, מועד הסיום החזוי של ההקמה הינו סוף שנת 2029.
- פרויקט שדה דב ב – המגרש, שנרכש באפריל 2022 על ידי שיכון ריט, כולל זכויות לבניית 511 יחידות דיור להשכרה (לתקופה של 20 שנה, כאשר 50% מיחידות הדיור בפרויקט ישווקו במחיר מופחת לזכאים), קרקע ושטחי פיתוח, ובנוסף כ- 1,449 מ"ר של שטחי מסחר, זאת בדרך של הקמת 6 בנינים נפרדים (3 בניינים בני 8-7 קומות כ"א, שני מגדלונים בני 12 קומות כ"א, מגדל בן 37 קומות), ובנוסף מבני ציבור . ביום 26.4.2026 התקבל בידי שיכון ריט היתר עירית תל אביב (מנהל הנדסה) לחפירה ודיפון (נכון למועד ההערכה טרם החלו העבודות). נכון למועד ההערכה, מועד הסיום החזוי של ההקמה הינו סוף שנת 2031.

המיזוג

כללי

ביום 13 בפברואר 2026, התקשרו שו"ב, שו"ב נדל"ן ושיכון ריט עם החברה במזכר הבנות לא מחייב למיזוג סטטוטורי, לפי סעיף 103ב' לפקודת מס הכנסה, של שיכון ריט וקונטיניואל (להלן: "**המיזוג**").

הצדדים קבעו את תאריך היעד לחתימה על הסכם המיזוג ליום 16 באוקטובר 2026, הכפוף בין היתר, לתנאים המתלים להלן –

- קבלת "רולינג" (החלטת מיסוי), להנחת דעת הצדדים, למיזוג סטטוטורי של שיכון ריט וחברת השלד לפי סעיף 103ב' לפקודה ("רולינג המס");
- השלמת הערכת שווי בלתי תלויה של שיכון ריט, שלא תפחת מ-270 מיליון ₪;
- סך המזומנים ושווה מזומנים של החברה במועד השלמת העסקה לא יפחת מ-20 מיליון ₪ ;
- הסדרה של המועדים הנדרשים בדין לצורך מעמדה של שיכון ריט כ"קרן להשקעה במקרקעין" (לרבות המועד האחרון לבנית היקף יחידות הדיור הנדרש), בין בתיקוני חקיקה ובין ברולינג המס, באופן שלא ייפגע מעמדה של שיכון ריט (לאחר המיזוג)בקרן ריט;
- קבלת אישור הבורסה לרישום למסחר של המניות שיוקצו בחברת השלד;
- אישור על ידי אורגני חברת השלד של עסקאות בעלי עניין של שיכון ריט ובכללן התקשרות של חברת השלד עם החברה או תאגיד קשור שלה לקבלת שירותי ניהול והתקשרות להקמת הפרויקטים בשדה דב על ידי חברה בת של שו"ב.

החלטת מיסוי בקשר עם עסקת המיזוג

ביום 8.2.2026, הגישה שיכון ריט לרשות המיסים בקשה לאישור מיזוג בהתאם להוראות סעיף 103ב לפקודה, לקבלת החלטה מקדמית למיזוג סטטוטורי עם ולתוך שלד בורסאי. ביום 23.4.2026, התקבלה החלטת מיסוי, בה נקבע, בין היתר, כי בכפוף לנכונות כלל הצהרות הצדדים ולהתקיימות התנאים המפורטים בפקודה וברולינג המס, המיזוג לא יחויב במס, למעט 0.5% מס רכישה בגין העברת הזכויות במקרקעין של שיכון ריט לידי החברה בהתאם לעסקת המיזוג. בנוסף נקבע שאם החלפת המניות במסגרת המיזוג לא תתבצע בתוך 90 ימים ממועד מתן החלטת המיסוי, תהא לרשות המיסים הזכות לבטל את החלטת המיסוי למפרע. ראו גם סעיפים 17.3 ו-19.5 לדוח. **בטרם הסתיימה תקופת 90 הימים, פנו יועצי החברה לרשות המיסים, בבקשה להארכת התקופה להחלפת המניות. לדעת יועצי החברה, קיימת סבירות גדולה לקבלת הארכת מועד פורמאלית.**

מבנה השליטה

למועד ההערכה, שו"ב ושו"ב נדל"ן (יחד: "**בעלי השליטה**") מחזיקות בחלקים שווים (50%-50%) בשיכון ריט והינן יחדיו בעלי השליטה בשיכון ריט.

בכפוף להשלמת המיזוג, תכנסנה לתוקף ההתקשרויות הבאות:

- התקשרות שיכון ריט עם תאגיד ניהול בבעלות מלאה של שו"ב (להלן: "**תאגיד הניהול**"), בהסכם למתן שירותי ניהול הפעילות של שיכון ריט (להלן: "**הסכם הניהול**"), לפיו יעמיד תאגיד הניהול שירותי ניהול ויעוץ לשיכון ריט באמצעות עובדיה (לרבות העמדת נושאי משרה ודירקטורים לשיכון ריט), שעשויים לכלול, בין היתר, שירותי איתור השקעות, ליווי כלכלי ופיננסי, פיקוח וניהול השקעות, איתור ומינוי נושאי משרה לחברה.
- התקשרות שיכון ריט עם תאגיד הניהול בהסכם למתן שירותי ייזום לשיכון ריט (להלן: "**הסכם הייזום**"), לפיו יספק תאגיד הניהול שירותי ייזום להקמת שני הפרויקטים של שיכון ריט, שעשויים לכלול, בין היתר, ליווי תכנוני, רישוי היתרים ותיאומי רגולטוריים, ניהול התקשרויות ומכרזים, שירותי ביצוע פיקוח ומסירה וניהול עליון.
- התקשרות שיכון ריט עם תאגיד תפעול ואחזקה בבעלות מלאה של שו"ב (להלן: "**תאגיד התפעול**") למתן שירותי תפעול ואחזקה לפרויקטים של דיור להשכרה של שיכון ריט (להלן: "**הסכם התפעול והאחזקה**"), .
- התקשרות שיכון ריט עם בעלי השליטה בהסכם מסגרת למימון פעילות שוטפת (להלן: "**הסכם מסגרת למימון**"), לפיו בעלי השליטה תספקנה לשיכון ריט מסגרת למימון שוטף של פעילות שיכון ריט בהיקף של עד 1.22 מיליארד ש"ח, אשר יועמד לחברה, כולו או חלקו, מעת לעת, בהתאם לצרכי השותפות ועל פי דרישתה, לתקופה של 5 שנים, החל ממועד השלמת המיזוג (אלא אם תוארך או תבוטל בהתאם להוראות הסכם מסגרת האשראי).

תיחום פעילות

לידיעת שיכון ריט, נכון למועד הדוח, לבעלי השליטה החזקות ופעילות עסקית בתחום הנדל"ן המניב בישראל (לרבות בקשר עם נדל"ן להשכרה ולרבות בקשר עם השכרה ארוכת טווח) שאינה חוסה תחת פעילות שיכון ריט. למיטב ידיעת שיכון ריט לא נקבע הסדר לתיחום פעילות בין שיכון ריט לבין בעלי השליטה, שיסדיר את פעילות שיכון ריט מול הפעילות העסקית של בעלי השליטה, לרבות באמצעות תאגידים בשליטתם ("חברות הקבוצה") בתחום הנדל"ן לסוגיו השונים ("הסדר תיחום פעילות").

על האופציה

ברקע הסכם המיזוג, נתנה שו"ב לשיכון ריט אופציה להצטרף לפרויקטים בתחום הדיור להשכרה כך שבכל מקרה שבו תובא בפני שו"ב הזדמנות לרכוש פרויקט בתחום הדיור להשכרה, תציע שו"ב לשיכון ריט להצטרף לרכישת הפרויקט באותם תנאים המוצעים להם ובשיעור של עד 50% מזכויותיה והתחייבויותיה הצפויות של שו"ב בפרויקט דיור להשכרה. כמו כן האופציה תכנס לתוקף במועד השלמת המיזוג ותחול למשך 3 שנים מאותו מועד, וכל עוד שו"ב תהא "בעלת השליטה" בשיכון ריט.

דוחות כספיים

להלן הדו"ח על המצב הכספי של שיכון ריט לימים 31 בדצמבר 2024 ו-2025 וטיוטאת הדו"ח ליום 30 ביוני 2026 (אלפי ₪):

אלפי ₪	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
נכסים שוטפים			
מזומנים ושווה מזומנים	669	1,061	198
חייבים ויתרות חובה	6,878	7,040	6,909
סה"כ נכסים לא שוטפים	**7,547**	**8,101**	**7,107**
נכסים לא שוטפים			
נדל"ן להשקעה	1,246,091	985,701	1,078,500
סה"כ נכסים לא שוטפים	**1,246,091**	**985,701**	**1,078,500**
סה"כ נכסים	**1,253,638**	**993,802**	**1,085,607**
התחייבויות שוטפות			
אשראי לזמן קצר מתאגידים בנקאיים	1,623,742	75,407	566,582
ספקים ונותני שירותים	16,344	12,395	36,139
זכאים וצדדים קשורים	1,138	2,584	349
סה"כ התחייבויות שוטפות	**1,641,224**	**90,386**	**603,070**
התחייבויות לא שוטפות			
הלוואות מתאגידים בנקאיים	-	616,755	40,105
הלוואות מאחרים	-	440,947	340,517
הלוואות צדדים קשורים			55,915
סה"כ התחייבויות לא שוטפות	**-**	**1,057,702**	**436,537**
הון לבעלי מניות	**(387,586)**	**(154,286)**	**46,000**
סך הון והתחייבויות	**1,253,638**	**993,802**	**1,085,607**

פרק 3

מתודולוגיה

מתודולוגיה

שווי הוגן (Fair Value) של נכס מוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 13, (להלן: "IFRS13") כ"*המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה*".

הערכת שוויו ההוגן של נכס הינה מדידה מבוססת שוק ולא מדידה ספציפית לישות וככזו איננה יכולה להביא בחשבון שיקולים של מחזיק בנכס, לרבות: סינרגיות, שימוש לא יעיל או אי שימוש בנכס אך מאידך נדרש להביא בחשבון מאפיינים אשר משתתפים בשוק היו מביאים בחשבון בעת תמחור הנכס או ההתחייבות במועד המדידה בתנאי שוק נוכחיים. בין היתר, יש להביא בחשבון מאפיינים כגון: מצב ומיקום הנכס, מגבלות במידה וקיימות על מכירה או שימוש בנכס ועוד. IFRS13 קובע עוד שאת המדידה יש לבצע בשוק העיקרי של הנכס או ההתחייבות, ובהיעדר שוק עיקרי בשוק הכדאי ביותר עבור אותו נכס.

IFRS13 קובע מדרג לשווי ההוגן בהתבסס על איכות הנתונים כדלקמן:

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

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

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

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

שוק עיקרי (principal market) של נכס מוגדר בתקן דיווח כספי בינלאומי 13, (להלן: "IFRS13") כ"השוק בעל נפח ורמת פעילות הגדולים ביותר עבור הנכס או עבור ההתחייבות.

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

(א) הם בלתי תלויים אחד בשני, כלומר הם לא צדדים קשורים כהגדרתם ב-IAS24 . למרות זאת, המחיר בעסקה עם צד קשור עשוי לשמש כנתון למדידת שווי הוגן אם לישות יש ראייה שההתקשרות בעסקה בוצעה בתנאי שוק.

(ב) הם בעלי ידע, יש להם הבנה סבירה לגבי הנכס או ההתחייבות ולגבי העסקה תוך שימוש בכל המידע הניתן להשגה, כולל מידע שניתן להשיגו באמצעות בדיקות נאותות שהם רגילים ונהוגים.

(ג) הם יכולים להתקשר בעסקה עבור הנכס או ההתחייבות.

(ד) הם נכונים להתקשר בעסקה עבור הנכס או ההתחייבות, כלומר הם בעלי מוטיבציה אך אינם מאולצים או מחויבים בדרך אחרת לעשות זאת.

השימוש המיטבי (Highest and best use) – "*השימוש של נכס לא פיננסי על ידי משתתפים בשוק שהיו ממקסמים את הערך של הנכס או של הקבוצה של נכסים והתחייבויות (לדוגמה עסק) שבה הנכס היה משמש*".

עסקה רגילה (orderly transaction) – "*עסקה שמניחה חשיפה לשוק לתקופה שלפני מועד המדידה כדי לאפשר פעילויות שיווקיות שהן רגילות ונהוגות לעסקאות בהם מעורבים נכסים או התחייבויות כאלה; זו אינה עסקה כפויה (לדוגמה פירוק כפוי או מכירה בתנאי לחץ)*"

ההגדרה המקובלת לשווי הוגן של נכס הינה המחיר שלפיו יחליף נכס ידיים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, באשר אף לא אחד מן הצדדים כפוי לקנות או למכור, ולשני הצדדים מידה סבירה של ידע אודות העובדות הרלבנטיות לעסקה.

betafinance.co.il | מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

מתודולוגיה להערכת שווי נכס

הערכת שווי עסק, פעילות, נכסים או התחייבויות יכולה להתבצע על פי אחת או יותר מבין מספר מתודולוגיות מקובלות שונות להערכת שווי. על פי רוב נוהג לחלק את כלל מתודולוגיות הערכת השווי בין שלוש גישות עיקריות:

- גישת ההשוואה / השוק.
- גישת העלות / השווי הניכסי.
- גישת ההכנסות / הרווח.

מתודולוגיית הערכת שווי יכולה לעשות שימוש באחת מן הגישות הנ"ל, אך גם בכמה מהן.

בחירת המתודולוגיה הראויה להערכת השווי משתנה ממקרה למקרה, כאשר לכל אחת מן הגישות והמתודולוגיות השונות ייחוד משלה והיא מתאימה לטיפול בסוגי נכסים או להערכת מצבים עסקיים שונים. כמו כן, כל גישה דורשת התייחסות לפרמטרים שונים וזמינות אינפורמציות שונות ועל כן על בחירת מתודולוגיית הערכת השווי להיעשות בקפידה, תוך שימת לב הן לאופי הנכס המוערך, הן לסביבה העסקית בה הוא נמצא והן למידע הזמין לנו במועד ההערכה.

גישת ההשוואה / השוק

על פי גישה זו, שווי הנכס המוערך מבוסס על המחיר בפועל לפיו בוצעו עסקאות בתנאי שוק בנכס עצמו, או בנכסים דומים, וזאת בתנאי שעסקאות אלו בוצעו בפרק זמן סביר לפני ביצוע ההערכה ובשווקים דומים לשוק בו פועל הנכס המוערך.

בגישה זו מעריכים את הנכס על בסיס השוואה לעסקאות קניה ומכירה של פעילויות דומות. השימוש במידע בנוגע לרכישות של נכסים דומים במטרה להעריך את שוויו של נכס, מבוסס על ההנחה כי הפרמטרים הרלוונטיים, הנגזרים מעסקאות ריאליות בעסקים דומים, יכולים לשמש בסיס לגזירת השווי של הנכס המוערך.

האמור לעיל מסויג בכך שהעסקה הדומה נעשתה בין קונה מרצון לבין מוכר מרצון. במקרה שכך נעשה, נהוג להתייחס לשווי העסקה כאל משקפת את ערך השוק הריאלי של הנכס שהועבר. עסקאות ההשוואה אשר יהוו את מדגם ההשוואה להערכה יכולות להיות מחד מכירת נכס שלם (דוגמת עסקת מכירת חברה), ומאידך ציטוט מחיר מניה נסחרת של חברה דומה.

לאחר מציאת אותן עסקאות השוואה רלוונטיות, יש לתקנן את שווי הנכסים אליהם אנו משווים לשווי הנכס המוערך על פי פרמטרים הנבחרים לפי העניין, דוגמת גובה ההכנסות, גובה הרווח, ההון העצמי או לחלופין פרמטרים תפעוליים כגון היקף תיק הלקוחות, מס' העובדים וכדומה.

לאחר מכן מוערך הנכס על בסיס השוואה בינו לבין נכסי המדגם וזאת על בסיס ההנחה שנכסים דומים מאופיינים במכפילים וביחסים פיננסיים דומים. ההשוואה נעשית על בסיס היחס המחושב בין השווי של נכס לבין הפרמטר הנבחר של ביצוע. יחס זה נקרא "מכפיל".

גישת העלות / השווי הניכסי הנקי (NAV)

בגישת העלות מעריכים את השווי הכלכלי של נכסי והתחייבויות חברה ליום ההערכה בהתאם לערכי השוק שלהם. לצורך ביצוע הערכת השווי ע"פ שיטה זו, לוקחים את יתרת הנכסים וההתחייבויות במאזן (ומחוץ למאזן) ומבצעים אומדן לערכם הכלכלי, כלומר בשונה מ"השווי בספרים", מה שמכונה הערך "הנכסי" של חברה מתייחס לערכי המימוש נטו (Exit Value) של הנכסים וההתחייבויות. ערך ההון העצמי הנגזר מסך שוויי הנכסים פחות שך שוויי ההתחייבויות, מבטא את שוויה הכלכלי של החברה.

בגישה זו אין משתמשים בתחזיות ושוויים עתידיים כי אם רק בנתוני הווה קיימים. למשל, אם חברה עסקית שהחלה לפעול לפני זמן קצר היא הבעלים של מבונות ייצור כלשהן, שוויה יהיה כשווי ההוגן של המבונות (שווי ההוגן הוא המחיר שבו יכולה החברה למכור את המבונות בשוק החופשי, בעסקאות של מוכר מרצון לקונה מרצון) בתוספת שאר נכסי החברה, ובניכוי התחייבויותיה.

בגישת השווי הנכסי הנקי (NAV) נהוג להשתמש בעיקר לגבי חברות בפירוק, חברות שהוקמו זה מכבר, חברות אשר כל שווין, או מרבית שווין (בעיקר חברות אחזקה וחברות נדל"ן מניב), בא לידי ביטוי בנכסי המאזן (נטולות "נכסים בלתי מוחשיים" או "מוניטין") או על מנת לקבל חסם תחתון לגבי שווי החברה.

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

גישת ההכנסות / הרווח

לפי גישת ההכנסות, שוויו של נכס כלכלי נגזר מתזרימי המזומנים שינבעו ממנו בעתיד. העיקרון הבסיסי המונח ביסוד ניתוח החברה לפי גישת ההכנסות הינו כי הנכס/החברה הינה "עסק חי" ופעיל (Ongoing Concern), אשר יפעל בעתיד, כך שהמטרה היא להגיע לשווי הנוכחי של תחזית זרמי המזומנים העתידיים. מתודולוגיית הערכת השווי המרכזית והמקובלת בגישת ההכנסות הינה שיטת היוון תזרימי המזומנים (Discounted Cash Flows). בשיטה זו שווי הנכס הוא הערך הנוכחי של תזרים המזומנים החופשי (Free Cash Flows) המיוצר בתקופת התחזית שנקבעה (סופית או אינסופית).

השלב הראשון בגישה זו היא בניית מודל של התחזית העסקית אותה רוצים לאמוד. המודל הוא מערכת של קשרים לוגיים-מתמטיים בין פרמטרים שונים אותם מעריכים כמשפיעים על התוצאות העסקיות העתידיות של הנכס נשוא הבדיקה. תוצאת המודל היא שורה של תזרימי מזומנים הנובעים מן הפרמטרים והנוסחאות השונות ששימשו כהנחות למודל.

בשלב השני, בכדי לקבוע את שווי הנכס יש לקבוע את שיעור ההיוון המתאים לניכוי תזרים המזומנים. שיעור ההיוון מהווה את הבסיס להיוון זרמי המזומנים העתידים ותרגומם לערכים נוכחיים. שיעור ההיוון משקף את רמת הסיכון הקיימת בפעילות. ככל שהפעילות מוערכת כמסוכנת יותר, קרי, רמת הודאות הקיימת להתגשמות תזרים המזומנים נמוכה יותר, כך יבחר שיעור היוון גבוה יותר. ככל ששיעור ההיוון גבוה יותר, כך שווי התזרים יהיה נמוך יותר.

לאחר שמתקבלת תוצאת היוון תזרימי המזומנים יש לבצע התאמות שונות בהתאם לכל נכס. ההתאמות כוללות הערכת שווי טרמינלי, קרי ערך תקופת הפעלה שלא נלקחה בחשבון בתזרים המהוון (למשל תזרים נבנה ל- 5 שנים ואילו הפעילות הכלכלית צפויה להמשך זמן רב יותר), התאמות שונות בגין סעיפים מאזניים קרי, הפחתה או הוספת ערכם של התחייבויות או נכסים עודפים לפעילות, שאינם נלקחים בחשבון במודל תזרימי המזומנים (למשל, ערכם של מזומנים עודפים יתווסף לשווי ואילו הלוואה שמשמשת למימון הפעילות תגרע מהשווי).

השימוש העיקרי בגישה זו נעשה בהערכת עסקים חיים (Ongoing Concern) אשר שוויים נובע מתזרימי המזומנים אשר הם צפויים להניב בעתיד, להבדיל מחברות אשר עיקר שוויין נובע מהנכסים הקיימים בהן כבר כיום. ככל שהפעילות המוערכת קיימת זמן רב יותר ובידי המעריך נתונים רבים ומדויקים יותר לגבי תוצאות העבר שלה, כך יקל לבנות מודל מציאותי אמין.

נתוני הנכס המוערך אינם היחידים החשובים. רצוי למדוד פרמטרים כגון רווחיות צפויה, סיכון ומחיר הון על-בסיס ענף שלם, ולא על-בסיס הנכס המוערך בלבד ולכן יש צורך בנתונים ובהערכות מדויקות ככל האפשר לגבי הסביבה העסקית בה נערכת הפעילות, קרי, נתונים וההערכות בנושאי רגולציה, מתחרים קיימים ומתחרים פוטנציאליים, ספקים לקוחות וכיו"ב. ככל שהנתונים וההערכות מדויקות יותר, כך איכותה של ההערכה תהיה גבוהה יותר ולהפך, ככל שהנתונים וההערכות שבבסיס המודל רחוקות מן המציאות, כך איכותה של הערכת השווי יורדת.

שיעור ההיוון

שיעור ההיוון בו נהוון את תזרימי המזומנים העתידיים הוא על פי רוב ה- WACC, שהינו שיעור התשואה המשוקלל הנדרש על-ידי בעלי המניות.

$$WACC = Kd * (1-T) * (\%d) + Ke * (\%e)$$

באשר:

WACC	=	שיעור התשואה הנדרשת המשוקללת על נכסי החברה;
Kd	=	שיעור התשואה הנדרשת על החוב;
d%	=	שיעור החוב מסך הנכסים;
Ke	=	שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי;
e%	=	שיעור ההון העצמי מסך הנכסים;
T	=	שיעור המס של החברה המוערכת;

התשואה הנדרשת על החוב תיגזר על פי רוב ממחיר החוב בפועל של החברה, ומחיר החוב הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע).

שיעור החוב מהנכסים יגזר על פי רוב משיעור המינוף בפועל של החברה, ושיעור המינוף הנורמטיבי עבור חברה מהאופי של החברה המוערכת (ממדגם חברות או מאגר מידע).

betafinance.co.il | מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

שיעור ההיוון

שיעור התשואה הנדרשת על ההון העצמי נקבע בהתאם למודל ה- Capital Asset Pricing (CAPM) Model. מודל ה-CAPM מניח כי המשקיע הממוצע מחזיק את תיק השוק ולכן חשוף לסיכוני השוק ומכאן שמדידת הסיכון של נכס בודד היא ביחס לסיכון תיק השוק. על-פי מודל זה שיעור התשואה על ההון העצמי נגזר מריבית חסרת סיכון ליום הרכישה בתוספת פרמיית סיכון שוק המוכפלת ברמת הסיכון של החברה ביחס לסטיית התקן של תיק השוק (ß).

$$Ke = Rf + ß * (Rm-Rf)$$

כאשר:

RF	=	ריבית חסרת סיכון;
ß	=	רמת המתאם בין תשואת ההשקעה עם תשואת תיק השוק;
Rm-Rf	=	פרמיית הסיכון של נכסים מסוכנים על פני ריבית חסרת סיכון;

בטא של נכס תיגזר על פי רוב מחישוב הבטא בפועל של מניית החברה המוערכת, ממדגם חברות נסחרות דומות לחברה המוערכת, או ממאגר מידע. ראשית תיגזר הבטא הממונפת למניית החברות הנבחנות, ואז יבוצע להן מינוף מחדש על מנת להגיע לבטא המתאימה לחברה המוערכת.

לעיתים, מקובל להוסיף למחיר ההון של העסק פרמיות נוספות בגין סיכונים שאינם "נתפשים" על-ידי ה-CAPM, כגון:

- פרמיה לחברות קטנות (small-size premium)
- פרמיה לסיכון מדינה (country risk premium)
- פרמיות לסיכונים אחרים

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

פרק 4

הערכת שווי שיכון ריט ליום 16 באוקטובר, 2026

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

כללי

נתבקשנו לבצע הערכת שווי לשיכון ריט וזאת לטובת מיזוג אפשרי עם קונטיניואל. מועד הערכת השווי הינו 16 באוקטובר, 2026.

נכון למועד ההערכה, נכסי הנדל"ן של שיכון ריט כוללים שני מגרשים, המצויים בשלבים שונים של תכנון והקמה (אינם מניבים הכנסות), אשר מיועדים לצרכי דיור להשכרה לטווח ארוך. נכסים אלה, הממוקמים בשכונת אשכול (במתחם שדה דב) בתל אביב (מגרש 109 ומגרש 106, המכונים גם - "**שדה דב א**" ו- "**שדה דב ב**", בהתאמה), כוללים באופן מצטבר 835 יחידות דיור וכ- 2,100 מ"ר של שטחי מסחר.

הנחות עבודה ומתודולוגיה

השווי ההוגן של שיכון ריט נאמד בגישת EDCF, קרי היוון תזרימי המזומנים הצפויים **לבעלי מניות החברה. תזרים המזומנים כולל:**

- עלויות הקמת שני המתחמים לרבות עלויות בנייה ישירות ועקיפות כמפורט בהמשך;
- עלויות שיפוץ הדירות לאורך תקופת השכירות (20 שנה) – הפחתה בגין קרן שדרוג ושיפוץ הדירות;
- הכנסות תפעוליות, נטו (NOI) למשך 20 שנה – הכנסות שכירות לרבות דמי אחזקה ועלות אחזקה וניהול;
- מכירת כל הדירות בניכוי עלות שיווק ומשפטיות;
- מימון – לרבות נטילת/פרעון הלוואות, ריבית, ריפיינסנס במועד תחילת הנבה וכל 7 שנים עד למכירה;
- העלויות הכרוכות בהסכם הניהול והייזום מול ש.ב. ריט ניהול בע"מ.

<u>להלן ההנחות אשר נלקחו בחשבון לצורך הערכת השווי (בהתאם להנחות שמאי ונתונים שהתקבל מהנהלת שו"ב):</u>

- **מועד ההערכה** – מועד הערכה הינו יום 16 באוקטובר 2026.
- אומדן הכנסות בשנה הראשונה (חופשי ומפוקח) לפי שיעור תפוסה שנתי ובניכוי 5% (בשנה הראשונה בלבד) (**מצורף בנספח א'**).
- **גידול בהכנסות בשכירות חופשית** – בהתאם לשמאות (**מצורף בנספח א'**).
- **דמי השכירות המפוקחים** – בהתאם לשמאות (**מצורף בנספח א'**).
- בהתאם להוראות פקודת מס הכנסה וההסדר החל על קרנות להשקעות במקרקעין (REIT) בישראל, קרן ריט זכאית למשטר מס ייחודי של "שקיפות חלקית", שבמסגרתו הכנסותיה אינן חייבות במס חברות ברמת הקרן, ובלבד שהיא עומדת בתנאים הקבועים בדין. **על כן, ההערכת השווי מבוססת על תזרימי מזומנים ברוטו ממס.**
- הנחת העבודה בהערכת השווי כי כל הזרמות ההון שנעשו על ידי בעלי השליטה לטובת רכישת שדה דב א' ו-ב' ומימון התכנון וההקמה **נחשבות כהון ואינן נושאות ריבית. החל מיום 30 ביוני 26 תחול ריבית על יתרת הלוואות הבעלים וכל ההזרמות העתידיות בגובה של כ-8.198% (ריאלית) – ריבית הוגנת בהתאם להערכת שווי שנעשה לטובת בעלי השליטה.**

*** נציין כי, חוות הדעת השמאית כוללת התייחסות כי הנכסים שברשות שיכון ריט אינם נכללים באזורים הנחשדים בזיהום קרקע בחלקו המזרחי של "שדה דב".**

betafinance.co.il I מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

להלן נתונים עיקריים אשר שימשו אותנו בבניית תזרים המזומנים, אשר מתבססים על הסקירה עיונית (desk review) למגרשים 106 ו-109 שנערכה ע"י יעקב כהן, שמאי מקרקעין והמידע שנמסר משו"ב לגבי דמי הניהול והייזום, עלויות הבנייה שנותרו וסך החוב ליום 16 באוקטובר 2026:

רכיב	שדה דב א'	שדה דב ב'
תקופת בנייה	עד סוף 2029	עד סוף 2031
תקופת הנבה	20 לאחר תקופת ההנבה	20 לאחר תקופת ההנבה
עלות שיווק ומשפטיות מכירה כולל מע"מ	1.36%	1.36%
שיעור גידול ריאלי שכירות	1.80%	1.80%
שיעור תפוסה שב"ד חופשי	98.00%	98.00%
שיעור תפוסה שב"ד מפוקח	99.50%	99.50%
שיעור תפוסה שנה 1	בניכוי 5%	בניכוי 5%
עלות שיפוץ ליח"ד (פעם ב-10 שנים) (₪)	40,000	40,000
יתרת עלות הקמה (בנייה ישירה ועקיפות) במיליוני ₪	604	1,339
שווי במכירה	2,964	4,493
יתרת חוב צפויה 16 באוקטובר 2026	465	381
דמי ייזום הפרויקט (מעלות ההקמה לרבות עקיפות)	3.00%	3.00%
שיעור חוב ריפיננס	75%	75%
דמי ניהול בתקופת הקמה	0.30%	0.30%
דמי ניהול הפעלה (משווי הנכסים) עד 6 מיליארד	0.45%	0.45%
דמי ניהול הפעלה (משווי הנכסים) 6-8 מיליארד	0.30%	0.30%
דמי ניהול הפעלה (משווי הנכסים)מעל 8 מיליארד	0%	0%
NOI	נספח א'	נספח א'
פרמיית ייזום (3 שנים)	20%	20%

בהתאם למידע שנמסר משו"ב, יתרת הלוואות הבעלים ליום 30 ביוני 2026 הינו כ-56 מיליון ₪ (קרן בלבד) וביום 16 באוקטובר 2026 צפויה להיות מוזרמת הלוואת בעלים בגובה 100 מיליון ₪ שתחליף חוב בביר בשדה דב א'. יתרת הלוואת הבעלים הצפויה ליום 16 באוקטובר 2026 ,לרבות ריבית צבורה, הינה כ-299 מיליון ₪.

שיעור היוון לבעלי המניות (Ke)

בחירת שיעור היוון נאות, הינו צעד מכריע בשיטת ה-EDCF. שיעור ההיוון משקף את פרופיל הסיכון של הנכס (וההתחייבויות) ואת שיעורי הריבית הרווחים בשוק. לצורך הערכת שווים ההוגן של הפרויקטים ובשל העובדה כי אנו מהוונים את תזרים המזומנים לבעלים (לאחר מס), היוונו את תזרימי הפרויקטים לבעלים בשיעור ההיוון לבעלים. הגישה הנפוצה והמקובלת ביותר לקביעת שיעור התשואה לבעלים הינה מודל CAPM.

שיעור ההיוון (KE) של החברה לטובת חישוב שווי פרויקטים מוצג להלן:

סימון	ערך	הערות
Rf	2.42%	שיעור ריבית חסרת סיכון ריאלית ל-20 שנים בהתאם למטריצת מרווח הוגן
Rm-Rf	6.18%	פרמית השוק של מדינת ישראל בהתאם לנתוני פרופסור דמודראן ליולי 2026
βL	0.89	ממוצע ביטא בהתאם לחברות ההשוואה
SPC	1.5%	פרמיה ספציפית
Ke	**9.43%**	

לשם חישוב הבטא התבססנו על נתוני חברות השוואה:

החברה	בטא ממונפת
מגוריט	1.26
אזורים ליווינג	0.72
אקוויטי רזידנטל	0.85
מיד אמריקה אפרטמנטס	0.89
ממוצע	**0.89**

סיכום שווי

להלן סיכום שווי שיכון ריט (מיליוני ₪):

פרויקט	שווי אחרי חוב	ביאור
שווי תזרים מזומנים	266.63	1
נכסים עודפים, נטו	6.56	2
סך שווי	**273.19**	

בהתאם לאמור שווי שיכון ריט ליום 16 באוקטובר 2026, בהתאם למתודולוגיית EDCF, הינו כ-273.19 מיליוני ₪.

להלן טבלת רגישות שווי החברה (מיליוני ₪) בהתאם לשינוי בשיעור התשואה לבעלי מניות:

	8.93%	9.18%	9.43%	9.68%	9.93%
סך שווי	303.82	288.07	**273.19**	259.13	245.84

ביאור 1: שווי תזרים מזומנים – להלן אמידת השווי ההוגן של שיכון ריט בגישת EDCF, קרי היוון תזרימי המזומנים הצפויים **לבעלי מניות החברה:**

תזרים לבעלי מניות	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
תזרים ללא מימון	(97)	(442)	(643)	(425)	(156)	(87)	115	120	120	121	121	121	123
תנועה בקרן	73	332	482	319	492	100	683	-	-	-	-	272	-
הוצאות מימון	(31)	(38)	(52)	(66)	(66)	(89)	(74)	(116)	(116)	(116)	(116)	(116)	(126)
דמי ניהול הקמה	(5)	(14)	(20)	(17)	(17)	(17)	-	-	-	-	-	-	-
דמי ניהול הפעלה	-	-	-	-	(17)	(19)	(20)	(21)	(22)	(22)	(23)	(23)	(24)
תזרים הלוואות בעלים (לרבות ריבית)	60	162	233	189	(237)	111	(703)	17	18	18	18	(253)	27
סה"כ תזרים לבעלי מניות	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
זמן להיוון	0.10	0.71	1.71	2.71	3.71	4.71	5.71	6.71	7.71	8.71	9.71	10.71	11.71
שווי מהוון	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

תזרים לבעלי מניות	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051
תזרים ללא מימון	126	127	130	131	135	136	139	141	144	146	3,113	89	4,585
תנועה בקרן	447	-	-	-	-	362	-	591	-	-	(1,893)	-	(3,105)
הוצאות מימון	(126)	(142)	(142)	(142)	(142)	(142)	(154)	(154)	(175)	(175)	(175)	(109)	(109)
דמי ניהול הקמה	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
דמי ניהול הפעלה	(25)	(26)	(26)	(27)	(28)	(28)	(29)	(29)	(30)	(31)	(32)	(21)	(22)
תזרים הלוואות בעלים (לרבות ריבית)	(422)	40	38	37	35	(328)	44	(473)	-	-	-	-	-
סה"כ תזרים לבעלי מניות	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**75**	**(61)**	**(60)**	**1,014**	**(41)**	**1,350**
זמן להיוון	12.71	13.71	14.71	15.71	16.71	17.71	18.71	19.71	20.71	21.71	22.71	23.71	24.71
שווי מהוון	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**13**	**(9)**	**(8)**	**131**	**(5)**	**146**

שווי	**266.63**

ביאור 2: נכסים עודפים, נטו – בהתאם **לטיוטאת דו"ח כספי** של שיכון ריט ליום 30 ביוני 2026, **בהנחה כי אין שינוי מהותי ביתרות**:

נכסים עודפים, נטו	
חייבים ויתרות חובה (מוסדות)	6.91
זכאים וצדדים קשורים (חברת האם)	(0.35)
סה"כ	**6.56**

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

פרק 5

נספח א' – נתוני NOI ועלויות שיפוץ ואחזקה

betafinance.co.il ו מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

להלן טבלה עם פרוט ה-NOI וקרן שיפוץ ושדרוג בגין שדה דב א' (מיליוני ₪):

שנה	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי
1	30.49	15.67	3.24	(4.99)	-	**44.42**
2	32.13	16.80	3.41	(4.99)	-	**47.36**
3	32.13	16.80	3.41	(4.99)	-	**47.36**
4	32.13	17.72	3.41	(4.99)	-	**48.28**
5	32.13	17.72	3.41	(4.99)	-	**48.28**
6	32.71	17.72	3.41	(4.99)	(1.53)	**47.33**
7	33.30	17.72	3.41	(4.99)	(1.53)	**47.92**
8	33.90	18.70	3.41	(4.99)	(1.53)	**49.49**
9	34.51	18.70	3.41	(4.99)	(1.53)	**50.10**
10	35.13	18.70	3.41	(4.99)	(1.53)	**50.72**
11	35.76	18.70	3.41	(4.99)	(1.53)	**51.35**
12	36.41	19.73	3.41	(4.99)	(1.53)	**53.03**
13	37.06	19.73	3.41	(4.99)	(1.53)	**53.68**
14	37.73	19.73	3.41	(4.99)	(1.53)	**54.35**
15	38.41	19.73	3.41	(4.99)	(1.53)	**55.03**
16	39.10	20.81	3.41	(4.99)	(1.53)	**56.80**
17	39.80	20.81	3.41	(4.99)	(1.53)	**57.51**
18	40.52	20.81	3.41	(4.99)	(1.53)	**58.22**
19	41.25	20.81	3.41	(4.99)	(1.53)	**58.95**
20	41.99	21.96	3.41	(4.99)	(1.53)	**60.84**
סה"כ	**716.61**	**379.07**	**68.02**	**(99.76)**	**(22.94)**	**1,041.01**

להלן טבלה עם פרוט ה-NOI וקרן שיפוץ ושדרוג בגין שדה דב ב':

שנה	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	תזרים שנתי
1	44.44	25.62	4.92	(7.71)	-	**67.27**
2	46.83	27.46	5.18	(7.71)	-	**71.76**
3	46.83	27.46	5.18	(7.71)	-	**71.76**
4	46.83	28.97	5.18	(7.71)	-	**73.27**
5	46.83	28.97	5.18	(7.71)	-	**73.27**
6	47.67	28.97	5.18	(7.71)	(2.41)	**71.70**
7	48.53	28.97	5.18	(7.71)	(2.41)	**72.56**
8	49.40	30.56	5.18	(7.71)	(2.41)	**75.02**
9	50.29	30.56	5.18	(7.71)	(2.41)	**75.91**
10	51.20	30.56	5.18	(7.71)	(2.41)	**76.82**
11	52.12	30.56	5.18	(7.71)	(2.41)	**77.74**
12	53.06	32.24	5.18	(7.71)	(2.41)	**80.36**
13	54.01	32.24	5.18	(7.71)	(2.41)	**81.31**
14	54.98	32.24	5.18	(7.71)	(2.41)	**82.28**
15	55.97	32.24	5.18	(7.71)	(2.41)	**83.27**
16	56.98	34.01	5.18	(7.71)	(2.41)	**86.05**
17	58.01	34.01	5.18	(7.71)	(2.41)	**87.08**
18	59.05	34.01	5.18	(7.71)	(2.41)	**88.12**
19	60.11	34.01	5.18	(7.71)	(2.41)	**89.19**
20	61.20	35.88	5.18	(7.71)	(2.41)	**92.14**
סה"כ	**1,044.34**	**619.54**	**103.35**	**(154.17)**	**(36.18)**	**1,576.88**

betafinance.co.il | מגדל אלקטרה סיטי, רח' הרכבת 58, תל אביב-יפו | **טל'** 03-6767006 |דוא"ל contact@betafinance.co.il

השותפים



יניב אבדי



שגיא בן סימון



אור כורם



עינת אפרתי



ירון תירוש

Beta Finance הינה חברת הייעוץ הפיננסי המובילה בישראל, בעלת מומחיות בעולמות התוכן של מימון פרויקטים ומימון תאגידי, המעניקה שירותים למגוון חברות בישראל ובעולם.

שותפי החברה הינם בעלי ניסיון עשיר ואיכותי בפרויקטים בחזית עולם העסקים הישראלי.

אנו מאמינים כי ייעוץ הוא מקצוע ואנו מקדישים את זמננו לייעוץ מקצועי מזה שנים רבות. כל אחד מהצוות ייעץ במרוצת השנים לעשרות גופים בשאלות עסקיות שונות ובהליכי קבלת החלטות.

Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

לכבוד
קונטיניואל בע"מ ("החברה")

תאריך: 22/10/2026

ג.א.נ,

הנדון: הסכמה להכללה של סקירת שומת זכויות במקרקעין של ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ במסגרת דיווחים מיידים של החברה שיפורסמו לציבור

לבקשתכם, אני הח"מ, נותן את הסכמתי לחברה לכלול את סקירות שומת זכויות במקרקעין שביצעתי למגרשים 106 ו-109 לפי תמ"ל/3001 במתחם שדה דב בתל אביב, שבעלת הזכויות בהם היא ריט ש.ב. נדל"ן (נכסים) בע"מ, לרבות כל עדכון לסקירה עיונית שהכנתי, במסגרת דיווחים מיידיים של החברה שיפורסמו לציבור על פי דין.
המסמך הוכן בהתאם להנחיות שסופקו ממזמינת העבודה ונועד לשימושה הבלעדי וכן לגורמים נוספים להם בטא פיננס מאשרת במפורש ובכתב להסתמך או להשתמש. אין לעשות שימוש אחר במסמך, כולל ציטוטו במלואו או חלק ממנו או צירופו למסמכים אחרים, למעט למען המטרות אשר הובאו לעיל, ללא אישורה המפורש ובכתב של בטא פיננס. עם זאת, אני מסכימים כי חוות דעתנו זו תצורף ו/או תאוזכר בדוחותיהן הכספיים של מזמינת העבודה, על פי חובות הגילוי החלות עליה לפי דיני ניירות ערך או כל חיקוק אחר לרבות בכל דו"ח מתוקן שתידרשנה החברות להגיש.
כמו כן, אני מסכים כי לצירוף הסקירה לדיווחיה הפומביים של החברה.

להלן פרטי סקירות שומת זכויות במקרקעין:

	מועד קובע לסקירה	**תאריך הסקירה**
שדה דב א' (מגרש 106)	30/09/2026	22/10/2026
שדה דב ב' (מגרש 109)	30/09/2026	22/10/2026

בכבוד רב,
יעקב כהן
שמאי מקרקעין

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

לכבוד

מר עידו סינרייך - ראש מחלקת נדל"ן

בטא פיננס צ.י.ש בע"מ

א.נ.,

תאריך: 13/05/2026

הנדון: סקירה עיונית (desk review)

קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך

מגרש מס' 109 לפי תמ"ל/3001

צפונית לרחוב ש"י עגנון

<u>תל אביב</u>

בהמשך לבקשתכם לבצע "סקירת שומת זכויות במקרקעין" מסוג "סקירה עיונית (desk review)" בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין- "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כחלק מתהליך הביקורת לצורך הערכת "השווי ההוגן" של הנכס ליום 31/12/2025, עפ"י תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS (הערכת נדל"ן להשקעה)".

סקירה זו בוצעה כחלק מהערכת שווי לטובת עסקה צפויה עם חברת קונטניאל.

1. מטרת המסמך

חוות דעת זו נועדה להוות סקירה לחוות דעת שמאית שבוצעה לנכס הנישום על ידי שמאית החברה כ"שווי הוגן" של זכויות החברה במקרקעין, לצורך יישום תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS, בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS (מדידת שווי הוגן). לצורך ביצוע הסקירה, נבחנה על ידי חוות דעת שמאי החברה.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

2. להלן פרטי הנכס שבנדון

שם השמאי המבצע	בר לב תורקישר רובינזון
ניסיון השמאי	משרד שמאים
מועד קובע	31/12/2025
אומדן הזכויות בנכס	**477,400,000 ₪ לזכויות לבניית מגורים לדיור להשכרה לא כולל מע"מ** **16,600,000 ₪ לזכויות לבניית שטחי מסחר**
גוש	6634
חלקות	15 (חלק)
מגרש	מגרש מס' 109 לפי תמל/3001
יעוד	מגורים ומסחר עם חזית מסחרית
שטח המגרש	5,221 מ"ר
תיאור הנכס	קרקע ביעוד לדיור להשכרה
כתובת	צפונית לרחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב, תל אביב
בחינת טיב החזקה	חכירה מהוונת לתקופה שתסתיים ב-1/12/2119
בעל החזקה	ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ.
הסכם שכירות	לא רלוונטי

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

3. פרטי הסביבה והקרקע

3.1 תיאור הסביבה

הנכס הנבחן מהווה קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך, הממוקמת צפונית לרחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב, תל אביב.

מתחם שדה דב ממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר תל אביב, בסמוך לטיילת ולרצועת החוף.

המתחם שימש בעבר כשדה תעופה ולאחר פינויו, שווקו במתחם ע"י רמ"י מגרשים ביעודים למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.

הביקוש במתחם גדל ככל שהמגרש נמצא קרוב יותר ועם חשיפה לחוף הים.

המתחם חולק ל- 3 מתחמי משנה.

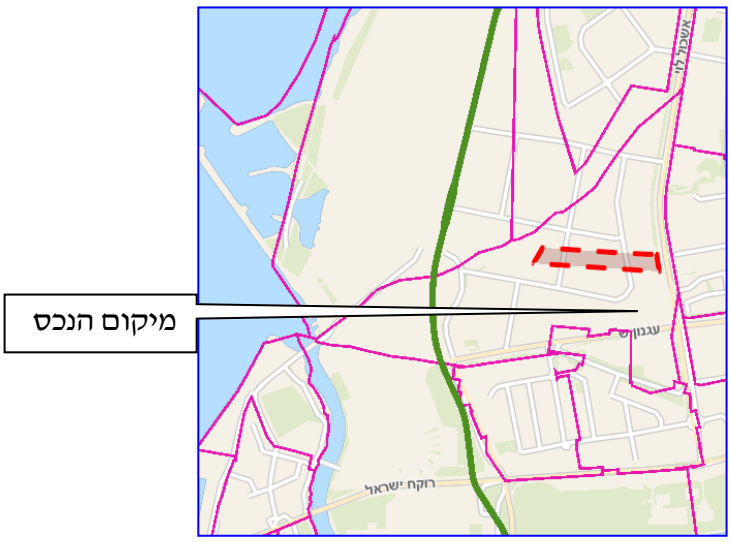
הקרקע הנבחנת מסומנת כמגרש מס' 109 לפי תמ"ל/3001 וממוקם בחלק הדרום מזרחי של מתחם שדה דב.

למגרש חזית צפונית הפונה לכביש גישה ודרומית למגרש 110 עם חזית דרומית הפונה לרחוב ש"י עגנון.

שטח המגרש הנו 5,221 מ"ר.

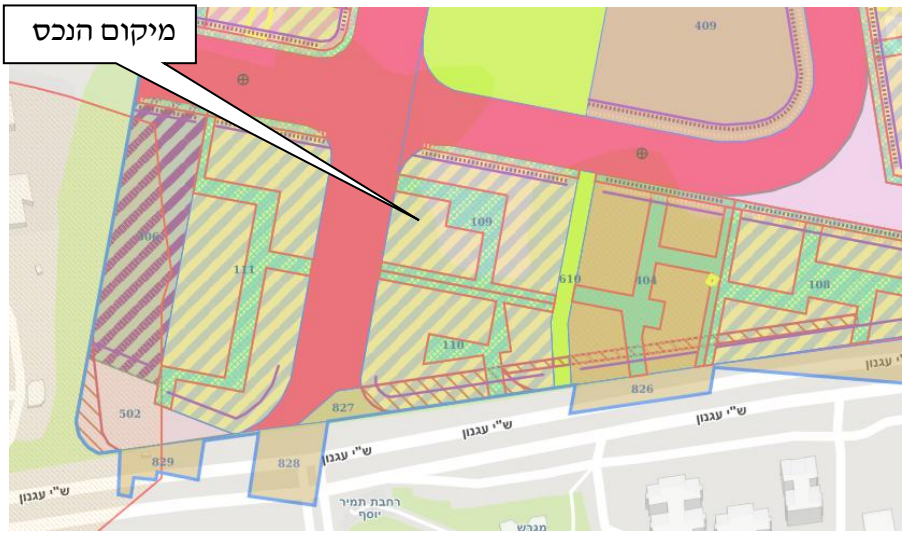
בהתאם למצוין בחוות דעת, בוצעה חפירת המגרש והכנה לקומות רפסודה בבינוי המרקמי.

להלן מפת הסביבה הקרובה לנכס

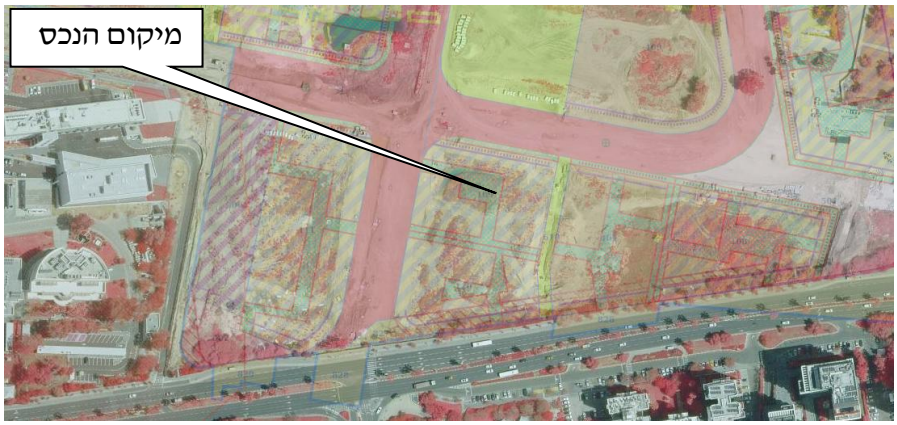


סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

להלן תשריט המגרש עם סימון המגרש



להלן תצלום אוויר של הסביבה הקרובה לנכס



סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

4. הרקע התכנוני

הרקע התכנוני נבחן בהתאם למופיע באתר עיריית תל אביב ובחוות דעת שמאי החברה.
בהתאם לתמ"ל/3001, יעוד הקרקע הנבחנת הנו מגורים ומסחר עם חזית מסחרית.

מס' בניינים: תותר על המגרש מבנה מרקמי שיכלול 9 קומות ומגדל שיכלול 39 קומות.

מס' יח"ד: 95 יח"ד בבניה מרקמית ו- 229 מ"ר במגדל.

היקף בינוי מותר -	עיקרי		שרות	
בניה מרקמית למגורים	7,090	מ"ר	2,370	מ"ר
בניה מגדלית למגורים	18,910	מ"ר	10,180	מ"ר
מסחר	560	מ"ר	240	מ"ר
שטחי שרות ת"ק			58,974	מ"ר

שמאי החברה ציין כי הוצגה בפניו פרוגרמה שהוכנה עבור החברה ולפיה, מתוכננת על המגרש בניה של 2 בנייני מגורים בני 8 קומות כ"א ומגדל מגורים בן 38 קומות.
מס' יח"ד מוצע בפרוגרמה - 324 יח"ד, בתמהיל דירות מגוון בנות 2-6 חדרים.

להלן טבלה עם פרוט שטחים מוצעים בפרוגרמה

סוג	שטח במ"ר
מסחר	644
מגורים בניה מרקמית	10,817
מגורים בניה גבוהה	30,008
מרפסות כולל גג	4,838
מרתפים	16,082

קיימת חוסר התאמה בין השטח המוצע בטבלה לשטח המותר בתב"ע.
במענה לשאלתי בנוגע לאי התאמה בין השטחים ציין השמאי:
"תכנית תמל/3001 קובעת כי במידה ויעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד. בפרויקט הנדון התכנון הינו בניית ממ"ק בלבד. כמו כן, הטבלה הנ"ל המופיעה בעמוד 7 לחוות הדעת היא טבלת שטחי הבניה (לחישוב עלויות הבניה) ולא טבלת שטחי המכר. לא קיימת אי התאמה.
תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

השמאי הציג פרוט היחידות המתוכננות, אשר אושרה על ידי "דירה להשכיר".

להלן הדמיית הבינוי המתוכנן



5. רישוי

השמאי ציין כי התקבל היתר חפירה והיתר לבניית הבניינים על המגרש.

להלן פרוט השטחים המותרים לבניה בהתאם להיתר

	שטח עיקרי במ"ר	מסחר במ"ר	בידור במ"ר	ממ"ד/ ממ"ק	מבואות וטכני	חניון וטכני במ"ר	סה"כ
עילי	29,691	560	646	1,744	8,745		41,385
תת"ק					3,394	12,688	16,082
סה"כ	**29,691**	**560**	**646**	**1,744**	**12,139**	**12,688**	**57,467**

יוצא שהיקף הבינוי שאושר בהיתר, גבוה יותר מהיקף הבינוי המותר בתב"ע.

לאור העובדה שהתקבל היתר בניה, הונח כי לא קיים חוב להיטל השבחה.

במענה לשאלתי, ציין השמאי כי לא נדרש תשלום היטל השבחה לאור תשובתו בסעיף קודם. תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

6. המצב המשפטי

פרק זה מבוסס על נתונים מחוות הדעת של השמאי.

6.1. חכירה

מדובר בחכירה מהוונת מרמ״י להקמת בנין לדיור להשכרה לתקופה שתסתיים ב-1/12/2119.

השלמת הבניה בהתאם להסכם – 2/12/2025. יצוין כי השמאי ביצע הפחתה בגין דמי שימוש שיידרשו לצורך הארכת תקופת החכירה.

בהתאם לידיעתי, לא נדרש תשלום לרמ״י בקרקעות לדיור להשכרה ולפיכך, אין צורך בהפחתה זו.

השמאי ציין כי בחוברת המכרז קיימת הערה בנוגע למחלוקת משפטית שטרם נפתרה.

במענה לשאלתי בנוגע למחלוקות משפטיות, ציין השמאי:

"ההערה קיימת גם בתנאי החכירה ומתייחסת לעתירות מנהליות שהוגשו בעניינים תכנונים (עתירות בעניין תכנית תא/4444 ו – תמ"ל/3001) וכן הליך אזרחי נוסף (תביעה של ארקיע כנגד רמ"י). למיטב ידעתנו, נתקבל פסק דין בעניין העתירות המנהליות ולגבי ההליך האזרחי ציינה רמ"י במסמכי המכרז כי לא משווקות כלל קרקעות המדינה במכרז וזו תפעל כך שתוצאות ההליך לא ישפיעו על זכויותיה במגרשים נשוא המכרז. בהתחשב באמור, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא תהיינה השפעות כלשהן של תוצאות העתירות על המקרקעין לרבות דחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות".

תשובת השמאי מקובלת.

בהתאם למכרז, 50% מהדירות ישווקו להשכרה בשכירות חופשית ו-50% יושכרו בשכירות מפוקחת לזכאים בדמי שכירות שיחושבו לפי 80% מגובה שכ״ד למ״ר אשר נקבע לפי חישוב של 88 ₪ למ״ר לדירות 2 חדרים, 3 חדרים - 76 מ״ר ודמי שכירות לדירת 4 חדרים לפי 72 ₪ למ״ר.

דמי אחזקה שישולמו על ידי דיירים מפוקחים - 5.3 ₪ למ״ר

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

השקעות שבוצעו בפרויקט

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 928,798,671
מס רכישה	₪ 34,484,772
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 38,138,684
תכנון ויועצים	₪ 11,576,248
בניה	₪ 95,738,828
מימון ועמלות	₪ 169,788,322
סה"כ	**₪ 1,278,525,525**

בגרסה קודמת של חוות הדעת, השמאי הכיר בתחשיבים בהשקעות של 103 מיליון ₪ בבניה ו- 18 מיליון ₪ למימון.

במענה לשאלתי לגבי הסיבה להפחתת ההשקעות המשויכות למרכיב ההשכרה בלבד, ציין השמאי : "לכל מרכיב מגורים/מסחר הופחת החלק המשויך אליו ; ההשקעות שהובאו בחשבון הינם השקעות המשויכות בתכנון והקמת הפרויקט (107 מ' ₪ - ראה סעיף 6.1 בחוות הדעת) בתוספת הכרה במימון לפי התזרים בסך כולל של כ-11 מ' ₪ ; הסכום ששויך למרכיב המגורים מהווה כ-96.3% מסך הפרויקט לפי שווי זכויות שחושב בדוח טרם תחילת הקמת הפרויקט".

תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

7. סקר שוק

מחירי מכירה לבניינים בנויים המיועדים לדיור להשכרה

השמאי ציין כי למעט עסקה משנת 2023 לא בוצעו עסקאות למכירת בניינים לדיור להשכרה.
יצוין כי בהתאם לדיווח בכלכליסט, בוצעה בתאריך 30/1/2024 עסקה למכירת בנין חדש ביעוד לדיור להשכרה בשוק חופשי במודיעין - אטריום מודיעין. הפרויקט נרכש על ידי קרן ריט בתמורה ל- 250 מיליון ₪.
הבניינים כוללים 120 יח"ד, 217 מ"ר משרדים, 245 מ"ר מוסדות בריאות, 65 מחסנים ו-153 מקומות חניה.
במענה לשאלתי בנוגע לניתוח מכרז זה ציין השמאי:
"משרדנו מכיר את העסקה היטב ומלווה את החברה המוכרת.
מדובר על מגרש אשר נקנה במסגרת מכרז של רמ"י ביעוד לדיור מוגן. המוכרים פעלו לשינוי יעוד המגרש למגורים, תוך קביעת מגבלות בתב"ע על השכרת הדירות לתקופה מוגבלת.
לא מדובר בהסכם זיכיון מחברת דירה להשכיר, הכולל מגבלות שונות, לרבות הדרישה להשכיר חלק מהדירות בשכירות מפוקחת, מגבלה על שינוי בדמי השכירות, תקרה לגביית דמי אחזקה, וכד' ולכן, לגישתנו אינה מהווה עסקת השוואה לפרויקטים במיזמים כדוגמת נשוא חוות הדעת".
תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

מחירי מכירה לדירות מגורים בסביבה

שמאי החברה פרט עסקאות מכירת דירות מגורים בבניה מרקמית ובמגדל בסביבה הקרובה (מגרש 111 -rainbow . היזם : דמרי), פרויקט "אשירה", פרויקט אוטופיה, דמרי AMA ופרויקט לוינשטיין.

בניתוח עסקאות המכירה בפרויקט RAINBOW, מחירי המכירה לדירות בהיקף שטחים קטן משקף 100-90 א' ₪ למ"ר.

דירות בנות 4 חדרים נמכרו במחירים של 90-74 א' ₪ למ"ר.

בפרויקט אשירה, מחירי המכירה לדירות סטנדרטיות נעים בגבולות של 70 א' ₪ למ"ר.

בפרויקט אותופיה, מחירי המכירה נעים בגבולות של 85-80 א' ₪ למ"ר לדירות בהיקף שטחים קטן.

בפרויקט דמרי אמה – השמאי הציג מחירי מכירה מבוקשים.

בפרויקט לוינשטיין, השמאי פרט מכירות מוקדמות ולפיהן, מחירי המכירה נעים בגבולות של 70 א' ₪ למ"ר ללא שונות בגודל הדירות.

השמאי קבע שווי של דירות 2 חדרים לפי 68 א' ₪ למ"ר, דירת 3 חדרים - 63.5 א' ₪ למ"ר ו-61.5 א' ₪ למ"ר לדירות 4 חדרים.

בבחינת מסד הנתונים המוצג בחוות דעת שמאי החברה, אומדן השווי נבחן ונמצא סביר.

בבחינת אומדן שווי לדירה כפי שעולה בטבלה בעמ' 63, מתקבלים ערכים גבוהים יותר.

לדוגמא : דירת 2 חדרים בשטח של 48 מ"ר תומחרה ב- 3.34 מיליון ₪.

הנ"ל משקף 69.6 א' ₪ למ"ר. השמאי קבע שווי למ"ר לדירות 2 חדרים לפי 68 א' ₪ למ"ר.

ערכי שווי - אומדן שווי למ"ר המופיע בעמוד 63 לחוות הדעת הינו אומדן שווי בסיסי בבינוי מרקמי המגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות. נערכו התאמות לקומות ולדירות מיוחדות.

בהתבסס על תשובת השמאי, שמחירי המכירה מגלמים מרפסות, לא ניתן להביא בחשבון תמורה למרפסות. בכל מקרה, הפער בין אומדן השווי בהתעלם ממרפסות ביחס לאומדן שווי שהתקבל על ידי השמאי הנו זניח.

תשובת השמאי מקובלת.

אומדן שווי הדירות בהנחה שהן בנויות וניתנות לשיווק הוערך על ידי השמאי ב- 2,103 מיליארד ₪.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

דמי שכירות למגורים

השמאי פרט מסד נתונים לדמי שכירות מבוקשים בסביבה.
קיימת במסד הנתונים המפורטת שונות גבוהה במחירי המכירה המבוקשים.
אומדן דמי שכירות - חוות דעתנו סוקרת נתונים להיצע דירות להשכרה בשכונות הסמוכות.
הובאו בחשבון התאמות לנתונים ובפרט בהתחשב במיקום הפרויקט בשכונת מגורים חדשה.

בניתוח מחירי השכירות המוצגים בטבלה בעמ' 67, עולה כי דמי שכירות ראויים לדירת 2 חדרים בשטח של 48 מ"ר בבניה מרקמית משקפים 164.5 ₪ למ"ר, דירות 3 חדרים תומחרו בדמי שכירות המשקפים 146 ₪ למ"ר.
בהתייחס להתאמה למיקום הנכס הנבחן למסד הנתונים המופיע בחוות דעתו, אומדן דמי שכירות ראויים נמצא סביר.

מסחר

השמאי הציג מסד נתונים בנוגע למכירת שטחי מסחר בסביבה ולפיו, מחירי המכירה נעים בגבולות של 40-58.5 א' ₪ למ"ר. בהתאם למסד נתונים בנוגע לדמי שכירות המתקבלים משטחי מסחר, נתוני השכירות המתקבלים משטחי מסחר אחרים באזור
משקפים 300-400 ₪ למ"ר.
השמאי קבע כי שווי למ"ר מבונה למסחר הנו 17,500 ₪ למ"ר מבונה.
השמאי ציין כי אומדן שווי זכויות בניה לפי חישוב של 45 א' ₪ למ"ר בנוי, בנוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות הקמה של כ- 20 א' ₪ למ"ר ברוטו (מגלם חלק יחסי במרתפי חניה) בהתבסס על מסד הנתונים המופיע בחוות הדעת, אומדן השווי שנקבע על ידי השמאי נמצא סביר.

במענה לשאלתי בנוגע לצורך באבחנה בין שטחי מסחר חזיתיים לשטחי מסחר ברחובות פנימיים, ציין השמאי:
"לעניין התאמה למיקום, מדובר על השוואה בין חזית לרחוב לוי אשכול ביחס לרחוב פנימי בשכונה הכי צפופה בעיר. לאור האמור, לגישתנו אין הבדל מהותי בהיקף תנועת הלקוחות הפוטנציאליים בין רחוב זה או אחר. יחד עם זאת, ככל שהשמאי הסוקר גורס אחרת נזכיר כי מדובר בחזית מסחרית בשטח לשיווק של כ – 650 מ"ר, הקטן ביותר מחצי מהשטחים במגרש 106, ולפיכך, ככל שקיים שינוי/השפעה על המיקום היא מתאיינת ביחס להיקף השטחים".
תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

עסקאות קרקע לדיור להשכרה

יצוין כי מסד הנתונים בהתייחס לעסקאות קרקע שבוצעו בשנים 2021-2025.

בהתייחס לעסקאות רכישת קרקעות לדיור להשכרה, השמאי הציג תוצאות מכרזי רמ"י לרכישת קרקעות לדיור להשכרה שהתקבלו בשנת 2025 בשדה דב.

בניתוח תוצאות מכרזי רמ"י מתקבל כי שווי קרקע ליח"ד המתקבל נע בגבולות של 358-646 א' ₪ קרקע לחדר. מדובר בפער גדול בין תוצאות אלו.

במענה לשאלתי בנוגע להסבר שיעור תשואה פנימי, ציין השמאי :

"שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (Blended IRR) המתקבל מתזרים אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם : תקופת ההקמה ; תקופת ההנבה ; ערך נוכחי של הגרט. משרדנו מלווה חברות רבות בהליכי הגשת הצעות למכרזים ולכן מעורה בפרטי הפרויקטים לרבות תכנון ראשוני ותקציבי הקמה".

שמאי החברה פרט ניתוח מכרזי רמ"י בשדה דב לבניית דירות למכירה בשוק חופשי ולפי ניתוח זה, מחירי המכירה ששולמו לקרקע נע בגבולות של 1.6-2.19 מיליון ₪ קרקע ליח"ד.

שמאי החברה קבע כי המחיר הממוצע הנו 1.8 מיליון ₪ קרקע ליח"ד.

לצורך קביעת שווי הקרקע, השמאי קבע ממוצע תמורה במכרזי רמ"י.

לצורך קביעת שווי הקרקע, השמאי קבע ממוצע תמורה במכרזי רמ"י.

במענה לשאלתי בנוגע לצורך בהתאמות בין עסקאות ההשוואה לנכס הנסקר, ציין השמאי :

"מכרזי קרקע למגורים שוק חופשי - הוצגו בחוות הדעת כאינדיקציה בלבד. על בסיסם לא נערך תחשיב שווי לקרקע לדיור להשכרה, אלא רק לשם בחינת סבירות התוצאה כמפורט במענה על שאלות שמאי הסוקר להלן.

ככל שהתכוון השמאי הסוקר להתאמות למיקום הנדרשות בניתוח תוצאות מכרזי דיור להשכרה, נציין כי הובא בחשבון ממוצע 4 המכרזים, אשר במסגרתם שווקו מגרשים ממיקומים שונים במתחם שדה דב (מרכז וצפון). לגישתנו אין צורך לערוך התאמות ביחס לממוצע זה, בהתחשב במיקום הפרויקט הנדון בדרום מתחם שדה דב ובקרבה גדולה יותר למרכז העיר ולגישה נוחה יותר לצירי תנועה מרכזיים".

בהתאמה שבוצעה הוסיף השמאי התאמה לתקרת מקסימום לשכירות מפוקחת, התאמה לעלויות מימון, התאמה לעירוב שימושים ורכיב סיכון בתקופת הפיתוח.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

במענה לשאלתי בנוגע להסבר למקדמים, ציין השמאי:

"תקרת מקסימום - במכרזים החדשים נקבע כי חלים הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה בכל הקשור לתקרת דמי השכירות בדירות אשר יושכרו בשכירות מפוקחת – לפי מכפיל של 1.1 במחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים. זאת בשונה לפרויקט הנדון, לפיו דמי השכירות יקבעו בהנחה (20%) ביחס למחירי השוק כפי שיקבע בשומה שתערוך חברת דירה להשכיר קרוב למועד האכלוס (ותתעדכן בהתאמה כל 3 שנים).

נכון למועד המכרזים, תקרת המקסימום של השכירות עמדה על כ - 7,241 ₪.

ההפרש בין תקרת המקסימום ביחס לממוצע אומדן דמי שכירות מפוקחת בפרויקט נשוא חוות הדעת למועד המכרז (הערכת שווי קודמת) הוון לתקופת התזרים וממנו נוכה רווח יזמי ראוי".

תשובות השמאי נבחנו ומקובלות.

התאמה למימון כוללת שני רכיבים -

להלן הסבר השמאי לסעיף זה

"עלויות מימון בתקופת הפיתוח / רישוי - לפי 4 שנים ותנאי תשלום (הסדר פריסה) כפי שנקבעו במכרז.

עלויות מימון עודפות לתקופת הקמה ממושכת - בפרויקט נשוא המכרזים מדובר על מגדלים בני 45 קומות (לעומת 37 קומות בפרויקט הנדון) - בוצעה התאמה לתקופת הקמה ממושכת, בשים לב כי מדובר במימון של דיור להשכרה ללא מרכיב הכנסות בתקופת הבניה.

מעבר להתאמות אלו לעניין עלויות המימון, הובאה בחשבון גם התאמה לאי וודאות בתקופת הפיתוח / זמינות בשיעור של 10% - תקופת הפיתוח אורכת בממוצע 3-4 +- (בהתאם לניסיון מהפרויקט ופרויקטים נוספים בשכונת אשכול המלווים במשרדנו);

ההתאמה הנוספת הינה בגין התשואה הנדרשת על ההון העצמי שמושקע בקרקע בתקופה זו לצד הסיכונים ואי הוודאות לגבי התארכות התקופה, דרישות ותנאים שיתבקשו במסגרת הליכי הרישוי, כדוגמת אישור תוכניות עיצוב וכו'".

בהתייחס למסד נתונים לבחינת סבירות השווי, יש לבחון עסקת מכירת קרקע, אשר בוצעה בתאריך 24/12/2025, ביעוד לדיור להשכרה במתחם תל השומר ברמת גן ולפיה, התמורה ששולמה משקפת 5,025 ₪ למ"ר מבונה או 263 א' ₪ קרקע ליח"ד.

יצוין כי מחצית מהדירות בעסקה זו מיועדות להשכרה בדמי שכירות מפוקחים.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

עסקת קרקע בתל השומר של קבוצת אשטרום – ראה הערת שוליים מס׳ 2 לטבלת הנתונים בסעיף 10.4. שיעור התשואה ומחיר הקרקע ליח״ד המוצגים בטבלה (כ- 620 א׳ ₪) הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח (25% מתוכן בשכ״ד מפוקח), בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז״.

תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

8. מתודולוגיה לאומדן השווי

לצורך בחינת שווי הנכס, השמאי חילק את תקופת החיים הכלכליים של הנכס לשתי תקופות לפי הפרוט הבא:

תקופה א' - היוון דמי שכירות ראויים לדירות מושכרות בשכירות חופשית ומפוקחת לתקופה של 20 שנים.

בהתייחס לתקופה א' , סה"כ דמי שכירות ראויים מסתכמים ב- 49.375 מיליון ₪.

כמו כן, נקבע כי דמי ניהול שנתיים הנם 3.466 מיליון ₪.

השמאי הניח שיעור תפוסה של 98% בדירות שיושכרו בשוק חופשי ו-99.5% בדירות להשכרה מפוקחת.

בוצעה הפחתה בגין קרן שדרוג ושיפוץ לפי 40 א' ₪ לשנה לדירה שיקוזז משנה ה-6 ועד השנה ה- 20.

שיעור עליה שנתי בשכ"ד נקבע לפי 2% לשנה. בהתאם לנתונים שבידי, שיעור עליית דמי שכירות הנהוג בפרויקטים אחרים הנו 1% לשנה. לנ"ל משנה תוקף לאור הצע הגדול הצפוי לאחר השלמת הפרויקט והפרויקטים הנוספים ששווקו ביעוד זה במתחם שדה דב.

במענה לשאלתי, ציין השמאי :

"**צמיחה דמי שכירות** - השמאי הסוקר מפנה לשיעור צמיחה מקובל בשיעור של 1%.

המתודלגיה לפיה נקבע שיעור הצמיחה במודל אינה מבוססת על מקובלות, אלא על סטטיסטיקות ארוכת טווח בנוגע למגמות בשוק הדיור - להרחבה נפנה למידע שסקרנו בחוות דעתנו בסעיף 7 - מגמות בשוק הדיור.

מאחר ומשרדנו מלווה נכון להיום כ - 30 מיזמים של חברת דירה להשכיר ומעבר לכך, מעריך שווי של עשרות מקבצי דירות שמושכרות במסגרת חוק עידוד השקעות הון ו/או בבעלות קרנות ריט למיניהן (למשל קרן מגוריט), אנו נחשפים למידע רב לגבי שינויים בשוק השכירות ובין היתר תחלופת שוכרים ועליה בדמי השכירות.

מידע זה תואם את הסטטיסטיקה שמציגה הלמ"ס מדי חודש בכל הקשור בעליית דמי שכירות בתחלופת שוכרים (מפורט בחוות הדעת), וכן בניתוח שאנו מציגים לגבי הפערים הראליים בדמי השכירות בין שומות של דירה להשכיר בכל אחד מהפרויקטים שבטיפולנו.

מידע זה, מצביע על שיעורי צמיחה בדמי השכירות של לכל הפחות 2%.

סיכוני שיווק ככל שישנם לאור ההיצע (נזכיר כי 50% מהפרויקט בשכירות מפוקחת) מקבלים ביטוי הן במרכיב הרווח היזמי (25%) והן בשיעור הניכיון לתקופת ההנבה 6.25%".

תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

בחישוב דמי שכירות הראויים, השמאי הביא בחשבון תוספת בגין מקדמי סטורציה ב-5 השנים הראשונות.

במענה לשאלתי, ציין השמאי כי "מקדמי סטורציה מופעלים על דמי השכירות בשוק חופשי בלבד. המקדמים משקפים את שיעור התחלופה בפועל בפרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח, אשר מאפשרים לחברה לעדכן את דמי השכירות לדמי השכירות הראויים בשוק (לפי צמיחה של 2% בשנה). המקדמים משקפים תחלופה בשיעור של 20% מהשוכרים בכל שנה עד לרוויה בשנה השישית".

מקדם זה אינו מוכר לי בחוות דעת אחרות שנסקרו על ידי אשר בוצעו לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בכל מקרה, יש להתייחס בחוות הדעת לדרך החישובית הזו.

במידה ומבטלים את המקדם הנ"ל, קיימת ירידה בשווי של כ- 12.6 מיליון ₪.

בבחינת גידול בדמי השכירות המפוקחת קבע השמאי את דמי השכירות הראויים לשנה רביעית ב- 17.5 מיליון ₪ . דמי שכירות אלה גבוהים ביחס לדמי השכירות לשנה ה-3 מעבר ל- 2% המהווה את הגידול השנתי שנקבע על ידי השמאי.

במענה לשאלתי, ציין השמאי: " בהתאם להסכם הזיכיון עם דירה להשכיר, הסכמי השכירות בדירות בשכירות מפוקחת יושכרו לתקופה של 3+3+4 שנים. דמי השכירות בתקופת השכירות מוצמדים למדד ואילו במימוש אופציה מעודכנים לפי שומה עדכנית שעורכת דירה להשכיר. הנחת העבודה היא צמיחה בשיעור של 2% בשנה, לפיכך, בשנה הרביעית יש להניח כי דמי השכירות יהיו גבוהים ביחס לדמי השכירות המקוריים (שנה 3-1) ראלית לפי 1.02^3".

מתודולוגיה זו אינה מוכרת על ידי בחוות דעת אחרות המבוצעות לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בכל מקרה, יש להתייחס בחוות הדעת לדרך החישובית הזו.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

תקופה ב' - היוון שווי הגרט בתום תקופת השכירות.

השמאי הניח עליה בשווי של 2% לשנה לשווי הנכס.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

"צמיחה בערך הגרט - בדומה לשיעור הצמיחה לשכירות, גם במקרה זה, הנחת העבודה בהתבסס על הסטטיסטיקות המפורסמות בידי הלמ"ס.

נזכיר כי מדובר במודל לתקופה של 25 שנים (5 שנות הקמה + 20 שנות הנבה), ולפיכך שיעור הצמיחה הינו תאורטי ולאו דווקא יפגוש את השוק מדי שנה, אלא משקף את המגמה בשוק הדיור בישראל. חשוב לשים לב כי מכירת הדירות בפרויקט זה לא יחפוף למכירת הדירות במתחם שדה דב בפרויקטים אשר נבנים בימים אלו ומשווקים לשוק החופשי.

למרות האמור ומכיוון שמדובר בפרויקט גדול, באומדן השווי בגישת החילוץ, הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) ודירות ימכרו בתקופה של 4 שנים. לפיכך מקדם הדחייה מביא בחשבון את תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק ממוצעת ובהתחשב בכך שבתקופה זו מתקבל תזרים הפוך משכירות בגין הדירות שטרם נמכרו. תוספת תקופת השיווק משקפת הפחתה נוספת בשיעור של כ - 6% על ערך הגרט.

בנוסף, נפנה לעסקה שציינת בצומת פת בירושלים (חברת אזורים ליווינג), המודל לפיו הנכס מוערך כולל צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו - 1% בתקופת ההנבה. שקלול הנחות אלו בפרויקט הנדון (ובהתחשב בתקופת הקמה של 5 שנים) למעשה שקול לצמיחה בשיעור של כ - 2% רק על פני תקופת ההנבה (כפי שנעשה במודל שלנו)".

תשובת השמאי מקובלת.

חוות דעת שבוצעו לפרויקטים אחרים המיועדים לדיור בהשכרה

בהתאם לנתונים שבידי, המודל הכלכלי בהערכת נכסים לדיור להשכרה הנו דומה למודל המוצג בחוות דעת שמאי החברה.

ברם, כאמור, קיים שוני בשיעורי ההיוון ושיעור הגידול השנתי כפי שנקבע בחוות דעת אחרות ביחס לחוות דעת זו.

בהתאם לחוות דעת שבוצעה לפרויקט מתוכנן בצומת פת נכון ל- 12/2025 קבע השמאי שיעור גידול שנתי בשיעור של 1% הן בדמי שכירות בתקופת השכירות והן באומדן שווי הדירות.

שיעור היוון שהובא בחשבון לדחיית ההכנסות נקבע בחוות דעת זו לפי 5.1%.

בהתאם לחוות דעת שבוצעה לפרויקט בשלבי בניה בבן שמן (פשרקובסקי) נכון ל- 12/2025 קבע השמאי שיעור גידול שנתי של 1.5% בשווי הדירות ובדמי השכירות הראויים.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

שיעור היוון שהובא בחשבון על ידו הסתכם ב- 5.25% הן בהיוון דמי השכירות והן בהיוון שווי הגרט בתום תקופת השכירות.

שיעור היוון

השמאי היוון את דמי השכירות לתקופת השכירות בשיעור 6.25% ושווי הדירות בתום תקופת השכירות לפי 5.25%.

בחוות דעת אחרות, נקבע שיעור היוון נמוך יותר בהתייחס לדמי השכירות ולהיוון שווי הדירות בתום תקופת השכירות (5.5%).

שיעורי היוון נמוכים יותר נקבעו גם בהתייחס לעסקת מכירת זכויות קרן ריט אזורים בירושלים כפי שהשמאי ציין בעמ׳57 לחוות דעתו.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

״שיעור היוון - יש לדייק במינוח, המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: שיעור ניכיון) וזאת, בשונה משיעור היוון כולל המקובל יותר בהערכות שווי לנכסים מסחריים בישראל. כמו כן, המודל מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

השפעת שיעור הניכיון על תוצאות המודל הפוכות לשיעור הצמיחה. כך למשל, השפעת הפחתת שיעור הניכיון על תוצאות המודל שוות ערך להשפעת גידול בשיעור הצמיחה, וכך גם לכיוון ההפוך. לפיכך יש להניח, כי בחוות דעת אחרות להן התייחס שמאי הסוקר, שיעור הניכיון נמוך בזמן שגם שיעור הצמיחה נמוך כפי שציין בסעיף הקודם. ועל כן סביר שתוצאה של שני אלו זהה להנחות לגבי שיעור הצמיחה והניכיון במודל הנדון.

בסעיף 8.4 לחוות דעתנו, אנו מפרטים את החלופות לפיהם ניתן לחלץ את שיעורי הניכיון הראויים לפרויקטים מסוג זה״.

תשובת השמאי נמצאה סבירה.

יצוין כי בחוות דעת שמאי החברה צוין כי השוני בשיעורי ההיוון לבחינת דמי שכירות בתקופת השכירות לשיעור היוון לבחינת שווי ערך הגרט נובע ממספר סיבות לרבות העובדה שקיים סיכון גבוה יותר בהשכרת דירות לעומת מכירתן וזאת, בהתייחס לסיכון של אי תפוסה ופחת, לעומת מכירת דירות אשר אינן מושפעות משיעור התפוסה ושיעור הפחתה מקבל ביטוי בהפרשה לצורך הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.

כאמור, בהתאם למודלים אחרים שבהם הוערכו נכסים דומים, לא בוצעה אבחנה שכזו. גם להערכתי, לא קיים צורך באבחנה בשיעור ההיוון בין השכרת הדירות למכירתן.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

מאידך, לאור העובדה שהשמאי הביא בחשבון שיעור גידול בדמי שכירות ובמחירי מכירה גבוהים ביחס למודלים אחרים, הונח שיעור היוון משוקלל של 5.3% להיוון דמי שכירות ולהיוון שווי ערך הגרט.

9. תחשיב חלופי בהתבסס על הנחות אחרות

להלן בחינת אומדן דמי השכירות הראויים לתקופת השכירות בהתאם למודל כלכלי שהנו תואם להנחות בסיס שנקבעו בחוות דעת אחרות שבוצעו לפרויקטים דומים במאפייניהם.

הנחות הבסיס למודל הכלכלי הנן :

סע'	%
שיעור תפוסה שכ"ד חופשי	98.0%
שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח	99.5%
שיעור גידול שכ"ד שוק חופשי בחידוש	1.80%
שיעור גידול שנתי שכ"ד מפוקח	1.80%
שיעור גידול בשווי הדירות	1.80%
עלות שיפוץ יח"ד (פעם ב- 10 שנים)	₪ 40,000
עלות שיווק במכר הדירות	1.36%

הנחות נוספות

1. שיעור היוון דמי השכירות הראויים השנתיים ודחיית שווי ערך הגרט בתום תקופת השכירות הנו 5.3%. יצוין כי במודלים אחרים להערכת השווי נקבע שיעור היוון של 5.1%-5.25% וזאת, בפרויקטים שבו רק 25% מהדירות ישווקו במחיר מפוקח. לאור העובדה שבפרויקט זה שיעור הדירות שיושכרו בשכירות מפוקחת גבוהה יותר, הסיכון לאי תפוסה נמוך יותר. לאור היקף הדירות הגבוה מצד אחד והעובדה ש-50% מהדירות ישווקו במחיר מפוקח ובהתייחס לרמת הביקוש הגבוהה לדירות באזור, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.3% הן לגבי היוון שכירות והן בדחיית שווי ערך שווי הדירות בתום תקופת השכירות.

2. אומדן הכנסות בשנה הראשונה (חופשי ומפוקח) לפי שיעור תפוסה שנתי ובניכוי 5% .

3. גידול בהכנסות בשכירות חופשית - משנה שניה ואילך הונח גידול בהכנסות אשר יחושבו בשנה השישית ולכל שנה שקדמה לה. משנה ה- 6 ואילך, הונח גידול שנתי של 1.8% .

4. דמי השכירות המפוקחים יעודכנו ויעלו בשיעור של 1.8% כל 3 שנים, כאשר בשנה הרביעית יחושב גידול של 1.8% כולל ל-3 שנים שקדמו.

4. לא הובא בחשבון מקדם סטורציה לדמי השכירות בשוק חופשי

5. מקדם הגידול השנתי לשווי הדירות לתקופה של 20 שנה הנו לפי שיעור של 1.8% לשנה ומסתכם ב- 1.429.

6. הובא בחשבון עלות שיווק ומשפטיות בשיעור של 1.15% בתוספת מע"מ.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

להלן טבלה עם פרוט תחשיב היוון הכנסות צפויות מהשכרת הדירות

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 30,493,584	₪ 15,674,148	₪ 3,236,470	-₪ 4,988,007		₪ 44,416,195
2	₪ 32,133,024	₪ 16,800,530	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007		₪ 47,355,350
3	₪ 32,133,024	₪ 16,800,530	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007		₪ 47,355,350
4	₪ 32,133,024	₪ 17,724,187	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007		₪ 48,279,007
5	₪ 32,133,024	₪ 17,724,187	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007		₪ 48,279,007
6	₪ 32,711,418	₪ 17,724,187	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 47,328,122
7	₪ 33,300,224	₪ 17,724,187	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 47,916,927
8	₪ 33,899,628	₪ 18,698,625	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 49,490,769
9	₪ 34,509,821	₪ 18,698,625	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 50,100,962
10	₪ 35,130,998	₪ 18,698,625	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 50,722,139
11	₪ 35,763,356	₪ 18,698,625	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 51,354,497
12	₪ 36,407,096	₪ 19,726,634	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 53,026,247
13	₪ 37,062,424	₪ 19,726,634	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 53,681,575
14	₪ 37,729,548	₪ 19,726,634	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 54,348,698
15	₪ 38,408,680	₪ 19,726,634	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 55,027,830
16	₪ 39,100,036	₪ 20,811,162	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 56,803,714
17	₪ 39,803,837	₪ 20,811,162	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 57,507,515
18	₪ 40,520,306	₪ 20,811,162	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 58,223,984
19	₪ 41,249,671	₪ 20,811,162	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 58,953,349
20	₪ 41,992,165	₪ 21,955,315	₪ 3,409,803	-₪ 4,988,007	-₪ 1,529,280	₪ 60,839,996
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**5.30%**	**₪ 616,889,060**

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 2,103,050,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.429
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 2,963,953,801**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.33
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 989,164,547**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 1,606,053,608**

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

לסיכום שווי בנוי

השמאי קבע את שווי הנכס בהנחה שהושלמה בנייתו לפי הפרוט הבא: אומדן שווי מרכיב מגורים - 1.628 מיליארד ₪

אומדן השווי בהתאם לתחשיב חלופי - 1.606 מיליון ₪.

שיעור הרווח היזמי

שמאי החברה קבע את הרווח היזמי בשיעור של 20% משווי הפרויקט.

בהתאם לנתונים שבידי, שיעור הרווח היזמי לפרויקטים דומים נקבע לפי 15-20%.

לאור היקף השטחים הגבוה המתוכנן, מדובר בשיעור רווח יזמי סביר.

לאור העובדה שהתקבל היתר בניה והחלו בביצוע עבודות חפירה, נקבע על ידי השמאי שיעור רווח יזמי מופחת לפי 14.7%.

שיעור זה נמצא סביר.

אומדן הרווח היזמי בהתאם לתחשיב המפורט לעיל מסתכם ב- 207.6 מיליון ₪ .

עלות הקמה

השמאי ציין כי עלות ההקמה בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה.

השמאי הציג בפני תקציב עלויות שהוכן על ידו.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

"עלויות הקמה - תקציב ההקמה של הפרויקט מתגבש עם מיצוי הליכי התכנון והרישוי של הפרויקט. אומדן העלויות שהובא בחשבון, תואם לאינדיקציות הקיימות במשרדנו להקמת פרויקטים דומים, בהתחשב בניסיון המשרד ובפרט במחלקת ליווי ופיקוח בניה שבו.

יצוין כי בגרסה קודמת, אומדן עלות הקמה נקבע לפי הפרוט הבא:

כלליות	₪ 67,090,000
בניה ישירה	₪ 823,767,995
מימון (1)	₪ 164,910,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 1,055,767,995**
בניכוי השקעות המשויכות למרכיב ההשכרה	-₪ 113,870,646
סה"כ יתרת עלויות הקמה	**₪ 941,897,349**

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

בגרסה קודמת של השמאות. השמאי התייחס לעלויות לפי הפרוט הבא:

כלליות	₪ 83,910,000
בנייה ישירה	₪ 629,344,491
מימון (1)	₪ 176,460,000
סה"כ עלויות הקמה לפרויקט	**₪ 889,714,491**

במענה לשאלתי להסבר לגידול בעלויות ולהקטנת סעיפי כלליות ומימון ביחס לגרסה קודמת שהוכנה על ידי השמאי, ציין השמאי:

"הפערים בין אומדן הכלליות והמימון הקודם למעודכן נובעים מעדכון הנחות יסוד, דיוק רכיבי העלות והתאמת פריסת העלויות לאורך תקופת ההקמה. העלויות הכלליות והבצ"מ חושבו כנגזרת מעלויות הבניה הישירה, אולם נבחנו גם במונחים אבסולוטיים, תוך עדכון בעיקר בסעיפי תקורה, ניהול ופיקוח לרמה סבירה יותר ביחס להיקף הפעילות. בנוסף, עלויות המערכת הפנאומטית אינן מוצגות עוד כסעיף נפרד, אלא מגולמות בעלויות הבניה הישירה המעודכנות. בסעיף המימון חלה ירידה, הנובעת מהפחתה בהיקף המימון הנדרש בהתאם לתזרים המעודכן (בעקבות הפחתת שווי מרכיב הקרקע) וכן מעדכון שיעור הריבית על בסיס ציטוט עדכני שהתקבל מהחברה לתקופת ההקמה".

בהתייחס לגידול בעלויות הבניה הישירה, ציין השמאי כי הנ"ל נובע מחתימה על הסכם עם קבלן מבצע אשר לפיו, עלויות הבניה הנן גבוהות מעלויות שנקבעו על ידו בגרסה קודמת. הוצג בפני תזרים מזומנים שעל בסיסו נקבעו עלויות ההקמה.

תזרים המזומנים נבחן ונמצא סביר.

במענה לשאלתי לגבי סבירות אומדן השווי, ציין השמאי:

בחינת סבירות - נערכה ביחס לשווי קרקע בשוק החופשי.

התמורות למגרשים שנרכשו במסגרת המכרזים משקפים שווי ליח"ד ממוצעת (מגורים שוק חופשי) של כ - 1.8 מ' ₪.

הקרקע הנדונה נרכשה במסגרת מכרז רמ"י בשנת 2022. מאז פועלת החברה לקידום הליכי התכנון לרבות הדרישה לאישור תכנית עיצוב. במקביל נערכים בשכונת אשכול לעבודות הפיתוח.

לפיכך, לשם השוואה בין תוצאות המכרזים בשוק החופשי שנערכו לאחרונה לבין הקרקע הנדונה, יש לערוך התאמות כמפורט בסע' 11.1 - עלויות מימון בתקופה הפיתוח - לכל הפחות ל - 3-4 שנים כ - 300,000 ₪ לקרקע ליח"ד.

התאמה לעירוב שימושים ומאפייני בינוי בשיעור 5%.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

התאמה לתשואה נדרשת על ההון, סיכונים ואי וודאות לתקופת הפיתוח בשיעור 10%. לאחר שקלול התאמות אלו, מתקבל שווי קרקע בשוק החופשי במתחם, בסטטוס פיתוח ותכנון זהה בגבולות 2.3 מ׳₪ ליח״ד; כ - 45% ביחס לשווי התוצאתי המתקבל לקרקע ליח״ד לדיור להשכרה ארוכת טווח.
תשובת השמאי מקובלת.

10. לסיכום

להלן אומדן שווי הזכויות במצבן בהתאם לתחשיב החליפי

אומדן שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי		₪ 1,606,053,608
בניכוי רווח יזמי	15%	-₪ 205,832,502
בניכוי אומדן עלויות הקמה		-941,897,349 ₪
סה״כ אומדן שווי לקרקע		₪ 458,320,000
אומדן שווי הקרקע על ידי שמאי החברה		477,400,000 ₪
פער בין אומדני השווי		-4%

בכבוד רב,
יעקב כהן
שמאי מקרקעין

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

לכבוד
מר עידו סינרייך - ראש מחלקת נדל"ן
בטא פיננס צ.י.ש בע"מ
א.נ.,

תאריך: 11/05/2026

הנדון: סקירה עיונית (desk review)

קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך
מגרש מס' 106 לפי תמ"ל/3001
רחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב
<u>תל אביב</u>

בהמשך לבקשתכם לבצע "סקירת שומת זכויות במקרקעין" מסוג "סקירה עיונית (desk review)" בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין- "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כחלק מתהליך הביקורת לצורך הערכת "השווי ההוגן" של הנכס ליום 31/12/2025, עפ"י תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS (הערכת נדל"ן להשקעה)".

סקירה זו בוצעה כחלק מהערכת שווי לטובת עסקה צפויה עם חברת קונטניאל.

1. מטרת המסמך

חוות דעת זו נועדה להוות סקירה לחוות דעת שמאית שבוצעה לנכס הנישום על ידי שמאית החברה כ"שווי הוגן" של זכויות החברה במקרקעין, לצורך יישום תקן חשבונאי בינלאומי מס' 40 IAS, בכפוף לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 IFRS (מדידת שווי הוגן). לצורך ביצוע הסקירה, נבחנה על ידי חוות דעת שמאי החברה.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

2. להלן פרטי הנכס שבנדון

שם השמאי המבצע	בר לב תורקישר רובינזון
ניסיון השמאי	משרד שמאים
מועד קובע	31/12/2025
אומדן הזכויות בנכס	**466,400,000 ₪ לזכויות לבניית מגורים לדיור להשכרה כולל מע"מ** **25,400,000 ₪ לזכויות לבניית שטחי מסחר לא כולל מע"מ**
גוש	6634
חלקות	223,228,232,240,242
מגרש	מגרש מס' 106 לפי תמל/3001
שטח המגרש	9,101 מ"ר
יעוד	מגורים ומסחר עם חזית מסחרית
תיאור הנכס	קרקע ביעוד לדיור להשכרה
כתובת	רחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב, תל אביב
בחינת טיב החזקה	חכירה מהוונת לתקופה שתסתיים ב-9/4/2120
בעל החזקה	ריט ש.ב נדל"ן נכסים בע"מ.
הסכם שכירות	לא רלוונטי

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

3. פרטי הסביבה והקרקע

3.1 תיאור הסביבה

הנכס הנבחן מהווה קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך, הממוקמת ברחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב, תל אביב.

מתחם שדה דב ממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר תל אביב, בסמוך לטיילת ולרצועת החוף.

המתחם שימש בעבר כשדה תעופה ולאחר פינוי, שווקו במתחם ע"י רמ"י מגרשים ביעודים למגורים, מסחר, תעסוקה ומלונאות.

הביקוש במתחם גדל ככל שהמגרש נמצא קרוב יותר ועם חשיפה לחוף הים.

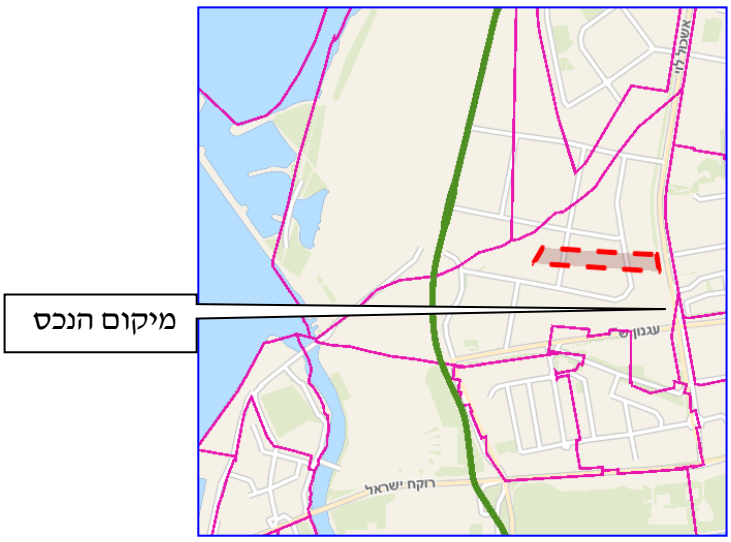
המתחם חולק ל- 3 מתחמי משנה.

הקרקע הנבחנת מסומנת כמגרש מס' 106 לפי תמ"ל/3001 וממוקם בחלק הדרום מזרחי של מתחם שדה דב.

למגרש חזית מזרחית הפונה לרחוב לוי אשכול וחזית דרומית הפונה לרחוב ש"י עגנון.

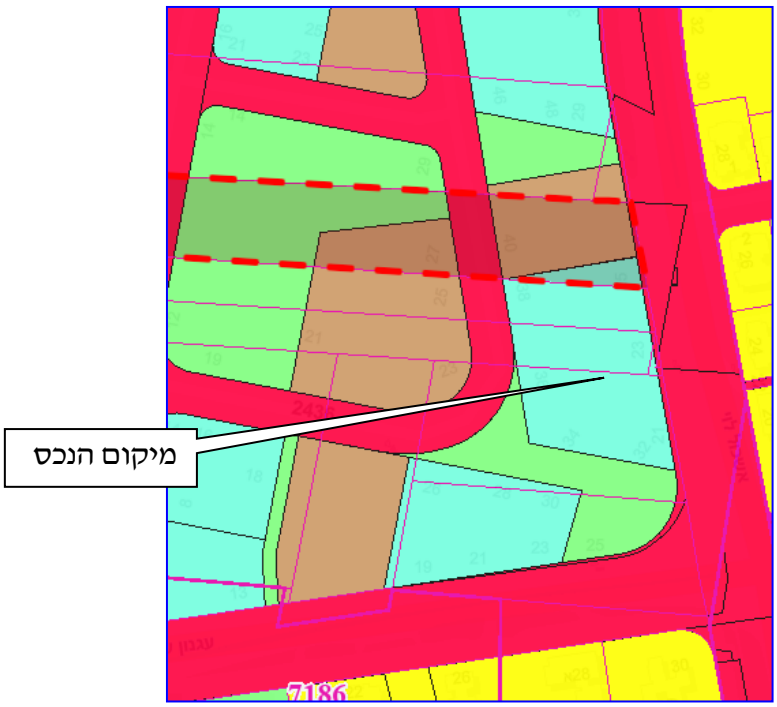
שטח המגרש הנו 9,101 מ"ר.

להלן מפת הסביבה הקרובה לנכס

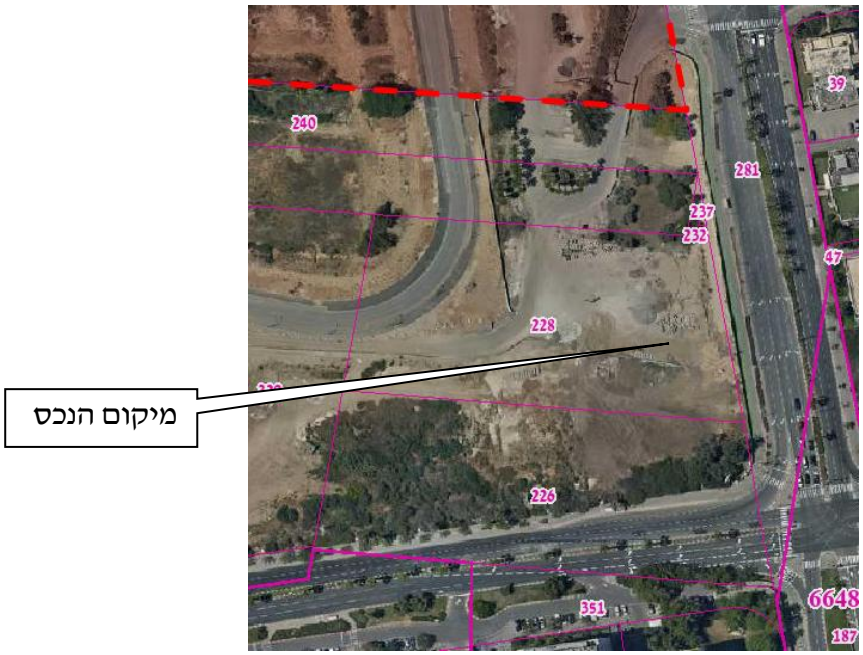


סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

להלן תשריט המגרש עם סימון המגרש



להלן תצלום אוויר של הסביבה הקרובה לנכס



סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

4. הרקע התכנוני

הרקע התכנוני נבחן בהתאם למופיע באתר עיריית תל אביב ובחוות דעת שמאי החברה.
בהתאם לתמ"ל/3001, יעוד הקרקע הנבחנת הנו מגורים ומסחר.

מס' בניינים: תותר על המגרש בניית שני מגדלונים. המגדלון יהיה בעל גרעין אחד בגובה מרבי של 16 קומות ויכלול 70 יח"ד לכל היותר.
כמו כן, תותר על המגרש בניה של מגדל שיכלול 39 קומות.

מס' יח"ד: 282 יח"ד בבניה מרקמית ו- 229 מ"ר במגדלים.

היקף בינוי מותר -

	עיקרי	שרות
בניה מרקמית למגורים	21,050 מ"ר	7,020 מ"ר
בניה מגדלית למגורים	18,910 מ"ר	10,180 מ"ר
מסחר	1,260 מ"ר	540 מ"ר
מבנים ומוסדות ציבור	385 מ"ר	165 מ"ר
שטחי שרות ת"ק		31,531 מ"ר

שמאי החברה ציין כי הוצגה בפניו פרוגרמה שהוכנה עבור החברה ולפיה, מתוכננת על המגרש בניה של 3 בנייני מגורים בני 7-8 קומות כ"א, 2 מגדלונים בני 12 קומות ומגדל מגורים בן 37 קומות.

מס' יח"ד מוצע בפרוגרמה - 511 יח"ד, בתמהיל דירות מגוון בנות 2-6 חדרים.

להלן טבלה עם פרוט שטחים מוצעים בפרוגרמה

סוג	שטח במ"ר
מסחר	1,449
מבני ציבור	550
מגורים בניה מרקמית	16,132
מגורים - מגדלון	13,758
מגורים בניה גבוהה - מגדל	30,440
מרפסות כולל גג	8,089
מרתפים	27,692

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

קיימת חוסר התאמה בין שטחים אלה לשטח המותר בתב"ע.
במענה לשאלתי בנוגע לאי התאמה בשטח המותר בתב"ע ביחס להיקף הבינוי המוצע בפרוגרמה, ציין השמאי כי "בהתאם לתמל/3001 קובעת כי במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי, תותר תוספת שטח עיקרי של 12 מ"ר לכל יח"ד. בפרויקט הנדון, התכנון הנו בניית ממ"ק בלבד" .
תשובת השמאי מקובלת.

השמאי ציין כי טרם בוצעה חלוקת הדירות בין דירות להשכרה חופשית לדירות להשכרה מפוקחת. השמאי ביצע חלוקה התואמת למגבלות המכרז והסכם עם דירה להשכיר.
השמאי ציין כי שטח המסחרי יהיה שטח עיקרי למסחר בתוספת העמסה מקובלת של 15%.
להערכתי, ניתן לשווק את שטחי המסחר בהתאם לשטח המותר לבניה כולל שטח עיקרי ושרות. בכל מקרה, שיעור העמסה של 15% הנו סביר.

להלן הדמיית הבינוי המתוכנן



סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

5. רישוי

טרם הוגשה תכנית בקשה להיתר.

היטל השבחה

בהתאם למצוין בחוות דעת שמאי החברה, לא יחול היטל השבחה. תמל/3001 אושרה לפני חתימה על הסכם החכירה ולפיכך, תשובת השמאי מקובלת.

6. המצב המשפטי

פרק זה מבוסס על נתונים מחוות הדעת של השמאי.

6.1. חכירה

מדובר בחכירה מהוונת מרמ"י להקמת בנין לדיור להשכרה לתקופה שתסתיים ב- 9/4/2120.
השלמת הבניה בהתאם להסכם - 11/4/2027.

השמאי ציין כי בחוברת המכרז קיימת הערה בנוגע למחלוקת משפטית שטרם נפתרה.
שמאי החברה התייחס לסעיף זה:
"מחלוקת משפטית - ההערה קיימת גם בתנאי החכירה ומתייחסת לעתירות מנהליות שהוגשו בעניינים תכנוניים (עתירות בעניין תכנית תא/4444 ותמ"ל/3001) וכן הליך אזרחי נוסף (תביעה של ארקיע כנגד רמ"י). למיטב ידיעתנו, נתקבל פסק דין בעניין העתירות המנהליות ולגבי ההליך האזרחי ציינה רמ"י במסמכי המכרז כי לא משווקות כלל קרקעות המדינה במכרז וזו תפעל כך שתוצאות ההליך לא ישפיעו על זכויותיה במגרשים נשוא המכרז. בהתחשב באמור, חוות הדעת הוכנה תחת ההנחה כי לא תהיינה השפעות כלשהן של תוצאות העתירות על המקרקעין לרבות דחייה מהותית, פגיעה בשווי הקרקע ו/או עלויות נוספות".

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

בהתאם למכרז, 50% מהדירות ישווקו להשכרה בשכירות חופשית ו-50% יושכרו בשכירות מפוקחת לזכאים בדמי שכירות שיחושבו לפי 80% מגובה שכ״ד למ״ר אשר נקבע לפי חישוב של 88 ₪ למ״ר לדירות 2 חדרים, 3 חדרים - 76 מ״ר ודמי שכירות לדירת 4 חדרים - 72 ₪ למ״ר.

דמי אחזקה שישולמו על ידי דיירים מפוקחים - 5.3 ₪ למ״ר

השקעות שבוצעו בפרויקט

השמאי הציג טבלה עם פרוט השקעות לפי הפרוט הבא:

סעיף	סכום
רכישת קרקע	₪ 1,308,198,709
מס רכישה	₪ 6,707,001
פיתוח תשתיות ציבוריות	₪ 59,713,784
בניה	₪ 2,519,880
תכנון ויועצים	₪ 8,405,554
מימון ועמלות	₪ 213,863,895
סה״כ	**₪ 1,599,408,822**

יודגש כי בתחשיב השווי לא הובאו בחשבון השקעות שבוצעו בתכנון ובניה.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

7. סקר שוק

מחירי מכירה לבניינים בנויים המיועדים לדיור להשכרה

השמאי ציין כי למעט עסקה משנת 2023 לא בוצעו עסקאות למכירת בניינים לדיור להשכרה.

יצוין כי בהתאם לדיווח בכלכליסט, בוצעה בתאריך 30/1/2024 עסקה למכירת בנין חדש ביעוד לדיור להשכרה בשוק חופשי במודיעין - אטריום מודיעין. הפרויקט נרכש על ידי קרן ריט בתמורה ל- 250 מיליון ₪.

הבניינים כוללים 120 יח״ד, 217 מ״ר משרדים, 245 מ״ר מוסדות בריאות, 65 מחסנים ו-153 מקומות חניה.

במענה לשאלתי בנוגע לצורך בבחינת מסד הנתונים הנ״ל, ציין השמאי :

״משרדנו מכיר את העסקה היטב ומלווה את החברה המוכרת.

מדובר על מגרש אשר נקנה במסגרת מכרז של רמ״י ביעוד לדיור מוגן. המוכרים פעלו לשינוי יעוד המגרש למגורים, תוך קביעת מגבלות בתב״ע על השכרת הדירות לתקופה מוגבלת. לא מדובר בהסכם זיכיון מחברת דירה להשכיר, הכולל מגבלות שונות, לרבות הדרישה להשכיר חלק מהדירות בשכירות מפוקחת, מגבלה על שינוי בדמי השכירות, תקרה לגביית דמי אחזקה, וכד׳ ולכן, לגישתנו אינה מהווה עסקת השוואה לפרויקטים במיזמים כדוגמת נשוא חוות הדעת״.

תשובת השמאי מקובלת .

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

מחירי מכירה לדירות מגורים בסביבה

שמאי החברה פרט עסקאות מכירת דירות מגורים בבניה מרקמית ובמגדל בסביבה הקרובה (מגרש 111 -rainbow . היזם : דמרי), פרויקט "אשירה", פרויקט אוטופיה, דמרי AMA ופרויקט לוינשטיין.

בניתוח עסקאות המכירה בפרויקט RAINBOW, מחירי המכירה לדירות בהיקף שטחים קטן משקף 100-90 א' ₪ למ"ר.

דירות בנות 4 חדרים נמכרו במחירים של 90-74 א' ₪ למ"ר.

בפרויקט אשירה, מחירי המכירה לדירות סטנדרטיות נעים בגבולות של 70 א' ₪ למ"ר.

בפרויקט אותופיה, מחירי המכירה נעים בגבולות של 85-80 א' ₪ למ"ר לדירות בהיקף שטחים קטן.

בפרויקט דמרי אמה – השמאי הציג מחירי מכירה מבוקשים.

בפרויקט לוינשטיין, השמאי פרט מכירות מוקדמות ולפיהן, מחירי המכירה נעים בגבולות של 70 א' ₪ למ"ר ללא שונות בגודל הדירות.

השמאי קבע שווי של דירות 2 חדרים לפי 68 א' ₪ למ"ר, דירת 3 חדרים - 63.5 א' ₪ למ"ר ו-61.5 א' ₪ למ"ר לדירות 4 חדרים.

בבחינת מסד הנתונים המוצג בחוות דעת שמאי החברה, אומדן השווי נבחן ונמצא סביר.

בבחינת אומדן שווי לדירה כפי שעולה בטבלה בעמ' 63, מתקבלים ערכים גבוהים יותר.

לדוגמא : דירת 2 חדרים בשטח של 48 מ"ר תומחרה ב- 3.34 מיליון ₪.

הנ"ל משקף 69.6 א' ₪ למ"ר. השמאי קבע שווי למ"ר לדירות 2 חדרים לפי 68 א' ₪ למ"ר.

ערכי שווי - אומדן שווי למ"ר המופיע בעמוד 63 לחוות הדעת הינו אומדן שווי בסיסי בבינוי מרקמי המגלם מרפסות, מקום חניה מוצמד ומחסן לחלק מהדירות. נערכו התאמות לקומות ולדירות מיוחדות.

בהתבסס על תשובת השמאי, שמחירי המכירה מגלמים מרפסות, לא ניתן להביא בחשבון תמורה למרפסות. בכל מקרה, הפער בין אומדן השווי בהתעלם ממרפסות ביחס לאומדן שווי שהתקבל על ידי השמאי הנו זניח.

אומדן שווי הדירות בהנחה שהן בנויות וניתנות לשיווק הוערך על ידי השמאי ב- 3,188 מיליארד ₪.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

דמי שכירות למגורים

השמאי פרט מסד נתונים לדמי שכירות מבוקשים בסביבה.
קיימת במסד הנתונים המפורטת שונות גבוהה במחירי המכירה המבוקשים.
במענה לשאלתי, ציין השמאי כי חוות דעתו סוקרת נתונים להיצע דירות להשכרה בשכונות הסמוכות.
הובאו בחשבון התאמות לנתונים ובפרט בהתחשב במיקום הפרויקט בשכונת מגורים חדשה״.

בניתוח מחירי השכירות המוצגים בטבלה בעמ׳ 67, עולה כי דמי שכירות ראויים לדירת 2 חדרים בשטח של 48 מ״ר בבניה מרקמית משקפים 164.5 ₪ למ״ר, דירות 3 חדרים תומחרו בדמי שכירות המשקפים 146 ₪ למ״ר.
בהתייחס להתאמה למיקום הנכס הנבחן למסד הנתונים המופיע בחוות דעתו, אומדן דמי שכירות ראויים נמצא סביר.

מסחר

השמאי הציג מסד נתונים בנוגע למכירת שטחי מסחר בסביבה ולפיו, מחירי המכירה נעים בגבולות של 40-58.5 א׳ ₪ למ״ר. בהתאם למסד נתונים בנוגע לדמי שכירות המתקבלים משטחי מסחר, נתוני השכירות המתקבלים משטחי מסחר אחרים באזור משקפים 300-400 ₪ למ״ר.
השמאי קבע כי שווי למ״ר מבונה למסחר הנו 17,500 ₪ למ״ר מבונה.
השמאי ציין כי אומדן שווי זכויות בניה לפי חישוב של 45 א׳ ₪ למ״ר בנוי, בניכוי רווח יזמי בשיעור של 20% ועלויות הקמה של כ- 20 א׳ ₪ למ״ר ברוטו (מגלם חלק יחסי במרתפי חניה)
בהתבסס על מסד הנתונים המופיע בחוות הדעת, אומדן השווי שנקבע על ידי השמאי נמצא סביר.

עסקאות קרקע לדיור להשכרה

יצוין כי מסד הנתונים בהתייחס לעסקאות קרקע שבוצעו בשנים 2021-2025.
בהתייחס לעסקאות רכישת קרקעות לדיור להשכרה, השמאי הציג תוצאות מכרזי רמ״י לרכישת קרקעות לדיור להשכרה שהתקבלו בשנת 2025 בשדה דב.
בניתוח תוצאות מכרזי רמ״י מתקבל כי מחיר לקרקע המתקבל נע בגבולות של 358-646 א׳ ₪ קרקע לחדר. מדובר בפער גדול בין תוצאות אלו.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

במענה לשאלתי בנוגע להסבר לשיעור תשואה פנימי, ציין השמאי:

"שיעור תשואה פנימי - שיעור התשואה המנותח על ידנו מבטא את שיעור התשואה הפנימי המשוקלל לפרויקט (IRR Blended) המתקבל מתזרים, אשר כולל שלוש תקופות שונות במיזם: תקופת ההקמה; תקופת ההנבה; ערך נוכחי של הגרט. משרדנו מלווה חברות רבות בהליכי הגשת הצעות למכרזים ולכן מעורה בפרטי הפרויקטים לרבות תכנון ראשוני ותקציבי הקמה".

שמאי החברה פרט ניתוח מכרזי רמ"י בשדה דב לבניית דירות למכירה בשוק חופשי ולפי ניתוח זה, מחירי המכירה ששולמו לקרקע נע בגבולות של 1.6-2.19 מיליון ₪ קרקע ליח"ד.

שמאי החברה קבע כי המחיר הממוצע הנו 1.8 מיליון ₪ קרקע ליח"ד.

לצורך קביעת שווי הקרקע, השמאי קבע ממוצע תמורה במכרזי רמ"י.

במענה לשאלתי בנוגע לצורך בהתאמות בין עסקאות ההשוואה לנכס הנסקר, ציין השמאי:

"מכרזי קרקע למגורים שוק חופשי - הוצגו בחוות הדעת כאינדיקציה בלבד. על בסיסם לא נערך תחשיב שווי לקרקע לדיור להשכרה, אלא רק לשם בחינת סבירות התוצאה כמפורט במענה על שאלות שמאי הסוקר להלן.

ככל שהתכוון השמאי הסוקר להתאמות למיקום הנדרשות בניתוח תוצאות מכרזי דיור להשכרה, נציין כי הובא בחשבון ממוצע 4 המכרזים, אשר במסגרתם שווקו מגרשים ממיקומים שונים במתחם שדה דב (מרכז וצפון). לגישתנו אין צורך לערוך התאמות ביחס לממוצע זה, בהתחשב במיקום הפרויקט הנדון בדרום מתחם שדה דב ובקרבה גדולה יותר למרכז העיר ולגישה נוחה יותר לצירי תנועה מרכזיים".

בהתאמה שבוצעה הוסיף השמאי התאמה לתקרת מקסימום לשכירות מפוקחת, התאמה לעלויות מימון, התאמה לעירוב שימושים ורכיב סיכון בתקופת הפיתוח.

במענה לשאלתי בנוגע להסבר למקדמים, ציין השמאי:

"תקרת מקסימום - במכרזים החדשים נקבע כי חלים הוראות התוספת השישית לחוק התכנון והבניה בכל הקשור לתקרת דמי השכירות בדירות אשר יושכרו בשכירות מפוקחת – לפי מכפיל של 1.1 במחיר הממוצע הארצי של שכר דירה חופשי לדירה בגודל של 4.5 עד 5 חדרים לפי פרסומי הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה ברבעון שקדם למועד קביעת דמי השכירות המופחתים. זאת בשונה לפרויקט הנדון, לפיו דמי השכירות יקבעו בהנחה (20%) ביחס למחירי השוק כפי שיקבע בשומה שתערוך חברת דירה להשכיר קרוב למועד האכלוס (ותתעדכן בהתאמה כל 3 שנים).

נכון למועד המכרזים, תקרת המקסימום של השכירות עמדה על כ - 7,241 ₪.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

ההפרש בין תקרת המקסימום ביחס לממוצע אומדן דמי שכירות מפוקחת בפרויקט נשוא חוות הדעת למועד המכרז (הערכת שווי קודמת) הוון לתקופת התזרים וממנו נוכה רווח יזמי ראוי".

תשובות השמאי נבחנו ומקובלות.

התאמה למימון כוללת שני רכיבים -

להלן הסבר השמאי לסעיף זה

"עלויות מימון בתקופת הפיתוח / רישוי - לפי 4 שנים ותנאי תשלום (הסדר פריסה) כפי שנקבעו במכרז.

עלויות מימון עודפות לתקופת הקמה ממושכת - בפרויקט נשוא המכרזים מדובר על מגדלים בני 45 קומות (לעומת 37 קומות בפרויקט הנדון) - בוצעה התאמה לתקופת הקמה ממושכת, בשים לב כי מדובר במימון של דיור להשכרה ללא מרכיב הכנסות בתקופת הבניה. מעבר להתאמות אלו לעניין עלויות המימון, הובאה בחשבון גם התאמה לאי וודאות בתקופת הפיתוח / זמינות בשיעור של 10% - תקופת הפיתוח אורכת בממוצע 3-4 +- (בהתאם לניסיון מהפרויקט ופרויקטים נוספים בשכונת אשכול המלווים במשרדנו);

ההתאמה הנוספת הינה בגין התשואה הנדרשת על ההון העצמי שמושקע בקרקע בתקופה זו לצד הסיכונים ואי הוודאות לגבי התארכות התקופה, דרישות ותנאים שיתבקשו במסגרת הליכי הרישוי, כדוגמת אישור תוכניות עיצוב וכו'".

בהתייחס למסד נתונים לבחינת סבירות השווי, יש לבחון עסקת מכירת קרקע, אשר בוצעה בתאריך 24/12/2025, ביעוד לדיור להשכרה במתחם תל השומר ברמת גן ולפיה, התמורה ששולמה משקפת 5,025 ₪ למ"ר מבונה או 263 א' ₪ קרקע ליח"ד.

יצוין כי מחצית מהדירות בעסקה זו מיועדות להשכרה בדמי שכירות מפוקחים.

עסקת קרקע בתל השומר של קבוצת אשטרום – ראה הערת שוליים מס' 2 לטבלת הנתונים בסעיף 10.4. שיעור התשואה ומחיר הקרקע ליח"ד המוצגים בטבלה (כ- 620 א' ₪) הינם רק לרכיב דיור להשכרה ארוכת טווח (25% מתוכן בשכ"ד מפוקח), בנטרול רכיב דיור לצמיתות לסגל בית החולים בשכר דירה מפוקח, מגורים למכירה ושטחי מסחר ותעסוקה. משרדנו ליווה את החברה הזוכה בהגשת הצעה למכרז".

תשובת השמאי מקובלת.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

8. מתודולוגיה לאומדן השווי

לצורך בחינת שווי הנכס, השמאי חילק את תקופת החיים הכלכליים של הנכס לשתי תקופות לפי הפרוט הבא:

תקופה א' - היוון דמי שכירות ראויים לדירות מושכרות בשכירות חופשית ומפוקחת לתקופה של 20 שנים.

בהתייחס לתקופה א' , סה"כ דמי שכירות ראויים מסתכמים ב- 74.9 מיליון ₪.

כמו כן, נקבע כי דמי ניהול שנתיים הנם 5.26 מיליון ₪.

השמאי הניח שיעור תפוסה של 98% בדירות שיושכרו בשוק חופשי ו-99.5% בדירות להשכרה מפוקחת.

השמאי הניח כי שיעור התפוסה בשנה הראשונה יהיה נמוך משנים הבאות.

בוצעה הפחתה בגין קרן שדרוג ושיפוץ לפי 40 א' ₪ לשנה לדירה שיקווז משנה ה-6 ועד השנה ה- 20.

שיעור עליה שנתי בשכ"ד נקבע לפי 2% לשנה. בהתאם לנתונים שבידי, שיעור עליית דמי שכירות הנהוגה בפרויקטים אחרים הנו 1% לשנה. לנ"ל משנה תוקף לאור הצע הגדול הצפוי לאחר השלמת הפרויקט והפרויקטים הנוספים ששווקו ביעוד זה במתחם שדה דב.

במענה לשאלתי, ציין השמאי :

"**צמיחה דמי שכירות** - השמאי הסוקר מפנה לשיעור צמיחה מקובל בשיעור של 1%.

המתודלגיה לפיה נקבע שיעור הצמיחה במודל אינה מבוססת על מקובלות, אלא על סטטיסטיקות ארוכת טווח בנוגע למגמות בשוק הדיור - להרחבה נפנה למידע שסקרנו בחוות דעתנו בסעיף 7 - מגמות בשוק הדיור.

מאחר ומשרדנו מלווה נכון להיום כ - 30 מיזמים של חברת דירה להשכיר ומעבר לכך, מעריך שווי של עשרות מקבצי דירות שמושכרות במסגרת חוק עידוד השקעות הון ו/או בבעלות קרנות ריט למיניהן (למשל קרן מגוריט), אנו נחשפים למידע רב לגבי שינויים בשוק השכירות ובין היתר תחלופת שוכרים ועליה בדמי השכירות.

מידע זה תואם את הסטטיסטיקה שמציגה הלמ"ס מדי חודש בכל הקשור בעליית דמי שכירות בתחלופת שוכרים (מפורט בחוות הדעת), וכן בניתוח שאנו מציגים לגבי הפערים הראליים בדמי השכירות בין שומות של דירה להשכיר בכל אחד מהפרויקטים שבטיפולנו.

מידע זה, מצביע על שיעורי צמיחה בדמי השכירות של לכל הפחות 2%.

סיכוני שיווק ככל שישנם לאור ההיצע (נזכיר כי 50% מהפרויקט בשכירות מפוקחת) מקבלים ביטוי הן במרכיב הרווח היזמי והן בשיעור הניכיון לתקופת ההנבה 6.25%".

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

תשובת השמאי מקובלת.

בחישוב דמי שכירות הראויים, השמאי הביא בחשבון תוספת בגין מקדמי סטורציה ב-5 השנים הראשונות.

במענה לשאלתי, ציין השמאי כי "מקדמי סטורציה מופעלים על דמי השכירות בשוק חופשי בלבד. המקדמים משקפים את שיעור התחלופה בפועל בפרויקטים של דיור להשכרה ארוכת טווח, אשר מאפשרים לחברה לעדכן את דמי השכירות לדמי השכירות הראויים בשוק (לפי צמיחה של 2% בשנה). המקדמים משקפים תחלופה בשיעור של 20% מהשוכרים בכל שנה עד לרוויה בשנה השישית".

מקדם זה אינו מוכר לי מבחינת חוות דעת אחרות שנסקרו על ידי ואשר בוצעו לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בכל מקרה, יש להתייחס בחוות הדעת לדרך החישובית הזו.

במידה ומבטלים את המקדם הנ"ל, קיימת ירידה בשווי בסכום של כ- 18.4 מיליון ₪.

בבחינת גידול בדמי השכירות המפוקחת קבע השמאי את דמי השכירות הראויים לשנה רביעית ב- 28.623 מיליון ₪ . דמי שכירות אלה גבוהים ביחס לדמי השכירות לשנה ה-3 מעבר ל- 2% המהווה את הגידול השנתי שנקבע על ידי השמאי.

במענה לשאלתי, ציין השמאי: " בהתאם להסכם הזיכיון עם דירה להשכיר, הסכמי השכירות בדירות בשכירות מפוקחת יושכרו לתקופה של 3+3+4 שנים. דמי השכירות בתקופת השכירות מוצמדים למדד ואילו במימוש אופציה מעודכנים לפי שומה עדכנית שעורכת דירה להשכיר. הנחת העבודה היא צמיחה בשיעור של 2% בשנה, לפיכך, בשנה הרביעית יש להניח כי דמי השכירות יהיו גבוהים ביחס לדמי השכירות המקוריים (שנה 3-1) ראלית לפי 1.02^3".

מתודולוגיה זו אינה מוכרת על ידי מבחינת חוות דעת אחרות שהוכנו לנכסים בעלי מאפיינים דומים.

בכל מקרה, יש להתייחס בחוות הדעת לדרך החישובית הזו. באומדן השווי בוצעה הפחתה בגין מרכיב זה.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

תקופה ב' - היוון שווי הגרט בתום תקופת השכירות.

השמאי הניח עליה בשווי של 2% לשנה לשווי הנכס.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

"צמיחה בערך הגרט - בדומה לשיעור הצמיחה לשכירות, גם במקרה זה, הנחת העבודה בהתבסס על הסטטיסטיקות המפורסמות בידי הלמ"ס.

נזכיר כי מדובר במודל לתקופה של 25 שנים (5 שנות הקמה + 20 שנות הנבה), ולפיכך שיעור הצמיחה הינו תאורטי ולאו דווקא יפגוש את השוק מדי שנה, אלא משקף את המגמה בשוק הדיור בישראל. חשוב לשים לב כי מכירת הדירות בפרויקט זה לא יחפוף למכירת הדירות במתחם שדה דב בפרויקטים אשר נבנים בימים אלו ומשווקים לשוק החופשי.

למרות האמור ומכיוון שמדובר בפרויקט גדול, באומדן השווי בגישת החילוץ, הונח כי ניתן יהיה להתחיל בשיווק הדירות שנה לפני תום התקופה והתקשרות מחייבת כחצי שנה לפני תום התקופה (בהתאם לתנאי החוזה) ודירות ימכרו בתקופה של 4 שנים. לפיכך מקדם הדחייה מביא בחשבון את תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק ממוצעת ובהתחשב בכך שבתקופה זו מתקבל תזרים הפוך משכירות בגין הדירות שטרם נמכרו. תוספת תקופת השיווק משקפת הפחתה נוספת בשיעור של כ - 6% על ערך הגרט.

בנוסף, נפנה לעסקה שציינת בצומת פת בירושלים (חברת אזורים ליווינג), המודל לפיו הנכס מוערך כולל צמיחה בשיעור של 2.5% בתקופת ההקמה ו - 1% בתקופת ההנבה. שקלול הנחות אלו בפרויקט הנדון (ובהתחשב בתקופת הקמה של 5 שנים) למעשה שקול לצמיחה בשיעור של כ - 2% רק על פני תקופת ההנבה (כפי שנעשה במודל שלנו)".

חוות דעת שבוצעו לפרויקטים אחרים המיועדים לדיור בהשכרה

בהתאם לנתונים שבידי, המודל הכלכלי בהערכת נכסים לדיור להשכרה הנו דומה למודל המוצג בחוות דעת שמאי החברה.

ברם, כאמור, קיים שוני בשיעורי ההיוון ושיעור הגידול השנתי כפי שנקבע בחוות דעת אחרות ביחס לחוות דעת זו.

בהתאם לחוות דעת שבוצעה לפרויקט מתוכנן בצומת פת נכון ל- 12/2025 קבע השמאי שיעור גידול שנתי בשיעור של 1% הן בדמי שכירות בתקופת השכירות והן באומדן שווי הדירות.

שיעור היוון שהובא בחשבון לדחיית ההכנסות נקבע בחוות דעת זו לפי 5.1%.

בהתאם לחוות דעת שבוצעה לפרויקט בשלבי בניה בבן שמן (פשרקובסקי) נכון ל- 12/2025 קבע השמאי שיעור גידול שנתי של 1.5% בשווי הדירות ובדמי השכירות הראויים.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

שיעור היוון שהובא בחשבון על ידו הסתכם ב- 5.25% הן בהיוון דמי השכירות והן בהיוון שווי הגרט בתום תקופת השכירות.

שיעור היוון

השמאי היוון את דמי השכירות לתקופת השכירות בשיעור 6.25% ושווי הדירות בתום תקופת השכירות לפי 5.25%.

בחוות דעת אחרות, נקבע שיעור היוון נמוך יותר בהתייחס לדמי השכירות ולהיוון שווי הדירות בתום תקופת השכירות (5.25-5.5%).

שיעורי היוון נמוכים יותר נקבעו גם בהתייחס לעסקת מכירת זכויות קרן ריט אזורים בירושלים כפי שהשמאי ציין בעמ' 57 בחוות דעתו.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

"שיעור היוון - יש לדייק במינוח, המודל עושה שימוש בשיעור היוון להכנסות מנוכות (Discount rate) המתחשב בצפייה לצמיחה (G) וניכוי הוצאות לשימור ההון (Capex) (להלן: שיעור ניכיון) וזאת, בשונה משיעור היוון כולל המקובל יותר בהערכות שווי לנכסים מסחריים בישראל. כמו כן, המודל מביא בחשבון שיעורי ניכיון שונים לתקופת ההנבה ולדחיית מרכיב הגרט, לאור המאפיינים השונים שלהם.

השפעת שיעור הניכיון על תוצאות המודל הפוכות לשיעור הצמיחה. כך למשל, השפעת הפחתת שיעור הניכיון על תוצאות המודל שוות ערך להשפעת גידול בשיעור הצמיחה, וכך גם לכיוון ההפוך. לפיכך יש להניח, כי בחוות דעת אחרות להן התייחס שמאי הסוקר, שיעור הניכיון נמוך בזמן שגם שיעור הצמיחה נמוך כפי שציין בסעיף הקודם. ועל כן סביר שתוצאה של שני אלו זהה להנחות לגבי שיעור הצמיחה והניכיון במודל הנדון.

בסעיף 8.4 לחוות דעתנו, אנו מפרטים את החלופות לפיהם ניתן לחלץ את שיעורי הניכיון הראויים לפרויקטים מסוג זה".

תשובת השמאי נמצאה סבירה.

יצוין כי בחוות דעת שמאי החברה צוין כי השוני בשיעורי ההיוון לבחינת דמי שכירות בתקופת השכירות לשיעור היוון לבחינת שווי ערך הגרט נובע ממספר סיבות לרבות העובדה שקיים סיכון גבוה יותר בהשכרת דירות לעומת מכירתן וזאת, בהתייחס לסיכון של אי תפוסה ופחת, לעומת מכירת דירות אשר אינן מושפעות משיעור התפוסה ושיעור הפחתה מקבל ביטוי בהפרשה לצורך הוצאות לשימור ההון בתקופת ההנבה.

כאמור, בהתאם למודלים אחרים שבהם הוערכו נכסים דומים, לא בוצעה אבחנה שכזו. גם להערכתי, לא קיים צורך באבחנה בשיעור ההיוון בין השכרת הדירות למכירתן.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

מאידך, לאור העובדה שהשמאי הביא בחשבון שיעור גידול בדמי שכירות ובמחירי מכירה גבוהים ביחס למודלים אחרים, הונח שיעור היוון משוקלל של 5.3% להיוון דמי שכירות ולהיוון שווי ערך הגרט.

9. תחשיב חלופי בהתבסס על הנחות אחרות

להלן בחינת אומדן דמי השכירות הראויים לתקופת השכירות בהתאם למודל כלכלי שהנו תואם להנחות בסיס שנקבעו בחוות דעת אחרות שבוצעו לפרויקטים דומים במאפייניהם.

הנחות הבסיס למודל הכלכלי הנן :

סע'	%
שיעור תפוסה שכ"ד חופשי	98.0%
שיעור תפוסה שכ"ד מפוקח	99.5%
שיעור גידול שכ"ד שוק חופשי בחידוש	1.80%
שיעור גידול שנתי שכ"ד מפוקח	1.80%
שיעור גידול בשווי הדירות	1.80%
עלות שיפוץ יח"ד (פעם ב- 10 שנים)	₪ 40,000
עלות שיווק במכר הדירות	1.36%

הנחות נוספות

1. שיעור היוון דמי השכירות הראויים השנתיים ודחיית שווי ערך הגרט בתום תקופת השכירות הנו 5.3%. יצוין כי במודלים אחרים להערכת השווי נקבע שיעור היוון של 5.1%-5.25% וזאת, בפרויקטים שבו רק 25% מהדירות ישווקו במחיר מפוקח. לאור העובדה שבפרויקט זה שיעור הדירות שיושכרו בשכירות מפוקחת גבוהה יותר, הסיכון לאי תפוסה נמוך יותר. לאור היקף הדירות הגבוה מצד אחד והעובדה ש-50% מהדירות ישווקו במחיר מפוקח ובהתייחס לרמת הביקוש הגבוהה לדירות באזור, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.3% הן לגבי היוון שכירות והן בדחיית שווי ערך שווי הדירות בתום תקופת השכירות.

2. אומדן הכנסות בשנה הראשונה (חופשי ומפוקח) לפי שיעור תפוסה שנתי ובניכוי 5% .

3. גידול בהכנסות בשכירות חופשית - משנה שניה ואילך הונח גידול בהכנסות אשר יחושבו בשנה השישית ולכל שנה שקדמה לה. משנה ה- 6 ואילך, הונח גידול שנתי של 1.8% .

4. דמי השכירות המפוקחים יעודכנו ויעלו בשיעור של 1.8% כל 3 שנים, כאשר בשנה הרביעית יחושב גידול של 1.8% כולל ל-3 שנים שקדמו.

4. לא הובא בחשבון מקדם סטורציה לדמי השכירות בשוק חופשי

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

5. מקדם הגידול השנתי לשווי הדירות לתקופה של 20 שנה הנו לפי שיעור של 1.8% לשנה ומסתכם ב- 1.429.

6. הובא בחשבון עלות שיווק ומשפטיות בשיעור של 1.15% בתוספת מע"מ.

להלן טבלה עם פרוט תחשיב היוון הכנסות צפויות מהשכרת הדירות

שנה	הכנסות			הוצאות		תזרים שנתי
	שכירות חופשית	שכירות מפוקחת	דמי אחזקה	עלות אחזקה וניהול	קרן שיפוץ ושדרוג	
1	₪ 44,439,120	₪ 25,617,060	₪ 4,917,547	-₪ 7,708,680		₪ 67,265,047
2	₪ 46,828,320	₪ 27,457,964	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 71,758,416
3	₪ 46,828,320	₪ 27,457,964	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 71,758,416
4	₪ 46,828,320	₪ 28,967,544	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 73,267,995
5	₪ 46,828,320	₪ 28,967,544	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680		₪ 73,267,995
6	₪ 47,671,230	₪ 28,967,544	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 71,698,985
7	₪ 48,529,312	₪ 28,967,544	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 72,557,067
8	₪ 49,402,840	₪ 30,560,116	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 75,023,167
9	₪ 50,292,091	₪ 30,560,116	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 75,912,418
10	₪ 51,197,348	₪ 30,560,116	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 76,817,676
11	₪ 52,118,901	₪ 30,560,116	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 77,739,228
12	₪ 53,057,041	₪ 32,240,245	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 80,357,497
13	₪ 54,012,067	₪ 32,240,245	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 81,312,524
14	₪ 54,984,285	₪ 32,240,245	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 82,284,741
15	₪ 55,974,002	₪ 32,240,245	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 83,274,458
16	₪ 56,981,534	₪ 34,012,744	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 86,054,489
17	₪ 58,007,201	₪ 34,012,744	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 87,080,157
18	₪ 59,051,331	₪ 34,012,744	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 88,124,287
19	₪ 60,114,255	₪ 34,012,744	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 89,187,210
20	₪ 61,196,312	₪ 35,882,691	₪ 5,180,811	-₪ 7,708,680	-₪ 2,411,920	₪ 92,139,214
ערך נוכחי נקי של תזרים ההכנסות בתקופת השכירות (NPV)					**5.30%**	**₪ 934,567,117**

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

שווי המקרקעין בתום תקופת השכירות - ערך הגרט

סה"כ שווי הדירות כסחירות	₪ 3,188,160,000
שיעור גידול ריאלי משוקלל לשווי הדירות	1.429
ניכוי עלויות שיווק ומשפטיות (1.15% בתוספת מע"מ)	-1.36%
הכנסות ממכר דירות	**₪ 4,493,264,045**
דחייה לתום תקופת ההנבה בתוספת תקופת שיווק	0.33
סה"כ שווי הדירות לאחר דחייה	**₪ 1,499,543,445**
סה"כ שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי	**₪ 2,434,110,562**

לסיכום שווי בנוי

השמאי קבע את שווי הנכס בהנחה שהושלמה בנייתו לפי הפרוט הבא: אומדן שווי מרכיב מגורים - 2.467 מיליארד ₪

אומדן השווי בהתאם לתחשיב חלופי – 2.434 מיליון ₪.

שיעור הרווח היזמי

שמאי החברה קבע את הרווח היזמי בשיעור של 20% משווי הפרויקט.

בהתאם לנתונים שבידי, שיעור הרווח היזמי לפרויקטים דומים נקבע לפי 15-20%.

לאור היקף השטחים הגבוה המתוכנן, מדובר בשיעור רווח יזמי סביר.

אומדן הרווח היזמי בהתאם לתחשיב המפורט לעיל מסתכם ב- 405.6 מיליון ₪ .

עלות הקמה

השמאי ציין כי עלות ההקמה הנו בהתאם לנתונים שהתקבלו מהחברה.

השמאי הציג בפני תקציב עלויות שהוכן על ידו.

במענה לשאלתי, ציין השמאי:

"עלויות הקמה - תקציב ההקמה של הפרויקט מתגבש עם מיצוי הליכי התכנון והרישוי של הפרויקט. אומדן העלויות שהובא בחשבון, תואם לאינדיקציות הקיימות במשרדנו להקמת פרויקטים דומים, בהתחשב בניסיון המשרד ובפרט במחלקת ליווי ופיקוח בניה שבו.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

השמאי הציג תחשיב עלויות לפי הפרוט הבא:

סעיף	עלות ליח' / למ"ר	שטח במ"ר/ יח'	הסבר	סה"כ (כולל מע"מ)
כלליות:				
תכנון, יועצים	₪ 30,000	324	ליחידת דיור	₪ 11,470,000
אגרות בניה	₪ 38	61,313	למ"ר ברוטו	₪ 2,330,000
חיבור חשמל	₪ 5,000	324	ליח"ד	₪ 1,910,000
משפטיות	0.25	₪ 4,114,600	רבע חודש שכירות	₪ 1,210,000
שיווק	1.0	₪ 4,114,600	חודש שכירות	₪ 4,860,000
תקורה ניהול ופיקוח	1.5%	₪ 823,767,995	מעלות בניה ישירה	₪ 12,360,000
בלתי נצפה מראש	4.0%	₪ 823,767,995	מעלות בניה ישירה	₪ 32,950,000
סה"כ כלליות				**₪ 67,090,000**
בניה- קבלן מבצע:				
מרתפים	₪ 6,000	15,650	למ"ר	₪ 110,803,465
מגורים בניה מרקמית	₪ 12,500	10,817	למ"ר	₪ 159,552,771
מגורים בניה גבוהה	₪ 15,000	30,008	למ"ר	₪ 531,149,234
מרפסות כולל גג	₪ 3,900	4,838	למ"ר	₪ 22,262,526
סה"כ בניה ישירה				**₪ 823,767,995**
מימון, עמלות וערבויות	6.00%		על פי תזרים	**₪ 164,910,000**
סה"כ עלויות ההקמה כולל מימון				**₪ 1,055,768,000**

עלויות ההקמה כולל עלויות בניה ישירות, תכנון ומימון נבחנו על ידי ונמצאו סבירות.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

במענה לשאלתי להסבר לגידול בעלויות ולהקטנת סעיפי כלליות ומימון ביחס לגרסה קודמת שהוכנה על ידי השמאי , ציין השמאי :

"הפערים בין אומדן הכלליות והמימון הקודם למעודכן נובעים מעדכון הנחות יסוד, דיוק רכיבי העלות והתאמת פריסת העלויות לאורך תקופת ההקמה. העלויות הכלליות והבצ"מ חושבו כנגזרת מעלויות הבניה הישירה, אולם נבחנו גם במונחים אבסולוטיים, תוך עדכון בעיקר בסעיפי תקורה, ניהול ופיקוח לרמה סבירה יותר ביחס להיקף הפעילות. בנוסף, עלויות המערכת הפנאומטית אינן מוצגות עוד כסעיף נפרד, אלא מגולמות בעלויות הבניה הישירה המעודכנות. בסעיף המימון חלה ירידה, הנובעת מהפחתה בהיקף המימון הנדרש בהתאם לתזרים המעודכן (בעקבות הפחתת שווי מרכיב הקרקע) וכן מעדכון שיעור הריבית על בסיס ציטוט עדכני שהתקבל מהחברה לתקופת ההקמה".

בהתייחס לגידול בעלויות הבניה הישירה, ציין השמאי כי הנ"ל נובע מחתימה על הסכם עם קבלן מבצע אשר לפיו, עלויות הבניה הנן גבוהות מעלויות שנקבעו על ידו בגרסה קודמת.

הוצג בפני תזרים מזומנים שעל בסיסו נקבעו עלויות ההקמה.

תזרים המזומנים נבחן ונמצא סביר.

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

לסיכום

להלן אומדן שווי הזכויות במצבן בהתאם לתחשיב החליפי

אומדן שווי מרכיב המגורים בפרויקט כבנוי		₪ 2,434,110,562
בניכוי רווח יזמי	20%	-₪ 405,685,094
בניכוי אומדן עלויות הקמה		₪ -1,589,341,567
סה"כ אומדן שווי לקרקע		₪ 439,080,000
אומדן שווי הקרקע על ידי שמאי החברה		₪ 466,400,000
פער בין אומדני השווי		-6%

בכבוד רב,

יעקב כהן

שמאי מקרקעין

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

לכבוד
מר עידו סינרייך - ראש מחלקת נדל"ן
בטא פיננס צ.י.ש בע"מ
א.נ.,

תאריך: 22/10/2026

הנדון: עדכון לסקירה עיונית (desk review)[1]

קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך
מגרש מס' 109 לפי תמ"ל/3001
רחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב
<u>תל אביב</u>

בהמשך לבקשתכם לבצע עדכון ל"סקירת שומת זכויות במקרקעין" מסוג "סקירה עיונית (desk review)" בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין- "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כחלק מתהליך הביקורת לצורך הערכת "השווי ההוגן" של הנכס ליום 30/09/2026, עפ"י תקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 (הערכת נדל"ן להשקעה)".

סקירה זו בוצעה כחלק מהערכת שווי לטובת עסקה צפויה עם חברת קונטיניואל.
בהמשך לסקירה שבוצעה על ידי לחוות דעת נכון ל- 31/12/2025 עבור הנכס הנ"ל הריני לאשר כי לא חלו שינויים מהותיים בערכי השווי של הנכס בהנחה שהושלמה בנייתו.
כמו כן, לא קיים שינוי במצב המשפטי והתכנוני של הנכס וזאת, בהתאם לחוות דעת שבוצעה לנכס נכון ל- 30/06/2026.

בכבוד רב,
יעקב כהן
שמאי מקרקעין

[1] בוצעה סקירה על ידי לחוות דעת שבוצעה לנכס נכון ל- 31/12/2025

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

Jacob Cohen Real Estate Appraiser
Economic Cost Benefit Analysis
Accounting Standards Reports
Real Estate Consulting

יעקב כהן שמאי מקרקעין
חוות דעת כלכלית
חוות דעת לתקינה חשבונאית
ייעוץ בתחום המקרקעין

jacobcohen1010@gmail.com 054-7270991 | 073-2639750

לכבוד
מר עידו סינרייך - ראש מחלקת נדל"ן
בטא פיננס צ.י.ש בע"מ
א.נ.,

תאריך: 22/10/2026

הנדון: עדכון לסקירה עיונית (desk review)[1]

קרקע ביעוד לדיור להשכרה לטווח ארוך
מגרש מס' 106 לפי תמ"ל/3001
רחוב ש"י עגנון, מתחם שדה דב
<u>תל אביב</u>

בהמשך לבקשתכם לבצע עדכון ל"סקירת שומת זכויות במקרקעין" מסוג "סקירה עיונית (desk review)" בהתאם לתקן 17.1 של מועצת שמאי מקרקעין- "פרוט מזערי נדרש בסקירה של שומת מקרקעין לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968, כחלק מתהליך הביקורת לצורך הערכת "השווי ההוגן" של הנכס ליום 30/09/2026, עפ"י תקן חשבונאי בינלאומי מס' IAS 40 (הערכת נדל"ן להשקעה)".

סקירה זו בוצעה כחלק מהערכת שווי לטובת עסקה צפויה עם חברת קונטיניואל בע"מ.
בהמשך לסקירה שבוצעה על ידי לחוות דעת נכון ל- 31/12/2025 עבור הנכס הנ"ל הריני לאשר כי לא חלו שינויים מהותיים בערכי השווי של הנכס בהנחה שהושלמה בנייתו.
כמו כן, לא קיים שינוי במצב המשפטי והתכנוני של הנכס וזאת, בהתאם לחוות דעת שבוצעה לנכס נכון ל- 30/06/2026.

בכבוד רב,
יעקב כהן
שמאי מקרקעין

[1] בוצעה על ידי סקירה לחוות דעת שבוצעה לנכס נכון ל- 31/12/2025

סניף ירושלים: רח' המלך דוד 19 ירושלים טלפון: 073-2639750
סניף אלעזר: ת.ד. 60 אלעזר 90942 טלפון 054-7270991
מייל jacobcohen1010@gmail.com

נספח ו' -

תקנון חברה מוצע

תקנון

שיכון ובינוי ריט בע"מ [שם זמני]

פרשנות

1. בתקנון זה, מלבד אם נוסח הכתוב מצריך פירוש אחר, משמעותם של המילים והביטויים הבאים הינו כדלקמן:

"**אדם**"	-	לרבות תאגיד (אלא אם נאמר אחרת בתקנון זה);
"**בעל מניות**"	-	מי שהוא בעל מניות רשום ו/או בעל מניות שאינו רשום. היה וקיים מועד קובע, כהגדרתו בסעיף 182 לחוק החברות, לאותו עניין ייחשב כבעל מניות מי שהיה בעל מניות במועד הקובע.
"**בעל מניות רשום**"	-	בעל מניות הרשום כבעל מניה במרשם בעלי המניות בחברה.
"**בעל מניות שאינו רשום**"	-	בעל מניות שלזכותו רשומה אצל חבר בורסה מניה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם בעלי המניות של החברה על שם חברה לרישומים.
"**הבורסה**"	-	הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"**הדירקטוריון**"	-	הדירקטוריון שנבחר כדין ובהתאם להוראות תקנון זה.
"**החברה לרישומים**"	-	חברה לרישומים של הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
"**דירקטור**"	-	חבר בדירקטוריון של החברה ומי שמשמש בפועל כדירקטור יהא כינויו אשר יהא.
"**חוק החברות**"	-	חוק החברות, התשנ"ט-1999, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
"**חוק ניירות ערך**"	-	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחו.
"**פקודת מס הכנסה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], כפי שתתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות והצווים שהותקנו או שיותקנו מכוחה.
"**החוק**"	-	חוק החברות, חוק ניירות ערך, כפי שיתוקן מזמן לזמן, וכן התקנות שהותקנו או שיותקנו מכוחם, וכל חוק בר תוקף בקשר לחברות, החל על החברה אותה שעה.
"**החברה**"	-	החברה הנזכרת לעיל.
"**חברת הניהול**"	-	תאגיד בשליטת שיכון ובינוי בע"מ, ואשר יעמיד שירותי ניהול לחברה.
"**הליך אכיפה מנהלית**"	-	הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספים בידי רשות ניירות ערך), ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית), או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות ערך, וכן הליך לפי סימן ד' לפרק הרביעי בחלק התשיעי לחוק החברות, ובכפוף לכל דין, כל הליך דומה לאלה, יהיה שמו אשר יהיה.
"**המרשם**"	-	מרשם בעלי המניות שיש לנהלו בהתאם לסעיף 127 לחוק החברות, וכן אם החברה תחזיק מרשם נוסף מחוץ לישראל - כל מרשם נוסף, בהתאם למקרה.

"**המשרד**"	-	המשרד הרשום של החברה כפי שיהיה באותו הזמן, ואשר ישתנה מעת לעת כפי שיקבע דירקטוריון החברה.
"**ועדת האכיפה המנהלית**"	-	ועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך.
"**כתב**"	-	דפוס, ליטוגרפיה, צילום, מברק, טלקס, פקסימיליה, דואר אלקטרוני, וכל צורה אחרת של יצירה או הטבעה של מילים בצורה הנראית לעין.
"**ניירות ערך**"	-	לרבות, מניות, איגרות חוב, שטרי הון, תעודות ומסמכים אחרים המקנים זכות למכור, להמיר או למכור לכאלה.
"**פקודת החברות**"	-	פקודת החברות [נוסח חדש], התשמ"ג-1983.
"**פקודת מס הכנסה**" או "**הפקודה**"	-	פקודת מס הכנסה [נוסח חדש], התשכ"א-1961.
"**רוב מיוחד**"	-	רוב של 75% לפחות מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה.
"**התקנון**" או "**תקנון זה**"	-	תקנון החברה כניסוחו כאן או כפי שישונה מעת לעת.

2. הוראות סעיפים 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ו- 10 לחוק הפרשנות, התשמ"א-1981, יחולו בשינויים המחויבים גם על פירוש התקנון, אם אין הוראה אחרת לעניין הנדון ואם אין בעניין הנדון או בהקשרו, דבר שאינו מתיישב עם תחולה כאמור.

3. פרט לאמור בסעיף זה, תהיה לכל מילה וביטוי שבתקנון המשמעות הנודעת להם בחוק החברות אלא אם יש בהם משום סתירה לנושא הכתוב או לתוכנו.

4. הוראות שניתן להתנות עליהן תחולנה על החברה אלא אם נקבע אחרת בתקנון זה ובכל סתירה בין הוראות חוק החברות האמורות ותקנון זה תחולנה הוראות תקנון זה.

5. הפנה תקנון זה להוראה בחוק החברות והוראה זו תוקנה או בוטלה, יראו את ההוראה האמורה כבת תוקף וכאילו היתה חלק מהתקנון, אלא אם כן אסור הדבר על פי דין.

6. בכל מקום בתקנון זה בו לא צוין הרוב הנדרש לקבלת החלטה באסיפה הכללית או בדירקטוריון, יחשב הרוב הדרוש לקבלת אותה החלטה רוב רגיל.

7. למעט אם נאמר במפורש אחרת בתקנון זה, החברה תהיה רשאית לשנות הוראות מהוראות תקנון זה בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל (50% או יותר) מקולות בעלי המניות המשתתפים ומצביעים באסיפה הכללית של החברה.

<u>שם החברה</u>

8. שם החברה הוא כדלקמן:

בעברית: **שיכון ובינוי ריט בע"מ** [שם זמני]

בלועזית: **Shikun & Binui REIT Ltd.**

<u>מטרות החברה</u>

9. החברה רשאית לעסוק בכל עיסוק חוקי, ובין היתר לפעול כקרן להשקעות במקרקעין כמשמעות מונח זה בפקודת מס הכנסה (להלן: "**קרן להשקעות במקרקעין**"). ההחלטה לפעול, או לחדול מלפעול, כקרן להשקעות במקרקעין תהיה בסמכות דירקטוריון החברה, ובלבד שהחלטה שלא להיות קרן להשקעות במקרקעין תחייב בנוסף גם אישור אסיפה כללית בהתאם לאמור בסעיף 64א3.(ד)(4) לפקודה.

10. **הון המניות הרשום**

11. (א) הון המניות הרשום של החברה הוא 100,000,000,000 ש"ח והוא מחולק ל-100,000,000,000 מניות רגילות ללא ערך נקוב;

(ב) כל המניות הרגילות של החברה תהיינה שוות זכויות ביניהן לכל דבר ועניין, וכל מניה רגילה, שכל דרישות התשלום בגינה נפרעו במלואן, תקנה למחזיק בה:

(1) זכות להיות מוזמן ולהשתתף בכל האסיפות הכלליות של החברה וזכות לקול אחד בגין כל מניה רגילה שברשותו, בכל הצבעה, בכל אסיפה כללית של החברה בה השתתף;

(2) זכות לקבלת דיבידנדים, אם וכאשר יחולקו, וזכות לקבלת מניות הטבה, אם יחולקו;

(3) זכות להשתתף בחלוקת עודף נכסי החברה בעת פירוקה.

<u>אחריות בעלי המניות</u>

12. אחריותם של בעלי המניות מוגבלת, כמפורט בחוק החברות. לעניין זה, כל בעל מניות אחראי לפירעון הערך הנקוב של מניותיו בלבד. הקצתה החברה מניות בתמורה נמוכה מערכן הנקוב, תהא אחריותו של כל בעל מניות מוגבלת לפירעון סכום התמורה המופחתת בגין כל מניה שהוקצתה לו כאמור.

<u>חברה ציבורית</u>

13. בכפוף להוראות חוק החברות, וכל עוד ניירות הערך של החברה רשומים למסחר בבורסה או כל עוד ניירות הערך של החברה שהוצעו לציבור מוחזקים על ידו, תהא החברה חברה ציבורית.

<u>מניות</u>

14. החברה לא יכולה להנפיק או להקצות מניות וניירות ערך אחרים בזכויות עדיפות על זכויות המניות הקיימות בהון החברה אך היא יכולה להנפיק מניות בזכויות מאוחרות לזכויות המניות הקיימות בהון החברה או להנפיק מההון שטרם הונפק ניירות ערך בני פדיון או להנפיק מניות בזכויות מוגבלות מיוחדות אחרות או בהגבלות בקשר עם חלוקת דיבידנדים, זכויות הצבעה, או בקשר עם עניינים אחרים, כפי שתקבע החברה מדי פעם בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב מיוחד של בעלי המניות ובלבד שזכויות אלו תהיינה נחותות לזכויות בעלי המניות של החברה.

15. אם בכל עת שהיא יחולק הון המניות לסוגים שונים של מניות יכולה החברה, בהחלטה שתתקבל ברוב מיוחד באסיפה הכללית, מלבד אם תנאי ההנפקה של אותו סוג המניות מתנים אחרת, להמיר, להרחיב, להוסיף או לשנות באופן אחר את הזכויות, זכויות-היתר, היתרונות, ההגבלות וההוראות הקשורים או שאינם קשורים באותה עת באחד הסוגים, או כפי שייקבע בהחלטה שתתקבל באסיפה כללית ברוב מיוחד של בעלי המניות מן הסוג הזה.

16. הזכויות המיוחדות המוקנות למחזיקים של מניות או סוג מניות שהוצאו, לרבות מניות בזכויות בכורה או בזכויות מיוחדות אחרות, לא ייחשבו כאילו שונו באמצעות יצירתן או הנפקתן של מניות נוספות בדרגה שווה עימן, אלא אם כן הותנה אחרת בתנאי ההקצאה של אותן מניות. ההוראות שבתקנות אלה בדבר אסיפות כלליות תחולנה, בשינויים המחויבים לפי העניין, על כל אסיפת סוג כנ"ל.

17. המניות הבלתי מונפקות של החברה תהיינה בפיקוחו של הדירקטוריון אשר יוכל להקצותן עד גבול הון המניות הרשום של החברה, לאותם האנשים, תמורת מזומנים או בתמורה אחרת שלא במזומנים, באותם הסייגים והתנאים, בין למעלה מערכן הנקוב, בין בערכן הנקוב ובין (בהתאם להוראות חוק החברות) בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, ובאותם מועדים אשר הדירקטוריון ימצא למתאימים, ותהא לדירקטוריון הסמכות להגיש לכל אדם דרישת תשלום על מניות כנ"ל איזה שהן, בערכן הנקוב או למעלה מערכן הנקוב או בתמורה הנמוכה מערכן הנקוב, במשך אותו הזמן ובאותה התמורה והתנאים אשר הדירקטוריון ימצא למתאים.

18. עם הקצאת מניות רשאי הדירקטוריון להנהיג הבדלים בין בעלי מניות ביחס לסכומי דרישות התשלום ו/או זמני פירעונם.

19. אם על פי תנאי הקצאת מניה כלשהי, יהא תשלום התמורה בגין המניה, כולה או חלקה, בשיעורים, אזי ישולם כל שיעור כזה לחברה בזמן פירעונו על ידי האדם אשר הוא הבעלים הרשום של המניות אותה עת או על ידי האפוטרופוסים שלו.

20. החברה תוכל לשלם בכל עת שהיא עמלה לכל אדם עבור תפקידו כחתם או הסכמתו לשמש כחתם, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, לרבות סטוק אגרות חוב של החברה או על הסכמתו להחתים, בין ללא תנאי או על תנאי, על כל נייר ערך, איגרת חוב או סטוק אגרות של החברה. בכל מקרה ומקרה אפשר לשלם את העמלה או לסלקה במזומנים או בניירות ערך או באגרות חוב או בסטוק אגרות חוב של החברה.

<u>תעודת מניה; שטר מניה</u>

21. כפוף להוראות חוק החברות ובהתאם להן, תעודת מניה המעידה על זכות קניין במניות החברה תישא את חותמת החברה או את שמה המודפס, בצירוף חתימתו של דירקטור אחד ושל מזכיר, או כפי שיקבע דירקטוריון החברה מעת לעת.

22. כל בעל מניה רשום (לרבות החברה לרישומים) זכאי לקבל מהחברה, לפי בקשתו, תעודת מניה אחת בגין המניות הרשומות על שמו, או אם הדירקטוריון יאשר זאת (לאחר שישלם את הסכום אשר הדירקטוריון יקבע מזמן לזמן), כמה תעודות מניה, כל אחת על אחת או יותר ממניות כאלו; כל תעודת מניה תציין את כמות המניות שבגינן היא הוצאה ואת מספריהן הסידוריים של המניות, ערכן הנקוב של המניות והכל בכפוף להוראות חוק החברות ותקנון הבורסה, כפי שיהיו מעת לעת.

23. תעודת מניה הרשומה על שמותיהם של שני בני אדם או יותר, תימסר לידי מי ששמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות, ביחס לאותה מניה, מבין שמות הבעלים המשותפים, אלא אם יורו לחברה כל הבעלים הרשומים של אותה מניה, בכתב, למוסרה לבעלים רשום אחר.

24. (א) החברה רשאית למסור שטר מניה בגין מניות שתמורתן המלאה שולמה לחברה, אשר תקנינה למחזיק בו את הזכויות למניות הנקובות בו ואת הזכות להעברתו במסירת המניה, והוראות תקנון זה בדבר העברה של מניות לא יחולו על מניות הנקובות בשטר מניה כזה;

(ב) בעל מניה האוחז כדין בשטר מניה זכאי להחזירו לחברה לשם ביטולו והפיכתו למניה רשומה על שם; וזכאי, תמורת אגרה שיקבע הדירקטוריון, כי שמו יירשם במרשם בעלי המניות בגין המניות הנקובות בשטר המניה, וכי תוצא לו תעודת מניה על שם;

(ג) בעל שטר מניה רשאי להפקיד את שטר המניה במשרד, וכל עוד הוא מופקד שם תהיה למפקיד הזכות לדרוש כינוס אסיפה של החברה, בהתאם וכפוף להוראות חוק החברות ותקנון זה, להיות נוכח בה, להצביע ולהשתמש בשאר הזכויות של בעל מניות בכל אסיפה המתכנסת על פי דרישתו כאמור כעבור 48 שעות לאחר ההפקדה, כאילו היה שמו רשום במרשם בעלי המניות כבעלים של המניות הכלולות בשטר המניה. לא יוכר כמפקיד המניה אלא אדם אחד, והחברה חייבת להחזיר את שטר המניה למפקיד אם ביקש זאת בכתב יומיים מראש לפחות. לא הופקד שטר המניה כאמור, לא תהיינה למחזיק בו הזכויות המפורטות בתקנת משנה (ג) זו, ותהיינה לו, כפוף להוראות תקנון זה, כל יתר הזכויות הנתונות לבעל מניות בחברה.

25. אם תעודת מניה או שטר מניה יאבדו או יושחתו או נפגמו, רשאי הדירקטוריון להוציא תעודת מניה או שטר מניה חדשים במקומם, ובלבד שתעודת המניה או שטר המניה לא בוטלו על ידי החברה, או שהוכח לשביעות רצון הדירקטוריון כי תעודת המניה או שטר המניה אבדו או הושמדו, והחברה קיבלה בטוחות לשביעות רצונו של הדירקטוריון, בגין כל נזק אפשרי, והכל תמורת תשלום, אם יחליט הדירקטוריון להטילו. הוראות סעיפים 19 עד 22 לעיל יחולו בשינויים המחויבים גם לגבי הנפקת תעודת מניה חדשה.

<u>דרישות תשלום</u>

26. הדירקטוריון יוכל, מזמן לזמן, לפי שיקול דעתו, להגיש לבעלי מניות דרישות לתשלום כל הכספים שטרם נפרעו בגין המניות אשר בידי כל אחד מבעלי המניות, ואשר על פי תנאי ההקצאה של המניות אין לפרעם בזמנים קבועים, ועל כל בעל מניות לשלם לחברה את סכום הדרישה שהוגשה לו, בזמן

ובמקום כפי שנקבעו על ידי הדירקטוריון. דרישת תשלום יכולה להיות על ידי חלוקת התשלום לשיעורים. מועד דרישת התשלום יהיה מועד ההחלטה של הדירקטוריון בדבר דרישת התשלום.

27. על כל דרישת תשלום תימסר הודעה מוקדמת של ארבעה עשר (14) ימים שבה יצוין שיעור התשלום, ומקום תשלומו. על אף האמור לעיל, לפני זמן הפירעון של דרישת תשלום כזו הדירקטוריון רשאי, על ידי הודעה בכתב לבעלי המניות, לבטל את הדרישה או להאריך את זמן פירעונה, ובלבד שהחלטה כאמור נתקבלה לפני זמן הפירעון של דרישת התשלום.

28. בעלים משותפים במניה יהיו אחראים יחד לתשלום כל שיעורי התשלום ודרישות התשלום המגיעים בגין מניה כזו.

29. אם על פי תנאי ההקצאה של כל מניה או באופן אחר צריך לפרוע כל סכום במועד קבוע או בשיעורי תשלום במועדים קבועים, אזי יסולק כל סכום כזה או שיעור כזה כאילו היתה זו דרישת תשלום שהוגשה כדין על ידי הדירקטוריון ואשר עליה נמסרה הודעה כדין, ותחולנה על סכום כזה או שיעור תשלום כזה כל ההוראות אשר בתקנון זה בנוגע לדרישות תשלום.

30. אם לא סולק סכום דרישת התשלום או השיעור ביום פירעונו או קודם לכן, יהיה על האדם שהינו אותה עת בעל המניה אשר בגינה הוגשה דרישת התשלום או אשר עליה מגיע שיעור התשלום, לשלם ריבית על הסכום הנזכר לעיל, בשיעור שהדירקטוריון יקבע מעת לעת, או בשיעור המותר אותה עת על פי חוק, למן היום שנקבע לתשלומו עד היום בו ייפרע למעשה, ואולם רשאי הדירקטוריון לוותר על תשלום הריבית, כולו או מקצתו.

31. אם ימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לקבל מבעל מניות הרוצה להקדים כספים שטרם נדרשו או שזמן פירעונם טרם הגיע ושטרם סולקו על חשבון מניותיו, או חלק מהן. הדירקטוריון רשאי לשלם לבעל המניות על הכספים שהוקדמו באופן הנזכר לעיל, או על מקצתם, ריבית עד היום שבו היו הכספים צריכים להיפרע אלמלא הוקדמו, לפי שיעור שיוסכם עליו בין הדירקטוריון לבין בעל המניות.

<u>חילוט ושעבוד מניות</u>

32. לא שילם בעל מניה את התמורה שהתחייב לה, כולה או מקצתה, במועד ובתנאים שנקבעו, אם הוצאה דרישת תשלום ואם לאו, יוכל הדירקטוריון בכל עת למסור הודעה לאותו בעל מניות ולדרוש ממנו שישלם את הסכום שטרם שולם, בצירוף הריבית שהצטברה וכל ההוצאות שהחברה נשאה בהן בגין אי-סילוק כזה.

33. ההודעה תקבע יום, שיהיה לפחות ארבעה עשר (14) ימים אחרי תאריך ההודעה, ומקום או מקומות אשר בהם יש לשלם את דרישת התשלום או השיעור הנזכר לעיל, בצירוף הריבית וההוצאות כנזכר לעיל. ההודעה תציין, כי במקרה של אי-תשלום בתאריך הקבוע ובמקום שצוין באותה הודעה, עלולה החברה לחלט את המניות אשר בגינן נעשתה דרישת התשלום או הגיע מועד שיעור התשלום.

34. אם לא נתמלאו הדרישות הכלולות בהודעה כנזכר לעיל, אזי בכל זמן לאחר מכן, לפני תשלום דרישת התשלום או שיעור תשלום הריבית וההוצאות המגיעות בקשר למניות אלו, יוכל הדירקטוריון על פי החלטה בנדון, לחלט את המניות שבגינן ניתנה הודעה כאמור. חילוט כזה יכלול את כל הדיבידנדים שהוכרזו ביחס למניות החלוטות ואשר לא שולמו בפועל לפני החילוט.

35. כל מניה שחולטה כך תיחשב קניינה של החברה, והדירקטוריון יהיה רשאי, בהתחשב בהוראות תקנון זה, למוכרה, להקצותה מחדש או להעבירה באופן אחר כפי שיראה לנכון, והכל בכפוף להוראות חוק החברות.

36. מניות שחולטו וטרם נמכרו תהיינה מניות רדומות, והן לא תקנינה זכויות כלשהן כל עוד הינן בבעלות החברה.

37. הדירקטוריון יוכל בכל עת לפני מכירה, הקצאה מחדש או העברה באופן אחר של כל מניה שחולטה כנ"ל לבטל את החילוט באותם התנאים כפי שהדירקטוריון ימצא לנכון.

כל בעל מניות שמניותיו חולטו יחדל להיות הבעלים של המניות שחולטו כאמור, אולם הוא ימשיך לחוב לחברה את כל דרישות התשלום, שיעורי התשלום, הריבית וההוצאות המגיעים על חשבון מניות אלו או עבורן בזמן החילוט, בצירוף הריבית על אותם הסכומים למן יום החילוט ועד יום

התשלום, בשיעור המקסימלי שיהיה מותר אותה עת לפי חוק, אלא אם נמכרו המניות שחולטו והחברה קיבלה את מלוא התמורה שלה התחייב בעל המניות, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה; עלתה התמורה שנתקבלה בשל מכירת המניות שחולטו על התמורה שלה התחייב בעל המניות שחולטו כאמור, זכאי בעל המניות להשבת התמורה החלקית שנתן עבורן, אם היתה כזו, כפוף להוראות ההסכם שעל פיו הוקצו לו המניות, ובלבד שהתמורה שתיוותר בידי החברה לא תפחת ממלוא התמורה שלה יתחייב בעל המניות שחולטו, בתוספת ההוצאות שנלוו למכירה.

38. הוראות תקנון זה בדבר חילוט מניות תחולנה גם על מקרים של אי-תשלום סכום ידוע שלפי תנאי הקצאת המניה מגיע זמן פירעונו במועד קבוע, כאילו היה סכום זה עומד להיפרע בתוקף דרישת תשלום שנמסרה והודיעו על אודותיה.

39. לחברה תהיה זכות שעבוד מדרגה ראשונה על כל המניות הרשומות על שמו של כל בעל מניות, פרט למניות שנפרעו במלואן, וכן על ההכנסה ממכירתן לסילוק חובותיו והתחייבויותיו של אותו בעל מניות לחברה, בין בעצמו או יחד עם כל אחד אחר, בין שהגיע מועד הסילוק של חובות אלה או מועד הקיום של ההתחייבויות האלה, ובין שלא הגיע, יהיו מקורות החובות אשר יהיו, ולא תיווצרנה כל זכויות שבישר על כל מניה. העיכבון והשעבוד הנזכרים לעיל יחולו על כל הדיבידנדים אשר יוכרזו מזמן לזמן על המניות האלו. אלא אם הוחלט אחרת, הרישום על ידי החברה של העברת מניות ייחשב כויתור מצד החברה על השעבוד או העיכבון (אם יהיו) של המניות.

40. כדי לממש את השעבוד הנזכר לעיל יהיה הדירקטוריון רשאי למכור את המניות המשועבדות באופן אשר ייראה לו, לפי שיקול דעתו; אולם אין למכור כל מניה אלא אם עברה התקופה הנקובה בסעיף 31 לעיל, ונמסרה לבעל המניות (או למי שזכאי לפניה עקב מותו או עקב פשיטת רגלו או פירוקו או כינוס נכסיו) הודעה בכתב האומרת כי יש בדעת החברה למכור את המניה, ובעל המניות או מי שזכאי למניה כאמור לא שילמו את החובות הנזכרים לעיל או לא מילאו או לא קיימו את ההתחייבויות הנזכרות לעיל במשך ארבעה עשר (14) יום מיום משלוח הודעה זו.

41. ההכנסה מכל מכירה כזו, לאחר סילוק הוצאות המכירה, תשמש לסילוק חובותיו ומילוי התחייבויותיו של בעל מניות כזה (לרבות החובות, ההתחייבויות וההתקשרויות שמועד סילוקן או קיומן טרם הגיע) ויחולו הוראות סעיף 37 לעיל בשינויים המחויבים.

42. במקרה של מכירה לאחר חילוט או לשם הוצאה לפועל של שעבוד על ידי השימוש בסמכויות שניתנו לעיל, יהיה הדירקטוריון רשאי למנות אדם לחתום על כתב העברה של המניה שנמכרה ולרשום את הרוכש במרשם בעלי המניות כבעל המניות שנמכרו, ולאחר שנרשם שמו במרשם בעלי המניות ביחס למניות אלו, לא יעורער תוקפו של המכר, ותרופתו של כל אדם שנפגע על ידי המכר תהיה רק בתביעת דמי נזק מהחברה וממנה בלבד.

<u>מגבלה על החזקת מניות</u>

43. כל עוד החברה תפעל כקרן להשקעות במקרקעין, בעל מניות בחברה לא יחזיק, לבד או ביחד עם אחרים, באמצעי שליטה בחברה בהתאם להוראות הבאות (להלן: "**מגבלת האחזקות**"):

(1) מתום שלוש שנים מיום 13 בפברואר 2026 (או מועד מאוחר יותר, ככל שיתאפשר לפי פקודת מס הכנסה או אישור רשות המיסים) ואילך, לא יחזיקו חמישה בעלי מניות או פחות, במישרין או בעקיפין, ב-70% או יותר מאמצעי השליטה בחברה ומתום חמש שנים מיום 13 בפברואר 2026 (או מועד מאוחר יותר, ככל שיתאפשר לפי פקודת מס הכנסה או אישור רשות המיסים; להלן: "**המועד האחרון**") ואילך - ב-50% או יותר מאמצעי השליטה בחברה;

(2) החל מהמועד האחרון ואילך לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-30% מאמצעי השליטה בחברה;

(3) מתום שלוש שנים (או מועד מאוחר יותר, ככל שיתאפשר לפי פקודת מס הכנסה) לאחר המועד האחרון ואילך, לא יהיה בעל מניות אחד המחזיק ביותר מ-20% מאמצעי השליטה בחברה.

לעניין זה -

א. יראו עמיתים בקופת גמל, מבוטחים בחברת ביטוח לעניין השקעות מבוטחיה, וכן בעלי יחידה בקרן נאמנות כהגדרתה בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה, כבעלי המניות בקרן;

ב. אדם וקרובו ייחשבו כבעל מניות אחד;

ג. "**החזקה**" - כהגדרתה בחוק ניירות ערך;

ד. "**אמצעי שליטה**" - כהגדרתו בסעיף 88 לפקודת מס הכנסה.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי ככל שהחברה לא תפעל כקרן להשקעות במקרקעין, לא יחולו מגבלת האחזקות וההוראות מכוחה לפי תקנון זה.

44. כל העברת מניות או רכישת מניות אשר תגרום לבעל מניות להחזיק במניות בשיעור העולה על השיעור המותר על פי מגבלת האחזקות (להלן: "**המניות העודפות**"), הינה אסורה, מהווה הפרה של הוראות תקנון החברה ולא תחייב את החברה או את בעלי מניותיה האחרים.

45. עלו אחזקותיו של בעל מניות כלשהו כך שהוא מפר איזו ממגבלות ההחזקה (להלן: "**בעלת המניות המפר**"), יחולו ההוראות שלהלן:

45.1 בעל המניות המפר ידווח לחברה על עצם ההפרה באופן מיידי, תוך פירוט השיעור העודף שבבעלותו.

45.2 מיד לכשייוודע לחברה דבר ההפרה על ידי בעל המניות המפר, בין כתוצאה מהודעה על פי הוראות תקנון זה, בין אם עקב מסירת דיווח על פי הוראות חוק ניירות ערך ובין אם בכל דרך אחרת, תפעל החברה כדלקמן:

(1) יחולו הוראות בסעיף 64א3(ג2) לפקודת מס הכנסה;

(2) החברה תיתן לבעל המניות המפר התראה על הפרתו את תקנון החברה והוא יידרש להקטין את אחזקותיו בהון המניות החברה תוך שלושה (3) ימי מסחר ממועד קבלת ההודעה;

(3) ככל שבעל המניות המפר לא ימכור את המניות העודפות שבידיו תוך פרק הזמן שהוקצב לו לשם כך כאמור, יחולטו המניות העודפות (אשר הפכו רדומות בהתאם להוראות סעיף 64א3(ג2) לפקודת מס הכנסה (כמות המניות העודפות שיחולטו תהא שווה לכמות המניות שיש לחלט על מנת שבעל המניות המפר לא ייחשב עוד כבעל מניות מפר));

(4) המניות שיחולטו כאמור יועברו לחזקתו של נאמן שימונה על ידי החברה ואשר יקבל מהחברה הוראה בלתי חוזרת למכור, באופן מיידי, את המניות העודפות באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה, לפי שיקול דעתו הבלעדי, וזאת ללא כל הגבלה על מחיר המכירה;

(5) ככל שבתקופת הביניים החל ממועד גילוי הפרת מגבלת האחזקות על ידי בעל המניות המפר ועד לחילוט המניות העודפות, יחול מועד קובע לעניין השתתפות של בעלי מניות באסיפה הכללית של החברה או לקבלת דיבידנד שיחולק על ידי החברה או מניות הטבה שיחולקו על ידי החברה או זכויות שיוצעו על ידי החברה, אזי החברה (א) לא תאפשר לבעל המניות המפר להשתתף באסיפה הכללית לגבי כמות המניות העודפות; וכן (ב) החברה תחלק את הדיבידנד או מניות ההטבה או הזכויות, לפי העניין, לבעל המניות המפר, אך חילוט המניות יתייחס גם לחילוט הדיבידנד, או מניות ההטבה או הזכויות, לפי העניין, שחולקו לו כאמור, וכן לכל פירות אחרים הנובעים מהמניות העודפות;

(6) מחצית מתמורת המניות העודפות, לרבות פירותיהן כאמור בסעיף 45.2 (5) לעיל בניכוי הוצאות הנאמן ושכר טרחתו כפי שסוכמו בינו לבין החברה, שתימכרנה על ידי הנאמן באמצעות הבורסה או מחוץ לבורסה כאמור בסעיף 45.2(4) לעיל, תשמש לצורך פיצוי מוסכם לחברה ולבעלי מניותיה בגין הנזק שנגרם להם על ידי בעל המניות המפר, והיתרה תוחזר לבעל המניות המפר (להלן: "**יתרת התמורה שחולטה**"). על אף האמור

לעיל, אם גרמה פעולתו של בעל המניות המפר לפגיעה במעמד החברה לצורכי מס או לנזק ישיר או עקיף אחר לחברה ו/או לבעלי המניות שלה, תחליט החברה לפי שיקול דעתה הבלעדי והמוחלט איזה חלק מתוך יתרת התמורה שחולטה יחולק לבעלי המניות הניזוקים ובאיזו מתכונת;

(7) הוראות סעיף 45.2(6) לעיל קובעות פיצוי מוערך ומוסכם מראש, בשים לב לנזקים העלולים להיגרם לחברה ולבעלי מניותיה בגין ההפרה, אולם זאת מבלי לפגוע ביכולתם של שאר מחזיקי ניירות הערך של החברה, לרבות בעלי המניות והחברה, להוכיח את נזקיהם הממשיים ולפעול לקבלת כל זכות וסעד נוספים אשר יעמדו לרשותם כנגד בעל המניות המפר אשר עשוי, בחריגתו ממגבלת האחזקות האמורה, לגרום לנזקים כבדים הן לחברה והן ליתר מחזיקי ניירות הערך של החברה;

(8) כל אחד מבעלי המניות בחברה מסכים מראש ומתחייב לסייע בביצוע ההוראות המתוארות לעיל ונותן את הסכמתו לחבר הבורסה המחזיק במניותיו של בעל המניות למסור לחברה כל מידע שיידרש לה לשם הגשמת הוראות פרק זה ולרבות הסכמתו להסרת חסיון בנקאי ולשתף פעולה עם החברה לביצוע ההוראות המתוארות לעיל.

45.3 היה והופרה מגבלת האחזקות כתוצאה מהסכמים או הסדרים אחרים בין בעלי מניות בחברה, אזי כמות המניות העודפות הרדומות אשר יורדמו ויחולטו כאמור תתחלק בין בעלי המניות הקשורים בהסכמים או הסדרים באופן יחסי לשיעור אחזקותיהם בחברה.

<u>העברת מניות ומסירתן</u>

46. כל העברת מניות הרשומות במרשם בעלי המניות על שם בעל מניות רשום, לרבות העברה על ידי החברה לרישומים או אליה, תיעשה בכתב, ובלבד שכתב העברת מניה ייחתם בחתימת יד בלבד על ידי המעביר ועל ידי הנעבר, בעצמם או על ידי באי כוחם, וכן על ידי עדים לחתימתם, והמעביר ייחשב כאילו נשאר בעל המניה עד שנרשם שמו של הנעבר במרשם בעלי המניות בגין המניה המועברת. בכפוף להוראות חוק החברות, העברת מניות לא תירשם אלא אם נמסר למשרד של החברה כתב העברה, כמפורט להלן.

כתב ההעברה של מניה ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

"אני _____, מ-_____ ("המעביר"), תמורת הסך של _____ ש"ח ששולם לי על ידי _____, מ-_____("מקבל ההעברה") מעביר בזה למקבל ההעברה _____ מניות _____ בנות _____ ש"ח ע.נ. כ"א, המסומנות במספרים _____ עד _____ ועד בכלל, של _____ בע"מ, להיות בידי מקבל ההעברה, מנהלי עזבונו, אפוטרופסיו, ובאי כוחו, על פי כל התנאים שלפיהם החזקתי אני אותן ערב חתימת כתב זה, ואני, מקבל ההעברה, מסכים בזה לקבל את המניות הנ"ל על פי התנאים הנ"ל."

ולראיה באנו על החתום ביום __ בחודש _____ שנת _____.

_____	_____
המעביר	**מקבל ההעברה**
_____	_____
עד לחתימת המעביר	**עד לחתימת מקבל ההעברה**

47. החברה רשאית לסגור את מרשם בעלי המניות למשך אותו זמן אשר ייראה בעיני הדירקטוריון, ובלבד שלא יעלה על שלושים (30) ימים בכל שנה. החברה תודיע לבעלי המניות על סגירת מרשם בעלי המניות בהתאם לקבוע בתקנון זה לעניין מסירת הודעות לבעלי המניות.

48. (א) כל כתב העברה יימסר למשרד לשם רישום, ביחד עם תעודת המניות שעומדים להעבירן, אם הוצאה כזו, וכל ההוכחות האחרות שידרוש דירקטוריון החברה. כתבי העברה שיירשמו, יישארו בידי החברה, אך כל כתבי העברה אשר הדירקטוריון יסרב לרשמם, יוחזרו לפי דרישה, למי שמסרם, יחד עם תעודת המניה (אם נמסרה). סירב הדירקטוריון

לאשר העברת מניות, יודיע על כך למעביר לא יאוחר משלושים (30) ימים מתאריך קבלת כתב ההעברה;

(ב) החברה רשאית לדרוש תשלום אגרה עבור רישום ההעברה, אשר יקבע על ידי דירקטוריון החברה.

49. האפוטרופוסים ומנהלי עזבונו של בעל מניה יחיד שנפטר, או, כשאין מנהלי עיזבון או אפוטרופוסים, בני האדם שיש להם זכות בתור יורשיו של בעל המניה היחיד שנפטר, יהיו היחידים שהחברה תכיר בהם בתור בעלי זכות במניה שהיתה רשומה על שם הנפטר.

50. נרשמה מניה על שם שני בעלים או יותר, תכיר החברה רק בשותף הנותר בחיים או בשותפים הנותרים בחיים כאנשים אשר להם הזכות במניה או טובת הנאה בה, אך לא יהא בכך כדי לפטור את עזבונו של בעל משותף בנייר הערך מחובה כלשהי ביחס לנייר הערך שהחזיק בו בשותפות. נרשמה מניה על שם מספר בעלים במשותף כאמור יהיה זכאי כל אחד מהם להעביר את זכותו.

51. כל אדם שייעשה בעל זכות במניות עקב מותו של בעל מניות, יהיה זכאי, בהראותו הוכחות על קיום צוואה או מינוי אפוטרופוס או מתן צו ירושה, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות שנפטר, להירשם כבעל מניות בגין מניות אלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר את אותן מניות.

52. החברה תוכל להכיר בכונס נכסים או במפרק של בעל מניות שהוא תאגיד הנמצא בחיסול או בפירוק או בנאמן בפשיטת רגל או בכל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל כבעלי זכות למניות הרשומות על שמו של בעל מניות כזה.

53. כונס הנכסים או המפרק של בעל מניות שהוא תאגיד בחיסול או בפירוק, או הנאמן בפשיטת רגל או כל כונס נכסים של בעל מניות פושט רגל, יוכל, לאחר שהמציא אותן הראיות שידרוש ממנו הדירקטוריון, המעידות כי לו הזכות למניות בעל המניות בחיסול או בפירוק או בפשיטת רגל, בהסכמת הדירקטוריון (והדירקטוריון יהיה רשאי לסרב לתת הסכמתו בלי לתת כל סיבה לסירובו) להירשם כבעל מניות בגין מניות כאלו, או יוכל, כפוף להוראות תקנון זה, להעביר אותן מניות.

54. כל האמור לעיל בדבר העברת מניות יחול על העברת ניירות ערך אחרים של החברה, בשינויים המחייבים.

<u>ניירות ערך בני פדיון</u>

55. החברה תהיה רשאית להנפיק או להקצות ניירות ערך הניתנים לפדיון, בכפוף להוראות תקנון זה בדבר הנפקת ניירות ערך.

56. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא לפדותם ולא יחולו על הפדיון מגבלות מכח הפרק השני לחלק השביעי בחוק החברות.

57. הנפיקה החברה ניירות ערך בני פדיון רשאית היא להצמיד להם מתכונותיהן של מניות, לרבות זכויות הצבעה וזכות השתתפות ברווחים.

<u>שינוי ההון</u>

58. החברה רשאית מזמן לזמן, על פי החלטה של האסיפה הכללית, שתתקבל ברוב רגיל, להגדיל את הון המניות הרשום שלה בסוגי מניות כפי שתקבע.

59. על המניות החדשות תחולנה הוראות תקנון זה.

60. על פי החלטה של האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל, רשאית החברה:

(א) לאחד ולחלק מחדש את הון מניותיה למניות בנות ערך נקוב גדול יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון המורכב ממספר קטן יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק.

לשם ביצוע כל החלטה כאמור רשאי הדירקטוריון ליישב לפי ראות עיניו כל קושי שיתעורר, ובין השאר, להוציא תעודות של שברי מניות או תעודות על שמם של מספר בעלי מניות שתכלולנה את שברי המניות המגיעים להם.

מבלי לגרוע מסמכות הדירקטוריון כאמור, הרי במקרה שכתוצאה מהאיחוד יהיו בעלי מניות שאיחוד מניותיהם מותיר שברים, יהיה הדירקטוריון רשאי, באישור האסיפה הכללית שתתקבל ברוב רגיל:

(1) למכור את סך כל השברים ולמטרה זו למנות נאמן על שמו תוצאנה תעודות המניות הכוללות את השברים, אשר ימכרם והתמורה שתתקבל בניכוי עמלות והוצאות תחולק לזכאים; או –

(2) להקצות לכל בעל מניות שהאיחוד מותיר לגביו שבר, מניות מסוג המניות שלפני האיחוד, משולמות במלואן, במספר כזה אשר איחודן עם השבר יספיק למניה אחת מאוחדת שלמה, והקצאה כאמור תיחשב כבת תוקף סמוך לפני האיחוד; או –

(3) לקבוע כי בעלי מניות לא יהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת, הנובע מאיחודן של מחצית או פחות ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת, ויהיו זכאים לקבל מניה מאוחדת בגין שבר של מניה מאוחדת הנובע מאיחודן של יותר ממחצית ממספר המניות שאיחודן יוצר מניה מאוחדת אחת;

במקרה שפעולה לפי פסקאות (2) או (3) לעיל תחייב הוצאת מניות נוספות אזי פירעונן ייעשה בדרך שבה ניתן לפרוע מניות הטבה. איחוד וחלוקה כאמור לא יחשבו כשינוי זכויות המניות נשוא האיחוד והחלוקה;

)ב(לחלק על ידי חלוקה מחודשת של מניותיה הקיימות, כולן או מקצתן, את הון מניותיה, כולו או מקצתו, למניות בנות ערך נקוב קטן יותר מהערך הנקוב של המניות הקיימות, ואם היו מניותיה ללא ערך נקוב - להון מונפק המורכב ממספר גדול יותר של מניות, ובלבד שלא יהא בכך כדי לשנות את שיעורי החזקותיהם של בעלי המניות בהון המונפק;

)ג(לבטל הון מניות רשום שביום קבלת ההחלטה טרם הוקצה, ובלבד שאין התחייבות של החברה, לרבות התחייבות מותנית, להקצות את המניות;

)ד(להפחית מניות בהון המונפק של החברה באופן שמניות אלו תבוטלנה וכל התמורה ששולמה בגין ערכן הנקוב תירשם בספרי החברה כקרן הון שדינה יהיה, לכל דבר ועניין, כדין פרמיה ששולמה על המניות שתיוותרנה בהון המונפק של החברה;

)ה(לאחד את הון המניות שלה, כולו או מקצתו, לסוג מניות אחד ובכלל זה רשאית החברה להחליט על פיצוי בעלי מניות בחברה, כולם או מקצתם, בגין איחוד ההון, בדרך של הקצאת מניות הטבה לאותם בעלי מניות;

)ו(להפחית את ערכן הנקוב של מניות החברה ובמקרה זה האמור בס"ק ד' לעיל יחול, בשינויים המחויבים, גם ביחס להפחתת ערכן הנקוב של מניות החברה כאמור.

<u>אסיפות כלליות</u>

61. החברה תקיים אסיפה שנתית בכל שנה ולא יאוחר מתום חמישה עשר (15) חודשים לאחר האסיפה השנתית האחרונה. אסיפה כללית שאינה אסיפה שנתית תהא אסיפה מיוחדת.

62. סדר היום באסיפה השנתית יכלול את הנושאים המנויים להלן:

)א(דיון בדוח התקופתי של החברה, הכולל, בין היתר, את הדוחות הכספיים המבוקרים של החברה ואת דוח הדירקטוריון על מצב ענייני החברה, המוגש לאסיפה הכללית;

(ב) מינוי דירקטורים לחברה ופיטוריהם בכפוף להוראות סעיף 88 להלן;

)ג(מינוי רואה חשבון מבקר וקבלת דיווח בדבר שכרו של רואה החשבון;

)ד(נושאים שהדירקטוריון החליט להביאם להחלטת האסיפה הכללית.

63. כל אימת שימצא הדירקטוריון לנכון, רשאי הוא לכנס אסיפה מיוחדת על פי החלטתו, וכן תכונסנה אסיפות מיוחדות על פי דרישה כאמור של שני דירקטורים או רבע מן הדירקטורים המכהנים באותו מועד או לפי דרישה של בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק

ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

נדרש הדירקטוריון לזמן אסיפה מיוחדת, יזמנה בתוך עשרים ואחד (21) ימים מיום שהוגשה לו הדרישה כאמור, למועד שיקבע בהודעה על האסיפה המיוחדת, כאמור בסעיף 66 להלן, ובלבד שמועד הכינוס יהיה לא יאוחר משלושים וחמישה (35) ימים ממועד פרסום ההודעה, והכל בכפוף להוראות החוק.

64. לא זימן הדירקטוריון אסיפה מיוחדת, כאמור בסעיף 63 לעיל, רשאי הדורש, וכשמדובר בבעלי מניות - גם חלק מהם שיש לו יותר ממחצית מזכויות ההצבעה שלהם, לכנס את האסיפה בעצמו, ובלבד שלא תתקיים אחרי עבור שלושה (3) חודשים מהיום שהוגשה הדרישה כאמור, והיא תכונס, ככל האפשר, באותו האופן שבו מכונסות אסיפות בידי הדירקטוריון.

65. (א) סדר היום באסיפה כללית ייקבע בידי הדירקטוריון וייכללו בו גם נושאים שבשלם נדרש כינוסה של אסיפה מיוחדת לפי סעיף 63 לעיל וכן נושא כאמור בסעיף קטן (ב) להלן;

(ב) בעל מניה, אחד או יותר, שלו אחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה באסיפה הכללית, רשאי לבקש מהדירקטוריון לכלול נושא בסדר היום של אסיפה כללית שתתכנס בעתיד, ובלבד שהנושא מתאים להיות נדון באסיפה כללית, בכפוף להוראות חוק החברות;

(ג) בקשה כאמור בסעיף קטן (ב) לעיל תוגש לחברה בכתב לפחות שבעה (7) ימים לפני מתן ההודעה על כינוס האסיפה הכללית, ויצורף אליה נוסח ההחלטה המוצעת על ידי בעל המניות וזאת אלא אם נקבע אחרת על פי כל דין.

66. הודעה על כינוס אסיפה כללית תפורסם בהתאם להוראות הדין. בהודעה על כינוס האסיפה הכללית יצוינו סוג האסיפה והפרטים הנדרשים על פי דין.

67. האסיפה הכללית רשאית ליטול סמכויות הנתונות לאורגן אחר לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין. נטלה האסיפה הכללית סמכויות הנתונות לפי החוק לדירקטוריון, יחולו על בעלי המניות הזכויות, החובות והאחריות החלות על דירקטורים לעניין הפעלת אותן סמכויות, בשינויים המחויבים, ובכלל זה יחולו עליהם, בשים לב להחזקותיהם בחברה, להשתתפותם באסיפה ולאופן הצבעתם, הוראות הפרקים השלישי, הרביעי והחמישי של החלק השישי לחוק החברות.

68. פגם שנפל בתום לב בכינוס אסיפה כללית או בניהולה או פגם אחר הנובע מאי קיום הוראה או תנאי שנקבעו בחוק או בתקנון זה, לרבות לעניין אופן כינוס האסיפה הכללית או ניהולה, לא יפסול כל החלטה שהתקבלה באסיפה הכללית ולא יפגום בדיונים שהתקיימו בה, בכפוף להוראות כל דין.

<u>זכויות הצבעה</u>

69. בעל מניות המעוניין להצביע באסיפה הכללית, יוכיח לחברה את בעלותו במניה, כנדרש על פי דין.

70. (א) החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכאות להשתתף ולהצביע באסיפה הכללית, ובלבד שמועד זה לא יעלה על עשרים ואחד (21) ימים לפני המועד שנקבע לקיום האסיפה הכללית ולא יפחת מארבעה (4) ימים לפני מועד הכינוס;

(ב) על אף האמור בס"ק (א) לעיל, באסיפה כללית שעל סדר יומה נושאים המנויים בסעיף 87(א) לחוק החברות, תקבע החברה מועד קובע אשר יחול לא יותר מארבעים (40) ימים ולא פחות מעשרים ושמונה (28) ימים לפני מועד כינוס האסיפה הכללית, אלא אם הדין יאפשר קביעת מועד קובע במועד מוקדם יותר.

71. בעל מניות קטין וכן בעל מניות שבית משפט מוסמך הכריזו פסול דין רשאים להצביע רק באמצעות אפוטרופוסיהם, וכל אפוטרופוס כאמור רשאי להצביע באמצעות בא כוח.

72. בכפוף להוראות כל דין, במקרה של בעלים במשותף למניה, רשאי כל אחד מהם להצביע בכל אסיפה, בין בעצמו ובין על ידי שלוח, ביחס למניה הזו, כאילו הוא הזכאי היחידי לה. היה והשתתפו באסיפה יותר מאחד הבעלים במשותף במניה, בין בעצמו או על ידי שלוח, יצביע זה מביניהם אשר שמו מופיע ראשון במרשם בעלי המניות ביחס למניה, או באישור בדבר בעלותו במניה או במסמך אחר שייקבע

על ידי הדירקטוריון לעניין זה, לפי העניין. אפוטרופוסים אחדים או מנהלי עזבון אחדים של בעל מניות רשום שנפטר, יחשבו לצרכי סעיף זה כבעלים במשותף במניות אלו.

73. בעלי המניות יוכלו להצביע באופן אישי או על ידי שלוח, כפי שיותנה להלן.

74. תאגיד שהוא בעל מניות בחברה רשאי להסמיך, על פי החלטת מנהליו או גוף מנהל אחר שלו, את כוחו של אותו אדם שהוא ימצא למתאים להיות נציגו בכל אסיפה כללית. אדם המוסמך כנזכר לעיל, יהא רשאי להשתמש מטעם התאגיד שהוא מייצגו באותן זכויות הצבעה שהתאגיד בעצמו היה יכול להשתמש בהן אילו היה בעל מניות יחיד. יושב ראש האסיפה רשאי לדרוש מכל אדם מוסמך כאמור הוכחה סבירה להיותו נציג מוסמך של התאגיד, כתנאי להשתתפותו של אותו אדם באסיפה.

מובהר כי האמור בסעיפים 75 עד 79 להלן לעניין כתב המינוי לא יחול על הנציג המוסמך של התאגיד אלא רק על שלוח להצבעה מטעם התאגיד.

75. כל מסמך הממנה שלוח להצבעה (להלן: "**כתב מינוי**") יערך בכתב וייחתם על ידי הממנה או על ידי באי כוחו שיש להם סמכות בכתב לכך, ואם הממנה הוא תאגיד ייעשה המינוי בכתב, חתום על ידי מורשי החתימה של התאגיד ובחותמת התאגיד או בחתימת בא כוחו המוסמך.

76. כתב המינוי, או העתק ממנו להנחת דעת דירקטוריון החברה או מי שהוסמך על ידו, יופקד במשרד או במקום המיועד לכינוס האסיפה לא פחות מ-48 שעות לפני המועד הקבוע לתחילת האסיפה בה עומד להצביע האדם הנקוב בכתב המינוי. אולם, רשאי יושב ראש האסיפה לוותר על דרישה זו לגבי כל המשתתפים לגבי אסיפה כלשהי, ולקבל את כתב המינוי שלהם או העתק הימנו, להנחת דעת יושב ראש האסיפה, עם תחילת האסיפה.

77. בעל מניות המחזיק יותר ממניה אחת יהיה זכאי למנות יותר מבא כוח אחד, כפוף להוראות להלן:

(א) כתב המינוי יציין את סוג ואת מספר המניות שבגינן הוא ניתן וכן, במקרים הנדרשים על פי דין, התייחסות לשאלת עניינו האישי של בעל המניות בהתקשרות שעל סדר יומה של האסיפה הכללית;

(ב) עלה מספר המניות מסוג כלשהו הנקובות בכתבי המינוי שניתנו על ידי בעל מניות אחד על מספר המניות מאותו סוג המוחזקות על ידיו, יהיו בטלים כל כתבי המינוי שניתנו על ידי אותו בעל מניות בגין המניות העודפות, מבלי לפגוע בתוקף ההצבעה בגין המניות המוחזקות על ידיו;

(ג) מונה רק בא כוח על ידי בעל מניות וכתב המינוי אינו מציין את מספר וסוג המניות שבגינן הוא ניתן, יראו את כתב המינוי כאילו ניתן בגין כל המניות שבידי בעל המניות ביום הפקדת כתב המינוי בידי החברה או ביום מסירתו ליושב ראש האסיפה, בהתאם למקרה. אם כתב המינוי ניתן בגין מספר מניות פחות ממספר המניות שבידי בעל המניות, יראו את בעל המניות כאילו נמנע מהצבעה בגין יתרת המניות שבידיו, וכתב המינוי יהיה תקף רק בגין מספר המניות הנקובות בו.

78. כתב המינוי לאסיפה כללית ייערך וימולא בצורה דלהלן או באופן דומה לה ככל האפשר או בצורה רגילה או מקובלת שתאושר על ידי יושב ראש הדירקטוריון:

"אני, _____, מ_____, בעל מניות ב-_____ בע"מ ("החברה"), ממנה בזה את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ_____, או בהיעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ_____, או בהיעדרו/ה - את _____, שמספר הזהות שלו/ה _____, מ_____, להצביע למעני ובשמי בגין _____ מניות מסוג _____, המוחזקות על ידי, באסיפה הכללית השנתית/המיוחדת של החברה / באסיפה של בעלי המניות מסוג _____, שתיערך ביום _____ בחודש _____ שנת _____, ובכל אסיפה נדחית של אסיפה זו.

ולראיה באתי על החתום ביום __ בחודש _____ שנת _____."

חתימה

79. הצבעה בהתאם לכתב מינוי יהיה לה תוקף למרות מותו של הממנה, או ביטול כתב המינוי או העברת המניה שבגינה הצביעו כאמור, אלא אם הודעה בכתב על המוות, הביטול או ההעברה, נתקבלה במשרד החברה או על ידי יושב ראש האסיפה לפני ההצבעה.

<u>דיונים וקבלת החלטות באסיפות כלליות</u>

80. אין לפתוח בשום דיון באסיפה כללית אלא אם כן יהיה נוכח מניין חוקי תוך מחצית השעה מן המועד שנקבע לפתיחתה. להוציא מקרים בהם מותנה אחרת בחוק החברות או בתקנון זה, יתהווה מניין חוקי בשעה שיהיו נוכחים, בעצמם או על ידי באי כוחם, לפחות שני (2) בעלי מניות המחזיקים ביחד לפחות ארבעים אחוזים (40%) מזכויות ההצבעה בחברה.

81. אם כעבור מחצית השעה מן המועד שנקבע לאסיפה לא יימצא המניין החוקי, היא תידחה לאותו יום בשבוע הבא, באותה שעה ובאותו מקום, או לכל מועד אחר, אם צוין בהודעה על האסיפה ובאסיפה הנדחית ידונו העניינים שלשמם נקראה האסיפה הראשונה. אם באסיפה הנדחית לא יימצא מניין חוקי כעבור מחצית השעה מהמועד הקבוע לאסיפה, כי אז תתקיים האסיפה הנדחית בכל מספר משתתפים שהוא.

אם כונסה האסיפה הכללית על פי דרישת בעלי מניות, תתקיים האסיפה הנדחית רק אם נכחו בה לפחות בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מההון המונפק ואחוז אחד (1%) לפחות מזכויות ההצבעה בחברה, או בעל מניה, אחד או יותר, שלו לפחות חמישה אחוזים (5%) מזכויות ההצבעה בחברה.

82. בכל אסיפה כללית ייבחר יושב ראש לאותה אסיפה. על אף האמור לעיל, יושב ראש האסיפה יהיה יו"ר הדירקטוריון ובהעדרו ייבחר יו"ר האסיפה מבין חברי דירקטוריון החברה שיהיו נוכחים באסיפה. לא נכח דירקטור כלשהו באסיפה, ייבחר יו"ר האסיפה על ידי בעלי המניות הנוכחים והמצביעים באסיפה ברוב רגיל. בחירת יו"ר האסיפה תיעשה בתחילת הדיון באסיפה, שתיפתח, בכפוף לקיום מניין חוקי, על ידי מזכיר החברה או על ידי בעל מניות שמזכיר החברה הסמיך לעניין זה.

83. יושב ראש של אסיפה כללית רשאי, בהסכמת האסיפה שיש בה מניין חוקי, לדחות את האסיפה, הדיון או קבלת ההחלטה בנושא שפורט בסדר היום, מזמן לזמן וממקום למקום, וחייב הוא לדחותן כאמור אם האסיפה הורתה לו לעשות זאת. באסיפה הנדחית אין לדון אלא בעניינים שהיו על סדר היום ושהדיון בהם לא נסתיים או לא התחיל או שלא התקבלה לגביהם החלטה באסיפה שבה הוחלט על הדחייה.

84. כפוף להוראות כל דין, החלטה באסיפה הכללית תתקבל בהצבעה במניין קולות, באופן שכל מניה, המקנה זכות הצבעה, תקנה קול אחד. היו הקולות שקולים יראו את ההחלטה כנדחית.

85. החלטות האסיפה הכללית יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם כן נקבע רוב אחר בחוק או בתקנון.

86. הכרזת יושב הראש כי החלטה נתקבלה פה אחד או ברוב מסוים או שנדחתה ופרוטוקול האסיפה שנחתם בידי יושב ראש האסיפה, ישמשו ראיה לכאורה לאמור בפרוטוקול.

87. הדירקטוריון רשאי מעת לעת לקבוע את החלטות האסיפה הכללית שניתן לקבלן גם בדרך של כתב הצבעה. כל עוד לא נקבע אחרת על ידי הדירקטוריון וכפוף להוראות חוק החברות ותקנותיו, החלטות האסיפה הכללית בנושאים המנויים להלן יכול שיתקבלו גם בדרך של כתב הצבעה:

(א) מינוי דירקטורים מטעם בעלי המניות ופיטוריהם;

(ב) אישור פעולות או עסקאות הטעונות אישור האסיפה הכללית לפי הוראות סעיפים 255 ו-268 עד 275 לחוק החברות;

(ג) אישור מיזוג לפי סעיף 320 לחוק החברות;

(ד) הסמכת יושב ראש הדירקטוריון או קרובו למלא את תפקיד המנהל הכללי או להפעיל את סמכויותיו והסמכת המנהל הכללי או קרובו למלא את תפקיד יושב ראש הדירקטוריון או להפעיל את סמכויותיו, לפי סעיף 121(ג) לחוק החברות;

(ה) נושאים שקבע השר בתקנות שהותקנו או שיותקנו מכוח סעיף 89 לחוק החברות.

<u>הדירקטוריון</u>

88. מספר חברי הדירקטוריון לא יפחת משלושה (3) חברים ולא יעלה על תשעה (9) חברים, ובכללם הדירקטורים החיצוניים, ובלבד שמספר הדירקטורים החיצוניים בחברה לא יפחת מ-2 (שניים).

89. דירקטור בחברה יכול להתמנות יחיד בלבד ולא תאגיד.

90. כל עוד מתקיימים שלושת התנאים המצטברים הבאים: (א) החברה פועלת כקרן להשקעות במקרקעין, (ב) הסכם ניהול בין החברה לבין חברת הניהול עומד בתוקפו, וכן (ג) השירותים שמעמידה חברת הניהול לחברה לפי הסכם הניהול כוללים (בין היתר) מינוי דירקטורים לחברה, ימונה דירקטוריון החברה כדלקמן:

(א) כל עוד לא נמסרה הודעת הפסקת שליטה - לחברת הניהול הזכות למנות את כל חברי הדירקטוריון למעט הדירקטורים החיצוניים של החברה (להלן: "**הדירקטורים מטעם חברת הניהול**"), ובכלל זה למנות ולפטר את הדירקטורים שיכהנו כיו"ר דירקטוריון החברה וכסגנו, וכן למנות ולפטר דירקטורים נוספים לחברה ככל שיידרש, והכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול; משעה שנמסרה הודעת הפסקת שליטה - לחברת הניהול הזכות למנות חברי דירקטוריון בחברה במספר שיהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון של החברה פחות אחד (להלן: "**הדירקטורים מטעם חברת הניהול**"), ובכלל זה למנות ולפטר את הדירקטורים שיכהנו כיו"ר דירקטוריון החברה וכסגנו.

(ב) חברת הניהול רשאית בכל עת לפטר דירקטור מטעם חברת הניהול, והיא רשאית להחליט אותה עת ו/או במועד אחר למנות במקומו אדם אחר (שאינו תאגיד) כדירקטור בחברה מטעם חברת הניהול והכל לפי שיקול דעתה של חברת הניהול.

(ג) מינוים ופיטורם של הדירקטורים מטעם חברת הניהול יעשו בהודעה בכתב של חברת הניהול ליו"ר דירקטוריון החברה, ללא צורך בכינוס האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ו/או אישורה.

(ד) לחברת הניהול תהיה הזכות למנות בכל עת דירקטור חליף (כהגדרתו להלן) לשמש כממלא מקום של דירקטור שמונה על ידה לדירקטוריון החברה, וכן לבטל מינוי כאמור.

(ה) מינוי וכהונתם של הדירקטורים החיצוניים יהיו בהתאם להוראות חוק החברות לעניין דירקטורים חיצוניים.

91. אם לא יחולו כל התנאים הקבועים ברישא של סעיף 90 לעיל, ימונה דירקטוריון החברה כדלקמן:

(א) דירקטורים ייבחרו בהחלטה ברוב רגיל של בעלי המניות שתתקבל באסיפה השנתית או בכל אסיפה כללית אחרת. כל דירקטור שנבחר יכהן עד לאסיפה השנתית הבאה. דירקטורים שנסתיימה תקופת כהונתם יוכלו להתמנות שוב. אולם, אם לא מונו דירקטורים באסיפה השנתית ימשיכו בכהונתם הדירקטורים המכהנים בחברה ערב כינוס האסיפה. האמור לא יחול ביחס לדירקטורים החיצוניים, אשר לגביהם תחולנה הוראות חוק החברות ותקנותיו.

(ב) כהונתו של דירקטור תחל במועד מינויו על ידי האסיפה הכללית כאמור, אלא אם האסיפה הכללית קבעה מועד מינוי המאוחר ממועד האסיפה הכללית.

(ג) האסיפה הכללית רשאית בכל עת לפטר דירקטור, ברוב רגיל של בעלי המניות, והיא רשאית להחליט אותה עת למנות במקומו אדם (שאינו תאגיד) אחר כדירקטור בחברה.

92. כל עוד החברה פועלת כקרן להשקעות במקרקעין, לבעלי השליטה בחברה תעמוד הזכות להפסיק את שליטתה בחברה על ידי מתן הודעה בכתב ליו"ר דירקטוריון החברה בנוסח הבא (להלן: "**הודעת הפסקת השליטה**"):

אני/אנו [שם מלא/שם תאגיד, מספר זיהוי], מודיע/ים בזאת כי עם מסירת הודעה זו, פסקתי/פסקנו להיות בעל/י שליטה בחברה.

להודעה יצורפו הודעות פרישה מיידית של דירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים מדירקטוריון החברה, כך שמספר הדירקטורים שאינם דירקטורים חיצוניים שימשיכו בכהונתם ממועד מסירת הודעת הפסקת השליטה יהיה שווה לרוב חברי הדירקטוריון של החברה פחות אחד.

93. (א) דירקטור זכאי בכל עת למנות אדם (שאינו תאגיד) לשמש כדירקטור ממלא מקומו בדירקטוריון (להלן: "**דירקטור חליף**"). לא ימונה כדירקטור חליף מי שאינו כשיר להתמנות כדירקטור וכן מי שמכהן כדירקטור או כדירקטור חליף אלא אם כן יותר הדבר על פי דין. ניתן למנות דירקטור חליף לחבר ועדת דירקטוריון, את מי שמכהן כדירקטור, ובלבד שהמועמד להתמנות כדירקטור חליף לחבר הועדה, אינו מכהן באותה ועדת דירקטוריון ואם הוא דירקטור חליף לדירקטור חיצוני, יהא המועמד דירקטור חיצוני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או בעל כשירות מקצועית, בהתאם לכשירותו של הדירקטור המוחלף. אולם לא ימונה דירקטור חליף לדירקטור חיצוני אלא על פי סעיף קטן (א) זה בלבד, למעט אם נקבע אחרת בחוק;

(ב) כל עוד מינוי הדירקטור החליף בתוקף, יהא הוא זכאי לקבל הזמנות לכל ישיבת דירקטוריון (בלא שלילת זכותו של הדירקטור הממנה לקבל הזמנות) ולהשתתף ולהצביע בכל ישיבת דירקטוריון ממנה נעדר הדירקטור הממנה;

(ג) לדירקטור החליף תהיינה, כפוף להוראות כתב המינוי שלפיו נתמנה, כל הסמכויות שישנן לדירקטור שהוא משמש ממלא מקומו, ודינו כדין דירקטור;

(ד) דירקטור שמינה דירקטור חליף יהא זכאי בכל עת לבטל המינוי. כהונתו של דירקטור חליף תיפסק אם הדירקטור שמינהו (להלן ולעיל: "**הדירקטור הממנה**") הודיע לחברה בכתב על ביטול המינוי כאמור או על התפטרותו, או אם כהונתו של הדירקטור הממנה כדירקטור נפסקה בדרך אחרת;

(ה) כל מינוי של דירקטור חליף וביטול מינויו ייעשו בהודעה בכתב לחברה.

94. דירקטור שחדל לכהן במשרתו יוכל להתמנות מחדש.

95. בכפוף להוראות כל דין משרת דירקטור תתפנה מאליה בכל אחד מהמקרים הבאים:

(א) אם התפטר או פוטר ממשרתו כאמור בסעיפים 229-231 לחוק החברות;

(ב) אם הורשע בעבירה כאמור בסעיף 232 לחוק החברות;

(ג) במועד מתן הודעה על הטלת אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 232א לחוק החברות;

(ד) אם בית המשפט החליט להורות על פקיעת כהונתו כאמור בסעיף 233 לחוק החברות;

(ה) אם הוכרז פושט רגל, ואם הוא תאגיד - החליט על פירוקו מרצון או ניתן לגביו צו פירוק;

(ו) במותו;

(ז) אם נעשה פסול דין;

(ח) במועד מתן הודעה לפי סעיף 227א או 245א לחוק החברות.

96. אם תתפנה משרת דירקטור, יהיו הדירקטורים הנותרים רשאים לפעול בכל דבר, כל עוד מספרם אינו פחות משלושה (3) דירקטורים. פחת מספר הדירקטורים מהמספר המינימלי כאמור לעיל, לא יהיה הדירקטוריון רשאי לפעול אלא לשם מינוי דירקטורים נוספים.

97. הדירקטורים יהיו זכאים לשכר וגמול בגין כהונתם בכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין. דירקטור זכאי לקבל את הוצאותיו הסבירות בגין נסיעות ושאר הוצאות הקשורות בהשתתפותו בישיבות הדירקטוריון ובקיום תפקידו כחבר הדירקטוריון.

<u>סמכויות הדירקטוריון ותפקידיו</u>

98. הדירקטוריון יתווה את מדיניות החברה ויפקח על ביצוע תפקידי המנהל הכללי ופעולותיו, וכן תהיה לו כל סמכות של החברה שלא הוקנתה בחוק או בתקנון לאורגן אחר.

99. הדירקטוריון יהיה רשאי לאצול את סמכויותיו למנהל הכללי ולועדה מועדות הדירקטוריון, בכפוף למגבלות על פי דין.

100. (א) הדירקטוריון רשאי ליטול סמכויות הנתונות למנהל הכללי, לעניין מסוים או לפרק זמן מסוים, שלא יעלה על פרק הזמן הנדרש בנסיבות העניין, והכל על פי שיקול דעת הדירקטוריון, בהחלטה שתתקבל ברוב קולות הדירקטורים;

(ב) מבלי לגרוע מהאמור לעיל, הדירקטוריון רשאי להורות למנהל הכללי כיצד לפעול לעניין מסוים. לא קיים המנהל הכללי את ההוראה רשאי הדירקטוריון להפעיל את הסמכות הנדרשת לביצוע ההוראה במקומו, בכפוף להסכמת חברת הניהול;

(ג) נבצר מן המנהל הכללי להפעיל את סמכויותיו, רשאי הדירקטוריון להפעילן במקומו.

<u>ישיבות הדירקטוריון</u>

101. הדירקטוריון יתכנס לישיבות לפי צרכי החברה, ולפחות אחת לשלושה (3) חודשים.

102. יושב ראש הדירקטוריון רשאי לכנס את הדירקטוריון בכל עת. בנוסף, רשאי דירקטור אחד לדרוש כינוס ישיבת דירקטוריון בנושא שיפורט.

103. (א) כל הודעה על זימון ישיבת דירקטוריון תוכל להינתן בעל-פה, בשיחה טלפונית, בכתב, או באמצעות מברק, ובלבד שההודעה תינתן לפחות יום לפני המועד הקבוע לישיבה, אלא אם הסכימו רוב חברי הדירקטוריון או ממלאי מקומם (אם יהיו כאלה), במקרים דחופים, על מועד קצר יותר או על התכנסות ללא הודעה;

(ב) דירקטור היוצא את גבולות ישראל (להלן: "**דירקטור נעדר**"), והמעוניין לקבל בתקופת היעדרותו הודעה, ישאיר אצל מזכיר החברה (ובהיעדרו אצל נושא משרה בכיר אחר בחברה) פרטים מספיקים לכך שניתן יהיה להודיע לו על ישיבת הדירקטוריון בתקופת היעדרותו (דירקטור נעדר אשר השאיר פרטים אצל מזכיר החברה כמפורט לעיל ביחד עם דירקטורים הנמצאים בגבולות ישראל: "**דירקטורים הזכאים לקבל הודעה**");

(ג) דירקטור נעדר שלא השאיר את פרטיו כמפורט לעיל בסעיף זה, אינו זכאי במשך שהותו מחוץ לישראל לקבל הודעה, אלא אם ביקש להעביר את ההודעה לדירקטור חליף בא כוח, שמונה על פי תקנון זה;

(ד) תרשומת של מזכיר החברה תיחשב ראיה חלוטה למתן הודעה לדירקטור נעדר הזכאי לקבל הודעה.

104. ההודעה על ישיבת דירקטוריון תפרט את מועד הישיבה, המקום שבו תתכנס ופירוט סביר של כל הנושאים שעל סדר היום.

סדר היום של ישיבות הדירקטוריון ייקבע בידי יושב ראש הדירקטוריון, והוא יכלול את הנושאים שקבע יושב ראש הדירקטוריון וכן כל נושא שדירקטור או שהמנהל הכללי ביקש מיושב ראש הדירקטוריון, זמן סביר בטרם כינוס ישיבת הדירקטוריון, לכללו בסדר היום.

105. המניין החוקי לפתיחת ישיבת דירקטוריון יהיה רוב חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה ואשר אין מניעה לפי כל דין להשתתפותם ולהצבעתם בישיבת הדירקטוריון. המניין החוקי ייבדק בפתיחת הישיבה.

106. יושב ראש הדירקטוריון ינהל את ישיבת הדירקטוריון. אם נעדר יושב ראש הדירקטוריון מהישיבה, או אם לא ירצה לשבת בראשה, יבחרו חברי הדירקטוריון הנוכחים בישיבה אחד מביניהם הנמנה על חברי הדירקטוריון שמונו מטעם חברת הניהול לשמש יושב ראש הישיבה, לנהל את הישיבה ולחתום על פרוטוקול הישיבה.

107. החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב רגיל, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתקנון זה. בהצבעה בדירקטוריון יהיה קול אחד לכל דירקטור.

108. כל ישיבה של דירקטוריון החברה שנכח בה מניין חוקי, תהיה לה הרשות לקיים את כל הסמכויות, יפויי הכוח ושיקולי הדעת הנתונים באותו זמן, לפי הוראות תקנון זה, בידי הדירקטוריון או המופעלים על ידיו דרך כלל.

109. הדירקטוריון רשאי לקיים ישיבות באמצעות שימוש בכל אמצעי תקשורת ובלבד שכל הדירקטורים המשתתפים יכולים לשמוע זה את זה כל הזמן.

110. הדירקטוריון רשאי לקבל החלטות אף ללא התכנסות בפועל, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו שלא להתכנס לדיון באותו עניין. במקרה כאמור ייערך פרוטוקול ההחלטות, לרבות ההחלטה שלא להתכנס, וייחתם בידי יושב ראש הדירקטוריון או לחילופין ירשום יושב ראש הדירקטוריון פרוטוקול ויצרף לו את חתימות הדירקטורים.

לעניין זה, "**חתימת דירקטור**" יכולה שתהיה בצירוף הסכמתו או התנגדותו או ציון דבר הימנעותו. במקום חתימת דירקטור רשאי יושב ראש הדירקטוריון או מזכיר החברה לצרף תרשומת בחתימתו המפרטת את אופן הצבעתו של הדירקטור.

111. החלטה ללא התכנסות בפועל החתומה על ידי יושב ראש הדירקטוריון, ובלבד שכל הדירקטורים הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה הסכימו לכך (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים) או החלטה בכתב החתומה על ידי כל חברי הדירקטוריון הזכאים לקבל הודעה והזכאים להשתתף בדיון ולהצביע בעניין שהובא להחלטה (ובלבד שמספרם לא יפחת משניים), תהיה, בכפוף להוראות החוק, חוקית ובת תוקף כהחלטה שנתקבלה כהלכה בישיבת דירקטוריון שנתכנסה והתקיימה בהתאם להוראות תקנות אלה.

112. כפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי או על פי החלטת הדירקטוריון או על ידי ישיבת ועדה של הדירקטוריון או על ידי אדם (שאינו תאגיד) המשמש כחבר הדירקטוריון, תהיינה בעלות תוקף גם אם יתגלה אחר כך כי היה איזה פגם בבחירת חברי הדירקטוריון האלה או האנשים המשמשים כאמור, או שכולם או אחד מהם היו פסולים, כאילו נבחר כל אחד מהם כחוק וכאילו היו לו הכישורים הדרושים להיות חבר הדירקטוריון או הועדה האמורה.

<u>ועדות הדירקטוריון</u>

113. הדירקטוריון רשאי להקים ועדות דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שהדירקטוריון אצל לה מסמכויותיו, לא יכהן מי שאינו חבר דירקטוריון. בוועדת דירקטוריון שתפקידה לייעץ לדירקטוריון או להמליץ בלבד, יכול שיכהנו גם מי שאינם חברי דירקטוריון. כפוף להוראות חוק החברות והוראות תקנון זה, הדירקטוריון רשאי למסור את סמכויותיו או חלק מהן לוועדות כאמור (לעיל ולהלן: "**ועדת דירקטוריון**").

114. הוקמה ועדת דירקטוריון, יקבע הדירקטוריון בתנאי הסמכתה האם לוועדת הדירקטוריון יואצלו סמכויות מסוימות של הדירקטוריון באופן שהחלטת ועדת הדירקטוריון תיחשב כהחלטת דירקטוריון או האם החלטת ועדת הדירקטוריון תהיה בגדר המלצה בלבד הכפופה לאישור הדירקטוריון, ובלבד שלא יואצלו לוועדה סמכויות החלטה בעניינים המנויים בסעיף 112 לחוק החברות.

115. בכל ועדת דירקטוריון יכהנו שני דירקטורים לפחות, ובמידת האפשר על פי דין גם חבר דירקטוריון אחד לפחות שמונה מטעם חברת הניהול, ובהרכבה יהיה רוב של דירקטורים חיצוניים.

116. החלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בועדת דירקטוריון על-פי סמכות שהואצלה לה מסמכויות הדירקטוריון, כמוה כהחלטה שהתקבלה או פעולה שנעשתה בדירקטוריון.

117. ועדת דירקטוריון תדווח לדירקטוריון באופן שוטף על החלטותיה או המלצותיה. החלטות או המלצות של ועדת דירקטוריון הטעונות את אישור הדירקטוריון, יובאו לידיעת הדירקטורים זמן סביר לפני הדיון בדירקטוריון.

118. הדירקטוריון רשאי לבטל החלטה של ועדה שמונתה על ידיו, ואולם אין בביטול כדי לפגוע בתוקפה של החלטה של ועדה שהחברה פעלה על פיה כלפי אדם אחר, שלא ידע על ביטולה.

119. כל הפעולות שנעשו בתום לב בישיבת הדירקטוריון או על ידי ועדה של הדירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור יהיו בנות תוקף אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם במינויו של דירקטור או אדם כזה הפועל כאמור או שהם או אחד מהם היו פסולים ממש כאילו כל אדם כזה נתמנה כדין והיה כשיר להיות דירקטור.

120. על הישיבות והדיונים של כל ועדה דירקטוריון המורכבת משני חברים או יותר, תחולנה ההוראות הכלולות בתקנון זה בדבר ישיבות של הדירקטוריון וההצבעה בהן, בשינויים המחויבים ובכפוף להחלטות הדירקטוריון בעניין סדרי ישיבות הועדה (אם יהיו החלטות כאלה).

<u>הסכם הניהול, המנהל הכללי ונושאי משרה בחברה</u>

121. <u>הסכם ניהול עם חברת הניהול</u>

חברת הניהול תעמיד לחברה שירותי ניהול, בהתאם להסכם ניהול, שתחולתו, תנאיו, תקופתו והוראותיו יאושרו מעת לעת לפי הוראות הדין. מובהר, כי החל ממועד מסירת הודעת הפסקת השליטה, תקופת הסכם הניהול לא תהיה מוגבלת לפי הוראות סעיף 275 (א1) לחוק החברות.

122. <u>זהות המנהל הכללי של החברה ונושאי המשרה בה</u>

(א) חברת הניהול תהיה זכאית להמליץ לדירקטוריון החברה על שלושה (3) מועמדים לכהן כמנהל כללי (להלן: "**המועמדים**"). דירקטוריון החברה, יחליט, אם למנות את אחד המועמדים המועמד כמנהלה הכללי של החברה. דחה דירקטוריון החברה את מועמדתם של המועמדים, מטעמים סבירים, דירקטוריון החברה יהיה רשאי למנות מנהל כללי לחברה על פי בחירתו;

(ב) ככל שהמנהל הכללי שייבחר כאמור לא יאות להיות עובד של חברת הניהול, יועסק המנהל הכללי בידי החברה אשר תישא בעלויות העסקתו, ועם סיום כהונתו, יחול מחדש ההסדר הקבוע בסעיף קטן (א) לעיל. עלויות העסקת המנכ"ל בהן תישא החברה כאמור ינוכו מדמי הניהול שישולמו לחברת הניהול על פי הסכם הניהול (ובלבד שסכום הניכוי כאמור לא יעלה על 67% מגובה תקרת התגמול הקבוע של מנכ"ל החברה (לפי חלקיות המשרה) בהתאם למדיניות התגמול שבתוקף);

(ג) כל אחד מבין החברה (בהחלטת דירקטוריון) וחברת הניהול תהיה רשאית לדרוש את הפסקת כהונתו של מנכ"ל החברה ובאותו מועד תקום החובה למסור לאותו מנכ"ל מכהן הודעה על סיום כהונתו בהתאם לתנאי הסכם הניהול שנחתם עימו בטרם החל בכהונתו, ובלבד שאותו מנכ"ל החברה יסיים את תפקידו כמנכ"ל החברה, לא יאוחר מ-180 ימים ממועד קבלת הודעה כאמור;

(ד) חברת הניהול תמנה את נושאי המשרה של החברה (למעט הדירקטורים ולמעט המנהל הכללי של החברה, שימונו כאמור בתקנון זה לעיל) לתפקידים קבועים, זמניים או מיוחדים, כפי שחברת הניהול תמצא לנכון מזמן לזמן ותשא בשכרם של נושאי משרה אלו, בכפוף לאישור תשלום שכרם על ידי האורגנים המוסמכים של החברה על פי דין. חברת הניהול ו/או החברה רשאיות לפטר או להפסיק את שירותיהם של אחד או יותר מנושאי המשרה הנ"ל מזמן לזמן ובכל זמן, לפי שיקול דעתן המוחלט;

(ה) חברת הניהול תוכל לקבוע, כפוף להוראות חוק החברות, את הסמכויות והתפקידים של נושאי המשרה שמונו על ידה כאמור. תנאי כהונתם של נושאי המשרה יקבעו בהתאם לאמור בחוק החברות.

123. <u>סמכויות המנהל הכללי</u>

(א) המנהל הכללי יהיה אחראי לניהול השוטף של ענייני החברה במסגרת המדיניות שקבע הדירקטוריון וכפוף להנחיותיו ויהיו לו כל סמכויות הניהול והביצוע שלא הוקנו בחוק החברות או בתקנון זה לאורגן אחר של החברה והוא יהיה נתון לפיקוחו של הדירקטוריון.

(ב) המנהל הכללי רשאי, באישור הדירקטוריון, לאצול לאחר, הכפוף לו, מסמכויותיו. האישור יכול שיהיה כללי ומראש.

(ג) המנהל הכללי יודיע ליושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי על כל עניין חריג שהוא מהותי לחברה, וכן יגיש לדירקטוריון דיווחים בנושאים, במועדים ובהיקף שיקבע הדירקטוריון. לא היה לחברה יושב ראש דירקטוריון או שנבצר ממנו למלא תפקידו, יודיע המנהל הכללי כאמור לכל חברי הדירקטוריון;

)ד(יושב ראש הדירקטוריון רשאי, מיוזמתו או לפי החלטת הדירקטוריון, לדרוש מהמנהל הכללי דין וחשבון בנוגע לעסקי החברה;

)ה(הצריכו הודעה או דין וחשבון כאמור פעולה של הדירקטוריון, יזמן יושב ראש הדירקטוריון ללא דיחוי ישיבה של הדירקטוריון לצורך דיון בהודעה או החלטה על נקיטת הפעולה הנדרשת.

<u>המבקר הפנימי</u>

124. דירקטוריון החברה ימנה מבקר פנימי, לפי הצעת ועדת הביקורת.

125. המבקר הפנימי יבדוק, בין היתר, את תקינותן של פעולות החברה מבחינת השמירה על החוק ונוהל עסקים תקין.

126. הממונה הארגוני על המבקר הפנימי יהיה יושב ראש הדירקטוריון או אם נקבע אחרת על ידי דירקטוריון החברה, כפי שנקבע על ידי דירקטוריון החברה כאמור.

127. המבקר הפנימי יגיש לאישור הדירקטוריון, לאחר שנבחנה על ידי ועדת הביקורת, הצעה לתכנית עבודה שנתית או תקופתית והדירקטוריון יאשר אותה בשינויים הנראים לו.

<u>רואה החשבון המבקר</u>

128. רואה החשבון המבקר, אחד או יותר, יתמנו בכל אסיפה שנתית וישמשו בתפקידם עד תום האסיפה השנתית שלאחריה. על אף האמור לעיל, האסיפה הכללית רשאית, בהחלטה שתתקבל ברוב רגיל, למנות רואה חשבון מבקר שישמש בתפקידו לתקופה ארוכה יותר, שלא תארך מעבר לתום האסיפה השנתית השלישית שלאחר זו שבה מונה.

129. האסיפה הכללית רשאית לסיים את כהונתו של רואה החשבון המבקר בכפוף ובהתאם להוראת חוק החברות.

130. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור פעולת הביקורת יקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי העסקתו של רואה החשבון המבקר. ועדת הביקורת או הועדה שמינתה החברה לבחינת דוחותיה הכספיים לפי הוראות חוק החברות, תבחן את היקף עבודתו של רואה החשבון המבקר ואת שכרו ותביא המלצותיה לפני הדירקטוריון.

131. שכרו של רואה החשבון המבקר עבור שירותים נוספים לחברה שאינם פעולת ביקורת יקבע בידי הדירקטוריון, אשר ידווח בכל אסיפה שנתית על תנאי ההתקשרות של רואה החשבון המבקר עבור השירותים הנוספים, לרבות תשלומים והתחייבויות של החברה כלפיו; לעניין סעיף זה, "רואה חשבון" – לרבות שותף, עובד, קרוב של רואה חשבון ולרבות תאגיד שבשליטתו.

<u>תוקף פעולות ואישור עסקאות שאינן חריגות</u>

132. בכפוף להוראות כל דין, כל הפעולות שנעשו על ידי הדירקטוריון או על ידי ועדת דירקטוריון או על ידי כל אדם הפועל כדירקטור או כחבר ועדת דירקטוריון או על ידי המנהל הכללי, לפי העניין – יהיו תקפות אף אם יתגלה לאחר מכן שהיה פגם כלשהו במינוי הדירקטוריון, ועדת הדירקטוריון, הדירקטור חבר הועדה או המנהל הכללי, לפי העניין, או שמי מנושאי המשרה האמורים היה פסול מלכהן בתפקידו.

133. נושא משרה אשר לו עניין אישי בפעולה של החברה יגלה לחברה, זמן סביר לפני המועד לדיון באישור הפעולה את מהות עניינו האישי בפעולה, לרבות כל עובדה או מסמך מהותיים.

134. עסקה לא חריגה של החברה עם נושא משרה בה, או עסקה לא חריגה של החברה עם אדם אחר שלנושא משרה בחברה יש בה עניין אישי, למעט עסקה הנוגעת לתנאי כהונתם והעסקתם של נושאי המשרה וקרוביהם, תאושר על ידי ועדת הביקורת (בכפוף להוראות הדין). אישור ועדת הביקורת יכול שייעשה על ידי מתן אישור כללי לסוג מסוים של עסקאות או על ידי אישור עסקה מסוימת.

135. עסקאות חריגות עם נושא משרה בחברה או עם אדם אחר שלנושא המשרה עניין אישי באישורן וכן עסקאות הנוגעות לתנאי כהונתם של נושאי המשרה וקרוביהם תאושרנה בדרך הקבועה על פי דין.

<u>חלוקה</u>

136. החלטת החברה על חלוקה תתקבל בדירקטוריון החברה, ובכפוף למגבלות על פי דין.

<u>דיבידנד ומניות הטבה</u>

137. החלטת החברה על חלוקת דיבידנד ו/או חלוקת מניות הטבה תתקבל בדירקטוריון החברה. הדירקטוריון רשאי להחליט, כי הדיבידנד ישולם, כולו או מקצתו, במזומנים, או בדרך של חלוקת נכסים בעין, ובכלל זה בניירות ערך או בכל דרך אחרת, לפי שיקול דעתו של הדירקטוריון ובלבד שהחלטות בדבר חלוקת דיבידנד תיעשנה בכפוף לכל דין; ובכלל זה, כל עוד החברה תפעל כקרן להשקעות במקרקעין - באופן התואם את דרישות פקודת מס הכנסה מקרן להשקעות במקרקעין ובאופן אשר ישמר את מעמדה של החברה כקרן להשקעות במקרקעין.

138. כפוף לכל זכויות מיוחדות או מוגבלות המוענקות למניות כלשהן, דיבידנד או מניות הטבה יחולקו באופן יחסי לסכום ההון הנפרע על ערכן הנקוב של המניות, וזאת מבלי להתחשב בפרמיה ששולמה על המניות.

139. החברה רשאית לקבוע מועד קובע לצורך הזכות לקבלת דיבידנד, ובלבד שמועד זה יהיה מאוחר ממועד ההחלטה על חלוקת הדיבידנד.

140. הדירקטוריון רשאי לעכב כל דיבידנד, הטבה, זכויות או סכומים העומדים לתשלום בגין מניות שלגביהן יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד, ולהשתמש בכל סכום כאמור או לממש כל הטבה וכל זכות ולהשתמש בתמורת המימוש לשם סילוק החובות של בעל המניות האמורות בגינם יש לחברה עיכבון ו/או שעבוד.

141. העברת מניה לא תקנה למקבל ההעברה את הזכות לדיבידנד או לכל חלוקה אחרת שהוכרז עליהם לאחר אותה ההעברה ולפני רישום ההעברה. על אף האמור לעיל, במקרה שהעברת המניות טעונה אישור הדירקטוריון, יבוא תאריך האישור במקום תאריך רישום ההעברה.

142. דיבידנד שתשלומו לא נדרש תוך תקופה של שבע (7) שנים מיום ההחלטה על חלוקתו, יראו את הזכאי לו כמוותר עליו, והוא יחזור לבעלות החברה.

143. אם לא ינתנו הוראות אחרות, מותר יהיה לשלם כל דיבידנד על ידי המחאה או פקודת תשלום שישלחו בדואר לפי הכתובת הרשומה של הזכאי לו, או במקרה של בעלים משותפים רשומים, לאותו חבר ששמו רשום ראשון במרשם בעלי המניות ביחס לבעלות המשותפת. כל המחאה כזו תיערך לפקודת האדם שאליו היא נשלחת ופירעונה ישמש שחרור בנוגע לכל התשלומים שנעשו בקשר לאותה מניה.

144. הדירקטוריון רשאי לנכות מכל דיבידנד או חלוקה אחרת שעומדים לשלמם בקשר למניות שברשותו של בעל מניות, בין אם הוא בעליהן היחיד או בשותפות עם בעל מניות אחר, כל סכומי כסף המגיעים ממנו שעליו לסלקם לחברה לבדו או בשותפות עם אחר, על חשבון דרישות תשלום וכדומה.

145. הדירקטוריון רשאי על פי שיקול דעתו להפריש לקרנות מיוחדות כל סכום שהוא מרווחי החברה, או משערוך נכסיה, או חלקה היחסי בשערוך נכסי החברות המסונפות אליה ולקבוע ייעודן של קרנות אלה.

<u>מיזוג והסדרים בין החברה לבין בעלי מניותיה</u>

146. אישור מיזוג טעון החלטת בעלי המניות ברוב מיוחד, בכפוף להוראות חוק החברות.

147. כל הסדר בין החברה לבין בעלי מניותיה ו/או כל הסדר הקשור למניות החברה בין בעלי המניות של החברה בינם לבין עצמם ו/או צדדים שלישיים ו/או כל עסקת מיזוג של החברה עם ו/או לתוך חברה אחרת תהיה טעונה אישור הדירקטוריון ברוב של לפחות 75% מחברי דירקטוריון החברה, בנוסף לכל אישור אחר ובכפוף להוראות חוק החברות.

148. סעיפים 146 ו-147 לעיל וסעיף 148 זה יהיו ניתנים לשינוי אך ורק בהחלטה שתתקבל באסיפת בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

<u>פרוטוקולים</u>

149. החברה תנהל מרשם פרוטוקולים של אסיפות כלליות, אסיפות סוג, ישיבות דירקטוריון וישיבות של ועדות הדירקטוריון, ותשמור אותם במשרדה הרשום או במען אחר בישראל, שעליו הודיעה החברה לרשם החברות, לתקופה של שבע (7) שנים ממועד האסיפה או הישיבה, לפי העניין.

150. כל פרוטוקול יכלול את הפרטים הבאים:

(א) המועד והמקום בו נתקיימה הישיבה או האסיפה;

(ב) שמות הנוכחים, ואם הם מיופי כוח או חליפים, שמות מייפי הכוח או הממנים ובאסיפת בעלי מניות, כמות המניות מכוחם מתקיימת הצבעה וסוגן;

(ג) תמצית הדיונים, מהלך הדיונים וההחלטות שנתקבלו;

(ד) הוראות שניתנו על ידי הדירקטוריון לועדות של הדירקטוריון או למנהל הכללי;

(ה) מסמכים, דוחות, אישורים, חוות דעת וכיוצא באלה שהוצגו, נדונו ו/או צורפו.

151. פרוטוקול כזה של אסיפה כללית, שנחתם בידי יושב ראש האסיפה ישמש ראיה לכאורה לאמור בו. פרוטוקול ישיבת דירקטוריון או ועדת דירקטוריון שאושר ונחתם על ידי הדירקטור שניהל את הישיבה, ישמש ראיה לכאורה לאמור בו.

<u>מרשם בעלי המניות</u>

152. החברה תנהל מרשם בעלי מניות ותרשום בו את הפרטים הבאים:

(א) שמו, מספר הזהות ומענו של כל בעל מניות, הכל כפי שנמסר לחברה;

(ב) כמות המניות וסוג המניות שבבעלותו של כל בעל מניות, בציון ערכן הנקוב, אם קיים, ואם טרם שולם על חשבון התמורה שנקבעה למניה סכום כלשהו - הסכום שטרם שולם;

(ג) תאריך הקצאתן של המניות או מועדי העברתן לבעלי המניות, לפי העניין;

(ד) סומנו המניות במספרים סידוריים, תציין החברה ליד שמו של כל בעל מניות את מספרי המניות הרשומות על שמו;

(ה) בוטל שטר המניה לבקשת בעל המניות, יירשם שמו של בעל המניות במרשם העיקרי, תוך ציון מספר המניות הרשומות על שמו;

(ו) לגבי מניות רדומות - גם את מספרן והתאריך שבו הפכו לרדומות, הכל כפי שידוע לחברה;

(ז) לגבי מניות שאינן מקנות זכויות הצבעה לפי סעיף 309(ב) לחוק או לפי סעיף 333(ב) לחוק - גם את מספרן ואת התאריך שבו הפכו למניות שאינן מקנות זכויות הצבעה, הכל כפי שידוע לחברה;

(ח) כל אותם פרטים אחרים אשר לפי חוק החברות או תקנון זה נדרשים או מורשים להירשם במרשם בעלי המניות.

153. החברה רשאית לנהל מרשם בעלי מניות נוסף מחוץ לישראל.

154. מרשם בעלי המניות יהיה ראיה לכאורה לנכונות הרשום בו. במקרה של סתירה בין הרשום במרשם בעלי המניות לבין תעודת מניה, ערכו הראייתי של מרשם בעלי המניות עדיף על ערכה הראייתי של תעודת המניה.

<u>הודעות</u>

155. הודעה בדבר כינוס אסיפה כללית תימסר כאמור בסעיף 66 לעיל.

156. (א) הודעות שעל פי דין חייבת החברה במסירתן לבעלי מניותיה הרשומים במרשם בעלי המניות, בכפוף לסעיף 66 לעיל, תימסרנה לידיו של בעל המניות או תישלחנה אליו על פי הכתובת האחרונה שמסר לחברה. נשלחה הודעה באמצעות הדואר, תיחשב ההודעה כנמסרת - אם נשלחה לכתובת בישראל בתוך שבעים ושתיים (72) שעות ממועד משלוחה ואם נשלחה לכתובת בחו"ל - תוך עשרה (10) ימים ממועד משלוחה;

(ב) החברה רשאית למסור הודעה לבעלי המניות, בין אם הם מחזיקים מניות על שם ובין אם הם מחזיקים מניות למוכ"ז, על ידי פרסום הודעה בשני עיתונים יומיים בעלי תפוצה רחבה בשפה העברית או באתר האינטרנט של החברה, ותאריך הפרסום כאמור ייחשב כתאריך שבו נתקבלה ההודעה על ידי בעלי המניות.

הוראות ס"ק (א) לא תחולנה מקום בו החברה בחרה ליתן הודעה כאמור בס"ק (ב) זה, למעט אם חלה חובה מפורשת מכח הדין לפרסם הודעה בדרך אחרת;

(ג) אין באמור בס"ק (א) ו-(ב) לעיל כדי להטיל כל חובה על החברה ליתן הודעה למי שלא המציא לחברה כתובת בישראל.

157. בכל אחד מהמקרים הבאים ייחשב בעל מניות כמי שלא המציא לחברה כתובת:

(א) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום בו נתבקש לאשר כי הכתובת האמורה עודנה כתובתו או להודיע לחברה על כתובת חדשה, והחברה לא קיבלה תשובה תוך שלושים (30) ימים ממועד משלוח ההודעה;

(ב) כאשר החברה שלחה לו לפי הכתובת האחרונה שהמציא מכתב בדואר רשום, ורשות הדואר - אגב החזרת המכתב או בלא לעשות כן - הודיעה לחברה כי אין הוא ידוע בכתובת האמורה או מכל סיבה דומה אחרת.

158. לשותפים במניה יכולה החברה ליתן הודעה בשולחה הודעה לשותף ששמו נזכר ראשון במרשם בעלי המניות לגבי אותה מניה.

159. כל מסמך או הודעה שנמסרו על ידי החברה בהתאם להוראות תקנון זה יחשבו כנמסרים כהלכה למרות פטירתו, פשיטת רגל או פירוק של אותו בעל מניות (בין אם החברה ידעה על כך ובין אם לאו), כל עוד לא נרשם אחר במקומו כבעל המניות, ומשלוח ומסירה כאמור יחשבו לכל מטרה שהיא כמספיקים לגבי כל אדם המעוניין באותן מניות.

<u>פירוק החברה</u>

160. במקרה של פירוק החברה, בין מרצון ובין באופן אחר, אזי - אלא אם נקבע במפורש אחרת בתקנון זה או בתנאי ההוצאה של מניה כלשהי - תחולנה ההוראות הבאות:

(א) המפרק ישתמש תחילה בכל נכסי החברה לשם פירעון חובותיה (נכסי החברה לאחר תשלום חובותיה יקראו להלן: "**הנכסים העודפים**");

(ב) כפוף לזכויות מיוחדות הצמודות למניות, יחלק המפרק את הנכסים העודפים בין בעלי המניות באופן יחסי פרו-רטה לערכן הנקוב של המניות;

(ג) באישור החברה בהחלטה שתתקבל באסיפה הכללית ברוב קולות בעלי המניות, רשאי המפרק לחלק את הנכסים העודפים של החברה או כל חלק מהם בין בעלי המניות בעין וכן למסור כל נכס מהנכסים העודפים לידי נאמן בפיקדון לזכות בעלי המניות כפי שהמפרק ימצא לנכון.

161. החלטה על פירוק החברה מרצון (לרבות תיקון הוראת סעיף זה בתקנון) תהיה טעונה אישור האסיפה הכללית של בעלי המניות של החברה ברוב מיוחד.

<u>פטור, שיפוי וביטוח</u>

162. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית להתקשר בחוזה לביטוח אחריותו של נושא משרה בה, כולה או מקצתה, בשל כל אחד מאלה:

(א) הפרת חובת זהירות כלפי החברה או כלפי אדם אחר, אך למעט חובת הזהירות שהופרה בכוונה או בפזיזות;

(ב) הפרת חובת אמונים כלפיה ובלבד שנושא המשרה פעל בתום לב והיה לו יסוד סביר להניח שהפעולה לא תפגע בטובת החברה;

(ג) חבות כספית שתוטל עליו לטובת אדם אחר בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה;

)ד(הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;

)ו(כל חבות אחרת הניתנת לביטוח על פי דין.

163. בכפוף להוראות כל דין, החברה רשאית לשפות נושא משרה בה בשל חבות או הוצאה שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בה, וזאת בשל כל אחת מאלה :

)א(חבות כספית שהוטלה עליו לטובת אדם אחר על פי פסק דין לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

)ב(הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוציא נושא משרה עקב חקירה או הליך שהתנהל נגדו בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, ואשר הסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו ומבלי שהוטלה עליו חבות כספית כחלופה להליך פלילי, כהגדרתו בחוק החברות, או שהסתיים ללא הגשת כתב אישום נגדו אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה.

בסעיף 163 זה, "**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בעניין שנפתחה בו חקירה פלילית**" ו-"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - כמשמעותם בסעיף 260(א)(1א) לחוק החברות ;

)ג(הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין שהוציא נושא המשרה או שחויב בהן בידי בית משפט, בהליך שהוגש נגדו בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכה או באישום פלילי שבו הורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית, והכל בשל פעולה שעשה בתוקף היותו נושא משרה בחברה ;

)ד(הוצאות, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורכי דין, שהוציא נושא המשרה, בקשר עם הליך אכיפה מנהלית שהתנהל בעניינו ;

(ה) תשלום לנפגע ההפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ;

)ו(כל מעשה או מחדל אחר שניתן לשפות נושא משרה בגינו על פי דין.

164. סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכל נושאי המשרה וכן לכל עובד שדירקטוריון החברה יחליט להעניק לו כתב שיפוי, על פי כל כתבי השיפוי שהוצאו ו/או שיוצאו על ידי החברה, לא יעלה במצטבר על סכום השווה לגבוה מבין : (א) שיעור של 25% מסך ההון העצמי של החברה לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים של החברה, המבוקרים או המסוקרים, לפי העניין, כפי שיהיו במועד תשלום השיפוי בפועל או (ב) 50 מיליון ש"ח (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח אם יתקבלו במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה או תרכוש החברה מעת לעת, וזאת לכל אחד מנושאי משרה ו/או העובדים ולכולם ביחד, למקרה ובמצטבר לכל המקרים.

165. החברה תהא רשאית ליתן מראש התחייבות לנושא משרה לשיפוי, בכפוף לאפשרות החברה לשפות נושא משרה בה בהתאם להוראות כל דין (להלן : "**התחייבות לשיפוי**"). ההתחייבות לשיפוי תהא לכל אחד מהמקרים הבאים :

(א) כמפורט בסעיף 163(א) לעיל, ובלבד שההתחייבות לשיפוי תוגבל לאירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות לשיפוי וכן לסכום או לאמת מידה שהדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות הענין, ושבהתחייבות לשיפוי יצוינו האירועים שלדעת הדירקטוריון צפויים לאור פעילות החברה בפועל בעת מתן ההתחייבות וכן הסכום או אמת המידה אשר הדירקטוריון קבע כי הם סבירים בנסיבות העניין ;

(ב) אירועים כמפורט בסעיפים קטנים 163(ב) עד 163(ה) לעיל.

166. החברה תוכל, בכפוף להוראות תקנון זה, להחליט בדבר שיפוי נושא משרה בה בדיעבד, וזאת באופן חלקי או מלא כפי שתבחר.

167. החברה רשאית להתחייב כלפי עובד החברה לרבות כלפי נושא משרה בחברה שאינו דירקטור בה, המכהן או שכיהן מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות, במישרין או בעקיפין (להלן: "**דירקטור בחברה האחרת**"), לשפותו בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 163 לעיל, שתוטל עליו בשל פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה האחרת, ובלבד שההתחייבות תוגבל לסוגי אירועים שלדעת הדירקטוריון ניתן לצפותם, בעת מתן ההתחייבות לשיפוי, ולסכום שהדירקטוריון קבע כי הוא סביר בנסיבות העניין.

168. מבלי לגרוע מן האמור בסעיף 167 לעיל, החברה רשאית לשפות דירקטור בחברה האחרת בדיעבד, בשל חבות או הוצאה כמפורט בסעיף 163 לעיל, שהוטלה עליו עקב פעולה שעשה בתוקף היותו דירקטור בחברה אחרת.

169. החברה רשאית לפטור, מראש, נושא משרה בה מאחריותו, כולה או מקצתה, בשל נזק שנגרם לה בעקבות הפרת חובת הזהירות כלפיה. למרות האמור לעיל בסעיף זה, חברה אינה רשאית לפטור מראש דירקטור מאחריותו כלפיה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה (כהגדרתה בחוק החברות).

170. אין בהוראות תקנון זה כדי להגביל את החברה, בכל דרך שהיא, לעניין התקשרותה בחוזה ביטוח, או לעניין מתן פטור או שיפוי:

(א) בקשר למי שאינו נושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עובדים, קבלנים או יועצים;

(ב) בקשר לנושא משרה בחברה או דירקטור בחברה האחרת, ככל שהביטוח, הפטור או השיפוי אינם אסורים על פי הדין.

<u>חיוב החברה</u>

171. (א) חתימתם של שני בני אדם לפחות שימונו מידי פעם בפעם על ידי הדירקטוריון באופן כללי או למקרה מיוחד, בין בעצמם ובין ביחד עם אנשים נוספים, יחד עם חותמת החברה או שמה המודפס תחייב את החברה;

(ב) רשאי הדירקטוריון לקבוע זכויות חתימה נפרדות לגבי עסקים שונים של החברה ולגבי גובה הסכומים לגביהם מוסמכים האנשים לחתום.

* * *

נספח ז' -

נוסח מוצע של כתב שיפוי

וכתב פטור

<u>קונטיניואל בע"מ</u>

תאריך: ___ב____, 2026

לכבוד

_____,

א.ג.נ.,

הנדון: <u>כתב התחייבות לשיפוי</u>

הואיל ולאחר החלטות ועדת התגמול והדירקטוריון של קונטיניואל בע"מ (להלן: "**החברה**") נתקבלה החלטת אסיפת בעלי המניות של החברה, לאשר את התחייבות החברה למתן שיפוי מראש לכל נושאי המשרה בחברה ובחברות הבנות של החברה, ולנושאי משרה אחרים שימונו בחברה ובחברות הבנות מעת לעת, עד לקבלת החלטה אחרת בעניין, בהתאם להוראות חוק החברות ולתקנון החברה, ובהתאם למפורט בכתב התחייבות לשיפוי זה;

והואיל והנך מכהן ו/או כיהנת כנושא משרה בחברה ו/או בתאגיד בשליטת החברה ו/או בתאגיד קשור של החברה על פי בקשת החברה;

אי לכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלהלן:

בכתב שיפוי זה יהיו למונחים הבאים המשמעות הנקובה בצידם:

"**החברה**"	קונטיניואל בע"מ;
"**חוק החברות**"	חוק החברות, תשנ"ט-1999;
"**חוק ניירות ערך**"	חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;
"**נושא משרה**"	מי שכיהן ו/או מכהן מעת לעת בחברה כנושא משרה, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לחוק החברות, נושאי משרה בתאגיד שבשליטת החברה או בתאגיד קשור של החברה, כהגדרתו של מונח זה בסעיף 1 לחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המכהנים בתפקידם על פי בקשת החברה וכן בעלי תפקידים בחברה, הכפופים במישרין למנכ"ל (לרבות המבקר הפנימי של החברה והיועץ המשפטי);
"**המדד**"	מדד המחירים לצרכן (המדד הכללי) כפי שהוא מתפרסם מעת לעת על ידי הלשכה המרכזית למחקר וסטטיסטיקה שליד משרד ראש הממשלה;
"**המועד הקובע**"	מועד אישור התחייבות זו על ידי האסיפה הכללית המיוחדת של בעלי המניות בחברה;
"**פעולה או פעולות**"	לרבות מעשה ו/או החלטה ו/או מחדל (או כל נגזרת שלהם).

1. **<u>התחייבות לשיפוי</u>**

1.1. מבלי לגרוע מזכותה של החברה לשפותך בדיעבד, בהתאם להוראות תקנון החברה, מתחייבת בזאת החברה מראש לשפות אותך, בשל חיוב כספי או הוצאה שתוטל עליך או שתוציא עקב כל פעולה או מחדל שעשית או שהיית מעורב בה, במישרין או בעקיפין, במסגרת כהונתך כנושא משרה בחברה, לרבות פעולותיך או מחדליך לפני תאריך כתב התחייבות לשיפוי זה, ו/או פעולות שתעשה בתוקף היותך נושא משרה, כמפורט להלן:

1.1.1. חבות כספית שהוטלה ו/או שתוטל עליך לטובת אדם אחר על פי פסק דין, לרבות פסק דין שניתן בפשרה או פסק בורר שאושר בידי בית משפט;

1.1.2. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת ו/או שתוציא עקב חקירה או הליך שהתנהל ו/או שיתנהל נגדך בידי רשות המוסמכת לנהל חקירה או הליך, בישראל או בחו"ל, ואשר הסתיים ו/או שיסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך ובלי שהוטלה ו/או שתוטל עליך חבות כספית כחלופה להליך פלילי, או שהסתיים ו/או שיסתיים בלא הגשת כתב אישום נגדך אך בהטלת חבות כספית כחלופה להליך פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בקשר לעיצום כספי;

בפסקה זו -

"**סיום הליך בלא הגשת כתב אישום בענין שנפחתה בו חקירה פלילית**" - משמעו סגירת התיק לפי סעיף 62 לחוק סדר הדין הפלילי [נוסח משולב], התשמ"ב-1982 (בסעיף קטן זה: "**חוק סדר הדין הפלילי**"), או עיכוב הליכים בידי היועץ המשפטי לממשלה לפי סעיף 231 לחוק סדר הדין הפלילי;

"**חבות כספית כחלופה להליך פלילי**" - חבות כספית שהוטלה על פי חוק כחלופה להליך פלילי, לרבות קנס מנהלי לפי חוק העבירות המנהליות, התשמ"ו-1985, קנס על עבירה שנקבעה כעבירת קנס לפי הוראות חוק סדר הדין הפלילי, עיצום כספי או כופר.

1.1.3. הוצאות התדיינות סבירות, לרבות שכר טרחת עורך דין, שהוצאת ו/או שתוציא או שחויבת ו/או שתחויב בהן בידי בית משפט, או בידי כל גוף או רשות בעלת סמכות שיפוטית מחייבת על פי כל דין, בהליך שהוגש ו/או שיוגש נגדך בידי החברה או בשמה או בידי אדם אחר, או באישום פלילי שממנו זוכית ו/או תזוכה, או באישום פלילי שבו הורשעת ו/או תורשע בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית.

1.1.4. חבות כספית שהוטלה על נושא המשרה (לרבות כנושא משרה בכירה כהגדרתו בחוק ניירות ערך) בשל תשלום עבור נפגע הפרה כאמור בסעיף 52נד(א)(1)(א) לחוק ניירות ערך ו/או הוצאות שהוציא נושא משרה (לרבות כנושא משרה בכירה כהגדרתו בחוק ניירות ערך) ו/או בקשר עם הליך מנהלי שהתנהל או מתנהל בעניינו, לרבות הוצאות התדיינות סבירות, ובכלל זה שכר טרחת עורך דין.

"**הליך מנהלי**" - הליך לפי פרקים ח'3 (הטלת עיצום כספי בידי רשות ניירות ערך) ח'4 (הטלת אמצעי אכיפה מנהליים בידי ועדת האכיפה המנהלית) או ט'1 (הסדר להימנעות מנקיטת הליכים או להפסקת הליכים, המותנית בתנאים) לחוק ניירות

ערך, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן הליך להטלת עיצום כספי לפי סימן ד' לפרק הרביעי לחלק התשיעי בחוק החברות, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן הליך לפי פרק ז'1 לחוק ההגבלים העסקיים, התשמ"ח-1988, כפי שיתוקן מעת לעת; וכן כל הליך מנהלי נוסף אשר על פי דין ניתן להעניק שיפוי בגין תשלומים הקשורים אליו או הוצאות המוצאות בקשר אליו.

1.1.5. כל חבות או הוצאה אשר בגינן ניתן ו/או יהיה ניתן לשפות נושא משרה ו/או להתחייב לשפותו, על פי הוראות החוק ו/או על פי כל דין, כפי שיהיו במועד מתן כתב השיפוי ו/או כפי שיתוקנו מעת לעת.

בסעיף זה, "**אדם אחר**" - לרבות במקרה של תביעה שהוגשה כנגד נושא המשרה על דרך של תביעה נגזרת.

1.2. עם קרות אירוע אשר הינו בגדר אחד מהאירועים המפורטים בנספח המצורף לכתב התחייבות לשיפוי זה, ואשר בגינו אתה עשוי להיות זכאי לשיפוי בהתאם לאמור לעיל (להלן: "**אירוע מזכה**"), תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהם הכרוכים בטיפול באותו הליך משפטי, לרבות בהליכי חקירה, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, לרבות העמדת ערבויות ובטחונות, והכל בכפוף לתנאים ולהוראות בכתב התחייבות לשיפוי זה. יודגש כי החברה לא תדרוש כתנאי להעברת הכספים המתוארים העמדת בטחונות כלשהם על ידך.

למען הסר ספק מובהר בזאת, כי אירוע אשר ייחשב כאירוע מזכה ואשר ניתן יהיה לשייכו, במועד קרות האירוע או בכל עת במועד מאוחר יותר, ליותר מאירוע אחד מהאירועים המפורטים בנספח לכתב התחייבות לשיפוי זה, ייחשב לאירוע מזכה אחד אשר יזכה אותך בסכום שיפוי אשר אינו עולה על סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו בסעיף 1.4 להלן.

1.3. למען הסר ספק מובהר בזאת, כי התחייבות זו של החברה לשפות אותך מראש, אין בה כדי לגרוע מהוראות פטור, ככל שזה ניתן לך, כלפי החברה, ככל שפעולתך נופלת לגדר התנאים המפורטים בכתב פטור ובכפוף להוראות כל דין.

1.4. **<u>סכום השיפוי</u>**

1.4.1. בכפוף למפורט להלן, סכום השיפוי הכולל שתשלם החברה (בנוסף ומעבר לכל הסכומים שיתקבלו מחברת ביטוח, אם יתקבלו, במסגרת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה ו/או תרכוש החברה מעת לעת, בין שישולמו לחברה ובין שישולמו לנושא המשרה) לך ולכלל נושאי המשרה, במצטבר, למסכת אירועים אחת מתוך האירועים המפורטים בתוספת או לכלל האירועים שייחשבו כאירועים מזכים, ואשר בגינו או בגינם יוטל עליך ו/או על מי מנושאי המשרה חיוב או הוצאה כאמור בסעיף 1 לעיל, לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין: (א) סך של 25% מהונה העצמי של החברה על פי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים המבוקרים או סקורים של החברה שפורסמו לפני מתן השיפוי בפועל (להלן: "**סכום השיפוי המרבי**"); (ב) 50 מיליון ש"ח. סכום השיפוי המרבי יהיה צמוד למדד מן המדד האחרון שפורסם לפני המועד הקובע עד המדד האחרון שפורסם לפני מועד ביצוע התשלום.

במידה ובמועד כלשהו סך כל סכומי השיפוי שהחברה תידרש לשלם למספר נושאי משרה בחברה, יעלה על סכום השיפוי המרבי, תפעל החברה באופן שיתרת סכום השיפוי המרבי שטרם חולקה עד אותו מועד, לפי העניין, תחולק בין נושאי המשרה שיהיו זכאים לשיפוי כאמור, בגין דרישות שהגישו לחברה על פי כתבי התחייבות לשיפוי שניתנו להם ואשר נובעות מחבויות או הוצאות שהוטלו עליהם ולא שולמו להם על ידי גורם אחר קודם לכן. חלוקת סכום השיפוי המרבי באותו מועד כאמור, תתבצע באופן שסכום השיפוי שיקבל בפועל כל אחד מנושאי המשרה הזכאי לשיפוי (לגבי הסכומים המיועדים לחלוקה) יחושב על פי היחס פרו-רטה שבין סכום השיפוי שיגיע לו אותה עת מכוח כתב התחייבות לשיפוי ואשר טרם שולם לו לבין סכום השיפוי שיגיע אותה עת לכל נושאי המשרה במצטבר, בגין דרישות שהוגשו בסמוך למועד החישוב (ולהוציא סכומים ששולמו כבר בעבר על ידי החברה, בגין דרישות שהוגשו לפני מועד החישוב) מכוח כל כתבי ההתחייבות לשיפוי הקיימים בחברה.

1.4.2. אין בתשלום סכום השיפוי האמור לעיל בכדי לפגוע בזכותך לקבל תגמולי ביטוח בגין סוגי האירועים המזכים המבוטחים בחברת ביטוח, ככל שתהיה זכאי להם בהתאם לתנאי פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי המשרה בחברה.

החברה לא תידרש לשלם על פי כתב התחייבות לשיפוי זה סכומים בגין אירוע מזכה כלשהו ככל שסכומים כאמור שולמו בפועל לך או עבורך או במקומך בכל דרך שהיא במסגרת פוליסת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה, או במסגרת שיפוי או התחייבות לשיפוי שיוענק לך על ידי מאן דהוא זולת החברה, לרבות חברה בת ו/או חברה קשורה של החברה (כהגדרת מונחים אלו בחוק ניירות ערך) ו/או חברה אחרת המצויה בקשר עסקי עם החברה או לקראת קשר עסקי כאמור, בגין אותו אירוע. למען הסר ספק יובהר, כי סכום השיפוי המרבי יחול בנוסף ומעבר לסכום שישולם (אם וככל שישולם) במסגרת ביטוח ו/או שיפוי כאמור, בכפוף לכך כי לא ישולם לך כפל פיצוי בגין חבות או הוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל.

1.5. בהתאם לכך, היה והסכום ששולם לך בפועל על ידי גורם כלשהו (להוציא החברה) כיסה במלואו את סכום החבות או ההוצאה כאמור בסעיף 1 לעיל שהוטל עליך, קודם ששולמו לך או לאחר ששולמו לך סכומים על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, לא תהיה זכאי לתשלום נוסף מהחברה. בנוסף, היה והסכום ששולם לך בפועל כאמור לעיל, לא כיסה במלואו את סכום החיוב הכספי שהוטל עליך, והנך זכאי לשיפוי בהתאם לתנאי כתב התחייבות לשיפוי זה, תשפה אותך החברה ביתרת הסכום שלא כוסה, ובלבד שלא יעלה על סכום השיפוי המרבי, בכפוף לכך שהיה ותשולם לך יתרת הסכום ממקור כלשהו (להוציא החברה) לאחר תשלום יתרת הסכום על ידי החברה כאמור לעיל, תשיב לחברה את כל הכספים אשר שולמו לך על ידה.

1.6. **<u>תשלומי סכומים במסגרת השיפוי</u>**

1.6.1. עם בקשתך לביצוע תשלום סכום כלשהו בקשר לאירוע מזכה אשר בגינו הוטל עליך חיוב או הוצאה עקב פעולה או מחדל שעשית (או שעשית לכאורה) ואשר בגינה נמצאת זכאי לשיפוי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, תנקוט החברה בכל

הפעולות הנחוצות על פי דין לתשלומו, תפעל להסדרתו של כל אישור שיידרש בקשר לכך ותשלמו ללא כל עיכוב מצידה.

1.6.2. עם קרות אירוע אשר בגינו תהיה זכאי לשיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל, לפי בקשתך בכתב, תעמיד החברה לרשותך, מעת לעת, את הכספים הדרושים לכיסוי הוצאות סבירות הקשורות לאירוע. במקרה בו העמידה החברה לרשותך עורך דין, תשלם היא, ישירות לעורך הדין, את הוצאותיו ושכר טרחתו.

1.6.3. לפי בקשתך, תשלם לך החברה כמקדמה סכום (או סכומים) הדרוש לכיסוי הוצאות סבירות שבהן תעמוד, לרבות שכר טרחת עורך דין ולרבות בקשר להליכי חקירה, ואשר לגביהן אתה זכאי לשיפוי על פי כתב התחייבות זה. סכומי המקדמה יוסכמו בין נושא המשרה והחברה.

1.6.4. יצוין כי לכל תשלום שישולם לפי כתב התחייבות זו יתווסף מס ערך מוסף או כל מס או היטל אחר, אם יחול.

1.6.5. כל תשלום שעל החברה לשלם לפי כתב התחייבות זה ישולם על ידה תוך 7 ימים מיום שיידרש.

1.6.6. במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב התחייבות לשיפוי זה בקשר להליך כאמור ולאחר מכן יתברר שאינך זכאי לשיפוי מאת החברה על אותם סכומים, יחולו הוראות סעיף 1.8 להלן.

1.7. **<u>תנאי השיפוי</u>**

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, השיפוי שיינתן לך על פי כתב התחייבות לשיפוי זה כפוף לתנאים שלהלן:

1.7.1. אתה תודיע לחברה בכתב על כל הליך משפטי, לרבות תביעה ו/או הליך מנהלי ו/או הליך בוררות ו/או חקירה בידי רשות מוסמכת לנהל חקירה או הליך, שייפתחו נגדך בקשר עם אירוע מזכה, וכן תודיע על כל התראה בכתב או כל חשש או איום שהליך משפטי כאמור ייפתח כנגדך שבגינו עשוי לחול השיפוי (להלן, ביחד ולחוד: "**ההליך**"), וזאת במהירות הראויה לאחר שייוודע לך לראשונה על כך ובמועד שיותיר זמן סביר לתגובה לאותו הליך, כנדרש על פי כל דין, ותעביר לחברה, או אל מי שהיא תודיע לך, ללא דיחוי כל מסמך שיימסר לך בקשר לאותו הליך (להלן: "**הודעת השיפוי**").

כמו כן, עליך ליידע את החברה באופן שוטף לגבי אירועים שיש לגביהם חשש, כי יביאו לנקיטת הליך נגדך.

1.7.2. אי מסירת הודעת השיפוי בהתאם לאמור לעיל או עיכוב במסירתה לא תשחרר את החברה מהתחייבויותיה על פי כתב שיפוי זה, למעט במקרה שבו אי מסירת או עיכוב במסירת הודעת השיפוי כאמור תפגע מבחינה מהותית בזכויותיה של החברה להתגונן בשמה (במקרה שגם היא תתבע באותו הליך) ו/או בשמך כנגד התביעה.

1.7.3. בכפוף לכך שעניינו של ההליך הוא באירוע מזכה, בכפוף לכך שהדבר אינו סותר את הוראות הדין הרלוונטיות ואת תנאי פוליסת ביטוח אחריות נושאי משרה של החברה ובכפוף להתקיימות כל התנאים המצטברים הבאים: (א) החברה הודיעה תוך 45 ימים ממועד קבלת ההודעה כאמור בסעיף 1.7.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר - אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), כי היא תשפה אותך בהתאם לאמור בכתב זה; (ב) ההליך כנגדך יכלול אך ורק תביעה לפיצויים כספיים, החברה תהיה זכאית, אך לא חייבת, לקחת על עצמה את הטיפול בהליך ו/או למסור את הטיפול בהליך לכל עורך דין שהחברה תבחר לצורך זה (להלן: "**עורך הדין של החברה**"), פרט לעורך דין אשר לא יהא מקובל עליך מסיבות סבירות ובמקרה כזה, ייקבעו זהות עורך הדין המטפל ותנאי שכרו, בהסכמת החברה אשר חייבת להינתן מראש ובכתב.

1.7.4. לפי בקשת החברה, תחתום על כל מסמך שיסמיך את החברה ו/או עורך-דין של החברה, לטפל בשמך בהגנתך בהליך ולייצג אותך בכל הקשור בכך, בהתאם לאמור לעיל.

1.7.5. למען הסר ספק, בין אם החברה תפעל לפי המפורט בסעיף 1.7.3 לעיל ובין אם לאו, היא תדאג לכיסוי כל ההוצאות והתשלומים האחרים למיניהן האמורים בסעיף 1 לעיל, באופן שאתה לא תידרש לשלמם או לממנם בעצמך, בהתאם להוראות כתב זה, והכל כפוף לאמור בסעיף 1.4.1 לעיל.

עורך הדין של החברה יפעל ויהיה חייב חובת נאמנות לחברה ולך. מקום שייווצר (לדעתך או לדעת החברה או לדעת עורך הדין של החברה) ניגוד עניינים או חשש לניגוד עניינים בינך לבין החברה, תודיע על כך לחברה או החברה תודיע לך על כך או יודיע לך על כך עורך הדין של החברה, לפי העניין, ואתה תהיה רשאי למנות עורך דין אחר מטעמך (להלן: "**עורך הדין האחר**"), והוראות כתב התחייבות לשיפוי זה יחולו על הוצאות שיהיו לך בגין מינוי עורך דין כאמור.

1.7.6. על אף האמור בסעיף זה, אם פוליסת ביטוח הדירקטורים ונושאי המשרה בחברה תחול על אותו עניין, אתה והחברה תנהגו בהתאם להוראות הפוליסה בכל הקשור בחילוקי דעות עם המבטח בדבר זהות הפרקליט המייצג, אם הוראות הפוליסה יחייבו זאת, באופן שמסירת הטיפול לפרקליט המייצג האחר לא תאפשר למבטח להשתחרר מחובתו לפי הפוליסה או להקטינה בדרך כלשהי, והוראות הפוליסה יגברו בענין זה על כל סיכום שבין נושא המשרה והחברה. אולם, החברה תעשה כל מאמץ סביר, במסגרת אפשרויותיו על פי הפוליסה, לכבד את רצון נושא המשרה. עליך לשתף פעולה עם החברה ו/או כל עורך-דין של החברה וכן לקיים את כל הוראות המבטחים על פי כל פוליסה לאחריות דירקטורים ונושאי משרה שהחברה ו/או אתה תתקשרו בה, מעת לעת, בקשר עם התגוננות בהליך, בכל דרך סבירה כפי שיידרש על ידי מי מהם במסגרת טיפולם בקשר לאותו הליך, ובכלל זה (אך לא רק) העברת מסמכים רלוונטיים, מתן תצהירים וכיוצא באלו, ובלבד שהחברה או חברת הביטוח, לפי העניין, תדאג לכיסוי כל ההוצאות שתהיינה כרוכות בכך באופן שלא תידרש לשלמן או לממנן בעצמך. אם תמנה עורך דין

אחר, בהתאם להוראות כתב זה, תדווח אתה ועורך הדין האחר באופן שוטף לחברה על כל השתלשלות, ופעילות תוך היוועצות עם החברה ויועציה, והכל תוך שמירה ובהתחשב בצרכי החברה.

1.7.7. הינך מתחייב לעשות ככל יכולתך, במסגרת הדין, כדי להקטין ככל האפשר את סכום השיפוי לו הינך זכאי.

1.7.8. שום ויתור, שיהוי, הימנעות מפעולה או מתן אורכה על ידי החברה או על ידך, לא יפורשו בשום נסיבות כויתור על זכויותיך על פי כתב שיפוי זה ועל פי כל דין, ולא ימנעו מהחברה או ממך מלנקוט בכל הצעדים המשפטיים והאחרים הדרושים לשם מימוש זכיותיך כאמור.

1.7.9. החברה ו/או עורך הדין של החברה ימסרו לך דיווח שוטף על התקדמות ההליך הנוגע אליך וייוועצו עמך בקשר עם ניהולו, ככל שהדבר אפשרי.

1.7.10. החברה ו/או עורך הדין של החברה יהיו זכאים לפעול במסגרת הטיפול האמור באופן בלעדי ולהביא הליך כאמור לידי סיום, הכול כפי שייראו לנכון, ובלבד שאם תחלוק על אופן ניהול ההליך, תהיה רשאי להעביר את ניהולו לטיפולו של עורך דין אחר שייבחר על ידך, הכל בכפוף להוראות סעיף 1.7.12 להלן. למען הסר ספק, מובהר כי החברה ו/או עורך הדין של החברה לא יהיו רשאים, במסגרת הליך כלשהו, להודות בשמך (בין בפני בית משפט או רשות מוסמכת ובין במסגרת הסדר פשרה) בקיום איזה מהאירועים שאינם ברי שיפוי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה ו/או על פי הדין, אלא בהסכמתך. יחד עם זאת, אין באמור כדי למנוע מהחברה ו/או מעורך הדין של החברה (בכפוף לאישורה של החברה), להגיע לפשרה ו/או להסדר כספי עם תובע בהליך אזרחי ללא קבלת הסכמתך, ובלבד שלא יהיה בכך כדי להודות בשמך בקיום איזה מהאירועים שאינם ברי שיפוי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה ו/או על פי הדין ו/או להטיל חבות כספית נוספת, אשר אינה מכוסה במסגרת כתב התחייבות לשיפוי זה ו/או במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה שיירכש על ידי החברה ו/או חברה בת ו/או חברה קשורה שלה, מעת לעת. במקרה שהחברה תבחר להביא לסיום ההליך הנ"ל בדרך של בוררות בקשר לחיוב כספי, היא תהיה רשאית לעשות כן ללא קבלת הסכמתך, ובלבד שיוסרו במלואם התביעה נגדך ו/או האיום בתביעה נגדך. על אף האמור לעיל, החברה לא תהיה רשאית להביא לסיום את ההליך הנ"ל בדרך של פשרה ו/או הסדר ו/או להביא את המחלוקת נשוא ההליך הנ"ל להכרעה בדרך של בוררות או פישור או גישור, במקרים של אישומים פליליים נגדך, אלא אם תיתן לכך את הסכמתך מראש ובכתב. אתה תוכל לסרב ליתן את הסכמתך האמורה בפסקה זו לפי שיקול דעתך הבלעדי ומבלי שתידרש לנמק את אי-הסכמתך.

1.7.11. לא תינתן הסכמה על ידך להתדיין בבוררות מבלי לקבל לכך את הסכמת החברה בכתב ומראש, ובמידה ויהיה צורך בהסכמת המבטח, אזי התקבלה גם הסכמת המבטח של פוליסת ביטוח נושאי המשרה.

החברה לא תסכים לעריכת פשרה אלא אם הסכם הפשרה לא יחשוף את החברה ו/או את נושא המשרה לתביעות נוספות מצד התובע או התובעים וכן כי לא יהיה בהסכם משום הודאה או הכרה באחריות נושאי המשרה לעילות נשוא ההליך, למעט בהתאם ובכפוף לאמור בסעיף 1.7.10 לעיל. החברה תביא לידיעת נושא המשרה את פרטי הסכם הפשרה. במקרה בו תתעורר מחלוקת בין החברה לבין נושא או נושאי משרה בשאלה אם הסכם הפשרה עונה על הוראות סעיף זה, תובא המחלוקת להכרעה מהירה בפני בורר שיתמנה על פי דרישת החברה או נושא משרה. הבורר יתמנה בהסכמת הצדדים תוך 7 ימים מיום דרישת אחד הצדדים למסירת המחלוקת להכרעת בורר ואם לא הושגה הסכמת הצדדים בקשר לזהות הבורר תקבע זהות הבורר (שיהיה שופט בית המשפט המחוזי בדימוס או שופט בית המשפט העליון בדימוס) ע"י יו"ר לשכת עורכי הדין בישראל. החברה תישא בהוצאות הבוררות לרבות שכר טרחת עורכי הדין, אלא אם הבורר יקבע בהחלטתו כי נושא המשרה עשה שימוש בהליכי בוררות שלא בתום לב.

החברה לא תהיה חייבת לשפות אותך על פי כתב התחייבות לשיפוי זה בגין כל סכום שישולם על ידך בעקבות פשרה או על פי פסיקת בורר בהליך בוררות או על פי תנאי הסדר פשרה שהושג בתביעה או הסדר כמשמעות המונח בסעיף 54א לחוק ניירות ערך או הליך אחר, אם לא ניתנה הסכמתה של החברה להליך הבוררות או להסדר הפשרה או לכל הליך או הסדר אחר כאמור, מראש ובכתב, ואולם, החברה לא תמנע מלתת את הסכמתה כאמור אלא מטעמים סבירים.

1.7.12. כמו כן, השיפוי לא יחול במקרה של הודאתך באישום פלילי בעבירה שאינה דורשת הוכחת מחשבה פלילית או בהליך מנהלי כהגדרתו לעיל, אלא אם הודאתך קיבלה את הסכמת החברה לכך בכתב ומראש. במידה ובתוך 10 ימים מיום שקיבלה החברה את הודעתך כאמור בסעיף 1.7.1 לעיל (או תקופה קצרה יותר אם הדבר נדרש לצורך הגשת כתב הגנתך או תגובתך להליך), לא תיטול על עצמה החברה את הטיפול בהגנתך בהליך המשפטי כאמור ו/או אם אתה תתנגד לייצוגך על ידי עורך הדין של החברה מטעמים סבירים ובכלל זה מחשש לניגוד עניינים (אותם תעלה על הכתב), אתה תהא רשאי למסור את ייצוגך לעורך הדין האחר שיבחר על ידך ואשר יהיה מקובל על החברה, ובכפוף לסיווג האירוע אשר בגינו יחול עליך חיוב או תוטל עליך הוצאה עקב כל פעולה או מחדל שעשית כאירוע מזכה, יחולו הוראות כתב התחייבות לשיפוי זה על הוצאות סבירות שתישא בתום לב בגין מינוי עורך דין כאמור, בהתחשב בסוג ומאפייני ההליך, ובלבד שסכום שכר הטרחה יהיה טעון את אישור של ועדת הביקורת של החברה שתבחן את סבירותו ותינתן לך אפשרות להופיע ולטעון בפני ועדת הביקורת. מוסכם כי שכר הטרחה אשר סוכם עם פרקליט החברה ייחשב כבסיס סביר לבחינת שכר טרחת הפרקליט האחר. ועדת הביקורת תנמק את החלטתה. אתה תהא רשאי לערער על החלטת ועדת הביקורת בפני הדירקטוריון וכן תינתן לך אפשרות להופיע ולטעון בפני הדירקטוריון. לא אישרה החברה את מלוא סכום שכר הטרחה המבוקש, והחלטת שלא לוותר על שירותיו של עורך הדין, תהיה

זכאי לקבל מהחברה את סכום שכר הטרחה אשר אושר על ידי החברה, והיתרה תשולם על ידך.

1.8. **<u>התחייבויות בגין פעולה או מחדל בתוקף פעילות במסגרת תאגיד קשור</u>**

לעניין התחייבות החברה לשיפוי בגין פעולה או מחדל שעשית או שתעשה בתוקף כהונתך מטעם החברה או על פי בקשתה כדירקטור בחברה אחרת שהחברה מחזיקה בה מניות (להלן ביחד ולחוד: "**התאגיד הקשור**") יחולו גם ההוראות הבאות:

1.8.1. החברה לא תידרש לשלם על פי כתב התחייבות לשיפוי זה סכומים אשר אתה תהיה זכאי לקבל ותקבל בפועל מהתאגיד הקשור במסגרת פוליסת ביטוח שנערכה על ידי התאגיד הקשור ו/או על פי התחייבות מראש לשיפוי או על פי היתר לשיפוי שניתנו על ידי התאגיד הקשור. במקרה כאמור ינתן השיפוי מהחברה לגבי ההפרש שבין סכום החבות ו/או ההוצאה שהינה בת שיפוי כאמור בסעיף 1 לעיל, לבין הסכום שהתקבל מהתאגיד האחר באותו ענין ובלבד שהחברה תשלם תחילה את סכום ההפרש (ככל שיהיה כזה) בין סכום השיפוי שעל החברה לשלם לנושא המשרה על פי כתב זה לבין סכום השיפוי שיהיה זכאי לקבל מהתאגיד הקשור, כאמור לעיל.

1.8.2. אם דרישתך לקבלת שיפוי ו/או כיסוי ביטוחי בגין פעולה או מחדל שעשית בתוקף כהונתך כדירקטור בתאגיד הקשור והעשוי להיות בר שיפוי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, תידחה על ידי התאגיד הקשור או חברת הביטוח של התאגיד הקשור, לפי העניין, תשלם לך החברה על פי כתב התחייבות לשיפוי זה סכומים להם תהיה זכאי על פי כתב התחייבות לשיפוי זה, אם תהיה זכאי לסכומים אלו, ואתה תמחה לחברה את זכויותיך לקבלת סכומים מהתאגיד הקשור ו/או על פי פוליסת הביטוח של התאגיד הקשור ותסמיך את החברה לגבות סכומים אלו בשמך ככל שהסמכה שכזו תידרש לקיום הוראות סעיף זה, תוך שתבצע את כל הנחוץ כדי שההמחאה תהיה תקפה והחברה תוכל לממשה. לעניין זה הנך מתחייב לשתף פעולה עם החברה באופן סביר במסגרת פעילות החברה לגבות סכומים אלו בשמך, ובכלל זה לחתום על כל מסמך שיידרש על ידי החברה לצורך המחאת זכויותיך האמורות, הסמכת החברה לגבות את הסכומים האמורים בשמך, מתן תצהיר, עדות וכל היוצא באלו.

1.8.3. למען הסר ספק מובהר כי אין בכתב התחייבות לשיפוי זה בכדי להעניק לתאגיד הקשור ו/או לכל צד שלישי אחר זכויות כלשהן כלפי החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, זכות לתבוע ו/או לדרוש תשלום כלשהו מהחברה כהשתתפות בשיפוי ו/או בכיסוי הביטוחי שינתן לך על ידי התאגיד הקשור בגין פעולה או מחדל שעשית בתוקף תפקידך בתאגיד החייב.

1.9. **<u>החזרת סכומי שיפוי</u>**

במקרה שהחברה תשלם לך או במקומך סכומים כלשהם במסגרת כתב התחייבות לשיפוי זה בקשר להליך כאמור, ולאחר מכן יתברר ש: (א) שולמו לך כספים על ידי חברת ביטוח כאמור בסעיף 1.5 לעיל; (ב) ששולמו לך כספים במסגרת שיפוי שניתן מאת גורם כלשהו (לרבות על ידי

חברה קשורה או חברה בת, ולהוציא החברה), ואשר כיסו באופן מלא או חלקי את החיוב הכספי או את ההוצאה שהוטלה עליך - יחשבו סכומים אלה ששולמו לך על ידי החברה כהלוואה שניתנה לך על ידה, אשר תישא, מעת העמדתה ועד להשבתה, הפרשי הצמדה למדד וכן תישא ריבית בשיעור המזערי כפי שיקבע מעת לעת על פי דין על מנת שלא תהווה בידי מקבל ההלוואה הטבה חייבת במס, ויהיה עליך להחזיר את הסכומים הנ"ל לחברה, בצירוף מע"מ בגין הריבית, לכשתידרש בכתב על ידה לעשות כן ולפי הסדר תשלומים שהחברה תקבע, ובלבד שתחזירם לא יאוחר משישה חודשים מאותו מועד בו יתברר שאינך זכאי לשיפוי.

בוטל החיוב שבגינו שולם הסכום או שסכומו פחת מכל סיבה שהיא - תמחה את מלוא זכויותיך להשבה של הסכום מאת התובע בהליך ותעשה את כל הנחוץ כדי שהמחאה זו תהיה תקפה וכדי שהחברה תוכל לממשה, ומשעשית כן, תהיה פטור מהחזרת הסכום שהזכות להשבתו הומחתה לחברה. לא עשית כן, תהיה חייב להחזיר לחברה את הסכום או את חלקו, לפי העניין, בצירוף הפרשי הצמדה וריבית בשיעורים ולתקופה שתהיה זכאי להחזר הסכום מאת התובע.

1.10. **<u>העמדת בטחונות לטובת המבטח</u>**

על אף האמור בכתב שיפוי זה לעיל והיות וכמפורט בסעיף 1.4 לעיל תשלומי החברה יהוו "רובד נוסף" מעבר לתגמולי הביטוח שישולמו לך על ידי המבטח, ככל שאלה ישולמו, הרי שבכל אירוע בו תהיה עשוי להיות זכאי לשיפוי, בו תידרש להוציא הוצאות ותשלומים שונים הכרוכים בטיפול בהליכים משפטיים המתנהלים נגדך והקשורים באותו אירוע, תפנה ראשית למבטח לצורך קבלת הכספים הדרושים לכיסוי ההוצאות והתשלומים האמורים. לצורך כך מתחייבת החברה בזאת להעמיד לטובת המבטח את כל הביטחונות הנדרשים על ידי המבטח, ככל שיידרשו, לצורך קבלת הכספים האמורים, ובלבד שגובה הביטחונות האמורים לא יעלה על סכום השיפוי המרבי, כהגדרתו לעיל.

במידה ובשלב מאוחר יותר יתברר שאינך זכאי לכספים אותם תקבל, ככל שתקבל, מהמבטח, תידרש להחזיר לו את הכספים האמורים מיידית על מנת להביא לשחרור הביטחונות שהעמידה החברה לטובת המבטח. במידה ולא תעשה כן, יראו בביטחונות, שהועמדו על ידי החברה למבטח ומומשו על ידו, כהלוואה אשר יחולו עליה תנאים כמפורט בסעיף 1.9 לעיל, בשינויים המחויבים.

1.11. **<u>תקופת השיפוי</u>**

התחייבויות החברה לפי כתב התחייבות לשיפוי זה תעמודנה לזכותך ו/או לזכות עיזבונך (חו"ח), יורשיך וחליפים אחרים שלך על פי דין, החל ממועד חתימתך על כתב שיפוי זה, וזאת גם לאחר סיום כהונתך ו/או העסקתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה, לפי המקרה, בתפקיד בו כיהנת לפי בקשת החברה, ובלבד שהפעולות או המחדלים שבוצעו על ידך, אשר נכנסו לגדר אירוע מזכה ואשר בגינן יינתן השיפוי נעשו ו/או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה ו/או העסקתך כנושא משרה בחברה ו/או בחברות בנות ו/או בחברות קשורות של החברה, לפי העניין, בתפקיד בו כיהנת על פי בקשת החברה. כן מובהר כי התחייבויות החברה לפי כתב זה יחולו גם ביחס לאירועים שאירעו טרם חתימה כתב שיפוי זה.

2. **<u>כללי</u>**

2.1. חרף נוסחן בלשון עבר של החיובים או ההוצאות אשר יחולו כתוצאה מהפעולות או המחדלים אשר בגינן התחייבה החברה מראש לשפות אותך כמפורט בסעיף 1.1.1 - 1.1.5 לעיל, הרי שבכפוף לסעיף 1.11 לעיל, הוראות כתב התחייבות לשיפוי זה יחולו ויפורשו על דרך ההרחבה גם על הפעולות או המחדלים שיתרחשו בעתיד.

2.2. כתב התחייבות זה כפוף לכל דין ולמסמכי ההתאגדות של החברה. מבלי לגרוע מן האמור בכתב התחייבות לשיפוי זה, מובהר כי שיפוי יינתן רק בגין חיוב שהדין יתיר לשפות בגינו במועד השיפוי. במקרה של סתירה (שאינה ניתנת לישוב) בין הוראה כלשהי בכתב התחייבות לשיפוי זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה בגדרי אותה סתירה, ומכל מקום לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של שאר הוראות כתב התחייבות לשיפוי זה.

2.3. אין בכתב התחייבות לשיפוי זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה ליתן לך שיפוי או שיפויים נוספים ומיוחדים ובלבד שלא יהא בכך כדי לגרוע או לפגוע בהתחייבויות השיפוי נשוא כתב התחייבות לשיפוי זה.

2.4. היה ולצורך מתן תוקף לאיזו מן ההתחייבויות האמורות לעיל יידרשו מעשה, החלטה, אישור או הליך נוסף או אחר כלשהו, מתחייבת החברה לגרום לעשייתם ו/או לקבלתם, לפי העניין, באופן שיאפשר לה קיום מלוא חיוביה כאמור לעיל, כל עוד הדבר אינו נוגד את הדין.

2.5. כתב התחייבות לשיפוי זה ייכנס לתוקף עם חתימתך על עותק הימנו במקום המיועד לכך, ומסירת העותק החתום לידי החברה.

2.6. אין בכתב התחייבות זה כדי לבטל, לפגוע או לגרוע מהתחייבויות החברה על פי כתבי ההתחייבות שניתנו לנושאי המשרה לפני כניסתו לתוקף של כתב ההתחייבות הנוכחי, ככל שההתחייבויות כאמור תקפות לפי דין, ובלבד שהחברה לא תחויב לשפות את נושאי המשרה פעמיים בגין אותו אירוע, לפי ההתחייבות הקודמת (אם וככל שתהיה בתוקף) וגם לפי כתב התחייבות זה. מובהר בזה כי בכל מקרה שניתן יהיה לשפות את נושא המשרה, על פי דין, הן על פי כתב התחייבות זה והן על פי התחייבות קודמת של החברה, תפעל החברה על פי ההוראה, באיזה מכתבי ההתחייבות, המטיבה עם נושאי המשרה.

2.7. אין בכתב התחייבות זה כדי להגביל את החברה או למנוע ממנה להגדיל את סכום השיפוי המרבי בשל האירועים המזכים נשוא כתב התחייבות לשיפוי זה, בין מחמת שסכומי הביטוח על פי פוליסת ביטוח נושאי המשרה יוקטנו, בין מחמת שהחברה לא תוכל להשיג ביטוח נושאי משרה שיכסה את האירועים נשוא השיפוי בתנאים סבירים ובין מכל סיבה אחרת, ובלבד שהחלטה כאמור תתקבל בכפוף להוראות הקבועות בחוק החברות ובכפוף לתקנון החברה (וככל שידרש - בכפוף לשינויו).

בנוסף, אין באמור בכתב התחייבות לשיפוי זה בכדי למנוע מהחברה ליתן לנושאי המשרה בחברה (בעבר, בהווה או בעתיד), כתבי שיפוי נוספים ו/או להגדיל את סכום השיפוי על פי כתב זה ולא לנקוט בכל פעולה אחרת בהקשרם, הכל בכפוף לקבלת כל האישורים הנדרשים על פי דין ובכפוף לתקנון החברה (וככל שידרש - בכפוף לשינויו).

2.8. למניעת ספיקות נקבע בזאת, כי כתב התחייבות לשיפוי זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' כלשהו, לרבות מבטח כלשהו, ואינו ניתן להמחאה. כמו כן, ככל שמבטח ידרוש את השתתפות החברה בתשלום, אשר לו מחויב המבטח על פי הפוליסה שנחתמה עימו, החברה לא תהיה חייבת להשתתף בתשלום כאמור (למעט ההשתתפות העצמית על פי תנאי הפוליסה כפי שתהיה).

2.9. כתב ההתחייבות לשיפוי יפורש בהרחבה ובאופן המיועד לקיים את הוראותיו, ככל המותר על פי דין, לשם התכלית שלה נועדו.

2.10. הנספח לכתב התחייבות לשיפוי זה מהווה חלק בלתי נפרד הימנו.

2.11. הדין החל על כתב שיפוי זה הינו הדין הישראלי, ולבית המשפט המוסמך בתל-אביב יפו מסורה הסמכות הבלעדית לדון במחלוקות שינבעו מכתב שיפוי זה אלא אם מינו הצדדים בורר על פי כתב זה. האמור בעניין סמכות שיפוט בלעדית לא יחול במקרה של תביעה על פי כתב זה במסגרת הודעת צד שלישי.

בכבוד רב,

קונטיניואל בע"מ

אני מאשר קבלת כתב התחייבות לשיפוי זה ומאשר את הסכמתי לכל התנאים הכלולים בו.

_____ _____

שם נושא המשרה חתימת נושא המשרה

תאריך: _____, שנת _____

נספח לכתב התחייבות לשיפוי

בכפוף להוראות הדין, להלן האירועים שבקרותם יינתן שיפוי בגין החיוב:

1. הצעות ו/או הנפקות ו/או מכירות ו/או רישום למסחר ו/או מחיקה מהמסחר של ניירות ערך על ידי החברה ו/או על ידי חברה בת ו/או על ידי חברה קשורה של החברה ו/או על ידי בעלי מניות בחברה, לציבור ו/או שלא לציבור, בישראל ומחוץ לישראל (בפרט, אך מבלי לגרוע, על רקע אפשרות של גיוס הון בחו"ל על ידי החברה), לרבות הצעת ניירות ערך על פי תשקיף, הצעת ניירות ערך לגופים מוסדיים, הצעה פרטית, הצעה ו/או מכירה של ניירות ערך בדרך אחרת כלשהיא, רכישה עצמית של ניירות ערך על ידי החברה או ו/או על ידי חברה בת ו/או על ידי חברה קשורה של החברה ו/או על ידי בעלי מניות בחברה, הצעת רכש והליכים אחרים, לרבות חוות דעת דירקטוריון החברה לניצעים בהצעת רכש, בדבר כדאיותה של הצעת רכש מיוחדת בהתאם לסעיף 329 לחוק החברות, או הימנעות ממתן חוות דעת כאמור.

2. אירוע הנובע מהיותה של החברה חברה ציבורית ו/או תאגיד מדווח ו/או הנובע מכך שמניותיה הוצעו לציבור או הנובע מכך שמניותיה נסחרות בבורסה.

3. פעולות ו/או החלטות בקשר עם הכנתם, עריכתם, אישורם או חתימתם של דוחות כספיים, דוחות כספיים ביניים, דוחות שנתיים, דוחות תקופתיים ורבעוניים, לרבות מתן הערכה בקשר עם אפקטיביות הבקרה הפנימית (ISOX), צירוף דוחות של חברות כלולות, קבלת החלטות בדבר הפעלת כללים חשבונאיים, פעולות הקשורות להליך אימוץ של דיווח כספי לפי תקני דיווח כספי בינלאומיים (IFRS), אימוץ ו/או אימוץ מוקדם של תקני IFRS, הצגה מחדש בדוחות הכספיים, הסתמכות על אומדנים, הערכות שווי, שמאויות והערכות חשבונאיות (בין היתר לצרכי IFRS), תכניות עבודה עסקיות או תחזיות בקשר עם החברה ו/או חברות מאוחדות ו/או כלולות, דוחות סיכונים, דוחות אחריות תאגידית ו/או דוחות או גילויים אחרים המפורסמים לציבור, מעת לעת.

4. פעולות בקשר לנושאים שהיו טעונים גילוי בדיווחים ואשר לא ניתן להם גילוי כנדרש על פי דין. השיפוי מותנה בכך שמיד לאחר שהגיע לידיעתך דבר קיומו של דיווח חסר או מטעה תמסור על כך הודעה כנדרש על פי דין.

5. פעולות בקשר לדיווחים ו/או להודעות המוגשות על ידי החברה על פי כל דין, לרבות, ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, על פי חוק החברות ו/או על פי חוק ניירות ערך ו/או על פי התקנות שהותקנו מכוחם ו/או על פי הוראות ו/או הנחיות של רשות ניירות ערך ו/או על פי חוקים ותקנות הדנים בנושאים דומים מחוץ לישראל, או על פי כללים או הנחיות הנהוגים בבורסה בישראל ו/או מחוצה לה ו/או הימנעות מהגשת דיווח או הודעה כאמור. כל תביעה ו/או דרישה ביחס לאי גילוי או כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, או בקשר לגילוי מוטעה או לקוי של מידע כאמור, לרבות בדיווח, לצדדים שלישיים ובכלל זה למחזיקי ניירות ערך של החברה, או למחזיקי ניירות ערך בכח, לרבות בכל הנוגע להנפקה ,הקצאה, חלוקה, רכישה, החזקה או זיקה לניירות ערך של החברה או כל פעילות השקעה אחרת המערבת או המושפעת מניירות הערך של החברה, ולרבות ביחס לכל אירוע כאמור בסעיף 1 לעיל ו/או בכל עניין אחר שהוגש לגביו דיווח ו/או שיש להגיש לגביו דיווח לפי דין.

לענין זה, "דיווח" – לרבות כל מתן חוות דעת, דיווחים מיידיים, דוחות כספיים, דוחות תקופתיים, דוחות מידיים או נתונים ודוחות המפורסמים לציבור או לכל רשות מוסמכת בארץ או בחו"ל (לרבות רשויות המס, רשות ניירות ערך וכו') ו/או שעל החברה ו/או שעל נושא המשרה למסור על פי כל דין.

6. כל תביעה ודרישה מצד מחזיקי ניירות ערך של החברה, ובכללם בעלי מניות בחברה, לרבות מחזיקי ניירות ערך (לרבות מניות) עתידיים של החברה או נושים של החברה, בגין הפרה של דיני החברות, דיני ניירות ערך או כל דין אחר המקנה להם עילת תביעה.

7. העברת מידע הנדרש או המותר להעברה על פי דין לבעל עניין בחברה.

8. עסקה בכלל, לרבות עסקה חריגה ופעולה, לרבות פעולה מהותית, כהגדרתן בסעיף 1 לחוק החברות, בין בתחומי פעילות החברה במדינת ישראל או בחו"ל, לרבות בתחום הנדל"ן ו/או הבנייה ו/או בתחום ייצור, קנייה ומכירה של חומרי גלם, ובין שאינה בתחום פעילות החברה, בפרט, בין שהינה במהלך העסקים הרגיל ובין שאינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכלל זה, אך לא רק, מכירה, השכרה, העברה, או רכישה של נכסים, זכויות או חיובים (לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, טובין, מקרקעין, ניירות ערך, זכויות, או מתן או קבלת זכות בכל אחד מהם), משא ומתן להתקשרות בעסקה, התחייבויות בעל פה ובכתב, חתימה על הסכמים ו/או מסמכים אחרים וכן קבלת ו/או מתן אופציה למכירה, השכרה, העברה או רכישה של נכסים, זכויות או התחייבויות כאמור, שעבוד נכסים והתחייבויות ומתן או קבלת ביטחונות ובכלל זה התקשרויות בהסכמי מימון עם בנקים ו/או גורמים פיננסיים אחרים לצורך מימון עסקאות או התקשרויות, ניהול נדל"ן מכל סוג ולכל מטרה וכל פעולה הקשורה בכך, לרבות ניהול משא ומתן בקשר לרכישת הנדל"ן, הקמתו, הפעלתו ומכירתו וכל עניין אחר הקשור בכל האמור לעיל, במישרין או בעקיפין, בישראל ומחוץ לישראל, והכול בין אם יושלמו העסקאות ו/או הפעולות כאמור ובין אם לא יושלמו מכל סיבה שהיא.

9. הפעלת שיקול דעת באישור עסקאות עם בעלי עניין, כמפורט בפרק חמישי לחלק שישי בחוק החברות.

10. אירועים אשר השפיעו או אשר עלולים היו להשפיע על רווחיות החברה ו/או על חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה, או על חברות אחרות או על רכושן או על זכויותיהן או בהתחייבויותיהן.

11. פעולה או מחדל בקשר עם תחומי פעילותה של החברה, ובכלל זה ייזום, תכנון, פיקוח, הקמה, השכרה וניהול של נכסי נדל"ן, בניה, ייצור קניה ומכירה של חומרי גלם, וכל פעולה נוספת הקשורה ו/או נלווית לאיזו מהפעולות הנ"ל, וכן בקשר תחומי פעילות נוספים, ראשיים או משניים, של החברה, לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, באירועים הקשורים בטענות, דרישות ו/או תביעות של לקוחות ו/או צרכנים בקשר או בנוגע לפגם במוצר של החברה, לרבות אך לא רק, בקשר לטיב ו/או לאיכות המוצרים.

12. אירועים הקשורים לביצוע השקעות בתאגידים כלשהם, לרבות שלב קודם להתקשרות, אחרי שלב ההתקשרות ולרבות בשלב המעקב, לצורך התקשרות בעסקה, ביצועה, פיתוחה, מעקב ופיקוח עליה וכן פעולות שנעשות בשם החברה כדירקטור, נושא משרה, עובד או משקיף בדירקטוריון החברה בו מבוצעת ההשקעה.

13. פעולות הקשורות בכספים ובכלל זה ביצוע השקעות פיננסיות, פעולות של הגנות פיננסיות (בין היתר, על רקע פעילות החברה במדינות שונות עם מטבעות שונים), התקשרויות עם מוסדות פיננסיים, מלווים או נושים או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם.

14. כל תביעה או דרישה בקשר עם אירוע שהשפיעו או עשויים להשפיע באופן מהותי על רכוש החברה, זכויותיה, התחייבויותיה או רווחיותה.

15. פעולה בניגוד לחוק ההגבלים העסקיים, ו/או כל חוק שיבוא במקומו מעת לעת, לרבות הסדר כובל.

16. אירועים הקשורים בבטיחות בעבודה, פגיעות בעבודה ואיכות הבנייה, לרבות כל תביעה או דרישה המוגשות בידי צד שלישי בגין מוות, חבלה גופנית או נזק לרכוש או לנכס אישי לרבות אובדן השימוש בו במהלך כל פעולה או מחדל המיוחסים לחברה, או בהתאמה לעובדיה, סוכניה או אנשים אחרים הפועלים או הטוענים לפעול מטעם החברה ו/או מתוקף תפקידם בחברה.

17. כל פעולה מנהלתית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי תביעות, הנחיות, טענות, שעבודים, עיקולים, הליכי חקירה, או הודעות על חוסר ציות או הפרות מטעם רשות ממשלתית או גופים אחרים הטוענים לאחריות פוטנציאלית או חבות (לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, עבור הוצאות אכיפה, חקירות, תגובות של רשויות ממשלתיות, ניקוי, הסרה או תיקון, עבור פגיעה באיכות הסביבה, נזקים למשאבים טבעיים, נזקים קרקעיים, נזקים גופניים או קנסות או תרומות, שיפוי, תשלומי החלמה, פיצוי, צווי מניעה) כתוצאה מכך, בין בישראל ובין מחוצה לה, המבוססים על או הקשורים ל:

א. הופעה של שחרור נוזל, פליטה, דליפה, הצפה, שפיכה, חיסול, שחרור, סינון או נדידה על פני הקרקע ו/או מתחתיה ו/או מעליה (להלן ביחד: "זיהום") או סיכון בזיהום או חשיפה לכל סוג של חומר מסוכן, רעיל, נפיץ או רדיואקטיבי, פסולת או חומרים אחרים אשר קיימת חובה להסדירן בהתאם לחוקי איכות הסביבה, בכל מקום, השייך, המופעל, השכור או המנוהל בידי החברה ו/או חברות המוחזקות על ידה.

ב. נסיבות היוצרות כל סוג של הפרה של חוקי איכות הסביבה, רישיונות סביבתיים, היתרים, או אישורים נוספים הנדרשים על פי חוקי איכות הסביבה או בריאות הציבור.

18. כל תביעה או דרישה המוגשות בידי רוכשים, בעלים, משכירים, שוכרים או מחזיקים אחרים של נכסי החברה או זכויות לגביהם (לרבות משכנתאות ומשכונות); תביעה או דרישה המוגשות בידי קבלנים או נותני שירותים, עבור נזקים או הפסדים הקשורים לנכסים; תביעה או דרישה המוגשות על ידי בעלי נכסים שהחברה רכשה בהם זכויות שונות (בדרך של רכישה, חכירה, שכירות, זיקות הנאה, משכנתאות, משכונות וכו'); וכן תביעה או דרישה המוגשות על ידי בעלי מקרקעין המצויים בקרבת נכסי החברה, עבור נזקים או הפסדים הקשורים למקרקעין שבבעלותם.

19. כל פעולה מנהלתית, ציבורית או שיפוטית, צווים, פסקי דין, תביעות, דרישות, מכתבי דרישות, הנחיות, טענות, חקירות, הליכים (לרבות הליכים מנהליים, בכפוף לדין) או הודעות על חוסר ציות או הפרה ובכלל זה על ידי רשות שלטונית, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, רשות התחרות (הגבלים עסקיים), רשות ניירות ערך, רשות המיסים, משטרה ו/או גוף אחר ו/או כל גוף מקביל מחוץ לישראל, הטוענים לאי מילוי הוראת חוק, תקנה, צו, פקודה, כלל, נוהג, הוראה, רישוי או פסק דין על ידי החברה או של נושאי המשרה בחברה במסגרת תפקידם בחברה בארץ ו/או בחו"ל.

20. כל הפעולות המתייחסות להחלטה או פעילות של החברה או של נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה, לרבות התבטאויות, אמירות או הבעת עמדה או דעה שנעשו בתום לב על ידו בתוקף תפקידו לרבות במסגרת דיונים והחלטות שנערכו או שהתקבלו בדירקטוריון החברה או באחת מוועדותיו או במסגרת הצבעה באסיפות כלליות של תאגידים ו/או באורגנים אחרים של תאגידים ו/או באמצעות הפצה או פרסום של מסמך, מסר, תגובה או הודעה שנעשתה על ידי נושא המשרה במסגרת תפקידו בחברה.

21. פעולות הקשורות בביצוע עסקה בקשר עם פעולות בתחום הביטוח או פעולות שהביאו לאי עריכת סידורי ביטוח נאותים, לרבות התקשרות עם סוכנים ו/או מבטחים ו/או מבטחי משנה ו/או מבוטחים ו/או לקוחות אחרים.

22. פעולות בקשר עם קבלת אשראי, העברה, מכירה, רכישה או ביצועה של כל עסקה של נכסים והתחייבויות, לרבות זכויות ו/או ניירות ערך בדרך כלשהי וכל פעולה ו/או החלטה בקשר למלווה או נושה או בנוגע לכספים שהולוו על ידיהם, או חובות של החברה כלפיהם, ובכלל זה תביעה או דרישה המוגשות על ידם בקשר לכך.
23. ניהול משאים ומתנים עם צדדים שלישיים בארץ ובחו"ל, לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל מגעים עם רשויות המדינה ו/או רשויות זרות, בתחומי פעילות ו/או עיסוקי החברה.
24. כל תביעה או דרישה המוגשת ביחס למינוי או בקשה למינוי כונס נכסים לנכסי החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה או לחלק כלשהו מנכסיהן ו/או בקשת פירוק כנגד החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה ו/או הליך כלשהו לצורך פשרה או הסדר עם נושים של החברה ו/או חברות בנות ו/או חברות קשורות של החברה.
25. כל פעולה בניגוד לתקנון ו/או תזכיר החברה, ובלבד ששיפויה מותר על פי כל דין.
26. פעולות בקשר ליחסי עבודה ויחסי מסחר, בכלל זה עובדים, יועצים, סוכנים, קבלנים עצמאיים, קבלני משנה, זכיינים, לקוחות, מפיצים, משווקים, ספקים ונותני שירותים למיניהם או יחידים אחרים או גוף המועסק או המספק שירותים לחברה או כל צד שלישי אחר המקיים כל סוג של עסקים עם החברה, ובכלל זה גם אירועים הקשורים בתנאי העסקה של עובדים וביחסי עובד-מעביד ובחקיקת המגן בתחום דיני העבודה לרבות בקשר לניהול משא ומתן בקשר להסכמי עבודה, לתנאי העסקה או סיומם, לקבלה לעבודה, לקידום עובדים, לטיפול בהסדרים פנסיונים, קופות ביטוח וחסכון, בונוסים ומענקים, הענקת תגמול הוני, ניירות ערך והטבות אחרות לעובדים, לשביתה או להשבתת מגן של החברה, לקביעת תנאי עבודה ושינוים, לרוטציה, להעברת עובד מתפקידו, להליכים משמעתיים נגד עובדים, להעסקת עובדים באמצעות חברת כח אדם, לסיום יחסי עובד מעביד, לענייני בטיחות בעבודה, לשוויון הזדמנויות בעבודה, לפעולות בקשר עם ההתחייבויות הפנסיוניות של החברה וזכויות סוציאליות. לעניין זה, "עובד" - לרבות נושא משרה, נותן שירותים חיצוני והמועסקים על ידו, עובד של קבלן כוח אדם שהחברה היא המעסיקה בפועל שלו, ועובד של קבלן שירות המועסק במתן שירות באמצעות עובדיו אצל החברה. "קבלן כוח אדם", "קבלן שירות" ו"מעסיק בפועל" - כהגדרתם בחוק העסקת עובדים על ידי קבלני כוח אדם, התשנ"ו-1996.
27. פעולה שעניינה נגישות, ייצוג הולם, אי הפליה וקיום זכויות המגיעות לאנשים עם מוגבלויות וכל הפליה מטעם אחר ו/או הפרה של כל דין החל על נושאים אלה.
28. השתתפות במכרזים והליכי מיון מוקדם.
29. פרסום ו/או שיווק פעילות ועסקי החברה.
30. אירועים הקשורים באופן ישיר או עקיף בקשר למחדל במלואו או בחלקו, בידי החברה, או על ידי נושאי המשרה, המנהלים או העובדים של החברה, בכל הנוגע לתשלום, דיווח, אי גילוי, כשל לספק כל סוג של מידע בזמן הנדרש בהתאם לדין, גילוי מטעה או לקוי של מידע או תיעוד מסמכים, לצדדים שלישיים ובכלל זה לאיזה מרשויות המדינה, רשות חוץ, רשות מוניציפלית או כל תשלום אחר הנדרש על פי חוקי מדינת ישראל וכל מדינה אחרת, לרבות תשלומי מיסים ותשלומים חובה אחרים כדוגמת מס על הכנסה, מס מכירה, מס שבח, מסי העברה, בלו, מס ערך מוסף, מס בולים, מכס, ביטוח לאומי, משכורות או עיכוב שכר לעובדים או עיכובים אחרים, לרבות כל סוג של קנסות, ריבית ותוספות בגין הצמדה.
31. פעולה או מחדל בקשר עם שינוי מבנה החברה או ארגונה מחדש או כל החלטה בנוגע אליהם, לרבות אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, מיזוג, פיצול, שינוי בהון החברה, הקמת חברות בת, פירוקן או מכירתן והעברת נכסים.

32. כל פעולה או מחדל הקשורה לחלוקה כמשמעותה בחוק החברות ובכלל זה לרכישת מניות החברה ובלבד שאין בשיפוי בגין פעולה או מחדל כאמור הפרה של כל דין.

33. פעולות בקשר עם עריכה וניהול של בקרות על פעילות החברה, ו/או חברות המוחזקות על ידה, עובדיהן ונושאי המשרה בהן, טיפול בליקויים ובחריגות לרבות עבירות אתיות, מעילות ושחיתויות, לרבות חשיפתן, וטיפול בתלונות עובדים ו/או נותני שירותים ו/או לקוחות ו/או צדדים שלישיים, מעקב אחר יישום דוחות ביקורת ותיקון ליקויים, הכנת תוכניות עבודה לביקורת ואישורן ופיקוח על הביקורת הפנימית.

34. פעולות במסגרת הליכים משפטיים או הליכים מנהליים על ידי החברה ו/או כנגדה, לרבות פעולה הקשורה בהליך משפטי, לרבות בחו"ל, הימנעות מהליך משפטי, התנגדות להליך משפטי או הסכמה להליך משפטי, וכן התקשרות בהסכמי פשרה במסגרת הליכים משפטיים או במקום הליכים משפטיים, והתקשרות בהסכמים עם רשויות אכיפה, פיקוח או אסדרה בישראל או בחו"ל, לרבות במסגרת הליכים פליליים או מנהליים.

35. פעולה החברה בקשר עם קניין רוחני, מידע סודי, פטנטים, זכויות יוצרים, זכויות עיצוב, סימנים מסחריים, סודות מסחריים, שמירה והגנה על הפרטיות לרבות ומבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל עילה ו/או דרישה שתועלה בגין הפרה לכאורה או הפרה בפועל שלהם. אירועים הקשורים בעבירות מחשב ובאבטחת מידע בחברה, טכנולוגיית מידע ואירועי סייבר.

36. תגמול דירקטורים ונושאי משרה לרבות מדיניות תגמול לנושאי המשרה בחברה.

37. קביעת הדירקטוריון לגבי דירקטור כי הוא בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית, או כי הוא בעל כשירות מקצועית וקביעות של ועדת הביקורת של החברה בקשר לדירקטור בלתי תלוי או דירקטור חיצוני.

38. כל אחד מסוגי האירועים המפורטים לעיל, בקשר לכהונתו של נושא המשרה בתאגיד שבשליטת החברה או בתאגיד קשור של החברה.

כל הוראה בתוספת זו לעיל שעניינה ביצוע פעולה מסוימת, תפורש כמתייחסת גם לאי ביצועה או הימנעות מביצועה של אותה פעולה, וגם להחלטה ו/או הימנעות מהחלטה וכן להפרת הוראות דין ולכל טענה ו/או תביעה ו/או דרישה בקשר עם פעולה כאמור, והכל אלא אם הקשר הדברים בהוראה מסוימת אינו סובל פירוש כזה. למען הסר ספק, מובהר כי כל אירוע בתוספת זו לעיל, לרבות כל עסקה, פעולה, מעשה, מחדל, הפרה, תביעה ו/או טענה ו/או דרישה יפורש כמתייחס גם לאירוע מחוץ לישראל ו/או (לפי העניין) גם לדין, חוקים, תקנות, כללים והנחיות, לפי דין זר.

קונטיניואל בע"מ

(להלן: "**החברה**")

[תאריך]

לכבוד:

_____

ג.א.נ.,

הנדון: **<u>כתב פטור</u>**

הואיל והנך מכהן כנושא משרה בחברה ו/או בתאגיד המוחזק על ידה (להלן: "**נושא משרה**");

והואיל וברצון החברה להעניק לנושאי משרה בה כתב פטור בנוסח המפורט להלן, וזאת בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), תקנון החברה, מדיניות התגמול של החברה ולהחלטות האורגנים המוסמכים של החברה;

אי לכך מאשרת החברה ומתחייבת כלפיך, בכפוף להוראות כל דין, כדלהלן:

1. המבוא לכתב פטור זה מהווה חלק בלתי נפרד ממנו.
2. מילים בלשון זכר יכללו את לשון הנקבה ולהפך.
3. ככל שלא הוגדרו במפורש בכתב זה, המונחים בכתב זה יפורשו בהתאם לחוק החברות.
4. במקרה של סתירה בין הוראה כלשהי בכתב פטור זה לבין הוראת דין שלא ניתן להתנות עליה, לשנותה או להוסיף עליה, תגבר הוראת הדין האמורה, אך לא יהא בכך כדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של יתר הוראות כתב פטור זה. כמו כן, אם יקבע כי הוראה מסוימת בכתב פטור זה אינה ניתנת לאכיפה ו/או הינה חסרת תוקף משפטי מטעם כלשהו, לא יהא בכך בכדי לפגוע או לגרוע מתוקפן של יתר הוראות כתב זה.
5. ככל שהדבר ניתן על פי דין, פוטרת אותך בזאת החברה מכל אחריות, לכל נזק ו/או אבדן ו/או הפסד ו/או פגיעה שעילתם במעשה או מחדל שנגרם ו/או ייגרם לה, אם נגרם ו/או ייגרם, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה ו/או כלפי תאגיד מוחזק שלה בפעולותיך בתוקף תפקידך כנושא משרה.
6. ככל שהדבר יותר על פי כל דין, החברה פוטרת אותך מכל אחריות בשל כל נזק שייגרם לה, בין במישרין ובין בעקיפין, עקב הפרת חובת הזהירות שלך כלפיה ו/או כלפי תאגיד מוחזק על ידה בפעולותיך בתוקף תפקידך כנושא משרה בטרם כניסתו לתוקף של כתב פטור זה.
7. על אף האמור, הפטור כאמור לא יחול בקשר עם החלטה שקיבל נושא המשרה או עם עסקה שאושרה על ידך, בתוקף תפקידך כנושא משרה, ושלבעל שליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה עניין אישי באישורה.
8. כתב פטור זה יהא תקף ויחול ביחס לכל פעולה ו/או מחדל שבוצעו או יבוצעו על ידך, במישרין או בעקיפין, במהלך כל תקופת כהונתך כנושא משרה בחברה ויעמוד בתוקפו גם לאחר סיום כהונתך כנושא משרה בחברה ובלבד שהפעולות בגינן ניתן הפטור מאחריות נעשו או ייעשו בתקופת כהונתך כנושא משרה בחברה.
9. למרות האמור לעיל מובהר, כי אם הינך מכהן כדירקטור בחברה, אין באמור בכתב פטור זה כדי לפטור אותך מאחריותך כלפי החברה ו/או כלפי תאגיד המוחזק על ידה עקב הפרת חובת הזהירות בחלוקה, כהגדרתה בחוק החברות, ככל שחלה עליך, אם בכלל.
10. אין בכתב פטור זה בכדי לפגוע ו/או לגרוע מתוקפם של כתבי שיפוי שניתנו ו/או שיינתנו לך על ידי החברה ו/או תאגיד מוחזק של החברה ו/או כל גורם אחר ו/או מכל כיסוי ביטוחי ו/או מפטור שניתן לך בקשר עם כהונתך כנושא משרה בחברה.
11. למניעת ספיקות נקבע בזאת, כי כתב פטור זה אינו מהווה חוזה לטובת צד ג' ואינו ניתן להמחאה.
12. כתב פטור זה יפורש בהרחבה לטובתך ובאופן המיועד לקיים את הוראותיו, ובמידה המרבית המותרת לפי

דין, לשם התכלית שלה נועד.

בכבוד רב,

קונטיניואל בע"מ

אני מאשר קבלת כתב פטור זה ומאשר את הסכמתי לתנאים הכלולים בו.

שם נושא המשרה: _____

חתימת נושא המשרה: _____

תאריך: _____

נספח ח' -

מדיניות התגמול המוצעת

מדיניות תגמול נושאי המשרה

שיכון ובינוי ריט בע"מ [שם מוצע]

1. **<u>כללי</u>**

מסמך זה נועד לפרט את מדיניות התגמול לנושאי המשרה של חברת **שיכון ובינוי ריט בע"מ [שם מוצע]** ("**החברה**" ו-"**מדיניות התגמול**", בהתאמה).

מדיניות התגמול של החברה נקבעה בהתאם להוראות סעיף 267א לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ("**חוק החברות**") ולהוראות דין רלוונטיות נוספות (ובכלל זה הנחיות רשות ניירות ערך).

באוקטובר 2026, טרם המיזוג של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ עם קונטיניואל בע"מ, התקשרה ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ עם חברת הניהול (כהגדרתה להלן) בהסכם ניהול, אשר ייכנס לתוקף במועד ובכפוף להשלמת עסקת המיזוג (כהגדרתה להלן), שבהתאם לו תספק חברת הניהול לחברה, על חשבונה, את שירותי הניהול המפורטים להלן הדרושים לתפעולה השוטף של החברה ("**הסכם הניהול**"). בשל ייחודה של חברת הניהול, כאמור להלן, פרק מיוחד של מדיניות תגמול זו נוגע אפוא לתגמול המגיע לחברת הניהול.[1]

יודגש כי מדיניות זו אינה מקנה זכויות לחברת הניהול או לנושאי משרה המכהנים בחברה (לרבות נושאי משרה מטעם חברת הניהול), ולא תהיה זכות מוקנית לחברת הניהול או לנושאי משרה כאמור, מכוח עצם אימוץ מדיניות תגמול זו, לקבל איזה ממרכיבי התגמול המפורטים במדיניות התגמול. רכיבי התגמול להם יהיו זכאים חברת הניהול או נושאי המשרה יהיו אך ורק אלו שיאושרו ביחס אליהם באופן ספציפי על-ידי האורגנים המוסמכים לכך בחברה ו/או בחברת הניהול, לפי העניין.

מדיניות התגמול תחול על תגמול שיאושר החל ממועד כניסה לתוקף של המדיניות ואילך. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות עם נושאי משרה ו/או התחייבויות כלפיהם, הקודמות למועד התוקף כאמור, לרבות במקרה בו תנאי התגמול עולים על הרפים הקבועים במדיניות זו, ולא יראו בהתקשרויות ו/או התחייבויות תגמול קודמות כאמור (לרבות בתשלום שלהן לאחר שמדיניות התגמול תיכנס לתוקפה) כחריגה מהוראות מדיניות התגמול.

אם יאושרו מכוח הדין הקלות ביחס לדרישות החובה הצריכות להיכלל במדיניות התגמול, לאחר אישורה של מדיניות תגמול זו, יראו בהקלות אלה כחלק ממדיניות תגמול זו ללא צורך באישורים נוספים. מדיניות התגמול מנוסחת בלשון זכר מטעמי נוחות בלבד, אך היא מיועדת לנשים ולגברים כאחד.

2. **<u>מטרות מדיניות התגמול לחברת הניהול ולנושאי משרה</u>**

מדיניות התגמול של החברה תומכת בקידום והשגת מטרות החברה ותוכניות העבודה שלה כקרן להשקעות במקרקעין, בראייה ארוכת טווח, ונועדה להבטיח כי:

2.1. התגמול לחברת הניהול יהיה בהיקף מספק לצורך כיסוי עלויות הניהול של החברה בגין השירותים הניתנים על-ידי חברת הניהול, לרבות עלויות כח האדם הנדרשות לפעילותה של החברה וכן עלויות כח אדם נוספות שיידרשו בהתאם להיקף נכסי החברה בעתיד.

[1] יצוין כי בנוסף להסכם הניהול, התקשרה ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ עם חברת הניהול בהסכם למתן שירותי ייזום ("**הסכם הייזום**"). יובהר כי הסכם הייזום אינו כפוף למדיניות התגמול, וכניסתו לתוקף תהא בכפוף לאישור האסיפה הכללית בד בבד עם אישור מדינות תגמול זו.

2.2. ייווצרו תמריצים סבירים וראויים לנושאי המשרה לשיפור ביצועי החברה והתשואה למשקיעים בה, בהתחשב, בין השאר, במדיניות ניהול הסיכונים של החברה תוך צמצום נטילת סיכונים בלתי סבירים.

2.3. תיווצר הלימה בין האינטרסים של חברת הניהול ונושאי המשרה של החברה מטעם חברת הניהול לבין אלו של ציבור בעלי המניות של החברה, באמצעות תשלום של תגמול משתנה התלוי בביצועי החברה ותוצאותיה.

2.4. חבילת התגמול הינה מאוזנת וכוללת יחס ראוי בין התגמול המשתנה והתגמול הקבוע המשולם לחברת הניהול ולנושאי המשרה בחברת הניהול וזאת בהתחשב בגודל החברה ואופי פעילותה.

2.5. תיווצר חבילת כלים לשם גיוס ושימור מנהלים איכותיים ומצטיינים על ידי חברת הניהול, וזאת בפרט לאור התחום בו פועלת החברה אשר הינו תחום תחרותי ואשר מציב אתגר בכל הנוגע לגיוס ושימור כוח אדם איכותי ומקצועי.

3. <u>קרן השקעות במקרקעין</u>

3.1. ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ הוקמה במטרה לפעול בתחום הנדל"ן להשקעה למגורים מניבים להשכרה, כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק השני לפקודת מס הכנסה [נוסח חדש] ("**פקודת מס הכנסה**"). קרן להשקעות במקרקעין היא גוף שמטרתו העיקרית היא החזקה וניהול של נדל"ן מהסוגים המותרים בפקודת מס הכנסה. קרן להשקעות במקרקעין זכאית להטבות מס ייחודיות כמפורט בפקודת מס הכנסה.

3.2. בחודש אפריל 2026, התקשרה ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ בהסכם עם החברה, לפיו תמוזג ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ עם ולתוך החברה (החברה הקולטת), בהתאם להוראות הפרק הראשון לחלק השמיני של חוק החברות התשנ"ט-1999, וריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ תחדל להתקיים כישות משפטית נפרדת, ותחוסל ללא פירוק. בכפוף והחל ממועד השלמת המיזוג כאמור, החברה תהא בעלת הזכויות במישרין של הנכסים והזכויות של ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ ותחוב במישרין בכל החיובים של חברת ריט ש.ב נדל"ן (נכסים) בע"מ, ושמה של החברה ישונה לשם הנוכחי ("**המיזוג**" או "**עסקת המיזוג**").

עם השלמת המיזוג תפעל החברה כקרן להשקעות במקרקעין בהתאם להוראות חלק ד' לפרק השני לפקודת מס הכנסה.

3.3. לחברה יועמדו שירותי ניהול באמצעות חברת הניהול, אשר תעמיד לחברה את שירותי הניהול (באמצעות עובדיה ו/או מי מטעמה), והכל בהתאם להיקפים, התנאים, אמות המידה והפרמטרים הקבועים בתקנון החברה ובהסכם הניהול (לרבות, בין היתר, בכל הנוגע לתוכן שירותי הניהול, מינוי נושאי המשרה על ידי חברת הניהול ומנגנון הנשיאה בשכרם והתגמול שישולם לחברת הניהול), ויובהר כי התגמול לחברת הניהול לא יחרוג מהתגמול הקבוע בתקנון החברה ו/או במדיניות התגמול.

3.4. למעט זהות מנכ"ל החברה, אשר מינויו יאושר על-ידי דירקטוריון החברה, ודירקטורים שאינם דירקטורים מטעם חברת הניהול (כהגדרת המונח בתקנון החברה), אשר ימונו על-ידי האסיפה הכללית, חברת הניהול היא הקובעת את זהותם של בעלי התפקידים באמצעותם היא מספקת לחברה את שירותי הניהול.

4. **<u>יחסי התגמול בחברה</u>**

מאחר שהחברה אינה צפויה להעסיק עובדים, הרי שאין כל משמעות במבנה הניהול של החברה לבדיקת שכר ממוצע וחציוני בחברה.

5. **<u>הגדרות</u>**

במדיניות תגמול זו, למונחים הבאים תהא המשמעות המופיעה לצדם, אלא אם צוין במפורש אחרת:

"הבורסה"	הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ;
"השקעות"	בכפוף למגבלות המינוף ולמגבלת פיזור ההשקעות, כל השקעה בהתאם למנדט ההשקעה והמותרת בהתאם לפקודת מס הכנסה לקרן השקעות במקרקעין;
"חברת הניהול"	תאגיד בשליטת שיכון ובינוי בע"מ (ביסוד) (או חברת ניהול אחרת שתמונה על פי הסכם הניהול בהתאם להוראות התקנון);
"מנדט השקעה"	השקעה בנכסי נדל"ן מניבים, והכל בכפוף למגבלות ההשקעה החלות על קרן להשקעות במקרקעין;
"קרן השקעות במקרקעין"	קרן להשקעות במקרקעין, כמשמעות מונח זה בפקודת מס הכנסה;
"נושא משרה"	כהגדרתו בחוק החברות - מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, כל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה, וכן דירקטור, או מנהל הכפוף במישרין למנהל הכללי;
"תגמול הוני"	תשלום מבוסס מניות, כגון: מניות, מניות חסומות, אופציות למניות רגילות, מניות "פאנטום" (אופציות שסילוקן יכול שיהא במזומן), הלוואות נון-ריקורס ו/או ערבויות להלוואות לרכישת מניות החברה, וזאת בהתאם לתכנית תגמול לטווח ארוך שתגובש ותאומץ על ידי החברה, בכפוף להוראות הדין, כפי שתהיינה מעת לעת;
"תגמול משתנה"	מענק כספי התלוי בעמידה בביצועים או בשיקול דעת ו/או מענק חד פעמי בגין מאמצים ניכרים מצד נושא המשרה;
"תגמול קבוע"	התשלום החודשי ו/או דמי הניהול החודשיים המשולמים בתמורה לעבודתו של נושא המשרה ובכלל זה רכיבי שכר קבוע, כגון שכר בסיס, אחזקת רכב, נסיעות וכיו"ב. בקביעת התגמול הקבוע לא יובא בחשבון שווי לצורכי מס והחזרי הוצאות משתנים;
"תנאי כהונה והעסקה"	תנאי כהונה והעסקה של נושא משרה ובכלל זה, פטור, ביטוח, התחייבות לשיפוי או שיפוי לפי היתר שיפוי, מענק פרישה וכל הטבה, תשלום אחר או התחייבות לתשלום כאמור, הניתנים בשל כהונה או העסקה כאמור;
"תנאים נלווים"	תנאים סוציאליים (הפרשות לפיצויים, לקרן פנסיה ו/או תגמולים

ו/או ביטוח מנהלים), קרן השתלמות, חופשה, הבראה, מחלה, טלפון, ביגוד, עיתון, אינטרנט, עלות רכב צמוד, החזר הוצאות, הודעה מוקדמת, אי-תחרות וכיו"ב;

6. **<u>תוקף מדיניות התגמול</u>**

מדיניות התגמול הינה לתקופה בת 3 שנים, החל ממועד השלמת עסקת המיזוג (כהגדרת לעיל) ("**תקופת המדיניות**"). יובהר ויודגש כי באם לא תושלם עסקת המיזוג לא תאושר מדיניות תגמול זו, ומדיניות התגמול הקיימת של החברה תישאר בתוקף.

על אף האמור, ועדת התגמול ודירקטוריון החברה, יבחנו מעת לעת את מדיניות התגמול והתאמתה להוראות הדין, ככל שיחול שינוי מהותי בנסיבות שהיו קיימות בעת קביעתה או מטעמים אחרים. עדכונים למדיניות תגמול זו, ככל שיאושרו, יאושרו בהתאם להוראות הדין.

7. **<u>תגמול חברת הניהול</u>**

7.1. <u>דמי ניהול שנתיים</u>

7.1.1. בתמורה להעמדת שירותי הניהול תשלם החברה לתאגיד הניהול דמי ניהול שנתיים שייגזרו מסך "שווי נכסי החברה", כמפורט להלן:

שווי נכסי החברה	דמי הניהול השנתיים
עד 6 מיליארד ₪	0.45%
בין 6 מיליארד ש"ח ל-8 מיליארד ₪	0.3%
מעל 8 מיליארד ₪	0

"**שווי נכסי החברה**" - כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה (עד למועד קבלת אישור אכלוס) אשר בגינם משולמים לתאגיד הניהול דמי ניהול כמפורט בסעיף 7.1.2 להלן, ובניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

7.1.2. בנוסף, ישולמו דמי ניהול שייגזרו משווי נכסי החברה שהם קרקעות ופרויקטים בשלב ההקמה אשר מנוכים מנכסי החברה וזאת בתקופה שממועד רכישת הנכס ועד למועד קבלת אישור אכלוס בגין אותו הנכס. שיעור דמי הניהול עבור נכסים אלה יהיה 0.3% מיתרתם כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים של החברה.

7.1.3. דמי הניהול ישולמו לתאגיד הניהול בכל רבעון, בתוך 14 ימים ממועד פרסום הדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם (להלן: "**מועד תשלום רבעוני**"), מחושבים לפי השיעור הרלוונטי (כמפורט בטבלה לעיל) חלקי ארבע, ולפי נכסי החברה כפי שמוצגים בדוחות הכספיים של החברה לסוף הרבעון הקודם.

7.1.4. יודגש כי דמי הניהול לחברת הניהול לא נקבעו כפונקציה של שעות העבודה שיושקעו על ידי נותני השירותים מטעמה של חברת הניהול, של התמהיל הפנימי של השירותים ונותני השירותים או של זהות נותני השירותים, וכי אלו עשויים

להשתנות מעת לעת, בהתאם לסמכותה של חברת הניהול למנות ולהעביר נושאי משרה ונותני שירות מטעמה מתפקידם. שינויים פרסונאליים בהרכב נותני השירותים ושינויים בהיקף או בתמהיל שעות העבודה המושקעות בהעמדת השירותים לא ישנו את דמי הניהול המשולמים (מבלי לגרוע ממחויבות חברת הניהול להעמיד נושאי משרה ושירותים בהיקף הקבוע בהסכם הניהול).

7.2. <u>תגמול הוני</u>

7.2.1. חברת הניהול תהא זכאית מדי רבעון, יחד עם התשלום הרבעוני של דמי הניהול, לתגמול הוני (להלן: "**התגמול ההוני**") בדרך של הקצאת מניות של החברה בשווי של 0.04% לשנה מ"סך נכסי החברה" כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים השנתיים או הרבעוניים (לפי העניין) שקדמו למועד התשלום (להלן: "**שיעור ההקצאה**"). במקרה שבו שווי שוק מניות החברה יעלה על 40% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעלה באופן לינארי עד לתקרה של 0.1% במקרה שבו שווי מניות החברה יעלה על 100%.

יובהר כי מתן התגמול ההוני כאמור יוענק בגין שירותי ניהול שינתנו לאחר השלמת המיזוג, והוא יהיה כפוף לעמידה בהוראות תקנון והנחיות הבורסה, ובכלל זה בעמידה בשיעור אחזקות ציבור מינימאלי ומחיר מזערי למניה. ככל שהענקת התגמול ההוני לא תהיה אפשרית במועד הרלוונטי לאור הוראות והנחיות הבורסה, ידחה מתן התגמול ההוני ויצטבר לזכות חברת הניהול עד למועד המוקדם ביותר שניתן יהיה להעניקו בהתאם לתקנון והנחיות הבורסה.

לדוגמא:

(א) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 60% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.06%; או -

(ב) במקרה שבו שווי מניות החברה יהא 75% מההון העצמי, שיעור ההקצאה יעמוד על 0.075%;

וכן הלאה.

7.2.2. כמות המניות שיוקצו לתאגיד הניהול תחושב כחלוקה של התגמול ההוני בממוצע מחיר הסגירה של מניית החברה בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ (להלן: "**הבורסה**") ב - 30 ימי המסחר שקדמו לתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי (כפוף להתאמות עקב התקיימות "יום אקס" בגין חלוקת דיבידנד או הנפקת זכויות או הנפקת מניות הטבה, במהלך ימי המסחר האמורים, ככל שיהיו, בהתאם להתאמות שתבוצענה על ידי הבורסה לניירות ערך (להלן: "**השער הממוצע**").

לעניין זה:

"**שווי השוק של מניות החברה**" משמעו - השער הממוצע כשהוא מוכפל במספר המניות שבזכויות ההצבעה בחברה, כפי שתהיינה בתום הרבעון שלפני מועד התשלום הרלוונטי.

"**ההון העצמי של החברה**" משמעו - ההון העצמי של החברה כפי שיהיה על פי הדוחות הכספיים האחרונים שפורסמו על ידי החברה טרם מועד התשלום הרלוונטי.

"**סך נכסי החברה**" משמעו - נכסי החברה כפי שיוצגו בדוחותיה הכספיים בניכוי מזומנים, שווי מזומנים וניירות ערך סחירים.

7.3. <u>מס ערך מוסף</u>

לכל התשלומים (לרבות התגמול ההוני) המפורטים בסעיף זה לעיל יתווסף מע"מ כדין, שישולם כנגד חשבונית מס כדין.

7.4. <u>הוצאות</u>

7.4.1. החברה תישא בהוצאות תפעולה השוטף (בכפוף לאמור בסעיף 7.4.2 להלן) ובכלל זה הוצאות הכרוכות בדרישות החלות על-פי כל דין על חברה שניירות הערך שלה רשומים למסחר, לרבות: תשלום שכר דירקטורים (למעט הדירקטורים שמונו על-ידי חברת הניהול), הוצאות הקשורות עם גיוס כספים לחברה ו/או קבלת דירוג, הוצאות שיווק ופרסום, הוצאות פרסום דו"חות כספיים, שכר רו"ח, שכר מבקר פנים, מעריכי שווי, הוצאות ביטוח אחריות נושאי משרה ודירקטורים (שיכסה גם את אחריות נושאי המשרה בחברת הניהול), בהוצאות הביטוח השונות עבור נכסי החברה, בהוצאות הקשורות בתחזוקת הנכסים המניבים אשר בבעלותה (לרבות חברות התחזוקה ועובדים אשר ישמשו כאבות בתים), פרסומם, שיווקם, תפעולם, השכרתם והשבחתם (כגון שירותי קבלנות, אדריכלות, הנדסה ושירותים אחרים ככל שיידרשו, בכפוף להוראות הסכם הייזום), והכל בין עם על ידי עובדי החברה שאינם נושאי משרה ובין אם על ידי נותני שירותים חיצוניים. כמו כן, החברה תישא בשכר טרחה המשולם לצדדים שלישיים (כגון: יועצים משפטיים, מתווכים, שמאים, יועצי מס מומחים ויועצים כלכליים) בקשר עם בחינה, רכישה ומכירה של השקעות, מזכירות החברה וטיפול שוטף בנכסי החברה, טיפול בעניינים משפטיים וכדומה.

7.4.2. מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, חברת הניהול תישא אך ורק בכל ההוצאות המתבצעות בידי עובדיה (קרי, ללא עלויות ספקים חיצוניים, כגון מתווכים, יועצים משפטיים, רואי חשבון, שמאים, מהנדסים וכיו"ב) בקשר עם מתן שירותי הניהול, שכירת משרדים של חברת הניהול (לרבות ריהוט וציוד), עלויות תקשורת ושירותי מחשוב (למעט עלויות הנובעות מהיותה של החברה חברה ציבורית), וכן תישא בעצמה ועל חשבונה, כלפי העובדים אשר יועסקו על-ידיה במסגרת מתן שירותי הניהול, בכל חבות חוקית החלה על מעביד כלפי עובד לפי כל דין, הסכם או הסכם קיבוצי (לרבות דיווח למוסד לביטוח לאומי ולרשויות המס, תשלום שכר, פיצויי פיטורין, הפרשות פנסיוניות, חופשה, תשלום דמי מחלה, תשלום דמי הבראה וכיו"ב).

8. **<u>גמול דירקטורים</u>**

דירקטורים בחברה, למעט הדירקטורים שימונו על-ידי חברת הניהול ולמעט יו"ר דירקטוריון פעיל (שעשוי להיות זכאי לתגמול כמפורט בהמשך), יהיו זכאים מהחברה – והכול כפוף לאישור האורגנים המוסמכים של החברה, בהתאם להוראות תקנון החברה וכל דין – לגמול שנתי וגמול השתתפות בטווחים המותרים לגמול דח"צים לפי תקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), תש"ס-2000 ("**תקנות הגמול**"), כפי שיהיו מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה (כהגדרתה בתקנות הגמול), כפי שתהא מעת לעת. כן יהיו זכאים הדירקטורים להחזר הוצאות בהתאם לתקנות הנ"ל והוראות כל דין. דירקטורים אשר יסווגו כ"דירקטור מומחה" (בהתאם להגדרת המונח "דירקטור חיצוני מומחה" בתקנות הגמול, בשינויים המחויבים) יהיו זכאים ל"תוספת מומחיות" הקבועה בתקנה 5א לתקנות הגמול. כמו כן, יהיו דירקטורים כאמור זכאים להחזר הוצאות כמפורט בתקנות הגמול.

בנוסף לגמול שנתי וגמול השתתפות כאמור לעיל, החברה תהא רשאית להעניק לדירקטורים, לרבות לדירקטורים חיצוניים, גמול בניירות ערך (כמשמעות המונח בתקנות הגמול), כמפורט במדיניות תגמול זו, כאשר גמול בניירות ערך לדירקטורים חיצוניים יהא בהתאם לתקנות הגמול, לרבות בכל הנוגע לדירקטור חיצוני מומחה.

אין באמור לעיל כדי לפגוע בזכאותם של הדירקטורים מטעם חברת הניהול לגמול שישולם להם על-ידי חברת הניהול, ככל שישולם גמול כאמור.

ביחס לדירקטורים שמונו או ימונו על ידי חברת הניהול, חברת הניהול תישא בסכום השווה לתגמול המרבי בהתאם לתקנות 4-5,7 לתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000, לרבות גמול המשולם לדירקטור מומחה, והכל בהתאם לדרגת החברה כפי שתהיה מעת לעת.

9. **<u>ביטוח, שיפוי ופטור</u>**

כל נושא משרה בחברה - לרבות דירקטורים, חברת הניהול, ולרבות עובדיה המכהנים כנושאי משרה בחברה ומקבלים את שכרם מחברת הניהול - עשוי להיות זכאי מהחברה, בנוסף לחבילת התגמול כאמור במדיניות תגמול זו, וכפוף לאישור האורגנים המוסמכים לכך בחברה, לביטוח אחריות נושא משרה, הסדרי שיפוי ופטור, והכול כפוף להוראות כל דין ובלבד שסכום השיפוי הכולל שתשלם החברה לכלל נושאי המשרה בחברה, במצטבר, על פי כתבי השיפוי שהוצאו ויוצאו להם על ידי החברה לא יעלה על סכום השווה לגבוה מבין: (א) 25% מהונה העצמי של החברה המיוחס לבעלי המניות לפי דוחותיה הכספיים המאוחדים האחרונים, המבוקרים או הסקורים של החברה, לפי העניין, כפי שיהיו נכון למועד תשלום השיפוי או (ב) 50 מיליון ש"ח (וזאת מבלי לגרוע מזכותם של נושאי המשרה לסכומים שיתקבלו מחברת הביטוח אם יתקבלו במסגרת ביטוח אחריות דירקטורים ונושאי משרה בחברה שרכשה או תרכוש החברה מעת לעת).

בכפוף להוראות כל דין, לתקנון החברה ולאישור האורגנים המוסמכים בחברה, נושא משרה בחברה (לרבות דירקטור ולרבות נושא משרה שהינו בעל השליטה או קרובו) יהיה זכאי לפטור מאחריות בשל הפרת חובת הזהירות כלפי החברה. הפטור שיינתן לא יחול על החלטה או עסקה שלבעל השליטה או לנושא משרה כלשהו בחברה יש בה עניין אישי.

ביחס לביטוח דירקטורים ונושאי משרה, המכהנים או שיכהנו בחברה מעת לעת (לרבות בחברות בנות של החברה) גבול האחריות בפוליסה לא יעלה על סך של 135 מיליון דולר למקרה ולתקופת ביטוח

שנתית (בתוספת הוצאות משפטיות בישראל, אף מעבר לגבול האחריות וזאת בגין תביעות שתוגשנה כנגד נושאי המשרה, ככל שהן נובעות ממילוי תפקידם באותם תאגידים). מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, ועדת התגמול תהיה רשאית לאשר התקשרות החברה בפוליסת ביטוח כאמור מידי תום תקופת ביטוח שתעשה בתנאי שוק (עלות הפרמיה וגובה ההשתתפות העצמית במועד עריכת הפוליסה) ולא תשפיע באופן מהותי על רווחיות החברה, רכושה או התחייבויותיה. . מובהר כי הפוליסה תכלול מועד רטרואקטיבי שהינו מועד השלמת המיזוג.

כמו כן, יכול שהחברה תרכוש חלק מן הכיסוי הביטוחי או כולו תחת הפוליסה הנערכת על ידי שיכון ובינוי בע"מ וחברות נוספות מקבוצת שיכון ובינוי, ובמקרה כאמור תשולם הפרמיה של הביטוח בחלוקה בין החברה ובין החברות הציבוריות מקבוצת שיכון ובינוי שיהיו תחת הפוליסה הנערכת על ידי שיכון ובינוי בע"מ בהתאם ליחס ההון העצמי המיוחס לבעלי מניות הרוב של החברות על פי הדוחות הכספיים המאוחדים השנתיים או הרבעוניים האחרונים שפורסמו לפני ההתקשרות בפוליסה (או חידוש ההתקשרות, לפי העניין). במקרה שבו בעת חידוש הפוליסה בתום תקופת הביטוח תגדל הפרמיה עקב הגשת תביעה או הודעה למבטח בגין איזה מהתאגידים המבוטחים תחת הפוליסה, תותאם חלוקת החבות בתשלום הפרמיה בין החברות, באופן שחלק החברה בה מצוי התאגיד בגינו הוגשה התביעה או ההודעה יוגדל בהתאם.

במידה ולא תערך פוליסה ייעודית לחברה, והחברה תיכלל תחת הפוליסה של שיכון ובינוי בע"מ מובהר כי גבולות האחריות תחת הפוליסה כאמור הינם משותפים לכלל החברות הנכללות. בכל מקרה גבול האחריות בפוליסת המטריה הן תחת הפוליסה הייעודית והן תחת הפוליסה הנערכת על ידי שיכון ובינוי בע"מ (במצטבר, עבור כל החברות המבוטחות) לא יעלה על סך של 135 מיליון דולר למקרה ולתקופה. יצוין כי ככל ותערך פוליסה ייעודית לחברה יצוין כי היא תהיה ראשונית וקודמת לפוליסה של שיכון ובינוי וכי הפוליסה של החברה והפוליסה של שיכון ובינוי יכללו תנאי על פיו במקרה של תביעה בגין נסיבות בגינן יכולה לחול הן הפוליסה של החברה והן הפוליסה של שיכון ובינוי יחול גבול אחריות אחד, הגבוה מבין השניים.

כמו כן, החברה רשאית לרכוש פוליסת Run-Off לדירקטורים ולנושאי משרה בסכומי כיסוי אשר דירקטוריון החברה יקבע כי הם סבירים בנסיבות העניין, ובסכומי פרמיה שלא יעלו פי ארבע מהפרמיה השנתית המירבית כאמור לעיל.

מובהר, כי נושאי משרה בחברה עשויים לחסות גם תחת פוליסות ביטוח אחריות נושאי משרה נפרדות וכן להיות זכאים לכתבי שיפוי וכתבי פטור של חברת הניהול ו/או של שיכון ובינוי בע"מ.

כן מובהר, כי על אף כל הוראה אחרת במדיניות התגמול, תנאי הפטור, השיפוי והביטוח של נושאי משרה בחברה המכהנים גם כנושאי משרה בשיכון ובינוי בע"מ או בחברות הקבוצה או שהינם בעלי שליטה בשיכון ובינוי בע"מ, לא יחרגו מתנאי הפטור, השיפוי והביטוח הקבועים במדיניות התגמול של שיכון ובינוי בע"מ או של חברה ציבורית אחרת בבעלות שיכון ובינוי בע"מ ובאישורים שניתנו להתקשרויות עם אותם נושאי משרה על ידי האורגנים המוסמכים של שיכון ובינוי בע"מ או חברה ציבורית אחרת בבעלות שיכון ובינוי בע"מ (קרי: לא יהיו רחבים יותר מתנאי הפטור, השיפוי והביטוח שאושרו ביחס לאותם נושאי משרה בקבוצת שיכון ובינוי).

10. **<u>תגמול נושאי המשרה בחברה המקבלים את שכרם מחברת הניהול</u>**

כאמור בסעיף 1 לעיל, חברת הניהול תעניק לחברה שירותי הניהול הדרושים לתפעולה השוטף, והחברה עצמה אינה צפויה להעסיק נושאי משרה או לשלם תגמול לנושאי משרה (למעט תשלום גמול דירקטורים לדירקטורים המכהנים בדירקטוריון החברה ושלא מונו על ידי חברת הניהול).

להסרת ספק מובהר, כי גמול המשולם על ידי שיכון ובינוי (או על ידי חברה ציבורית בשליטתה) לנושאי משרה בחברה, אשר מכהנים גם כנושאי משרה בשיכון ובינוי או כעובדי שיכון ובינוי או חברה ציבורית אחרת בשליטתה, ואשר לא משולם לנושא המשרה על ידי החברה או חברת הניהול, לא יהיה כפוף להוראות מדיניות התגמול זו, וזאת מבלי לגרוע מתחולת האמור בסעיף זה להלן לעניין תקרת התגמול ההוני אשר אפשר כי יוענק לנושאי משרה אלה בידי חברת הניהול.

להלן מגבלות שהחברה וחברת הניהול לקחו על עצמן בקשר לתגמול נושאי משרה בחברה המועסקים בחברת הניהול ומקבלים את שכרם מחברת הניהול, וזאת על אף שכאמור לעיל, החברה עצמה אינה נושאת בעלויות אלו, אלא חברת הניהול:

10.1. חבילת התגמול לנושא משרה המכהן בחברה ואשר מקבל את שכרו מחברת הניהול תהיה כפופה להוראות מדיניות התגמול, וזאת בגין תפקידו כנושא משרה בחברה.

10.2. <u>הוראות כלליות</u>

10.2.1. בקביעת חבילת התגמול לנושא משרה יילקחו בחשבון, בין היתר, השיקולים הבאים: ניסיון נושא המשרה, תפקיד ותחומי אחריות, השכלה, מומחיות וכישורים.

10.2.2. יחס בין רכיבים קבועים ומשתנים - התגמול המשתנה השנתי (מענק ותגמול הוני בנטרול מענק מיוחד, ככל שרלוונטי) לא יעלה על כ-150% מהרכיב הקבוע של אותו נושא משרה לאותה שנה.

10.2.3. במקרה שמצוין נתון להיקף משרה מסוים, אזי במקרה של העסקת נושא המשרה בהיקף משרה אחר, ישתנה אותו הנתון באופן יחסי בהתאם להיקף המשרה האחר.

10.2.4. חברת הניהול תהא רשאית לקבוע, לבקשת נושא משרה בחברה, כי ההתקשרות עמו תיעשה באמצעות הסכם ניהול (והסכומים לאותו נושא משרה ישולמו כנגד חשבונית בצירוף מע"מ) חלף התקשרות בהסכם העסקה וכי לא יתקיימו יחסי עובד-מעביד בין החברה לבין אותו נושא משרה עמו התקשרה החברה בהסכם ניהול כאמור. מדיניות תגמול זו תחול גם על התקשרות בהסכם ניהול כאמור, בהתאמות הרלוונטיות, ובמקרה כאמור, יותאמו הסכומים הקבועים במדיניות זו להלן המתייחסים לשכר ברוטו להיות נושא המשרה מועסק על פי הסכם ניהול.

10.2.5. העלאת שכרם של נושאי משרה תתאפשר בשיעור של עד 7% מהתגמול הקבוע שיהיה ערב ההעלאה וביחס להיקף המשרה, ולא יותר מ-15% מהתגמול הקבוע במצטבר ל-3 שנים. אם בשנה מסוימת לא תהיה העלאת שכר, אזי בשנים שלאחר מכן, העלאת השכר השנתית תוכל להיות בשיעור של למעלה מ-7% מהתגמול

הקבוע, ובלבד שהעלאת השכר במצטבר, במשך תקופה של 3 שנים, לא תעלה על 15% מהתגמול הקבוע ביחס לתגמול הקבוע ערב ההעלאה.

למען הסר ספק, מובהר בזאת כי העלאת השכר כאמור לעיל, הינה בנוסף להצמדה למדד כלשהו הקיימת בהסכמים עם נושאי המשרה בחברה, ככל שקיימת. כמו כן, מובהר כי העלאת השכר כתוצאה מהצמדה למדד כלשהו לא תיחשב כשינוי מהותי בתגמול הכולל של מי מקרב נושאי המשרה.

העלאת שכר בהתאם לאמור בסעיף 10.2.5 זה תיחשב כ"שינוי שאינו מהותי" בהתאם להוראות סעיף 272(ד) לחוק החברות.

10.2.6. החברה רשאית לקבוע בהתקשרותה עם נושא המשרה כי התגמול הקבוע יוצמד למדד ידוע כלשהו.

11. **<u>תגמול משתנה (מענק כספי שנתי) - עקרונות כלליים</u>**

11.1. המענק הכספי נועד לתגמל ולתמרץ את נושא המשרה להשגת יעדי החברה בראייה ארוכת טווח. רכיב תגמול זה מבטא את הקשר בין הצלחת נושא המשרה בתפקידו לבין התגמול. הזכאות לתגמול משתנה תיקבע על בסיס עמידה ביעדים אישיים שנקבעו מראש, בכפוף למגבלות המפורטות להלן ורכיב של שיקול דעת.

11.2. היעדים למנכ"ל החברה יאושרו על-ידי ועדת התגמול ודירקטוריון החברה לאחר שייקבעו על ידי חברת הניהול, והיעדים לנושאי המשרה האחרים בחברה (שהינם כפופי מנכ"ל) ייקבעו על-ידי מנכ"ל החברה, וזאת אחת לשנה עד ולא יאוחר מיום 31 במרץ של השנה שבה יוחלט על היעדים עבור תגמול משתנה כאמור, ובכל מקרה לא יאוחר ממועד אישור הדוחות הכספיים של השנה החולפת.

11.3. חברת הניהול תהיה רשאית לאשר תגמול משתנה חלקי לנושא משרה אשר הפסיק לכהן בתפקידו בחברה, בהתאם לחלק היחסי בשנה הקלנדרית בה כיהן בתפקידו, שבגינה ניתן התגמול המשתנה, וזאת בלבד שהעסקתו של נושא המשרה לא הגיעה לידי סיום בנסיבות שיש בהן כדי לשלול את זכותו לפיצויי פיטורין על-פי דין.

11.4. <u>תקרת התגמול המשתנה</u> (לא כולל תגמול הוני ותגמול מיוחד כמפורט בסעיפים 16 ו-17 להלן) - רכיב התגמול המשתנה לא יעלה על מכפלה של 8 (שמונה) פעמים שכר חודשי/דמי ניהול החודשיים, לפי העניין, של נושא המשרה, בגין חודש דצמבר של השנה שבגינה ניתן המענק ("**תקרת התגמול המשתנה**").

11.5. קביעת היעדים לנושאי המשרה תיעשה על בסיס ביצועים הניתנים למדידה. היעדים יתחלקו ליעדים כלל-חברתיים וליעדים אישיים, כגון:

א. <u>יעדים כלל-חברתיים (הנוגעים לחברה ו/או לחברת הניהול)</u> – יעדי תקציב, גיוס הון או חוב, יעדי תזרים מזומנים, רווח נקי, רווח לפני מס (בנטרול שערוכים), NOI, FFO, יעדי תשואה להון ויעדי יחס הון עצמי למאזן.

ב. <u>יעדים אישיים</u> – יעדי רכישת נכסים, יעדי השבחת נכסים, יעדי תפוסת נכסים, עמידה בלוחות זמנים, חסכון בהוצאות, חידוש חוזים והעלאת דמי שכירות ועמידה בהוראות רגולטוריות.

ג. כמות היעדים לכל נושא משרה לא תעלה על 6 יעדים בשנה ומשקלם יהיה בטווחים המפורטים להלן (ועד 100% מסך התגמול המשתנה המצוין ביחס לכל סוג נושא משרה כמפורט להלן):

	יעדים כלל חברתיים	**יעדים אישיים**	**שיקול דעת**
משקל יחסי מקסימלי מהתגמול המשתנה	60%-20%	60%-20%	30%-10%

ד. על אף האמור לעיל, ביחס למנכ"ל חלק המענק בשיקול דעת לא יעלה על 25% מתקרת המענק. על אף האמור לעיל, ביחס לנושאי משרה הכפופים למנכ"ל, יכול שכלל התגמול המשתנה של נושאי המשרה כאמור יהיה תגמול בשיקול דעת, ולא יהיה כפוף לעמידה ביעדים כלל חברתיים ו/או אישיים, ובלבד שלא יעלה על תקרת התגמול המשתנה.

ה. במועד בחינת זכאות נושא משרה לתגמול משתנה, ניתן יהיה לקבוע כי סטייה של עד ±10% מהעמידה ביעד מסוים לא תיחשב כשינוי מהותי בתנאי הכהונה וההעסקה של נושא משרה.

ו. השבת סכומים – ראו סעיף 18 להלן.

ז. <u>הפחתת מענק שנתי לפי שיקול דעת הדירקטוריון</u> - לדירקטוריון החברה, לאחר החלטת ועדת התגמול, תהיה סמכות להפחתה של עד 100% מגובה התגמול המשתנה ביחס לשנה מסוימת, בין היתר, בשים לב לבחינת סבירות התגמול המשתנה לו היה זכאי נושא המשרה בגין עמידה ביעדים באותה שנה לעומת תרומתו של נושא המשרה להשגתם ולמצבה העסקי והכספי של החברה.

12. <u>מנכ"ל החברה</u>

12.1. עלות שכר חודשית למנכ"ל החברה (ברוטו) להיקף משרה מלאה, בגין הרכיבים הקבועים בשכר, לא תעלה על 150 אלף ש"ח. תקרת השכר האמורה צמודה לעליית מדד המחירים לצרכן.

12.2. המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 15 להלן.

12.3. המנכ"ל עשוי להיות זכאי לתשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת, או פדיונה, של עד 3 (שלושה) חודשים, בהתאם לעלות החודשית הנקובה בסעיף 12.1 לעיל. בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך המנכ"ל לכהן בתפקידו, אלא אם כן החברה וחברת הניהול יוותרו על כהונתו בפועל, או על תקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ויפדו אותה.

12.4. <u>מענק כספי שנתי</u>: המנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק כספי שנתי בגובה של עד מכפלה של 8 (שמונה) פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל, כפוף לעמידה ביעדים שייקבעו בהתאם לאמור בסעיף 11.2 לעיל.

12.5. מענק הוני: ככל שחברת הניהול (לרבות עובדי חברת הניהול) תקבל מהחברה תגמול הוני בגין שירותיה, מנכ"ל החברה יהא זכאי לקבל מהחברה מניות בשיעור של עד 15% מהמניות שיוקצו לחברה הניהול ובלבד שתקרת השווי ההוגן של סך התגמול ההוני במועד אישור ההענקה בדירקטוריון, לפי כללי חשבונאות מקובלים, לשנה (מחולק על בסיס לינארי על פני תקופת ההבשלה) לא יעלה על 8 (שמונה) פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל, בתנאים המפורטים בסעיף 16 להלן.

12.6. השבת סכומים – ראה סעיף 18 להלן.

12.7. כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

13. **נושא משרה כפוף למנכ"ל ("סמנכ"ל")**

13.1. המשכורת (ברוטו) של סמנכ"ל בחברה לא תעלה על 80 אלף ש"ח לחודש, להיקף משרה מלאה.

13.2. הסמנכ"ל עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 15 להלן.

13.3. הסמנכ"ל עשוי להיות זכאי לתשלום בגין תקופת הודעה מוקדמת, או פדיונה, של עד שלושה חודשים, בהתאם לעלות החודשית הנקובה בסעיף 13.1 לעיל. בתקופת ההודעה המוקדמת ימשיך הסמנכ"ל לכהן בתפקידו, אלא אם כן החברה וחברת הניהול יוותרו על כהונתו בפועל, או על תקופת ההודעה המוקדמת, כולה או חלקה, ויפדו אותה.

13.4. מענק כספי שנתי: לא יעלה על תקרת התגמול המשתנה.

13.5. מענק הוני שנתי: סמנכ"ל עשוי להיות זכאי למענק הוני ובלבד שתקרת השווי ההוגן של סך התגמול ההוני במועד אישור ההענקה בדירקטוריון, לפי כללי חשבונאות מקובלים, לשנה (מחולק על בסיס לינארי על פני תקופת ההבשלה) לא יעלה על 3 (שלוש) פעמים השכר החודשי/דמי ניהול חודשיים, לפי העניין, של המנכ"ל, כמפורט בסעיף 16 להלן.

13.6. השבת סכומים: ראו סעיף 18 להלן.

13.7. כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

14. **יו"ר דירקטוריון פעיל**

14.1. תגמול חודשי ליו"ר דירקטוריון פעיל להיקף משרה מלאה (בכפוף לצרכי החברה) לא יעלה על 150 אלפי ש"ח.

14.2. כחלק מהתגמול החודשי, יו"ר הדירקטוריון עשוי להיות זכאי לתנאים נלווים כמפורט בסעיף 15 להלן.

14.3. השבת סכומים - ראו סעיף 18 להלן.

14.4. כל הסכומים המפורטים בסעיף זה לעיל יהיו צמודים לעליית מדד המחירים לצרכן.

15. **תנאים נלווים**

הרכיב הקבוע בתנאי העסקתם של נושאי המשרה עשוי לכלול גם תנאים סוציאליים ונוספים כמקובל בשוק העבודה ובהתאם לנוהג בחברה כפי שיהיה באותה עת, לרבות גילום מס מלא או חלקי בגין תנאים כאמור, לרבות:

15.1. רכב - זכאות לקבלת רכב צמוד והשתתפות בהוצאות הכרוכות בשימוש ברכב ובאחזקתו (לרבות גילום מס ופחת בגין הוצאה זו) ו/או הוצאות אחזקת רכב וגילום המס בגינם (צמוד לעליית מדד המחירים לצרכן). כמו-כן, הוצאות מימון חנייה ו/או החזר הוצאות נסיעה.

15.2. תקשורת ומדיה - זכאות לקבלת טלפון נייד, טלפון נייח, מחשב נייד, אינטרנט, מנויים לעיתונים יומיים.

15.3. זכויות סוציאליות - הפרשות לקרן פנסיה/ קופת גמל/ ביטוח מנהלים, קרן השתלמות (ללא תקרה), ביטוח אובדן כושר עבודה והחזר עבור תגמול ימי מילואים שישולם ישירות (בנוסף לתגמול החודשי).

15.4. דמי הבראה - זכאות לדמי הבראה, לרבות לפי הוותק המצטבר ו/או כמקובל בחברה.

15.5. חופשה שנתית ופדיונה - זכאות לחופשה שנתית לרבות אפשרות לצבירת ימי חופשה בהתאם לנהלי החברה ובכפוף להוראות הדין ולפדותם במהלך או בסיום יחסי עובד-מעביד.

15.6. אש"ל, השתלמויות מקצועיות והחזר הוצאות - תשלום דמי חבר באגודות מקצועיות, מימון קורסים מקצועיים, זכאות להחזר הוצאות הקשורות לביצוע תפקיד נושא המשרה הרלוונטי בחברה.

15.7. חופשת מחלה - תשלום בגין ימי מחלה וצבירה כפי שיהיה נהוג בחברה מעת לעת.

15.8. סקר רפואי - זכאות לסקר רפואי שנתי.

15.9. ביטוח רפואי, בריאות וחיים לנושא המשרה ולבני משפחתו.

15.10. הטבות נוספות כדוגמת נופש, ימי גיבוש, ספרות מקצועית, מתנות לחגים, הנחות לרכישת מוצרי החברה באופן המקובל בחברה וכיוצ"ב.

16. **<u>תגמול הוני</u>**

חברת הניהול עשויה להציע, מעת לעת, לנושאי המשרה, להשתתף בתכנית תגמול הוני, וזאת בקשר עם תגמול הוני לו תהיה זכאית חברת הניהול כאמור בסעיף 7.2, כאשר היקף התגמול ההוני שיוענק לכל נושא משרה יהיה בהתאם לתפקידו, מעמדו, הישגיו וכיו"ב.

הסך הכולל שיוענק לכל נושאי המשרה המועסקים בחברת הניהול יהיה בשיעור של עד 20% מהמניות שיוקצו לחברת הניהול כאמור בסעיף 7.2. הענקה או הבשלה של יחידות למניות חסומות או מניות חסומות תהיה מותנית בעמידה ביעדי ביצוע בהתאם לאופי פעילות החברה. תגמול הוני שיוענק בגין מספר שנים, יבשיל, ככלל, במנות שנתיות על פני השנים שבגינם ניתן (כך למשל תגמול הוני לפי תכנית תגמול ל-3 שנים יבשיל, ככלל, בשלוש מנות בתום כל אחת משנות התוכנית). החברה תהא רשאית לקבוע ביחס לתגמול הוני לנושאי משרה מסויימים כי תקופת ההבשלה תהיה במנה אחת או יותר, אולם תקופת ההבשלה של המנה הראשונה לא תהיה קצרה משנה ממועד ההענקה.

<u>ביחס למניות חסומות או יחידות למניות חסומות</u>

ככלל, היחידות למניות חסומות תבשלנה, אם במועד ההבשלה שנקבע נושא המשרה מועסק בחברה (או בחברה בת) או שמועד ההבשלה חל בתקופה שבגינה שולמו לו דמי הודעה מוקדמת, ובתנאי שהחברה לא תרשום בדוחותיה הכספיים המאוחדים והמבוקרים בגין השנה החולפת הפסד לשנה (קרי, בתנאי שתרשום בדוחותיה כאמור רווח לשנה חיובי). החברה תהיה רשאית לקבוע תנאי ביצוע

או תנאי הבשלה נוספים.

<u>ביחס לאופציות למניות החברה</u>

תנאי ההבשלה – ככלל, האופציות תבשלנה, אם במועד ההבשלה שנקבע נושא המשרה מועסק בחברה (או בחברה הבת) או שמועד ההבשלה חל בתקופה שבגינה שולמו לו דמי הודעה מוקדמת. החברה תהיה רשאית לקבוע תנאי ביצוע או תנאי הבשלה נוספים;

תקופת המימוש – החברה תקבע את תקופות המימוש בתנאי התגמול ההוני, בכפוף לכך שתקופת המימוש לא תפחת משנתיים החל ממועד ההבשלה;

מחיר מימוש – מחיר המימוש של האופציות יקבע לפחות כממוצע שערי הנעילה של מניית החברה ב-30 ימי המסחר שקדמו למועד ההענקה או לפי מחיר אחר שיאושר על ידי האסיפה הכללית. האמור יחול גם ביחס לחברה בת ככל שמניותיה רשומים למסחר, וככל שלא נרשמו למסחר מחיר המימוש יקבע לפחות לפי הערכת שווי של מניית החברה הבת.

למען הסר ספק, מועד הענקתו של התגמול ההוני (מועד ההענקה) הינו מועד אישור ההענקה בדירקטוריון החברה (או בוועדה ככל שתמונה על ידו).

תנאים נוספים – החברה תהיה רשאית לקבוע בתוכנית התגמול ההוני הוראות בדבר בסיס מימוש "נטו במניות" (מנגנון Cashless), כך שבעת מימוש האופציות יהיה נושא המשרה זכאי לכמות מניות מימוש המשקפת את רכיב ההטבה בלבד, ובדבר זכותה לרכוש את המניות מידי עובדי החברה.

17. **<u>מענק מיוחד</u>**

בנוסף לכל האמור לעיל, חברת הניהול תהיה רשאית להעניק לנושא משרה מענק מיוחד ("**המענק המיוחד**") בשל תרומה מיוחדת של נושא המשרה לפעילות החברה, כפוף לכך שהמענק המיוחד לא יעלה בשנה קלנדארית על שלוש (3) משכורות של אותו נושא משרה או היחס המקביל במקרה של התקשרות באמצעות חשבונית, כפוף למגבלת שיקול הדעת, ככל שחלה.

18. **<u>השבת סכומים</u>**

ככל שיסתבר כי שולמו לחברת הניהול ו/או לנושאי משרה סכומים אשר חושבו על בסיס נתונים שהתבררו לאחר מכן כמוטעים תוך פרק זמן של שלוש (3) שנים ממועד תשלום הסכום הרלוונטי, תשיב חברת הניהול ו/או נושאי המשרה בחברה את ההפרש העודף בין הסכום שקיבלה לבין הסכום לו זכאיים על-פי הנתונים המעודכנים (תוך שקלול הפרשים ככל שקיימים בתשלומי וחבויות המס החלים על חברת הניהול ו/או נושאי המשרה ששולמו על -ידם). במקרים בהם סכום ההשבה מתוך דמי הניהול ו/או הסכומים השנתיים נמוך מ-25% מסך דמי הניהול ו/או הסכומים בגין אותה שנה, לא תידרש חברת הניהול ו/או נושא המשרה בחברה להשיבו. השבת הסכומים הנ"ל תבוצע בדרך של קיזוז מהסכומים להם זכאית חברת הניהול בשנים העוקבות, וביחס לנושאי משרה בחברה - קיזוז מהסכום לו זכאי בשנה העוקבת והיתרה, במידה שתהיה, תסולק במזומן מתוך הגמול הרבעוני ו/או החודשי, לפי העניין, (בשיעור שלא יעלה על סך של 20% מהגמול הרבעוני ו/או החודשי, לפי העניין (בפריסה רבעונית, ו/או חודשית, לפי העניין, מתאימה)). השבת הסכומים כאמור על ידי נושאי משרה תיעשה תוך הצמדה למדד.

אם כהונתו של נושא משרה תבוא לידי סיום בנסיבות שבהן ניתן לשלול ממנו על פי דין את הזכות לפיצויי פיטורין, באופן מלא או חלקי, על פי פסק דין ו/או בנסיבות נוספות שייקבעו על ידי ועדת התגמול והדירקטוריון (ככל שייקבעו), אזי מבלי לגרוע מכל סעד העומד לחברה על פי דין, החברה תהיה רשאית לקבוע כי נושא המשרה לא יהיה זכאי לכל תגמול משתנה שטרם שולם לו, כגון מענק או מנה של תגמול הוני.

19. **<u>הוראות כלליות</u>**

19.1. אין במדיניות התגמול כדי לפגוע בהתקשרויות עם נושאי משרה ו/או התחייבויות כלפיהם, הקודמות למועד התוקף כאמור, לרבות במקרה בו תנאי התגמול עולים על הרפים הקבועים במדיניות זו, ולא יראו בהתקשרויות ו/או התחייבויות תגמול קודמות כאמור (לרבות בתשלום שלהן לאחר שמדיניות התגמול תיכנס לתוקפה) כחריגה מהוראות מדיניות התגמול.

19.2. אין במסמך זה כדי להקים כל זכות (לרבות זכות לקבלת גמול מכל סוג ומין שהוא) לנושאי משרה, שמדיניות תגמול זו חלה עליהם, ככל שאותה זכות לא אושרה לאותם נושאי משרה במפורש לפי הוראות כל דין ולפי הוראות מדיניות זו.

19.3. במקרה של ספק או חוסר בהירות ביחס להוראות מדיניות התגמול, תהא לדירקטוריון החברה הסמכות הבלעדית ושיקול הדעת המוחלט לפרש את תנאי מדיניות התגמול.

נספח ט'1 -

פרטים לגבי דירקטורים חדשים (מטעם שיכון ריט) ותצהירי כשירות

נספח ט'1 - פרטים לגבי דירקטורים חדשים ותצהירי כשירות דירקטורים חדשים

להלן פרטים נדרשים אודות הדירקטורים המוצעים למינוי, בהתאם לתקנה 26 לתקנות הדוחות:

שם	אוהד כהן	אייל יוסיפסקו	חנן ברטל	גיל מעין
מספר זיהוי	040896607	034329722	05129981	022190755
תאריך לידה	30.3.1981	24.10.1977	27.8.52	4.11.1965
מען להמצאת כתבי בי-דין	עמק החולה 10/35, רמת גן	דובדבן 12, אורנית	הר סיני – 4 אור עקיבא	הירדן 1א', קרית שדה התעופה
נתינות	ישראלית	ישראלית	ישראלית	ישראלית
תפקיד בחברה	דירקטור	דירקטור	דירקטור	דירקטור
חברות בוועדות דירקטוריון	-	-	--	-
בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית או כשירות מקצועית או דח"צ מומחה	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית	בעל כשירות מקצועית	בעל כשירות מקצועית
עובד של החברה, חברה בת, חברה קשורה או של בעל עניין - והתפקיד שממלא	סמנכ"ל מימון, מכרזים ופיתוח עסקי בשיכון ובינוי בע"מ	מנכ"ל – שיכון ובינוי בע"מ הפעלה	--	סמנכ"ל נכסים מניבים – שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ
תאריך תחילת כהונה כדירקטור בחברה	במועד השלמת העסקה			
השכלה	BA במנהל עסקים עם התמחות במימון – המרכז הבינתחומי הרצליה. MBA במנהל עסקים עם התמחות בשוק ההון – הקריה האקדמית אונו.	BA מנהל עסקים התמחות במימון – הקריה האקדמית אונו. MBA מנהל עסקים – הקריה האקדמית אונו.	BA במדעי המדינה וסוציולוגיה – אונ' בר אילן. MBA מדעי המדינה וביקורת ציבורית – אני חיפה.	BA בסוציולוגיה – האונ' העברית. MBA במנהל עסקים – אונ' חיפה. שמאי מקרקעין – מוסמך, שמאות מקרקעין – אונ' תל-אביב.
עיסוק בחמש השנים האחרונות	סמנכ"ל מימון, מכרזים ופיתוח עסקי בשיכון ובינוי בע"מ 2014- היום מנהל מחלקת מימון פרויקטים ותשתיות – מגדל חברה לביטוח 2019-2024	מנכ"ל – שיכון ובינוי בע"מ הפעלה 2024-היום. יו"ר דירקטוריון – "חברי" צרכנות 2022-2024 מפקד בסיס המטה הכללי בצה"ל 2018-2022	חבר סגל האקדמית אונו – לימודי נדל"ן במנהל עסקים. 2025-היום. יועץ תפעולי לחברות הנדל"ן – שורשים וביקל 2025-היום סמנכ"ל נכסי אריאל – מנהל חטיבת ניהול נדל"ן 2018-2025	סמנכ"ל נכסים מניבים – שיכון ובינוי נדל"ן 2025-היום. גיל מעיין ושות', ייעוץ פרטי - השבחת נכסים 2024-2025 סמנכ"ל פיתוח עסקי – ולור נדל"ן 2021-2024.
תאגידים נוספים בהם מכהן כדירקטור	דירקטור בחברות פרטיות המוחזקות על ידי קבוצת שיכון ובינוי בע"מ.	אזור תעשיה שומרון – דירקטור מטעם הציבור.	--	ולור נדל"ן.
בן משפחה של בעל עניין אחר בחברה	לא	לא	לא	לא
דירקטור שהחברה רואה אותו כבעל מומחיות חשבונאית ופיננסית לצורך עמידה במספר המזערי שקבע הדירקטוריון לפי סעיף 92(א)(12) לחוק החברות[2]	כן	כן	לא	לא

הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור/ית

לכבוד: תאריך: _____

קונטיניואל בע"מ

הנדון: הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור

לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

אני הח"מ, [illegible], בעל/ת ת"ז [illegible], שמענו/ה: [illegible], מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. אני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בקונטיניואל בע"מ ("**החברה**") שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל, וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

2. אני מאשר/ת בזאת כי מתקיימים לגבי תנאי הכשירות לכהונתי כדירקטור/ית בחברה, שנקבעו בחוק החברות בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות סעיפים 227-225 לחוק החברות. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק החברות והנני מתחייב/ת למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. הנני בעל/ת ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט להלן:

3.1. **השכלה**:

[illegible]

3.2. **ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות**:

[illegible]

3.3. **הנני מכהן/ת כדירקטור/ית בתאגידים הבאים**:

[illegible]

4. במהלך חמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו, לא הורשעתי:

4.1. בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

4.2. בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל, בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

4.3. בעבירה אחרת אשר בית המשפט קבע, כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אינני ראוי/ה לשמש כדירקטור/ית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.

5. לא הוטל עלי על ידי ועדת האכיפה המנהלית אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

6. אינני קטין/נה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול/ת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, לא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים ולמיטב ידיעתי לא קיימת מגבלה כלשהי למינויי כדירקטור/ית בחברה.

7. הנני בעל/ת הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה, וזאת, בין היתר, על בסיס כישוריי, השכלתי, ניסיוני ותעסוקתי. אני בעל/ת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

8. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור/ית בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור/ית.

9. אני מודע/ת לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות החברה וכיו"ב.

10. ידוע לי כי החברה תסתמך על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה ותהיה פתוחה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם במסגרת דיווחיה של החברה לציבור, ככל שהדבר יידרש ובהתאם להוראות כל דין.

11. אני מתחייב/ת לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי לטובת החברה. במידה ויתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או כי קיים חשש, כי הפרתי את חובת האמונים לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית לחברה בהתאם להוראות סעיף 227א לחוק כמפורט **<u>בנספח א'</u>** להצהרה זו.

12. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל אמת הן.

שם מלא	תעודת זהות	חתימה
ג'ל אמין	022190755	

נספח א'

סעיפים 225- 227א לחוק החברות, התשנ"ט-1999

חובת גילוי

225. (א) מי שמועמד לכהן כדירקטור יגלה לממנה:

(1) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א), וטרם חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור לפי סעיף 226;

(2) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א1), וטרם חלפה התקופה שקבע בית המשפט לפי אותו סעיף קטן;

(3) אם ועדת האכיפה המינהלית הטילה עליו אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בכל חברה ציבורית או בכל חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, וטרם חלפה התקופה שקבעה ועדת האכיפה המינהלית בהחלטתה כאמור.

(ב) בסימן זה –

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין;

"ועדת האכיפה המינהלית" – הוועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך;

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה.

הגבלת מינוי עקב הרשעה

226. (א) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה מהמפורטות להלן, אלא אם כן חלפו חמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשע:

(1) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428 לחוק העונשין, תשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך;

(2) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

(3) (נמחקה).

(א1) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה שאינה מנויה בסעיף קטן (א), אם בית המשפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט אשר לא תעלה על חמש שנים מיום מתן פסק הדין.

(ב) בית משפט רשאי לקבוע, במועד ההרשעה או לאחריה, לבקשתו של אדם המעונין להתמנות לדירקטור, כי על אף הרשעתו בעבירות כאמור בסעיף קטן (א), ובשים לב בין היתר, לנסיבות שבהן נעברה העבירה, אין הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, או כי התקופה שבה הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב תהיה קצרה מחמש שנים.

(ג) השר רשאי לקבוע עבירות נוספות על אלה הקבועות בסעיף קטן (א)(1).

(ד) בית משפט, ואם הוגש ערעור – בית משפט של ערעור, רשאי להורות על עיכוב ביצוע של מגבלות המינוי או של פקיעת הכהונה לפי סעיף זה למועד שיקבע ובתנאים שיראה לנכון.

הגבלת מינוי עקב החלטה של ועדת האכיפה המינהלית

226א. הטילה ועדת האכיפה המינהלית על אדם אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, לא ימונה אותו אדם לדירקטור בחברה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי אותה החלטה.

הגבלת מינוי

227. (א) לא ימונה לדירקטור קטין, פסול דין, יחיד שניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר, וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק או צו לפתיחת הליכים.

(ב) מועמד לכהונת דירקטור שמתקיים בו האמור בסעיף קטן (א) יגלה זאת לממנה.

חובת הודעה

227א. דירקטור שחדל להתקיים לגביו תנאי הדרוש לפי חוק זה לכהונתו כדירקטור או שמתקיימת לגביו עילה לפקיעת כהונתו כדירקטור יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

<u>הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור/ית</u>

לכבוד:

תאריך: 11/6/26

<u>קונטיניואל בע"מ</u>

<u>הנדון: הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור</u>

<u>לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")</u>

אני הח"מ, [illegible] בעל/ת ת"ז [illegible] שמענו/ה: [illegible], מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. אני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בקונטיניואל בע"מ ("**החברה**") שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל, וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

2. אני מאשר/ת בזאת כי מתקיימים לגבי תנאי הכשירות לכהונתי כדירקטור/ית בחברה, שנקבעו בחוק החברות בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות סעיפים 227-225 לחוק החברות. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק החברות והנני מתחייב/ת למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **<u>בנספח א'</u>** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. הנני בעל/ת ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט להלן:

3.1. **<u>השכלה</u>**:

[illegible]

3.2. **<u>ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות</u>**:

[illegible]

3.3. **<u>הנני מכהן/ת כדירקטור/ית בתאגידים הבאים</u>**:

לא.

4. במהלך חמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו, לא הורשעתי:

4.1. בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

4.2. בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל, בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

4.3. בעבירה אחרת אשר בית המשפט קבע, כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אינני ראוי/ה לשמש כדירקטור/ית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.

5. לא הוטל עלי על ידי ועדת האכיפה המנהלית אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

6. אינני קטין/נה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול/ת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, לא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים ולמיטב ידיעתי לא קיימת מגבלה כלשהי למינויי כדירקטור/ית בחברה.

7. הנני בעל/ת הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה, וזאת, בין היתר, על בסיס כישוריי, השכלתי, ניסיוני ותעסוקתי. אני בעל/ת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

8. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור/ית בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור/ית.

9. אני מודע/ת לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות החברה וכיו"ב.

10. ידוע לי כי החברה תסתמך על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה ותהיה פתוחה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם במסגרת דיווחיה של החברה לציבור, ככל שהדבר יידרש ובהתאם להוראות כל דין.

11. אני מתחייב/ת לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי לטובת החברה. במידה ויתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או כי קיים חשש, כי הפרתי את חובת האמונים לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית לחברה בהתאם להוראות סעיף 227א לחוק כמפורט **<u>בנספח א'</u>** להצהרה זו.

12. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל אמת הן.

שם מלא	תעודת זהות	חתימה

הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור/ית

לכבוד:

תאריך: 28.4.26

קונטיניואל בע"מ

הנדון: הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור

לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

אני הח"מ, יוהד כהן, בעל/ת ת"ז 040896607, שמענו/ה: רחוב המלכה 35/10 רמ"ב, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. אני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בקונטיניואל בע"מ ("**החברה**") שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל, וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

2. אני מאשר/ת בזאת כי מתקיימים לגבי תנאי הכשירות לכהונתי כדירקטור/ית בחברה, שנקבעו בחוק החברות בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות סעיפים 227-225 לחוק החברות. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק החברות והנני מתחייב/ת למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. הנני בעל/ת ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט להלן:

3.1. **השכלה**:

BA - מנהל עסקים, התמחות בניהול וניהול סיכונים - האוניברסיטה העברית 2007

MBA - מנהל עסקים, התמחות מימון ושוק ההון - האוניברסיטה העברית 2009

3.2. **ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות**:

שיפון וביונדי בע"מ - סמנכ"ל מימון, מנהלים וביטחת עסק 7/24 - היום

נאקד חברה לאיטום - מנהל מחלקת מימון פרויקטים ומשקיעים 2019-2024

3.3. **הנני מכהן/ת כדירקטור/ית בתאגידים הבאים**:

ראו דוח תקופתי

4. במהלך חמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו, לא הורשעתי:

4.1. בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

4.2. בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל, בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

4.3. בעבירה אחרת אשר בית המשפט קבע, כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אינני ראוי/ה לשמש כדירקטור/ית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.

5. לא הוטל עלי על ידי ועדת האכיפה המנהלית אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

6. אינני קטין/נה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול/ת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, לא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים ולמיטב ידיעתי לא קיימת מגבלה כלשהי למינויי כדירקטור/ית בחברה.

7. הנני בעל/ת הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה, וזאת, בין היתר, על בסיס כישוריי, השכלתי, ניסיוני ותעסוקתי. אני בעל/ת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

8. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור/ית בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור/ית.

9. אני מודע/ת לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות החברה וכיו"ב.

10. ידוע לי כי החברה תסתמך על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה ותהיה פתוחה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם במסגרת דיווחיה של החברה לציבור, ככל שהדבר יידרש ובהתאם להוראות כל דין.

11. אני מתחייב/ת לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי לטובת החברה. במידה ויתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או כי קיים חשש, כי הפרתי את חובת האמונים לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית לחברה בהתאם להוראות סעיף 227א לחוק כמפורט **בנספח א'** להצהרה זו.

12. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל אמת הן.

שם מלא	תעודת זהות	חתימה
ענבר כהן	054896607	

פרטי התאגידים בהם אני משמש כדירקטור

#	שם התאגיד	מס' התאגיד	המדינה בה רשום התאגיד	שיעור ההחזקה	תפקיד בתאגיד	תחום העיסוק של התאגיד	דירקטור חיצוני כן/לא
1	מעונות גבעת רם ניהול בע"מ	516821782	ישראל	0	דירקטור	מעונות סטודנטים	לא
2	קבוצת כרמלטון בע"מ	512542721	ישראל	0	דירקטור	זכיין פרויקט מנהרות הכרמל	לא
3	דרך ארץ הייוויז מנג'מנט קורפוריישן בע"מ	512784034	ישראל	0	דירקטור	תפעול ותחזוקה כביש 6	לא
4	א.א.כ.י. שירותי חשמל ואחזקה בע"מ	512866013	ישראל	0	דירקטור	עבודות חשמל	לא
5	נתיבים משתלבים בע"מ	513995852	ישראל	0	דירקטור	כבישים	לא
6	דרך בטוחה בכבישים בע"מ	514249549	ישראל	0	דירקטור	תחזוקת כבישים	לא
7	נתיבי הכרמל מערכות ותפעול בע"מ	514100874	ישראל	0	דירקטור	תפעול ותחזוקה מנהרות הכרמל	לא
8	דרך הצפון תפעול ואחזקה בע"מ	514384155	ישראל	0	דירקטור	תפעול ותחזוקת כבישים	לא
9	קבוצת א. דרייב בע"מ	512762543	ישראל	0	דירקטור	הפעלת כבישים ושירותים	לא
10	הקמפוס, הקריה למודיעין, פענוח וסייבר בע"מ	516090826	ישראל	0	דירקטור	הקמה והפעלה של בינוי ממשלתי	לא
11	אופק בראשית בע"מ	516297454	ישראל	0	דירקטור	הקמה והפעלה של בינוי ממשלתי	לא
12	סמארט וויסט אקו המפעיל בע"מ	516297496	ישראל	0	דירקטור	טיפול בפסולת	לא
13	סמארט וויסט אקו בע"מ	515503738	ישראל	0	דירקטור	טיפול בפסולת	לא
14	שיכון ובינוי - הפורטפוליו הביטחוני בע"מ	517050290	ישראל	0	דירקטור	הקמה והפעלה של בינוי ממשלתי	לא
15	קריית התקשוב הטכנולוגית בנגב בע"מ	515654267	ישראל	0	דירקטור	הקמה והפעלה של בינוי ממשלתי	לא
16	קריית התקשוב הטכנולוגית - המפעיל בע"מ	515786614	ישראל	0	דירקטור	הפעלת ותחזוקת נכסים	לא
17	ברק 555 בע"מ	512571894	ישראל	0	דירקטור	מערכות ביטחון	לא
18	שיכון ובינוי סביבה ירוקה שותף כללי בע"מ	516750361	ישראל	0	דירקטור	איכות סביבה	לא
19	מטרוטול בע"מ	517203394	ישראל	0	דירקטור	כבישי אגרה	לא
20	דרייב חוצה גליל בע"מ	517218137	ישראל	0	דירקטור	כבישי אגרה	לא
21	חוצה חמש בע"מ	517260147	ישראל	0	דירקטור	כבישי אגרה	לא
22	שיכון ובינוי קמפוס טכנולוגי גן חוצבים ירושלים בע"מ	517262861	ישראל	0	דירקטור	בינוי ממשלתי	לא
23	שיכון ובינוי - בנייני בית העם ניהול בע"מ	517268215	ישראל	0	דירקטור	דיור להשכרה	לא
24	פוליסיטי בע"מ	514463025	ישראל	0	דירקטור	בינוי ממשלתי	לא
25	שיכון ובינוי - נתיבי הצפון בע"מ	514255678	ישראל	0	דירקטור	תפעול ותחזוקת כבישים	לא
26	קו נופית - חיפה נצרת בע"מ	516728631	ישראל	0	דירקטור	תחבורה	לא
27	ג'יליינז - הרכבת הקלה ירושלים - הקו הכחול בע"מ	516614112	ישראל	0	דירקטור	תחבורה	לא
28	ש.ב פורטפוליו תשתיות 1 שותף כללי בע"מ	515732154	ישראל	0	דירקטור	תפעול ותחזוקת כבישים	לא
29	א.ר אופק רחב המפעיל - שותף כללי בע"מ	516590734	ישראל	0	דירקטור	הפעלת ותחזוקת נכסים	לא
30	הקמפוס המפעיל - שותף כללי בע"מ	516549151	ישראל	0	דירקטור	הפעלת ותחזוקת נכסים	לא

נספח א'

סעיפים 225- 227א לחוק החברות, התשנ"ט-1999

חובת גילוי

225. (א) מי שמועמד לכהן כדירקטור יגלה לממנה:

(1) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א), וטרם חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור לפי סעיף 226;

(2) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א1), וטרם חלפה התקופה שקבע בית המשפט לפי אותו סעיף קטן;

(3) אם ועדת האכיפה המינהלית הטילה עליו אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בכל חברה ציבורית או בכל חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, וטרם חלפה התקופה שקבעה ועדת האכיפה המינהלית בהחלטתה כאמור.

(ב) בסימן זה –

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין;

"ועדת האכיפה המינהלית" – הוועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך;

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה.

הגבלת מינוי עקב הרשעה

226. (א) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה מהמפורטות להלן, אלא אם כן חלפו חמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשע:

(1) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428 לחוק העונשין, תשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך;

(2) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

(3) (נמחקה).

(א1) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה שאינה מנויה בסעיף קטן (א), אם בית המשפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט אשר לא תעלה על חמש שנים מיום מתן פסק הדין.

(ב) בית משפט רשאי לקבוע, במועד ההרשעה או לאחריה, לבקשתו של אדם המעונין להתמנות לדירקטור, כי על אף הרשעתו בעבירות כאמור בסעיף קטן (א), ובשים לב בין היתר, לנסיבות שבהן נעברה העבירה, אין הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, או כי התקופה שבה הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב תהיה קצרה מחמש שנים.

(ג) השר רשאי לקבוע עבירות נוספות על אלה הקבועות בסעיף קטן (א)(1).

(ד) בית משפט, ואם הוגש ערעור – בית משפט של ערעור, רשאי להורות על עיכוב ביצוע של מגבלות המינוי או של פקיעת הכהונה לפי סעיף זה למועד שיקבע ובתנאים שיראה לנכון.

הגבלת מינוי עקב החלטה של ועדת האכיפה המינהלית

226א. הטילה ועדת האכיפה המינהלית על אדם אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, לא ימונה אותו אדם לדירקטור בחברה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי אותה החלטה.

הגבלת מינוי

227. (א) לא ימונה לדירקטור קטין, פסול דין, יחיד שניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר, וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק או צו לפתיחת הליכים.

(ב) מועמד לכהונת דירקטור שמתקיים בו האמור בסעיף קטן (א) יגלה זאת לממנה.

חובת הודעה

227א. דירקטור שחדל להתקיים לגביו תנאי הדרוש לפי חוק זה לכהונתו כדירקטור או שמתקיימת לגביו עילה לפקיעת כהונתו כדירקטור יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור/ית

לכבוד: _____ תאריך: _____

קונטיניואל בע"מ

הנדון: הצהרה בדבר כשירות לכהן כדירקטור

לפי סעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "חוק החברות")

אני הח"מ, שלמה אזולאי, בעל/ת ת"ז 034329722, שמענו/ה: צ'קמן 12 אזור, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. אני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בקונטיניואל בע"מ ("**החברה**") שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל, וניירות הערך שלה נסחרים בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ ("**הבורסה**").

2. אני מאשר/ת בזאת כי מתקיימים לגבי תנאי הכשירות לכהונתי כדירקטור/ית בחברה, שנקבעו בחוק החברות בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות סעיפים 227-225 לחוק החברות. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק החברות והנני מתחייב/ת למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

3. הנני בעל/ת ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט להלן:

3.1. **השכלה**:

MBA - מנהל - הקלה האקדמית אזולאי.

BA מנהל-מימון - הקלה האקדמית אזולאי.

3.2. ניסיון עסקי ב-5 השנים האחרונות:

- שירות ובניין הפקה - מנהל.

- דיקטרון "חבר" - מועצה הדרכות - יו"ר.

3.3. **הנני מכהן/ת כדירקטור/ית בתאגידים הבאים**:

יצוא תעשיה - שלמה שמעון - (מנהל פעיל - התנדבות)

4. במהלך חמש השנים שקדמו למועד מתן הצהרתי זו, לא הורשעתי:

4.1. בפסק דין באיזה מהעבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, התשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

4.2. בפסק דין בבית משפט מחוץ לישראל, בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

4.3. בעבירה אחרת אשר בית המשפט קבע, כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה, אינני ראוי/ה לשמש כדירקטור/ית בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט בהחלטתו כאמור.

5. לא הוטל עלי על ידי ועדת האכיפה המנהלית אמצעי אכיפה האוסר עליי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

6. אינני קטין/נה, לא הוכרזתי על ידי בית משפט כפסול/ת דין על פי חוק הכשרות המשפטית והאפוטרופסות, תשכ"ב-1962, לא ניתן לגבי צו לפתיחת הליכים ולמיטב ידיעתי לא קיימת מגבלה כלשהי למינויי כדירקטור/ית בחברה.

7. הנני בעל/ת הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה, וזאת, בין היתר, על בסיס כישוריי, השכלתי, ניסיוני ותעסוקתי. אני בעל/ת יכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.

8. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור/ית בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור/ית.

9. אני מודע/ת לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות החברה וכיו"ב.

10. ידוע לי כי החברה תסתמך על האמור בהצהרתי זו וכי הצהרתי זו תימצא במשרדה הרשום של החברה ותהיה פתוחה לעיונו של כל אדם, וכן תפורסם במסגרת דיווחיה של החברה לציבור, ככל שהדבר יידרש ובהתאם להוראות כל דין.

11. אני מתחייב/ת לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי לטובת החברה. במידה ויתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או כי קיים חשש, כי הפרתי את חובת האמונים לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית לחברה בהתאם להוראות סעיף 227א לחוק כמפורט **בנספח א'** להצהרה זו.

12. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל אמת הן.

שם מלא	תעודת זהות	חתימה
יוסף אי	034329722	

נספח א'

סעיפים 225- 227א לחוק החברות, התשנ"ט-1999

חובת גילוי

225. (א) מי שמועמד לכהן כדירקטור יגלה לממנה:

(1) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א), וטרם חלפה התקופה שבה אסור לו לכהן כדירקטור לפי סעיף 226;

(2) אם הורשע בפסק דין בעבירה כאמור בסעיף 226(א1), וטרם חלפה התקופה שקבע בית המשפט לפי אותו סעיף קטן;

(3) אם ועדת האכיפה המינהלית הטילה עליו אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בכל חברה ציבורית או בכל חברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, וטרם חלפה התקופה שקבעה ועדת האכיפה המינהלית בהחלטתה כאמור.

(ב) בסימן זה –

"אמצעי אכיפה" – אמצעי אכיפה כאמור בסעיף 52נו לחוק ניירות ערך, שהוטל לפי פרק ח'4 לחוק ניירות ערך, לפי פרק ז'2 לחוק הסדרת העיסוק בייעוץ השקעות ובניהול תיקי השקעות, התשנ"ה-1995, או לפי פרק י'1 לחוק השקעות משותפות בנאמנות, התשנ"ד-1994, לפי העניין;

"ועדת האכיפה המינהלית" – הוועדה שמונתה לפי סעיף 52לב(א) לחוק ניירות ערך;

"פסק דין" – פסק דין בערכאה ראשונה.

הגבלת מינוי עקב הרשעה

226. (א) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה מהמפורטות להלן, אלא אם כן חלפו חמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשע:

(1) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428 לחוק העונשין, תשל"ז-1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך;

(2) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים;

(3) (נמחקה).

(א1) לא ימונה לכהונת דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב אדם שהורשע בפסק דין בעבירה שאינה מנויה בסעיף קטן (א), אם בית המשפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין הוא ראוי לשמש דירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, למשך התקופה שקבע בית המשפט אשר לא תעלה על חמש שנים מיום מתן פסק הדין.

(ב) בית משפט רשאי לקבוע, במועד ההרשעה או לאחריה, לבקשתו של אדם המעונין להתמנות לדירקטור, כי על אף הרשעתו בעבירות כאמור בסעיף קטן (א), ובשים לב בין היתר, לנסיבות שבהן נעברה העבירה, אין הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, או כי התקופה שבה הוא מנוע מלכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב תהיה קצרה מחמש שנים.

(ג) השר רשאי לקבוע עבירות נוספות על אלה הקבועות בסעיף קטן (א)(1).

(ד) בית משפט, ואם הוגש ערעור – בית משפט של ערעור, רשאי להורות על עיכוב ביצוע של מגבלות המינוי או של פקיעת הכהונה לפי סעיף זה למועד שיקבע ובתנאים שיראה לנכון.

הגבלת מינוי עקב החלטה של ועדת האכיפה המינהלית

226א. הטילה ועדת האכיפה המינהלית על אדם אמצעי אכיפה האוסר עליו לכהן כדירקטור בחברה ציבורית או בחברה פרטית שהיא חברת איגרות חוב, לא ימונה אותו אדם לדירקטור בחברה שבה אסור לו לכהן כדירקטור על פי אותה החלטה.

הגבלת מינוי

227. (א) לא ימונה לדירקטור קטין, פסול דין, יחיד שניתן לגביו צו לפתיחת הליכים כל עוד לא הופטר, וכן תאגיד שהחליט על פירוקו מרצון או שניתן לגביו צו פירוק או צו לפתיחת הליכים.

(ב) מועמד לכהונת דירקטור שמתקיים בו האמור בסעיף קטן (א) יגלה זאת לממנה.

חובת הודעה

227א. דירקטור שחדל להתקיים לגביו תנאי הדרוש לפי חוק זה לכהונתו כדירקטור או שמתקיימת לגביו עילה לפקיעת כהונתו כדירקטור יודיע על כך מיד לחברה, וכהונתו תפקע במועד מתן ההודעה.

נספח ט'2 -

הצהרות דירקטורים של קונטיניואל (אסיפה שנתית)

<u>הצהרת כשירות דירקטור</u>

על פי סעיפים 224א', 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**") ותקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, המיועד לכהונה בחברת
<u>קונטיניואל בע"מ</u> (להלן: "**החברה**")

שם המועמד:	<u>ראובן</u>	<u>יגאנה</u>
	פרטי	משפחה
שמו של המועמד באנגלית: (על פי הדרכון)	<u>Reuven</u>	<u>Yeganeh</u>
	פרטי	משפחה

מס' תעודת זהות: 031679111

תאריך לידה: 19.8.1978 נתינות: ישראלית

מענו: יצחק שמיר 17 גבעת שמואל

הצהרות:

א. הריני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

ב. להלן פרטים אודות השכלתי[1], כישורי וניסיוני המקצועי[2] הרלוונטיים לשם בחינה האם יש בידיי כישורים (לרבות השכלתי וניסיוני המקצועי) לכהן כדירקטור בחברה והאם מתקיימים בי התנאים והמבחנים להערכת מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או להערכת המיומנות וההבנה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה (יחד להלן: "**הדרישות המקצועיות**"):

השכלה	תחום	שם המוסד
תואר ראשון	כלכלה וניהול	מכללת רופין

<u>תעודות מקצועיות</u>: רישיון ניהול השקעות (מותלה)

<u>עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:</u>

התפקיד	מקום העבודה	משך הזמן שמילא בתפקיד

[1] יצוינו כל התחומים שבהם נרכשה השכלתו של הדירקטור, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמאי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם. תפורט, ככל שישנה, השכלה המקנה לדירקטור, להערכתו, מיומנות גבוה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

[2] יפורטו, ככל שישנם, הניסיון והכישורים המקנים לדירקטור, להערכתו, מיומנות בספית גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים. יצוינו התפקיד, שם מקום העבודה ומשך הזמן שמילא בכל תפקיד.

סוחר ני"ע	מסחר נוסטרו ענבר נגזרים	2022-2026
מנכל	קונטיניואל	2024-היום

חברות אחרות בהן אני מכהן/מכהנת ו/או כיהנתי כדירקטור/ית בחמש השנים האחרונות:

שם התאגיד	משך הזמן שמילא בתפקיד
Nukkleus Inc.	[___שנתיים___] 204-206
מ.ר.י בסד השקעות	2012-היום
hlsq	1.1.2026-היום

*** יש לצרף מסמכים ותעודות התומכים בהצהרה לפי סעיף ב' זה**

לעניין ההצהרה לפי סעיף ב' זה:

"דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית" הוא מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים;

לפיכך, הנני מצהיר/ה, כמיועד/ת לכהונה כדירקטור בחברה, כי בשל השכלתי ו/או נסיוני ו/או כישוריי יש לי, להערכתי, מיומנות גבוהה והבנה בנושאים המפורטים להלן[3]:

[ ] סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה;

[ ] תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו;

[ ] הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

[X] אף אחד מהמפורטים לעיל;

ולאור האמור לעיל, הנני כשיר/ה, למיטב הבנתי, לשמש כדירקטור/ית בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

[ ] כן

[X] לא

[3] נא לסמן במקום הרלוונטי.

ג. הנני מצהיר/ה כי אני עומד/ת בדרישות הכשירות הקבועות בחוק לכהן כדירקטור בחברה, ובכלל זה הנני מצהיר/ה כי:

1. אינני פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל שלא הופטר.
2. יש בידי הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. תפקידיי או עיסוקיי האחרים לא ייצרו ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ולא יהיה בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.
4. לא הורשעתי בפסק דין חלוט בעבירות המפורטות להלן ואם הורשעתי בעבר בעבירות המפורטות להלן, הרי חלפו למעלה מחמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשעתי:

(א) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז - 1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

(ב) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים.

(ג) הרשעה בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.

(ד) כל עבירה אחרת שנקבעה על ידי שר המשפטים מכוח סעיף 226(ג) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

5. אם חדל להתקיים לגביי תנאי מהתנאים הדרושים לפי החוק לכהונתי כדירקטור בחברה או שמתקיימת לגביי עילה לפקיעת כהונתי כדירקטור בחברה – אודיע על כך מייד לחברה וכהונתי תפקע במועד מתן ההודעה. ידוע לי, כי בהתאם לסעיף 234 לחוק, הפרת חובת הודעה כאמור תיחשב כהפרת חובת אמונים שלי לחברה.

ד. לצורך הבחינה אם הנני דירקטור/ית בלתי תלוי/ה [יש למלא אם רלבנטי], הנני מצהיר/ה כדלקמן:

[ ] אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד המינוי או לתאגיד אחר;

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
"זיקה" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור, למעט חריגים על פי תקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז-2006 ולמעט כהונה כדירקטור בחברה טרם הסיווג כדירקטור בלתי תלוי;

"תאגיד אחר" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.

[ ] תפקידיי או עיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.

[ ] איננני מכהן/מכהנת כדירקטור בחברה אחרת בה מכהן כדירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי אחד מהדירקטורים בחברה.

[ ] איננני עובד/ת של רשות ניירות ערך וכן איננני עובד/ת של בורסה בישראל.

[ ] איננני מכהנ/ת כדירקטור בחברה מעל תשע שנים ברציפות.

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

לעניין סעיף זה "דירקטור בלתי תלוי" הינו דירקטור המקיים את כל התנאים והמבחנים בסעיף ד' לעיל.

[X] לא מתקיימים לגביי כל או חלק מהתנאים והמבחנים הנקובים לעיל, ולפיכך איננני עונה על הגדרת "דירקטור בלתי תלוי".

ה. החזקותיי במניות ו/או ניירות ערך המירים של החברה, חברה בת שלה או בחברה קשורה שלה, הינן כמפורט להלן: כמפורט בדיווחי החברה הפומביים למועד חתימת הצהרה זו.

ידוע לי כי עליי לדווח לאלתר לחברה על כל גידול או קיטון בהחזקותיי במניות ו/או בניירות ערך המירים של החברה, חברה בת או בחברה קשורה של החברה.

ו. הנני עובד/בעל תפקיד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן[4]: הנני בעל השליטה בחברה

ז. הנני בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן: הנני בעל השליטה בחברה

ח. לאחר שקראתי בעיון והבנתי את כל האמור לעיל, הנני מצהיר/ה כי כל האמור לעיל הינו אמת לאמיתה וכי הפרטים המזהים הינם מדויקים ומלאים ונכתבו על ידי ובכתב ידי וכי ידוע לי כי הוראות חוק החברות המובאות לעיל אינן רשימה ממצה וסופית וכי חובותיי וזכויותיי המלאות על פי החוק ידועות לי.

כמו כן לא ידוע לי כל פרט מהותי נוסף שיכול להשפיע על כהונתי כדירקטור וכי אם היה ידוע לי פרט שכזה הייתי מציינו בהצהרה.



25 October 2026

תאריך

חתימה

[4] במידה והתשובה הינה חיובית יש לפרט את התפקיד או התפקידים שהינך ממלא/ת.

הצהרת כשירות דירקטור

על פי סעיפים 224א', 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**") ותקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, המיועד לכהונה בחברת **קונטיניואל בע"מ** (להלן: "**החברה**")

שם המועמד:	אסף	ירקוני
	פרטי	משפחה
שמו של המועמד באנגלית: (על פי הדרכון)	Aasf	Yarkoni
	פרטי	משפחה

מס' תעודת זהות: 037574647

תאריך לידה: 23.09.1975 נתינות: ישראלית

מענו: אלימלך רימלט 9, רעננה 4373009

הצהרות:

א. הריני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

ב. להלן פרטים אודות השכלתי[1], כישורי וניסיוני המקצועי[2] הרלוונטיים לשם בחינה האם יש בידיי כישורים (לרבות השכלתי וניסיוני המקצועי) לכהן כדירקטור בחברה והאם מתקיימים בי התנאים והמבחנים להערכת מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או להערכת המיומנות וההבנה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה (יחד להלן: "**הדרישות המקצועיות**"):

השכלה	תחום	שם המוסד
תואר ראשון במנהל עסקים	התמחות בחשבונאות	המכללה למנהל
תואר שני במנהל עסקים	התמחות במימון ושוק ההון	הקריה האקדמית אונו

רו"ח מוסמך.

עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:

התפקיד	מקום העבודה	משך הזמן שמילא בתפקיד
סמנכ"ל כספים	Kamari Pharma	2021-היום
סמנכ"ל כספים	קונטיניואל	2025-היום
סמנכ"ל כספים	קנבוטק	2025-2026
סמנכ"ל כספים	Aroma republic	2021-2026
סמנכ"ל כספים	נקסטייג' תראפיוטיקס בע"מ	2020-2021

[1] יצוינו כל התחומים שבהם נרכשה השכלתו של הדירקטור, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמאי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם. תפורט, ככל שישנה, השכלה המקנה לדירקטור, להערכתו, מיומנות גבוה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

[2] יפורטו, ככל שישנם, הניסיון והכישורים המקנים לדירקטור, להערכתו, מיומנות כספית גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים. יצוינו התפקיד, שם מקום העבודה ומשך הזמן שמילא בכל תפקיד.

סמנכ"ל כספים	פאלם וואן בע"מ	2021
סמנכ"ל כספים	Good Eye Management	2021
סמנכ"ל כספים	Mother'sChoice	2014-2021
סמנכ"ל כספים	Fieldbit	2019-2020
סמנכ"ל כספים	Storone	2013-2020
מנכ"ל וסמנכ"ל כספים בפועל	קנאשור תראפיוטיקס בע"מ (לשעבר דירקט קפיטל אינווסטמנטס)	2018-2019

חברות אחרות בהן אני מכהן/מכהנת ו/או כיהנתי כדירקטור/ית בחמש השנים האחרונות:

שם התאגיד	תחום פעילות	משך הזמן שמילא בתפקיד
ביו מיט שותפות	השקעות בתחום הפודטק	[_____] - היום
מיה דינמיקס מוטורס בע"מ (לשעבר גו.די.אם בע"מ)		2019-2020
קונטיניואל	ללא פעילות	2025-היום
קנבוטק	ללא פעילות	2025-2026
טקטונה בע"מ (לשעבר וויטסמוק תוכנה בע"מ)		2019-2020

*** יש לצרף מסמכים ותעודות התומכים בהצהרה לפי סעיף ב' זה**

לעניין ההצהרה לפי סעיף ב' זה:

"דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית" הוא מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים;

לפיכך, הנני מצהיר/ה, כמיועד/ת לכהונה כדירקטור בחברה, כי בשל השכלתי ו/או נסיוני ו/או כישוריי יש לי, להערכתי, מיומנות גבוהה והבנה בנושאים המפורטים להלן[3]:

[X] סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה;

[X] תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו;

[X] הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

[_] אף אחד מהמפורטים לעיל;

ולאור האמור לעיל, הנני כשיר/ה, למיטב הבנתי, לשמש כדירקטור/ית בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

[X] כן

[_] לא

ג. הנני מצהיר/ה כי אני עומד/ת בדרישות הכשירות הקבועות בחוק לכהן כדירקטור בחברה, ובכלל זה הנני מצהיר/ה כי:

[3] נא לסמן במקום הרלוונטי.

1. אינני פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל שלא הופטר.
2. יש בידי הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. תפקידיי או עיסוקיי האחרים לא ייצרו ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ולא יהיה בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.
4. לא הורשעתי בפסק דין חלוט בעבירות המפורטות להלן ואם הורשעתי בעבר בעבירות המפורטות להלן, הרי חלפו למעלה מחמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשעתי:

(א) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז - 1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

(ב) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים.

(ג) הרשעה בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.

(ד) כל עבירה אחרת שנקבעה על ידי שר המשפטים מכוח סעיף 226(ג) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

5. אם חדל להתקיים לגביי תנאי מהתנאים הדרושים לפי החוק לכהונתי כדירקטור בחברה או שמתקיימת לגביי עילה לפקיעת כהונתי כדירקטור בחברה – אודיע על כך מייד לחברה וכהונתי תפקע במועד מתן ההודעה. ידוע לי, כי בהתאם לסעיף 234 לחוק, הפרת חובת הודעה כאמור תיחשב כהפרת חובת אמונים שלי לחברה.

ד. לצורך הבחינה אם הנני דירקטור/ית בלתי תלוי/ה [יש למלא אם רלבנטי], הנני מצהיר/ה כדלקמן:

[ ] אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד המינוי או לתאגיד אחר;

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
"זיקה" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור, למעט חריגים על פי תקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז-2006 ולמעט כהונה כדירקטור בחברה טרם הסיווג כדירקטור בלתי תלוי;

"תאגיד אחר" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.

[ ] תפקידיי או עיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.

[ ] אינני מכהן/מכהנת כדירקטור בחברה אחרת בה מכהן כדירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי אחד מהדירקטורים בחברה.

[ ] אינני עובד/ת של רשות ניירות ערך וכן אינני עובד/ת של בורסה בישראל.

[ ] אינני מכהנ/ת כדירקטור בחברה מעל תשע שנים ברציפות.

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

לעניין סעיף זה "דירקטור בלתי תלוי" הינו דירקטור המקיים את כל התנאים והמבחנים בסעיף ד' לעיל.

[X] לא מתקיימים לגביי כל או חלק מהתנאים והמבחנים הנקובים לעיל, ולפיכך אינני עונה על הגדרת "דירקטור בלתי תלוי".

ה. החזקותיי במניות ו/או ניירות ערך המירים של החברה, חברה בת שלה או בחברה קשורה שלה, הינן כמפורט להלן: אין

ידוע לי כי עליי לדווח לאלתר לחברה על כל גידול או קיטון בהחזקותיי במניות ו/או בניירות ערך המירים של החברה, חברה בת או בחברה קשורה של החברה.

ו. הנני עובד/בעל תפקיד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן[4]: הנני סמנכ"ל כספים של החברה

ז. הנני בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן: הנני סמנכ"ל כספים של החברה

ח. לאחר שקראתי בעיון והבנתי את כל האמור לעיל, הנני מצהיר/ה כי כל האמור לעיל הינו אמת לאמיתה וכי הפרטים המזהים הינם מדויקים ומלאים ונכתבו על ידי ובכתב ידי וכי ידוע לי כי הוראות חוק החברות המובאות לעיל אינן רשימה ממצה וסופית וכי חובותיי וזכויותיי המלאות על פי החוק ידועות לי.

כמו כן לא ידוע לי כל פרט מהותי נוסף שיכול להשפיע על כהונתי כדירקטור וכי אם היה ידוע לי פרט שכזה הייתי מציינו בהצהרה.

_____ _____

תאריך חתימה

[4] במידה והתשובה הינה חיובית יש לפרט את התפקיד או התפקידים שהינך ממלא/ת.

הצהרה מטעם מועמד לכהונת דירקטור

בהתאם לסעיף 224ב לחוק החברות, התשנ"ט-1999 ובהתאם לתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005

אני הח"מ,	שם משפחה	שם פרטי	מס' תעודת זהות	תאריך לידה	אזרחות
[illegible]	[illegible]	036184582	17-4-79	[illegible]

1. מצהיר בזאת לאמור (בהצהרה זו יהיו למונחים הבאים הפירושים אשר לצידם (אם לא משתמע אחרת):

"החברה" — **קונטיניואל בע"מ**

"החוק" — חוק החברות, התשנ"ט-1999.

"החזקה" — בין לבד ובין ביחד עם אחרים, בין במישרין ובין בעקיפין, באמצעות נאמן, חברת נאמנות או חברה לרישומים או בכל דרך אחרת, כאשר רואים יחיד ובני משפחתו הגרים עמו, או שפרנסת האחד על האחר, כאדם אחד.

"החזקת ניירות ערך ביחד עם אחרים" — החזקת ניירות ערך בשיתוף פעולה בין שניים או יותר לפי הסכם, בין בכתב ובין בע"פ, כאמור בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

"נושא משרה" — דירקטור, מנהל כללי, מנהל עסקים ראשי, משנה למנהל כללי, סגן מנהל כללי, מנהל אחר הכפוף במישרין למנהל הכללי, וכל ממלא תפקיד כאמור בחברה אף אם תוארו שונה.

"שליטה" — היכולת לכוון את פעילותו של תאגיד, למעט יכולת הנובעת רק ממילוי תפקיד של דירקטור או נושא משרה אחרת בתאגיד, וחזקה על אדם שהוא שולט בתאגיד אם הוא מחזיק מחצית או יותר מסוג מסוים של אמצעי השליטה בתאגיד.

"אמצעי השליטה" בתאגיד — כל אחד מאלה:
(1) זכות ההצבעה באסיפה הכללית של חברה או של גוף מקביל בתאגיד אחר.
(2) הזכות למנות דירקטורים של התאגיד או את מנהלו הכללי.

"תאגיד אחר" — תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.

"תאגיד קשור" — חברה אם, חברה בת או חברה אחות.

"חברה-אם" — תאגיד המחזיק 50% או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק של החברה או מכוח ההצבעה בה או רשאי למנות מחצית או יותר מהדירקטורים או את המנהל הכללי שלה.

"חברה-בת" — תאגיד אשר החברה מחזיקה ב- 50% או יותר מהערך הנקוב של הון המניות המונפק שלו או מכוח ההצבעה שבו או רשאית למנות מחצית או יותר מהדירקטורים או את המנהל הכללי שלו.

"חברה אחות" — חברה בת של החברה האם.

"קרוב" — בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא או צאצא של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.

דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית — מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודו"חות כספיים באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדו"חות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים. במכלול השיקולים יש להביא בחשבון את ההשכלה, הנסיון והידיעות של המועמד בנושאים אלה:

1. סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה.
2. תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו.
3. הכנת דו"חות כספיים ואישורם לפי חוק החברות ולפי חוק ניירות ערך.

דירקטור בעל — מי שמתקיים בו אחד מהתנאים האלה:

כשירות מקצועית

1. בעל תואר אקדמאי באחד מן המקצועות האלה: כלכלה, מינהל עסקים, ראיית חשבון, משפטים, מינהל ציבורי.
2. בעל תואר אקדמאי אחר או שהוא השלים לימודי השכלה גבוהה אחרת, הכל בתחום עיסוקה העיקרי של החברה או בתחום הרלוונטי לתפקיד.
3. בעל ניסיון של חמש שנים לפחות באחד מאלה, או שהוא בעל ניסיון מצטבר של חמש שנים לפחות בשניים או יותר מאלה:
   א. בתפקיד בכיר בתחום הניהול העסקי של תאגיד בעל היקף עסקים משמעותי.
   ב. בכהונה ציבורית בכירה או בתפקיד בכיר בשירות הציבורי.
   ג. בתפקיד בכיר בתחום עיסוקיה העיקריים של החברה.

2. הנני תושב ישראל וכתובתי כפי הרשום במרשם התושבים הינה:

ישוב	רחוב	מס' בית	מיקוד	טלפון
כפר יונה	בן גוריון	23	4031061	050-7534753

טלפון נייד [אופציונלי] _____ אי-מייל NNECHAISSI@YAHOO.COM

3. מעני להמצאת כתבי בית דין הינו:

☒ כתובתי כפי הרשומה במרשם התושבים (ראה לעיל)

או:

☐ _____

ישוב	רחוב	מס' בית	מיקוד	טלפון

4. מקצועי: מנכ"ל חברת הניהולים של קבוצת קניון כיתן

5. השכלתי:

א. אקדמית:

תואר	תחום	שם המוסד האקדמי
BA	כלכלה וניהול	רופין
MBA	מנהל עסקים	אוניברסיטה פתוחה

ב. השכלה אחרת ותעודות מקצועיות: _____

6. עיסוקי העיקריים בחמש השנים האחרונות:

התפקיד שמילאתי	שם מקום העבודה/תחום פעילותו	משך הזמן שמילאתי בתפקיד
מנכ"ל	קניון כיתן	2023-2024
מנכ"ל	קניון העליון - מפעיל לייקוד ושיווק שיווק ולוגיסטיקה כולל יבוא	2020-2022 3 שנים

מנכ"ל	צ'אוב - קניון צמיחה	שיווק ויח"צ 2018-2020

7. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ עיסוקי העיקרי כיום הוא: מנכ"ל חברת כימיקלים בקניון צמיחה

שמו המלא של מקום העבודה: קניון מפוסים לכימיקלים (1988) בע"מ

תחום פעילותו של מקום העבודה: ייצור ויבוא חומרים לשיווק וספקים כימיקלים

תפקידי במקום העבודה: מנכ"ל חברת כימיקלים

או:

☐ **אין** לי כיום עיסוק עיקרי

8. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☐ **אין לי כיום** תפקיד בשירות הציבורי או עיסוק אחר.

או:

☐ להלן פירוט תפקידי בשירות הציבורי ועיסוקי האחרים **כיום** (למעט דירקטור בחברות):

	שמו המלא של המקום	תחום פעילותו של המקום	תפקידי במקום
1.			
2.			
3.			

9. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ **אינני** מכהן כיום כדירקטור בתאגיד כלשהו (לרבות תאגידים פרטיים ותאגידים זרים).

או:

☐ אני **מכהן כיום** כדירקטור בתאגידים הבאים, לרבות תאגידים פרטיים ותאגידים זרים (נא לפרט את כולם):

	שמו המלא של התאגיד	תחום פעילותו של התאגיד
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

6.	_____	_____
7.	_____	_____
8.	_____	_____

10. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ לא כיהנתי כדירקטור בתאגיד אחר במשך חמש השנים האחרונות.

או:

☐ תאגידים אחרים בהם כיהנתי כדירקטור בחמש השנים האחרונות, בציון השנים בהן כיהנתי כאמור:

	שמו המלא של התאגיד	שנות כהונה
1.	_____	_____
2.	_____	_____
3.	_____	_____
4.	_____	_____

11. במועד בו אני אמור להתמנות כדירקטור בחברה וכן במהלך השנתיים שקדמו למועד זה, ☐ [היתה] / ☒ [לא היתה] **(אנא סמן ומחק את המיותר)** לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי או לתאגיד בו אני בעל שליטה, כל זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד זה או לתאגיד אחר, לרבות כי במועד בו אני אמור להתמנות כדירקטור וכן במהלך השנתיים שקדמו למועד זה:

11.1 ☐ התקיימו / ☒ לא התקיימו **(אנא סמן ומחק את המיותר)** יחסי עבודה, קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל - ביני או בין קרובי, שותפי, מעבידי או תאגיד בו אני בעל שליטה, לבין החברה, בעל השליטה בחברה במועד זה או תאגיד אחר.

11.2 ☐ התקיימו / ☒ לא התקיימו **(אנא סמן ומחק את המיותר)** יחסי שליטה - ביני או בין קרובי, שותפי, מעבידי או תאגיד בו אני בעל שליטה, לבין החברה, בעל השליטה בחברה במועד זה או בתאגיד אחר.

11.3 אני, קרובי, שותפי, מעבידי או תאגיד בו אני בעל שליטה, ☐ כיהן/תי ☒ לא כיהן/תי **(אנא סמן ומחק את המיותר)** כנושא משרה בחברה, בבעל השליטה בחברה או בתאגיד אחר, למעט כהונה כדירקטור כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור.

12. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ אינני עובד של החברה, של חברה בת, חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה.

או:

☐ הנני עובד של החברה, של חברה בת, חברה קשורה שלה או של בעל ענין בה (ראה סעיפים 6 ו-7 לעיל). אם דרוש מידע נוסף: _____

_____.

13. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ אינני בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה.

או:

☐ הנני בן משפחה של בעל ענין אחר בחברה: _____.

14. לפי מיטב הבנתי והכרתי, תפקידיי או עיסוקי האחרים, לרבות כהונתי כדירקטור בתאגידים אחרים, אינם יוצרים ואינם עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.

15. ☒ אינני מכהן / ☐ אני מכהן **(אנא סמן ומחק את המיותר)** כדירקטור בתאגיד אחר אשר דח"צ שלו מכהן כדירקטור בחברה.

16. אינני עובד של ניירות ערך או עובד של בורסה בישראל.

17. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ איני מחזיק במניות או בניירות ערך המירים או הניתנים למימוש למניות, של החברה או של חברה בת של החברה או של חברה קשורה לחברה.

או:

☐ אני מחזיק במניות ו/או בניירות ערך המירים או הניתנים למימוש למניות, של החברה או של חברה בת של החברה או של חברה קשורה לה, כדלקמן (נא לציין שם התאגיד הרלוונטי, כמות נייר ערך וסוג נייר ערך):

_____

_____

_____

_____

18. לא הורשעתי בפסק דין חלוט בעבירה מהמפורטות להלן, למעט הרשעה על פי פסק דין שניתן לפני למעלה מ- 5 שנים:

18.1 עבירה לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו- 422 עד 428 לחוק העונשין, תשל"ז-1977 ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו- 54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

18.2 הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים.

18.3 הרשעה בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.

19. נא לסמן את החלופה המתאימה:

☒ לא הוכרזתי פושט רגל.

או:

☐ הוכרזתי פושט רגל והופטרתי.

20. **נא לסמן את החלופה המתאימה:**

☒ **הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית.**

או:

☐ **הנני בעל כשירות מקצועית.**

או:

☐ **איני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ואינני בעל כשירות מקצועית.**

21. ☐ **יש לי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים של חברה ציבורית, לרבות דוחות ערוכים לפי תקן IFRS (למילוי ע"י דירקטור שהצהיר לעיל שאינו בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית).**

רצ"ב פרטים נוספים לגבי השכלתי ונסיוני שהינם רלוונטיים לצורך בחינת התקיימות התנאים והמבחנים הקבועים בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 לשם קביעה על ידי הדירקטוריון כי הנני בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או בעל כשירות מקצועית:

_____

_____

_____

רצ"ב מסמכים ותעודות התומכים בהצהרתי זו.

22. **סכומי הגמול השנתי וגמול ההשתתפות לישיבה להם אהיה זכאי כדירקטור בחברה הובאו לידיעתי.**

חתימת המצהיר

תאריך 25-5-25

10/26/2026

הצהרת כשירות דירקטור

על פי סעיפים 224א', 224ב' לחוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**החוק**") ותקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005, המיועד לכהונה בחברת **קונטיניואל בע"מ** (להלן: "**החברה**")

שם המועמד:	עומר	גבע
	פרטי	משפחה
שמו של המועמד באנגלית: (על פי הדרכון)	Omer	Geva
	פרטי	משפחה

מס' תעודת זהות: 028510451

תאריך לידה: 2.3.1971 נתינות: ישראלית

מענו: עין שמר 38816

הצהרות:

א. הריני מאשר/ת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בחברה.

ב. להלן פרטים אודות השכלתי[1], כישורי וניסיוני המקצועי[2] הרלוונטיים לשם בחינה האם יש בידיי כישורים (לרבות השכלתי וניסיוני המקצועי) לכהן כדירקטור בחברה והאם מתקיימים בי התנאים והמבחנים להערכת מומחיות חשבונאית ופיננסית ו/או להערכת המיומנות וההבנה בתחום עיסוקה העיקרי של החברה (יחד להלן: "**הדרישות המקצועיות**"):

השכלה: תיכונית

עיסוקים עיקריים בחמש השנים האחרונות:

התפקיד	מקום העבודה	משך הזמן שמילא בתפקיד
דירקטור	קונטיניואל בע"מ	9 שנים
מנהל פיתוח עסקי	רדקום בע"מ	שנתיים

חברות אחרות בהן אני מכהן/מכהנת ו/או כיהנתי כדירקטור/ית בחמש השנים האחרונות:
יו"ר חברת אלגהלאת' – ינואר 2020 – מאי 2024
יו"ר חברת ריוויל-לאבס – ינואר 2020- ינואר 2023

*** יש לצרף מסמכים ותעודות התומכים בהצהרה לפי סעיף ב' זה**

לעניין ההצהרה לפי סעיף ב' זה:

"דירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית" הוא מי שבשל השכלתו, ניסיונו וכישוריו הוא בעל מיומנות גבוהה והבנה בנושאים עסקיים – חשבונאיים ודוחות כספיים באופן

[1] יצוינו כל התחומים שבהם נרכשה השכלתו של הדירקטור, המוסד שבו נרכשה והתואר האקדמאי או התעודה המקצועית שהוא מחזיק בהם. תפורט, ככל שישנה, השכלה המקנה לדירקטור, להערכתו, מיומנות גבוה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים.

[2] יפורטו, ככל שישנם, הניסיון והכישורים המקנים לדירקטור, להערכתו, מיומנות כספית גבוהה והבנה בנושאים עסקיים-חשבונאיים ודוחות כספיים, באופן המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים. יצוינו התפקיד, שם מקום העבודה ומשך הזמן שמילא בכל תפקיד.

המאפשר לו להבין לעומקם את הדוחות הכספיים של החברה ולעורר דיון בקשר לאופן הצגתם של הנתונים הכספיים;

לפיכך, הנני מצהיר/ה, כמיועד/ת לכהונה כדירקטור בחברה, כי בשל השכלתי ו/או נסיוני ו/או כישוריי יש לי, להערכתי, מיומנות גבוהה והבנה בנושאים המפורטים להלן[3]:

[ ] סוגיות חשבונאיות וסוגיות בקרה חשבונאית האופייניות לענף שבו פועלת החברה ולחברות בסדר הגודל והמורכבות של החברה;

[ ] תפקידיו של רואה החשבון המבקר והחובות המוטלות עליו;

[ ] הכנת דוחות כספיים ואישורם לפי החוק ולפי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968;

[X] אף אחד מהמפורטים לעיל;

ולאור האמור לעיל, הנני כשיר/ה, למיטב הבנתי, לשמש כדירקטור/ית בעל/ת מומחיות חשבונאית ופיננסית:

[ ] כן

[X] לא

ג. הנני מצהיר/ה כי אני עומד/ת בדרישות הכשירות הקבועות בחוק לכהן כדירקטור בחברה, ובכלל זה הנני מצהיר/ה כי:

1. אינני פסול דין ולא הוכרזתי כפושט רגל שלא הופטר.
2. יש בידי הכישורים הדרושים והיכולת להקדיש את הזמן הראוי, לשם ביצוע תפקידי כדירקטור בחברה, בשים לב, בין השאר, לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
3. תפקידיי או עיסוקיי האחרים לא ייצרו ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ולא יהיה בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.
4. לא הורשעתי בפסק דין חלוט בעבירות המפורטות להלן ואם הורשעתי בעבר בעבירות המפורטות להלן, הרי חלפו למעלה מחמש שנים מיום מתן פסק הדין שבו הורשעתי:

(א) עבירות לפי סעיפים 290 עד 297, 392, 415, 418 עד 420 ו-422 עד 428, לחוק העונשין, התשל"ז - 1977, ולפי סעיפים 52ג, 52ד, 53(א) ו-54 לחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968.

(ב) הרשעה בבית משפט מחוץ לישראל בעבירות שוחד, מרמה, עבירות מנהלים בתאגיד או עבירות של ניצול מידע פנים.

(ג) הרשעה בעבירה אחרת אשר בית משפט קבע כי מפאת מהותה, חומרתה או נסיבותיה אין אני ראוי לשמש כדירקטור בחברה ציבורית.

(ד) כל עבירה אחרת שנקבעה על ידי שר המשפטים מכוח סעיף 226(ג) לחוק החברות, התשנ"ט - 1999.

[3] נא לסמן במקום הרלוונטי.

5. אם חדל להתקיים לגביי תנאי מהתנאים הדרושים לפי החוק לכהונתי כדירקטור בחברה או שמתקיימת לגביי עילה לפקיעת כהונתי כדירקטור בחברה – אודיע על כך מייד לחברה וכהונתי תפקע במועד מתן ההודעה. ידוע לי, כי בהתאם לסעיף 234 לחוק, הפרת חובת הודעה כאמור תיחשב כהפרת חובת אמונים שלי לחברה.

ד. לצורך הבחינה אם הנני דירקטור/ית בלתי תלוי/ה [יש למלא אם רלבנטי], הנני מצהיר/ה כדלקמן:

[ ] אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין או לתאגיד שאני בעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, זיקה לחברה, לבעל השליטה בחברה במועד המינוי או לתאגיד אחר;

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
"זיקה" - קיום יחסי עבודה, קיום קשרים עסקיים או מקצועיים דרך כלל או שליטה, וכן כהונה כנושא משרה, למעט כהונה של דירקטור שמונה כדי לכהן כדירקטור חיצוני בחברה שעומדת להציע לראשונה מניות לציבור, למעט חריגים על פי תקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז-2006 ולמעט כהונה כדירקטור בחברה טרם הסיווג כדירקטור בלתי תלוי;

"תאגיד אחר" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה או בעל השליטה בה.

[ ] תפקידיי או עיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור ואין בהם כדי לפגוע ביכולתי לכהן כדירקטור.

[ ] אינני מכהן/מכהנת כדירקטור בחברה אחרת בה מכהן כדירקטור חיצוני או דירקטור בלתי תלוי אחד מהדירקטורים בחברה.

[ ] אינני עובד/ת של רשות ניירות ערך וכן אינני עובד/ת של בורסה בישראל.

[ ] אינני מכהנ/ת כדירקטור בחברה מעל תשע שנים ברציפות.

לעניין ההצהרה לפי סעיף ד' זה:
לא יראו בהפסקת כהונה שאינה עולה על שנתיים כמפסיקה את רצף הכהונה.

לעניין סעיף זה "דירקטור בלתי תלוי" הינו דירקטור המקיים את כל התנאים והמבחנים בסעיף ד' לעיל.

[X] לא מתקיימים לגביי כל או חלק מהתנאים והמבחנים הנקובים לעיל, ולפיכך איננני עונה על הגדרת "דירקטור בלתי תלוי".

ה. החזקותיי במניות ו/או ניירות ערך המירים של החברה, חברה בת שלה או בחברה קשורה שלה, הינן כמפורט להלן: <u>כמפורט בדיווחי החברה הפומביים למועד חתימת הצהרה זו</u>.

ידוע לי כי עליי לדווח לאלתר לחברה על כל גידול או קיטון בהחזקותיי במניות ו/או בניירות ערך המירים של החברה, חברה בת או בחברה קשורה של החברה.

ו. הנני עובד/בעל תפקיד של החברה, חברה בת שלה, חברה קשורה שלה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן[4]: <u>לא.</u>

ז. הנני בעל עניין בחברה או בן משפחה של נושא משרה בכירה בחברה או של בעל עניין בחברה, כמפורט להלן: <u>לא.</u>

[4] במידה והתשובה הינה חיובית יש לפרט את התפקיד או התפקידים שהינך ממלא/ת.

ח. לאחר שקראתי בעיון והבנתי את כל האמור לעיל, הנני מצהיר/ה כי כל האמור לעיל הינו אמת לאמיתה וכי הפרטים המזהים הינם מדויקים ומלאים ונכתבו על ידי ובכתב ידי וכי ידוע לי כי הוראות חוק החברות המובאות לעיל אינן רשימה ממצה וסופית וכי חובותיי וזכויותיי המלאות על פי החוק ידועות לי.

כמו כן לא ידוע לי כל פרט מהותי נוסף שיכול להשפיע על כהונתי כדירקטור ו/או על קביעת ועדת הביקורת של החברה בדבר עמידתי בתנאים ובמבחני כשירות לכהן כדירקטור בלתי תלוי וכי אם היה ידוע לי פרט שכזה הייתי מציינו בהצהרה.



מאי 25, 2025

_____

תאריך

חתימה



אוקטובר 25
2026

To:
Continual Ltd. (the "**Company**")

Re: Declaration of a Director in a Public Company

In accordance with the provisions of Section 224B of the Companies Law, 1999 (the "**Companies Law**") and in accordance with the Companies Regulations (Terms and Tests for a Director with Accounting and Financial Expertise and for a Director with Professional Competence), 5766-2005, I, the undersigned, Benjamin Weiss, ID number 332745025, the candidate for serving as a director in the Company hereby declare that:

1. I am preparing this declaration in connection with my appointment as a director in the Company.

2. I have the ability to devote the appropriate amount of time for serving as a director in the Company, with due attention, *inter alia*, to the Company's unique requirements and to its size. My education, qualifications and professional experience, past and present, provide me the professional qualifications required to perform my duties as director in the Company, inter alia, as set forth hereunder:

   2.1. Education:

Degree	**Field of study**	**Name of academic institution**
Bachelor of Commerce	Finance	University of New South Wales
Bachelor of Laws	Law	University of New South Wales
Chartered Financial Analyst	Finance	CFA Institute

   2.2. Principal occupations during the past five years:

Years	**Position**	**Name of Work Place**
2015-Today	Venture Partner	Softbank Ventures Asia
2015-Today	Managing General Partner	CE Ventures
2014-Today	Managing General Partner	iVentures Asia
2021-today	Director	Glassbox Ltd.

3. I have Accounting and Financial Expertise as such term is defined in the Companies Regulations (Terms and Tests for a Director with Accounting and Financial Expertise and for a Director with Professional Competence), 5766-2005, based on my education and employment experience listed above.

4. In addition, I hereby declare that in the past 5 years, I have not been convicted by a court judgment of any of the following offenses:

   4.1. Offenses according to the Penal law 5737-1977 (the "**Penal Law**"):

4.1.1. Sections 290 to 297 to the Penal law dealing with bribery offences;

4.1.2. Section 392 to the Penal law discussing theft by a manager;

4.1.3. Section 415 to the Penal law dealing in fraudulent reception;

4.1.4. Sections 418 to 420 to the Penal law dealing with a forged document as well as submitting or issuing a forged document or using it in another way when the user of the document knows that it is forged;

4.1.5. Sections and 422 to 428 to the Penal law dealing with fraudulent solicitations, false registration in corporation documents, offenses of directors and employees of the corporation, non-disclosure of information and misleading publication by a senior officer in a corporation, fraud and breach of fiduciary in a corporation, evasion by fraud, forceful extortion and threatful extortion.

4.2. Offenses according to the Securities Law 5728-1968 (the "**Securities Law**"):

4.2.1. Section 52C of the Securities Law dealing with an insider in a company who uses inside information;

4.2.2. Section 52D of the Securities Law which deals with the use of inside information originating from an insider;

4.2.3. Section 53(a) of the Securities Law, which deals with a violation of provisions dealing with the publication of a prospectus that contains a misleading detail;

4.2.4. Section 54 of the Securities Law, which deals with securities fraud (fraud includes any action whose purpose is to adversely affect trading).

4.3. In the 5 years prior to the date of this statement, I was not convicted:

4.3.1. In a court outside Israel for bribery, fraud, corporate executives' offenses or offenses of exploitation of inside information.

4.3.2. In another offense that a court has determined that due to its nature, severity or circumstances, I am not entitled to serve as a director in a public company or in a private company that is a bond company for the period determined by the court in its decision.

5. In accordance with the duty of disclosure set forth in section 225 of the Companies Law, I declare that the Administrative Enforcement Committee has not imposed on me an enforcement measure prohibiting me from serving as a director in a public company.

In this clause: "**Means of Enforcement**"; "**Administrative Enforcement Committee**"- as defined in clause 225 to the Companies Law.

6. I have never been declared bankrupt and I am not legally incompetent or a minor. No order has been issued regarding the opening of proceedings under the Insolvency and Economic Rehabilitation Law, 2018.

7. To the best of my knowledge, there is no other legal restriction in respect of my appointment or service as a director of the Company.

8. I undertake that if and to the extent that during my tenure as a director of the Company there is any change in any of my above declarations, or if any of the conditions stated in my above

declaration ceases to exist, I will notify the Company immediately, and I am aware that my term as a director of the company will expire on the date of such notice.

9. I acknowledge that this declaration will be placed in the registered office of the Company for review by any person and shall be reported by the Company according to the provisions of any law.

10. I acknowledge that the Company relied on the contents of this declaration upon confirmation of my service as director in the Company.



25 October 2026

Benjamin Weiss	Date

Appendix A

To
Candidate for the position of a director at Continual Ltd. (the "**Company**")

Re: **Criteria for examining a director as having accounting and financial expertise**

In accordance with the Companies Regulations (Terms and Tests for a Director with Accounting and Financial Expertise and for a Director with Professional Competence), 5766-2005 (the "**Expertise and Qualification Regulations**"), the Company's Board of Directors is required to assess whether you are a director with accounting and financial expertise.

In accordance with the Expertise and Qualification Regulations, a director will be considered having an "**Accounting and Financial Expertise**" if "due to his education, experience and skills he/she has high skill and understanding in business – accounting issues and financial statements allowing him/her to understand in depth the financial statements of the Company and provoke a discussion regarding the presentation of the financial data".

The set of considerations for assessing Accounting and Financial Expertise will include, among other things, the director's education, experience and knowledge of the following topics:

(1) Accounting issues and accounting control issues typical to the industry in which the Company operates and companies of the size and complexity of the Company;

(2) The duties of the auditor and the duties imposed on it;

(3) Preparation of financial statements and their approval in accordance with the Companies Law, 5769-1999 and the Securities Law, 5728-1968.

In light of the above, please complete section 2 of your statement in accordance with your education, experience and skills in the relevant issues, and attach documents and certificates supporting this statement.

Appendix B

Details required in accordance with Regulation 26 of the Securities Regulations (Periodic and Immediate Reports), 5730-1970

Name of director:	Benjamin Weiss
ID Number:	332745025
Date of birth:	19 June1979
Address of service of judicial documents:	11 Herman Cohen Street, Tel Aviv, Israel
Nationality:	Israel
Membership in board committees:	No
Is an external director, an external expert or an independent director:	No
Has accounting and financial expertise or as a professional competence:	Yes (both)
Does the Company consider him/her to have accounting and financial expertise for the purpose of meeting the minimum number under section 92 (a) (12) of the Companies Law:	Yes
Date of commencement of the term of office as a director of the Company:	January 10, 2016
Is an employee of the company, of a subsidiary, of a related company or of a stakeholder in the company (if so, details of the positions):	NO
Education:	Bachelor of Commerce (Finance) – University of New South Wales, Australia Bachelor of Laws – University of New South Wales, Australia Chartered Financial Analyst (CFA) – CFA Institute Graduate Diploma of Legal Practice – Sydney College of Law

Main occupations in the last 5 years (including tenure as a director):	Venture Capital Investor
Other corporations in which he serves as a director:	WeedOUT Ltd. eTribez Labs Ltd. Silentium Ltd.
Is a family member of a stakeholder in the company:	No