רוטשטיין נדל"ן בע"מ

("החברה")

20 בנובמבר 2026

לכבוד
רשות ניירות ערך
באמצעות מגנ"א

לכבוד
הבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ
באמצעות מגנ"א

א.ג.נ.,

הנדון: דוח מיידי על כינוס אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של החברה

בהתאם להוראות חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "**חוק החברות**"), בהתאם לתקנות החברות (הודעה ומודעה על אסיפה כללית ואסיפת סוג בחברה ציבורית והוספת נושא לסדר היום), התש"ס-2000, בהתאם לתקנות החברות (הצבעה בכתב והודעות עמדה), התשס"ו-2005, בהתאם לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), התש"ל-1970 (להלן: "**תקנות דוחות מיידיים**") ובהתאם לתקנות ניירות ערך (עסקה בין חברה לבין בעל שליטה בה), התשס"א-2001 (להלן: "**תקנות עסקה עם בעל שליטה**"), מתכבדת החברה להודיע על זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת של בעלי המניות של החברה, כמפורט בדוח זה להלן (להלן בהתאמה: "**האסיפה**" ו"**דוח הזימון**" ו/או "**הדוח**").

חלק א' - זימון אסיפה כללית שנתית ומיוחדת

1. **מועד ומקום כינוס האסיפה**

האסיפה תתכנס **ביום א', 27 בדצמבר 2026, בשעה 15:00**, במשרדה הרשום של החברה ברחוב תוצרת הארץ 3, פתח תקווה (טל: 073-2555444; פקס: 073-2555445).

2. **הנושאים שעל סדר היום**

על סדר יומה של האסיפה תעמודנה ההחלטות הבאות:

2.1. **דיון בדוחות הכספיים**

דיון בדוחות הכספיים ובדוח הדירקטוריון של החברה לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, אשר פורסמו ביום 25 במרץ 2026, כחלק מהדוח התקופתי של החברה לשנת 2025 (מס' אסמכתא: 2026-01-026814) (להלן: "**הדוח התקופתי**").

2.2. **מינוי מחדש של משרד רואי חשבון מבקר**

מובא לאישור מינויו מחדש של משרד קוסט פורר גבאי את קסירר רואי חשבון, כרואה החשבון המבקר של החברה עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה.

בהתאם להוראות סעיף 26.2 לתקנון החברה, דירקטוריון החברה יקבע את שכרו של רואה החשבון המבקר של החברה עבור פעולות ביקורת וכן את שכרו עבור שירותים נוספים שאינם פעולות ביקורת, אלא אם נקבע אחרת על ידי האסיפה הכללית של החברה[1].

---

1 לפרטים נוספים בדבר שכרו של רואה החשבון המבקר ראו סעיף 18 בדוח הדירקטוריון לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2025, אשר צורף לדוח התקופתי.

ביום 19 בנובמבר 2026, התכנסו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בהתאמה, והחליטו להמליץ לאסיפת בעלי המניות של החברה לאשר את מינויו של רואה החשבון המבקר של החברה, קוסט פורר גבאי את קסירר רואי חשבון, לשנה נוספת. במסגרת ההחלטה כאמור, התייחסו ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה, בין היתר, לנושאים הבאים:

א. הערכת הוועדה לבחינת הדוחות הכספיים בקשר לעבודה השוטפת עם רוה"ח המבקר של החברה בהליך הכנת הדוחות הכספיים של החברה;

ב. בחינה עם הנהלת החברה באשר להערכתה את ממשק העבודה השוטף עם רואה החשבון המבקר, בשים לב, בין היתר, לקריטריונים הבאים: (א) מומחיות וניסיון רואה החשבון המבקר לרבות ידע בביקורת בחברות ציבוריות והיכרות עם החברה בפרט; (ב) מחויבות להליך הביקורת ותשומות שיוקדשו להליך הביקורת.

2.3. **<u>מינוי מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים) לתקופת כהונה נוספת</u>**

2.3.1. מובא לאישור מינויים מחדש של הדירקטורים המכהנים בחברה (שאינם דירקטורים חיצוניים), ה"ה: סעדיה עוזרי (יו"ר הדירקטוריון), יצחק מירילשוילי (דירקטור ובעל השליטה בחברה), איתן גרינברג (דירקטור) ושלהבת קמיר-וייס (דירקטורית בלתי-תלויה), לתקופת כהונה נוספת עד לתום האסיפה הכללית השנתית הבאה של החברה או עד למועד סיום כהונתם בהתאם להוראות כל דין ו/או תקנון החברה, לפי המוקדם.

<u>ההצבעה לגבי אישור מינויו של כל אחד מהדירקטורים תיעשה בנפרד</u>.

2.3.2. לפרטים הנדרשים על פי תקנה 26 לתקנות דוחות מיידיים לגבי כל אחד מהדירקטורים אשר מינויים מובא לאישור מחדש ראו, בהכללה על דרך ההפניה, תקנה 26 בחלק ד' (פרטים נוספים על התאגיד) לדוח התקופתי[2].

2.3.3. כל אחד מהדירקטורים לעיל חתם על הצהרה בקשר לכישוריו ויכולתו לתפקד כדירקטור בחברה, בהתאם להוראות סעיף 224ב לחוק החברות ואשר העתקים מהן מצורפים כנספח ב' לדוח זה.

2.3.4. הדירקטורים כאמור ימשיכו להחזיק בכתבי הפטור והשיפוי כפי שהוענקו להם בנוסח הקיים בחברה לכלל נושאי המשרה והדירקטורים[3].

2.3.5. כמו כן, ימשיכו כל הדירקטורים להיכלל בפוליסת ביטוח דירקטורים ונושאי משרה של החברה באופן זהה ליתר הדירקטורים בחברה וכן ישולם להם גמול שנתי וגמול השתתפות בהתאם לסכומים הקבועים המופיעים בתקנות החברות (כללים בדבר גמול והוצאות לדירקטור חיצוני), התש"ס-2000 (להלן: "**תקנות הגמול**"), כפי שתתוקנה מעת לעת ובהתאם לדרגת ההון של החברה, כפי שתהא מעת לעת, בתוספת 25%, כאשר בכל מקרה סכומים אלו לא יעלו על הסכומים המרביים המופיעים בתקנות הגמול, וכן להחזר הוצאות בהתאם להוראות תקנות הגמול, כפי שתתוקנה מעת לעת.

2 יצוין, כי בחודש מאי 2026 החל מר איתן גרינברג לכהן כדירקטור במידרוג בע"מ.
3 נוסח כתב הפטור והשיפוי צורף כנספח ב' לדוח זימון אסיפה כללית מיום 24 ביולי 2025 (מס' אסמכתא: 2025-01-055221).

2.4. **<u>אישור התקשרות בהסכם עסקה משותפת והמחאת 49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט מסוג "פינוי-בינוי" בנתניה</u>**

אישור התקשרות בהסכם עסקה משותפת בין החברה ורוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ, חברת בת בשליטת החברה, לבין הרוכשת כהגדרתה להלן על כל רכיביו, במסגרתו, בין היתר, תמחה החברה 49% מזכויותיה והתחייבויותיה בפרויקט מסוג "פינוי-בינוי" במקרקעין המצויים ברחוב ש"י עגנון 1, יאנוש קורצ'ק 23-1 (אי זוגי) בנתניה, הכל כמפורט בחלק ג' לדוח זימון זה להלן.

3. **<u>הרוב הנדרש</u>**

3.1. הרוב הנדרש לאישור ההחלטות המפורטות בסעיפים 2.2-2.3 שעל סדר היום דלעיל הינו רוב רגיל מכלל קולות בעלי המניות המשתתפים והמצביעים באסיפה, מבלי להביא בחשבון את קולות הנמנעים.

3.2. הרוב הנדרש לאישור ההחלטה המפורטת בסעיף 2.4 שעל סדר היום דלעיל הינו רוב מכלל קולות בעלי המניות הרשאים להצביע והמשתתפים בהצבעה, ובלבד שיתקיים אחד מאלה:

3.2.1. במניין קולות הרוב באסיפה ייכללו רוב מכלל קולות בעלי המניות שאינם בעלי עניין אישי באישור העסקה אשר על סדר היום דלעיל, המשתתפים בהצבעה; במניין כלל הקולות של בעלי המניות האמורים לא יובאו בחשבון קולות הנמנעים;

3.2.2. סך קולות המתנגדים מקרב בעלי המניות האמורים בסעיף 3.2.1 לעיל לא עלה על שיעור של שני אחוזים מכלל זכויות ההצבעה בחברה.

3.3. למיטב ידיעת החברה נכון למועד דוח זימון זה, בעל השליטה, מר יצחק מירילשוילי, מחזיק ברוב הנדרש לאישור החלטות בסעיפים 2.2-2.3 שעל סדר היום דלעיל.

4. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לקביעת זכאות בעל מניה לעניין הזכות להשתתף ולהצביע באסיפה, כאמור בסעיף 182 לחוק החברות, הינו תום יום המסחר בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ שיחול **ביום ה', 26 בנובמבר 2026** (להלן בהתאמה: "**הבורסה**" ו"**המועד הקובע**"), ואם לא התקיים מסחר במועד הקובע, אזי ביום המסחר הראשון שלפניו.

5. **<u>אופן ההצבעה</u>**

בעלי המניות זכאים להצביע בכל ההחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באופן אישי או על ידי שלוח וכן באמצעות כתב הצבעה (בכתב או אלקטרוני, כהגדרתם להלן), כמפורט להלן:

5.1. <u>אישור בעלות</u>

בהתאם לתקנות החברות (הוכחת בעלות במניה לצורך הצבעה באסיפה הכללית), התש"ס-2000, בעל מניה שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה ואותה מניה נכללת בין המניות הרשומות במרשם על שם החברה לרישומים, המעוניין להצביע באסיפה באופן אישי, באמצעות ייפוי כוח או באמצעות כתב הצבעה בכתב, ימציא לחברה אישור מאת חבר הבורסה בדבר בעלותו במניה במועד הקובע, כנדרש על פי התקנות האמורות (להלן: "**אישור בעלות**").

בעל מניות שמניותיו רשומות אצל חבר בורסה, זכאי לקבל את אישור הבעלות מחבר הבורסה שבאמצעותו הוא מחזיק במניותיו בסניף של חבר הבורסה או בדואר אל מענו תמורת דמי המשלוח בלבד, אם ביקש זאת, ובלבד

שבקשה לעניין זה תינתן מראש לחשבון ניירות ערך מסוים. בעל מניות לא רשום רשאי להורות שאישור הבעלות שלו יועבר לחברה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית.

5.2. <u>הצבעה באמצעות ייפוי כוח</u>

בעל מניות רשאי למנות שלוח להשתתף ולהצביע במקומו, ובלבד שכתב הרשאה על מינויו של השלוח נמסר לחברה לפחות 72 שעות לפני מועד האסיפה. כתב הרשאה אשר נמסר לחברה לאחר מועד זה לא יהיה בר תוקף, אלא אם כן אושר כתב ההרשאה על ידי מנכ"ל החברה או מזכירת החברה. שלוח אינו חייב להיות בעל מניות בחברה. האמור יחול גם על בעל מניות שהינו תאגיד, הממנה אדם להשתתף ולהצביע במקומו באסיפה.

כתב ההרשאה ייחתם על ידי בעל המניות או על ידי המורשה לכך בכתב, ואם הממנה הוא תאגיד ייחתם בדרך המחייבת את התאגיד. כתב ההרשאה ייערך בנוסח המפורט בסעיף 18.2 לתקנון החברה. החברה תקבל רק כתב הרשאה מקורי או עותק של כתב ההרשאה, ובלבד שיהיה מאושר על ידי נוטריון או עורך דין בעל רישיון ישראלי.

5.3. <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה בכתב</u>

בעלי מניות רשאים להצביע ביחס לכל ההחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה בכתב (להלן: "**כתב הצבעה בכתב**"). נוסח כתב הצבעה בכתב והודעות עמדה בגין האסיפה האמורה ניתן למצוא באתר ההפצה של המגנ"א בכתובת: www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה בכתובת www.tase.co.il (להלן: "**אתר ההפצה**" ו"**אתר הבורסה**", בהתאמה).

בעל מניות רשאי לפנות ישירות לחברה ולקבל ממנה, בלא תמורה, את נוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה. חבר בורסה ישלח, בלא תמורה, בדואר אלקטרוני, קישורית לנוסח כתב ההצבעה והודעות העמדה באתר ההפצה לכל בעל מניות שאינו רשום במרשם בעלי המניות ואשר מניותיו רשומות אצל חבר בורסה, אלא אם כן הודיע בעל המניות כי אינו מעוניין בכך, ובלבד שההודעה ניתנה לגבי חשבון ניירות ערך מסוים ובמועד קודם למועד הקובע.

ההצבעה תיעשה על גבי החלק השני של כתב ההצבעה, כפי שפורסם באתר ההפצה, הרשום לעיל.

לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות לא רשום רק אם צורף לו אישור בעלות או אם נשלח לחברה אישור בעלות באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית. לכתב ההצבעה יהיה תוקף לגבי בעל מניות הרשום בספרי החברה, רק אם צורף לו צילום תעודת זהות, דרכון או תעודת התאגדות.

המועד האחרון למשלוח הודעות עמדה לחברה הינו: **יום ה', 17 בדצמבר 2026**.

המועד האחרון להמצאת תגובת הדירקטוריון להודעות עמדה, אם וככל שתוגשנה הודעות עמדה של בעלי מניות והדירקטוריון יבחר להגיש את תגובתו להודעות העמדה הנ"ל, הינו: **יום ג', 22 בדצמבר 2026**.

המועד האחרון להמצאת כתבי הצבעה בכתב לחברה הינו: **יום א', 27 בדצמבר 2026, לא יאוחר מהשעה 11:00.**

5.4. <u>הצבעה באמצעות כתב הצבעה אלקטרוני</u>

בעלי מניות רשאים להצביע ביחס לכל ההחלטות אשר על סדר היום כמפורט לעיל, באמצעות כתב הצבעה שיועבר במערכת ההצבעה האלקטרונית (להלן: "**כתב הצבעה אלקטרוני**").

בעל מניות שלזכותו רשומה מניה אצל חבר בורסה, זכאי לקבל מחבר הבורסה מספר מזהה וקוד גישה וכן מידע נוסף בקשר עם האסיפה, ולאחר תהליך הזדהות מאובטח יוכל להצביע במערכת ההצבעה האלקטרונית. בעל מניה המצביע באמצעות כתב ההצבעה האלקטרוני, אינו נדרש להמציא לחברה אישור בעלות באופן המפורט לעיל.

כתב ההצבעה האלקטרוני נפתח להצבעה בתום המועד הקובע. ההצבעה באמצעות מערכת ההצבעה האלקטרונית תסתיים 6 שעות לפני מועד האסיפה (היינו: **ביום א', 27 בדצמבר 2026, בשעה 09:00**), אז תינעל מערכת ההצבעה האלקטרונית.

6. **<u>מניין חוקי ואסיפה נדחית</u>**

על פי תקנון החברה, המניין החוקי לפתיחת הדיון באסיפה יתהווה כאשר שני בעלי מניות יהיו נוכחים בעצמם או באמצעות שלוח, והמחזיקים או המייצגים לפחות עשרים וחמישה אחוזים (25%) מזכויות ההצבעה בחברה. לעניין מניין חוקי, בעל מניות או בא כוחו המשמש גם כשלוח של בעלי מניות אחרים, ייחשב כשני בעלי מניות או יותר, בהתאם למספר בעלי המניות אותם הוא מייצג.

חלפה מחצית השעה מהמועד שנקבע לאסיפה ולא נמצא המניין החוקי, תידחה האסיפה ליום העסקים שלאחר יום האסיפה, לאותה השעה ולאותו מקום או ליום, שעה ומקום אחרים כפי שיקבע הדירקטוריון בהודעה לבעלי המניות. החברה תודיע באמצעות דוח מיידי על דחיית האסיפה ומועד קיום האסיפה הנדחית. לא נמצא מניין חוקי באסיפה הנדחית כאמור, יהווה בעל מניות אחד, לפחות, הנוכח בעצמו או על ידי בא כוח, מניין חוקי.

7. **<u>הודעה על קיומו של עניין אישי</u>**

7.1. בעל מניה המשתתף בהצבעה ביחס להחלטה 2.4, שעל סדר היום דלעיל, יודיע לחברה לפני הצבעתו, ואם ההצבעה הינה באמצעות כתב הצבעה – יסמן על גבי כתב ההצבעה במקום המיועד לכך, אם יש לו עניין אישי באישור ההחלטה שעל סדר היום, אם לאו. **לא הודיע בעל מניה או לא בוצע סימון כאמור, לא תבוא הצבעתו במניין**.

הצביע בעל מניה בהחלטה האמורה באמצעות ייפוי כוח, יודיע לחברה לפני ההצבעה גם מיופה הכוח האם הוא נחשב בעל עניין אישי באישור ההחלטות שעל סדר היום, אם לאו.

7.2. כמו כן, כל בעל מניות יודיע לחברה לפני הצבעתו, ואם ההצבעה הינה באמצעות כתב הצבעה (בכתב או אלקטרוני) – יסמן על גבי כתב ההצבעה במקום המיועד לכך, אם הוא בעל עניין, נושא משרה בכירה או משקיע מוסדי.

8. **<u>הוספת נושא לסדר היום</u>**

בקשה של בעל מניה לפי סעיף 66(ב) לחוק החברות לכלול נושא בסדר היום של האסיפה תומצא לחברה עד שבעה ימים לאחר פרסום דוח מיידי זה. הוגשה בקשה כאמור, ומצא דירקטוריון החברה כי הנושא מתאים להיות נדון באסיפה, תפרסם החברה באתר ההפצה סדר יום מעודכן לא יאוחר משבעה ימים לאחר המועד האחרון להמצאת בקשה כאמור.

<u>חלק ב' – פרטים בהתאם לתקנות עסקה עם בעל שליטה לעניין ההחלטה המוצעת בסעיף 2.4 לעיל - אישור התקשרות בהסכם עסקה משותפת על כל רכיביו, והמחאת 49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט מסוג "פינוי-בינוי" בנתניה</u>

9. **<u>פרטים אודות הפרויקט</u>**

9.1. ביום 7 בינואר 2025 רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ (להלן: "**חברת הבת**")[4], קיבלה אישור להפקדת תכנית בתנאים מהוועדה המקומית לפרויקט התחדשות עירונית מסוג פינוי-בינוי בו השלימה התקשרות עם למעלה מ-87% מבעלי הזכויות הקיימים במקרקעין, המהווים את הרוב הדרוש על פי חוק, המצויים ברחוב ש"י עגנון 1, יאנוש קורצ'ק 23-1 (אי זוגי) בנתניה (להלן: "**התב"ע**", "**ההסכם עם הדיירים**", "**הפרויקט**" ו"**המקרקעין**", בהתאמה).

9.2. ההסכם עם הדיירים כולל תנאים מתלים המקובלים בפרויקטים מסוג פינוי-בינוי, כגון: התקשרות עם יתר בעלי היחידות הקיימות, אישור התב"ע למתן תוקף, הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין, והכל בהתאם ובכפוף למפורט בהסכם שנחתם בין הצדדים (להלן: "**התנאים המתלים**").

9.3. בימים 15 בדצמבר 2025 ו-29 באפריל 2026, התקבל אישור התב"ע למתן תוקף, והתקבלה הכרזה על הפרויקט כמתחם פינוי-בינוי במסלול מיסוי, בהתאמה, ובכך התקיימו חלק מהתנאים המתלים[5].

9.4. בכפוף להתקיימות התנאים המתלים, עתידה חברת הבת במסגרת הפרויקט, להרוס את 304 יחידות הדיור הקיימות ולבנות במקומן 1,155 יח"ד (מתוכן כ-851 יח"ד לשיווק) וכ-9,800 מ"ר (עיקרי+שירות) שטחי מסחר ותעסוקה לשיווק.

9.5. שלב א' של הפרויקט צפוי לכלול 575 יח"ד וכ- 3,300 מ"ר שטחי מסחר (להלן: "**שלב א'**") ואילו שלב ב' צפוי לכלול כ-580 יח"ד וכ- 6,500 מ"ר מסחר ותעסוקה.

9.6. בהתאם להערכה ראשונית של החברה[6], היקף ההכנסות הצפוי של הפרויקט הוא כ-2.85 מיליארד ש"ח והיקף העלויות הצפוי בפרויקט הוא כ-2.23 מיליארד ש"ח. כל הנתונים לעיל אינם כוללים מע"מ.

9.7. נכון למועד דוח זה, השקיעה החברה הוצאות ישירות בסך כ-8.5 מיליון ש"ח בגין הפרויקט (לרבות שכר יועצים, עו"ד, אדריכלים וכיו"ב).

הערכות החברה בנוגע להיקף ההכנסות, העלויות בפרויקט ומועד קבלת היתר בניה לפרויקט הן מידע צופה פני עתיד, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968. הערכות החברה, כאמור לעיל, עשויות שלא להתממש, או להתממש באופן שונה מהותית מהמפורט לעיל, וזאת, בין היתר, בשל שינויים בעלויות הבניה, המצב המקרו-כלכלי במשק, תנאי המימון של הפרויקט, מצב השוק, החלטות הוועדות הרלוונטיות וכן התממשות כל או חלק מגורמי הסיכון המתוארים בסעיף 42 לחלק א' (תיאור עסקי החברה) לדוח התקופתי, הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה. אין כל ודאות כי הפרויקט יצא לפועל ויושלם והדבר תלוי, בין היתר, בהתקשרות עם יתר בעלי הזכויות

4 החברה מחזיקה ב- 93% ממניות החברה הבת.

5 לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים של החברה מהימים 15 בדצמבר 2025 ו- 29 באפריל 2026 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-099527 ו- 2026-01-039372, בהתאמה), הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

6 יצוין, כי הערכות החברה בדבר היקף ההכנסות והעלויות הצפוי בפרויקט מבוססות על "דוח אפס" שהכינה החברה ובו בוצעה הערכה של היקף ההכנסות (המבוסס על טווח מחירי מכירה למ"ר, בהתאם למאפייני הדירות בפרויקט, הנע בין 25-30 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירות טיפוסיות ו- 30-32 אלפי ש"ח למ"ר כולל מע"מ לדירות מיוחדות) והעלויות הצפוי בפרויקט, בשים לב, בין היתר, לעלויות הבניה בהתאם למקובל ובהתאם לניסיונה של החברה, עלויות מימון בהתאם להיקף האשראי הצפוי בפרויקט והריביות המקובלות בעת הרלוונטית.

במקרקעין, קבלת היתר בניה, התקשרות בהסכם ליווי בנקאי, פינוי כלל יחידות הדיור הקיימות וקבלת חזקה במקרקעין.

10. **<u>תיאור עיקרי העסקה, שמות הצדדים לה, מועדים שנקבעו לה ותנאיה</u>**

אישור התקשרות בהסכם עסקה משותפת בין החברה וחברת הבת לבין חברה פרטית (להלן: "**הרוכשת**"), אשר עיקריו הינם כדלהלן (להלן: "**ההסכם**"):

10.1. במועד ההשלמה, החברה (ישירות או באמצעות חברת הבת אליה הומחו הזכויות לפרויקט) תמחה לרוכשת 49% מזכויותיה והתחייבויותיה של החברה בפרויקט, מכל מין וסוג שהוא ובמצבן (AS IS), קיימות ו/או עתידיות (להלן: "**ההמחאה**") בתמורה לתשלום במזומן בסך של 114.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין, ככל שיחול (להלן: "**התמורה**"), אשר תשולם על-ידי הרוכשת לחברה, במועדים ובסכומים כדלקמן[7]:

10.1.1. תשלום ראשון, אשר מהווה 30% מהתמורה (סך של 34.35 מיליון ש"ח), ישולם במועד ההשלמה.

10.1.2. תשלום שני, אשר מהווה 20% מהתמורה (סך של 22.9 מיליון ש"ח), ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2029, או עם פתיחת הליווי הבנקאי לשלב א' בפרויקט ותנאים מנהלתיים נוספים, לפי המוקדם[8].

10.1.3. תשלום שלישי, אשר מהווה 50% מהתמורה (סך של 57.25 מיליון ש"ח), ישולם עד ליום 31 בדצמבר 2033, או עם קבלת טופס 4 לשלב א' בפרויקט, לפי המוקדם.

10.2. ההמחאה תבוצע עד ליום 28 בדצמבר 2026 (לעיל ולהלן: "**מועד ההשלמה**"), בכפוף להתקיימות התנאים המתלים שנקבעו בהסכם, שהעיקריים שבהם הם קבלת אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה להתקשרות בהסכם ורישום בטוחות לטובת הרוכשת וגורם מממן מטעמה.

10.3. לאחר ביצוע התשלום הראשון, תחזקנה החברה והרוכשת 51% ו-49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט, בהתאמה (להלן: "**שיעורי ההחזקה**"), ותפעלנה במתכונת של עסקה משותפת בה שני הצדדים יחד יהוו את 'היזם' בפרויקט, בהתאם לשיעורי ההחזקה (להלן: "**העסקה המשותפת**").

10.4. מטרת העסקה המשותפת היא להמשיך לקדם את הפרויקט, ולהוציאו אל הפועל מהשלב בו הוא נמצא ועד השלמתו וסיומו, תחת הובלתה וניהולה הפעיל של החברה בכל היבטי הפרויקט, לרבות, תכנון, רישוי, בניה, מימון, שיווק ומכירת כל השטחים בפרויקט (להלן: "**הפעילות המשותפת**").

10.5. ניהול שוטף של הפרויקט יבוצע על ידי החברה, כאשר החלטות בנושאים מהותיים (כגון: שינוי מהותי בתכנית העסקית, בתקציב או בתכנון, שינוי בשלביות הפרויקט, שינוי מהותי בהיקף הפרויקט בשימושים ובתמהיל הזכויות, מכירת הפרויקט או חלק ממנו והכנסת שותף חדש לפרויקט, התקשרויות עם צדדים קשורים, שינוי מהותי של ההסכם עם הדיירים, נקיטת הליכים משפטיים מול רוכשים, ספקים וקבלנים, עסקאות מהותיות שאינן במהלך העסקים הרגיל, קביעת מדיניות המכירות בפרויקט ובחירת קבלן מבצע במקרה בו החברה תחליט שחברת הביצוע לא תשמש כקבלן הביצוע כאמור בסעיף 10.12 להלן) יידרשו את הסכמת שני הצדדים, הכל כמפורט בהסכם. לצורך כך, תוקם ועדת היגוי אשר תפקידה לעקוב ולפקח על אופן התנהלות הפרויקט ולקבל החלטות שאינן נוגעות לניהול השוטף. כל צד יהא זכאי למנות עד שני נציגים לכהן בוועדת ההיגוי לפי שיקול דעתו.

---

7 התשלום השני והשלישי יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

8 לאחר קבלת היתר בניה מלא לשלב א', חתימת הסכם ליווי בניה לשלב א', ומכירות מוקדמות בהיקף של לפחות 15% מהכנסות שלב א'.

10.6. החברה והרוכשת תהיינה זכאיות לדמי ניהול למשך חיי הפרויקט בסך מצטבר של 20 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין[9], בחלוקה של 75% לחברה ו-25% לרוכשת. דמי הניהול ישולמו בהתאם לקצב התקדמות הבניה, בתשלומים חודשיים.

10.7. במועד שחרור העודפים הראשון בפרויקט תשלם הרוכשת לחברה דמי קידום פרויקט (בגין קידום הליכי הרישוי והשלמת חתימות בעלי הזכויות) בסך של 7.5 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדין[10] (להלן: "**דמי קידום הפרויקט**").

10.8. ההסכם כולל הוראות בדבר מימון העסקה המשותפת, לרבות ביחס להתקשרות בהסכם ליווי בנקאי לפרויקט עם בנק מסחרי או מוסד פיננסי (להלן: "**הבנק המלווה**"). במסגרת זו הוסכם, כי הצדדים ישעבדו לטובת הבנק המלווה את חלקיהם בפרויקט ובעסקה המשותפת כבטוחה, וכן יעמידו בטוחות נוספות בהתאם לדרישות הבנק המלווה, לפי שיעורי ההחזקה.

10.9. על פי הוראות ההסכם, ההון העצמי שיידרש לצורכי העסקה המשותפת ו/או הפרויקט יועמד על ידי החברה באמצעות הלוואת בעלים, אשר תישא ריבית שנתית מצטברת בשיעור 4%, בתוספת מע"מ כדין. אם החברה לא תעמיד את הלוואת הבעלים, הרוכשת תהא רשאית להעמיד במקום החברה את ההון הנדרש כהלוואת בעלים אשר תישא ריבית שנתית קבועה בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ כדין[11].

10.10. ההסכם קובע את הסדרי העברת כספים והתשלומים לצדדים מתוך עודפי הפרויקט. במסגרת זו נקבע, בין היתר, כי בכפוף לאישור הבנק המלווה, העודפים הראשונים עד לסך מצטבר של 102 מיליון ש"ח יחולקו בשיעור 60% לרוכשת ו־40% לחברה. לאחר מכן יופעל מנגנון השלמה לטובת החברה, כך שבכל מקרה החלוקה המצטברת תשקף את שיעורי ההחזקה. לאחר סיום הפעלת מנגנון ההשלמה כאמור, יחולקו העודפים באופן שוטף בהתאם לשיעורי ההחזקה[12].

10.11. ככל שלפרויקט ייגרם הפסד, החברה תישא במלוא ההפסד המצטבר בפרויקט (כולל עבור חלקה של הרוכשת - 49%) עד לסך של 120 מיליון ש"ח. אם ייגרם הפסד בסכום גבוה יותר, כל סכום הפסד מעבר לסך הנ"ל יחול על הצדדים לפי שיעורי ההחזקה[13].

10.12. בניית הפרויקט תיעשה במתכונת "קבלן מפתח" על ידי רוטשטיין הנדסה בע"מ (להלן: "**חברת הביצוע**" או "**רוטשטיין הנדסה**"), חברת בת בשליטת החברה[14], בתמורה בתנאי Cost (עלות) בתוספת רווח קבלני בשיעור של 12%, בתוספת מע"מ כדין (להלן: "**הרווח הקבלני**"). מתוך סכום הרווח הקבלני, הרוכשת תהא זכאית לסך השווה ל-2% מה-Cost (עלות), אשר ישולמו לה על ידי חברת הביצוע אחת לחודש או אחת לרבעון, ובהתאם ובכפוף להסכמות עם הבנק המלווה.

ככל שהחברה תחליט כי חברת הביצוע לא תשמש כקבלן המבצע בפרויקט, הקבלן שיקים את הפרויקט ייבחר במסגרת הליך של 'הזמנה להציע הצעות'. עקרונות תנאי ההזמנות להציע הצעות, המו"מ עם המציעים והבחירה בהם ייקבעו על ידי הצדדים בהחלטות אשר יתקבלו פה אחד.

---

9 דמי ניהול יהיו צמודים למדד המחירים לצרכן.

10 דמי הקידום צמודים למדד המחירים לצרכן.

11 הלוואת הרוכשת (לרבות הריבית בגינה) תושב לרוכשת טרם כל תשלום לחברה בהתאם להוראות ההסכם. כמו כן, הרוכשת תהיה רשאית לקזז סכום זה מסכום יתרת התמורה שטרם שולמה לחברה, ככל שישנה. יצוין כי במידה והלוואת הרוכשת לא תיפרע תוך 120 ימים ממועד העמדתה, הרוכשת תהא רשאית לבחור האם להמשיך להעמיד את ההלוואה או לדרוש במקום החזר ההלוואה את דילול זכויות החברה בעסקה המשותפת, בהתאם למנגנון שנקבע בהסכם.

12 ככל שיידרש החברה תהא רשאית להעמיד ערבויות ו/או בטוחות כלפי בנק מלווה או גורם מממן עבור חלק הרוכשת, כנגד שיפוי ו/או ערבויות ו/או בטוחות (Back to back) מהרוכשת ו/או בעלי מניותיה.

13 לעניין זה, "הפסד", משמעו: ההפרש שבין סך כל הכנסות הפרויקט לבין סך כל העלויות בפרויקט. תשלום התמורה לא ייכלל במסגרת חישוב עלויות הפרויקט.

14 חברת הביצוע מוחזקת על ידי החברה ועל ידי מר דותן חזן, אשר מכהן כמנכ"ל חברת הביצוע, בשיעור של 75% ו-25% מההון המונפק ומזכויות ההצבעה, בהתאמה.

10.13. במקרה בו הרוכשת לא תשלם איזה מתשלומי התמורה במועדו ואף בחלוף 60 ימים מהמועד הקבוע לתשלומו, הסכום יישא ריבית פיגורים בשיעור של 18%, החל מהיום השישים ואחד (להלן: "**החוב**"). הפרה זו תיחשב כהפרה יסודית מצד הרוכשת המזכה את החברה בסעד יחיד ובלעדי של השבת סכום החוב, בתוספת פיצוי מוסכם בשיעור של 10% מסכום התמורה, צמוד למדד המחירים לצרכן, בתוספת מע"מ.

10.14. עד למועד תחילת הליווי הפיננסי לפרויקט, בכל מקרה שבו ההסכם עם הדיירים יבוטל כדין באופן שהפרויקט לא יצא אל הפועל, אזי יגיע לסיומו ויבוטל גם ההסכם.

במקרה כאמור, החברה תהא מחויבת להשיב לידי הרוכשת כל סכום ששולם על חשבון התמורה, וזאת בתוך 45 ימים ממועד הביטול כאמור, ובכפוף להשבה, לא תהיה למי מהצדדים כל טענה ו/או דרישה ו/או תביעה כלפי משנהו בקשר עם הביטול הנ"ל, וזאת בכפוף לכך כי 16% מסכום התמורה הכוללת לא יושבו בכל מקרה. בכפוף לאמור לעיל, יחתמו הצדדים על מסמכי הביטול הרלוונטיים, וכן יוסרו הבטוחות שנרשמו עד אותה עת, ככל שנרשמו[15].

10.15. ההסכם כולל מצגים, הצהרות, סעיפי אחריות ושיפוי, סעיף בוררות במקרה של מחלוקות ונשיאה במסים כמקובל בהסכמים מסוג זה.

10.16. <u>נתונים כספיים בנוגע לפרויקט</u>

10.16.1. הפרויקט מסווג בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה ליום 30 ביוני 2026 כמלאי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח ובדוחותיה הכספיים של חברת הבת לאותו מועד כמלאי בסך של כ-8.5 מיליון ש"ח כנגד הלוואת בעלים מהחברה[16]. עם השלמת העסקה, צפוי קיטון בדוחות הכספיים המאוחדים של החברה וחברת הבת בסך של 49% מהמלאי בגין הפרויקט, כאשר בדוחות הכספיים של חברת הבת, יתרת הסכום תירשם כהלוואת בעלים לרוכשת.

10.16.2. להערכת החברה, בגין המחאת הזכויות בפרויקט החברה צפויה להכיר ברווח בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לפני מס, מתוכו סך של כ-90-100 מיליון ש"ח יוכרו במועד ההשלמה, והיתרה תוכר בפריסה בהתאם לרכיב המימון הגלום בעסקה, לאורך חיי הפרויקט, ובהתאם למועדים שנקבעו בסעיף 10.1 לעיל. כמו כן, העסקה תניב לחברה תזרים מזומנים חיובי, לפני מס, בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לאורך חיי הפרויקט, ובהתאם למועדים שפורטו לעיל.

הערכת החברה ביחס להשפעת העסקה על תוצאותיה הכספיות, תזרים המזומנים, הרווחיות לרבות ההכרה ברווח לאורך חיי הפרויקט, מהווה מידע צופה פני עתיד כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 והתממשותה אינה ודאית. הערכה זו לא בוקרה או נסקרה על ידי רוה"ח המבקר של החברה. הערכה זו עלולה שלא להתממש, או להתממש באופן שונה (לרבות מהותית) מכפי שמדווח בדוח זה, בין היתר, כתוצאה מאי השלמת ההסכם, תיקונים של ההסכם, ככל שיהיו, וביקורת של רוה"ח המבקר. יודגש כי אין כל ודאות כי ההסכם יגיע לכלל השלמה.

15 אין באמור כדי לגרוע מזכויות הצדדים מלתבוע כל סעד או תרופה נוספים להם יהיו זכאים, ככל שיהיו זכאים, לרבות מלתבוע כל פיצוי מהצד השני, ככל שביטול כאמור נגרם בשל הפרת מי מהם את ההסכם עם הדיירים ו/או בשל הפרת הוראות ההסכם על ידי מי מהצדדים.

16 חברת הבת מיישמת במסגרת דוחותיה הכספיים את אותה המדיניות החשבונאית אשר מיישמת החברה בדוחותיה הכספיים, כאשר רואה החשבון המבקר של החברה הוא רואה החשבון המבקר של חברת הבת.

11. **<u>הדרך בה נקבעה התמורה</u>**

11.1. תנאי ההסכם נקבעו במשא ומתן בין החברה לבין הרוכשת, וזאת לאחר שהנהלת החברה ניהלה מגעים במשך כשנה עם מספר גורמים פוטנציאליים למכירת זכויות בפרויקט, אשר לא הבשילו להסכם מחייב.

11.2. התמורה נקבעה בשים לב למכלול ההסכמות המסחריות אשר פורטו בהסכם, לרבות דמי קידום הפרויקט, הרווח הקבלני של חברת הביצוע, הסדרי העמדת ההון העצמי וחלוקת העודפים.

11.3. ההתקשרות בעסקה אושרה בשים לב לממצאי עבודה כלכלית, אשר נערכה על ידי BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ, אשר הינו יועץ חיצוני בלתי-תלוי, המצורפת כ**<u>נספח א'</u>** לדוח הזימון (להלן: "**העבודה הכלכלית**"). על פי העבודה הכלכלית השווי הנוכחי של התמורה לחברה הינו בסך של 97.3 מיליון ש"ח (אשר משקף את התמורה בסך 114.5 מיליון ש"ח בתוספת 7.5 מיליון ש"ח בגין דמי קידום פרויקט, בערך נומינלי) והוא גבוה מהשווי ההוגן של הזכויות הנמכרות, בתוספת התאמות למבנה העסקה, אשר עומד על כ-86.9 מיליון ש"ח. השווי ההוגן בעבודה הכלכלית של הזכויות הנמכרות (כ-86.9 מיליון ש"ח) חושב לפי חלק הרוכשת בשווי הפרויקט, שנקבע בשיטת היוון תזרימי המזומנים הצפויים, בתוספת שווי ההטבות הגלומות בהסכם, ובכללן הלוואות הבעלים והמנגנון החוזי בתרחיש הביטול. שווי התמורה (כ-97.3 מיליון ש"ח) חושב כערך הנוכחי של תשלומי התמורה לפי מועדי תשלומם בהתאם ללוחות הזמנים הצפויים ושיעורי היוון מתאימים בקיזוז שווי הוגן של ההטבות הגלומות בהסכם. נתוני דוח האפס תוקפו מול נתוני שוק של עסקאות השוואה. לפרטים נוספים ראו נספח א'.

12. **<u>נימוקי ועדת הביקורת והדירקטוריון</u>**

להלן תמצית נימוקי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לאישור ההתקשרות בהסכם:

12.1. בשנים האחרונות החברה פועלת לאיתור שותפים לפרויקטים ולמכירה של זכויות בפרויקטים מתוך מטרה להפחית את רמת המינוף של החברה, לשפר את תזרים המזומנים שלה ולהשיא את רווחיה, והכל בשים לב למאפייני הפרויקטים. כך לדוגמא: (א) בחודש יוני 2022, התקשרה החברה בהסכם עסקה משותפת במסגרתו המחתה לשותף 49% מהזכויות בפרויקט "לוד מתחם גלבוע" בתמורה ל-77 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ[17]; (ב) בחודש מאי 2024, התקשרה החברה בהסכם עסקה משותפת במסגרתו המחתה לשותף 49% מהזכויות בפרויקט "לוד שלמה המלך" בתמורה ל-18 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ[18]; (ג) בחודש פברואר 2025, התקשרה החברה בהסכם למכירת 50% מזכויותיה של החברה במקרקעין באשדוד והקמת עסקה משותפת בה יחזיקו החברה והשותף בחלקים שווים, בתמורה לסך של 115 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ[19] ו-(ד) בחודש ספטמבר 2025, הושלמה מכירת כלל הזכויות של החברה (53.3%) בשותפות נחלת אש"ר אשר מחזיקה במקרקעין בקרית מלאכי בתמורה לסך של 180 מיליון ש"ח[20].

12.2. במסגרת זו, החברה סברה, בין היתר, כי לאור מצב שוק הנדל"ן במועד זה, שאיפת החברה לפזר סיכונים והיקפו הגדול של הפרויקט, החברה פעלה לאיתור שותף לפרויקט, וניהלה בשנה האחרונה מגעים עם מספר חברות אשר פועלות בתחום הנדל"ן אשר לא הבשילו להסכם מחייב, כאשר התנאים המסחריים אשר נכללו במסגרת ההסכם מול הרוכשת הינם מיטיבים עבור החברה ביחס לתנאים אשר נדונו מול אותן חברות.

---

17 לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 29 ביוני 2022 (מס' אסמכתא: 2022-01-067287), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

18 לפרטים נוספים, ראו דיווח מיידי של החברה מיום 5 במאי 2024 (מס' אסמכתא: 2024-01-046959), הנכלל בדוח זה על דרך ההפניה.

19 לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 24 בדצמבר 2024 ו-11 בפברואר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2024-01-626701 ו- 2025-01-009986, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

20 לפרטים נוספים ראו דיווחים מיידיים מהימים 17 בספטמבר 2025 ו-29 בספטמבר 2025 (מספרי אסמכתאות: 2025-01-070022 ו- 2025-01-072593, בהתאמה) הנכללים בדוח זה על דרך ההפניה.

12.3. בהתאם לעבודה הכלכלית השווי הנוכחי של התמורה לחברה הינו בסך של 97.3 מיליון ש"ח (אשר משקף את התמורה בסך 114.5 מיליון ש"ח בתוספת 7.5 מיליון ש"ח בגין דמי קידום פרויקט, בערך נומינלי) והוא גבוה מהשווי ההוגן של הזכויות הנמכרות, בתוספת התאמות למבנה העסקה, אשר עומד על כ-86.9 מיליון ש"ח.

12.4. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה ציינו כי על אף העובדה שחלפו יותר מ-90 ימים ממועד תוקפה של העבודה הכלכלית (30 ביוני 2026), הם סבורים כי ממועד העבודה ועד למועד דיווח זה לא חל שינוי מהותי בנתונים, בהנחות ובתנאי השוק עליהם נשענת העבודה הכלכלית, וזאת בין היתר, בהסתמך על הצהרות היועץ הכלכלי במסגרת העבודה הכלכלית.

12.5. ועדת הביקורת והדירקטוריון ציינו עוד כי ביצוע העסקה צפוי לגרום לחברה להכיר ברווח בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לפני מס (מתוכו סך של כ-90-100 מיליון ש"ח שיוכרו במועד ההשלמה, והיתרה תוכר בפריסה בהתאם לרכיב המימון הגלום בעסקה, לאורך חיי הפרויקט) וכי העסקה צפויה להניב לחברה תזרים מזומנים חיובי, לפני מס, בסך של כ-122 מיליון ש"ח, לאורך חיי הפרויקט.

12.6. בהתאם להוראות ההסכם, מתווה העסקה המשותפת מותיר בידי החברה את הניהול השוטף של הפרויקט. כמו כן, בחירתה של רוטשטיין הנדסה כקבלן המבצע של הפרויקט מסייעת להרחבת פעילות החברה בתחום הביצוע בהתאם לאסטרטגיה העסקית של החברה.

12.7. ועדת הביקורת של החברה אישרה בהתאם להוראות סעיף 117(1ב) לחוק החברות, כי התקיים הליך אחר שכלל ניהול משא ומתן לאורך פרק זמן ממושך עם מספר גורמים וכן קבלת עבודה כלכלית מיועץ כלכלי בלתי-תלוי.

12.8. ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה קבעו כי ההתקשרות בהסכם אינה מהווה ו/או כוללת "חלוקה" כמשמעות המונח בחוק החברות.

12.9. לאור כל האמור לעיל, ועדת הביקורת והדירקטוריון סברו כי תנאי העסקה הם סבירים והוגנים וביצועה הוא לטובת החברה ובעלי מניותיה.

12.10. לא היו מתנגדים בוועדת הביקורת ודירקטוריון החברה להתקשרות בהסכם.

13. **<u>שם בעל השליטה שלו עניין אישי בהחלטות דלעיל ומהות ענייני האישי</u>**

נכון למועד הדוח, בעלת השליטה בחברה הינה אבני שוהם ייזום בע"מ אשר מחזיקה ב-8,622,999 מניות רגילות בנות 1 ש"ח ערך נקוב כל אחת (להלן: "**מניות רגילות**"), אשר מהוות כ-49.3% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה (להלן: "**בעלת השליטה**").

מר יצחק מירילשוילי מחזיק ב-73% ממניות בעלת השליטה ומר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, מחזיק ב-25% ממניות בעלת השליטה. יצוין, כי 2% הנוספים ממניות בעלת השליטה הוענקו על ידי אבני שוהם למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, בהתאם להוראות סעיף 102 לפקודת מס הכנסה ומוחזקים עבורו בנאמנות, כאשר למיטב ידיעת החברה, מניות אלה הבשילו במלואן. למיטב ידיעת החברה, אין הסכמים בין בעלי המניות בבעלת השליטה שוהם ביחס לחברה.

בנוסף לאמור לעיל, נכון למועד הדוח: (א) מר יצחק מירילשוילי מחזיק באופן ישיר ב- 1,400,235 מניות רגילות אשר מהוות כ-8.01% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; (ב) מר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה, מחזיק באופן ישיר ב-758,151 מניות רגילות אשר מהוות כ-4.33% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה; (ג) מר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה מחזיק באופן ישיר ב-106,217 מניות רגילות אשר מהוות כ-0.61% מהון המניות המונפק והנפרע של החברה ומזכויות ההצבעה בה.

המשנה למנכ"ל הרוכשת הוא אחיו של מר אבישי בן-חיים, מנכ"ל החברה.

למיטב ידיעת החברה וכפי שנמסר לחברה על ידי המשנה למנכ"ל הרוכשת, הוא מספק לרוכשת ולחברות בשליטתה (להלן: "**קבוצת הרוכשת**"), שירותי ניהול, באמצעות חברה פרטית בבעלותו המלאה, וזאת בתמורה לדמי ניהול חודשיים בתוספת מע"מ ולהחזר הוצאות, כאשר דמי הניהול טרם נקבעו באופן סופי.

כמו כן, המשנה למנכ"ל הרוכשת זכאי למענק שנתי הנגזר מרווחי פעילות הנדל"ן של קבוצת הרוכשת, אשר שיעורו ואופן חישובו לא נמסרו לחברה. בנוסף, הוא זכאי להקצאה של כ-5% מהונה המונפק והנפרע של חברת בת אשר תוקם על ידי הרוכשת לצורך החזקה בפרויקט ובפעילויות נוספות.

בקשר לפרויקט, המשנה למנכ"ל הרוכשת זכאי להשתתפות ברווחים ובדיבידנדים מתוך חלקה של הרוכשת בפרויקט (49%), במתכונת הדומה לזכויות מכוח מניות בכורה ובקדימות בחלוקה. שיעור הזכאות ייקבע בהתאם לרווחי הרוכשת בעסקה, לאחר ניכוי עלויות המימון הריאליות ולפני דמי ניהול, כדלקמן: ככל שרווחי הרוכשת בעסקה יעמדו על עד 90 מיליון ש"ח, שיעור הזכאות יעמוד על 13%. ככל שרווחיה יעלו על 90 מיליון ש"ח ועד 110 מיליון ש"ח, שיעור הזכאות יעמוד על 15%. ככל שרווחיה יעלו על 110 מיליון ש"ח ועד 120 מיליון ש"ח, שיעור הזכאות יעמוד על 18%. ככל שרווחיה יעלו על 120 מיליון ש"ח, שיעור הזכאות יעמוד על 20%.

עוד נמסר לחברה כי זכויותיו של המשנה למנכ"ל הרוכשת להשתתפות ברווחים ובדיבידנדים בעסקאות נוספות של קבוצת הרוכשת נקבעות בנפרד ביחס לכל עסקה, לרבות בעסקאות בתחומי פעילות נוספים של קבוצת הרוכשת.

למען הזהירות, העסקה מובאת לאישור כעסקה חריגה אשר למר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה, עניין אישי באישורה, וזאת לאור ההחזקות של מר יצחק מירילשוילי ומר אבישי בן-חיים בבעלת השליטה.

14. **<u>האישורים הנדרשים להחלטה</u>**

אישור ההחלטה אשר על סדר היום דלעיל כפוף להתקיימות כל התנאים המפורטים להלן:

14.1. אישור ועדת הביקורת - אישור כאמור התקבל בישיבה מיום 19 בנובמבר 2026.

14.2. אישור דירקטוריון החברה - אישור כאמור התקבל בישיבה מיום 19 בנובמבר 2026.

14.3. אישור האסיפה הכללית של בעלי מניות החברה בהתאם להוראות סעיף 3.2 בחלק א' לדוח זימון זה.

15. **<u>עסקאות מסוגה של ההתקשרות המוצעת בין החברה לבין בעל השליטה בה או שלבעל השליטה בה עניין אישי באישורן</u>**

בשנתיים שקדמו למועד אישור העסקה על ידי ועדת הביקורת ודירקטוריון החברה לא אושרו עסקאות מסוגה של ההתקשרות המוצעת או עסקאות דומות לה בין החברה לבין בעל השליטה בה או עסקאות שלבעל השליטה עניין אישי באישורן או שהן עדיין בתוקף.

16. **<u>שמות הדירקטורים שהשתתפו בהחלטות וועדת הביקורת ודירקטוריון החברה</u>**

16.1. בישיבת ועדת הביקורת מיום 19 בנובמבר 2026, בה אושרה ההחלטה אשר על סדר היום דלעיל, השתתפו גב' שרית אהרון (דח"צית), מר אבי קלר (דח"צ) וגב' שלהבת קמיר-וייס (דירקטורית בלתי-תלויה).

16.2. בישיבת הדירקטוריון מיום 19 בנובמבר 2026, בה אושרה ההחלטה אשר על סדר היום דלעיל, השתתפו ה"ה איתן גרינברג (דירקטור), גב' שרית אהרון (דח"צית), מר אבי קלר (דח"צ) וגב' שלהבת קמיר-וייס (דירקטורית בלתי-תלויה).

17. **<u>שמות הדירקטורים בחברה אשר עשויים להיחשב כבעלי עניין אישי באישור ההחלטות אשר על סדר היום דלעיל ומהות עניינם האישי</u>**

17.1. למען הזהירות, העסקה מובאת לאישור כעסקה אשר למר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה בחברה, עניין אישי באישורה וזאת לאור ההחזקות של מר יצחק מירילשוילי ומר אבישי בן-חיים בבעלת השליטה, וכהונתו של אחיו של מר אבישי בן-חיים כמשנה למנכ"ל הרוכשת.

17.2. למען הזהירות, העסקה מובאת לאישור כעסקה אשר למר סעדיה עוזרי, יו"ר דירקטוריון החברה, עניין אישי באישורה וזאת בשל קשריו המקצועיים והעסקיים עם בעלת השליטה ועם מר יצחק מירילשוילי, דירקטור ובעל השליטה, והחזקתו ב-2% מהון המניות המונפק והנפרע בבעלת השליטה.

18. **<u>סמכות רשות ניירות ערך</u>**

בהתאם להוראות תקנה 10 לתקנות עסקה עם בעל שליטה:

18.1. בתוך עשרים ואחד ימים, מיום הגשת דיווח מיידי זה, רשאית רשות ניירות ערך או עובד שהסמיכה לצורך כך (להלן: "**הרשות**") להורות לחברה לתת, בתוך מועד שתקבע, הסבר, פירוט, ידיעות ומסמכים בנוגע לנושא המפורט בחלק ב' בדוח זה לעיל, וכן להורות לחברה על תיקון דיווח זה באופן ובמועד שתקבע.

18.2. ניתנה הוראה לתיקון הדוח כאמור, רשאית הרשות להורות על דחיית מועד האסיפה למועד שיחול לא לפני עבור 3 ימי עסקים ולא יאוחר מ- 35 ימים ממועד פרסום התיקון לדוח מיידי זה.

18.3. החברה תגיש תיקון על פי הוראה כאמור בדרך הקבועה בתקנה 2(א)(1) לתקנות עסקה עם בעל שליטה, תשלח אותו לכל בעלי המניות שאליהם נשלח דוח מיידי זה וכן תפרסם מודעה בעניין זה, בדרך הקבועה בתקנה 2(א)(2) לתקנות עסקה עם בעל שליטה, והכל זולת אם הורתה הרשות אחרת.

18.4. ניתנה הוראה בדבר דחיית מועד כינוס האסיפה, תודיע החברה בדוח מיידי על ההוראה.

19. **<u>עיון במסמכים</u>**

עותק של דוח זימון זה עומד לעיון במשרדי החברה כאמור בסעיף 1 לעיל, בימים א' - ה' בין השעות 09:00 עד 16:00, בתיאום מראש עם נועה שטטנר, יועצת משפטית ומזכירת החברה, בטל': 073-2555444; פקס: 073-2555445, וזאת עד למועד כינוס האסיפה. עותק של דוח זה מפורסם גם באתר האינטרנט של רשות ניירות ערך בכתובת www.magna.isa.gov.il ובאתר הבורסה לניירות ערך בכתובת www.tase.co.il.

20. **<u>פרטים על נציג החברה</u>**

נציגי החברה לעניין הטיפול בדוח זה הם עוה"ד אדוה ביתן ומתן קדר ממשרד גולדפרב גרוס זליגמן ושות', מדרך מנחם בגין 132, המגדל העגול עזריאלי, קומה 40, טלפון: 03-6074444 פקס: 03-6074433.

בכבוד רב,
רוטשטיין נדל"ן בע"מ
באמצעות: אבישי בן-חיים, מנכ"ל
ותום קוטלר, סמנכ"ל כספים

נספח א' – עבודה כלכלית

19 בנובמבר 2026

לכבוד
וועדת הביקורת והדירקטוריון של
רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "**החברה**")
תוצרת הארץ 3,
פתח תקווה

ג.א.נ,

הנדון: **מכתב הסכמה להכללה - הערכת שווי מתחם יאנוש קורצק בנתניה: עסקת 49% של החברה (להלן: "העבודה הכלכלית")**

ידוע לנו אנו מסכימים כי העבודה הכלכלית תצורף, לרבות בדרך של הפניה, לדוח מיידי לזימון אסיפה שתפרסם החברה בחודש נובמבר 2026, לדיווחים מיידיים לפי חוק ניירות ערך התשכ"ח-1968 והתקנות על פיו, לדוחות כספיים של החברה, לרבות ככל שהדוחות יכללו במסגרת תשקיפי מדף או דוחות הצעת מדף שיפורסמו על ידה.

בנוסף, אנו מסמיכים את מורשי החתימה האלקטרונית של החברה לדווח את העבודה הכלכלית.

בכבוד רב,

BDO זיו האפט ייעוץ וניהול בע"מ

הערכת שווי מתחם יאנוש קורצק בנתניה: עסקת 49% של רוטשטיין
נובמבר 2026

מוגש לוועדת הביקורת של רוטשטיין נדל"ן בע"מ



BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

מכתב פתיחה: הערכת שווי לוועדת הביקורת של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

לכבוד

ועדת הביקורת של רוטשטיין נדל"ן בע"מ

16 בנובמבר 2026

הנדון: חוות דעת בדבר השווי ההוגן של חבילת 49% מהזכויות בפרויקט יאנוש קורצק בנתניה והוגנות התמורה בעסקה

בהתאם לפנייתכם, ביצענו הערכת שווי של חבילת 49% מהזכויות וההתחייבויות בפרויקט התחדשות עירונית ביאנוש קורצק בנתניה, ובחנו את הוגנות התמורה שתשולם בעסקה. ההערכה מוגשת לוועדת הביקורת של רוטשטיין נדל"ן בע"מ, ונערכה בהתאם לתקן IFRS 13 לפי שווי הוגן, בגישת ההכנסות ומנקודת מבטו של משתתף שוק, ולמועד ההערכה 30.6.2026.

ההערכה מבוססת על נוסח ההסכם הסופי, דוח רוטשטיין (דצמבר 2025), שמאויות, נתוני מדלן, מודל BDO ונתוני הנהלה. לא ביצענו בדיקת נאותות עצמאית והסתמכנו על המידע שנמסר לנו. פרטים על מבצעי ההערכה, ניסיונם ומומחיותם מובאים בשקף הבא, וההצהרות וכתבי ההסתייגות בשקף שלאחריו.

מאחר שחלפו יותר מ-90 יום ממועד ההערכה, אנו מצהירים כי נכון ל-30.9.2026 ועד למועד חוות הדעת לא חל שינוי מהותי (No change) בנתונים, בהנחות ובתנאי השוק שעליהם נשענת ההערכה.

ההערכה נועדה לשימושה של ועדת הביקורת ולהכללה בדיווחים לפי דיני ניירות ערך. אין לפרסמה או לצטט ממנה, כולה או חלקה, ללא אישור מראש ובכתב של BDO.

בכבוד רב,

מוטי דטלקרמר, רו"ח

שותף

מנהל מחלקת Corporate Finance של BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ

מבצע הערכת השווי ניסיון ומומחיות מעריך השווי

BDO
רשת בינלאומית

+20
שנות ניסיון של מעריך השווי

Corporate Finance
מחלקה בראשות מעריך השווי

נושא	פירוט	הפניה / בסיס
החברה	BDO זיו האפט יעוץ וניהול בע"מ, חלק מרשת BDO הבינלאומית	מעריך השווי
ניסיון החברה	הערכות שווי עסקים, מוניטין ונכסים בלתי מוחשיים, ניתוח פיננסי, בדיקות נאותות, תוכניות עסקיות, מימון פרויקטים ועסקאות מיזוג ורכישה	ניסיון מקצועי
מוטי דטלקרמר, רו"ח	שותף ועומד בראש מחלקת Corporate Finance. תואר ראשון בכלכלה ומדעי המחשב ו-MBA מאוניברסיטת בר-אילן. מנהל עשרות כלכלנים ורואי חשבון. הרצה בטכניון, באוניברסיטת תל אביב ובעברית	ניסיון של 20+ שנים

הצהרות, הצהרת היעדר שינוי מהותי וכתבי הסתייגות

No change
היעדר שינוי מהותי, 30.6.2026 עד 30.9.2026

ללא
שכר שאינו מותנה בתוצאה

פי 3
שיפוי רק מעל פי 3 מהשכר

נושא	פירוט	הפניה / בסיס
עצמאות	מעריך השווי עצמאי ובלתי תלוי בחברה ובצדדים לעסקה, בהתאם לתקנות ניירות ערך ולהנחיות רשות ניירות ערך	הצהרת המעריך
שכר	שכר ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה או בביצוע העסקה	הצהרת המעריך
שיפוי	מעריך השווי יישא בנזק עד פי 3 מהשכר ששולם לו; שיפוי מהחברה יינתן רק בגין סכום העולה על פי 3 מהשכר. אין שיפוי בגין רשלנות רבתי או כוונת זדון, ובלבד שניתנה למעריך השווי הזכות להתגונן	מכתב התקשרות
היעדר שינוי מהותי	ההערכה נערכה למועד 30.6.2026. מאחר שחלפו יותר מ-90 יום, מעריך השווי מצהיר כי נכון ל-30.9.2026 ועד למועד חוות הדעת לא חל שינוי מהותי (No change)	הצהרת המעריך
הסתמכות על מידע	ההערכה מסתמכת על מידע שנמסר מהחברה ומצדדים שלישיים ללא בדיקה עצמאית של נכונותו ושלמותו	היקף העבודה
מידע צופה פני עתיד	התחזיות וההנחות מבוססות על מידע נוכחי ועשויות להתממש באופן שונה. פרמטרי הסימולציה הם הערכת BDO	הנחות ההערכה
אופי העבודה	הערכת שווי אינה מדע מדויק; ייתכנו הפרשי עיגול. ההערכה אינה המלצה לביצוע עסקה	היקף העבודה

תמצית מנהלים

+10.4 מ׳ ₪
פער לטובת רוטשטיין, כ-12.0% מהשווי ההוגן

97.3 מ׳ ₪
שווי נוכחי נטו של התמורה לרוטשטיין (122 נומינלי)

86.9 מ׳ ₪
שווי הוגן של חבילת 49% כולל תוספת בגין תרחיש אי מימוש

נושא	ממצא עיקרי	נתון מרכזי	משמעות
המתחם	התחדשות עירונית בנתניה: 304 יח״ד קיימות, 1,155 מתוכננות, מסחר ותעסוקה	תב״ע 408-1246792, 25.7 דונם	תכנון מאושר, טרם היתר בנייה
העסקה	רוכש 49% מזכויות והתחייבויות רוטשטיין; רוטשטיין מחזיקה ב-51% ומנהלת	תמורה 122 מ׳ ₪ (114.5 זכויות + 7.5 דמי קידום)	החלטות מהותיות בהסכמת שני הצדדים
שווי 100% (מודל BDO)	היוון תזרים רווח אחרי מס, מועד הערכה 30.6.2026	157.3 מ׳ ₪; תחום 59.5 עד 255.2 ברגישות להכנסות	שווי ההון של כלל הזכויות לפני תנאי העסקה
שווי הוגן של 49%	שווי חלק הרוכש בפרויקט 77.1 בתוספת התאמות מבנה העסקה	79.3 מ׳ ₪ לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש; 86.9 כולל תוספת של כ-7.7 מ׳ ₪ בגין תרחיש אי מימוש	עיקר ההתאמות: הלוואות בעלים (+4.5, מול ריבית מזנין) ושווי בתרחיש אי מימוש (+7.7)
שווי התמורה	היוון ארבעה תשלומים, נטו מניכוי ערבות הפסדים (0.5) והטבת ריבית על הלוואות הבעלים (4.5) בשיעור 6% ריאלי	97.3 מ׳ ₪ (תחום 81.9 עד 103.2)	התמורה גבוהה מהשווי ההוגן ב-10.4 מ׳ ₪
נרמול ל-100%	שווי משתמע מהתמורה: 198.6 מ׳ ₪ לעומת 157.3 במודל	שווי הוגן מנורמל 177.3; פער +41.3 (+26.3%)	פער מבני +20.0 ופער תמחורי +21.3
רגישות	נקודת איזון בעליית מחירי מכירה של כ-2.2% (כ-3.8% לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש)	הסתברות ששווי החבילה עולה על התמורה: כ-37%	הפער תלוי בהנחות מחיר ובמועדי התשלום
סיכונים וחוסרים	אין היתר בנייה והסכם מימון; שיעור רווח הקבלן פתוח	סימולציית מונטה קרלו, 200,000 ריצות	פרמטרי הסימולציה הם הערכת BDO

תוכן עניינים

פרק	עמוד
מכתב פתיחה, מעריך השווי והצהרות	2 עד 4
תמצית מנהלים	5
פרק א׳: הפרויקט והעסקה	8 עד 14
פרק ב׳: שוק הנדל״ן למגורים בישראל	16 עד 21
פרק ג׳: סקירת שוק ועסקאות השוואה	23 עד 27
פרק ד׳: מודל BDO	29 עד 35
פרק ה׳: ההסכם והמתודולוגיה	37 עד 43
פרק ו׳: שווי הוגן וניתוחי רגישות	45 עד 56
מסקנת הערכת השווי	57



פרק א׳: הפרויקט והעסקה

נושא הפרק	עמוד
נתוני הפרויקט	8
מיקום המתחם והאזור	9 עד 10
מבנה העסקה	11
לוח תשלומים	12
מנגנוני רווח והפסד	13
הון, מימון, בטוחות וביטול	14



נתוני הפרויקט: 1,155 יח״ד מתוכננות במתחם יאנוש קורצק בנתניה

2,855 מ׳ ₪
הכנסות צפויות במודל, ללא מע״מ

25.7 דונם
שטח התוכנית; 45 יח״ד לדונם

1,155
יחידות דיור מתוכננות, במקום 304 קיימות

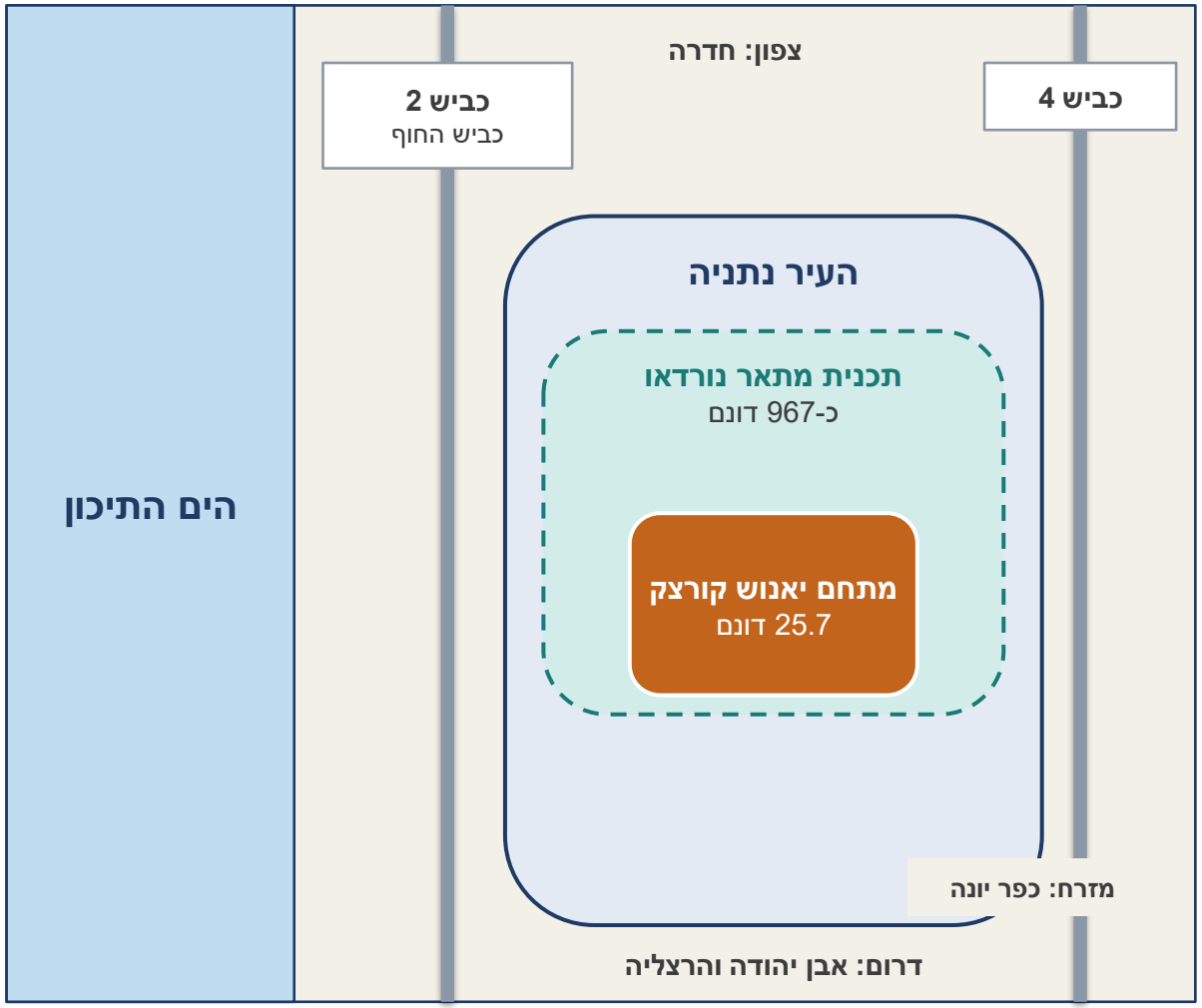
נושא	נתון	מקור	סטטוס	משמעות להערכה
תוכנית	1246792-408; 25.7 דונם	תכנית נורדאו	מאושרת, תוקף 11.12.2025	סיכון תכנוני נמוך
יחידות	304 קיימות ← 1,155 מתוכננות	מגדילים	אושרה בוועדה המקומית	בסיס להכנסות
בינוי	7 מגדלים עד 30 קומות ו-2 בניינים עד 10 קומות	מגדילים	מאושר	עלויות בנייה לפי מגדלים
שימושים נוספים	מסחר 4,125 מ״ר ותעסוקה 4,000 מ״ר	מודל BDO	לפי התוכנית	כ-135 מ׳ ₪ הכנסות
צפיפות	45 יח״ד לדונם; יחס 3.8×	תכנית נורדאו	חציון נתניה 3.45×	יחס גבוה מהחציון
היתרי בנייה	טרם התקבלו	תכנית נורדאו	נדרש היתר לשלב א׳	תנאי לפתיחת מימון
חתימות דיירים	לפחות 87% חתומים	דוח רוטשטיין, דצמבר 2025	נדרש להשלמת ביצוע	סיכון ביצוע בינוני
שלבים	שלב א׳ 575 יח״ד, שלב ב׳ 580 יח״ד	מודל BDO	48 חודשים לכל שלב	א׳ מ-1.10.2027, ב׳ מ-1.4.2029

מקורות: מגדילים (31.8.2025), נתוני התכנון, דוח רוטשטיין (דצמבר 2025), מודל BDO

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

מיקום המתחם: שי עגנון ויאנוש קורצק, נתניה

נושא	נתון	מקור
כתובת	שי עגנון 1 ויאנוש קורצק 1 עד 23, נתניה	ההסכם הסופי
גוש וחלקות	גוש 7958, חלקות 66 עד 68	ההסכם הסופי
שטח התוכנית	25.7 דונם	תכנית נורדאו
תוכנית	1246792-408, תוקף מ-11.12.2025	תכנית נורדאו
צפיפות	45 יח״ד לדונם, יחס בנייה ×3.8	תכנית נורדאו
בינוי	7 מגדלים עד 30 קומות ו-2 בניינים עד 10 קומות	מגדילים
סביבה	תכנית מתאר נורדאו (נת/401), כ-967 דונם	טדרוס



תרשים סכמטי של מיקום המתחם ביחס לתכנית נורדאו ולעיר נתניה, לא בקנה מידה. מקורות: ההסכם הסופי, מגדילים וטדרוס

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

האזור: תכנית נורדאו, התחדשות עירונית בנתניה ומחירי סביבה

נושא	נתון	תקופה	מקור	משמעות
תכנית מתאר נורדאו	נת/401, כ-967 דונם	2025	טדרוס	מסגרת תכנונית רחבה למתחם
יחידות בתכנית המתאר	מ-6,319 ל-11,344 (תוספת 5,025)	2025	טדרוס	התחדשות רחבת היקף באזור
מתחמי התחדשות בנתניה	41 מתחמים; המתחם שני בגודלו	2025	דהאס	מתחם דגל
פרויקטים בנתניה (מגדילים)	61 פרויקטים	2026	תכנית נורדאו	הגדרה רחבה יותר
זמן תכנון	**0.9 שנה לעומת חציון 2.2**	**2026**	**תכנית נורדאו**	**תכנון מהיר**
יחס בנייה	3.8× לעומת 3.45 בנתניה ו-3.6 ארצי	2026	תכנית נורדאו	זכויות גבוהות
חתימות דיירים	**לפחות 87%**	**2025**	**טדרוס, דוח רוטשטיין**	**סיכון ביצוע בינוני**
מחירי אזור (₪ למ״ר)	נורדאו 30,130; סיוני 29,634; סביבה 23,701	עד 2026/6	מדלן	טווח מחירי בנייה עתידית

ההפרש בין 41 ל-61 מתחמים נובע מהגדרות ומועדי נתונים שונים בין המקורות. מחירי הדירות הם חציוני בנייה עתידית

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

מבנה העסקה: רוכש 49% מהזכויות, רוטשטיין מחזיקה ב-51% ומנהלת

20 מ׳ ₪
דמי ניהול לאורך חיי הפרויקט

122 מ׳ ₪
תמורה כוללת לפני הצמדה ומע״מ

49%
חלק הרוכש בזכויות ובהתחייבויות

הנחה	ערך	הסבר
נכס	304 יח״ד קיימות, 1,155 מתוכננות, מסחר ותעסוקה	גוש 7958, חלקות 66 עד 68, שי עגנון 1 ויאנוש קורצק 1 עד 23
חלק הרוכש	49%	בזכויות ובהתחייבויות; רוטשטיין מחזיקה ב-51%
ניהול	רוטשטיין מנהלת	ועדת היגוי עם עד 2 נציגים מכל צד; החלטות מהותיות בהסכמה
תמורה עבור הזכויות	114.5 מ׳ ₪	לפני הצמדה ומע״מ
דמי קידום	7.5 מ׳ ₪	צמודים; מורווחים בהיתר שלב א׳, משולמים בשחרור עודפים
דמי ניהול	20 מ׳ ₪	15 לרוטשטיין ו-5 לרוכש, בתוספת הצמדה ומע״מ
מסים	מס שבח על רוטשטיין	מס רכישה על הרוכש
ביצוע	קבלן בשיטת עלות פלוס	שיעור רווח הקבלן טרם נקבע

מקור: הסכם העסקה המשותפת (נוסח סופי)

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

לוח התשלומים: 122 מ׳ ₪ בארבעה מועדים, 30% בחתימה

תשלום	שיעור	סכום (מ׳ ₪)	מועד	תנאי והצמדה
תשלום ראשון	30%	34.35	בחתימה, כנגד הסבת זכויות	לא צמוד
תשלום שני	20%	22.90	פתיחת מימון שלב א׳ או 31.12.2029, המוקדם	צמוד; כנגד הערות אזהרה
תשלום שלישי	50%	57.25	טופס 4 לשלב א׳ או 31.12.2033, המוקדם	צמוד למדד
סה״כ עבור הזכויות	100%	114.50		
דמי קידום	**—**	**7.50**	**שחרור עודפים אחרי היתר שלב א׳**	**צמוד למדד**
סה״כ תמורה	**—**	**122.00**	**לפני הצמדה ומע״מ**	
שווי נוכחי ברוטו (6% ריאלי)	—	102.3	33.4 / 21.3 / 42.1 / 5.5	מועדים: 31.12.2026, 1.10.2027, 1.10.2031

פתיחת מימון מותנית בהיתר בנייה מלא, הסכם מימון ומכירות מוקדמות של 15% לפחות מהכנסות שלב א׳. מקור: ההסכם הסופי

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

חלוקת רווחים והפסדים: 102 מ׳ ₪ ראשונים 40/60 לרוכש

49/51
יחס החלוקה הסופי בין רוטשטיין לרוכש

120 מ׳ ₪
הפסד מצטבר שרוטשטיין נושאת לבדה

102 מ׳ ₪
רף ראשון בחלוקת 60% לרוכש ו-40% לרוטשטיין (צמוד)

שלב	חלוקה	רוטשטיין	רוכש	הערה
שלב 1: עד 102 מ׳ ₪	40/60	40%	60%	עד 61.2 מ׳ ₪ לרוכש
שלב 2: עד איזון 49/51	רוטשטיין 100%	100%	0%	עד חלוקה מצטברת של 124.9 מ׳ ₪
שלב 3: מעל האיזון	יחס 49/51	51%	49%	מעל 124.9 מ׳ ₪
הפסדים	עד 120 מ׳ ₪ על רוטשטיין	100%	0%	העודף 49/51, בסוף הפרויקט

הון, מימון, בטוחות וביטול: רוטשטיין מממנת את ההון בריבית 4%

16%
מהתמורה לא מוחזרים בביטול (19.5 מ׳ ₪)

12%
ריבית אם הרוכש מממן הון, עם קיזוז או דילול

4%
ריבית מצטברת על הלוואות בעלים

נושא	הוראה בהסכם	פרמטר	טיפול בהערכה	שווי (מ׳ ₪)
הון עצמי	רוטשטיין מממנת הון לשני הצדדים	הלוואות בעלים, ריבית 4% מצטברת	הטבת ריבית מול ריבית שוק (מזנין)	4.5+
מימון הרוכש	אם הרוכש מממן הון: ריבית 12%	קיזוז או דילול	לא נכלל בבסיס	—
בטוחות	הערות אזהרה לזכויות דיירי שלב א׳	כנגד התשלום השני	מפחית סיכון גבייה	לא מתומחר
איחור בתשלום	מעל 60 יום: ריבית 12% ופיצוי 15%	חלופות בטוחה מקבילות	לא נכלל	לא מתומחר
ביטול לפני פתיחת מימון	**החזר תוך 45 יום, למעט 16% מהתמורה**	**19.5 מ׳ ₪ אינם מוחזרים**	**שווי בתרחיש אי מימוש לרוכש**	**7.7+**

ההסכם קובע 16% מהתמורה הכוללת, וההערכה משתמשת ב-16%

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

פרק ב׳: שוק הנדל״ן למגורים בישראל

נושא הפרק	עמוד
מחירי הדירות והמגמה הארצית	16
פילוח אזורי	17
עסקאות ומימון	18
היצע ומלאי	19
נתניה בהשוואה ארצית	20
השלכות על ההערכה	21

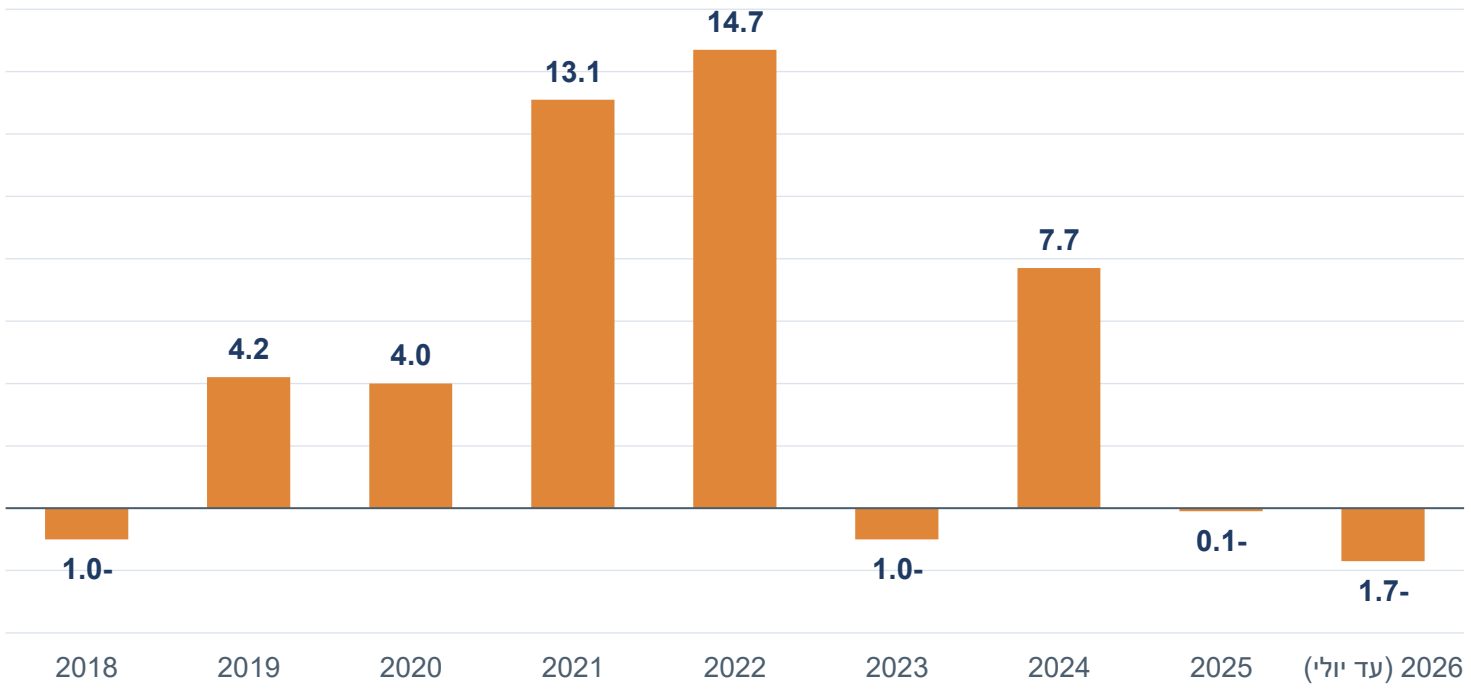


מדד מחירי הדירות: 590.0 נקודות ביולי 2026, נמוך ב-3.2% משיא ינואר 2025

עיקרי הנתונים

- המדד עמד ביולי 2026 על 590.0 נקודות (ממוצע 1993 הוא 100)
- שינוי שנתי של ירידה של 1.8%; המדד נמוך מרמת אשתקד במשך 8 חודשים ברציפות
- המדד נמוך ב-3.2% משיא ינואר 2025
- ב-2021 עד 2024 עלו המחירים בכ-38% מצטבר (13.1%, 14.7%, ירידה של 1.0% ו-7.7%)
- בשנים 2025 ו-2026 המגמה מתייצבת: ירידה של 0.1% ב-2025 וירידה של 1.7% מתחילת 2026

שינוי שנתי במדד מחירי הדירות הארצי (%, דצמבר מול דצמבר)



מסקנה

אחרי ארבע שנים של עלייה חדה בשנים 2021 עד 2024, השוק מתייצב עם ירידה מתונה. המודל נשען על מחירי מועד ההערכה (30.6.2026).

מקור: הלמ"ס, מדד מחירי הדירות (עד יולי 2026, נתונים ארעיים)

פילוח אזורי: ירידה במחוז המרכז ובתל אביב, ועלייה בירושלים ובצפון

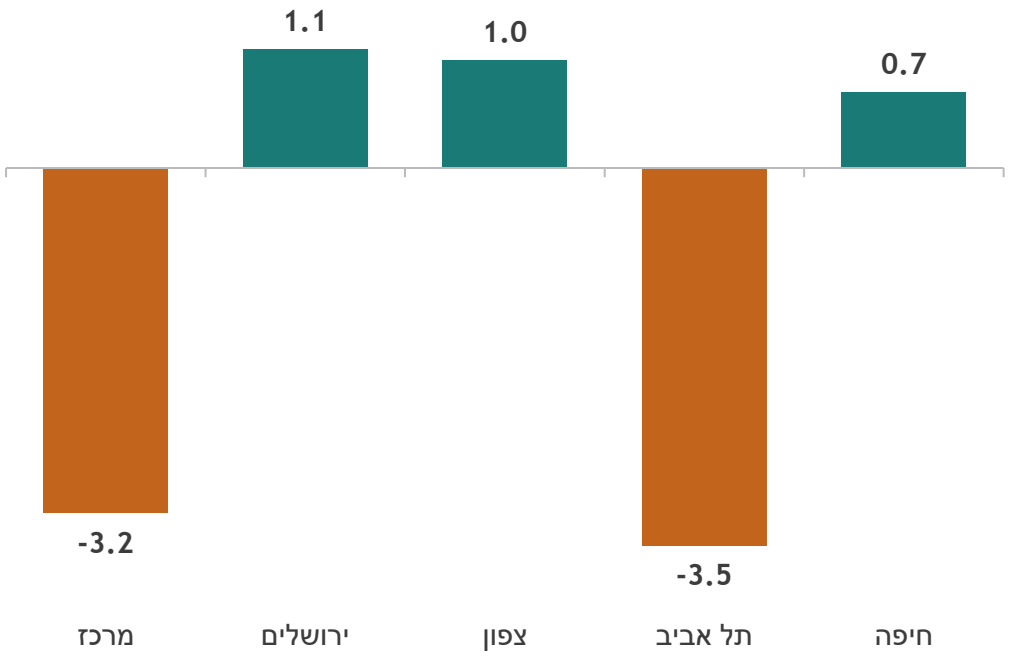
2.33 מיליון ₪
מחיר דירה ממוצע בארץ, רבעון ראשון 2026

1.1%
עלייה שנתית במחוז ירושלים (יוני עד יולי 2026)

3.2%
ירידה שנתית במחוז המרכז (יוני עד יולי 2026)

נושא	נתון	תקופה
מחוז המרכז	ירידה שנתית של 3.2%	יוני עד יולי 2026
מחוז ירושלים	עלייה שנתית של 1.1%	יוני עד יולי 2026
מחוז הצפון	עלייה שנתית של 1.0%	יוני עד יולי 2026
מחוז תל אביב	ירידה שנתית של 3.5%	פברואר עד מרץ 2026
מחוז חיפה	עלייה שנתית של 0.7%	פברואר עד מרץ 2026
מחיר דירה ממוצע בארץ	2.33 מיליון ₪; ירידה של 1.6% מהרבעון הקודם	רבעון ראשון 2026
דירות חדשות	ירידה שנתית של 3.8%	פברואר עד מרץ 2026
עסקאות בתמיכה ממשלתית	28.6% מהעסקאות בדירות חדשות (לעומת 27.3%)	2026

שינוי שנתי במחירי הדירות לפי מחוז (%)



מקור: הלמ"ס, שינוי במחירי שוק הדירות; תקופות הפרסום שונות בין המחוזות

עסקאות ומימון: נפח עסקאות נמוך, ריבית בירידה ומשכנתאות בעלייה

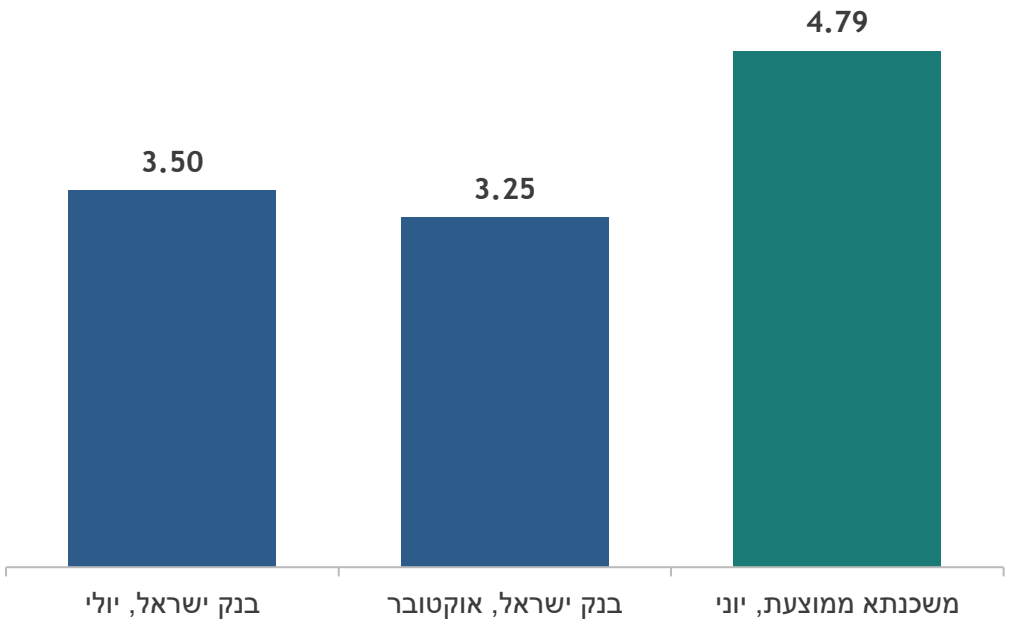
9.7 מיליארד ₪
משכנתאות חדשות במאי 2026, עלייה של 19%

3.25%
ריבית בנק ישראל, אוקטובר 2026

5,081
דירות נמכרו במאי 2026, הנמוך ב-20 שנה

נושא	נתון	תקופה	הערה
עסקאות דירות	20,610 דירות, ירידה של 11%	פברואר עד אפריל 2026	39% דירות חדשות ו-61% יד שנייה
עסקאות במאי	5,081 דירות חדשות ויד שנייה	מאי 2026	הנמוך ב-20 שנה
מכירות דירות חדשות	10,110 דירות, עלייה של 25%	יוני עד אוגוסט 2026	לעומת תקופה שהושפעה ממבצע "עם כלביא"
שוק חופשי בדירות חדשות	6,498 דירות, עלייה של 12.9%	יוני עד אוגוסט 2026	35.8% מהמכירות החדשות בתוכניות מסובסדות
ריבית בנק ישראל	3.5% ב-6.7.2026; 3.25% באוקטובר 2026	2026	ירידה מצטברת מאז נובמבר 2025
ריבית משכנתא ממוצעת	4.79%	יוני 2026	
משכנתאות חדשות	9.7 מיליארד ₪, עלייה של 19%	מאי 2026	משקף גם השלמת מימון לעסקאות שנחתמו שנה קודם
פער מחיר מבוקש לסגור	כ-6%	2026	מקום למשא ומתן בדירות חדשות

רמות ריבית ב-2026 (%)



מקור: הלמ"ס, משרד האוצר (הכלכן הראשי), בנק ישראל; נתוני 2026 ארעיים

BDO CONSULTING Knowledge Driven Success

היצע: מלאי שיא של כ-85 אלף דירות חדשות לא מכורות והאטה בהתחלות הבנייה

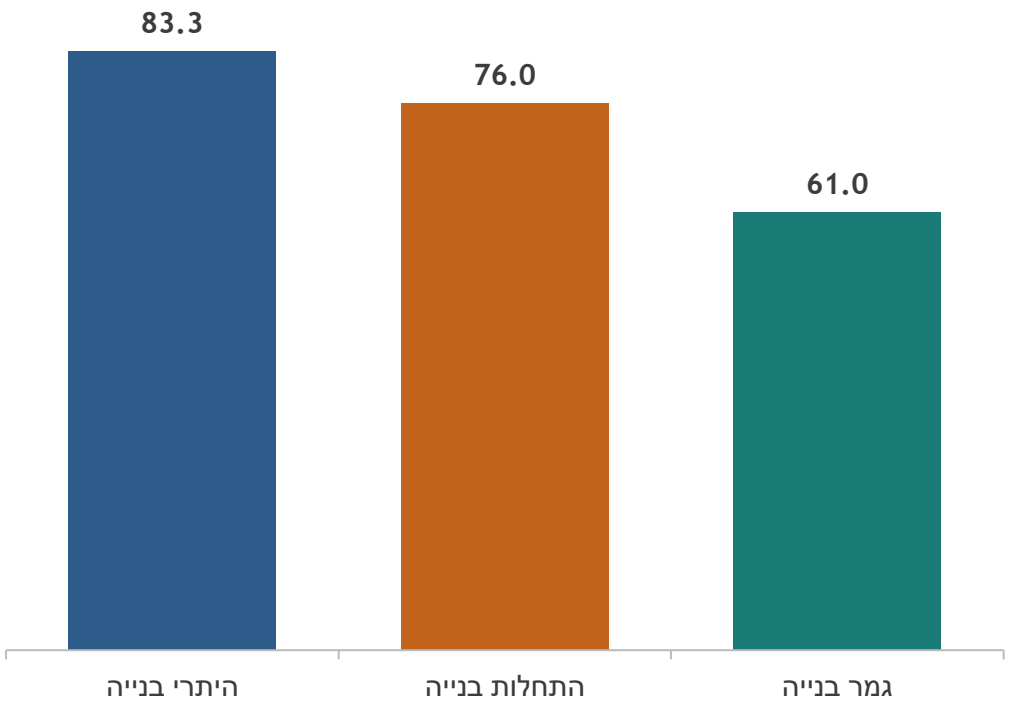
76,040
התחלות בנייה ביולי 2025 עד יוני 2026, ירידה של 7%

26.7
חודשי היצע בקצב המכירות הנוכחי

85,680
דירות חדשות לא מכורות, סוף אוגוסט 2026

נושא	נתון	תקופה	הערה
היתרי בנייה	83,340 דירות, עלייה של 2%	יולי 2025 עד יוני 2026	
התחלות בנייה	76,040 דירות, ירידה של 7%	יולי 2025 עד יוני 2026	יותר מגמר הבנייה בכ-25%
גמר בנייה	60,970 דירות, עלייה של 7.9%	יולי 2025 עד יוני 2026	
התחלות ברבעון השני	17,866 דירות, ירידה של 10.2%	אפריל עד יוני 2026	הנמוך ב-2 השנים האחרונות
מלאי דירות חדשות לא מכורות	85,680 דירות	סוף אוגוסט 2026	כ-44,000 ב-2022
ריכוז המלאי	תל אביב כ-30% והמרכז כ-25%	2026	ירושלים כ-10,250 ותל אביב-יפו כ-9,820
זמן מכירה של דירה חדשה	כ-18 חודשים	2026	כ-9 חודשים ב-2022
מחסור בעובדים בענף	כ-30 אלף עובדים	2026	שכר העבודה מוביל את עליית העלויות

היצע דירות, יולי 2025 עד יוני 2026 (אלפי יח״ד)



מקור: הלמ״ס (הודעה 2026/297 על התחלות וגמר בנייה), פרסומי ענף הבנייה

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

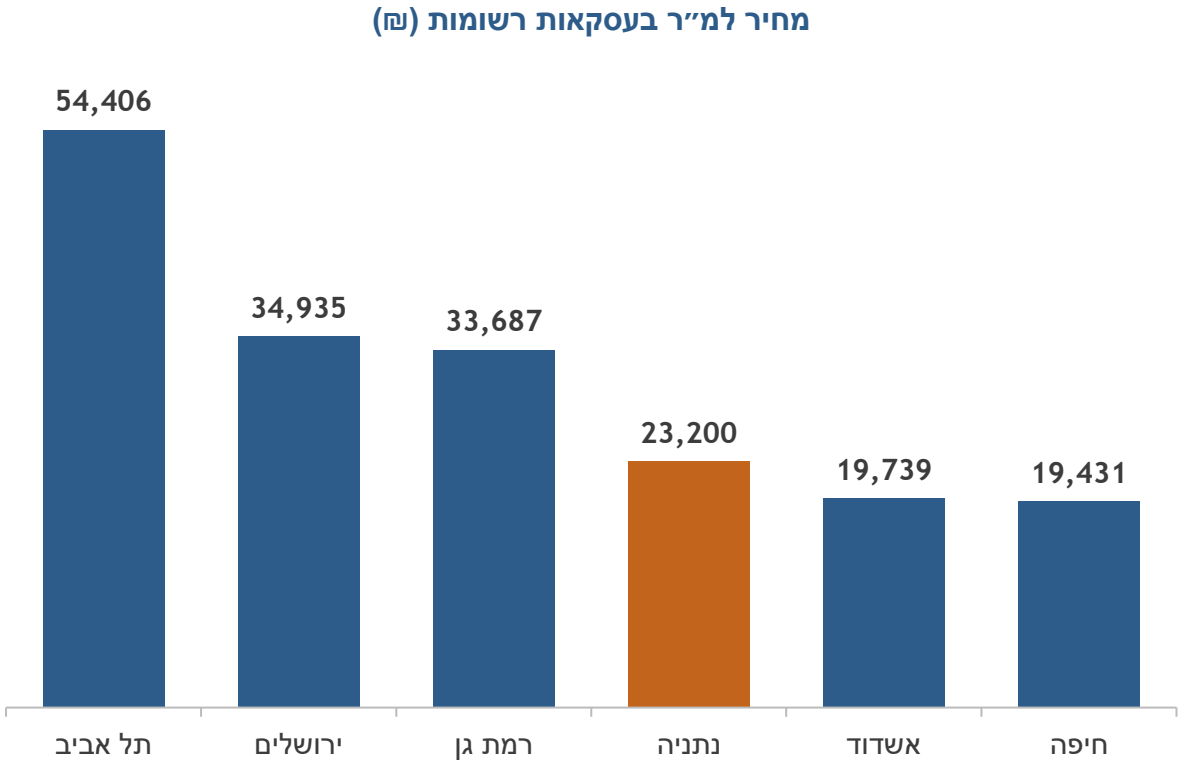
נתניה בהשוואה ארצית: חציון עסקאות של 2.37 מ׳ ₪ ו-23,200 ₪ למ״ר

20%
פער בין מחיר מבוקש (2,850,000 ₪) לחציון עסקאות

23,200 ₪
מחיר חציוני למ״ר בעסקאות רשומות

2,372,500 ₪
חציון מחיר עסקאות בנתניה, רבעון שני 2026

עיר	חציון עסקאות (₪)	מחיר למ״ר בעסקאות (₪)	חציון מבוקש (₪)	שכ״ד מבוקש (₪)
תל אביב	3,950,000	54,406	4,650,000	8,700
ירושלים	2,700,000	34,935	3,990,000	7,000
רמת גן	2,667,500	33,687	3,050,000	5,700
נתניה	**2,372,500**	**23,200**	**2,850,000**	**6,000**
אשדוד	1,943,500	19,739	2,225,000	5,000
חיפה	1,484,500	19,431	1,850,000	3,150



מקור: סקירת שוק הדיור של Semerenko Group, אוקטובר 2026; עסקאות רשומות ברבעון שני 2026; בנתניה 356 עסקאות

השלכות על הערכת מתחם יאנוש קורצק: תמונת שוק זהירה ומחיר המודל סביב חציון הבנייה החדשה

37%
פרמיית בנייה חדשה מעל חציון עסקאות בנתניה

26.7
חודשי היצע של דירות חדשות לא מכורות

1.8%
ירידה שנתית במדד המחירים, יולי 2026

גורם	מגמה בשוק	השפעה על ההערכה	התייחסות במודל
מחירי דירות	ירידה שנתית של 1.8%	סיכון לתמחור המכירות	מחיר המודל סביב חציון בנייה עתידית בנתניה (31,768 ₪ למ״ר)
קצב מכירות	נפח עסקאות נמוך ומלאי של 26.7 חודשי היצע	סיכון לעיכוב בהכנסות	נבחן בניתוחי הרגישות לעיכוב ולמחיר מכירה
ריבית	ירידה ל-3.25%	תומכת בביקוש ובמימון	שיעורי ההיוון נקבעו בנפרד (פרק המתודולוגיה)
היצע חדש	התחלות בנייה בירידה של 7%	תומך בשוק בטווח הארוך	לא נכלל כהנחת עלייה במחיר
נתניה	23,200 ₪ למ״ר בעסקאות רשומות; 31,768 בבנייה עתידית	פרמיה של כ-37% לבנייה חדשה	המחיר מוצג מול חציוני מדלן בפרק סקירת השוק

מקור: הלמ״ס, בנק ישראל, מדלן, Semerenko Group ומודל BDO

פרק ג׳: סקירת שוק ועסקאות השוואה

נושא הפרק	עמוד
שוק הדיור	23
מחיר המודל מול חציוני שוק	24
עסקאות השוואה	25
ניתוח עסקאות מול המודל	26
התאמת מחירי המודל לחציון	27

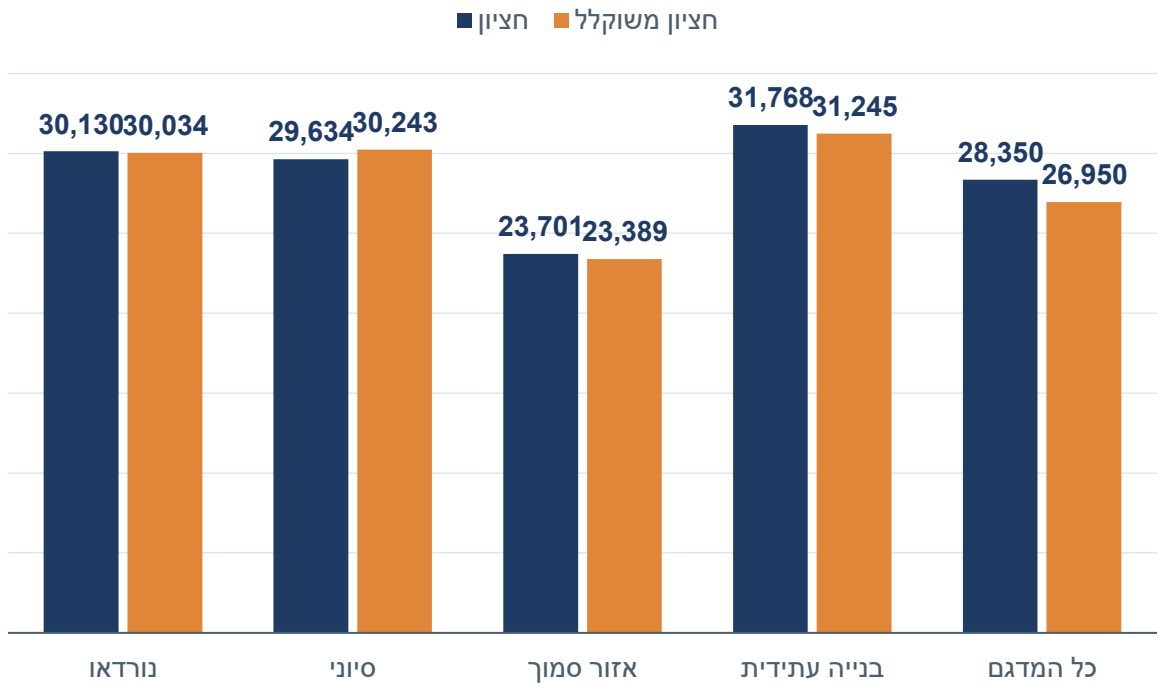


שוק הדיור: מחירים בירידה מהשיא, והמודל נשען על מחירי מועד ההערכה

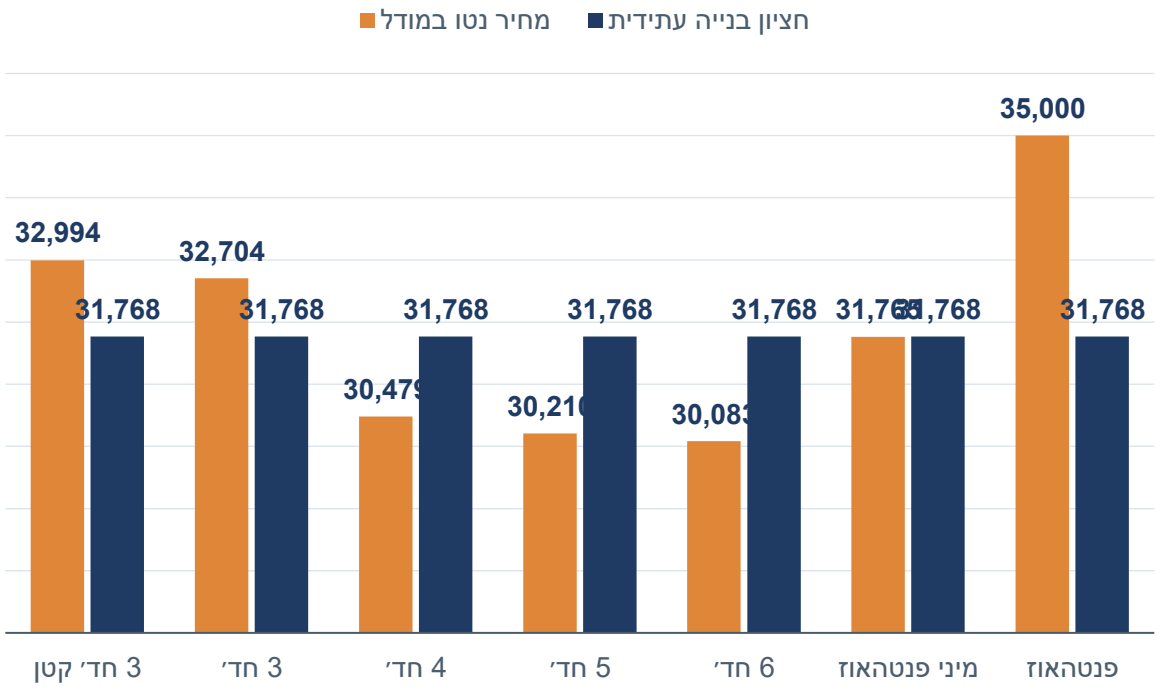
מדד	ערך	תקופה	מקור	משמעות
מחירי דירות, ארצי	2.7%-	מ-2025/1	תכנית נורדאו	מגמה שלילית
מחירי דירות, מחוז המרכז	4%-	עד 2026/5	תכנית נורדאו	ירידה חדה מהארצי
מדד מחירי דירות	590.0; -1.8% שנתי	יולי 2026	הלמ״ס	3.2%- מהשיא
דירות חדשות	0.4%- שנתי	יולי 2026	הלמ״ס	יציבות יחסית
ריבית בנק ישראל	**3.25%**	**2026**	**בנק ישראל**	**עלות מימון**
התחדשות עירונית בנתניה	61 פרויקטים	2026	תכנית נורדאו	תחרות על ביקושים
מיקום המתחם	**שני בגודלו בנתניה, לפי יח״ד מתוכננות**	**2025**	**דהאס**	**מתחם דגל**

מחיר המודל לעומת חציון שוק: סביב חציון בנייה עתידית

חציוני מחיר בקבוצות השוואה (₪ למ״ר)



מחיר נטו במודל מול חציון בנייה עתידית (₪ למ״ר)



מסקנה

מחירי המודל סוטים בין -5.3% ל-+10.2% מחציון בנייה עתידית (31,768): דירות 4 עד 6 חדרים מתחת לחציון והפנטהאוז מעליו. התמחור סביב החציון, ללא פרמיה מובנית.

מקור: מודל BDO, גיליון השוואת מחירי שוק (נתוני מדלן עד 30.6.2026)

עסקאות השוואה: מדגם עסקאות בנייה עתידית בנתניה (מדלן)

תאריך	רחוב או אזור	שטח (מ״ר)	מחיר (מ׳ ₪)	₪ למ״ר	קבוצה
18.9.2025	בר יהודה 9	77	1.86	24,156	אזור סמוך
17.9.2025	סיוני השמורה	100	2.82	28,200	סיוני
14.6.2026	נורדאו	100	2.85	28,500	נורדאו
18.6.2026	נורדאו	100	2.88	28,800	נורדאו
17.6.2026	סיוני השמורה	103	3.20	31,068	סיוני
14.6.2026	נורדאו	77	2.50	32,468	נורדאו
22.6.2026	נורדאו	63	2.19	34,762	נורדאו
חציון נורדאו				30,130	משוקלל 30,034
חציון סיוני השמורה				**29,634**	**משוקלל 30,243**
חציון בנייה עתידית עד מועד ההערכה				**31,768**	**6 רשומות**

מקור: מדלן, גיליון השוואת מחירי שוק במודל

ניתוח עסקאות השוואה: מחיר המודל מול חציוני האזור

2.9%-
פער המודל מהחציון

31,768
חציון בנייה עתידית עד מועד ההערכה

30,862
מחיר ממוצע במודל למ״ר כולל מע״מ, משוקלל בשטח

קבוצת השוואה	חציון (₪ למ״ר)	חציון משוקלל	מחיר המודל (משוקלל)	פער מחציון	פער ממשוקלל
נורדאו	30,130	30,034	30,862	2.4%+	2.8%+
סיוני השמורה	29,634	30,243	30,862	4.1%+	2.0%+
אזור סמוך	23,701	23,389	30,862	30.2%+	32.0%+
בנייה עתידית עד מועד ההערכה	31,768	31,245	30,862	2.9%-	1.2%-
כל המדגם	28,350	26,950	30,862	8.9%+	14.5%+
טווח עסקאות בודדות	24,156 עד 34,762				

מחיר המודל: הכנסות ממגורים 2,720.4 מ׳ ₪ ללא מע״מ, בתוספת 18% מע״מ, חלקי 104,012 מ״ר מכירה. מקור: מדלן ומודל BDO

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

התאמת מחירי המודל לחציון: סטייה של -5.3% עד +10.2%

2,855 מ׳ ₪
הכנסות המודל ללא מע״מ

-5% עד +10%
טווח סטיית מחירי המודל מהחציון

31,768
חציון ₪ למ״ר בנייה עתידית (6 רשומות)

סוג דירה	מחיר למ״ר מקביל	מחיר נטו במודל	חציון בנייה עתידית	הפרש	יחידות
3 חדרים קטן	30,000	32,994	31,768	+3.9%	55
3 חדרים	30,000	32,704	31,768	+2.9%	62
4 חדרים גדול	28,500	30,479	31,768	-4.1%	226
5 חדרים	28,500	30,210	31,768	-4.9%	214
6 חדרים	28,500	30,083	31,768	-5.3%	204
מיני פנטהאוז	30,000	31,765	31,768	0.0%	66
פנטהאוז	**30,000**	**35,000**	**31,768**	**+10.2%**	**24**

מקור: מודל BDO, גיליון השוואת מחירי שוק; נתוני מדלן

פרק ד׳: מודל BDO ליאנוש קורצק

נושא הפרק	עמוד
תמהיל והכנסות	29
עלויות	30
רווחיות לפי שלב	31
דוח רווח והפסד מפורט	32
הנחות היוון	33
תזרים ושווי	34
הכנסות מול שווי נוכחי	35



תמהיל הדירות וההכנסות: 851 יחידות לשיווק והכנסות של 2,855 מ׳ ₪

135 מ׳ ₪
הכנסות ממסחר ותעסוקה

2,720 מ׳ ₪
הכנסות ממגורים

851
יחידות לשיווק מתוך 1,155

סוג	יחידות	שטח ממוצע (מ״ר)	₪ למ״ר מקביל	שווי ממוצע (מ׳ ₪)	הכנסות (מ׳ ₪)
3 חדרים קטן	55	75.2	30,000	2.480	115.6
3 חדרים	62	83.2	30,000	2.721	143.0
4 חדרים גדול	**226**	**108**	**28,500**	**3.292**	**630.5**
5 חדרים	214	125	28,500	3.776	684.8
6 חדרים	204	135	28,500	4.061	702.1
מיני פנטהאוז	**66**	**170**	**30,000**	**5.400**	**302.0**
פנטהאוז	24	200	30,000	7.000	142.4
מסחר	–	4,125	23,000	–	94.9
תעסוקה	–	4,000	10,000	–	40.0
סה״כ	851				2,855.3

מקור: מודל BDO, גיליון כדאיות כלכלית; הכנסות ללא מע״מ

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

עלויות הפרויקט: 2,239 מ׳ ₪, מזה 1,442 מ׳ ₪ בנייה ופיתוח

112 מ׳ ₪
עלויות מימון

150 מ׳ ₪
היטל השבחה בתוך עלות הקרקע

2,239 מ׳ ₪
עלות כוללת של הפרויקט

סעיף (מ׳ ₪)	שלב א׳	שלב ב׳	סה״כ	% מהעלות	הערה
קרקע	107.2	75.3	182.5	8.2%	כולל היטל השבחה 150.0
הוצאות כלליות	250.4	252.6	503.0	22.5%	—
בנייה ופיתוח ישיר	717.7	723.9	1,441.6	64.4%	—
מזה: מבנה על למגורים			1,057.3	47.2%	—
מזה: מרתפים			275.9	12.3%	—
מימון	78.2	33.5	111.7	5.0%	—
סה״כ עלות	1,153.5	1,085.3	2,238.8	100%	—

רווחיות לפי שלב: רווח של 616.5 מ׳ ₪, 27.5% מהעלות

21.6%
רווח להכנסות

27.5%
רווח לעלות (שלב א׳ 16.1%, שלב ב׳ 39.7%)

616.5 מ׳ ₪
רווח יזמי לפני מס

מדד	שלב א׳	שלב ב׳	סה״כ	הערה
יחידות	575	580	1,155	
יחידות לשיווק	399	452	851	
הכנסות (מ׳ ₪)	1,338.7	1,516.5	2,855.3	ללא מע״מ
עלות (מ׳ ₪)	1,153.5	1,085.3	2,238.8	כולל מימון
רווח (מ׳ ₪)	185.2	431.2	616.5	לפני מס
רווח לעלות	16.1%	39.7%	27.5%	
רווח להכנסות	13.8%	28.4%	21.6%	

דוח רווח והפסד של הפרויקט (100%): רווח אחרי מס של 457.4 מ׳ ₪

457.4 מ׳ ₪
רווח אחרי מס

136.7 מ׳ ₪
מס בשיעור 23%

594.1 מ׳ ₪
רווח לפני מס

סעיף (מ׳ ₪)	שלב א׳	שלב ב׳	סה״כ	הערה
הכנסות	1,338.7	1,516.5	2,855.3	ללא מע״מ
קרקע	(107.2)	(75.3)	(182.5)	כולל היטל השבחה 150.0
הוצאות כלליות	(250.4)	(252.6)	(503.0)	
בנייה ופיתוח ישיר	(717.7)	(723.9)	(1,441.6)	
מימון	(78.2)	(33.5)	(111.7)	
סה״כ עלות	(1,153.5)	(1,085.3)	(2,238.8)	
רווח הפרויקט	185.2	431.2	616.5	27.5% מהעלות
התאמת הנהלה וכלליות (1% מהעלות)	(11.5)	(10.9)	(22.4)	נגזר מהמודל
רווח לפני מס	173.7	420.4	594.1	
מס (23%)	(40.0)	(96.7)	(136.7)	על רווח חיובי
רווח אחרי מס	133.8	323.7	457.4	מועד: 1.10.2031 ו-1.4.2033

הנחות ההיוון: מס 23%, הון עצמי 100 מ׳ ₪ ומועד הערכה 30.6.2026

23%
שיעור מס

11.75%
שיעור היוון ריאלי בתקופת הביצוע

20%
שיעור היוון בתקופת היזום

הנחה	ערך	הסבר
מועד הערכה	30.6.2026	מועד ההיוון של כל התזרימים
מס	23%	על רווח חיובי בלבד
שיעור היוון בתקופת היזום	20%	עד תחילת הביצוע
שיעור היוון בתקופת הביצוע	11.75% ריאלי	לפי מודל BDO
הון עצמי	100 מ׳ ₪	מוזרם ב-1.10.2027
לוח זמנים	א׳ מ-1.10.2027, ב׳ מ-1.4.2029	כל שלב 48 חודשים; סיום 1.4.2033
רווח אחרי מס, שלב א׳	133.8 מ׳ ₪	ב-1.10.2031
רווח אחרי מס, שלב ב׳	323.7 מ׳ ₪	ב-1.4.2033, בתוספת החזר הון של 100 מ׳ ₪

תזרים ושווי: שווי נוכחי של 157.3 מ׳ ₪ לכלל הזכויות (100%)

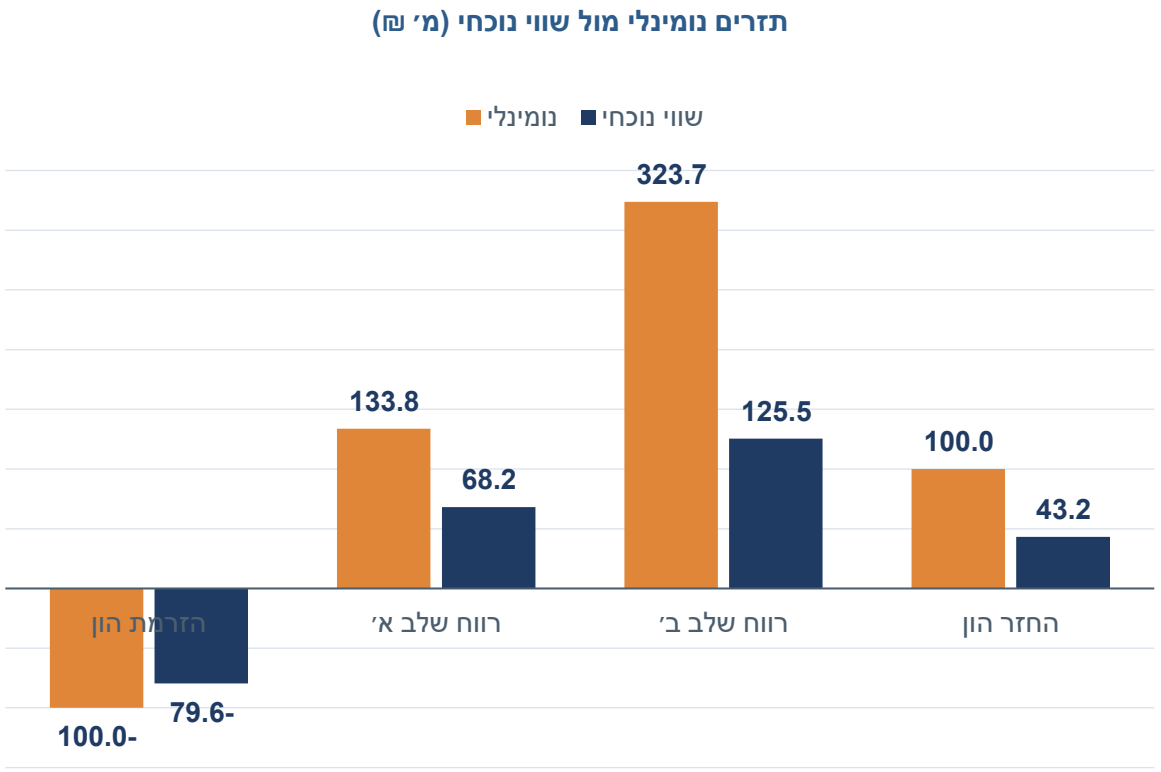
43.2 מ׳ ₪
שווי נוכחי של החזר ההון

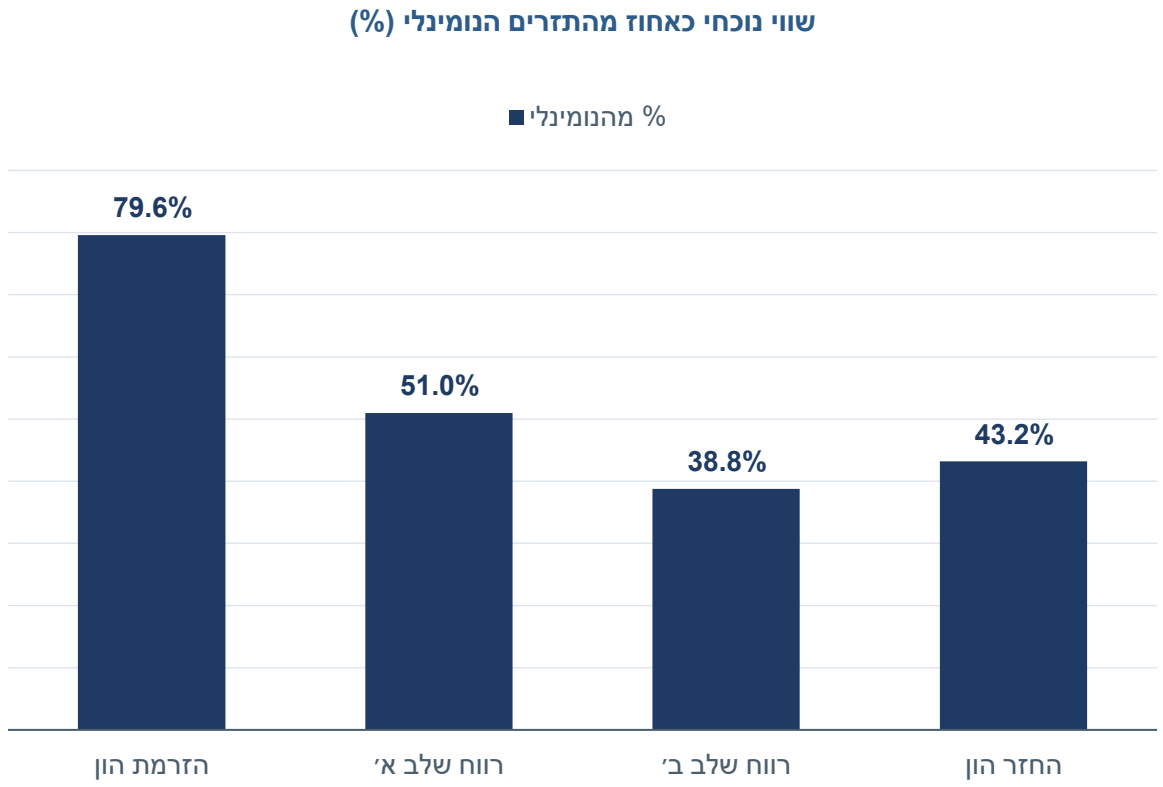
193.7 מ׳ ₪
שווי נוכחי של הרווחים (68.2 שלב א׳, 125.5 שלב ב׳)

157.3 מ׳ ₪
שווי ההון של 100% מהזכויות

מועד	תזרים נומינלי (מ׳ ₪)	מקדם היוון	שווי נוכחי (מ׳ ₪)	הערה
1.10.2027	(100.0)	0.796	(79.6)	הזרמת הון עצמי
1.10.2031	133.8	0.510	68.2	רווח שלב א׳ אחרי מס
1.4.2033	423.7	0.398 משוקלל	168.7	רווח שלב ב׳ והחזר הון
סה״כ	457.4		157.3	שווי ההון של 100%

תזרים נומינלי מול שווי נוכחי, ופירוק שווי ההון





מסקנה

שווי ההון: 68.2 + 125.5 - 43.2 - 79.6 = 157.3 מ׳ ₪. רווח שלב ב׳ הוא כ-65% מהשווי הנוכחי של הרווחים, ולכן השווי רגיש להכנסות ולעיכובי שלב ב׳.

מקור: מודל BDO, גיליון כדאיות כלכלית

פרק ה׳: ההסכם והמתודולוגיה

נושא הפרק	עמוד
מיפוי סעיפי ההסכם להערכה	37
גישות להערכת שווי	38
שלבי חישוב שווי הפרויקט	39
שיעורי היוון	40
מס, הצמדה ומועדים	41
מתודולוגיית הרכיבים	42
סיכום המתודולוגיה	43



מיפוי סעיפי ההסכם לרכיבי ההערכה

רכיב	תוכן בהסכם	שיטת הערכה	שווי הוגן (מ׳ ₪)	השפעה	הערה
חבילת 49%	העברת 49% מזכויות והתחייבויות	שווי חלק הרוכש בפרויקט ממודל BDO	77.1	מעלה	בסיס
הלוואות בעלים	הון בריבית 4% מצטברת	הפער מול ריבית מזנין (פריים+0.6% עד 1.1%)	4.5+	מעלה	הטבת מימון לרוכש
דמי ניהול	20 מ׳ ₪: 15 רוטשטיין, 5 רוכש	היוון חלק הרוכש	(2.8)	מפחית	—
מפל רווחים	102 מ׳ ₪ ראשונים 40/60	מונטה קרלו	0.4+	מעלה	אפס בבסיס
הקצאת הפסדים	רוטשטיין עד 120 מ׳ ₪	מונטה קרלו	0.5+	מעלה	בתרחישי קיצון
אי-לינאריות	**שילוב המנגנונים**	**מונטה קרלו**	**(0.5)**	**מפחית**	**—**
שווי בתרחיש אי מימוש	16% מהתמורה לא מוחזרים	שווי בתרחיש אי מימוש, מונטה קרלו	7.7+	מעלה	פתיחת מימון

שווי חיובי הוא ערך לרוכש ועלות לרוטשטיין. ההערכה מבוססת על נוסח ההסכם הסופי

גישות להערכת שווי ובחירת הגישה העיקרית

157.3 מ׳ ₪
שווי 100% בגישת ההכנסות

IFRS 13
בסיס השווי: משתתף שוק

3
גישות להערכה שנבחנו

נושא	תיאור	יישום בהערכה
גישת ההכנסות	שווי הנכס נגזר מהערך הנוכחי של תזרימי המזומנים הצפויים, מהוונים בשיעור המשקף את הסיכון	גישה עיקרית: היוון תזרים הרווח של הפרויקט
גישת השוק	השוואה למחירים ולעסקאות של נכסים דומים	אימות מחירי המכירה מול מדלן, לא קובעת שווי
גישת העלות	עלות שחזור או החלפה של הנכס	לא רלוונטית לפרויקט יזמי בהקמה
בסיס השווי	שווי הוגן לפי IFRS 13: מחיר בין משתתפי שוק, בהנחות שמשתתפי שוק היו מניחים	מנקודת מבט של משתתף שוק ולא של רוכש מסוים
גורמים בהערכה	תועלת כלכלית למשתתף שוק, אורך חיים כלכלי ורמת סיכון יחסית	זרם הרווח, לוח הזמנים והסיכון התכנוני והביצועי
מקורות הנתונים	שמאויות, מחירי שוק ונתוני הנהלה במונחים ריאליים	מודל BDO, מדלן, ההסכם הסופי

שלבי חישוב שווי הפרויקט בהיוון תזרים הרווח

157.3 מ׳ ₪
שווי 100% במועד ההערכה

20%
שיעור יזמי בתקופת היזום

11.75%
תשואה ריאלית לבעלים בביצוע

נושא	תיאור	יישום בהערכה
1. תחזיות	הכנסות מכירה, עלויות ישירות ועקיפות, שיווק והנהלה במונחים ריאליים	הכנסות 2,855.3 ועלות 2,238.8 מ׳ ₪
2. לוח זמנים	מועד תחילת הבנייה ומועד סיום כל שלב	שלב א׳ מ-1.10.2027, שלב ב׳ מ-1.4.2029; 48 חודשים לכל שלב
3. הון עצמי	שיעור ההון העצמי הנדרש מסך העלויות	100 מ׳ ₪ ב-1.10.2027
4. רווח אחרי מס	רווח הפרויקט בניכוי מס בשיעור סטטוטורי	133.8 ו-323.7 מ׳ ₪ לפי שלב
5. היוון בביצוע	רווח והחזר הון מהוונים למועד תחילת הבנייה בתשואה ריאלית לבעלים	11.75% ריאלי
6. היוון ביזום	הערך במועד תחילת הבנייה מהוון אחורה למועד ההערכה בשיעור יזמי	20%
7. שווי הפרויקט	סכום הערכים הנוכחיים של הרווח וההון בניכוי ההון המוזרם	157.3 מ׳ ₪ ב-30.6.2026
8. אימות	השוואה למחירי שוק וניתוחי רגישות	פרקים ב׳ ו-ה׳

שיעורי ההיוון: איזה שיעור מוחל על כל רכיב ולמה

95.3 מ׳ ₪
שווי התמורה ב-6.75%

6.75%
WACC ריאלי להשוואה

11.75%
תשואה ריאלית לבעלים

נושא	תיאור	יישום בהערכה
תשואה ריאלית לבעלים	התשואה השנתית שיזם נדל״ן דורש על הון עצמי בפרויקט שעבר את סיכוני התכנון	11.75% בתקופת הביצוע
פרמיית סיכון יזום	תוספת לשיעור ההיוון בגלל הסיכון שהפרויקט לא יתקדם: חתימות, ועדה, הפקדה, תוקף והיתר	בטווח 12.1% עד 15.6% משוקלל לפרויקטי התחדשות
שיעור יזמי	שיעור היוון גבוה יותר לפרויקט בשלב תכנון מוקדם, עד תחילת הבנייה	20% במודל
סטטוס המתחם	תכנית בתוקף מ-11.12.2025; טרם היתר בנייה	סיכון יזום שנותר: היתר, מימון ושיווק
עלות הון משוקללת (WACC)	משקל חוב 47% והון 53%; מחיר חוב (הריבית שיזם נדל״ן משלם על הלוואה) 5.64%; ריבית חסרת סיכון 3.25%; מס 23%	WACC ריאלי 6.75% (נומינלי 7.75%)
היוון התמורה	ארבעת תשלומי התמורה מתקבלים בעתיד; כל תשלום מומר לשוויו היום לפי שיעור ריאלי	בסיס 6%; רגישות 4% עד 8%
התמורה ב-6.75%	היוון התמורה לפי עלות ההון המשוקללת (WACC) במקום 6%	95.3 מ׳ ₪ (לעומת 97.3 נטו ב-6%)

מקור: מתודולוגיית BDO; פרמטרי CAPM: מערכת מרווח הוגן ודירוג 1Baa למועד ההערכה

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

מס, הצמדה ומועדים: הנחות היסוד של ההערכה

31.12.2026
מועד חתימה משוער

30.6.2026
מועד הערכה

23%
שיעור מס

נושא	תיאור	יישום בהערכה
מס חברות	23% על רווח חיובי בלבד	כלול בתזרים הרווח
הטבת מס של רוכש	רוכש פוטנציאלי עשוי ליהנות ממגן מס על מחיר הרכישה	לא נכלל בשווי (גישה שמרנית)
הצמדה	תשלומים שני ושלישי ודמי הקידום צמודים למדד	מטופלים כסכומים ריאליים
מס שבח ומס רכישה	מס שבח על רוטשטיין, מס רכישה על הרוכש	לא נכלל בהערכה
מע"מ	התמורה בתוספת מע"מ	לא נכלל, בהנחת קיזוז
מועדי תשלום	חתימה 31.12.2026, פתיחת מימון 1.10.2027, טופס 4 ב-1.10.2031	הנחות BDO; מועדי סף בתרחיש חלופי
מועד הערכה	30.6.2026	מועד ההיוון של כלל הרכיבים

מתודולוגיית הרכיבים: מונטה קרלו, שווי בתרחיש אי מימוש ונרמול ל-100%

0.49
מקדם הנרמול ל-100%

16%
חילוט בביטול

200,000
ריצות סימולציה

נושא	תיאור	יישום בהערכה
שווי חלק הרוכש בפרויקט	חלקו של הרוכש (49%) מכל רכיב ברווח הפרויקט, מהוון למועד ההערכה	77.1 מ׳ ₪
הלוואות בעלים	הפער בין ריבית 4% מצטברת לריבית שוק (מזנין, פריים+0.6% עד 1.1%) על ההון שהוזרם, כ-5.5 שנים	+4.5 מ׳ ₪
דמי ניהול	חלק הרוכש בעלות (49% מ-20 מ׳ ₪) בניכוי 5 מ׳ ₪ שהוא מקבל, מהוון	(2.8) מ׳ ₪
מפל והפסדים	שחזור המפל והקצאת ההפסדים בכל ריצה; זעזוע הכנסות ~N(0,10%) ועלויות ~N(0,6%)	+0.4 ו-+0.5 מ׳ ₪
שווי בתרחיש אי מימוש	זכות הרוכש לבטל ולקבל החזר בניכוי חילוט 16%: שווי הזכות הוא ההפרש החיובי בין ההחזר לשווי החבילה שנותרה, במועד פתיחת המימון	+7.7 מ׳ ₪
נרמול ל-100%	חלוקת שווי כל רכיב ב-0.49 כדי להשוות את שווי החבילה לשווי 100% במודל	177.3 לעומת 157.3
פער	שווי התמורה נטו המנורמל פחות שווי 100% במודל	+41.3 מ׳ ₪

מתודולוגיית השווי ההוגן: שווי חלק הרוכש בפרויקט, התאמות וסימולציה

16%
חילוט בביטול, 19.5 מ׳ ₪

6%
שיעור היוון ריאלי לתמורה

200,000
ריצות סימולציה

שלב	תיאור	פרמטר
שווי 100%	היוון תזרים רווח אחרי מס לפי מודל BDO	157.3 מ׳ ₪
שווי חלק הרוכש בפרויקט	49% מכל רכיב בתזרים הרווח של המודל, מהוון לפי מקדמי היוון	49%: 77.1 מ׳ ₪
הלוואות בעלים	הפרש בין ריבית 4% לריבית שוק (מזנין)	+4.5 מ׳ ₪
דמי ניהול	חלק הרוכש בעלות מול חלקו בדמי הניהול	(2.8) מ׳ ₪
מפל והפסדים	חלוקת המפל והקצאת הפסדים בהתפלגות התוצאות	+0.4, +0.5 ו-(0.5)
סימולציה	זעזוע הכנסות ~N(0,10%) ועלויות ~N(0,6%)	200,000 ריצות
שווי בתרחיש אי מימוש	שווי בתרחיש אי מימוש במועד פתיחת המימון, חילוט 16%	7.7 מ׳ ₪
התמורה	היוון ארבעה תשלומים; הצמדה נחשבת כריאלית	6% ריאלי: 97.3 נטו (102.3 ברוטו) מ׳ ₪

פרק ו': שווי הוגן וניתוחי רגישות

נושא הפרק	עמוד
מ-100% ל-49%	45
נרמול ל-100% וגשר	46 עד 47
שווי הוגן של רכיבי העסקה	48
שווי נוכחי של התמורה	49
טבלת סיכום שווי מול עסקה	50
רגישות להכנסות	51
התפלגות מונטה קרלו	52
רגישות לשיעור היוון	53
עיכוב והון עצמי	54
רגישות התמורה	55
התמורה מול השווי	56



מה זה 77.1: שווי היום של חלק הרוכש (49%) בפרויקט, מתוך 157.3 ל-100%

49%
חלק הרוכש

157.3 מ׳ ₪
שווי 100% במודל

77.1 מ׳ ₪
שווי היום של חלק הרוכש, לפני התאמות

רכיב (מ׳ ₪)	100%	49%	מועד	מקדם היוון (שווי היום של 1 ₪)
רווח שלב א׳ אחרי מס	68.2	33.4	1.10.2031	0.510
רווח שלב ב׳ אחרי מס	125.5	61.5	1.4.2033	0.388
החזר הון עצמי	43.2	21.2	1.4.2033	0.432
הזרמת הון עצמי	(79.6)	(39.0)	1.10.2027	0.796
סה״כ	157.3	77.1		

איך מגיעים למספר: 77.1= 33.4+ 61.5+ 21.2– 39.0 מ׳ ₪

הרוכש מקבל 49% מהרווח של שלב א׳ ושל שלב ב׳ ומהחזר ההון העצמי, ומזרים 49% מההון העצמי. כל סכום מהווה ל-30.6.2026, ולכן 77.1 הוא שווי הרווח נטו של הרוכש היום.
זהו שווי הבסיס. ההתאמות (הלוואות בעלים, דמי ניהול והשווי בתרחיש אי מימוש) מובילות ל-86.9 מ׳ ₪ בשקף 48.

מקור: מודל BDO; חישובי BDO. ההתאמות שמובילות ל-86.9 מ׳ ₪ מוצגות בשקף 48

נרמול ל-100%: השווי שמשקפת העסקה מול שווי המודל

+41.3 מ׳ ₪
פער, 26.3% משווי המודל

198.6 מ׳ ₪
שווי 100% המשתמע מהתמורה

157.3 מ׳ ₪
שווי 100% במודל

מדד	שווי ב-49% (מ׳ ₪)	מנורמל ל-100%	שווי 100% במודל	פער (מ׳ ₪ ו-%)
תמורה נומינלית	122.0	249.0	157.3	+91.7 (+58.3%)
שווי נוכחי נטו של התמורה	97.3	198.6	157.3	+41.3 (+26.3%)
שווי נוכחי נטו ללא דמי קידום	91.8	187.3	157.3	+30.0 (+19.1%)
שווי הוגן כולל תוספת בגין תרחיש אי מימוש	86.9	177.3	157.3	+20.0 (+12.7%)
שווי הוגן לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש	79.3	161.8	157.3	+4.5 (+2.9%)
שווי חלק הרוכש בפרויקט 49%	77.1	157.3	157.3	0.0 (0.0%)

נרמול: שווי ב-49% חלקי 0.49. הפער מול המודל נובע בחלקו מהטבות מבנה העסקה ולא ממחיר בלבד (שקף הבא)

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

גשר: מ-157.3 במודל ל-198.6 המשתמעים מהתמורה (100%)

+41.3 מ׳ ₪
סה״כ פער מול שווי 100% במודל

+21.3 מ׳ ₪
פער תמחורי: תמורה מעל שווי הוגן

+20.0 מ׳ ₪
פער מבני: הלוואות, שווי בתרחיש אי מימוש ודמי ניהול

רכיב	ב-49% (מ׳ ₪)	מנורמל ל-100%	פער מצטבר מול המודל	הערה
שווי 100% במודל (שווי חלק הרוכש בפרויקט)	77.1	157.3	0.0	בסיס
הלוואות בעלים	+4.5	+9.2	+9.2	הטבת מימון
דמי ניהול	(2.8)	(5.7)	+3.5	עלות לרוכש
מפל, הפסדים ואי-לינאריות	+0.4	+0.8	+4.3	מונטה קרלו
שווי בתרחיש אי מימוש	+7.7	+15.6	+19.9	חילוט 16%
שווי הוגן כולל	86.9	177.3	+20.0	הפרשי עיגול
תמורה מעל השווי ההוגן	+10.4	+21.3	+41.3	לטובת רוטשטיין
שווי התמורה נטו	97.3	198.6	+41.3	משתמע ל-100%

הפער המבני משקף ערך של תנאי העסקה לרוכש; הפער התמחורי הוא הפרמיה לרוטשטיין. הפרשי עיגול אפשריים

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

שווי הוגן של רכיבי העסקה: 86.9 מ׳ ₪ לחבילת 49%

86.9 מ׳ ₪
שווי הוגן כולל

7.7 מ׳ ₪
שווי בתרחיש אי מימוש

79.3 מ׳ ₪
שווי הוגן לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש

רכיב	שווי הוגן (מ׳ ₪)	שיטה	% מהשווי	הערה
שווי חלק הרוכש בפרויקט (49%)	77.1	מודל BDO	88.7%	מהמודל, שקף 45
הלוואות בעלים	+4.5	הפער מול ריבית מזנין	5.2%	הטבת מימון
דמי ניהול	(2.8)	היוון הפרש	-3.2%	
מפל רווחים	+0.4	מונטה קרלו	0.5%	
הקצאת הפסדים	+0.5	מונטה קרלו	0.6%	
אי-לינאריות	(0.5)	מונטה קרלו	-0.6%	
סה״כ לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש	79.3		91.3%	
שווי בתרחיש אי מימוש	+7.7	מונטה קרלו	8.9%	חילוט 16%
שווי הוגן כולל	86.9		100%	

דמי הקידום והתשלומים מוצגים בשווי התמורה (שקף 42). הטבת הריבית מנוכה גם מהתמורה. הפרשי עיגול אפשריים

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

שווי נוכחי של התמורה: 97.3 מ׳ ₪ נטו (102.3 ברוטו) מתוך 122 מ׳ ₪ נומינליים

19.7 מ׳ ₪
ההפרש בין התמורה הנומינלית לשווייה היום, בגלל פריסת התשלומים

6%
שיעור היוון ריאלי; הצמדה נחשבת כריאלית

97.3 מ׳ ₪
שווי נוכחי נטו של התמורה

תשלום	נומינלי (מ׳ ₪)	מועד משוער	שווי נוכחי (מ׳ ₪)
תשלום ראשון (30%)	34.35	31.12.2026	33.4
תשלום שני (20%)	22.90	1.10.2027	21.3
תשלום שלישי (50%)	57.25	1.10.2031	42.1
דמי קידום	7.50	1.10.2031	5.5
סה״כ ברוטו	122.00		102.3
ניכוי: ערבות הפסדים			(0.5)
ניכוי: הטבת ריבית על הלוואות בעלים			(4.5)
שווי נוכחי נטו			97.3

מועדי התשלום מניחים חתימה ב-31.12.2026, פתיחת מימון ב-1.10.2027 וטופס 4 ב-1.10.2031

טבלת סיכום: שווי הוגן מול שווי העסקה

+10.4 מ׳ ₪
פער לטובת רוטשטיין, 12.0% מהשווי ההוגן

97.3 מ׳ ₪
שווי נוכחי נטו של התמורה

86.9 מ׳ ₪
שווי הוגן של החבילה

רכיב	שווי הוגן (מ׳ ₪)	שווי עסקה נטו (מ׳ ₪)	פער לטובת רוטשטיין	הערה
חבילת זכויות לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש	79.3	91.8	+12.5	שלושה תשלומי תמורה
שווי בתרחיש אי מימוש	7.7	–	(7.7)	מוענקת לרוכש
דמי קידום	–	5.5	+5.5	לא הוערך בנפרד
סה״כ	86.9	97.3	+10.4	12.0% מהשווי ההוגן
תחום התמורה (שיעור ומועדים)		81.9 עד 103.2		
נקודת איזון במחירי מכירה			+2.2%	+3.8% לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש

רגישות לשינוי במחירי המכירה: ערך החבילה מול התמורה

59.5 מ׳ ₪
שווי 100% בירידת הכנסות של 10%

+2.2%
נקודת האיזון כולל תוספת בגין תרחיש אי מימוש

+3.8%
עליית מחירים שבה התמורה שווה לשווי (לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש)

שינוי בהכנסות	שווי 100% (מ׳ ₪)	שווי חלק הרוכש בפרויקט 49%	חבילה לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש	התמורה נטו פחות השווי
10%-	59.5	29.2	31.3	+66.0
5%-	108.4	53.1	56.0	+41.3
0%	157.3	77.1	78.9	+18.4
5%+	206.3	101.1	102.8	(5.5)
10%+	255.2	125.0	126.8	(29.5)

התמורה נטו 97.3 מ׳ ₪. בסיס דטרמיניסטי 78.9 לעומת ממוצע סימולציה 79.3; עלויות ללא שינוי

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

התפלגות מונטה קרלו: חציון 79.0 מ׳ ₪ וכ-37% סיכוי לעבור את התמורה

3.7%
הסתברות להפסד בסוף הפרויקט

כ-8.7%
הסתברות לשווי שלילי

כ-37%
הסתברות ששווי החבילה עולה על התמורה

אחוזון	שווי החבילה (מ׳ ₪)	מול התמורה (97.3 נטו)	הסתברות מצטברת	פירוש
5%	(11.1)	(108.4)	5%	זנב שלילי
25%	43.8	(53.5)	25%	מתחת לתמורה
50%	79.0	(18.3)	50%	חציון
75%	114.7	17.4+	75%	מעל התמורה
95%	166.3	69.0+	95%	תרחיש אופטימי

סימולציה על שווי החבילה לפני השווי בתרחיש אי מימוש, 200,000 ריצות. פרמטרים: הערכת BDO

BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

רגישות שווי 100% לשיעורי ההיוון: 134.4 עד 183.7 מ׳ ₪

תוספת יזום \ תוספת ביצוע	2%-	1%-	0%	1%+	2%+
-2%	183.7	173.6	164.0	154.8	146.1
-1%	180.0	170.1	160.6	151.6	143.0
0%	176.4	166.6	157.3	148.5	140.1
+1%	172.9	163.3	154.2	145.5	137.2
2%+	169.5	160.1	151.1	142.5	134.4

שורות: תוספת לשיעור ההיוון בתקופת היזום; עמודות: בתקופת הביצוע. שווי בסיס 157.3 מ׳ ₪. מקור: מודל BDO, גיליון ניתוחי רגישות

רגישות לעיכוב ולהיקף ההון העצמי: שווי 100% בין 84.0 ל-166.4 מ׳ ₪

הון עצמי \ עיכוב בחודשים	0	6	12	18	24
75 מ׳ ₪	166.4	151.9	138.7	126.6	115.6
100 מ׳ ₪	157.3	143.6	131.1	119.7	109.3
125 מ׳ ₪	148.3	135.3	123.5	112.8	103.0
150 מ׳ ₪	139.2	127.0	116.0	105.9	96.6
200 מ׳ ₪	121.0	110.4	100.8	92.0	84.0

שווי 100% במ׳ ₪, בהתאם לעיכוב בתחילת הביצוע. מקור: מודל BDO, גיליון ניתוחי רגישות

רגישות שווי התמורה לשיעור ההיוון ולמועדי התשלום

+10.4 מ׳ ₪
פער בתרחיש הבסיס

88.9 מ׳ ₪
התמורה בתשלום במועדי הסף, ב-6%

81.9 עד 103.2
תחום שווי התמורה, מ׳ ₪

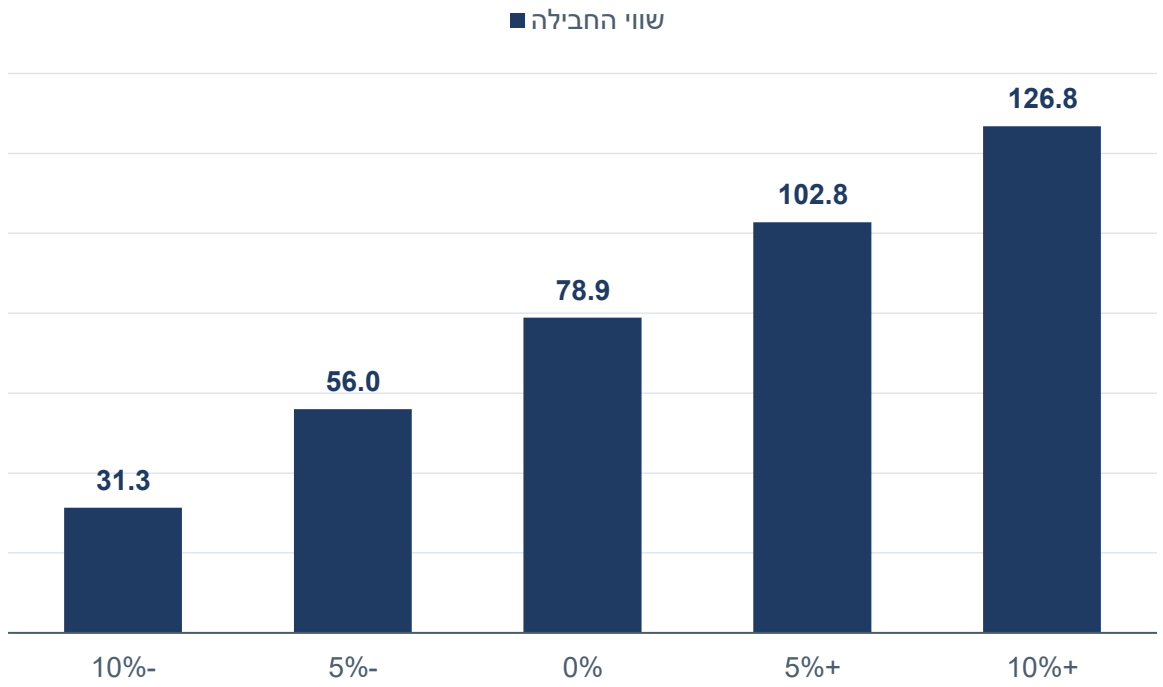
שיעור היוון	מועדי בסיס	מועדי סף (31.12.2029 ו-31.12.2033)	ממוצע	פער מול 86.9 (בסיס)
4%	103.2	96.9	99.9	+16.3
6%	97.3	88.9	92.9	+10.4
8%	92.0	81.9	86.7	+5.1

שווי נוכחי נטו במ׳ ₪. מקור: חישובי BDO

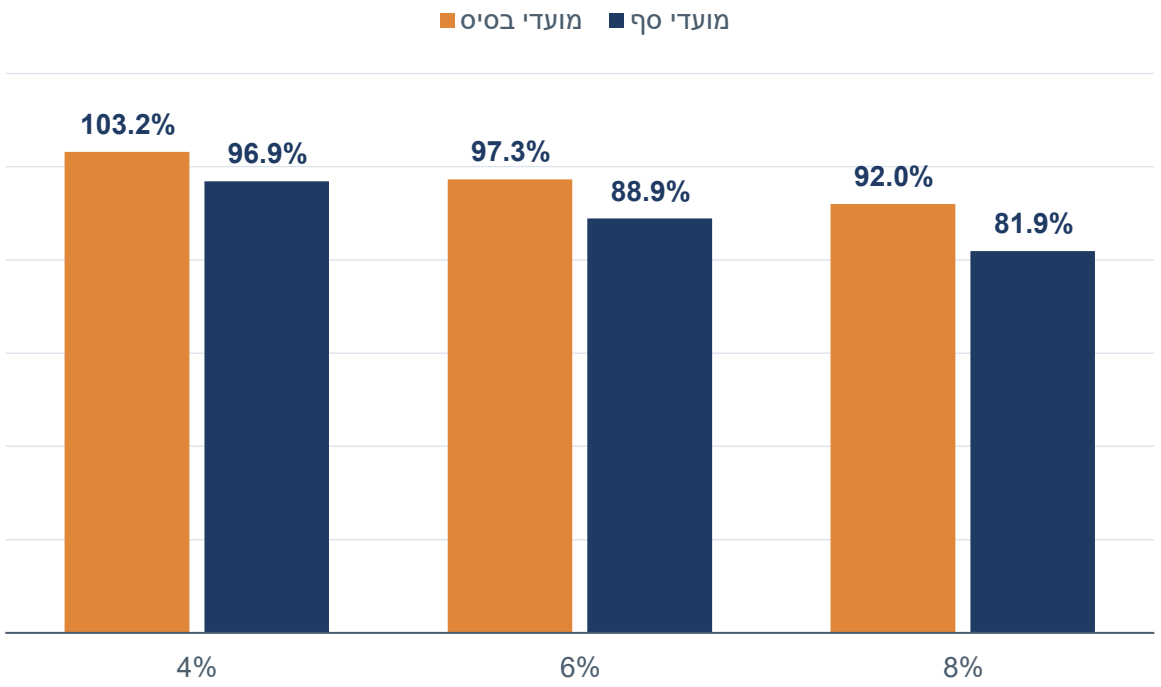
BDO CONSULTING | Knowledge Driven Success

התמורה מול השווי ההוגן: פער חיובי לרוטשטיין ברוב התרחישים

שווי החבילה לפי שינוי בהכנסות (מ׳ ₪)



שווי נוכחי של התמורה לפי שיעור היוון (מ׳ ₪)



מסקנה

התמורה נטו (97.3) גבוהה מהשווי ההוגן (86.9) ב-10.4 מ׳ ₪, אך בתשלום במועדי הסף וב-8% היא נמוכה ממנו (81.9). הפער חיובי כל עוד מחירי המכירה אינם עולים מעל כ-2.2%.

מקור: חישובי BDO; התמורה לפי שיעורי היוון, שווי החבילה לפי תרחישי הכנסות

מסקנת הערכת השווי: התמורה בעסקה הוגנת

+10.4 מ׳ ₪
פער לטובת רוטשטיין (12.0% מהשווי ההוגן)

97.3 מ׳ ₪
שווי נוכחי נטו של התמורה

86.9 מ׳ ₪
שווי הוגן של חבילת 49%

נושא	מסקנה	נתון
הוגנות העסקה	התמורה בעסקה הוגנת: היא עולה על השווי ההוגן של חבילת 49%	97.3 מול 86.9 מ׳ ₪
שווי הוגן	חבילת 49% שווה כ-86.9 מ׳ ₪	79.3 לפני תוספת בגין תרחיש אי מימוש
תמורה	שווי נוכחי נטו של 97.3 מ׳ ₪ (102.3 ברוטו מתוך 122 נומינליים)	תחום 81.9 עד 103.2
פער	התמורה גבוהה מהשווי ההוגן ב-10.4 מ׳ ₪	נקודת איזון בעליית מחירי מכירה של 2.2%
אחוז חילוט	ההסכם קובע 16%	השווי בתרחיש אי מימוש 7.7 מ׳ ₪
מימון והיתר	תנאי לתשלום השני	אבני דרך בהסכם
מסים	מס שבח של רוטשטיין נבחן בנפרד	מחוץ להיקף ההערכה

נספח: מילון מונחים להבנת הערכת השווי

מונח	משמעות בפשטות	שקף
שווי הוגן של החבילה (86.9)	כמה שווה לרוכש חבילת הזכויות של 49% בפרויקט, כולל הלוואות הבעלים, דמי הניהול והשווי בתרחיש אי מימוש	48
שווי חלק הרוכש בפרויקט (77.1)	49% מהרווח של כל הפרויקט (157.3 ל-100%), מהוון להיום, לפני התאמות	45
שיעור היוון	שיעור שמחשב כמה שווה היום כסף שיתקבל או ישולם בעתיד; ככל שהשיעור גבוה, השווי היום נמוך	40
מחיר חוב ו-WACC	מחיר חוב הוא הריבית שיזם נדל"ן משלם על הלוואה (5.64%); WACC הוא ממוצע משוקלל של עלות החוב ועלות ההון העצמי	40
שווי נוכחי נטו של התמורה (97.3)	122 מ׳ ₪ משולמים בארבעה מועדים; כל תשלום מהוון ל-30.6.2026 בשיעור ריאלי של 6%	49
הלוואות בעלים	הון שהרוכש מזרים כהלוואה, שמחזירה ריבית של 4% בלבד; ההטבה נמדדת מול ריבית שוק (מזנין)	42
שווי בתרחיש אי מימוש	זכות הרוכש לבטל את העסקה ולקבל החזר בניכוי חילוט של 16%	42
סימולציית מונטה קרלו	200,000 ריצות עם שינויים אקראיים במחירים ובעלויות, להערכת שווי בתרחיש אי מימוש והמפל	42
נרמול ל-100%	חלוקה ב-0.49 כדי להשוות את שווי החבילה לשווי הפרויקט כולו	46
פער לטובת רוטשטיין	שווי התמורה נטו (97.3) פחות השווי ההוגן של החבילה (86.9): 10.4 מ׳ ₪	50

נספח ב' – הצהרות דירקטורים

תאריך: 11 בנובמבר 2026

לכבוד
רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")

הנדון: הצהרה שנתית לדירקטור
על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק")

אני, הח"מ, מר יצחק ויאצסלב מירלשוילי נושא ת.ז. 313894909, תושב ישראל, שמענו רח' המנופים 1, הרצליה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. אני מכהן כדירקטור בחברתכם, שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
2. אני כשיר לכהן כדירקטור בחברתכם לפי הוראות סעיפים 225 - 227 לחוק בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות לעניין הגבלת מינוי קטין, פסול דין, הגבלת מינוי עקב הרשעה או החלטה של ועדת אכיפה מנהלית או פשיטת רגל. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק והנני מתחייב למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. הנני מצהיר כי יש לי את הכישורים הדרושים ולרשותי עומד הזמן הנדרש לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
4. הנני בעל ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט בקורות החיים המצורפים **כנספח ב'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה. מסמכים המעידים על ההשכלה ועל מילוי תפקידים אלה מצורפים **כנספח ג'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
5. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור.
6. אני מתחייב לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי בצורה הטובה ביותר ולטובת 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.
7. יש לבחור אחת משתי האפשרויות שלהלן ולסמן X ליד האפשרות שנבחרה:

☒ הנני בעל "כשירות מקצועית", בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות החברות**"). הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

☐ הנני בעל "מומחיות חשבונאית ופיננסית", בהתאם לאמור בתקנות החברות. הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

☐ הנני בעל/ת מומחיות/ ניסיון/ השכלה בתחום הסייבר ואבטחת המידע.

8. אני בעלים של מספר חברות בארץ ובחו"ל העוסקות במגוון תחומים, ביניהם נדל"ן, תשתיות, קמעונאות ותקשורת.
9. אני מודע לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בועדות החברה וכיו"ב.
10. ידוע לי כי הצהרתי זו תשמש את החברה לשם בחינה האם אני כשיר לכהן כדירקטור בחברה ובמיוחד האם מתקיימים בי התנאים והמבחנים לפי החוק. כן הנני מודע לכך שהצהרתי זו תמצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם ותפורסם במסגרת דיווחיה הפומביים של החברה.
11. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל, אמת הן.

יצחק ויאצסלב מירלשוילי	313894909	
שם	**ת.ז.**	**חתימה**

תאריך: 11 בנובמבר 2026

לכבוד
<u>רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הנדון: <u>הצהרה שנתית לדירקטור</u>
<u>על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק")</u>

אני, הח"מ, מר סעדיה עוזרי, נושא ת.ז. 024141822, תושב ישראל, שמענו רח' המנופים 1, הרצליה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. אני מכהן כדירקטור בחברתכם, שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
2. אני כשיר לכהן כדירקטור בחברתכם לפי הוראות סעיפים 225 - 227 לחוק בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות לעניין הגבלת מינוי קטין, פסול דין, הגבלת מינוי עקב הרשעה או החלטה של ועדת אכיפה מנהלית או פשיטת רגל. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק והנני מתחייב למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. הנני מצהיר כי יש לי את הכישורים הדרושים ולרשותי עומד הזמן הנדרש לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
4. הנני בעל ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט בקורות החיים המצורפים **כנספח ב'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה. מסמכים המעידים על ההשכלה ועל מילוי תפקידים אלה מצורפים **כנספח ג'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
5. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור.
6. אני מתחייב לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי בצורה הטובה ביותר ולטובת 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.
7. יש לבחור אחת משתי האפשרויות שלהלן ולסמן X ליד האפשרות שנבחרה:

☐ הנני בעל "כשירות מקצועית", בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות החברות**"). הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

☒ הנני בעל "מומחיות חשבונאית ופיננסית", בהתאם לאמור בתקנות החברות. הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

8. אין לי עסקים נוספים בתחומי פעילותה של החברה.
9. אני מודע לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בועדות החברה וכיו"ב.
10. ידוע לי כי הצהרתי זו תשמש את החברה לשם בחינה האם אני כשיר לכהן כדירקטור בחברה ובמיוחד האם מתקיימים בי התנאים והמבחנים לפי החוק. כן הנני מודע לכך שהצהרתי זו תמצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם ותפורסם במסגרת דיווחיה הפומביים של החברה.
11. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל, אמת הן.

סעדיה עוזרי	024141822	
שם	**ת.ז.**	**חתימה**

תאריך: 11 בנובמבר 2026

לכבוד
<u>רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הנדון: <u>הצהרה שנתית לדירקטור</u>
<u>על פי חוק החברות, התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק")</u>

אני, הח"מ, מר איתן גרינברג נושא ת.ז. 053633905, תושב ישראל, תוצרת הארץ 3, פתח תקווה. לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר ומתחייב בזה כדלקמן:

1. אני מכהן כדירקטור בחברתכם, שהינה חברה ציבורית, שהתאגדה בישראל ומניותיה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ;
2. אני כשיר לכהן כדירקטור בחברתכם לפי הוראות סעיפים 225 - 227 לחוק בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, לרבות לעניין הגבלת מינוי קטין, פסול דין, הגבלת מינוי עקב הרשעה או החלטה של ועדת אכיפה מנהלית או פשיטת רגל. ידועה לי חובת ההודעה, החלה מכוח סעיף 227א לחוק והנני מתחייב למלא אותה כנדרש. הוראות הסעיפים בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות **בנספח א'** המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
3. הנני מצהיר כי יש לי את הכישורים הדרושים ולרשותי עומד הזמן הנדרש לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
4. הנני בעל ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט בקורות החיים המצורפים **כנספח ב'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה. מסמכים המעידים על ההשכלה ועל מילוי תפקידים אלה מצורפים **כנספח ג'** להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
5. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור.
6. אני מתחייב לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטור וכי אמלא את תפקידי בצורה הטובה ביותר ולטובת 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.
7. יש לבחור אחת משתי האפשרויות שלהלן ולסמן X ליד האפשרות שנבחרה:

☒ הנני בעל "כשירות מקצועית", בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות החברות**"). הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

☐ הנני בעל "מומחיות חשבונאית ופיננסית", בהתאם לאמור בתקנות החברות. הוראות תקנות החברות, בנוסחן במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות **כנספח ד'** להצהרתי זו.

8. אין לי עסקים נוספים בתחומי פעילותה של החברה.
9. אני מודע לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור לרבות, משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בועדות החברה וכיו"ב.
10. ידוע לי כי הצהרתי זו תשמש את החברה לשם בחינה האם אני כשיר לכהן כדירקטור בחברה ובמיוחד האם מתקיימים בי התנאים והמבחנים לפי החוק. כן הנני מודע לכך שהצהרתי זו תמצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם ותפורסם במסגרת דיווחיה הפומביים של החברה.
11. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל, אמת הן.

איתן גרינברג	**053633905**	
שם	**ת.ז.**	**חתימה**

תאריך: 11 בנובמבר 2026

לכבוד
<u>רוטשטיין נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה")</u>

הנדון: הצהרה שנתית לדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה
<u>על פי חוק החברות התשנ"ט-1999 (להלן: "החוק")</u>

אני, הח"מ, גברת, שלהבת קמיר וייס, נושא/ת ת.ז.027924349 , תושב/ת ישראל, שמענו/ה רחוב יד הבנים 42, פתח תקווה, לאחר שהוזהרתי כי עלי לומר את האמת וכי אהיה צפוי/ה לעונשים הקבועים בחוק אם לא אעשה כן, מצהיר/ה ומתחייב/ת בזה כדלקמן:

1. אני נותן/ת בזאת את הסכמתי לכהן כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה, אשר התאגדה ונרשמה בישראל, וניירות הערך שלה נסחרות בבורסה לניירות ערך בתל אביב בע"מ.
2. אני כשיר/ה להתמנות כדירקטור/ית בחברתכם לפי הוראות סעיפים 227-225 לחוק בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו. הוראות הסעיפים בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות <u>בנספח א'</u> המצורף להצהרה זו ומהווה חלק בלתי נפרד הימנה.
3. הנני מחזיק/ה בכישורים הדרושים ולרשותי עומד הזמן הנדרש לשם ביצוע תפקיד של דירקטור בחברה, בשים לב לצרכיה המיוחדים של החברה ולגודלה.
4. תפקידיי ועיסוקיי האחרים אינם יוצרים או עלולים ליצור ניגוד עניינים עם תפקידי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה, ולא יפגעו ביכולתי לכהן כדירקטור/ית.
5. ידועות לי חובות ההודעה החלות עליי מכוח סעיפים 227א ו-245א לחוק והנני מתחייב/ת למלא אותן כנדרש. הוראות הסעיפים הנ"ל, בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות <u>בנספח א'</u>.
6. אני מודע/ת לכל הוראות החוק החלות ביחס למינויו וכהונתו של דירקטור/ית בלתי-תלוי/ה, לרבות משך הכהונה, הפסקתה, השתתפות בוועדות הדירקטוריון של החברה וכיו"ב.
7. אני מודע/ת לכל הוראות תקנות החברות (הוראות ותנאים לעניין הליך אישור הדוחות הכספיים), התש"ע-2010 (להלן: "**תקנות אישור דוחות כספיים**"), לרבות ההוראות ביחס להליך אישור הדוחות הכספיים בחברה וביחס לכשירות של חבר בוועדה לבחינת הדוחות הכספיים. הוראות תקנות אישור דוחות כספיים, בנוסחן נכון למועד החתימה על הצהרה, מצורפות <u>כנספח ב'</u> להצהרה זו.
8. הנני מצהיר/ה כי יש לי היכולת לקרוא ולהבין דוחות כספיים.
9. יש לבחור אחת משתי האפשרויות שלהלן ולסמן X ליד האפשרות שנבחרה:

☒ הנני בעל "כשירות מקצועית", בהתאם לאמור בתקנות החברות (תנאים ומבחנים לדירקטור בעל מומחיות חשבונאית ופיננסית ולדירקטור בעל כשירות מקצועית), התשס"ו-2005 (להלן: "**תקנות החברות**"). הוראות תקנות החברות, בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות <u>כנספח ג'</u> להצהרתי זו.

☐ הנני בעל "מומחיות חשבונאית ופיננסית", בהתאם לאמור בתקנות החברות. הוראות תקנות החברות, בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מצורפות <u>כנספח ג'</u> להצהרתי זו.

10. הנני בעל/ת ההשכלה, ההכשרה והניסיון התעסוקתי, כמפורט בקורות החיים המצורפים <u>כנספח ד'</u> להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה. מסמכים המעידים על מילוי תפקידים אלה מצורפים <u>כנספח ה'</u> להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
11. הנני בעל/ת התארים האקדמאים הבאים (התואר, המוסד שהעניק, התאריך):
    בוגרת במשפטים, אוניברסיטת בר אילן, משנת 1994
    מוסמכת במשפטים, אוניברסיטת בר אילן, משנת 1999
    מסמכים המעידים על תאריי אלו מצורפים <u>כנספח ו'</u> להצהרה זו כחלק בלתי נפרד הימנה.
12. יש לבחור אחת משתי האפשרויות שלהלן ולסמן X ליד האפשרות שנבחרה:

☒ אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין, או לתאגיד שאני בעל שליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו לו וכן במהלך כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה ונכון למועד הצהרתי זו, זיקה לחברה, לבעלי השליטה בחברה, או לקרוב של בעלי השליטה, במועד המינוי, או לתאגיד אחר. כמו כן, אין לי, לקרובי, לשותפי, למעבידי, למי שאני כפוף לו במישרין או בעקיפין, או לתאגיד שאני בעל/ת שליטה בו, קשרים עסקיים או מקצועיים למי שאסורה זיקה אליו כאמור לעיל, גם לא קשרים כאמור אשר אינם דרך כלל, למעט קשרים זניחים. בנוסף, אני או מי מהגורמים המפורטים לעיל (קרובי, שותפי, למי שאני כפוף/פה לו במישרין או בעקיפין, או לתאגיד שאני בעל/ת שליטה בו), **<u>אינם מכהנים</u>** בחברה אחרת אשר מקיימת או קיימה בשנתיים האחרונות קשרים עסקיים עם החברה (להלן: "**החברה האחרת**"), באילו מהתפקידים הבאים בחברה האחרת: יו"ר דירקטוריון, מנכ"ל, בעל/ת שליטה בחברה האחרת או כל תפקיד אחר בחברה האחרת אשר מעורב באופן מהותי בקשרים העסקיים בין החברה האחרת לבין החברה. ככל שמי מהגורמים בפסקה זו מכהן בתפקידים כאמור, להלן פירוט אודות אותם תפקידים:

_____
_____
_____
_____.

לעניין הצהרה זו –

"**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.

"**תאגיד אחר**" - תאגיד שבעל השליטה בו, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו למועד המינוי, הוא החברה, בעל השליטה בה, יו"ר הדירקטוריון המנהל הכללי, בעל מניות מהותי או נושא המשרה הבכיר ביותר בתחום הכספים של החברה.

"**מועד המינוי**" - המועד בו תמנה/מינתה אותי האסיפה הכללית כדירקטור בלתי תלוי.

"**קרוב**" - בן זוג, אח או אחות, הורה, הורי הורה, צאצא, וכן צאצא, אח, אחות או הורה של בן הזוג או בן זוגו של כל אחד מאלה.

לחלופין,

☐ קיימים ביני לבין החברה, במועד המינוי או בשנתיים שקדמו לו ו/או במהלך כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה ו/או נכון למועד הצהרתי זו, קשרים עסקיים או מקצועיים זניחים אשר תחילתם במועד שיקדם למועד מינויי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה ואשר אינם מהווים "זיקה" כאמור בתקנות החברות (עניינים שאינם מהווים זיקה), התשס"ז-2006 (להלן: "**תקנות הזיקה**"). הוראות התקנות הרלוונטיות מתוך תקנות הזיקה בנוסחם במועד החתימה על הצהרה זו, מפורטות בנספח ז' המצורף להצהרה זו. קשרים אלו הם כמפורט להלן [1]:

_____

_____ .

13. אינני קרוב/ה של בעלי השליטה.
14. בכל חברה אחרת בה אני מכהן/ת כיום כדירקטור/ית, לא מכהן כדירקטור חיצוני אדם המכהן כדירקטור בחברתכם.
15. איני עובד/ת של רשות ניירות ערך או של בורסה בישראל.
16. לא קיבלתי כל תמורה, במישרין או בעקיפין בשל כהונתי כדירקטור/ית בחברה, נוסף על הגמול ועל החזר ההוצאות שלהם אני זכאי/ת, בשל כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי בחברה. לעניין זה, לא יראו כתמורה מתן פטור, התחייבות לשיפוי, שיפוי או ביטוח.
17. אני מתחייב/ת לעמוד בכל דרישות הדין החלות על דירקטורים ודירקטורים חיצוניים או בלתי-תלויים וכן על דירקטורים החברים בוועדה, וכי אמלא את תפקידי בצורה הטובה ביותר ולטובת החברה. אם יתעורר חשש, שיהיה בידיעתי ו/או שיובא לידיעתי, לפיו אחדל לקיים תנאי מהתנאים ו/או מההצהרות לעיל או יתקיים חשש להפרת חובת האמונים אותה אני חב/ה לחברה (כהגדרתה בסעיף 254 לחוק), אודיע על כך מיידית ליו"ר הדירקטוריון ולחברה, בהתאם להוראות סעיף 245א לחוק כמפורט בנספח א' להצהרה זו.
18. ידוע לי, כי על פי החוק, החברה, בעל השליטה בה ותאגיד בשליטו לא יוכלו להעניק לי, לבן/בת זוגי או לילדי טובת הנאה, במישרין או בעקיפין, ובכלל זה לא ימנו אותי, את בן/בת זוגי או את ילדי, לכהונה כנושא משרה בחברה או בתאגיד בשליטתם, לא יעסיקו אותי כעובד/ת, ולא יקבלו ממני שירותים מקצועיים בתמורה, בין במישרין ובין בעקיפין, לרבות באמצעות תאגיד בשליטתי, אלא אם כן חלפו שנתיים מתום כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה, ולעניין קרוב שלי שאינו בן/בת זוגי או ילדי- שנה מתום כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה. כן, הנני מצהיר/ה כי נכון למועד הצהרתי זו ובמהלך כהונתי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה לא ניתנו לי, לבן/בת זוגי או לילדי טובות הנאה כאמור בסעיף זה.
19. הנני בעל/ת ידע וניסיון בתחום פעילותה של החברה כמפורט להלן:
בתפקידי כעו"ד עסקתי בין היתר, בתחום המקרקעין והנדל"ן ובתחומים אזרחים ומסחריים; במשך 22 שנים בהם כיהנתי כשופטת, עסקתי בתיקים מגוונים בעולם האזרחי מסחרי, לרבות מקרקעין ותכנון ובניה. כמו כן, בתפקידי האחרון כיהנתי חמש שנים כסגנית נשיאת מחוז מרכז וניהלתי את בית משפט השלום בפתח תקווה, שהינו אחד מבתי המשפט הגדולים בארץ. תחתיי עבדו למעלה מ-200 עובדים (36 שופטים ורשמים, תומכי שיפוט, עובדי מנהלה, מאבטחים ופקידים).
20. אינני מועסק/ת על ידי החברה, בעל השליטה בה או תאגיד בשליטתו.
21. אינני נותן/ת שירותים, דרך קבע, לחברה, לבעלי השליטה בה או תאגיד אחר בשליטתו וכן עיקר פרנסתי איננה על בעלי השליטה בחברה.
22. ידוע לי, כי הצהרתי זו תשמש את החברה לשם בחינה האם אני כשיר/ה לכהן כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה, ובמיוחד האם מתקיימים בי התנאים והמבחנים לפי החוק ותקנות החברות לעניין היותי בעל כשירות מקצועית/מומחיות חשבונאית ופיננסית **[נא למחוק את המיותר]**. כן הנני מודע/ת לכך שהצהרתי זו תמצא במשרדה הרשום של החברה לעיונו של כל אדם ותפורסם במסגרת דיווחיה הפומביים של החברה.
23. ידוע לי, כי הצהרתי זו, תובא בפני הגורם הממנה עובר למינוי כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה ולזימון האסיפה הכללית שעל סדר יומה המינוי, ככל שיידרש, וכי היא תשמש את הגורם הממנה לשם בחינת כשירותי לכהונה כדירקטור/ית בלתי-תלוי/ה בחברה.
24. ידוע ומוסכם עליי, כי הגמול אשר ישולם לי בגין כהונתי כדירקטורית בלתי תלויה יהי מפורט כנספח ז', ולא אהיה זכאית לכל תגמול נוסף מהחברה בגין כהונתי כדירקטורית בלתי תלויה.
25. זהו שמי, זו חתימתי והעובדות המפורטות בהצהרתי זו לעיל, אמת הן.

שלהבת קמיר וייס	027924349	
שם	**ת.ז.**	**חתימה**

[1] יובא פירוט של הקשרים העסקיים או המקצועיים של המועמד עם החברה ותימוכין לכך שקשרים אלו מהווים קשרים זניחים.