

עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ ("החברה")

לכבוד

לכבוד

רשות ניירות ערך

הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ

www.isa.gov.il

www.tase.co.il

13 בנובמבר 2025

הנדון: רכישת 50% מחברת התחדשות עירונית

החברה מתכבדת להודיע בזאת כי ביום 13 בנובמבר 2025 התקשרה החברה, עם מר שלומי כהן, צד שלישי שאינו קשור לחברה ו/או לבעל השליטה בה (להלן: "הרוכשת" ו-"המוכר", בהתאמה; הרוכשת והמוכר יקראו להלן יחד: "הצדדים"), בהסכם מותנה לרכישת 50% מהון המניות המונפק והנפרע של חברת סינקו השקעות ויזמות בע"מ שהיא וחברות בנות שלה הינן צד להסכם (להלן: "מועד החתימה", "הסכם המכר", "העסקה" ו-"סינקו", לפי העניין), המקדמת כ-17 פרויקטים של התחדשות עירונית (במישרין ובאמצעות חברות פרויקט המוחזקות ע"י סינקו, לרבות ביחד עם שותפים), כמפורט בנספח א' להלן (להלן: "הפרויקטים")¹, וזאת בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח, וכן השקעת הלוואות ע"י החברה בסינקו כמפורט להלן.

סה"כ יח"ד המיועדות לפינוי בפרויקטים מסתכם לסך של כ-920 יח"ד וסה"כ יח"ד לשיווק בפרויקטים מסתכם לסך של 2,940 יח"ד (חלק החברה כ-1,450 יח"ד)² והכל כמפורט בנספח א' לדוח זה. להלן תיאור עיקרי העסקה:

1. תנאים מתלים – קיומו של הסכם המכר מותנה בהתקיימות תנאים מתלים בתוך 90 יום ממועד החתימה, אשר אלו עיקריהם (להלן: "התנאים המתלים" ו-"המועד הקובע", לפי העניין): (א) קבלת אישור הממונה בהתאם לחוק התחרות הכלכלית, תשמ"ח-1988, ("הממונה") ככל שזה יידרש על פי דין; (ב) השלמת מסמכי שינוי המבנה בסינקו כמפורט בהסכם המכר³; (ג) קבלת הסכמת גורמים מממנים של סינקו לעסקה ולביצוע שינויים בהסכמי המימון האמורים כמפורט בהסכם המכר, לשביעות רצונה של החברה; (ד) לדעת החברה לא חל שינוי מהותי בהצהרות והמצגים של סינקו, המוכר והחברות הבנות של סינקו, במועד השלמת העסקה לעומת מועד החתימה; (ה) קבלת אישור מרו"ח המבקר של סינקו והחברות הבנות של סינקו על תשלום חובות בגין מע"מ עד למועד ההשלמה לחלופין הפרשה עבור מע"מ; (ו) קבלת אישור דיירים ו/או נציגות ו/או ב"כ דיירים (לפי העניין), להעברת זכויות בכל פרויקט שבו קיימת מגבלה על העברת זכויות; (ז) המצאת מכתבי כוונות מהגורמים המלווים של סינקו בהתאם להסכמי ההלוואה והמצגים בהסכם המכר; (ח) קבלת מכתב תביעות מעודכן אשר יהיה לשביעות רצונה של החברה, ביחס לסכומי החשיפה ולניתוח המצב המשפטי בקשר לשתי תביעות המתנהלות נגד סינקו ו/או חברות בנות שלה; (ט) התקשרות עם המוכר בהסכם העסקה/שירותים בקשר לשירותי מנכ"ל שיעניק לסינקו. היה ולא יתקיימו

¹ יצוין כי עובר למועד ההתקשרות בהסכם המכר, סינקו השלימה את ביצועם של 3 פרויקטים, בגינם סינקו אחראית לבדק ואחריות יזם, ליקויי בניה, התחשבות עם שותפים, חשיפות מס והוצאות לרישום בית משותף, בנוסף בגין פרויקט נוסף של סינקו מתנהל הליך משפטי נגד סינקו ובפרויקט נוסף תיתכן התחשבות מס עתידית מול רשויות המס, כאשר סינקו תישא בהוצאות האמורות, ככל שיחולו, עד לסך של 9 מיליון ש"ח (חלק החברה 4.5 מיליון ש"ח), ככל שיחולו חיובים נוספים בגין האמור לעיל אלו יחולו על המוכר בלבד.

² כולל פרויקטים אשר שיעור ההתחממות בהם עולה על 30% וטרם עברו את רף החתימות הנדרש.

³ "שינוי המבנה" לעניין דוח זה, העברת מניות כוכב התחדשות עירונית בע"מ ("חברת כוכב") לסינקו. חברת כוכב מקדמת כ-10 פרויקטים התחדשות עירונית, מתוכם 6 פרויקטים המוחזקים במשותף עם סינקו. בעניין זה יצוין, כי ככל שיחולו על סינקו חיוב במס בגין שינוי המבנה, החברה תישא בעלויות אלו עד לסך של 400 אלפי ש"ח לכל היותר, וככל שיהיו עלויות נוספות אלו יחולו על המוכר.

התנאים המתלים עד למועד הקובע, יפקע הסכם המכר. יחד עם זאת, לחברה הזכות לוותר על התקיימות איזה מהתנאים המתלים בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי.

2. התמורה – על פי הסכם המכר, החברה תרכוש 50% מהון המניות המונפק והנפרע של סינקו מהמוכר בתמורה לסך של 3 מיליון ש"ח, בתוספת מע"מ כדן, אשר תשולם תוך 14 יום מהמועד הקובע (להלן: "מועד ההשלמה").

3. העמדת הלוואות לסינקו וחלוקת רווחים – במסגרת הסכם המכר התחייבה החברה להעמיד לסינקו הלוואות כדלקמן: (א) במועד ההשלמה תועמד הלוואת בעלים, שאינה נושאת ריבית⁴, בסך של כ-7 מיליון ש"ח לסינקו (להלן: "ההלוואה הראשונה"); (ב) לאחר מועד ההשלמה ובהתאם לתנאי הסכמי המימון הקיימים של סינקו, החברה תעמיד הלוואת בעלים לסינקו עד לסך כולל של כ-9.4 מיליון ש"ח, לצורך פירעון הלוואות קיימות של סינקו (להלן: "ההלוואה השנייה"). הלוואות הבעלים השניה תישא ריבית שנתית בשיעור ריבית הפריים בתוספת 3.5%; (ג) במקרה בו סינקו (לרבות באמצעות החברה), לא תצליח להתקשר בהסכמי הלוואה עם גורמים חוץ בנקאים לצורך מימון פעילותה השוטפת של סינקו, החברה תעמיד לסינקו הלוואת בעלים נוספת עד לסך של כ-15 מיליון ש"ח, אשר תישא ריבית שנתית בשיעור של עד ריבית הפריים בתוספת 3.5% (להלן: "הלוואת הבעלים הנוספת"). חלוקת הרווחים מהפרויקטים תעשה בהתאם ליחס ההחזקות (50% כל אחד מהצדדים), כאשר תחילה יפרעו התחייבויות חברת סינקו כלפי צדדי ג', לאחר מכן מלוא ההלוואה הראשונה, ההלוואה השנייה והלוואת הבעלים הנוספת שיועמדו ע"י החברה. כמו כן, נקבעו בהסכם הוראות בדבר דילול, במקרה בו אחד הצדדים לא יעמיד את חלקו בהון העצמי הנדרש ממנו כאמור בהסכם המכר.

4. ניהול חברת סינקו – דירקטוריון סינקו וכל אחת מחברות הבת שלה (להלן: "הדירקטוריון") יכלול עד ארבעה דירקטורים, כאשר לכל אחד מהצדדים יהיו שני קולות בדירקטוריון, מניין חוקי לקיום ישיבת דירקטוריון הינו לכל הפחות נציג אחד מכל צד, החלטות בדירקטוריון יתקבלו ברוב קולות למעט החלטות מיוחדות⁵ שיתקבלו פה אחד. בנוסף, הצדדים יספקו לטובת הפרויקטים שירותים באופן הבא: המוכר ימשיך לשמש כמנכ"ל סינקו, וכן יעמיד שירותים שיבוצעו בשיתוף עם החברה הכוללים, בין היתר, ניהול ההתקשרות עם בעלי הזכויות בקרקע וליווי הליכי תכנון וקידום תב"ע. החברה תעמיד שירותי "ניהול על" הכוללים, בין היתר, קידום הבקשה להיתר ותכנון הפרויקט; שירותי ניהול של מערך השיווק בגינו תהא זכאית החברה לדמי שיווק מקובלים; ניהול הפיקוח, ביצוע והקמת הפרויקט, בגין עבודות הביצוע החברה תהא זכאית לתמורה שנקבעה בהסכם⁶; ניהול כספים של הפרויקט לרבות ניהול הליכי מימון וליווי מול גורמים מלווים; ניהול התחום המשפטי; וניהול הנכסים המניבים. בגין שירותי הניהול שיעניקו הצדדים לסינקו, יהיו זכאים הצדדים לדמי ניהול בשיעור מסוים מעלויות הפרויקט (בהתאם לסעיף הנהלה וכלליות בדוח האפס שיאושר ע"י הגורם המלווה), אשר יחולקו בין הצדדים בחלוקה כדלקמן: 50% ייוותרו בידי סינקו; 50% יועברו

אשר תירשם בדוחות סינקו כשטר הון לצרכי מס ותפרע בחלוף 5 שנים.
4 עסקאות בעלי עניין; החלטה בדבר פירוק סינקו או חיסולה; שינוי/תיקון של מסמכי ההתאגדות של סינקו או כל אחת מחברות הבת; מיזוג סינקו עם חברה אחרת, פיצול וכל שינוי מבנה של סינקו; שינוי הזכויות הצמודות למניות כלשהן ויצירת סוגים חדשים של מניות; העמדת הלוואה לטובת צד ג' ו/או מתן שעבדים ו/או ערבויות לצדדים שלישיים שלא כחלק ממהלך הפעילות השוטפת; נטילת הלוואה ו/או התחייבות שלא במסגרת מהלך העסקים הרגיל; החלטה בדבר אי חלוקת דיבידנד, להבדיל מחלוקתו; פירוק סינקו מרצון או ניהול מו"מ או גיבוש הסדר בין החברה לנושיה או פתיחה במו"מ לגיבושו או כל בקשה וולונטרית של החברה אחרת לסעדים כלשהם במסגרת הליך חדלות פירעון כלשהו לפי כל דין; התקשרות בהסכם או נטילת התחייבות כלשהי או ביצוע פעולה כלשהי המהווה עסקת בעלי עניין של החברה.
5 בהסכם נקבעו שלוש חלופות לקביעת מחיר הביצוע (COST בתוספת מרווח מסוים/ מחיר פאושלי/ ביצוע מכרז לקבלנים חיצוניים והשוואת המחיר), כאשר לדירקטוריון סינקו הסמכות לבחור באחת משלושת האפשרויות בגין כל פרויקט בנפרד.
6

5. שיפוי – עוד קובע הסכם המכר, כי המוכר ישפה ויפצה את החברה בגין כל נזק, חבות, הפסד, אחריות, או הוצאה, לרבות הוצאות משפטיות סבירות, ולרבות בשל תביעות צד ג' נגד החברה ו/או סינקו ו/או חברות הבת שלה או המוכר בגין עניינים שחלו עובר למועד ההתקשרות בהסכם המכר ועיקרם הם: חבויות מס, חבויות בקשר עם דיני עבודה ותביעות ע"י עובדים, תשלום או הוצאה או חיוב בגין ו/או בקשר עם הפרויקטים שהושלמו (לרבות הוצאות ביחס לבדק, אחריות, תיקונים, רישום בית משותף) וכיוצ"ב. חובת השיפוי של המוכר תעמוד למשך תקופה של ארבעים ושמונה (48) חודשים ממועד ההשלמה.

6. העברת זכויות וישוב סכסוכים – עד חלוף 24 חודשים ממועד החתימה לא יהא רשאי אף אחד מהצדדים לבצע כל דיספוזיציה ו/או למכור ו/או להעביר לצד שלישי את כל או חלק מזכויותיו במניות סינקו ו/או בפרויקטים, למעט: (1) שעבוד זכויות סינקו ו/או חברות הבת לטובת גורם מממן; (2) העברה לחברה אחרת שבשליטת מי מהצדדים; (3) במקרה בו יחליטו הצדדים פה אחד למכור זכויות לצדדים שלישיים (להלן: "תקופת החסימה"). בחלוף תקופת החסימה, העברת מניות סינקו לצד שלישי תהא כפופה למתן זכות סירוב לצד האחר. כמו כן, נקבעו בהסכם המכר מנגנונים למקרה שיווצר קיפאון בדירקטוריון, אזי תובא המחלוקת להכרעה בין יו"ר דירקטוריון החברה והמוכר, היה ואלו לא יגיעו להסכמות, ימונה מנהל מיוחד בהסכמתם אשר יכריע באותו עניין.

פרטים נוספים אודות הנרכשת על פי התוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומיידיים), תש"ל-1970:

להלן יובאו פרטים ונתונים ביחס לפעילות סינקו, כפי שנמסרו לחברה על ידי המוכר במסגרת המו"מ וההתקשרות בהסכם המכר:

א. תיאור פעילות הנרכשת – הנרכשת (לרבות באמצעות חברת כוכב) פועלת לקידום פרויקטי התחדשות עירונית מסוג תמ"א 38 ופינוי בינוי, כאשר נכון למועד דוח זה, מקדמת כ-17 פרויקטים, בפריסה ארצית כמתואר בנספח א' להלן, אשר כוללים בניית כ-3,860 יח"ד (כ-2,940 יח"ד לשיווק וכ-920 יח"ד לבעלי הדירות). לפרטים נוספים אודות הפרויקטים האמורים ראה נספח א' להלן. לתיאור הסביבה העסקית של פעילות התחדשות עירונית ראה דוח תיאור עסקי התאגיד של החברה לשנת 2024⁸.

ב. נתונים כספיים עיקריים וכלליי החשבונאות לפיהם נערכו הדוחות הכספיים של הנרכשת –

להלן יובאו נתונים כספיים מבוקרים של דוחות סינקו ליום 31 בדצמבר 2023, אשר למיטב ידיעת החברה, נערכו בהתאם לכללי חשבונאות מקובלים בישראל ואינם כוללים השפעה של שינוי המבנה. יצוין כי הדוחות ליום 31 בדצמבר 2023 כאמור אינם כוללים נתונים מאוחדים של הקבוצה וכן אינם כוללים התאמות הנדרשות לפי כללי חשבונאות בינ"ל (IFRS). יצוין כי הנתונים הכספיים

⁷ יצוין כי על אף האמור, יחס חלוקת דמי הניהול לא יחול על דמי הניהול שיתקבלו בפרויקט גבריא לוב 31-33 ברחובות. כפי שפורסם ביום 26 במרץ 2025 (מס' אסמכתא: 020606-01-2025), המובא בדוח זה בדרך של הפניה.

המאוחדים לשנת 2023 בהתאם לכללי IFRS לרבות איחוד חברות הקבוצה עשויים להיות שונים באופן מהותי מהנתונים שיובאו להלן.

דו"ח לתקופה	ליום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)
סך הנכסים	12,616
סך ההתחייבויות	(60,138)
גרעון בהון	47,522
לשנה שהסתיימה ביום 31 בדצמבר 2023 (באלפי ש"ח)	
הכנסות	793
רווח (הפסד) לשנה	(13,652)

יוער, כי אין בידי החברה נתונים כספיים של סינקו ליום 31 בדצמבר 2024 ולתקופה השוטפת בשנת 2025.

ג. מימון הרכישה – נכון למועד דוח מידי זה, התמורה, ההלוואה הראשונה, ההלוואה השנייה והלוואת הבעלים הנוספת שתועמדה על ידי החברה לצורך העסקה המשותפת הינם בסכומים לא מהותיים לחברה וימומנו ממקורותיה העצמיים. יצוין, כי כפוף לכך שהפרויקטים נשוא עסקה זו יצאו לפועל הרי שהחברה תידרש להעמיד את חלקה בהון העצמי לכל אחד מהפרויקטים בהתאם לאמור להלן, כאשר נכון למועד דוח מידי זה אין ביכולת החברה להעריך את היקף הסכומים, ובכוונת החברה למממן את ההון העצמי הנדרש בכל אחד מהפרויקטים ממקורותיה העצמיים ו/או ממימון חיצוני ו/או מימון בנקאי ו/או גיוס הון ו/או חוב (לחברה תשקיף מדף בתוקף).

ד. חיובי מס או היטלים הנובעים מהרכישה – בהתאם להוראות הדין, הקצאה זכויות ו/או העברת מניות בחברה המחזיקה נכסי נדל"ן עשויה להיחשב כהקצאה באגוד מקרקעין ולפיכך עלולה להיות מחויבת במס רכישה. להערכת החברה, לא עתיד לחול חיוב במס רכישה בגין העסקה נשוא דיווח זה, ואולם ככל שיחול חיוב במס רכישה, שהרי לעמדת החברה מס הרכישה יסתכם לסכום שאינו מהותי במונחי העסקה.

ה. תכניות התאגיד לגבי הנכס הנרכש וייעודו, לרבות אומדן ההשקעות הצפויות בנכס לאחר רכישתו – רכישת סינקו הינה במהלך העסקים הרגיל של החברה, ובכוונתה לפתח את הפרויקטים במסגרת תחום הנדל"ן היזמי למגורים. בכלל זאת, מעבר לסכומים שתוארו בסעיפים 2-3 לעיל, החברה עשויה להעמיד בעתיד לסינקו ערבויות וכן הלוואות בעלים, כפי שיידרש לצורך פיתוח ובניית הפרויקטים, כאשר נכון למועד דוח זה, אין ביכולתה של החברה להעריך את היקף ההשקעות הנדרשות בסינקו. לפרטים נוספים ראה בטבלה ש**בנספח א'** להלן.

דיווח זה כולל מידע צופה פני עתיד, כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח -1968, שהתממשותו ו/או אי התממשותו אינה ודאית ועשויים להיות מושפעים מגורמים אשר לא ניתן להעריכם מראש והם אינם מצויים בשליטת החברה והכל כמפורט בנספח א' לדוח מידי זה.

בכבוד רב ובברכה,
עמרם אברהם חברה לבנין בע"מ

נחתם ע"י:
אלון עמרם, יו"ר הדירקטוריון
נועם גרייף, מנכ"ל

נספח א'

פרטים אודות המקרקעין בהתאם לתקנה 36(א1) והתוספת החמישית לתקנות ניירות ערך (דוחות תקופתיים ומידיים), תש"ל-1970

להלן נתונים עיקריים, **כפי שנמסרו לחברה על ידי המוכר במסגרת בדיקת הנאותות שנערכה לעסקיה על ידי החברה**, אודות כלל הפרויקטים של סינקו (לרבות באמצעות תאגידים בשליטתה ופרויקטים שיועברו אליה במסגרת שינוי המבנה). מרבית הפרויקטים בתחום התחדשות עירונית בישראל ובמרביתם קיים שיעור חתימות של מעל לרוב הדרוש על פי דין, למעט פרויקטים בהם טרם הושלם הרוב הדרוש על פי דין ומתוארים בטבלה שבסעיף קטן (ב) להלן, החברה סבורה בהתבסס על המידע שקיבלה מהמוכר, כי קיימת לגביהם וודאות תכנונית.

ככלל הסכם התחדשות עירונית ייכנס לתוקף בכפוף להתקיימות התנאים המתלים האמורים בו, ובכלל זאת: חתימת ההסכם על ידי כלל בעלי הדירות; אישור תוכנית (ככל שנדרש) מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה לפרויקט ו/או הכרזה על המקרקעין כמתחם פינוי בינוי על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית (ככל שנדרש); קבלת מימון בנקאי; כדאיות כלכלית בביצוע הפרויקט; וקבלת כלל האישורים והיתרי הבניה, במועדים הקבועים לכך בהסכמים הרלוונטיים (כאשר סדר התקיימותם אינם בהכרח כסדר תיאורם לעיל). **לאור האמור לעיל, מודגש כי בשלב זה אין וודאות כי כלל הפרויקטים שלהלן יצאו אל הפועל ו/או כי לא יחולו שינויים במועדי התכנון המפורטים להלן, בין אם כתוצאה מנסיבות התלויות במוכר (לרבות שיקולי כדאיות כלכלית, כמפורט לעיל) ובין אם כתוצאה מגורמים אחרים.**

יודגש כי הוצאתם לפועל של כלל הפרויקטים, ובפרט פרויקטי ההתחדשות העירונית שיפורטו להלן (לרבות בהיקף הזכויות שיפורט להלן), כפופה לאמור בדיווח זה לעיל ולהלן ובכלל זה לאמור בפסקת 'מידע צופה פני עתיד' (כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968) המתוארת מתחת לטבלה שבנספח א' להלן, וכן להתקיימות התנאים המתלים שעיקריהם פורטו לעיל, כך שאין כל וודאות באשר להוצאתם לפועל של הפרויקטים ו/או כי לא יחולו שינויים בנתונייהם (כפי שיובאו להלן).

יודגש כי כלל הנתונים שיובאו להלן ביחס לפרויקטים השונים הינם במונחי הפרויקט כולו (100%) ולא ביחס לחלקו של המוכר ו/או שותפים קיימים בפרויקט.

(א) פרויקטי התחדשות עירונית אשר שיעור ההחתמות עבר את רף החתימות הנדרש על פי דין:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: בפרויקט פינני בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של סינקו	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטטוס חתימה על הסכמים	מספר דירות קיימות	מספר דירות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ⁹	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת החתמות	מועד תחילת ביצוע/מועד הוצאת היתר בניה משוער	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 17 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטטוס טכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
קרית גת אליהו הנביא 6, פינת שדרות גת, קרית גת 1901/88,89,92 1915/36,60,50	פרויקט פינני בינוי במסלול מיסוי משולב עיבוי דירות קיימות ותוספת על מבנים קיימים. אין החלטה מקדמית	100%	9,511	71%	48 דירות לעיבוי 24 חנויות להריסה ובניה מחדש	217	10,025	4.19	4,095	101	23.04.2018	יול-29	לא ניתן	הגשת מסמכים לוועדה המקומית
הרצל ושיאון רמת גן 10444/ 139,140,699,700,745,746,750	פינוי בינוי מסלול מיסוי. טרם ניתנה החלטה מקדמית / הכרזה מלאה	100% ¹¹	3,702	75%	66 יח"ד + 56 מסחר + 7 מחסן + 2 יחידות (משדר)	95	15,075	2.70	5,025	103	שיאון 4 חלקה 22.05.2019 - 699 הרצל 54 חלקה 4.05.2019 - 140 הרצל 56 חלקה 23.05.2019 - 139 אבטליון 18 ו-20 חלקות 745 ו-746 (ספח פינני בינוי)- 06.02.2020	ינו-29	לא ניתן	התכנית נדונה בוועדה המקומית ר"ג ביום 25.1.25 הוחלט לשוב ולדון בהתבסס על הפחת התמורות לדיירים לתמורה אפס ולדירות מיקרו. צפי הוצאת היתר- ינואר 2029
הרא"ה 75,77,79 רמת גן 6159/356,357,359,487	פינוי בינוי מסלול מיסוי. בהתאם לקובץ החלטות מס' 11816 שפורסמה ביום 1.4.2025 התקבלה הכרזה לפרויקט	100% ¹²	1,839	83%	30+7 יחידות מסחר	60	10,970	3.00	2,245	95	הרא"ה 75- 17.06.2014 (לא מצוין לצד כל הבעלים מתי חתמו ולסינקו אין את היכולת להשלים נתון זה).	ספט-27	לא ניתן	תב"ע מאושרת. תכנית עיצוב - אושרה בוועדה בתנאים. בקשה להיתר בניה נדחתה ותוגש שוב מחדש צפי הוצאת היתר- ספטמבר 2027
ארלוזורוב 11 רמת גן 6172/770	פינוי בינוי מסלול מיסוי. בהתאם לקובץ החלטות מס' 11816 שפורסמה ביום 1.4.2025 התקבלה הכרזה לפרויקט	100% ¹²	1,171	88%	28	52	7,615	2.86	1,090	96	09.01.2018	ינו-27	לא ניתן	תכנית הבקשה להיתר בניה הוגשה לוועדה המקומית לתכנון ובניה
פינוי בינוי מזכרת בתיה- מתחם A	פינוי בינוי במסלול רשויות - הוגשה פניה	100% ¹³	6,505	85%	76	222	16,495	3.92	2,910	95	09.12.2020	ינו-28	לא ניתן	תב"ע מאושרת. תכנון בקשה להיתר

9 לעניין זה יצוין, כי "יחס ההחלפה" הינו היחס בין יחידות היזם לבין יחידות הבעלים והינו על פי אותו מפתח לכל הדיירים הן לדיירים אשר חתמו כבר על הסכמים והן לדיירים שטרם חתמו.

10 יודגש, כי לעניין פרויקט פינני בינוי, הרוב הנדרש לשם הגשת תביעה כלפי בעלי דירות סרבנים הינו בעלי הדירות במקבץ לפינוי ובינוי, שבעלותם שני שלישים לפחות מתוך כלל הדירות שבמקבץ (להלן: **"התנאי הראשון לעניין פינוי בינוי"**), וכן מתקיימים בהם שני אלה (להלן: **"התנאים הנוספים לעניין הפינוי בינוי"**): (1) בבעלותם שלוש חמישיות לפחות מהדירות בכל בית משותף שבאותו מקבץ, ואולם לעניין בית משותף שיש בו ארבע או חמש דירות בלבד – בבעלותם שלוש דירות לפחות מהדירות בבית המשותף, ויש בבית המשותף יותר משני בעלי דירות; (2) יותר ממחצית מהרכוש המשותף בכל בית משותף שבאותו מקבץ צמודים לדירותיהם. "מקבץ לפינוי בינוי" או "מקבץ" משמעותו: בית משותף או מקבץ בתים משותפים שיש לפנות כדי להקים מבנה חדש במתחם פינוי ובינוי לפי תוכנית מפורטת.

11 מוחזק בשיעור 51% ע"י חברת כוכב ו-49% ע"י חברת סינקו.

12 מוחזק בשיעור 100% ע"י חברת כוכב.

13 מוחזק בשיעור 50% ע"י חברת כוכב ו-50% ע"י חברת סינקו.

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: בפרויקט פינני בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של סינקו	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים	מספר דירות מכירות למכירה	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ⁹	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת ההתמדות	מועד תחילת ביצוע/מועד הוצאת היתר משוער	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 17 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)	
				שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים ¹⁰											
שדרות אליה 36-40, לוי אשכול 3, מזכרת בתיה 3898/138,139,140,137	לרשות המקומית לקדם ההכרזה													בניה. צפי להוצאת היתר- ינואר 28.	
פינוי בינוי מזכרת בתיה- מתחם B שרות אליהו 29, רח' רקפת 13, מזכרת בתיה 3898/192,193	פינוי בינוי במסלול רשויות - הוגשה פניה לרשות המקומית לקדם ההכרזה	100% ¹³	2,231	75%	24	60	4,125	3.50	1,375	95	08.12.2022	ינו-28	לא ניתן	תב"ע מאושרת. תכנון בקשה להיתר בניה צפי להוצאת היתר ינואר 28	
השקמה, קרית אונו השקמה 9, 11 ו-13 6490/261	פינוי בינוי במסלול מיסוי	51%	1,500	71%	24	43 85 מ"ר ממוצע ליח"ד	4,615	2.63	1,885	85	3.07.2023	יול-29	לא ניתן	תכנון תב"ע צפי להוצאת היתר יולי 29	
פינוי בינוי חולון ברזוויל 10,12 7070/128	פינוי בינוי במסלול מיסוי	100%	1,934	88%	24	72	7,735	4.00	950	101	לא מצוינים תאריכי חתימות ע"ג הבעלים ע"ג ההסכם.	לא ניתן להעריך בשלב זה	לא ניתן	תכנון תב"ע	
גבריאליוב רחובות גבריאליוב 11-13 3656/118	פינוי בינוי מסלול מיסוי. בהתאם לקובץ החלטות מס' 10714 שפורסמה ביום 11.7.2023 התקבלה הכרזה לפרויקט	100% ¹¹	2,195	100%	32	700 +57 מ"ר שטחי מסחר	7,910	2.78	---	99	25.7.2019	יול-27	לא ניתן	תב"ע מאושרת. החלטת ועדה להיתר בניה צפי להוצאת היתר יולי 27	

(ב) פרויקטי התחדשות עירונית אשר שיעור ההתמדות בהם עולה על 30% וטרם עברו את רף החתימות הנדרש על פי דין:

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)/אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של סינקו	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים שיעור הדיירים שחתמו על ההסכם מתוך סך הדיירים	מספר דירות מכירות למכירה	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁴ [מספר דירות]	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו (אלפי ש"ח)	המ"ר הממוצע של יח"ד למכירה בפרויקט	מועד תחילת ההתמדות	מועד תחילת ביצוע/מועד הוצאת היתר משוער	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 17 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) ולוחות זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
קרית עקרון. רחוב קרן היסוד 1, 3, 5, 7, 9 קרית עקרון 61-64 /4549 17-23, 13, 16, 56, 60, 65 79/5105, 84, 88-87, 91-92, 96, 86, 93, 99, 102	פרויקט פינני בינוי מסלול מיסוי. ניתנה החלטה מקדמית בשנת 2021. נדרש לחדש תוקף	100%	27,700	46.5%	100	227	13,650	3.27	15,705	100	מרץ-28	מרץ-28	ניתן	תיקונים בתב"ע לאחר דיון בהתנגדויות צפי הוצאת היתר - מרץ 2028
קרית ים /10444	פינוי בינוי מסלול מיסוי. טרם ניתנה החלטה	100% ¹³	8,250	60%	48 2500+	282 יח"ד 3,500-כ מסחר	9,120	6.88	6,080	99	חלקות מגורים - 8.6.2022	ינו-29	לא ניתן	לאחר המלצת הוועדה המקומית להפקיד את התכנית

שם ומיקום מקרקעי הפרויקט	סוג הפרויקט: ככל שמדובר בפרויקט פינני בינוי, האם הוכרז מסלול (מיסוי/רשויות מקומיות)אם מסלול מיסוי, האם ניתנה החלטה מקדמית	החלק האפקטיבי של סינקו	שטח הקרקע עליו מקודם הפרויקט (מ"ר)	סטאטוס חתימה על הסכמים		מספר דירות קיימות	מספר דירות המיועדות למכירה	העלויות הכרוכות בפינוי הדיירים עימם נחתם הסכם (לרבות שכירות חלופית והריסה) (אלפי ש"ח)	יחס ההחלפה הממוצע עם דירות קיימות ¹⁴ (מספר אלפי ש"ח)	צפי עלויות עם הדיירים שטרם חתמו בפרויקט (אלפי ש"ח)	הממוצע של המכירה בפרויקט	מועד תחילת התחנות	מועד תחילת ביצוע/מועד הוצאת היתר בניה משוער	יכולת הבעלים לבטל את ההסכם על פי סעיף 11 לחוק פינוי בינוי או 15 לחוק המקרקעין	סטאטוס תכנוני נוכחי (לרבות עמדת הרשות המקומית) זמנים משוערים להוצאת היתרי בניה (ככל שניתן)
195, 1338-1340, 1345-1346	מקדמית / הכרזה מלאה					מ"ר מסחר						חלקת מסחר גדול – 17.9.2024.			צפי הוצאת היתר- ינואר 2029
פינוי בינוי רמלה לוי אליהו סלם 3, 7, 9, 11 ו-מרדכי סעדיה 7, 9, 11, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	פינוי בינוי מסלול מיסוי. טרם ניתנה החלטה מקדמית / הכרזה מלאה	100% ¹²	36,666	32%	223	775	18,300	4.48	38,880	106	07.06.2022, יובהר כי תאריך זה אינו מהווה תאריך בהכרח את תאריך ראשון הבעלים בפרויקט	ינו-30	ניתן		תכנון תב"ע
פינוי בינוי קרית מלאכי סאן דייגו (מתחם נופר) / רחוב מנחם בגין (מתחם דבורה) בקרית מלאכי 2405 / הכרזה 1-7,9-41,43-50,52,56	פינוי בינוי מסלול מיסוי. טרם ניתנה החלטה מקדמית / הכרזה מלאה	50%	95,623	57%	145	576	10,400	3.94	7,845	95	לא מצויים תאריכי חתימות הבעלים ע"ג ההסכם.	ספט-30	לא ניתן		תב"ע הומלצה להפקדה על ידי ועדה מקומית. צפי להוצאת היתר- ספטמבר 30.
יעבץ 8,10, תל אביב 7227/48,51	הריסה ובניה בהתאם לתכנית הרובעים ת"א	100% ¹²	702	58%	21	11	3,420	1.52	2,480	68	ב"כ הבעלים אימת את חתימות הבעלים ע"ג בתאריך 26.02.23	לא ניתן להעריך	לא ניתן		חלופת שקד. תכנון להיתר

יצוין כי הנתונים בטבלאות שלהלן ליום 30.9.2025, בין היתר בדבר שיעור השלמה כספי/הנדסי, סה"כ יח"ד שטרם נמכרו, עלויות שהושקעו, יתרת עלויות צפויות, הכנסות מצטברות ועלות נוכחית בספרים, אינם מבוססים על דוחות כספיים שנערכו בהתאם לכללי חשבונאות בינ"ל (IFRS), אינם מבוקרים ו/או סקורים, ואלו מבוססים על הערכות החברה על סמך הנתונים שנמסרו לה ע"י המוכר וסינקו, כך שאין כל וודאות כי לא יחול בנתונים האמורים שינוי בעתיד, לרבות שינוי מהותי.

פרויקטים בהקמה –

פרויקטים בהקמה - נתונים כלליים על הפרויקטים																		
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת הקרקע/ זכיה במכרז/ חתימת יזם על הסכם התחדשות עירונית (שנה)	מועד תחילת הבניה בפרויקט (חודש)	מועד סיום בנייה משוער (רבעון)	החלק האפקטיבי של סינקו בפרויקט (%)	סה"כ יח"ד	סה"כ מ"ר ממוצע ליח"ד	שיעור השלמה כספי / הנדסי ליום 30.09.25 (%)	סה"כ יח"ד שנחתמו לגביהן הסכמי מכירה מחייבים			סה"כ יח"ד שטרם נמכרו ליום 30.09.25	סה"כ הכנסות צפויות (באלפי ש"ח)	סה"כ עלויות צפויות (באלפי ש"ח)	שיעור הון עצמי שהושקע בפרויקט ¹⁵ (%)	סה"כ רווח גולמי צפוי (אלפי ש"ח)	שיעור רווח גולמי צפוי (%)	יתרת עודפים צפויה בסיום לרבות הון עצמי שהושקע בפרויקט (באלפי ש"ח)
									2023	2024	סמוך למועד הדוח							
גבריאליוב 31-33	רחובות	2019	ספט-24	ספט-28	100% ¹³	154	117	4.8%	5	63 יח"ד וכ- 1,170 מ"ר מסחר וגלריה	4 יח"ד	82	403,880	318,650	13%	85,230	21%	17,320

פרויקטים בהקמה – נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)																
שם הפרויקט, עיר	עלויות שהושקעו בפועל בפרויקט עד ליום 30.09.2025				יתרת צפויות שטרם הושקעו ליום 30.09.25	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים שנחתמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, באלפי ש"ח:			הכנסות מחוזים חתומים, נכון ליום 30.09.25:				מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים ליום 30.09.25:			שיעור רווח גולמי צפוי שטרם הוכר (%)
	קרקע, היטלים, פיתוח	בנייה	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	אחרות		בשנה 31.12.2023	בשנה 31.12.2024	מיום 1.1.2025 ועד סמוך למועד פרסום הדוח	סכומים שהתקבלו בפועל מסכום התמורה	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים חתומים	הכנסות מצטברות שהוכרו ליום 30.09.25	סכומים מחוזים חתומים שטרם הוכרו כהכנסות בפרויקט	עלות בספרים של המלאי הבלתי מכור	צפי מהמלאי הבלתי מכור	מחיר ממוצע למ"ר לפיו חושב צפי חשבון המלאי הבלתי מכור, באלפי ש"ח, ללא מע"מ	
גבריאליוב 31-33, רחובות	24,125	8,960	180	12,550	272,835	21.5	21.5	21.2	70,660	107,965	---	70,660	25,530	225,255	23.5	21%

פרויקטים בתכנון –

פרויקטים בתכנון - נתונים כלליים על הפרויקטים											
שם הפרויקט	מיקום הפרויקט	מועד רכישת קרקע/ תחילת החתמות בפרויקטי התחדשות עירונית	עלות נוכחית בספרים (ליום 30.09.2025) (אלפי ש"ח)	מועד תחילת בניה מתוכנן (רבעון)	מועד סיום בניה מתוכנן (רבעון)	האם הושג מימון/ליווי בנקאי לפרויקט	חלק התאגיד האפקטיבי בפרויקט (%)	יח"ד בפרויקט			
								מצב תכנון נוכחי		מצב תכנוני מתוכנן	
								יח"ד	מ"ר ממוצע	יח"ד	מ"ר ממוצע
שער העיר קרית גת	קרית גת	נוב- 2022	32,815	3/26	3/28	לא	50%	40	103	40	103

פרויקטים בתכנון - נתונים על ההכנסות, העלויות והמחירים בפרויקט (באלפי ש"ח)												
שם	עלויות שהושקעו בפועל			סה"כ יתרת עלויות צפויות שטרם הושקעו	מחיר המכירה הממוצע למ"ר בחוזים מוקדמים שנתחמו בפרויקט (בכל תקופה), ללא מע"מ, לשנה שנסתיימה ביום 30.09.25	חוזים חתומים (ככל שנתחמו חוזי מכירה מחייבים) סמוך למועד הדוח:		מלאי שטרם נחתמו לגבי חוזי מכירה מחייבים:		סה"כ הכנסות שטרם הוכרו	סה"כ רווח גולמי שטרם הוכר	שיעור רווח גולמי צפוי
	קרקע, היטלים, פיתוח	עלויות מימון שהווננו לפרויקט	תכנון ואחרות			מספר חוזים מוקדמים חתומים (יח')	מקדמות שנתקבלו	יתרת סכומים לקבל לפי חוזים	צפי הכנסות מהמלאי הבלתי מכור			
שער העיר קרית גת	24,200	7,285	1,330	29,205	---	---	---	71,990	17.2	71,990	9,970	14%

עתודות קרקע –

עתודות קרקע - נתונים כלליים על הפרויקטים (נתונים כספיים באלפי ש"ח)												
שם	מיקום	מועד רכישת	עלות מקורית	עלויות מימון שהווננו לקרקע	עלויות תכנון ואחרות	ירידות ערך שנרשמו במצטבר	עלות נוכחית בספרים ליום 30.09.25 (באלפי ש"ח)	החלק האפקטיבי של סינקו	שטח (מ"ר)	זכויות בניה		
										מצב תכנוני נוכחי		סטטוס הליכי תכנון
										יח"ד/יעוד אחר	יח"ד/יעוד אחר	
נתיבות "מטרון"	נתיבות	ינו-18	5,890	1,950	2,980	---	10,820	75%	5,285	3,700 מ"ר מסחר	54 יח"ד 2,450 מ"ר מסחר	92 מ"ר ליח"ד תכנון תב"ע

יודגש כי ההערכות שהובאו בנספח א' לעיל ביחס להיקף יחידות הדיור, המסחר והתעסוקה בפרויקטים השונים (לרבות היקף יחידות הדיור, המסחר לשיווק), למועדי התחלת וסיום הבניה של הפרויקטים, הכנסות ועלויות צפויות בפרויקטים בהם ניתנו נתונים אלו בטבלאות להלן, עלויות פינוי דיירים, הרווח הגולמי הצפוי בפרויקטים ושיעורו (לרבות ניתוחו וההנחות הכלולות בו), יתרת העודפים הצפויים בפרויקטים, סטטוס תכנוני, שיעור השלמה כספי/הנדסי, סה"כ יח"ד שטרם נמכרו, עלויות שהושקעו, הכנסות מצטברות, עלות נוכחית בספרים, וכן מועד הוצאת היתר בניה משוער בפרויקטים בהם טרם נתקבל אשר ניתנים לראשונה במסגרת דוח זה (להלן: "הערכות החברה") אינם מבוססים על דוחות כספיים שנערכו בהתאם לכללי חשבונאות בינ"ל (IFRS), אינם מבוקרים ו/או סקורים, ואלו מהווים מידע צופה פני עתיד, כהגדרתו בחוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968, המתבסס על ניסיונו של המוכר והמידע שנמסר לחברה הימנו. התממשות ההערכות האמורות אינה וודאית והיא תהא תלויה בין היתר ב: שיתוף פעולה בין השותפים (ככל שישנם)

בפרויקטים, בהחלטות שיתקבלו במהלך הקמת הפרויקטים ובהעמדת ההון העצמי מכלל השותפים כמתואר במערך ההסכמים; בהשלמת קיום כלל הליכי התכנון הנדרשים כגון (לפי המקרה) הכרזה על מתחמי הפינוי בינוי ההסכמים שנחתמו הרלבנטיים על ידי מנהל הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית כמתחמי פינוי בינוי, אישורי התב"עות (ככל ונדרש שינויים) וקבלת כלל האישורים והיתרים הבניה הנדרשים לצורך ביצועם של הפרויקטים (הן בעצם קבלתם והן בעצם קבלתם במועד שנחזה לכך על ידי המוכר); בהשלמת החתמתם של הדיירים בפרויקטי התחדשות עירונית על ההסכמים הנדרשים (הסכמי פינוי בינוי ו/או תמ"א 38) במועדים שנחזים לכך על ידי המוכר ובהתקיימות התנאים המתלים הנקובים בהם לכניסתם של ההסכמים לתוקף; בהתקשרות עם גופים מממנים לקבלת מימון לליווי הפרויקטים, בתנאים ובמועדים הנחזים לכך על ידי המוכר והחברה; בכך שלא תחול מניעה ו/או עיכוב בבניית הפרויקטים מכל סיבה שהיא לרבות עקב מחסור בחומרי גלם ו/או כוח אדם ו/או נושאים סביבתיים ו/או הליכים משפטיים וכו'; ובעלויות הקמה ומימון בפועל במועד התהוותן ובשמירת רמות מחירי המכירה השוררים כיום בשוק הנדל"ן (בהם עשוי לחול שינוי, לרבות שינוי מהותי, בין היתר לאור תמורות בסביבה הכלכלית בה פועל המוכר ובין היתר לאור שינויים תכופים ברגולציה ובכלל זאת רגולציית המיסוי, שינויים מהותיים בסביבת הריבית והאינפלציה והשפעות המצב הבטחוני בישראל לרבות כתוצאה מאופן התפתחות מלחמת "חרבות ברזל"), שכן גידול בעלויות הפרויקטים ומנגד קיטון במחירי המכירה ישפיעו על הכדאיות הכלכלית של בנייתם של הפרויקטים; בכך שלא יחולו שינויים ברגולציה שיגרמו לעיכוב בקידום הפרויקטים. לאור העובדה שאין כל וודאות כי גורמים אלו יתממשו, הרי שאין כל וודאות כי הערכות החברה יתממשו בפועל.

בנוסף לאמור לעיל:

יצוין כי, חלק מהפרויקטים שצוינו לעיל הינם במסלול פינוי בינוי הדורש תהליכים ארוכים יותר ותב"ע נקודתית ובהם הוודאות בהיקף הזכויות הינה קטנה יותר ונתונה לשיקול דעת הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, במרבית הסכמי הדיירים שנחתמו בקשר עם הפרויקטים של ההתחדשות העירונית ישנם, כמקובל בהסכמים מסוג זה, סעיפים המגבילים העברת שליטה (מעל 49% מהון מניות חברות הפרויקטים). כמפורט לעיל, המוכר מוכר לחברה 50% ממניות סינקו ובהתאם את זכויותיו וחובותיו על פי ההסכמים האלו, באופן שיביא לשליטה משותפת של החברה והמוכר בסינקו והפרויקטים, אולם כאמור לעיל השלמת הסכם המכר כפופה לתנאים מתלים, ביניהם הסכמת הדיירים (כאשר לחברה הזכות לוותר על התקיימות תנאי זה או אחר). בנוסף, כוללים הסכמי הדיירים תנאים מתלים אשר נדרשים להתקיים עד למועדים שנקבעו בהסכמי הדיירים, כאשר למיטב ידיעת החברה, רק חלק מאותם המועדים הושלמו כך שעל פי לשון ההסכמים האמורים, לדיירים קיימת הזכות לבטלם¹⁶. בנוסף, בהתאם להוראות הדין, בפרויקט פינוי בינוי רשאים בעלי הדירות לבטל את ההתקשרות בנסיבות שבהן היזם לא התקשר בהסכם עם שיעור מסוים מבעלי הדירות ו/או לא הגיש תכנית מפורטת בתוך התקופה הקבועה בחוק, אשר ביחס לחלק מהפרויקטים חלפה זה מכבר. במקרה בו בוטלה ההתקשרות מול היזם בנסיבות כאמור לעיל, יהא היזם זכאי לתשלום מבעלי הזכויות בהתאם להוראות שנקבעו. יצוין כי נכון למועד זה בחלק מהפרויקטים טרם הגיע המועד הקובע הימנו נבדקת עמידת סינקו בתנאים המתלים, כאשר בחלק מהפרויקטים המועד הקובע הימנו נבדקת עמידת סינקו ו/או חברת הפרויקט (באשר לשיעור חתימות) התקיים לאחר המועד החוזי שצוין לכך, אולם לפי מצגי המוכר - לא נתקבלה הודעה מהדיירים ביחס לביטול/טענות כלשהן. לאור כך אין באפשרות החברה לדעת באיזה מהפרויקטים חלף המועד להתקיימות התנאים המתלים. עם זאת, לאור ניסיונה הרב של החברה בתחום יזום הנדל"ן וחוסנה הפיננסי, החברה מעריכה (על אף שמטבע הדברים אין כל וודאות כי תממשנה הערכות החברה בנושא, בוודאי שלא ביחס לכלל הפרויקטים) כי החברה והמוכר יוכלו במקרים הרלבנטיים לקבל את הסכמת נציגות הדיירים ו/או הדיירים (בהתאם למפורט בהסכמים אלו) להארכת המועדים הקבועים בהסכמים שנחתמו כך שיוותרו בתוקף וזאת על אף הנאמר לעיל.

¹⁶ יצוין כי למיטב ידיעת החברה, השותף וחברות הפרויקטים פועלים לקידום הליכי התכנון בפרויקטים ועיכוב בעמידה במועדים הקבועים להתקיימות התנאים המתלים הינם תופעה שכיחה בתחום זה. כמו כן, יצוין כי לא התקבלו אצל השותף ובחברות הפרויקטים הודעות בהתייחס לאיחורים כאמור.