



רבע כחול נדל"ן בע"מ

5 באפריל 2020

לכבוד

הבורסה לניירות ערך בת"א בע"מ
www.tase.co.il

לכבוד

רשות ניירות ערך
www.isa.gov.il

הנדון : הודעה על כוונה לגייס חוב

1. רבע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") מתכבדת להודיע כי היא בוחנת אפשרות להרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז')¹ של החברה ("הרחבת הסדרה" ו-"אגרות החוב", בהתאמה) על פי דוח הצעת מדף שעתידה לפרסם החברה, ככל שתפרסם, מכח תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 1 בינואר 2020 (להלן: "תשקיף המדף"), בהיקף כולל של עד כ- 200 מיליון ש"ח ערך נקוב.
 2. הנפקת אגרות החוב (סדרה ז') כפופה לקבלת דוחות דירוג מתאימים מחברות דירוג. דוחות הדירוג יפורסמו על ידי החברה עם קבלתם.
 3. לצורך הבטחת קיומן של כל התחייבויות החברה על פי סדרת אגרות החוב, לאחר הרחבת הסדרה, ובכפוף להרחבתה, תשעבד החברה מספר נכסי מקרקעין אשר השווי הבטוחתי שלהם, בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים הקיימים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של סדרת אגרות החוב, לאחר הרחבת הסדרה (להלן: "הנכסים הנוספים"). הנכסים שישועבדו מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש. תיאור הנכסים הנוספים שיכול וישועבדו על ידי החברה נכלל בטיוטת התוספת לשטר הנאמנות כמפורט להלן.
 4. בהתאם לשטר הנאמנות, דירקטוריון החברה אישר כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים דומה או לא שונה באופן מהותי ובכל מקרה אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים הקיימים בסדרה, לפני הרחבתה.
 5. לאור זאת, מצורפים המסמכים הבאים:
- 5.1. טיוטת תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות לאגרות החוב בקשר עם הרחבת בסדרה.

¹ אגרות החוב (סדרה ז') הונפקו לראשונה על פי דוח הצעת מדף מיום 5 באפריל 2017 (מס' אסמכתא: 2017-01-030802). החברה התקשרה עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ כנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') הנאמן בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 5 באפריל 2017 בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "שטר הנאמנות").

- 5.2. נספחי גילוי בקשר עם הנכס בבאר טוביה, הנכס בויצמן, רעננה, בהתאם לגילוי הנדרש בדבר נכס נדל"ן להשקעה מהותי מאוד, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, ביחס לכל אחד משני הנכסים כאמור שיכול וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב.
- 5.3. הערכות שווי של הנכס בבאר טוביה, הנכס בויצמן, רעננה ליום 31 בדצמבר 2019.
- 5.4. נספח גילוי אודות הנכס בנס ציונה אשר השווי ההוגן שלו, נכון ליום 1 בדצמבר 2019, צפוי להיות גבוה מעשרה אחוזים מסך אגרות החוב (סדרה ז') לאחר ההרחבה הצפויה, ויכול וישועבד לטובת מחזיקי אגרות החוב, והערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019.
- 5.5. נספח גילוי מצרפי אודות הנכסים הנוספים שיכול וישועבדו לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), אשר השווי ההוגן של כל אחד מהם, נכון ליום 31 בדצמבר 2019, צפוי להיות נמוך מעשרה אחוזים מסך אגרות החוב (סדרה ז') לאחר ההרחבה הצפויה.
6. יובהר כי טיטות המסמכים המצורפות לדוח מידי זה הינן בגדר טיטות בלבד ועשויות להשתנות, וכי נוסחם המחייב (לרבות בקשר עם פרטי הנכסים הנוספים שיכול ויועמדו כבטוחות) הוא זה שיפורסם לאחר קבלת ההיתרים הנדרשים על פי דין לפרסום דוח הצעת המדף.
7. למען הסר ספק, החברה מבהירה ומדגישה כי מבנה ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו והרחבת הסדרה, ככל שתבוצע, תהיה בתנאים שייקבעו על-ידי דירקטוריון החברה ואשר יפורטו בדוח הצעת המדף שיפורסם מכח תשקיף המדף. הרחבת סדרת אגרות החוב, אם וככל שתבוצע, תהא בדרך של הצעה אחידה, במכרז על מחיר היחידה.
8. אין באמור לעיל כדי להוות אינדיקציה או ליצור התחייבות כלשהי מצד החברה לביצוע ההנפקה. ביצוע ההנפקה ופרסום דוח הצעת המדף כפופים לקבלת כל האישורים הנדרשים על-פי דין ובין היתר, לאישור דירקטוריון החברה, לאישור חברות הדירוג, להיתר רשות ניירות ערך לפרסום דוח הצעת המדף, ולאישור הבורסה לניירות ערך בתל-אביב בע"מ לרישום אגרות החוב למסחר בה.
9. אין באמור בדיווח זה בכדי להוות משום הצעה לציבור או הזמנה לרכישת ניירות ערך.

בכבוד רב,

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

על ידי מר מוטי בן משה, יו"ר הדירקטוריון

טיוטה מיום 5 באפריל 2020 - ההנפקה ותנאיה טרם נקבעו סופית וייתכנו שינויים בהתחייבות בקשר עם שטר הנאמנות כפי שתיכלל בפועל בדוח הצעת המדף. ההנפקה כפופה לקבלת אישורים על פי דין ובכלל זה אישור רשות ניירות ערך והבורסה לניירות ערך. אין לרכוש או להתחייב לרכוש ניירות ערך על פי טיוטה זו.

התחייבות רבוע כחול נדל"ן בע"מ (להלן: "החברה") בהמשך לשטר נאמנות מיום 5 באפריל 2017

- והואיל:** וביום 31 במאי 2016 פרסמה החברה תשקיף מדף, מכוחו פרסמה החברה דו"ח הצעת מדף ביום 5 באפריל 2017 (להלן: "דוח הצעת המדף"), שמכוחו הנפיקה החברה לראשונה את אגרות החוב (סדרה ז);
- והואיל:** והחברה התקשרה עם הרמטיק נאמנות (1975) בע"מ (להלן: "הנאמן"), כנאמן של אגרות החוב (סדרה ז') בשטר נאמנות אשר נחתם ביום 5 באפריל 2017 (להלן: "שטר הנאמנות") בקשר עם תנאי אגרות החוב (סדרה ז');
- והואיל:** ולחברה תשקיף מדף נושא תאריך 1 בינואר 2020 (להלן: "תשקיף המדף");
- והואיל:** וברצון החברה לפרסם דוח הצעת מדף מכח תשקיף המדף במסגרתו יונפקו אגרות החוב (סדרה ז') נוספות של החברה בדרך של הרחבת סדרת אגרות החוב (סדרה ז') (להלן: "הרחבת הסדרה") ולשם כך, להעמיד בטוחה נוספת לטובת מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'), ובמסגרת זו, לשעבד את זכויותיה הנכסיות כפי שיפורטו להלן (להלן: "הנכסים הנוספים") והכל כמפורט בתוספת מס' 1 זו;
- והואיל:** וביום ____ באפריל 2020, פרסמה החברה דוח מידיי הכולל מידע עדכני אודות הנכסים הנוספים, לרבות טיב זכויותיה המשפטיות של החברה בנכסים הנוספים והערכות שווי לחלק מהנכסים הנוספים ככל שנדרש (להלן: "מועד פרסום המידע בדבר הנכסים הנוספים"), לרבות אישור דירקטוריון החברה כי רמת הסיכון של הנכסים הנוספים אינה גבוהה באופן מהותי מזו של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה;
- והואיל:** ובמסגרת הרחבת הסדרה החברה מתחייבת כלפי מחזיקי אגרות החוב בנוסף להתחייבויותיה על פי הוראות שטר הנאמנות והכל כמפורט להלן:

לפיכך הוצהר, הותנה והוסכם כדלהלן:

1. **מבוא פרשנות והגדרות**
 - 1.1. המבוא דלעיל מהווה חלק בלתי נפרד מתוספת מס' 1 זו.
 - 1.2. התחייבות החברה שבמסמך זה מהווה תוספת מס' 1 לשטר הנאמנות ועם חתימתה על ידי החברה תהווה תוספת מס' 1 זו חלק בלתי נפרד משטר הנאמנות, וכל מונחיה של תוספת מס' 1 זו יפורשו כמשמעותם בשטר הנאמנות, לפי העניין, אלא אם כן נאמר אחרת בתוספת מס' 1 זו.
 - 1.3. פרט לאמור במפורש בתוספת מס' 1 זו, לא יחול כל שינוי ביתר הוראות שטר הנאמנות, וכל הוראות שטר הנאמנות תעמודנה בתוקפן אלא אם נאמר במפורש אחרת בתוספת מס' 1 זו.
 - 1.4. הוראות תוספת מס' 1 זו באות להוסיף על הוראות שטר הנאמנות ולא לגרוע ממנו ובכל מקרה של סתירה בין הוראות תוספת מס' 1 זו לבין הוראות שטר הנאמנות, תגברנה הוראות שטר הנאמנות. את שטר הנאמנות ואת תוספת מס' 1 זו ייקראו כמשלימים האחד את השני (במקשה אחת).
2. לאחר סעיף 7.1.1.1.12 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.1.1.1.13 – 7.1.1.1.26 כדלקמן:

7.1.1.1.13 הנכס בקרית אונו

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כתתי חלקות 3 ו-4 בחלקה 24 בגוש 6495 ברחוב הרצל 53, שכונת גבעת ברכה, קרית אונו (להלן: **"הנכס בקרית אונו"**). תת חלקה 3 הינה יחידה בשטח רשום של 72 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף) המשמשת למסחר, ומהווה חלק ממבנה חד קומתי. תת חלקה 4 הינה יחידה בשטח רשום של 28 מ"ר (בתוספת חלקים ברכוש המשותף) המשמשת למחסן ומהווה גם היא חלק ממבנה קרקע של מבנה חד קומתי. לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בקרית אונו לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 5.6.2045 וזאת על פי חוזה חכירה מיום 8.5.2000 עם רשות מקרקעי ישראל.

הנכס בקרית אונו מושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית אונו אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף¹ ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית אונו;
3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית אונו כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית אונו מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, השימוש שנעשה ע"י השוכר בנכס בקרית אונו הינו למשרדים. השימוש לפי היתר הבנייה הינו למסחר. לפי הסכם השכירות במידה ויידרש היתר לשימוש חורג או היטל השבחה בגין השימוש, באחריות השוכר להסדיר ולשאת בכל התשלומים.

7.1.1.14 הנכס בשיכון ותיקים, רעננה

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 122 בגוש 7655 בקרן רחובות ההסתדרות ורח' אליעזר יפה, רעננה. הנכס האמור מהווה קרקע בשטח רשום של 824 מ"ר עליהם בנוי מבנה חד קומתי בשטח בנוי של כ- 323 מ"ר (להלן: **"הנכס ברעננה ותיקים"**). לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים לתקופה בת 49 שנים אשר מסתיימת ביום 31.3.2047, זאת על פי חוזה חכירה מיום 31.8.2011 אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס ברעננה ותיקים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;
2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס ברעננה ותיקים;

1 בהתאם לסעיף 244(א)(2) לחוק חדלות פירעון ושיקום כלכלי, התשע"ח-2018, נושה המובטח בשעבוד צף רשאי להיפרע את החוב המובטח מנכסי השעבוד הצף בסכום שלא יעלה על 75% מהתמורה שהתקבלה ממימוש נכסי השעבוד הצף. האמור הינו גם ביחס לסעיפים 14.1.1.1.15, 15.1.1.1.16, 16.1.1.1.17, 17.1.1.1.18, 18.1.1.1.19, 19.1.1.1.20, 20.1.1.1.21, 21.1.1.1.22, 22.1.1.1.23, 23.1.1.1.24, 24.1.1.1.25, 25.1.1.1.26 ו-26.1.1.1.27. אין באמור כדי לגרוע מהוראות סעיף 7.2 לשטר הנאמנות בדבר השווי הבטוחתי של הנכסים המושעבדים.

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס ברעננה ותיקים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים מבהירה החברה כדלקמן :

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס ברעננה ותיקים מושכר במלואו למגה קמעונאות בע"מ, חברה בבעלות מלאה (בעקיפין) של יינות ביתן בע"מ (להלן: "מגה") לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.
2. שטח הקרקע הרשום – 824 מ"ר, אינו משקף הפקעה של כ- 39 מ"ר לדרך שבוצעה בפועל אך טרם נרשמה בפנקסי המקרקעין. שטח הקרקע לאחר ההפקעה הינו כ- 785 מ"ר (להלן: "ההפקעה").

7.1.1.15 הנכס במגדלי כרמל, חיפה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחת חלקה 121, בחלקה 80, בגוש 10870, ברחוב חנה סנש 20, חיפה. הנכס האמור הינו יחידה בשטח רשום של 522 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף): המשמשת לסופרמרקט (להלן: "הנכס במגדלי כרמל, חיפה"). הנכס במגדלי כרמל, חיפה מהווה חלק מקומת הקרקע באגף המחובר בין שני מגדלי מגורים.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס במגדלי כרמל, חיפה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס במגדלי כרמל, חיפה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס במגדלי כרמל, חיפה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס במגדלי כרמל, חיפה מבהירה החברה כי:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס במגדלי כרמל, חיפה מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקונו ותוספותיו;

7.1.1.16 הנכס בהרצליה נוף ים

א. זכות חכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 268 בגוש 6670, בפינת הרחובות הנשיא יצחק בן צבי ורחוב שער הים, שכונת "נוף ים", הרצליה. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 830 מ"ר, עליה בנויה יחידה מסחרית המשמשת לסופרמרקט (להלן: "הנכס בהרצליה, נוף ים"). לחברה זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בהרצליה, נוף ים לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 31.3.2053 וזאת על פי חוזה חכירה מיום 27.5.2009 אשר נחתם עם רשות מקרקעי ישראל.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בהרצליה, נוף ים אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בהרצליה, נוף ים;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בהרצליה, נוף ים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בהרצליה, נוף ים מבהירה החברה כדלקמן:

2 בסעיף 7.2 לתקנון הבית המשותף ישנה טעות סופר. לפי הסעיף הנ"ל, קיימות הוראות לעניין פריקה וטעינה אשר מתייחסות לשטחים המסומנים באותיות "קלט" ו- "קמ", אולם הוראות אלו אמורות להתייחס לשטחים המסומנים באותיות "קעט" ו- "קעט" המוצמדים לנכס במגדלי כרמל, חיפה. החברה תפעל לתיקון טעות הסופר. לצורך תיקון טעות הסופר כאמור, הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך תיקון תקנון הבית המשותף של הנכס במגדלי כרמל, חיפה, ובלבד שזכויות מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') מכח המשכנתא אשר תירשם לטובת הנאמן לא תיפגענה.

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 7.1.1993 לפי שטר מס' 386/1993/1³;

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בהרצליה, נוף ים מושכר במלואו למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תוספותיו ותיקוניו;

7.1.1.1.17 הנכס בנס ציונה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנס הידוע כתת חלקה 1, בחלקה 269, בגוש 3845, ברחוב האירוסים, נס ציונה. הנכס האמור הינו בשטח רשום של 2,212 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) (להלן: "**הנכס בנס ציונה**"). הנכס בנס ציונה משמש לסופרמרקט והוא מהווה חלק ממבנה מסחרי דו קומתי. הנכס בנס ציונה מושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנס ציונה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנס ציונה;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנס ציונה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בנס ציונה מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה, בהתאם לשטר מס' 13316/1997/1 לפי בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.1997. יצוין, כי ההערה הנ"ל מתייחסת לאי התאמת המבנה להיתר הבניה שניתן לו.

למיטב ידיעת החברה (בין היתר לאור העובדה כי הבעלות בנס ציונה הועברה בשנים האחרונות ולשם כך נדרש וניתן אישור הועדה המקומית), אי התאמת המבנה בגינה נרשמה ההערה הנזכרת לעיל, הוסדרה זה מכבר.

7.1.1.1.18 הנכס בבאר טוביה

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ח.פ. 514070952, חברת בת בבעלות מלאה של החברה (להלן: "**חברת הבת**") בנס הידוע כחלקות 67 ו-70, בגוש 312, ברחוב קציר, אוזה"ת באר טוביה. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 74,401 מ"ר עליה בנוי מבנה לשימוש לוגיסטיקה (להלן: "**הנכס בבאר טוביה**").

ב. חברת הבת תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של חברת הבת בנס בבאר טוביה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

³ הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמה על הנכס בהרצליה, נוף ים על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. הבניה של הנכס בהרצליה הושלמה והנכס מאוכלס.

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבאר טוביה ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות חברת הבת לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבאר טוביה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בבאר טוביה מבהירה החברה כדלקמן :

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלה בסכום לפי שטר מס' 10941/2015/2 מיום 8.3.2015 על זכויות הבעלות של חברת הבת בנכס בבאר טוביה וכן רשומים שעבודים מס' 1 ו-2 לטובת בנק הפועלים בע"מ בספרי רשם החברות של חברת הבת ; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים בסעיף (ג)(1) זה או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבאר טוביה מושכר במלואו לקבוצת בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ, חברת בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול בע"מ, אשר הינה בעלת השליטה בחברה (להלן : "אלון רבוע כחול"), לפי הסכם מיום 1.4.2008 על תוספותיו ותיקוניו.

7.1.1.1.19 הנכס בויצמן, רעננה

א. זכות בעלות הרשומה על שם החברה (50,000/100,000 חלקים בלתי מסוימים) במקרקעין הידועים כחלקה 167, בגוש 7657 (להלן בס"ק זה : "המקרקעין"), ברח' ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה. המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 11,059 מ"ר, עליהם בנוי מבנה בשטח של כ- 49,471 מ"ר (כולל שטחים תת קרקעיים) (להלן : "הנכס בויצמן, רעננה").

ב. החברה תיצור ותרושום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בויצמן, רעננה אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תרשם במרשמי רשם החברות ;

בהתאם לאמור בהסכם השיתוף כהגדרתו וכמפורט בסעיף 7.9.16 להלן, הנאמן מתחייב לחתום על מכתב החרגה המחריג את חלקה של הראל (כהגדרתה להלן) במקרקעין מהמשכנתא הרשומה לטובת הנאמן, והמבהיר כי המשכנתא לטובת הנאמן הינה על חלק החברה במקרקעין בלבד.

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.16 להלן) ;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בויצמן, רעננה ;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בויצמן, רעננה כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בויצמן, רעננה מבהירה החברה כדלקמן :

1. יתרת הזכויות במקרקעין (50,000/100,000 חלקים בלתי מסוימים) הינם בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה

לניהול קופות גמל בע"מ ו-אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן: ביחד יקראו: "הראל"). בעניין זה יצוין כי בהתאם להודעת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ (להלן: "דקלה"), מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ ומשום כך יש לתקן גם את הרישום בפנקסי המקרקעין. במקרה שתידרש, תינתן הסכמה של הנאמן לתיקון הרישום בפנקסי המקרקעין כאמור.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הראל לפי שטר מספר 9451/2015/1000 מיום 8.3.2015 על זכות הבעלות של החברה בנכס בויצמן, רעננה וכן רשומים שעבודים מס' 9, 10 ו-11 לטובת הראל בספרי רשם החברות של החברה; יצירת ורישום השעבודים האמורים בסעיף (ב) לעיל יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים בסעיף (ג)(2) זה או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

3. רשומה הערת אזהרה על הימנעות מעשיית עסקה, בהתאם לשטר מס' 9451/2015/1001 מיום 8.3.2015, וזאת על פי הוראות הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.16 להלן).

4. לפרטים בדבר הסכם השיתוף בנכס בויצמן, רעננה, ראו סעיף 7.9.16 להלן.

7.1.1.1.20 הנכס בכפר שלם, תל אביב

א. זכות בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בחלק מהמקרקעין (7/10 חלקים בלתי מסוימים) הידועים כחלקה 81, בגוש 7244 ברחוב סנפיר 10, מרכז מסחרי בשכונת נווה חן, תל אביב. הנכס האמור הינו יחידה בשטח כולל של כ- 675 מ"ר (להלן: "הנכס בכפר שלם"). הנכס בכפר שלם מצוי בקומת קרקע של מבנה מסחרי ומשמש לסופרמרקט.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות הבעלות הרשומות של החברה בנכס בכפר שלם אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה על פי הסכם השיתוף (כהגדרתו בסעיף 7.9.17 להלן);

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בכפר שלם;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין בנכס בכפר שלם כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בכפר שלם מבהירה החברה כדלקמן:

1. לפרטים בדבר הסכם השיתוף ראו סעיף 7.9.17 להלן.

2. בפנקס הזכויות רשומה זיקת הנאה לטובת הציבור, בהתאם לשטר מס' 7619/1982/100 מיום 6.5.1982. יצוין, כי בתיאור הזיקה על פי נסח הרישום, זיקת ההנאה הינה בגישה ומעבר ברגל וברכב ולצורכי כלי רכב לטובת חלקה 44 בגוש 7244;

3. נכון למועד תוספת מס' 1 זו הנכס בכפר שלם מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

7.1.1.1.21 הנכס בקרית שלום, תל אביב

א. זכות החכירה הרשומה בפנקסי המקרקעין על שם החברה בנכס הידוע כחלקה 19 בגוש 6982, ברחוב ישראל גורי 44, שכונת קרית שלום, תל אביב. הנכס האמור הינו קרקע בשטח רשום של 768 מ"ר, עליה בנויה יחידה המשמשת לסופרמרקט, בשטח בנוי של כ- 265 מ"ר (להלן: "**הנכס בקרית שלום**"). מטרת החכירה של הנכס בקרית שלום הינה למבנה מסחר. לחברה זכות חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 31.3.2044, וזאת על פי חוזה חכירה מיום 4.3.2002 עם רשות מקרקעי ישראל. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בקרית שלום מושכר במלואו לשוכר יחיד.

ב. החברה תיצור ותרשום לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של החברה בנכס בקרית שלום אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בקרית שלום ;

3. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בקרית שלום כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות.

ג. בקשר עם הנכס בקרית שלום מבהירה החברה כדלקמן :

1. החברה פועלת לרכוש את זכויות הבעלות בנכס בקרית שלום. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות הבעלות בנכס בקרית שלום על שמה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום זכות הבעלות על שם החברה ובלבד שבד בבד עם רישום זכות הבעלות על שם החברה תירשם משכנתא מדרגה ראשונה על זכות הבעלות של החברה.

7.1.1.1.22 הנכס בנצרת עילית

א. זכות חכירה רשומה בפנקסי המקרקעין על שם אלון רבוע כחול, בנכס הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 22 בגוש 17750, ברחוב עטרה פינת רח' יקינטון, נצרת עילית (להלן: "**הנכס בנצרת עילית**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת בקשר עם הנכס בנצרת עילית לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 24.10.2042 וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים, וזאת על פי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כחוכרת של הנכס בנצרת עילית.

שטח הנכס בנצרת עילית הינו 1,267.45 מ"ר (בתוספת הצמדות וחלקים ברכוש המשותף) בקומת קרקע של מבנה מסחרי. הנכס בנצרת עילית משמש לסופרמרקט.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') :

1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויותיה של אלון רבוע כחול ישראל בנכס בנצרת עילית אשר תירשם בפנקסי המקרקעין, ובנוסף תירשם במרשמי רשם החברות ;

2. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בנצרת עילית אשר תירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בנצרת עילית;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בנצרת עילית כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס בנצרת עילית על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בנצרת עילית ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה.

ג. בקשר עם הנכס בנצרת עילית מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הבתים המשותפים רשומה הערה בדבר אתר עתיקות לפי שטר מס' 27529/2017/2 מיום 6.9.2017.

2. נכון למועד חתימת תוספת מס' 1 זו, הנכס בנצרת עילית מושכר לשני שוכרים שונים בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

7.1.1.1.23 הנכס בבת גלים, חיפה

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת לפי חוזה חכירה מיום 18.3.2001, בנכס הידוע כחלקה 29, בגוש 10817, ברחוב העלייה השנייה, שכונת בת גלים, חיפה (להלן: "**הנכס בבת גלים**"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שמסתיימת ביום 21.2.2044, וזאת על פי חוזה חכירה עם רשות מקרקעי ישראל. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה בנכס בבת גלים.

הנכס בבת גלים הינו בשטח של כ- 1,640 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה) ומהווה שתי יחידות. האחת משמשת לסופרמרקט והשנייה יחידה מסחרית נוספת. היחידות ממוקמות במבנה מרכז מסחרי המהווה חלק ממתחם הכולל בנוסף גם בנייני מגורים בבנייה רוויה.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס בבת גלים אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

4 הערת אזהרה בדבר אתר עתיקות נרשמה על הנכס בנצרת עילית, על מנת להודיע כי ייתכן ובמהלך בניית הפרויקט יתגלו במקרקעין עתיקות. במקרה בו יתגלו עתיקות כאמור יידרשו לפעול בהתאם לחוק העתיקות, תשל"ח-1978. הבניה של הנכס נצרת עילית הושלמה והנכס מאוכלס.

5 על פי אישור הזכויות מאת רשות מקרקעי ישראל הנכס בבת גלים בנוי על חלקה 29 בגוש 10817. בהתאם לשומת המקרקעין של הנכס בבת גלים ליום 30.9.2019 שנמסרה לחברה ועל פי אישור זכויות מאת דיור ופיתוח כהגדרתה להלן, הנכס בבת גלים בנוי גם על חלקות 30 ו-31 בגוש 10817 ואלון רבוע כחול רשומה כבעלת זכויות החכירה בשלוש החלקות האמורות במרשמי דיור ופיתוח.

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בבת גלים אשר ירשם במרשמי רשם החברות;
 3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבת גלים;
 4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבת גלים כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;
 5. החברה ו/או אלון רבוע כחול יגרמו לכך שתינתן על ידי החברה המשכנתא, דיור ופיתוח חברה לבנין בע"מ (להלן: "דיור ופיתוח") התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי דיור ופיתוח המשמשת כחברה משכנתא. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתא בספרי רשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן;
 6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום הזכויות בנכס בבת גלים על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.
- הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בבת גלים ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה, ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל בחברה המשכנתא נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מדיור ופיתוח המשמשת כחברה משכנתא לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.
- ג. בקשר עם הנכס בבת גלים מבהירה החברה כדלקמן:
1. ביחס לחלקות 29, 30 ו- 31 בגוש 10817 בפנקס הזכויות רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשי"ל – 1969, לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה עיריית חיפה, בהתאם לשטר מס' 30040/1997/1 מיום 15.8.1997. יצוין כי ההערה הני"ל רשומה על המקרקעין בכללותם ומתייחסת לשימוש המותר במרתף אשר אמור להירשם כרכוש משותף של כל רוכשי הדירות במבנה ושימוש פעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד ולמיטב ידיעתה אינה מתייחסת לנכס בבת גלים;
 2. ביחס לחלקה 31 בגוש 10817 מובהר בזאת כי בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעת חלק מהחלקה לפי סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור), 1943 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בהתאם לשטר מס' 4486/2016/5 מיום 26.1.2016.
 - למיטב ידיעת החברה מדובר על הפקעת רצועת קרקע בתחום חלקה 31 המסומנת כ"דרך מוצעת" בהתאם לתב"ע חפ/במ/1949. רצועת הקרקע אינה נכללת בתחום המגרש בתחומו מצוי המרכז המסחרי בו מצוי הנכס בבת גלים.
 3. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבת גלים מושכר למגה לפי הסכם מיום 13.8.2006 על תיקוניו ותוספותיו, וכן לשוכר נוסף בשכירות חופשית בלתי מוגנת.

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת על פי חוזה חכירה מיום 31.5.2001 עם המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי בנכס הידוע כמגרש מס' 27 על פי תכנית 426/3/2, ברחוב בבא סאלי 22-24, בית"ר עילית (להלן: "הנכס בבית"ר עילית"). לאלון רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה בת 49 שנים שמסתיימת ביום 9.11.2046, וכן זכות להארכת תקופת החכירה לתקופה נוספת בת 49 שנים.

הנכס בבית"ר עילית הינו יחידה המשמשת לסופרמרקט בשטח של כ- 961.5 מ"ר (בתוספת הצמדות כמפורט בחוזה החכירה) בקומת הקרקע של מבנה משולב מסחר ומגורים.

בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון לבין החברה, לחברה זכות חוזית לחכירה של הנכס בבית"ר עילית.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס בבית"ר עילית אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס בבית"ר עילית אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס בבית"ר עילית;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בבית"ר עילית כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול יגרמו לכך שתינתן ע"י החברה המשכנת ב. יאיר חברה קבלנית לעבודות בניה 1988 בע"מ (להלן: "ב. יאיר") התחייבות לרישום משכנתה מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת הנאמן, בכפוף לנהלי ב. יאיר המשמשת כחברה משכנת. מובהר כי לא תירשם התחייבות לרישום משכנתה בספרי המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.

6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכויות בנכס בבית"ר עילית על שם אלון רבוע כחול או על שם החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים הרשומים על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בבית"ר עילית ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל אצל ב. יאיר כחברה המשכנת יימסרו לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מב. יאיר לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות

6 בחוזה החכירה הזיהוי של המגרש הינו לפי תוכנית מספר 426/3/2, אולם בהתאם לשומת המקרקעין של הנכס בבית"ר עילית ליום 30.9.2019 שנמסרה לחברה נפלה טעות סופר במספר התוכנית בחוזה החכירה ומספר התוכנית הינו מ/426/1/3/2

לרישום משכנתא כאמור לעיל. מובהר כי לא תינתן התחייבות לרישום משכנתא מאת המנהל האזרחי – אזור יהודה ושומרון, הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי.

ג. בקשר עם הנכס בבית"ר עילית מבהירה החברה כדלקמן:

1. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בבית"ר עילית מושכר במלואו בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

7.1.1.1.25 הנכס בשכונה ג', אשדוד

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כבעלים של נכס הידוע כחלק מחלקה 104 בגוש 2462, שדרות הפלמ"ח 20, אשדוד על פי הסכם רכישה אשר נחתם בין אלון רבוע כחול לבין עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ ביום 15.7.1996 (להלן: "**הנכס באשדוד**"). נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס באשדוד רשום בספרי חברת עיוש רפאל יזמות (1993) בע"מ באמצעות משרד פיינטוך, מגאל ושות' משרד עורכי דין (להלן: "**עיוש יזמות**"), המשמשת כחברה משכנת. בהתאם להסכם מיום 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם כבעלים של הנכס באשדוד.

הנכס באשדוד הינו חלק ממבנה ביעוד מסחרי המשמש לסופרמרקט, בשטח של כ- 935 מ"ר, ומושכר בשכירות חופשית בלתי מוגנת לשוכר יחיד.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול בנכס באשדוד לרבות מכוח הסכם מכר מיום 15.7.1996 במסגרתו מכרה עיוש יזמות לאלון רבוע כחול את הנכס באשדוד ולרבות מלוא זכויותיה בקשר עם שעבוד עיוש (כהגדרתו להלן), אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס באשדוד אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת הפירות הנובעים מהנכס באשדוד;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס באשדוד כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול תגרום לכך שתינתן על ידי החברה המשכנת – עיוש יזמות, התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן;

החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום זכות הבעלות בנכס באשדוד על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות. הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס באשדוד ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה ובמקרה בו הרישום עדיין מתנהל בחברה המשכנת נמסרה לנאמן התחייבות לרישום

משכנתא מהחברה המשכנת עיוש יזמות לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד
על רישום ההתחייבות האמורה.

ג. בקשר עם הנכס באשדוד מבהירה החברה כי הנכס טרם נרשם בפנקסי המקרקעין,
ואולם מנסח הרישום עולה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת אלון רבוע כחול (בשמה
הקודם: רבוע כחול ישראל בע"מ) על חלקה 104 בגוש 2462, בהתאם לשטר
מס' 36912/2011/1590 מיום 11.8.2011.

יצוין כי ההערה הנ"ל נרשמה בגין הסכם מכר מיום 15.7.1996 במסגרתו
מכרה עיוש יזמות לאלון רבוע כחול את הנכס באשדוד.

2. בפנקס הזכויות רשומה הערת אזהרה לטובת אלון רבוע כחול (בשמה
הקודם: רבוע כחול ישראל בע"מ) על חלקה 104 בגוש 2462, בהתאם לשטר
מס' 36912/2011/1591 מיום 11.8.2011.

יצוין כי ההערה הנ"ל נרשמה בגין הסכם שעבוד זכויות במסגרתו שיעבדה
עיוש יזמות את זכויותיה בנכס באשדוד בשעבוד ראשון ללא הגבלה בסכום
לאלון רבוע כחול ("שעבוד עיוש").

3. בפנקס הזכויות רשומה זיקת הנאה לפיה חלקה 104 בגוש 2462 הינה חלקה
נהנית מזכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב לאיזור הפריקה והחניה התפעולית
במפלס הקרקע בלבד, בשטח של 619 מ"ר בתנאים המפורטים בשטר מס'
36912/2011/24 מיום 11.8.2011.

7.1.1.1.26 הנכס ברון, כפר סבא

א. זכות אלון רבוע כחול להירשם כחוכרת בנכס הידוע כחלק מחלקה 184 בגוש 6431,
צומת הרחובות בן יהודה, טשרניחובסקי ורחוב י. כהן, כפר סבא לפי חוזה חכירה
מיום 23.7.1997 עם רשות מקרקעי ישראל (להלן: "**הנכס בכפר סבא, רון**"). לאלון
רבוע כחול זכות חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים שמסתיימת ביום 22.5.2028
וזכות להארכת תקופת החכירה לתקופת חכירה נוספת של 49 שנים. בהתאם
להסכם 2.4.2006 בין אלון רבוע כחול לבין החברה, לחברה זכות חוזית להירשם
כחוכרת של הנכס בכפר סבא, רון.

הנכס בכפר סבא, רון הינו חלק ממבנה ביעוד מסחרי המשמש לסופרמרקט, בשטח
של כ- 1,125 מ"ר.

ב. אלון רבוע כחול וכן החברה, ייצרו וירשמו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב
(סדרה ז'):

1. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות אלון רבוע כחול
בנכס בכפר סבא, רון אשר יירשם במרשמי רשם החברות;

2. שעבוד קבוע מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום על מלוא הזכויות החוזיות
של החברה לפי הסכם מיום 2.4.2006 בין החברה לבין אלון רבוע כחול בנכס
בכפר סבא, רון אשר ירשם במרשמי רשם החברות;

3. שעבוד שוטף ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת
הפירות הנובעים מהנכס בכפר סבא, רון;

4. שעבוד קבוע ראשון בדרגה ללא הגבלה בסכום על מלוא זכויות החברה לקבלת
תגמולי ביטוח רכוש בגין הנכס בכפר סבא, רון כמפורט בסעיף 7.3.5 לשטר
הנאמנות;

5. החברה ו/או אלון רבוע כחול, תגרום לכך שתינתן על ידי רשות מקרקעי ישראל התחייבות לרישום משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן בכפוף לנוהלי רשות מקרקעי ישראל;

6. החברה מתחייבת כי בד בבד עם רישום החכירה בנכס בכפר סבא, רון על שם אלון רבוע כחול או החברה בלשכת רישום המקרקעין, תירשם משכנתא בדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום, לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב על הזכויות האמורות.

הנאמן מתחייב בזאת לפעול בהתאם לדרישת החברה ולחתום על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים או מועילים לצורך רישום הזכויות על שם אלון רבוע כחול ו/או החברה ו/או לצורך העברת הזכויות מאלון רבוע כחול לחברה וכן יחתום הנאמן על כל מסמך ו/או אישור שיהיו נחוצים לצורך מחיקת השעבודים ו/או המשכנתאות הרשומות על שם אלון רבוע כחול בגין הנכס בכפר סבא, רון ובלבד שכנגד הסרת השעבודים שנרשמו על אלון רבוע כחול יירשמו או נרשמו שעבודים זהים על ידי החברה, ובמקרה בו טרם נרשמו הזכויות בספרי המקרקעין נמסרה לנאמן התחייבות לרישום משכנתא מרשות מקרקעי ישראל לטובת הנאמן ואישור זכויות המעיד על רישום ההתחייבות האמורה.

ג. בקשר עם הנכס בכפר סבא, רון מבהירה החברה כדלקמן:

1. בפנקס הזכויות רשומה הערה על הפקעה של חלק מחלקה - סעיף 19 לפקודת הקרקעות (רכישה לצורכי ציבור) 1943 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובנייה כפר סבא, רון, בהתאם לשטר מס' 11808/1997/1 מיום 15.5.1997. למיטב ידיעת החברה ההפקעה אינה מתייחסת לזכויות החברה בנכס בכפר סבא, רון.

2. נכון למועד תוספת מס' 1 זו, הנכס בכפר סבא, רון מושכר במלואו למגה לפי הסכם שכירות מיום 23.6.2006 על תיקוניו ותוספותיו.

3. החברה תפעל להאריך את תקופת החכירה כך שבכל התקופה שעד לפירעון המלא של אגרות החוב, יהיה חוזה החכירה בתוקף או שהחברה תרכוש את הבעלות בנכס בכפר סבא, רון. לחלופין, תפעל החברה להחלפת הנכס בנכס מחליף בהתאם לסעיף 7.4 לשטר הנאמנות וזאת ככל שלא תוארך החכירה ו/או תירכשנה זכויות הבעלות בנכס בכפר סבא, רון כאמור עד לתום תקופת החכירה.

מובהר כי, החברה תהא רשאית להאריך את תקופת החכירה בתקופה קצרה מ – 49 שנים, ובלבד שהחכירה תישאר בתוקף או תומר בבעלות כאמור.

3. מובהר, כי החברה אינה מתחייבת לשעבד את כל הנכסים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.13 עד 7.1.1.1.26 לעיל במסגרת הרחבת הסדרה (או בכלל), כי אם מתחייבת לשעבד מספר נכסים אשר השווי הבטוחתי שלהם (כאמור בסעיף 7.2 לשטר הנאמנות), בתוספת לשווי הבטוחתי של הנכסים המשועבדים לפני הרחבת הסדרה, לא יפחת מהערך המתואם של אגרות החוב לאחר הרחבת הסדרה. הנכסים שישועבדו מבין הנכסים הנוספים, יהיו על פי שיקול דעתה של החברה (ללא סדר מסוים), וזאת עד לעמידה בשווי הבטוחתי הנדרש. כלל הנכסים מבין הנכסים המפורטים בסעיפים 7.1.1.1.13 עד 7.1.1.1.26 לעיל אשר ישועבדו לטובת הנאמן עבור מחזיקי אגרות החוב (סדרה ז') בהתאם לאמור בסעיף זה יכללו תחת הגדרת "הנכסים המשועבדים" בשטר הנאמנות.

4. מבלי לגרוע מהאמור בסעיף 7.6.3 לשטר הנאמנות, לא ירשם שעבוד בגין מי מהנכסים הנוספים עד חלוף 30 יום ממועד פרסום המידע בדבר הנכסים הנוספים.

5. לאחר סעיף 7.9.14 לשטר הנאמנות יתווספו סעיפים 7.9.15 – 7.9.17 כדלקמן:

7.9.15 בקשר עם הנכס ברעננה ותיקים, מצהירה ומתחייבת החברה כי ההפקעה (כהגדרתה בסעיף 7.1.1.1.14 לעיל) אינה מגבילה את יצירת ו/או רישום ו/או מימוש המשכנתא ו/או העברת הזכויות בנכס ברעננה ותיקים אגב מימוש וכן לא תידרש הסכמת צד

שלישי כלשהו בקשר עם האמור לעיל. יחד עם זאת מימוש המשכנתא יעשה בכפוף להפקעה כאמור.

7.9.16 בקשר עם הנכס בויצמן, רעננה, ביום 20.1.2013, נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל שהינם בעלים במשותף במקרקעין בחלקים שווים ובלתי מסוימים (כך שהחברה מחזיקה במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין והראל מחזיק במחצית בלתי מסוימת מהזכויות במקרקעין) בנכס בויצמן, רעננה, וביום 10.3.2014 נחתמה תוספת להסכם השיתוף (לעיל ולהלן בסעיף זה ובסעיף 7.1.1.1.19 לעיל: "**הסכם השיתוף**"). בהסכם השיתוף נקבע, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו בנכס בויצמן, רעננה לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שהתקבל אישור מאת בעל השעבוד, כי השעבוד יחול רק על חלקה של החברה בנכס בויצמן, רעננה, וכי חלקה של הראל בנכס בויצמן רעננה מוחרג מהשעבוד. בנוסף, הסכם השיתוף כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים בנכס בויצמן, רעננה (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות מימוש שעבוד), לפיהן, כל אחד מהצדדים רשאי למכור חלקו במקרקעין בכפוף לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, על פי מנגנונים מפורטים הקבועים בהסכם השיתוף והמובאים להלן בקצרה:

א. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובכלל זה בנכס בויצמן, רעננה, (להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעת קניה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובכלל זה בנכס בויצמן, רעננה לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.

ב. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע מזכות הסירוב הראשונה כאמור לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין והנכס בויצמן, רעננה, לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש.

היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: "**התקופה הקובעת**"), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

זכות הסירוב וזכות ההצטרפות לא תחולנה במקרה של העברת זכויות במקרקעין לתאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר או לתאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר או לתאגיד השולט בצד המעביר, ובלבד שהנעבר ייכנס בנעלי המעביר בהסכם השיתוף.

בהתאם לתוספת להסכם השיתוף מיום 10.3.2014, בוצעה חלוקה של המקרקעין למגרשים על פי תשריט שהוסכם בין החברה לבין הראל. במסגרת זו ניתנו זיקות הנאה/זכות מעבר במקרקעין בין המגרשים אשר מופיעים בתשריט כאשר זיקות ההנאה/זכות המעבר טרם נרשמו בפנקס הזכויות.

החברה מצהירה כי אין בתוספת להסכם השיתוף משום שינוי בזכויות החברה בנכס בויצמן, רעננה, כמתואר לעיל.

לאור האמור, ככל והנכס בויצמן, רעננה ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו לרבות זכות הסירוב הראשונה וזכות ההצטרפות וכן בהתאם ובכפוף לתוספת להסכם השיתוף האמורה ולחלוקה על פי התשריט. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

7.9.17 בקשר עם הנכס בכפר שלם, ביום 22.3.1999 נחתם הסכם שיתוף (להלן בסעיף זה: **"הסכם השיתוף"**) בין אלון רבוע כחול (אשר העבירה את הזכויות בנכס בכפר שלם לחברה) לבין ש.י.א.ת (להלן: **"ש.י.א.ת"**) חברה להשקעות בנין ופיתוח בע"מ ובין גראל גושן בע"מ (להלן: **"גושן"**) במסגרתו הוגדר הנכס בכפר שלם והוסדרו היחסים המשפטיים בין אלון רבוע כחול לבין גושן לבין ש.י.א.ת בקשר עם הנכס בכפר שלם. על פי נסח רישום המקרקעין, לגושן וש.י.א.ת אין זכות במקרקעין הידועים כגוש 7244 חלקה 81 עליהם בנוי הנכס בכפר שלם. כמו כן, לא נרשמה הערה בפנקסי המקרקעין על הסכם השיתוף.

החברה מצהירה כי אין בהסכם השיתוף מגבלות בקשר עם יצירת ו/או רישום ו/או מימוש השעבוד, וכי נקבע בו כל צד להסכם השיתוף יהיה רשאי להעביר את זכויותיו בנכס לצד ג' כלשהו ובלבד שהעברת הזכויות, מכל סוג שהוא, תהא כפופה לכך שרוכש הזכויות ייכנס בנעלי החברה בהסכם השיתוף.

לאור האמור, ככל והנכס בכפר שלם, ימומש על ידי הנאמן ו/או מחזיקי אגרות החוב, המימוש ייעשה בכפוף להסכם השיתוף ולזכויות הצדדים לו על פיו. לבקשת החברה, הנאמן יחתום על אישור בדבר הסכמה כאמור במועד החתימה על מסמכי השעבוד.

8. מובהר כי יתר הוראות שטר הנאמנות תחולנה בשינויים המחויבים, ככל ששינויים אלה נדרשים.

לראיה באה החברה על החתום ביום באפריל 2020:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ

אני הח"מ, _____, עו"ד, מאשרת כי שטר נאמנות זה נחתם על ידי _____, וחתימתם בצרף חותמת החברה או שמה המודפס מחייבת את רבוע כחול נדל"ן בע"מ בקשר עם שטר נאמנות זה.

_____, עו"ד

נספח ב'1 - פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בויצמן, רעננה

1. כללי

החברה הינה בעלים של מחצית בלתי מסוימת (מושע) ממקרקעין (50,000/100,000 חלקים) הידועים כחלקה 167, בגוש 7657 ברחוב ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה (להלן בפרק זה: **"המקרקעין"**). יתרת זכויות הבעלות (הבלתי מסוימת- במושע) במקרקעין בבעלות הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל קרנות פנסיה בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ ו- אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ (להלן ביחד יקראו: **"הראל"**), אשר למיטב ידיעת החברה משתייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה. בעניין זה יצוין כי בהתאם להודעה שהחברה קיבלה מאת ב"כ דקלה חברה לביטוח בע"מ (אשר שינתה את שמה לדקלה סוכנות לביטוח כללי בע"מ (להלן: **"דקלה"**)) מוזגה דקלה להראל חברה לביטוח בע"מ. החברה פועלת מול הראל לתיקון הרישום בפנקסי המקרקעין.

המקרקעין האמורים הינם בשטח רשום של 11,059 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה בשטח של כ- 49,471 מ"ר (כולל שטחים תת קרקעיים) (להלן בפרק זה: **"הנכס בויצמן, רעננה"**).

2. הסכם המכר להראל

2.1. ביום 20.1.2013, נחתם הסכם מכר בין החברה לבין הראל, במסגרתו מכרה החברה להראל מחצית (50,000/100,000) בלתי מסוימת מהמקרקעין וכן מחצית מהנכס בויצמן רעננה (להלן בפרק זה: **"הסכם המכר עם הראל"**).

2.2. במסגרת הסכם המכר עם הראל נקבע, כי במידה ותאושר ותפורסם למתן תוקף תכנית בנין עיר אשר תאפשר להקים על יתרת המקרקעין (עליהם לא בנוי הנכס בויצמן, רעננה) מבנה ו/או בנין נוסף (להלן: **"התב"ע העתידית"**), ניתנה להראל אופציה לרכוש מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבניה העתידיות שיאושרו במסגרת התב"ע העתידית (להלן בפרק זה: **"האופציה"** ו- **"זכויות הבניה העתידיות"**). מימוש האופציה וסכום התמורה בגין רכישת מחצית מזכויות הבניה העתידיות, יהיה בהתאם להוראות הקבועות בהסכם המכר עם הראל.

2.3. במסגרת **"הסכם השיתוף"** (כהגדרת מונח זה להלן) נקבע כי במידה והראל לא תממש את האופציה (כהגדרת מונח זה לעיל), תבוצע תכנית איחוד וחלוקה למקרקעין כך שהראל והחברה ירשמו כבעלים של המקרקעין עליהם בנוי הנכס בויצמן, רעננה וכך שהחברה בלבד תרשם כבעלים של יתרת המקרקעין, וכן יירשמו זיקות הנאה שיאפשרו גישה חופשית ו/או זכות מעבר בין החלק מהמקרקעין עליהם בנוי הנכס בויצמן, רעננה לבין יתרת המקרקעין עליהם טרם נבנה פרויקט כלשהו.

3. הסכם השיתוף

3.1. ביום 20.1.2013 נחתם הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל וביום 10.3.2014 נחתמה תוספת להסכם השיתוף ביחס לנכס בויצמן, רעננה (לעיל ולהלן יחדיו: **"הסכם השיתוף"**).

3.2. הסכם השיתוף קובע את מערכת היחסים בין החברה לבין הראל לרבות את כל הקשור לניהול, התפעול והשימוש בנכס בויצמן, רעננה, באמצעות מנהלת, וכן את שיווק שטחי הנכס בויצמן

רעננה, ההתנהלות הכספית (לרבות גביית דמי שכירות, תשלומים והוצאות הקשורים למקרקעין) וניהולו ותפעולו של הנכס בויצמן, רעננה.

3.3. בהסכם השיתוף נקבע כי הצדדים יישאו בהתאם ליחס ההחזקות ביניהם בכל ההוצאות (כהגדרת מונח זה בהסכם השיתוף) וכן בכל אחריות ו/או חבות הקשורה ו/או הנובעת מהמקרקעין ו/או מהנכס בויצמן, רעננה, לרבות תכנון, הקמתו, שיווקו, ניהולו ותפעולו של הנכס בויצמן רעננה.

3.4. יחסי החברה והראל הינם יחסים של שותפים במקרקעין, וצד להסכם השיתוף לא יהיה רשאי לחייב את הצד האחר, ולא יציג עצמו ו/או יגרום לכל מצג כאילו הוא פועל ומייצג את הצד האחר, אלא במסגרת המותנה במפורש בהסכם השיתוף.

3.5. הוקמה מנהלת אשר מורכבת מנציגי שני הצדדים, כאשר כל צד ממנה שני נציגים מטעמו. כל ההחלטות במנהלת מתקבלות פה אחד. למרות האמור לעיל, ככל שהחזקה של מי מהצדדים המחזיקים במקרקעין תרד ל-25% ומטה, כי אז, החל מאותו מועד ואילך אותו צד לא יהיה רשאי להשתתף בקבלת החלטות במנהלת.

3.6. החברה התחייבה לנהל את הנכס בויצמן, רעננה, וכן לשמש כחברת ניהול של הנכס בויצמן, רעננה בין בעצמה ובין באמצעות צד שלישי, וזאת בכפוף לכך שהשוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) של הנכס בויצמן רעננה אינו משמש כחברת ניהול (על פי הוראות הסכם השכירות עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן)).

נכון למועד שטר זה, הנכס בויצמן רעננה מנוהל על ידי חברת ניהול, מטעם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) בהתאם להסכם השכירות אשר נחתם עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן). השטחים הציבוריים של הנכס בויצמן, רעננה, מנוהלים על ידי השוכר העיקרי בתמורה לדמי ניהול המשולמים לחברת הניהול.

בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי (כהגדרת מונח זה להלן) נקבע כי לחברה ישנה הזכות להודיע לשוכר העיקרי בהודעה מראש ובכתב בת 30 ימים בדבר סיום מתן שירותי הניהול של השוכר העיקרי ו/או חברת הניהול מטעם השוכר העיקרי לשטחים הציבוריים בנכס בויצמן רעננה וכי היא ו/או מי מטעמה ייתנו שירותי ניהול לשטחים הציבוריים של הנכס בויצמן, רעננה.

3.7. במקרה בו על פי החלטת המנהלת ידרשו בעלי הזכויות במקרקעין להעמיד הון עצמי ו/או בטחונות ו/או תשלום הוצאות ו/או תשלום הוצאות הבניה במועדים הקבועים בהסכם השיתוף (להלן: "**סכום המימון**") ומי מהצדדים לא יעמיד את חלקו בסכום המימון (להלן: "**הצד המפר**"), כי אז הצד השני (להלן: "**הצד המשלם**") רשאי להעמיד את חלקו של הצד המפר בסכום המימון, וזאת לאחר מתן התראה לצד המפר והזדמנות לתיקון ההפרה, 30 יום מראש ובכתב. הועמד חלקו של הצד המפר בסכום המימון על ידי הצד המשלם (לאחר מתן התראה כאמור לעיל), כי אז יהא הצד המשלם זכאי להחזר אותו חלק מסכום המימון שהועמד על ידו עבור הצד המפר בתוספת 20% מהסכום האמור (להלן: "**החוב**"), וזאת מתוך חלקו של הצד המפר בהכנסות הנכס בויצמן, רעננה. במקרה כאמור, לא יהיה הצד המפר זכאי לקבל כל הכנסה מהנכס בויצמן, רעננה לפני השבת מלוא סכום החוב לצד המשלם.

3.8. הסכם השיתוף כולל מגבלות בקשר עם מכירת זכויות מי מהצדדים בנכס בויצמן, רעננה (לרבות במקרה של מכירת הזכויות בעקבות המימוש השעבוד), לפיהן, כל אחד מהצדדים,

רשאי למכור את זכויותיו במקרקעין, בכפוף לזכות סירוב ראשונה וזכות הצטרפות, על פי מנגנונים מפורטים הקבועים בהסכם השיתוף והמובאים להלן בקצרה:

3.8.1. זכות סירוב ראשונה – במקרה בו צד להסכם השיתוף יבקש למכור את חלקו במקרקעין ובנכס בויצמן, רעננה(להלן בסעיף זה: "**המוכר**") לצד שלישי כלשהוא, תינתן לצד השני זכות סירוב ראשונה. במסגרת זו, המוכר ימסור לצד השני להסכם השיתוף הודעה בכתב בה יפורטו מחיר המכירה, תנאי העסקה וזהות הצד השלישי (להלן בסעיף זה: "**ההודעה**"), והצד השני להסכם השיתוף יוכל להודיע בתוך 30 ימים ממועד ההודעה על רצונו לרכוש את החלק המוצע למכירה בתנאים המפורטים בהודעה (להלן בסעיף זה: "**הודעת קניה**"). אם נמסרה הודעת קניה בתוך 30 הימים ממועד ההודעה, יהא חייב המוכר למכור את חלקו לצד השני להסכם השיתוף בתנאים ומחיר המפורטים בהודעה בתוך 30 ימי עסקים. החלק המוצע למכירה יימכר שהוא נקי מכל חוב, שעבוד, עיקול או זכות צד ג' כלשהי. היה ולא תתקבל הודעת קניה או יודיע הצד השני לצד המוכר כי אינו מעוניין לרכוש את החלק המוצע למכירה, המוכר יהיה זכאי למכור את החלק המוצע למכירה לצד השלישי במחיר שלא יפחת מהמחיר שפורט בהודעה תוך 6 חודשים ממועד ההודעה. היה והמכירה לא תבוצע בתוך התקופה האמורה, יידרש המוכר לשוב ולהציע, בהתאם לאמור לעיל, את חלקו במקרקעין ובנכס בויצמן, רעננה לצד השני כתנאי למכירתו לצד שלישי, וחוזר חלילה.

3.8.2. זכות הצטרפות – מבלי לגרוע באמור בסעיף 3.8.1 לעיל, בכל מקרה של העברת ו/או המחאת ו/או מכירת חלקו של מי מהצדדים להסכם השיתוף לצד שלישי (להלן בסעיף זה: "**המוכר**", ו"**הרוכש**", בהתאמה), תהא לצד השני להסכם השיתוף (להלן בסעיף זה: "**הניצע**") הזכות לדרוש לכלול במסגרת מכירה כאמור את חלקו של הניצע (להלן בסעיף זה: "**הזכות להשתתפות**"). במסגרת זו, המוכר ימסור לניצע הודעה בכתב ובה יצהיר על כוונתו למכור או להעביר את החלק הנמכר, ובה יפורטו תנאי המכירה וזהות הרוכש. הניצע יוכל להודיע על מימוש הזכות להשתתפות בתוך 30 ימים ממועד קבלת ההודעה מהמוכר, ואם נמסרה מהניצע הודעת מימוש כאמור, יועבר חלקו של הניצע במקרקעין והנכס בויצמן, רעננה, לרוכש במועד בו תושלם העברת החלק הנמכר מהמוכר לרוכש, באותו מחיר ובאותם תנאים החלים על מכירת החלק הנמכר של המוכר לרוכש. היה ולא תתקבל הודעה על מימוש זכות להשתתפות תוך 30 יום (להלן: "**התקופה הקובעת**"), יוכל המוכר להעביר את חלקו לרוכש תוך 6 חודשים מתום התקופה הקובעת, ובלבד שהמחיר ותנאי המכירה לא יעלו, מבחינת המוכר, על אלו שפורטו בהודעת המוכר. לאחר תקופה זו, תהיה כפופה העברה כאמור לזכות ההשתתפות של הניצע.

3.8.3. הזכויות המפורטות בסעיפים 3.8.1 ו-3.8.2 לעיל לא יחולו על העברת זכויות במקרקעין ו/או בנכס בויצמן, רעננה ל: (א) תאגיד בשליטתו הישירה ו/או העקיפה של הצד המעביר; (ב) תאגיד בשליטת בעל השליטה בצד המעביר; או ל- (ג) תאגיד השולט, ישירות או בעקיפין, בצד המעביר (כל אחד מהתאגידים המפורטים בס"ק (א)-(ג), להלן: "**תאגיד קשור**") ובלבד שהתאגיד קשור כאמור יחתום על הסכם השיתוף ויתחייב לקיים את הוראותיו. "שליטה" לעניין סעיף זה, כהגדרת מונח זה בחוק ניירות ערך, תשכ"ח - 1968.

3.9. עוד נקבע במסגרת הסכם השיתוף, שכל צד רשאי לשעבד את חלקו ו/או זכויותיו והתחייבויותיו בנכס בויצמן, רעננה ו/או במקרקעין לטובת צד שלישי, ללא צורך בהסכמת

הצד השני להסכם השיתוף, ובלבד שיתקבל אישור בעל השעבוד, כי השעבוד יחול רק על חלק של החברה בנכס בויצמן, רעננה, וכי חלקה של הראל בנכס בויצמן רעננה מוחרג מהשעבוד.

3.10. בהתאם לתוספת להסכם השיתוף מיום 10.3.2014, בוצעה חלוקה של המקרקעין למגרשים לפי תשריט שהוסכם בין החברה לבין הראל. במסגרת זאת, ניתנו זיקות הנאה / זכות מעבר במקרקעין בין המגרשים אשר מופיעים בתשריט כאשר זיקות הנאה / זכות המעבר טרם נרשמו בפנקס הזכויות.

4. הצגת הנכס

4.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
הנכס בויצמן, רעננה	שם הנכס
רח' ויצמן פינת רח' השיזף, אזור התעשייה, רעננה	מיקום הנכס
משרדים - 27,688 מ"ר (א) חניה מקורה - 21,088 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
בעלות במושע. קיים הסכם שיתוף בין החברה לבין הראל.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
50%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
הראל חברה לביטוח בע"מ, הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ, מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ, דקלה חברה לביטוח בע"מ, הראל גמל והשתלמות בע"מ, הראל עתידית קופות גמל בע"מ, קרן החיסכון לצבא הקבע – חברה לניהול קופות גמל בע"מ ו- אי.אמ.איי - עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ, אשר למיטב ידיעת החברה משתייכות לקבוצה עסקית יחידה תחת אותה שליטה.	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטוט התקנות]
2014 (ב)	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
תעסוקה ומסחר עילי - 2,707 מ"ר שטחי שירות במרתפים - 1,544 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
פעילות משותפת	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

(א) כולל שטח עילי ומחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים במרתפים.

(ב) מועד סיום ההקמה.

4.2 נתונים עיקריים אודות הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (50%)	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	383,800	371,800	336,400	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	95,075 (א)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	383,800	371,800	336,400	מועד הרכישה	2014 (ב)
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	11,968	32,616	9,878	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	99%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	27,688	27,688	27,358		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	27,050	26,802	23,031		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	67	67	63		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	76	75	75		
NOI (אלפי ש"ח)	27,029	26,691	22,292		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	27,029	26,801	25,021		
שיעור תשואה בפועל (%)	7%	7.2%	6.6%		
שיעור תשואה מותאם (%)	7.4%	7.6%	7.8%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	5	6	5		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) עלות ההקמה.

(ב) מועד סיום ההקמה.

4.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
23,031	26,802	27,050	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
23,031	26,802	27,050	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
739	111	21	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
739	111	21	סה"כ עלויות
22,292	26,691	27,029	רווח (באלפי ש"ח):
22,292	26,691	27,029	NOI (באלפי ש"ח):

4.4 שוכרים עיקריים בנכס

החברה התקשרה ביום 13.5.2012 במסמך הבנות ראשי עם צד שלישי להשכרת הנכס בויצמן, רעננה בשכירות חופשית בלתי מוגנת (לעיל ולהלן: **"השוכר העיקרי"** ו- **"הסכם השכירות עם השוכר העיקרי"** בהתאמה), במסגרתו התחייבה החברה לבנות ולהשכיר לשוכר העיקרי את הנכס בויצמן, רעננה. במסגרת הסכם השכירות (לרבות בתקופות האופציה) עם השוכר העיקרי נקבע, כי לשוכר העיקרי תעמוד זכות להחזיר עד 30% במצטבר מהנכס בויצמן רעננה, בקומות מלאות בלבד וברצף, וזאת בהודעה בכתב עד למועד תחילת השכירות וכן במועד מימוש כל אחת מתקופות האופציה של הנכס בויצמן רעננה.

בסמוך למועד תחילת תקופת השכירות, הוסכם בין החברה והראל לבין השוכר העיקרי על הקטנת השטחים המושכרים לשוכר העיקרי בנכס בויצמן רעננה, ונכון למועד דוח זה, השוכר העיקרי שוכר מאת החברה והראל שטח של כ- 20,609 מ"ר (שטחים עיליים ושטחים במרתף) וחניות תת קרקעיות מהנכס בויצמן, רעננה (כ- 74% מהשטחים לשיווק). לפרטים בדבר תקופת השכירות ראו טבלה להלן.

כמו כן בהסכם השכירות עם השוכר העיקרי נקבע, כי במידה והחברה והראל יבנו משרדים נוספים בשטח המקרקעין, תינתן לשוכר העיקרי זכות הצעה ראשונית לשכור את שטחי המשרדים הנוספים שיבנו כאמור, בתנאים שישוכמו בין הצדדים בהסכם השכירות שהיה על הצדדים לחתום אולם טרם נחתם נכון למועד זה.

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (ככל שקיימות)	תיאור הסכמי השכירות			שייך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% או יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשויך לשוכר (%) נכון ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
		מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)					
קיימות תלות מיוחדת בשוכר לאור היקף השטחים המושכר לו	ערבויות בנקאיות בסך של כ-12 מיליון ש"ח	הצמדה למדד המחירים לצרכן ובתקופת האופציה יעודכנו דמי השכירות הבסיסיים בתוספת של 7.5%	3 תקופות אופציה: הראשונה, לשנה אחת ושתי תקופות אופציה לשנתיים נוספות כל אחת.	תקופת ההתקשרות המקורית: 10 שנים, התקופה שנותרה: 5 שנים.	היי-טק	כן	ל"ר	74%	שוכר א' (א)

(א) השוכרת רשאית להשכיר חלקים מהשטחים המושכרים לה בשכירות משנה לצדדים שלישיים, כאשר השוכרת הינה האחראית כלפי החברה והראל לקיום מלוא התחייבויותיה על פי ההסכם.

4.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
16,269	19,522	22,246	23,305	27,207	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
16,269	19,522	22,246	23,305	27,207	סך הכל

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

4.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע להקמת מבנה משרדים נוסף בשטח כולל של כ-26,000 מ"ר וכ-450 מקומות חניה. התוכנית הינה בסמכות ועדה מקומית ומבוססת על זכויות הבניה שניתן לקבל על פי תוכנית המתאר לרעננה (רע/3000). אין כל וודאות כי התב"ע כאמור תאושר במלואה או בחלקה.

מימון ספציפי		הלוואה:
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	67,653 אלפי ש"ח
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	73,698 אלפי ש"ח
31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	6,045 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	79,742 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2019		74,441 אלפי ש"ח
תאריך נטילת הלוואה מקורי		13 במאי, 2015
גובה ההלוואה המקורי		95,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		2.95%
מועדי פירעון קרן וריבית		סך של כ-90.6 מיליון ש"ח מתוך קרן ההלוואה ייפרע ב-60 תשלומים רבעוניים החל מיום 25.5.2015 ובמשך 15 שנים ואילו יתרת הקרן הועמדה כהלוואת "בלון" אשר תיפרע בתשלום אחד, בתום תקופת ההלוואה (2030.5.25). סכום ההלוואה נושא ריבית שנתית בשיעור פריים בתוספת 1.2% המשולמת אחת לרבעון על יתרת הקרן הבלתי מסולקת של ההלוואה. ליום 31.12.2019 שיעור הריבית הינו 2.95%.
תניות פיננסיות מרכזיות		(1) אם בתקופת ההנבה ה-LTV עלה על 70%, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 135 ימים בין באמצעות העמדת בטוחה נוספת לטובת המלווה ובין באמצעות פרעון חלק מההלוואה באופן שיביא לכך שהחברה תעמוד ביחסים הפיננסיים. ליום 31.12.2019 עומד היחס על כ-38%. (2) אם יחס הכיסוי, הכנסות לחלק לחלויות שוטפות לשנה הקרובה, פחת מ-1.25, והחברה לא תיקנה את ההפרה תוך 135 ימים בין באמצעות העמדת בטוחה נוספת לטובת המלווה ובין באמצעות פרעון חלק מההלוואה באופן שיביא לכך שהחברה תעמוד ביחסים הפיננסיים. היחס יימדד בכל רבעון. ליום 31.12.2019 עומד היחס על 1.7%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']		בהסכם נקבעו תנאים המאפשרים למלווים להעמיד את ההלוואה ו/או את ההלוואה הנוספת לפירעון מיידי כמקובל בהלוואות מסוג זה. נוסף לתנאים המקובלים בעניין זה ולתניות הפיננסיות המרכזיות המתוארות לעיל, נקבעו בין היתר גם התנאים הבאים: (3) במקרה שבו החברה תתמזג ותחוסל או בכל מקרה של מיזוג שכתוצאה ממנו יחס החוב ל-CAP לאחר המיזוג אינו גבוה מ-70%.

¹ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר פירעון המימון והסרת השעבודים האמורים בסעיף 4.8 או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

מיון ספציפי	הלוואה:
	(4) אם הבנקים או נושים פיננסיים אחרים (לרבות מחזיקי אג"ח) יעמידו את החוב של החברה כלפיהם, שהינו בהיקף של מעל 7% מההון העצמי של החברה, לפירעון מיידי ; (5) אם החברה או אגרות החוב שלה תפסקנה להיות מדורגות על ידי חברה מדרגת ; (6) בכל מקרה בו אלון רבוע כחול תחדל להיות בעלת השליטה הבלעדית בחברה.
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2019	כן
האם מסוג non-recourse [יש לציין כן/לא. לעניין זה, non-recourse מימון וללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]	לא

4.8 שעבודים ומגבלות משפטיות מהותיות בנכס²

סוג	פירוט	הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (באלפי ש"ח)
שעבודים	1. משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום הרשומה לטובת הראל לפי שטר מספר 9451/2015/1000 מיום 8.3.2015 על זכות הבעלות של החברה בנכס בויצמן, רעננה (להלן: "שטר המשכנתא"), אשר בגינה נרשם שעבוד מס' 9 ברשם החברות. 2. בנוסף, החברה שיעבדה זכויות נלוות לנכס בויצמן רעננה לרבות זכויות החברה בהסכמי שכירות, הסכם השיתוף, ההסכם עם הקבלן הראשי וזכויות החברה בפוליסת הביטוח וכן שעבוד צף על זכויות החברה בחשבון בנק ייעודי בו יופקדו תקבולי דמי השכירות ו/או תגמולי ביטוח (חלק החברה), הרשומים כשעבודים 10 ו-11 ברשם החברות.	73,698
דרגה ראשונה	-	
דרגה שניה	-	
אחר	-	

² יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים לעיל או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100% חלק התאגיד בנכס - 50%)
336,400	371,800	383,800	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/17	31/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2018 – 2017 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7.75% לשטח המושכר ו- 8.75% לשטח הפנוי. שיעור התפוסה הינו 99%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 81 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 353.8 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 17.9 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ- 371.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7% שיעור התפוסה הינו 100%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 82 ש"ח למ"ר לחודש וכ- 65 ש"ח למ"ר לחודש ללא חניה. דמי השכירות הממוצעים למקום חניה כ- 469 ש"ח לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 365.7 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 383.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	סך שטח לשיווק כ- 28 אלף מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון נבחנו עסקאות שבוצעו ופורסמו על ידי חברות ציבוריות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן נבחנו סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. השמאי התחשב במצב ומפרט הנכס, בדמי השכירות, בתקופות השכירות ובסביבת הנכס ומתחרים. שיעור ההיוון שנקבע בשומה 7% שיעור התפוסה הינו 100%. בוצע סקר שוק לבחינת דמי השכירות במשרדים ודמי השכירות לחניות וכן דמי שכירות מסחריים. דמי השכירות הממוצעים לשטחי משרדים ובגילום חניה הינם כ- 82 ש"ח למ"ר לחודש וכ- 65 ש"ח למ"ר לחודש ללא חניה. דמי השכירות הממוצעים למקום חניה כ- 469 ש"ח לחודש. השמאי אמד את שווי מגדל המשרדים בסך של כ- 365.7 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה נוספות בסך של כ- 18.1 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 383.8 מיליון ש"ח (חלק החברה 50%).	פרמטרים מרכזיים

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)	
שינוי בשווי באלפי ש"ח			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עליה של 10%	שיעור תפוסה ^(א)
(2,594)	(3,881)	(4,174)	ירידה של 10%	
(21,000)	(24,600)	(23,700)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
24,000	28,000	27,200	ירידה של 0.5%	
3,400	4,200	4,900	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(3,400)	(4,400)	(4,900)	ירידה של 2.5%	

(א) גידול / קיטון בשטחים פנויים.

נספח ב'2 - פרטים בדבר נכס משועבד מהותי מאוד – הנכס בבאר טוביה

1. כללי

חברת מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ (להלן בפרק זה: "חברת הבת") אשר בבעלות מלאה של החברה, הינה הבעלים של מקרקעין הידועים כחלקות 67 ו-70 בגוש 312 ברחוב קציר, אזור התעשייה באר טוביה (להלן בפרק זה: "המקרקעין"). המקרקעין הינם בשטח רשום של 74,401 מ"ר. על חלק מהמקרקעין בנוי מבנה לשימוש לוגיסטי בשטח של כ- 24,249 מ"ר (להלן בפרק זה: "הנכס בבאר טוביה").

2. הצגת הנכס

2.1 פירוט תמציתי אודות הנכס

פירוט ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
הנכס בבאר טוביה	שם הנכס
רח' קציר, אזור התעשייה באר טוביה	מיקום הנכס
אחסנה - 23,695 מ"ר	שטחי הנכס [פיצול לפי שימושים; אם חל שינוי מהותי בשטחים – השטחים יינתנו ל-3 השנים האחרונות]
קרקע פרטית בבעלות חברת הבת.	מבנה ההחזקה בנכס [תיאור החזקה דרך חברות מוחזקות, לרבות שיעורי ההחזקה בהן ושיעורי ההחזקה שלהן בנכס]
100%	חלק התאגיד בפועל בנכס [אם הנכס נמצא בחברה מוחזקת - הכפלת חלק התאגיד בחברה המוחזקת בחלק החברה המוחזקת בנכס]
-	ציון שמות השותפים לנכס [אם השותפים מחזיקים למעלה מ-25% מן הזכויות בנכס או אם שותפים הינם צדדים קשורים כהגדרתם בטיטת התקנות]
2008	תאריך רכישת הנכס
בעלות	פירוט זכויות משפטיות בנכס [בעלות, חכירה וכדומה]
בעלות רשומה בפנקסי המקרקעין	מצב רישום זכויות משפטיות
זכויות בניה לאחסנה - 9,966 מ"ר	זכויות בניה בלתי מנוצלות משמעותיות
-	נושאים מיוחדים (חריגות בניה מהותיות, זיהום קרקע וכיו"ב)
איחוד מלא	שיטת הצגה בדוחות הכספיים [איחוד מלא/שווי מאזני/פעילות משותפת]
-	פרטים על נכס שנמכר

2.2 נתונים עיקריים אודות הנכס

נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - (100%)	שנת 2019	שנת 2018	שנת 2017		בתאריך רכישת הנכס
שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	192,700	158,800	153,800	עלות הרכישה/ ההקמה (באלפי ש"ח)	102,716 ^(א)
ערך בספרים בסוף התקופה (באלפי ש"ח)	192,700	158,800	153,800	מועד הרכישה	2008
רווחי או הפסדי שערך (באלפי ש"ח)	32,759	3,169	9,500	שיעור תפוסה (%)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ערך בספרים בסוף שנה (באלפי ש"ח)	-	-	-	NOI (באלפי ש"ח)	ל"ר
במקרה שהנכס נמדד לפי עלות – ירידת (ביטול ירידת) ערך שנזקפה בתקופה (באלפי ש"ח)	-	-	-		
שיעור תפוסה ממוצע (%)	100%	100%	100%		
שטחים מושכרים בפועל (מ"ר)	23,695	23,695	23,695		
סה"כ הכנסות (באלפי ש"ח)	9,828	10,683	11,383		
דמי שכירות ממוצעים למטר (לחודש) (ש"ח)	35	38	40		
דמי שכירות ממוצעים למטר בחוזים שנחתמו בתקופה (ש"ח)	-	-	-		
NOI (אלפי ש"ח)	9,763	10,683	11,379		
NOI מתואם (אלפי ש"ח)	9,763	10,683	11,379		
שיעור תשואה בפועל (%)	5.1%	6.7%	7.4%		
שיעור תשואה מותאם (%)	5.7%	7%	8.3%		
מספר שוכרים לתום שנת דיווח (#)	1	1	1		
לגבי מרכז מסחרי מניב - יחס דמי השכירות לסך כל הפדיון או הפדיון הממוצע למטר רבוע	ל"ר	ל"ר	ל"ר		
שער חליפין	ל"ר	ל"ר	ל"ר		

(א) כולל עלות רכישת הקרקע והקמת המבנה.

2.3 פילוח מבנה הכנסות והוצאות

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
			הכנסות (באלפי ש"ח):
11,383	10,683	9,828	מדמי שכירות – קבועות
-	-	-	מדמי שכירות – משתנות
-	-	-	מדמי ניהול
-	-	-	מהפעלת חניונים
-	-	-	אחרות
11,383	10,683	9,828	סה"כ הכנסות
			עלויות (באלפי ש"ח):
4	-	65	ניהול, אחזקה ותפעול
-	-	-	פחת (ככל שנרשם)
-	-	-	הוצאות אחרות
4	-	65	סה"כ עלויות
11,379	10,683	9,763	רווח (באלפי ש"ח):
11,379	10,683	9,763	NOI (באלפי ש"ח):

2.4 שוכרים עיקריים בנכס

ציון תלות מיוחדת	פירוט ערבויות (בכל שקיימות)	מנגנון עדכון או הצמדה של דמי השכירות	אופציות להארכה (שנים)	תקופת ההתקשרות המקורית והתקופה שנותרה (שנים)	שידוך ענפי של השוכר	האם אחראי ל-20% יותר מהכנסות הנכס?	האם מהווה השוכר עוגן?	שיעור משטח הנכס המשודך לשוכר (%), נכון ליום 31.12.2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 50%)
שוכר יחיד בנכס כולו.	7 שטרי חוב בסך של 1 מיליון ש"ח כל אחד	מדד המחירים לצרכן	שתי תקופות אופציה, ובסך הכל 5 שנים נוספות ^(א)	התקופה המקורית: 12 שנים אך הווארכה ב-7 שנים עד ליום 1.4.2030 התקופה שנותרה: 10 שנים.	לוגיסטיקה	כן	ל"ר	100%	בי מרכז שירותי לוגיסטיקה בע"מ^(א)

(א) למיטב ידיעת החברה, השוכר הינו חברה בת בבעלות מלאה של אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, בעלת השליטה בחברה. לפרטים בדבר הסכם השכירות ראו סעיף 9.1.4 לפרק ד' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

(ב) דמי השכירות החוזיים בתקופת האופציה נמוכים מדמי שכירות ראויים. לפירוט בדבר האופן שבו נלקח הדבר בחשבון במסגרת תחשיב הערכת השווי, ראו הערה (א) לטבלה בסעיף 2.9 להלן.

2.5 הכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים

לשנה שתסתיים ביום 31.12.2024 ואילך	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2023	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2022	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2021	לשנה שתסתיים ביום 31.12.2020	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
אלפי ש"ח (נתונים לפי 100%)					
61,440	9,830	9,830	9,830	9,830	מרכיבים קבועים
-	-	-	-	-	מרכיבים משתנים (אומדן)
61,440	9,830	9,830	9,830	9,830	סך הכל

הנתונים הנוגעים להכנסות צפויות בגין חוזי שכירות חתומים בשנים הקרובות מהווים מידע צופה פני עתיד כהגדרת המונח בחוק ניירות ערך, תשכ"ח-1968, המבוסס על הסכמי שכירות עם השוכרים נכון למועד הדוח. נתונים אלה עשויים להשתנות, בין היתר, כתוצאה מביטול או הפרת הסכמי שכירות ו/או שינוי במצבם הכלכלי של השוכרים באופן שלא יוכלו לשאת בדמי השכירות, מבלי לגרוע מיתר גורמי הסיכון המפורטים בסעיף 21 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

2.6 השבחות ושינויים מתוכננים בנכס

החברה מקדמת תב"ע בסמכות ועדה מקומית הכוללת שינוי הוראות בינוי אשר תאפשרנה הקמת מבנה אחסנה גבוה בשטח של כ- 6,000 מ"ר. אין כל וודאות כי התב"ע כאמור תאושר במלואה או בחלקה.

ההלוואה הועמדה לחברת הבת. החברה ערבה כלפי התאגיד הבנקאי להתחייבות חברת הבת על פי הסכם ההלוואה.

מימון ספציפי		הלוואה:
31.12.2019	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	38,908 אלפי ש"ח
31.12.2018	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	43,997 אלפי ש"ח
31.12.2017	מוצג כהלוואות לזמן קצר:	5,089 אלפי ש"ח
	מוצג כהלוואות לזמן ארוך:	49,086 אלפי ש"ח
שווי הוגן ליום 31.12.2019		42,567 אלפי ש"ח
תאריך נטילת הלוואה מקורי		31 בדצמבר, 2009
גובה ההלוואה המקורי		75,000 אלפי ש"ח
שיעור הריבית שבפועל (אפקטיבית) ליום 31.12.2019 (%)		2.55%
מועדי פירעון קרן וריבית		קרן ההלוואה תפרע ב-48 תשלומים רבעוניים רצופים לא שווים, החל מיום 31.12.2010 ובמשך 12 שנים, כדלקמן: 20 תשלומים ראשונים בסך של 468.8 אלפי ש"ח כ"א, 20 תשלומים הבאים בסך של 1,272.2 אלפי ש"ח כ"א, 7 תשלומים הבאים בסך של 1,272.5 אלפי ש"ח כ"א, תשלום אחרון בסך של 31,272.5 אלפי ש"ח.
תניות פיננסיות מרכזיות		קרן ההלוואה נושאת ריבית משתנה המורכבת מריבית בשיעור "פריים" בצירוף תוספת סיכון בשיעור של 0.8% לשנה. הריבית תפרע ב-51 תשלומים רבעוניים רצופים החל מיום 31.3.2010. ליום 31.12.2019 שיעור הריבית הינו 2.55%.
תניות מרכזיות אחרות [לרבות: עזיבת שוכרים, שווי נכס וכו']		-
ציון האם התאגיד עומד בתניות המרכזיות ובאמות המידה הפיננסיות ליום 31.12.2018 וליום 31.12.2019		כן
האם מסוג non-recourse [יש לציין כן/לא. לעניין זה, non-recourse מימון וללא זכות חזרה ללווה, מלבד מימוש בטוחה]		לא

הסכום המובטח ע"י השעבוד 31.12.2019 (באלפי ש"ח)	פירוט	סוג	
43,997	1. משכנתא מדרגה ראשונה הרשומה לפי שטר מס' 10941/2015/2 מיום 8.3.2015 לטובת בנק הפועלים בע"מ (להלן: "בנק הפועלים"), ללא הגבלה בסכום על הבעלות של חברת הבת בנכס בבאר טוביה (להלן: "שטר המשכנתא"). 2. ביום 18.7.2012 נרשם במרשמי חברת הבת אצל רשם החברות שעבוד על פיו שעבדה חברת הבת במסגרת השעבוד הנ"ל לטובת בנק הפועלים זכויותיה במקרקעין על פי הסכם מיום 10.10.2007. 3. ביום 3.4.2015 נרשם במרשמי חברת הבת אצל רשם החברות שעבוד על פיו שעבדה חברת הבת במסגרת השעבוד הנ"ל לטובת בנק הפועלים זכויותיה במקרקעין כמפורט בשטר המשכנתא.	דרגה ראשונה	שעבודים
		דרגה שניה	
		אחר	

³ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר פירעון המימון והסרת השעבודים האמורים בסעיף 2.8 או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

⁴ יצירת ורישום השעבודים לטובת מחזיקי אגרות החוב יעשו לאחר הסרת השעבודים האמורים לעיל או בהתאם למנגנון הקבוע בסעיף 7.6.2 לשטר הנאמנות, בהתאם לשיקול דעתה של החברה.

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)
153,800	158,800	192,700	השווי שנקבע (באלפי ש"ח)
האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	זהות מעריך השווי
בלתי תלוי	בלתי תלוי	בלתי תלוי	האם המעריך בלתי תלוי?
כן	כן	כן	האם קיים הסכם שיפוי?
31/12/17	31/12/18	31/12/19	תאריך התוקף של הערכת השווי:
היוון הכנסות	היוון הכנסות	היוון הכנסות	מודל הערכת השווי (השוואה/הכנסה/עלות/אחר):
הנחות עיקריות ששימשו לצורך הערכת השווי			
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. השמאי ביצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 32.9 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 7.25%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את דמי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 133.1 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 25.7 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2018 הינו כ- 158.8 מיליון ש"ח.	סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. לקביעת שיעור ההיוון השמאי בחן עסקאות שבוצעו על ידי חברות במשק בשנים 2020 – 2018 וכן בחן סקירות של השמאי הממשלתי הראשי. בוצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 33 ש"ח. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 6%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 36 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את דמי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 162.5 מיליון ש"ח. שווי זכויות בניה בסך של כ- 30.2 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2019 הינו כ- 192.7 מיליון ש"ח.	פרמטרים מרכזיים (N)	
סך שטח לשיווק כ- 24 אלפי מ"ר. השמאי ביצע סקר שוק לבחינת דמי שכירות ראויים וסקר שוק לבחינת שווי קרקע. השמאי התחשב בסביבת הנכס, במצב ומפרט הנכס, בתקופת השכירות ובדמי השכירות. דמי השכירות למ"ר לחודש, לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה, הינם כ- 37.6 ש"ח. בתקופת השכירות ו- 34.3 ש"ח בתקופת האופציה. שיעור ההיוון שנקבע בשומה: 8%. השמאי אמד את דמי השכירות הראויים בתום ההתקשרות בכ- 38 ש"ח למ"ר לחודש. השמאי אמד את שווי המרכז הלוגיסטי בסך של כ- 129.5 מיליון ש"ח. זכויות בניה בסך של כ- 24.3 מיליון ש"ח. שווי הנכס למועד 31.12.2017 הינו כ- 153.8 מיליון ש"ח.			
שינוי בשווי באלפי ש"ח			
			ניתוחי רגישות לשווי (לפי הגישה שנבחרה)

שנת 2017	שנת 2018	שנת 2019	(נתונים לפי 100%; חלק התאגיד בנכס - 100%)	
לי"ר	לי"ר	לי"ר	עליה של X%	שיעור תפוסה ^(ב)
לי"ר	לי"ר	לי"ר	ירידה של X%	
(7,700)	(8,800)	(12,800)	עליה של 0.5%	שיעור היוון
8,800	10,200	15,300	ירידה של 0.5%	
1,000	1,200	1,800	עליה של 2.5%	דמי שכירות ממוצעים למטר
(900)	(1,100)	(1,800)	ירידה של 2.5%	

(א) כמפורט בהערכת השווי המצ"ב לדוח זה, בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים וזאת עד סוף תקופת החוזים (לא כולל תקופת האופציות). דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת החוזה ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי. דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת האופציות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי). בתום תקופת חוזי השכירות (כולל תקופת האופציות), דמי השכירות נקבעו בהתאם למחיר השוק לצמיתות. דמי השכירות הנ"ל הוונו לצמיתות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (כמפורט בהערכת השווי).

(ב) הנכס מושכר לשוכר יחיד.

תל-אביב 05/04/2020
סימוכין : 10938.1-445

לכבוד
רבוע כחול נדל"ן בע"מ

הנדון : הערכות שווי נכסי – רבוע כחול נדל"ן בע"מ

לבקשתכם, אנו הח"מ, נותנים בזאת את הסכמתנו לחברת **רבוע כחול נדל"ן בע"מ** (להלן: "**החברה**"), לצרף בדוח הצעת המדף, שהחברה עתידה לפרסם בחודש אפריל 2020, על פי תשקיף המדף של החברה נושא תאריך 1 בינואר 2020, את הערכות השווי (שומות מקרקעין מקיפות), כמפורט להלן:

שם הנכס	סימוכין	מועד חתימת הערכת השווי	המועד הקובע להערכת השווי
מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה	10938.1.102.14-4	17.03.2020	31.12.2019
מקרקעי מגדל "A לון נדל"ן", אזור התעשייה, רעננה	10938.1.75.14-1	17.03.2020	31.12.2019
סניף סופרמרקט, רחוב האירוסים, נס ציונה	10938.1.52.14-1	17.03.2020	31.12.2019



בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין

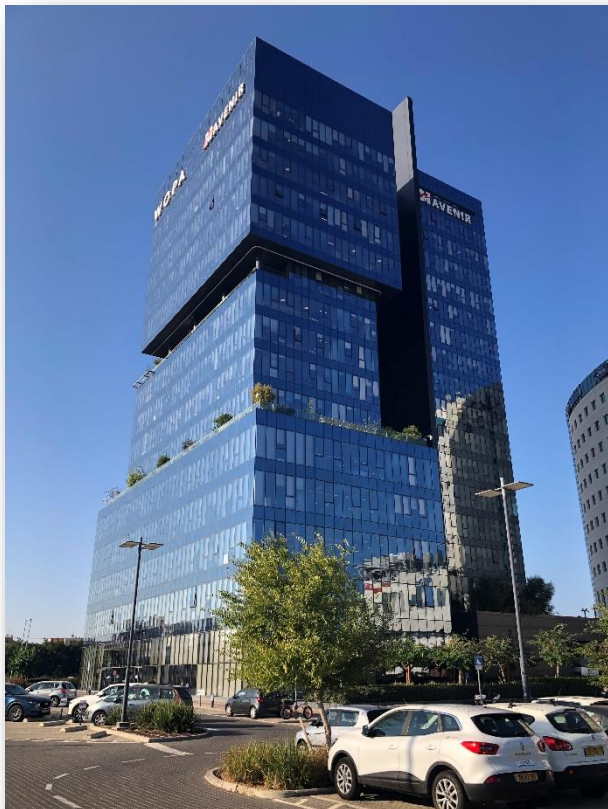
תפוצה: 1. החברה.

עמוד 1 מתוך 1

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.75.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מגדל "A לון נדל"ן", אזור התעשייה, רעננה זכויות: רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע")





האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 07.10.2019 ע"י גאנם עתילי, מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – שומות לדוחות הכספיים.

המועד הקובע לשומה הינו : 31.12.2019.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, למועד הביקור בנכס, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים :

03.03.2020 - נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופק על ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן" :

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חוות הדעת הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזורית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיוני 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכי גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזורית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזורית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזורית ושמואות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il

המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

שם מסחרי בלבד.

1

עמוד 3 מתוך 49
10938.175.14-1
17.03.2020

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

4. רקע

הנכס מהווה קרקע באיזור"ת הצפוני של רעננה, בשטח של כ- 11 דונם ועליה מגדל פעיל לתעשיה עתירת ידע (תע"י) הידוע כמגדל "A לון נדל"ן".

הבניין בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית (טכנית), מעל ארבעה מרתפים שבעיקרם לחניה ובחלקם גם לאחסנה ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

שטחי הבנייה בהתאם להיתר הבניה האחרון שניתן ב- 02.11.2014 :

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	<u>26,301.06 מ"ר</u>
סה"כ שטחים בפרויקט	-	<u>49,471.25 מ"ר</u>

"הרבוע" התקשרה בתאריך 13.05.2012 במסמך הבנות ראשי עם "שוכר עיקרי", להשכרת מרבית שטח המגדל בשכירות חופשית. תקופת השכירות 10 שנים + תקופות אופציה של 5 שנים במצטבר.

בתאריך 20.01.2013, מכרה "הרבוע" 50% מזכויותיה במקרקעין ל"חברות"² ונחתם הסכם שיתוף (לשיתוף פעולה בהקמה והניהול) בין "הרבוע", לבין "החברות".

לאחר ההסכם, נמכרו ל"חברות" 50% מיתרת זכויות הבניה המוקנות בנכס, בהתאם למנגנון הקבוע בחוזה הרכישה.

בתאריך 14.08.2014 נחתם "סיכום דברים" בין "הרבוע", "הראל" ו"החברות", לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך ההבנות הראשי הנ"ל.

2 שמות החברות בהמשך (המובילה חב' "הראל" לביטוח).

עמוד 5 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

"השוכר העיקרי" מעסיקה את חברת הניהול "רמות" (חברה חיצונית) אשר מנהלת את המגדל.

בתאריך 07.12.2014, ניתן טופס 4 למגדל עם החרגת שטח האודיטוריום בקומה 16 וחדר האוכל בקומת הקרקע (אלו היו אז בשלב עבודות התאמה). עבודות ההתאמה/הגמר בשטחים הנ"ל בוצעו לאחר מכן ע"י "השוכר העיקרי". נתקבל אישור כיבוי אש לחדר האוכל והאודיטוריום.

"השוכר העיקרי" שוכר את קומות קרקע, קומות 5 - 16 וכן את המעבדות במרתף העליון ואת החניות לרכבים במרתפים והחניות העליות.

השוכר הראשי הנ"ל משתמש בפועל בקומות 14, 16 ומחצית מקומות 5 ו-15, במרבית קומת הקרקע, וכן במעבדות בקומת מרתף עליונה ומשכיר בשכירות משנה את יתר השטחים ששכר (ההשכרה ברמת גמר). דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות שמושכרות לשוכר הראשי.

נתונים כלליים, לנכס בשלמות (זכויות הריבוע 50%) :

סה"כ שטח לשיווק	-	27,688 מ"ר
תפוסה בשטחים	-	100%
סה"כ חניות (במרתפים/עיליים)	-	861
תפוסה בחניות	-	99.7% (3 חניות עיליות פנויות)
סה"כ שכ"ד שנתי	-	27,160,008 ₪
סה"כ שכ"ד חודשי	-	2,263,334 ₪
מס' שוכרים	-	5
למ"ר מושכר במוצק (מגלם חניה)	-	82 ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר במוצק (ללא חניות)	-	67 ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	-	469 ₪/חניה/חודש

עמוד 6 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. פרטי זיהוי הנכס (לנכס בשלמות)

גוש	:	7657
חלקה	:	167
שטח החלקה הרשום	:	11,059 מ"ר
סוג הנכס	:	מגדל "A לון נדל"ן", לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 מרתפים, בשטח בנייה כולל של 49,471 מ"ר ומהם: כ- 23,170 מ"ר עיליים ו- 26,301 מ"ר תת קרקעיים
כתובת	:	רח' ויצמן/רחוב השיזף, אזור התעשייה רעננה
מיקום הנכס ³ במבנה	:	מחצית (בלתי מסוימת) במבנה
זיהוי הנכס	:	עפ"י הפורטל הגיאוגרפי הלאומי, תשריט תב"ע רע/2002/יא, תשריט היתרי הבניה, מידע תכנוני מאתר ההנדסי של עיריית רעננה
בעלות רשומה	:	

שם הבעלים	החלק בנכס
רבוע כחול נדל"ן בע"מ	50000/100000
הראל חברה לביטוח בע"מ	27705/100000
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ	11835/100000
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ	1150/100000
דקלה-חברה לביטוח בע"מ	920/100000
הראל גמל והשתלמות בע"מ	3085/100000
הראל עתידים קופות גמל בע"מ	1570/100000
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ	2360/100000
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ	1375/100000
סה"כ	1/1

הערה: 8 החברות האחרונות (לא כולל רבוע כחול נדל"ן בע"מ) = "החברות".

זכויות החברה/הריבוע ("רבוע כחול נדל"ן בע"מ") הינן 50%, בנכס.

3 זכויות החברה/הריבוע – 50%.

עמוד 7 מתוך 49
10938.175.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

זכויות נישומות

: 50% במושע בנכס.

שעבודים

: נרשמה ב- 08.03.2015 משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלת סכום, על 1/2 חלקים מהנכס, על הבעלות של רבוע כחול נדל"ן בע"מ לטובת:

שם החברה
הראל חברה לביטוח בע"מ
דקלה-חברה לביטוח בע"מ
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ
הראל גמל והשתלמות בע"מ
הראל עתידים קופות גמל בע"מ
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

הערות

: נרשמה בתאריך 08.03.2015 הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת:

רבוע כחול נדל"ן בע"מ
הראל חברה לביטוח בע"מ
הראל ניהול קרנות פנסיה בע"מ
מנוף ניהול קרנות פנסיה בע"מ
דקלה-חברה לביטוח בע"מ
הראל גמל והשתלמות בע"מ
הראל עתידים קופות גמל בע"מ
קרן החיסכון לצבא הקבע- חברה לניהול קופות גמל בע"מ
אי.אס.אי – עזר חברה לביטוח משכנתאות בע"מ

הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

התייחסותנו: הנ"ל נרשמה בהתאם להוראות תוספת להסכם שיתוף מיום 20/01/2013 ושנחתמה ב- 10.03.2014, לצורך מתן אשראי מהראל לריבוע בהתאם להסכם הלוואה בין הצדדים.

השטח לשיווק⁴

: השטח לשיווק - 27,688 מ"ר (*)
861 חניות (709 תת קרקעיות ו- 152 עיליות).

(*) שטח עילי משווק + מחסנים וחלק משטחי השירות הטכניים שבמרתפים.

הנכס בשלמות.

4

עמוד 8 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמגדל

6.1. תיאור הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן, אשר מהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון.

נציין כי מחלף "רעננה צפון" עבר שדרוג באמצע שנת 2009. הנ"ל שיפר את רמת התעבורה במקום.

חלקו הצפוני והמזרחי של אזה"ת מאופיין בבנייה לחברות עתירות ידע, בבניינים רבי קומות רובם חדשים. בנוסף, קיימים באזור מבני מלאכה ותעשייה ותיקים ושימושי מסחר בחלק מקומות הקרקע.

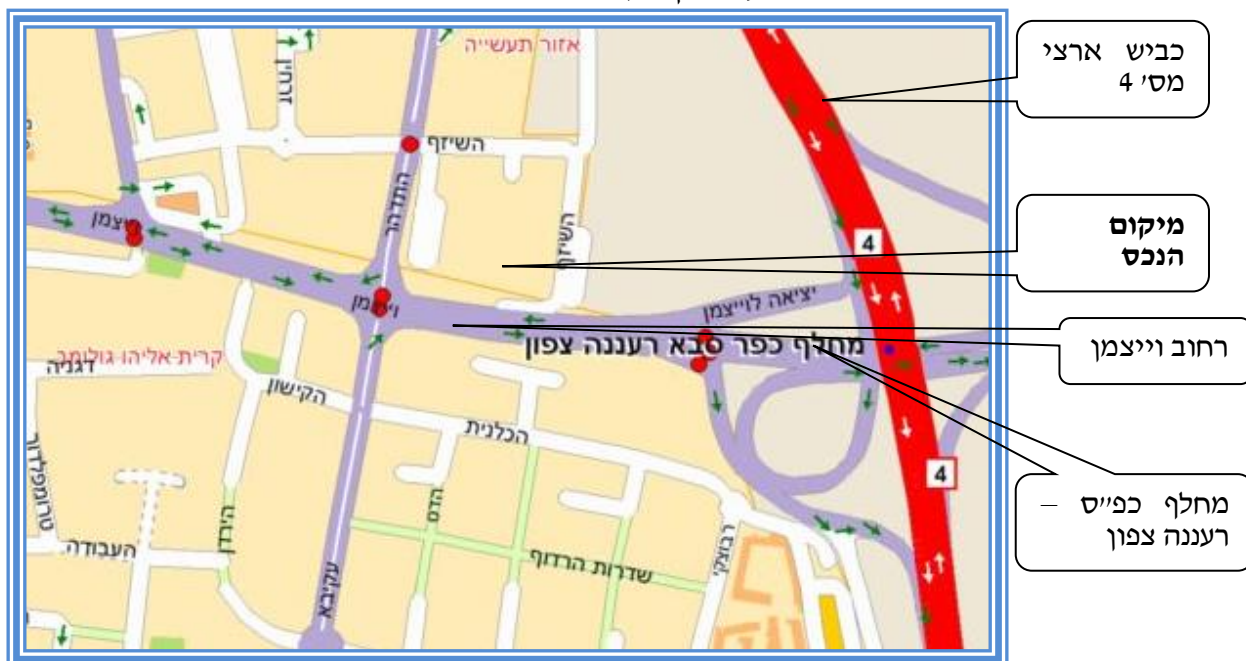
במערב אזור התעשייה קיים "קניון רננים" וכן שימושי מסחר.

רחוב התדהר, כיוונו צפון – דרום, נמצא ממערב לכביש מס' 4 ומהווה את ציר הכניסה המזרחי לאזור התעשייה.

רחוב השיזף, הינו רחוב פנימי, מסתעף מזרחה מרחוב התדהר.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים סלולים, תאורת רחוב וכד'.

תרשים הסביבה (לא בקני"מ):





האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

תרשים החלקה 167/המגרש 4/1 (מתוך תב"ע רע 2002/יא') – ללא קנ"מ:



זיקת הנאה
"כחול פסים"

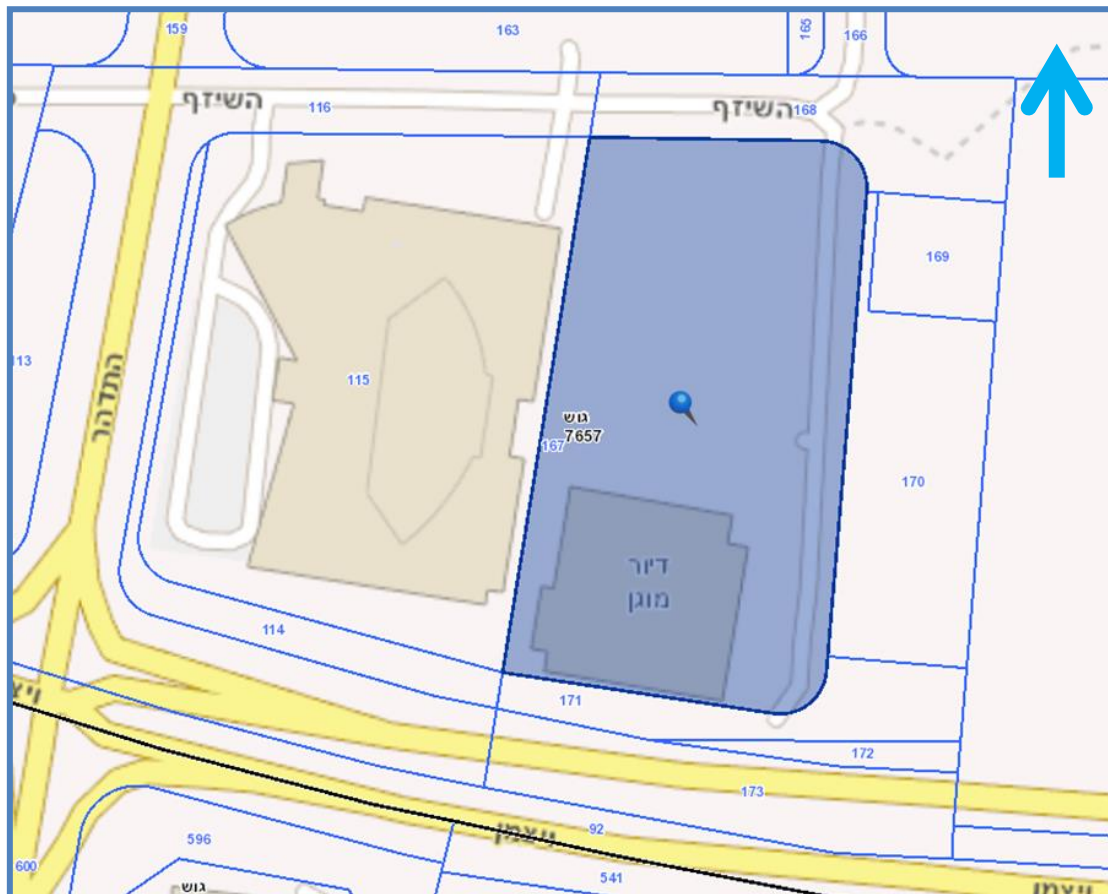
עמוד 11 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט החלקה, מתוך הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קני"מ):



עמוד 12 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תשריט החלקה/המגרש 4/1 (תב"ע רע 2002 /יא'), צילום אוויר מהפורטל הגיאוגרפי
הלאומי (ללא קנ"מ):



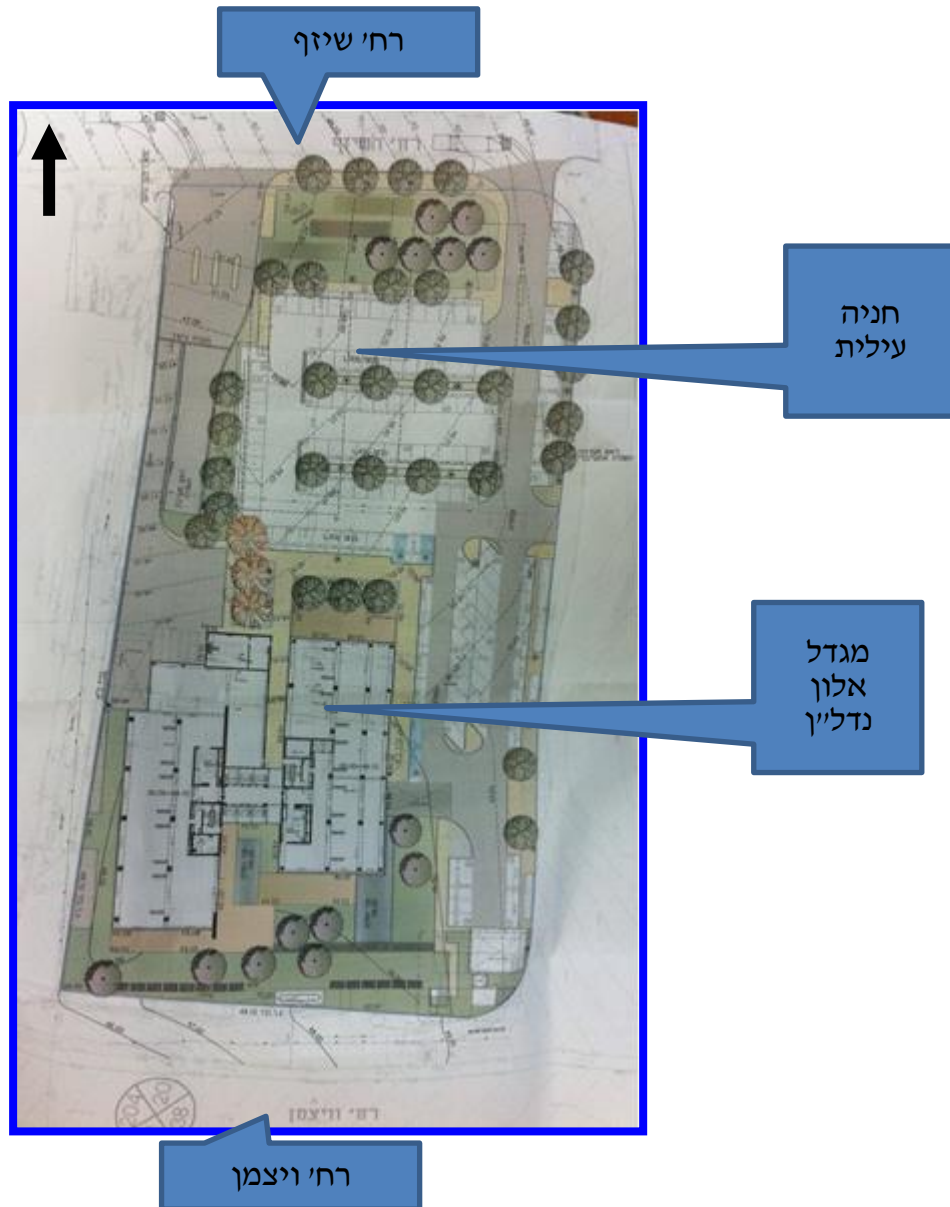
עמוד 13 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

תשריט המגרש מהיתר הבניה :



עמוד 14 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.3. תיאור מגדל "A לון נדל"ן"

המגדל הוקם בסוף 2014 (טופס 4 ניתן בסוף 2014) לתעשייה עתירת ידע בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים מרביתם לחניה וחלקם לאחסנה ושטחי שירות (בעיקר במרתף עליון).

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

השטחים העיליים לשימושי תעשייה עתירת ידע.
השטחים התת קרקעיים לשימושי חניה (בעיקר), אחסנה, שטחי שירות ושטחים טכניים.

הבינוי כולל שלד בטון, תקרות בטון, מעטפת המבנה מקירות מסך בסטנדרט גבוה במסגרת אלומיניום.

המגדל מושכר **במרביתו** (למעט קומות 1-4) בשכירות חופשית ל"שוכר העיקרי"⁵.

המגדל כולל בין היתר:

לובי ראשי עם כניסה נפרדת, מעבדות, חוות שרתים, אודיטוריום ל-200 מושבים כולל מבואה, חדרי הדרכה, חדר אירועים, חדר כושר, חדר אוכל ל-350 סועדים בו זמנית, מטבח מבשל, משרדים לרבות קפטריה, גג טכני פתוח המשמש מרכז האנרגיה וציוד טכני, גג/גגות פתוחים לשימוש ארגוני לאירועים.

החצר: אזור חוף מגונן ומפותח.

החצר משמשת לחניה עילית ומגוננת כוללת בריכת נוי, שבילים ומשטחים ומוקפת בגדר.

⁵ חלק גדול מהשטחים (כמפורט בס' 1) הושכרו בשכירות משנה לשוכרים צדדי ג', בהסכמת הבעלים לפי מסמך הבנות ראשי.
קומות 1-4 מושכרות לחברות הייטק נוספות.

עמוד 15 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

השטחים בהתאם לבקשה להיתר בניה מתאריך 02.11.2014:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות - כללי במ"ר	שטח שירות - אחסנה במ"ר	שטח שירות - חניה במ"ר	סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים במ"ר
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48	-	-	1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	17,788.67	7,970.17	2,624.46	21,087.95	49,471.25	1,765.38
מתוכם עילי	17,788.67	5,381.52	-	-	23,170.19	1,765.38
מתוכם תת קרקעי	-	2,588.65	2,624.46	21,087.95	26,301.06	-

טבלת מקומות חניה:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

קיימות 6 מעליות (שקופות) לקומות, שתי מעליות מתוכן יורדות גם למרתפים.

בנוסף, קיימות שתי מעליות למרתפים.

עמוד 16 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קירות החוץ של המגדל מחופים בקירות מסך.

הקיר הדקורטיבי (שבאמצע המגדל) מחופה בפח אלומיניום.

קיימת רמפת ירידה למרתפים. הגישה מרח' השיזף.

עבודות הגמר במרתפים כוללים בין היתר :

רצפת בטון מוחלק מחופה נגד שחיקה עם סימון לחניות, ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית, תעלות מיזוג אויר ועשן, עבודות חשמל, גנרטור וחדר לחברת החשמל (נמסר לחב' החשמל).
בלובי המעליות ריצוף גרניט וחיפוי קירות אבן דקורטיבית.

שטחי האחסנה והשירות בקומת מרתף (1-) וכן קומת הקרקע וקומות 5-16 נמסרו לשוכר העיקרי ובוצעו בהם עבודות גמר ע"י "שוכר העיקרי".

בגג קיימים 4 צ"לירים. כמו כן קיימים 5 שנאים וכן חדר מתח גבוה. הותקן גנרטור של הבעלים וגנרטור מטעם השוכר הראשי.

עבודות הגמר :

במחסנים של מרתף (1-): השטח מותחם בקירות גבס וכולל מערכת ספרינקלרים, תאורה פלואורסצנטית/PL/לדים, רצפת בטון מוחלק מחופה אפוקסי/רצפה צפה, מיזוג אויר, תקרה אקוסטית.

בחדר המדרגות : ריצוף שיש, קירות מטויחות.

בקומת קרקע : דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום חשמלית מסתובבת, לובי ראשי (עמדת קבלה, ריצוף גרניט פורצלן/שיש 60X60 ס"מ, תקרה דקורטיבית, תאורת לדים, גלאי עשן, ספרינקלרים), מחסום כניסה לקומות, שירותים (ריצוף וחיפוי קרמי).
קפטריה (ריצוף גרניט פורצלן דמוי פרקט, תקרה אקוסטית דקורטיבית מעץ, תאורה לדים, מטבחון בעורף), חדר קטן (בהתאמות).

אגף צפוני מושכר לדייר משנה, ברמת גמר משרדים (שטיח מקיר, חלוקה לחדרים, ריצוף פרקט בחדרים, תאורה לדים תלויה).

עמוד 17 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קומות 1 עד 4:

גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה ובממ"ד).

הקומות הושכרו בשכירות חופשית למספר שוכרים.

בשטחי המשרדים השונים בוצעה בין היתר חלוקה בקירות גבס וזכוכית, הרצפה שטיח מקיר לקיר/פרקט, תקרה אקוסטית, תאורת לדים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN-SPACE וחדרים מסביב.

בקומות קרקע, 5-16:

גמר מלא בשטח הציבורי (מבואה ובממ"ד), ריצוף גרניט פורצלן, דלת פלדה לממ"ד, תאורה לדים/פלורסנט.

ביתר שטח הקומות (קרקע, 5-15): חלוקה בקירות גבס וזכוכית, שטיח מקיר לקיר/פרקט, תקרה אקוסטית/גבס, תאורת לדים, ספרינקלרים, מטבחון, שירותים, שטח OPEN-SPACE וחדרים מסביב, דלתות עץ. ריהוט.

המרפסות בקומות 5, 10 ו-16 ברמת גמר (רצפת דק).

האודיטוריום בקומה 16: במה וכסאות משיפוע מדורג בצורת חצי עיגול, הרצפה מחופה שטיח מקיר לקיר, ספרינקלרים, גג קל מפנלים מבודדים עם הגנה נגד אש ותקרה מעוצבת עם קולטי רעשים, תאורת לדים ותאורת ספוטים במדרגות.

חדר האוכל בקומת הקרקע: דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, ריצוף גרניט פורצלן 1 מ' X 1 מ', תקרה אקוסטית, תאורת לדים, הנמכת תקרה אקוסטית, מיזוג אוויר מרכזי. חדר האוכל מחולק למעשה לשני אגפים: אגף דרומי אולם ישיבה/חדר האוכל ואגף צפוני שכולל אולם להגשת אוכל ומטבח. ניתן לחלק את שני האגפים ע"י קיר הפרדה מתקפל.

עבודות פיתוח בחצר:

עבודות הפיתוח בחצר כוללת חיפוי אבנים משתלבות, מפרצי חניה וסימון חניות פתוחות, מדרכות, דרכי גישה, גינון, בריכת נוי.

השוכר הראשי / השוכר העיקרי שוכר קומות קרקע, 5-16, מעבדות במרתף תחתון וחניות במרתפים/עליות ומשתמש בפועל בקומות 14, 16 ומחצית הקומות 5 ו-15, מרבית קומת הקרקע, וכן במעבדות בקומת מרתף עליונה ומשכיר בשכירות משנה ברמת גמר את יתר השטחים ששוכר מהבעלים:

- קומות 6,7,12,13 הושכרו כדיירות משנה לשוכר אחד מענף ה"היי-טק".
 - קומות 8,9,10,11,15 הושכרו כדיירות משנה לשוכרים נוספים.
- דיירי המשנה משתמשים גם בחלק ניכר מהחניות שמושכרות ע"י השוכר הראשי/העיקרי.

המדובר, בבניין מודרני בעיצובו וברמת הגמר, הבולט בסביבתו ובכלל.

עמוד 18 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול
eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

צילומים מיצגים מהנכס

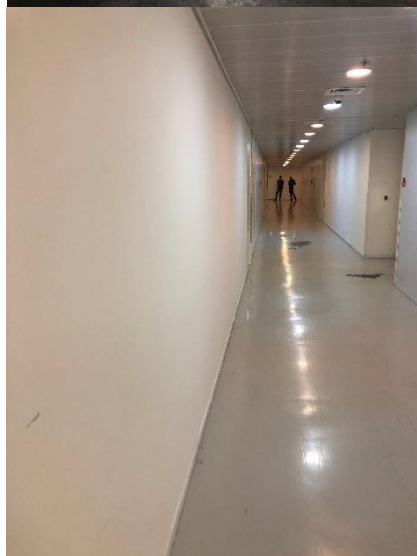


עמוד 19 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ



עמוד 20 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7. מצב תכנוני

עיינו במידע תכנוני בכתב מהאתר ההנדסי של עיריית רעננה מ- 03.03.2020.

7.1. תכניות בניין עיר

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.1968.**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2000 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.1990.**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/בת/2002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4292 מיום 23.03.1995**

שטח חלקה 4 בשלמות 22,118 מ"ר, שטח לאחר הפקעה 11,059 מ"ר.

יעוד : אזור תעשייה.

שטח מגרש מינימאלי : 3.5 דונם.

שטח עיקרי : סה"כ עד 120%.

שטחי שירות : 20%.

תכסית : 40%

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/מק/2002 ב' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4543 מיום 13.07.1997**

➔ **תכנית בנין עיר מס' רע/2002/יא' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5105 מיום 27.08.2002**

מגרש 4/1 ביעוד אזור תעשייה, שטח המגרש 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות הבניה :

זכויות בניה לכלל שטח החלקה - עפ"י תב"ע רע/2002/יא'							
שטח : 11,059 מ"ר		על קרקעי					
		תת - קרקעי					
		שטחי שירות		סה"כ עיקרי + שירות		שטח עיקרי	
		שטח	סה"כ	שטח	סה"כ	שטח	סה"כ
		מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%
שימוש							
תעשייה		25,878	234.0%	5,972	30.0%	19,906	180.0%
תעשייה - העברת זכויות למגרש 2/1 (**)		-	0.0%	-	0.0%	-	0.0%
יתרה לתעשייה		25,878	234.0%	5,972	30.0%	19,906	180.0%
מסחר בקומת קרקע (***)		2,588	23.4%	597	30.0%	1,991	18.0%
יתרה לתעשייה (בניכוי שטחי מסחר)		23,290	210.6%	5,375	30.0%	17,916	162.0%
אחסנה ומתקנים טכניים		5,529.50	50.0%				

(*) שטחי שירות על קרקעיים מחושבים על השטח העיקרי.

(**) בפועל, לא הועברו זכויות בין המגרשים.

עמוד 21 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

(***) השטח המסחרי לא יעלה על 10% מזכויות הבניה מעל פני הקרקע.

מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.
תכנית : עד 60% משטח המגרש.
תכליות : על פי תוכנית 2002', ובנוסף בין היתר : שימוש למעון יום ופעוטון, שימוש מסחרי – מסעדות, מעדניות, מגדניות, בתי קפה, בנקים, סנפי דואר, משרדי נסיעות, בתי מרקחת, חנויות לצרכי משרד, מוצרי אלקטרוניקה, מכונים להתקנות מסמכים, משרדים מעל 500 מ"ר, ספא וכו'. ההתחלה של המשפט לא הכי מובנת לדעתי משהו השתבש שמתו לך נקודתיים תראה אם לזה התכוונת

יש היתר לדעתי כבר לא רלוונטי וסתם התקשקשות יכולה לצאת מזה

➔ **תכנית בנין עיר מס' מח/115** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5500 מיום 27.02.2006.
התוכנית נערכה למחלף "רעננה צפון".
קו בנין לכביש 4 - 100 מ'.
קו בנין לרחוב וייצמן - 39 מ'.

➔ **הנחיות מרחביות פרטניות, מתאריך 29.11.2019**

➔ **תכנית בנין עיר רע/3000 (תכנית מתאר כוללת לעיר)** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.2016.

הקרקע ביעוד תעסוקה, אזור 5א.

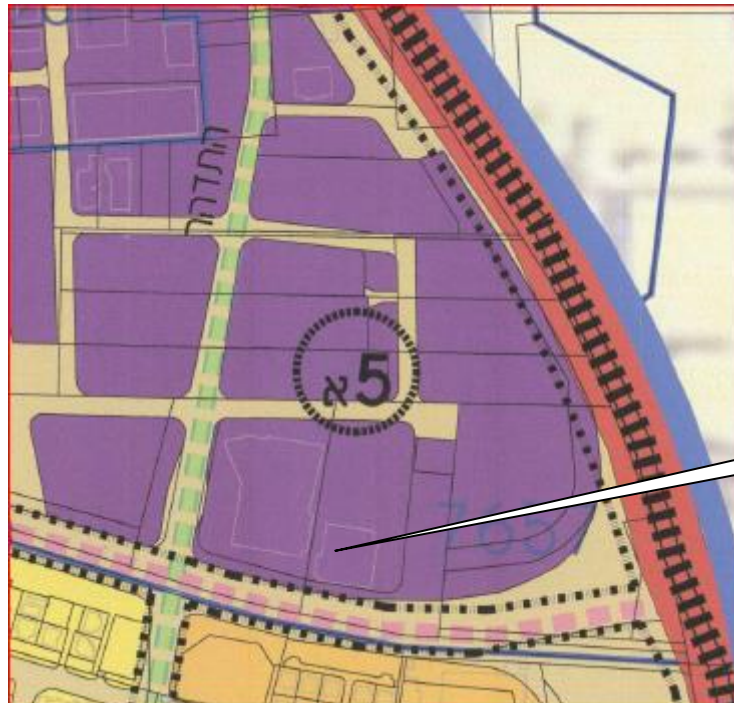
⁶ מפעלי תעשייה לא מזהמים, בתי דפוס והוצ"ל, מוסכים, אזור אחסון ללא מכירה.

עמוד 22 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ



אזור הנכס

עמוד 23 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

26. מתחם התעסוקה הצפוני (מתחם מס' 5א' ו- 5ב' בתשריט)

בנוסף לאמור בסעיף 25 יחולו על תכנית במתחם התעסוקה הצפוני, הכולל אזור מערבי ואזור מזרחי, ההוראות הבאות:

26.1 שימושים - במתחם התעסוקה הצפוני ניתן יהיה לקבוע את השימושים הבאים, כולם או מקצתם:

א. שימושים ראשיים – משרדים, תעסוקה 1 ו- 2.

ב. באזור המערבי (5ב') – בנוסף לשימושים לעיל, שימושים ראשיים של תעסוקה 2 לרבות: מלאכה, תעשיה, מתקנים הנדסיים, תשתיות ולוגיסטיקה עירונית.

ג. שימושים משניים – מסחר 1 ו- 2, מלונאות ומתח"מ ובלבד שלא יעלו על 15% מסך זכויות הבניה הכוללות למתחם.

26.2 מגרש לשימושים משניים - מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת מגרש ובו רק זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים בכפוף לכך שהיקף זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים המשניים באזור ההתייחסות בו מצוי המגרש לא יעלה על זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת לשימושים משניים כאמור בס' 26.1 ג' לעיל.

26.3 מוסד תכנון ראשי לאשר תכנית הכוללת מלונאות בהתאם לטבלת השטחים לעיל ובהתאם לתקני משרד התיירות כפי שיעודכנו מעת לעת.

עמוד 24 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

חלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5 :

26.4 זכויות בניה – זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת בחלק המזרחי של אזור התעסוקה הצפוני - א'5 :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 1 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 1 דונם עד 2 דונם	עד 310% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 2 דונם עד 3 דונם	עד 400% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 3 דונם	עד 460% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.5 גובה - מספר הקומות לא יעלה על 30 קומות.

26.6 תכסית - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

חלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5 :

26.7 זכויות בניה - זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת המותרות בחלק המערבי של אזור התעסוקה הצפוני - ב'5 :

גודל מגרש	זכויות בניה כוללות מותרות מעל מפלס הכניסה הקובעת
עד 0.5 דונם	עד 220% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
בין 0.5 דונם עד 1.5 דונם	עד 240% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת
מעל 1.5 דונם	עד 270% זכויות בניה כוללות מעל מפלס הכניסה הקובעת

26.8 גובה - מספר הקומות לא יעלה על 15 קומות.

26.9 תכסית - לא תעלה על 50% מתחום המגרש.

הוראות כלליות לכלל המתחם (א5, ב5)

26.10 התכנית תכלול הוראות עיצוב כמוגדר בנספח העיצוב העירוני.

26.11 התכנית תכלול הוראות לפיתוח קומת הקרקע בזיקה לרחוב, שיחייבו, במידת האפשר, את פיתוח השטח כהמשכי ונגיש למדרכה ויצירת גישה ישירה להולכי רגל למבנה מהרחוב.

עמוד 25 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Hausner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מאחר והנכס מהווה קרקע עליה הוקם מגדל לתעשייה היי-טק בשנת 2015 ולאור מטרת השומה, הדרישות ואי הוודאות הגלומים באישור תכנית מפורטת להגדלת זכויות הבניה בכפוף לתוכנית הכוללנית, בין היתר הפרשות חזויות לצורכי ציבור וביצוע מטלות ציבוריות וכו', בשלב זה, **איננו** מתייחסים לפוטנציאל הגלום בתכנית זו (זכויות בניה נוספות הינו בכפוף לאישור תכנון תכנית מפורטת למתחם).

נציין כי בהתאם להוראות הסכם המכירה מ- 20.01.2013, זכויות אלה שייכות לריבוע בלבד. פירוט נוסף בעיף 8.3 להלן.

7.2. היתרי בניה - רלוונטיים

➔ היתר בניה מס' 20120159 ניתן בתאריך 12.06.2012.

מהות הבקשה: בניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) ושלושה מרתפי חנייה.

➔ היתר בניה מס' 20130041 ניתן בתאריך 19.03.2013.

הבקשה הינה לתוספת מפלס מרתף רביעי עבור חניות ושטחי שירות, הגדלת שלושת מפלסי החניה המאושרים בהיתר, ביטול קומות 17-21 המאושרות בהיתר, שינויים פנימיים בקומות הכוללים תוספות וקיצוז שטחים.

➔ היתר בניה מס' 20140296 ניתן בתאריך 02.11.2014 (לפי תכנית בקשה מס' 20140373)

היתר לשינויים בקומות הבניין הכוללות הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1- והקטנת שטחים ביתר המרתפים.

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

עמוד 26 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים :

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות - כללי במ"ר	שטח שירות - אחסנה במ"ר	שטח שירות - חניה במ"ר	סה"כ במ"ר	משטחים לא מקורים
מרתף 4-	-	404.13	107.84	6,048.93	6,560.90	
מרתף 3-	-	260.83	106.74	6,151.26	6,518.83	
מרתף 2-	-	246.43	213.89	6,197.07	6,657.39	
מרתף 1-	-	1,677.26	2,195.99	2,690.69	6,563.94	
קרקע	1,523.69	330.79	-	-	1,854.48	
1	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	320.55
2	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
3	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
4	1,236.88	274.05	-	-	1,510.93	
5	771.79	452.17	-	-	1,223.96	287.57
6	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
7	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
8	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
9	995.64	257.89	-	-	1,253.53	
10	776.87	363.42	-	-	1,140.29	113.31
11	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
12	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
13	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
14	985.99	307.76	-	-	1,293.75	
15	967.92	325.83	-	-	1,293.75	
16	874.36	264.48	-	-	1,138.84	148.63
17	-	286.03	-	-	286.03	629.14
18	-	-	-	-	-	266.18
סה"כ שטחים	17,788.67	7,970.17	2,624.46	21,087.95	49,471.25	1,765.38
מתוכם עילי	17,788.67	5,381.52	-	-	23,170.19	1,765.38
מתוכם תת קרקעי	-	2,588.65	2,624.46	21,087.95	26,301.06	-

הערה: קומת הקרקע מסומנת כחלל רב תכליתי. בפועל השימוש, בהתאם להסכם עם השוכר, יהיה היי-טק.

טבלת מקומות חניה עדכנית:

חניות:	861	סה"כ חניות
מתוכם	152	עיליות בק"ק
מתוכם	709	רגילות במרתפים

לבדיקתנו, הנ"ל מעל תקן החניות המבוקשות.

עמוד 27 מתוך 49
10938.175.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין ושמאות

דף ההיתר:

טופס 3 (תקנה 18 א) 1965 זוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 970 קנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל 970

ה י ת ר

תכנית מתאר מקומית או מפורטת: 2002/יא	נוש: 7657	חלקה: 4	מגרש: 4/1	תיק בנין: 4282
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה	היתר בניה מספר: 20140296	מספר בקשה: 20140373	רשות מקומית: רעננה	
שכונה:		כתובת הבניה: ויצמן 8		

שם	תעודת זהות	מען	מיקוד	טלפון
בעל ההיתר	513765859	עמל 2 ראש העין, פארק אפק	48092	03-9282526
בעל חכס				
עורך הבקשה	022566251	חירקון 323 ת"א	63504	03-5450500
המהנדס האחראי לביצוע השלד	28158590	החרמון 1 נצרת עילית		054-5656510

היתר זה אינו ניתן להעברת אלא באישור הועדה המקומית.

על פי אישור הועדה המקומית האמורה: **ועדת משנה בישיבה מספר: 2014015 בתאריך: 25/05/14**

מותר: שינויים בקומות הבניין הכוללים הקטנת שטח עיקרי והגדלת שטחי שירות, תוספת מחסנים במרתף 1.00 והקטנת שטחים ביתר המרתפים

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

להלן חישוב שיעור אגרת תכנית מס' 9348, 9346:

סעיף	מבנה עזר	האור העבודה	הכמות	יחידה	מחיר ליחידה	% חלוקה	% גביית	סך הכל
1.00.108	מבנה עזר		27.14	מ"ר	32.53	100.00		882.86
								883.00

סך הכל אגרת בניה:

יתרת האגרת מס' 9346 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

יתרת האגרת מס' 9348 שולמה בתאריך 21/10/14 לפי קבלה מספר cash

היתר זה יפקע תוקפו בתום 3.0 שנים מיום נתינתו.

התנאים המיוחדים הרשומים מעבר לדף הם חלק בלתי נפרד מחיתר זה.

תנאי להיתר - פרעון מלא של כל תשלומי החובת שהוטלו בקשר לבניה לרבות אגרות בניה, חיטל כביש, חיטל מדרכה, חיטל ביו, חיטל מים, אגרות מים, אגרות תשל, חיטל חשבחה.

תאריך נתינת תחיתר: 02/11/2014

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה חותמת הועדה המקומית

מרץ אוסנברג - מהנדס תכנון איתן גינזבורג, עו"ד - יו"ר הועדה

לוט: עותק אחד של הנספחים התחומים והמאוסרים על ידי יו"ר הועדה המקומית / המהנדס. לפי תקנה 18 (ד) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), התש"ל 1970 יוחזק בידי מנהל העבודה באתר הבניה במשך כל זמן הביצוע של העבודה, עותק אחד של תחיתר על נספחיו, חתום ומאושר, ויוצג לפי דרישת לנציג ועדה מקומית, ועדה מחוזית, רשות הבריאות, הרשות המקומית או מפקדת הגייא, לשוט או לכבאי.

עמוד 28 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין ושמואות

7.3. טופס 4/ תעודת גמר

ניתן בתאריך 07.12.2014 טופס 4 לבניין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה למעט: חדר אוכל בקומת קרקע ואודיטוריום בקומה 16. הנ"ל לפי היתר בניה מס' 20120159.

הועדה המקומית לתכנון ובניה, רעננה

טופס 4
(תקנה 5)

6.4.2.10.5
תאריך: 07/12/2014

אישור להספקת שירותים
לפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון)
התשמ"א 1981

מרטי המבקש: ריבוע כחול נדל"ן
תיק בניה: 4282 בקשה מספר: 20090666
גוש: 7657 חלקה: 4 מגרש: 4/1
כתובת הבניה: ויצמן 8
אשר נבנו לפי היתר בניה מספר: 20120159

האישור ניתן בזאת לריבוע הכחול נדל"ן, מר יוסי איזנקוט, עבור בנין לתעשייה עתירת ידע בן 20 קומות (19 קומות מעל קומת מסחר) + ארבעה מרתפי חניה, למעט חדר אוכל בקומת הקרקע ואודיטוריום בקומה 16 ברח' ויצמן 8, רעננה

בכתובת: ויצמן 8

אל: חברת החשמל
אל: תאגיד מי רעננה
אל: בזק

ניתן בזה אישור לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ח – 1965, ולפי תקנות התכנון והבניה (אישורים למתן שירותי חשמל, מים וטלפון), התשמ"א – 1981, כי ניתן לספק לבנין המגורים / מסחר / שירותים / תעשייה אשר בגוש 7657 חלקה 4 תת חלקה 4/1 מען: ויצמן 8 ואשר נבנה לפי היתר בניה מס' 20120159 מיום 11/06/2012 את השירות המבוקש.

אין לראות באישור זה משום תעודת גמר ואו אישור כי הבניה נעשתה ללא סטיה מהחיתר.

איתן גינזבורג, ע"י
יו"ר וועדת משנה
לתכנון ולבניה – רעננה

הועדה המקומית לתכנון ובניה
חותמת הדפוס המקומית
לתכנון ובניה רעננה

מרץ אוסנברג
מנהלס הוועדה המקומית רעננה

נמסר בידי:
נמסר בתאריך: 7/12/2014

רח' השוק 6, רעננה 4360406 טל. 09-7610517 פקס: 09-7610703
www.raanana.muni.il מוקד עירוני 107 רעננה באינטרנט:

עמוד 29 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

הערה שלנו: ישנה טעות טכנית/סופר בטופס 4, צריך להיות לפי היתר בניה מס' 20140296.
עבודות הגמר בחדר האוכל והאודיטוריום הושלמו לאחר קבלת טופס 4.
הובהר ע"י החברה כי לצורך איכלוס השטחים הנ"ל נתקבל אישור כיבוי אש בתאריך 21.05.2015, העתק האישור להלן:

 ג' סיון תשע"ה 21/05/2015 תאריך 6740 מס' תיק 24610 אישור מס'	תחנה אזורית השרון כבאות והצלה מחוז מרכז מקור	 לכבוד איכות קייטרינג שולץ תובל 20 רמת גן
אישור ופירוט תנאים של רשות הכבאות להוצאת רשיון עסק		
שם עסק: איכות קייטרינג שולץ-בקומברס בעל העסק: איכות קייטרינג שולץ כתובת העסק: השיזף 4 רעננה תאור העסק: מסעדה	מסעדות/קייטרינג/קפה	
1. בהתאם לממצאי הביקורת שנערכה בעסק בתאריך 17/05/2015 אין התנגדות לרשות הכבאות שרשות הרישוי תנפיק רשיון עסק/היתר זמני/חידוש רשיון בכפוף לתנאים שעל בעל העסק למלא כמפורט:		
א. להבטיח את סידורי הכבאות ודרכי המילוט שנקבעו ללא הפרעות או מכשולים בכל זמן הפעילות בעסק. ב. ביצוע שינויים במבנים, ביעוד, בתהליכים, באופן האחסנה, בסוג האחסנה ו/או הגדלת המלאים מחייב התייעצות וישום כל סידורי כבאות הנוספים עקב השינוי וקבלת היתר מוקדם מרשות הכבאות. ג. להטמיע בעובדים במוקום על הפעילות הנדרשת באירוע שריפה ולהכשירם בהפעלת אמצעי הכיבוי והתנהגות בעת שריפה. ד. לבצע בדיקות תקופתיות ותחזוקה מתאימה לציוד וחומרי כיבוי, מערכות להתרעה גילוי וכיבוי, בהתאם לצרכים הטכניים ובהתאמה לתקנים ישראליים והוראות היצרנים. ה. לאפשר לרשות הכבאות לערוך ביקורת בעסק בכל עת בין אם לעסק רשיון בתוקף ובין אם לאו ולקבוע סידורי כבאות ובטיחות אש נוספים.		
2. ככל שיידרש יצורף בכספת א' תנאים נוספים שיהיו חלק בלתי נפרד מאישור כבאות זה.		
3. תוקף אישור זה יבוטל בהתקיים אחד או יותר מהמצבים הבאים:		
א. בתום תקופת תוקף רשיון העסק/היתר הזמני. ב. בתום תקופה של שנה מיום הנפקת אישור זה, אם לא הוצא לעסק רשיון/היתר עד לתום השנה. ג. עקב אי מילוי אחד או יותר מהתנאים הנ"ל. ד. במקרים בהם רשות הכבאות ערכה ביקורת בעסק ומצאה לקויי בטיחות ועל פי שיקול דעתה נדרש לבטל אישור זה.		
4. בכל מקרה בו יבוטל תוקף אישור זה מתבקשת רשות הרישוי לטפל בביטול רשיון העסק באם ניתן, או לחילופין לקבוע ברשיון תנאים בתיקון הליקויים ופרוט מועד הביצוע.		
בכבוד רב, מדור מניעת דליקות בשם מפקד השרות		
העתק: מוח' רישוי עסקים		
מדור מניעת דליקות, בטיחות באש ורישוי עסקים - ת.ד. 10 כפר סבא 44100 כתובת לקבלת קהל: רחוב גרינט 2 צור יגאל מזכירות המדור - טלפון: 03-9053392 פקס: 09-7496273 דוא"ל: HAVIVAB@012.GOV.IL אתר אינטרנט הרשות הארצית לכבאות והצלה: WWW.102.GOV.IL		

עמוד 30 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.4. זכויות בניה נוספות

מפלס	שימוש	זכויות בנייה בתכניות מאושרות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)	
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות
תת קרקעי	אחסנה וחניה	-	מותר לפי גבולות המגרש. הנחנו 4 קומות. 44,236 מתוכם 5,529.5 מ"ר לאחסנה	-	26,301 מתוכם 3,975.13 מ"ר לאחסנה ומתקנים.	-	מותר עד 17,935 (בהנחה של 4 מרתפים) מתוכם 1,554.37 מ"ר לאחסנה ומתקנים
עילי	הייטק/מסחר בק"ק	19,906	5,972	17,789	5,382	2,117	590

הערה: הנ"ל לא כולל יתרת זכויות מכוח תכנית כוללנית רע/3000.

תב"ע רע/2002/יא' מייעדת את הקרקע לאזור תעשייה, בזכויות בנייה של 180%. שטח המגרש על פי התב"ע : 11,059 מ"ר (לאחר הפקעה).

זכויות בניה לניצול : **19,906 מ"ר מבונה עיקרי.** מהם עד 10% למסחר בקומת הקרקע.

שטחי שירות (עילי) : 5,972 מ"ר מבונה (30% על השטחים העיקריים)
אחסנה ומתקנים תת קרקעית : 5,529.5 מ"ר מבונה
מרתפי חניה : בתחום גבולות המגרש.

ניצול הבנייה (לפי היתר הבנייה האחרון):

עיקרי - 17,789 מ"ר
שירות עילי - 5,382 מ"ר
מרתפים - 26,301 מ"ר, כוללים אחסנה ומתקנים טכניים כ- 3,975 מ"ר.

יתרת זכויות הבניה:

עיקרי - 2,117 מ"ר.
שירות עילי - 590 מ"ר.
מרתפים - מותרים לפי התב"ע. ישנה יתרת זכויות לאחסנה ומתקנים טכניים כ- 1,554 מ"ר.

עמוד 31 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערה:

השימוש בפועל בקומת קרקע נעשה בהתאם להסכם העקרונות עם השוכר (תעשייה עתירת ידע - היי טק).
בתום השכירות שמורה הזכות לבעלי הנכס להפוך את השטחים לשימוש מסחרי.

התייחסות אדריכל הפרויקט ליתרת זכויות הבניה (לאינפורמציה):

א. זכויות בניה מותרות עפ"י תב"ע מאושרת

19,906 מ"ר עיקרי עילי + 5,972 מ"ר שירות עילי.

ב. שטחים שנוצלו בהיתרי בניה

17,789 מ"ר עיקרי עילי, 5,382 מ"ר שירות עילי, 26,301 מ"ר שירות תת קרקעי.

ג. שטחים עיליים שלא נוצלו

2,117 מ"ר עיקרי עילי + 590 מ"ר שירות עילי.
סה"כ 2,707 מ"ר.

ד. שימושים מותרים

שימושים: מסחר ומשרדים.
שטח מסחר בקומת קרקע – עד 10% מסה"כ זכויות הבניה העיליים, כ- 2,587 מ"ר ברוטו.

ה. אפשרות לניצול זכויות הבניה לפי גיאומטריה בתוך קווי הבניין, רמפה כביש וחניון קיים

שטח תכסית עד 2,000 מ"ר.

ו. חניה קיימת

כמות חניה מעל התקן, בפועל כ- 196 מקומות רגילות.

- קיימות 710 חניות תת קרקעיות + 153 חניות פתוחות בק"ק + 2 תפעוליות = 863 חניות רגילות + 2 תפעוליות.
- הביקוש 667 חניות רגילות.

7 בפועל 861 חניות = 709 ח' תת קרקעיות + 152 ח' עיליות. סה"כ חניות מעל התקן 194.

עמוד 32 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

• סה"כ חניות מעל התקן: 196 חניות רגילות = $863^8 - 667$

למסחר בשטח כ- 2,500 מ"ר, כמות חניה נדרשת כ- 120 - 190 מקומות (תלוי בסוגים ובפרוגרמה של המסחר).

הפסד מקומות החניה על קרקעיים כתוצאה מבניה חדשה כ- 85 מקומות⁹.

ז. השטח הממוצע למקום חניה במרתף

שטח מקום חניה במרתפים: 33.4 מ"ר למקום חניה תת קרקעי.
בחשוב לא כלול שטח טכני/אחסנה לפונקציות שתוכננו עבור "השוכר העיקרי" במרתף (1-).

ח. רמפת כניסה קיימת לחניון קיים

הרמפה יכולה לשרת את הפרויקט אחרי בניית המבנה החדש.

7.5. היטל השבחה

ניתן היתר בניה (האחרון) ב- 02.11.2014. טופס 4 ניתן ב- 07.12.2014.

שווי הנכס לא כולל פוטנציאל מכוח תב"ע רע/3000 כוללנית. בגין אישור תכנית כוללנית לא יחול תשלום היטל השבחה.

נציין כי לאחר אישור תכנית מפורטת נקודתית בהסתמך על תב"ע מתארית כוללנית רע/3000 יחול תשלום היטל השבחה (עתידית) בעת מימוש.

לפי כך, להערכתנו לא יחול תשלום היטל השבחה בעת מימוש.
יחד עם זאת, נבהיר כי היטל השבחה הסופי יקבע אך ורק ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה בכפוף להוראות החוק.

בפועל 861 חניות. סה"כ חניות מעל התקן 194.

יתרת חניות פתוחות בקומת הקרקע: 67 חניות = $152 - 85$.

יתרת חניות בפרויקט, 67 חניות פתוחות + 43 חניות תת קרקעיות = 111 חניות.
בהתאם להסכם עם "השוכר העיקרי": סה"כ חניות מושכרות 637 חניות כאשר מתוכם 17 חניות פתוחות בקומת הקרקע.

8

9

עמוד 33 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.6. איכות סביבה

מבדיקה שערכנו באתר איכות הסביבה, המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור לאזור בו נמצא הנכס הנישום.

המבנה הקיים חדש יחסית.

מביקורנו בנכס לא זיהינו ממצאים חריגים בקרקע העלולים להשפיע על זיהום הקרקע.

8. מצב משפטי

8.1. **נסח רישום מקרקעין, מידע מפנקס הזכויות, שהופק על ידינו באמצעות האינטרנט מיום 03.03.2020**

מפורט בסעיף 5 לעיל.

8.2. **מסמך הבנות ראשי מתאריך 13.05.2012**

נחתם בין הריבוע, לבין "השוכר העיקרי".

תקופת השכירות הינה **10 שנים** + שלוש תקופות אופציה, כאשר תקופת האופציה הראשונה הינה לשנה אחת ושתי תקופות הנוספות הינן לשנתיים, לכל תקופה. סה"כ תקופות האופציה **5 שנים**.

שטח עילי	-	22,925	מ"ר.
שטחי שירות במרתף	-	2,267	מ"ר.
מספר חניות	-	868	חניות תקניות שאינן עוקבות/חסומות ולא בשיטת מכפיל חניה.
		500	חניות לתת קרקעיות והיתר חניות עיליות.

הקצב/מימון לעבודות הגמר

המשכיר יעמיד לרשות השוכר העיקרי מסגרת מימון/הקצב לעבודות הגמר, בין שתבוצענה על ידי השוכר העיקרי או מי מטעמה ובין אם תבוצענה ע"י המשכיר בסך של עד 3,000 ₪ (צמודים למדד הבסיס) לכל 1 מ"ר במבנה שיושכר לשוכר העיקרי בין עילי ובין תת קרקעי (שטחי שירות במרתף ללא חניות).

אופן חישוב החזר ההקצב במסגרת תשלום דמ"ש יהא עפ"י הנוסחה 1.1 ₪ למ"ר לחודש לכל 100 ₪ השקעה ב- 1 מ"ר.

תשלום ההקצב יחול בכל תקופת השכירות ו/או האופציה ולא פחות מ 10 שנים גם במקרה ותום השכירות יהיה לפני חלוף 10 שנים.

עמוד 34 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ניהול המבנה יעשה לפי אחת מהאופציות שלהלן:

1. אופציה לניהול אחזקות המבנה מלאה באמצעות חברת שירות עצמאית ע"י השוכר העיקרי ללא השטחים הציבוריים של הפרויקט מסביב לבניין.
2. ניהול מלא של המשכיר בעלות של $COST + 10\%$.

היה והשוכר העיקרי יחזיק פחות מ- 70% מהמבנה בלבד, ניהול המבנה יועבר אל המשכיר.
אופציית קיטון/גידול שטחים בפרויקט מפורט בסעיף 17 למסמך העקרונות.

הערה: בהתאם לסעיף 18 למסמך ההבנות, היה ולא ייחתם הסכם ההקמה וההשכרה עד למועד הנקוב במסמך מסיבה כלשהי, מסמך הבנות זה ימשיך לעמוד בתוקפו ויחייב את שני הצדדים לכל דבר ועניין.

8.2.1. הודעה על מימוש אופציה להקטנת שטחים

בתאריך 26.06.2013 הודיע "השוכר העיקרי" ל"הרבע" על החלטתו לממש את האופציה להקטנת שטחים לפי סעיף 17.3.2 למסמך ההבנות הראשי מתאריך 13.05.2012.

השוכר העיקרי בחר להקטין את שטח המושכר באמצעות ויתור על קומות 1-3 (כולל) והחזרתן, משמעות הדבר הינה 20.22%.

מאוחר יותר, השוכר העיקרי הודיע כי הוא מוותר גם על קומה מס' 4 וחלק יחסי בחניות.

מצד שני בכוונתם לשכור שטח נוסף, בעיקר במרתף העליון, של כ- 1,190 מ"ר לאחסנה.

8.2.2. סיכום דברים מתאריך 14.08.2014 (עדכון מסמך ההבנות, שכירות חופשית)

בתאריך 14.08.2014 נחתם הסכם "סיכום דברים" בין הריבע והראל והחברות לבין "השוכר העיקרי", כהשלמה למסמך הבנות ראשי הנ"ל.

עיקרי ההסכם:

סה"כ השטח העילי חלק מקומות קרקע וקומות 16-5	-	17,151 מ"ר.
שטחי שירות במרתפים (מחסנים ומעבדות)	-	3,458 מ"ר.
סה"כ חניות עיליות	-	17.
סה"כ חניות במרתפים	-	620.

למידע כללי:

השוכר העיקרי שוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% מסה"כ דמ"ש מהנכס.

עמוד 35 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.3 מכירת 50% מהמקרקעין לחברות והסכם שיתוף

בתאריך 20.01.2013, נחתם הסכם מכירה למכירת 50% מזכויות הרבוע במקרקעין, לחברות בתמורה כוללת של 36,227,837 ₪ + מע"מ. החברות ישתתפו גם ב- 50% מעלויות הקמת הפרויקט.

בנוסף, ישלמו החברות גם בעבור רכישת מחצית בלתי מסוימת מזכויות הבניה¹⁰ לפי המנגנון: (הנמוך מבין 8,083,659 ₪ + מע"מ או שווי הזכויות הנוספות שיוערכו ע"י שני שמאי מקרקעין בניכוי 15% מהסכום הממוצע).

בגין זכויות עתידיות (שמקורן תב"ע בהכנה ללא תוקף) תינתן לחברות האופציה לרכוש 50% מהזכויות הנוספות.

המוכרת תמסור לרוכשת הודעה בכתב על פרסום התב"ע העתידית למתן תוקף ברשומות בסמוך למועד הפרסום.

מיד יפנו הצדדים לשמאים המוסכמים או לשמאי אחר שיתמנה לשם קבלת שומות שתערכנה את שווי זכויות הבניה העתידיות שיתקבל ממוצע הערכות של שתי שומות שתערכנה נכון למועד עריכת השומה (להלן: "שומת התב"ע העתידית").

בתוך 60 ימים ממועד קבלת שומת התב"ע העתידית תעמוד לרוכשת אופציה לרכוש הממכר הנוסף.

התמורה הינה 40% משווי הממכר הנוסף עפ"י הקבוע בשומת התב"ע העתידית.

הסכם שיתוף נחתם בתאריך 20.01.2013 בין הרבוע לבין החברות אשר מעגן בכתב את יחסי השיתוף ביניהן ביחס להיותם בעלים משותפים של המקרקעין והפרויקט. ועיקריו בין היתר:

הרבוע מתחייבת כי היא תנהל את מגדל אלון נדל"ן (באמצעותה או באמצעות צד ג') והיא תשמש כחברת הניהול של הפרויקט ובכפוף לכך השוכר העיקרי אינו משמש כחברת ניהול של הפרויקט בהתאם להסכם עם השוכר העיקרי.

הרבוע תנהל בעבור הצדדים את הפרויקט (להבדיל מתפקידה של חברת הניהול) שכולל פיקוח, התנהלות מול חב' הניהול ומול השוכר העיקרי, מול שוכרים אחרים וכו'.

החברות ישלמו לרבוע סך של 10,000 ₪/חודש + מע"מ בעבור **שירותי הניהול השוטף. פירוט נוסף בהסכמים הנ"ל.**

בתאריך 14.03.2014 נחתמה תוספת להסכם שיתוף שמטרתו העיקרית העמדת הלוואה מהראל לריבוע.

¹⁰ הנ"ל כבר מומש בפועל. שולם נכון ל- 22/05/2017 סך של 7,047,500 ₪ + מע"מ.



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

8.4. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל באמצעות חב' רמות, חברת ניהול מטעם השוכר העיקרי.

8.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב- 3 השנים האחרונות

לא נערכו עסקאות למעט רכישת מחצית זכויות הבניה הנוספות (המאושרות) ע"י החברות.

9.2. עסקאות במקרקעין בו מצוי הנכס הנישום בשלוש שנים אחרונות

אין.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	סה"כ שטח משוק מושכר	סה"כ שטח לשיווק פנוי	סה"כ חניות מושכרות	סה"כ חניות פנויות	שווי הפרוייקט כגמור, בשלמות כולל זכויות בניה (ללא זכויות בניה נוספות)	שווי הנכס בשלמות במצבו, כולל זכויות בניה נוספות	שווי חלק הריבוע	שווי חלק הריבוע כולל שווי זכויות בניה נוספות	שיעור היוון שנתי להיוון (תעשייה היי טק/ משרדים)
31/12/2019	27,688	0	841	3	365,700,000 ₪	383,800,000 ₪	50%	191,900,000 ₪	7.00%
Q3-2019	27,688	0	841	3	354,200,000 ₪	372,300,000 ₪	50%	186,150,000 ₪	7.25%
Q2-2019	27,688	0	841	20	355,200,000 ₪	373,100,000 ₪	50%	186,600,000 ₪	7.25%
Q1-2019	27,688	0	841	20	352,900,000 ₪	370,800,000 ₪	50%	185,400,000 ₪	7.25%
31/12/2018	30,103	0	841	20	353,800,000 ₪	371,700,000 ₪	50%	185,850,000 ₪	7.25%
Q3-2018	30,103	0	841	20	341,300,000 ₪	357,900,000 ₪	50%	178,950,000 ₪	7.50%
Q2-2018	30,103	0	841	20	341,200,000 ₪	357,800,000 ₪	50%	178,900,000 ₪	7.50%
Q1-2018	27,688	0	838	23	322,200,000 ₪	338,800,000 ₪	50%	169,400,000 ₪	7.75%
31/12/2017	27,358	330	828	33	319,800,000 ₪	336,400,000 ₪	50%	168,200,000 ₪	7.75%
Q3-2017	27,358	202	820	46	316,800,000 ₪	333,400,000 ₪	50%	166,700,000 ₪	7.75%
Q2-2017	24,613	2,413	757	101	310,800,000 ₪	327,400,000 ₪	50%	163,700,000 ₪	7.75%
Q1-2017	24,415	2,611	757	101	301,700,000 ₪	316,700,000 ₪	50%	158,350,000 ₪	7.75%
31/12/2016	24,415	2,611	757	106	298,100,000 ₪	313,100,000 ₪	50%	156,550,000 ₪	7.75%

ניכרת עליה לא מהותית בשווי בשיעור של כ- 3.09% ביחס לרבעון הקודם (30.09.2019).

ניכרת עליה לא מהותית בשיעור של כ- 3.3% ביחס להערכה מ- (31.12.2018).

עמוד 37 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

עיקר הירידה ביחס לרבעון קודם נובעת מהתקצרות תקופת התשלום עבור ההתאמות והצמדת שכ"ד משולם למדד מחירים לצרכן וכן הפחתה של 0.25% בשיעור היוון שנתי לשטחי משרדים.

עיקר העלייה ביחס להערכה מ- 31/12/2018 נובעת מהשינויים המצטברים שלהלן:

- הפחתת שיעור ההיוון השנתי הכללי מ- 7.25% ל- 7.00% לאור התייבבות סביבת רמת הריבית הנמוכה במשק ולאור עסקאות תשואה להשוואה.
- חוזה השכירות צמוד למדד מחירים לצרכן.
- מנגד התקצרות תקופת התשלום עבור ההתאמות.

10. השומה

10.1. גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 38 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2. גורמים ושיקולים

הבאנו בחשבון את כל הגורמים והשיקולים המפורטים לעיל ולהלן.

10.2.1. הסביבה

הסביבה, אזור התעשייה רעננה, ממוקם בצידה הצפון מזרחי של העיר, ממערב לכביש מס' 4 ומצפון לרחוב ויצמן.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.2. סביבה נדל"נית ומתחרים

בסביבה מבנים נוספים המשמשים לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעותינו התפוסה הכללית במקומות אלו סבירה ולכן הם אינם מהווים גורם תחרותי מידי שבכוחו להשפיע על אומדן שוויו של הנכס שבנדון.

10.2.3. מאפייני הנכס

הנכס מהווה מגדל מודרני לתעשייה עתירת ידע שהוקם על חלקה 164 בשטח של 11,059 מ"ר. החלקה דו חזיתית, לרחובות וייצמן ורחוב השיזף.

המגדל בן 17 קומות (16 קומות מעל קומת קרקע) וקומת גג חלקית טכנית מעל ארבעה מרתפים.

סה"כ שטחים עיליים	-	23,170.19 מ"ר
סה"כ שטחים תת קרקעיים	-	26,301.06 מ"ר
סה"כ שטחים בפרויקט	-	49,471.25 מ"ר

בנוסף, קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בס' 5.4.

10.2.4. מצב תכנוני

מפורט בסעיף 7 לעיל.
קיים טופס 4 למבנה.

10.2.5. מצב משפטי ושימוש

הרבע והחברות הינם בעלים משותפים בחלקה בחלקים שווים ביניהם. קיימת חלוקה נוספת בקבוצת חברות הראל (החברות).

מגדל "A" לון נדל"ן" מושכר בשכירות חופשית לשוכר עיקרי וכן לשוכרים (צדדי ג') נוספים.

השוכר העיקרי וכן שני שוכרים נוספים קיבלו תקצובים עבור התאמות.

עמוד 39 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

השוכר העיקרי (השכירות חופשית ללא מגבלות של דיירות מוגנת¹¹):

שטח מושכר	-	20,609 מ"ר
מס' חניות	-	637

יתר השוכרים (השכירות חופשית ללא מגבלות של דיירות מוגנת¹²):

שטח מושכר	-	7,079 מ"ר
מס' חניות	-	221

הערה: מטעמי חסיון מסחרי איננו מפרטים את פרטי השוכרים ושכ"ד.

סיכום:

סה"כ שטח לשיווק ¹³ (היי טק)	:	27,688 מ"ר
סה"כ מס' החניות לשיווק	:	861 חניות
התפוסה בשטחים	:	100%
התפוסה בחניות	:	99.7%
שכ"ד חודשי	:	2,263,334 ₪
שכ"ד שנתי	:	27,160,008 ₪
מס' שוכרים	:	5
למ"ר מושכר בממוצע (מגלם חניה)	:	82 ₪/מ"ר/חודש
למ"ר מושכר בממוצע (ללא חניה)	:	67 ₪/מ"ר/חודש
דמ"ש ממוצעים למקום חניה	:	469 ₪/חניה/חודש

לבדיקתנו, דמי השכירות הנ"ל הינם ראויים.

שוכרים עיקריים:

השוכר העיקרי ששוכר שטחים בהיקף גבוה מ- 20% (שוכר 74.4%) מהשטחים לשיווק ומשלם שכ"ד בהיקף גבוה מ- 20% מסה"כ דמ"ש מהנכס.
השוכר הנ"ל משכיר בשכירות משנה חלק ניכר מהשטחים ששוכר.

- 11 כיתוב פורמאלי לדרישת הבנקים.
- 12 כיתוב פורמאלי לדרישת הבנקים.
- 13 שטח עיקרי + העמסת שטחי שירות.

עמוד 40 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

חוזים שחודשו במהלך השנה האחרונה:

- א. 17 חניות תת קרקעיות הושכרו לפי כ- 400 ש/מקום/חודש.
- ב. 22 חניות תת קרקעיות הושכרו לפי כ- 506 ש/מקום/חודש.
- ג. 3 חניות עיליות הושכרו לפי כ- 304 ש/מקום/חודש.
- ד. 528 מ"ר (היי טק) ברמת גמר, הושכרו לפי דמ"ש של כ- 76 מ"ר.

הנ"ל בשימוש שוכר אחד.

10.2.6. תפעול וניהול

הניהול ע"י חברת הניהול "רמות" מטעם השוכר העיקרי.
פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.7. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה ובחווה השכירות.

10.2.8. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה מגדל מודרני לתעשיית "היי-טק" בא"ת רעננה, המיקום ייחודי, חזיתי לרחוב וייצמן, המהווה כביש עוקף לרעננה מכיוון צפון. האזור בכללותו משמש לתעשייה עתירת ידע. למיטב ידיעתנו התפוסה הכללית בבנייני המשרדים/היי-טק במקום גבוהה. להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע על הנכס בטווח הזמן הקרוב, אלא במסגרת תנאי השוק הרגילים. בנוסף קיימות יתרת זכויות בניה למסחר אשר עתידות לשרת את הסביבה העסקית.

חווה השכירות עם השוכר העיקרי/ הראשי מסתיים ב- 30/11/2024. קיימת אופציות להארכה ל- 5 שנים נוספות. לבדיקתנו דמ"ש המשולמים ע"י השוכר הנ"ל (כולל תשלום עבור התאמות) הינם בטווח דמ"ש הראויים, לפיכך ולמיטב הבנתנו החשיפה בגין השוכר הנ"ל במידה ויסיים את חווה השכירות אינה גבוהה כלל.

10.2.9. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 41 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס הבנוי.

התחשבנו בחוזי השכירות בנכס.

לגבי חניות פנויות קבענו שיעור היוון שנתי הגבוה ב- 1% משיעור היוון שנתי רגיל. הנ"ל משקף למעשה דחייה לאכלוס.

השתמשנו בשיטת החילוץ לקביעת שווי יתרת זכויות בניה מאושרות.

10.3.2. שיעור היוון שנתי

קבענו שיעור היוון שנתי כללי - 7.00%.

עמוד 42 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי:

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי
מסחר		
קניון רמת אביב, תל אביב	דצמ-19	5.60%
קניון סיטי 1, נוף הגליל (נצרת עילית), מבנה רב שימושים שכולל מסחר, משרדים ותעשייה וכן תחנת תדלוק	דצמ-19	5.70%
קניון אונו, קרית אונו - מבנה מסחרי ומשרדים	נוב-19	6.32%
מפרץ חיפה - מתחם מסחרי	אוג-18	6.71%
א"ת ראשון לציון - מרכז מסחרי (חונים קונים) כולל חניה	מרץ-18	7.28%
בת ים - קניון	ינו-18	7.03%
משרדים - תעשייה היי טק - חניה		
ר"ג, חלק ממגדל משה אביב, הבורסה	ינו-20	6.0%
פארק יקום - משרדים	נוב-19	5.3%
בני ברק - חניה במגדלי "בסר"	דצמ-18	7.0%
רמלה - אזה"ת, מבנה לתעשייה ומשרדים	פבר-18	6.9%
סקירה ע"י שמאי ממשלתי		
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2019	מחצית ראשונה 2019	מסחר: 7.0% משרדים: 7.1% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.2% משרדים של הדיור הממשלתי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 5.5% משרדים בשוק החופשי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 6.6%
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2018	מחצית שניה 2018	מסחר: 7.2% משרדים: 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.5%

עמוד 43 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ

10.3.3. סקרי שוק

א. משרדים/היי-טק/אחסנה

כתובת	שטח במ"ר	קומה	דמ"ש למ"ר בחודש	מושכר/מוצע	הערות	מקור
פרויקט TOWER A - ברח' התדהר 5	3,500	9 + 10	60 - 65	מושכר	מעטפת	פרסום בעיתונות - כתבה מתאריך 09/01/2019 + מידע פנימי
מרכז "תיא"	6,500	שונות	48 - 57	מושכר	שוכרים קיימים	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	1,184	חלק מקומה 1	48	מושכר	מעטפת	חוזה 1/2017
א"ת רעננה	2,622	חלק מקומות 2,3	72	מושכר	גמר מלא	חוזה 1/2017
א"ת רעננה	198	חלק מקומה 1	76	מושכר	גמר מלא	חוזה 2017
א"ת רעננה	2,745	חלק מקומה 3+4	49	מושכר	מעטפת	חוזה 7/2017
א"ת רעננה	330	חלק מקומה 1	76	מושכר	גמר מלא	חוזה חדש
התדהר 17	180	שונות	70	מושכר	גמר מלא	חוזה
א"ת רעננה	120,475	שונות	73.6	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון שני 2018, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. סה"כ שטחים שנסקרו כ- 120,475 אלף מ"ר ב- 7 בנינים, תפוסה 94.32%, דמ"ש 19 ש"מ/מ"ר/חודש.
א"ת רעננה	120,475	שונות	75.0	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח נת"מ חציון ראשון 2019, ביקוש למשרדים חדשים CLASS A. סה"כ שטחים שנסקרו כ- 144,597 אלף מ"ר ב- 8 בנינים, תפוסה 90.77%, דמ"ש 19.44 ש"מ/מ"ר/חודש.
צומת רעננה דרום	54,220	שונות	67.5	מושכר	שוכרים קיימים	שומה לדוחות כספיים של השמאי אברהם כץ למועד קובע 31/12/2017
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז	שונים	שונות	73	מושכר	שוכרים קיימים	מגנא - ריט 1 - שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
	42,692	שונות	70	מושכר	שוכר מהותי	
	1,977	מחסנים	32	מושכר	שוכר מהותי	
רח' אלכסנדר זרחין 13	שונים	שונות	57-76	מושכר	רמת גמר משתנה	
א"ת רעננה	שונים	שונות	71	מושכר - סקר	מעטפת + גימור סטנדרטי של 2,500 ש"מ/מ"ר ברוטו	דו"ח אינטר ישראל מ- 01/2019. עבור מחצית שנייה של 2018.
מגדל קניון כפ"ס הירוקה	10,400	שונות	49 - 55	מושכר	מעטפת	תיווך - נת"מ
	5,600	שונות	75	מושכר	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה	10,000	10	50	מוצע	מעטפת	תיווך
א"ת רעננה	2,750	7	70	מוצע	גמר מלא	תיווך
מגדל היי טק ברעננה	1,500	קומה עליונה	70	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה, רח' התעשייה	300	עליונה	65	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה, רח' התעשייה	1,100	עליונה	64	מוצע	גמר מלא	תיווך - נת"מ
א"ת רעננה	800-2,700		57	מוצע	מעטפת	תיווך - נת"מ
רח' התדהר א"ת קרית אתגרים רעננה	1000	5	62	מוצע	גמר קיים	תיווך
א"ת אתגרים רעננה	280	שנייה	62	מוצע	גמר מלא	תיווך
רח' זרחין 10	282	שלישית	58	מוצע	גמר קיים	פרטי
רח' התדהר 10	157	ראשונה	70	מוצע	גמר קיים	פרטי
רח' החרושת 14 - מרכז "תיא"	217	ראשונה	65	מוצע	גמר קיים	פרטי
	1,173	שלישית	65	מוצע	גמר קיים	פרטי

עמוד 44 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

ב. חניות

דמ"ש חניות				
כתובת	חנייה	דמ"ש לחנייה בחודש	ביקוש/ עסקה	מקור
רח' הפנינה, צומת רעננה מרכז	מס' חניות : 1449	350	עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
אלכסנדר זרחין 13, רעננה		340-400	עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפיר ושות' למועד קובע 30/06/2019
בנינים שונים - 8 בנינים CLASS-A		550	עסקה - חציון ראשון 2019	נת"מ שירותי נדל"ן
א"ת רעננה	620 חניות מקורות	490 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים לפי חוזה משנת 2012 שעודכן ב- 2014	חוזה
א"ת רעננה	17 חניות עיליות	208 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים לפי חוזה משנת 2012 שעודכן ב- 2014	חוזה
א"ת רעננה	100 חניות מקורות/ עיליות	458 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	20 חניות מקורות	482 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	5 חניות עיליות	305 ₪	עסקה 1/2017	חוזה
א"ת רעננה	12 חניות מקורות	506 ₪	עסקה 7/2017	חוזה
א"ת רעננה	3 חניות עיליות	304 ₪	עסקה 7/2017	חוזה
א"ת רעננה	10 חניות מקורות	506 ₪	2018	חוזה
א"ת רעננה	34 חניות פתוחות	305 ₪	2018	חוזה
א"ת רעננה	17 חנות מקורות	400 ₪	עסקה מ- 2019	חוזה
צומת רעננה	1,854	347 ₪	עסקה - דמ"ש משולמים	שומה לדוחות כספיים של השמאי אברהם כץ למועד קובע 31/12/2017

עמוד 45 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

ג. מסחר

מיקום	שטח אקו' (מ"ר)	קומה	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר/בחודש	הערות	עסקה/ביקוש	מקור מידע
רח' דפנה 7, א"ת רעננה	2,200	קרקע + מרתף	275,000	125.0	2,000 מ"ר בק. קרקע + 500 מ"ר מחסן במרתף (הנחנו מקדם 40% למרתף) + 87 חניות מקורות. דמ"ש למעטפת. בנטרול החניות התת קרקעיות יוצא:	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	300	קרקע		109.0	הסעדה	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	150	קרקע		115.0	בגדים	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	330	קרקע		125.0	בגדים	עסקה	מידע פנימי
מרכז "תיא", א"ת רעננה	350	קרקע		100.0	חנות תצוגה	עסקה	מידע פנימי
רח' החרושת, א"ת רעננה	5,000	קרקע		95.0	רמי לוי שחר סופרמרקט (YOU לשעבר)	עסקה 2016	מידע פנימי
רח' בורוכוב 88, רעננה (מדרום לא"ת)	290	קרקע	40,500	140	בית קפה בורוכוב 88, מדרום לא"ת. 400 מ"ר מחולקים לאולם כ- 180 מ"ר ומחסן כ- 220 מ"ר (מקדם אקו' 50%). שטח אקו' 290 מ"ר	עסקה - דמ"ש משולמים	מידע פנימי
א"ת קרית אתגרים רעננה, רח' זרחין 13	שונים	קרקע		81		עסקה - דמ"ש משולמים	מגנא - ריט 1- שומה לדוחות כספיים של השמאים גרינברג אולפניר ושות' למועד קובע 30/06/2019
א"ת קרית אתגרים רעננה	300	קרקע		110		ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, זרחין 12	150	קרקע		100	מגלם ארנונה וניהול	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, הנופר	150	קרקע		100	תקרה 6 מ'	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה	500	קרקע		80	מתאים למסעדה	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה 2	378	קרקע		80	תקרה גבוהה 10 מ'	ביקוש	תיווך
א"ת קרית אתגרים רעננה, התעשיה 32	142	קרקע		90	מול קניון רננים	ביקוש	תיווך

עמוד 46 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.4. סיכום תחשיב השווי

10.3.4.1. קביעת דמ"ש ראויים (למבנה)

דמ"ש ראויים לחודש	המ"ר או מקום חניה/חודש
דמ"ש למ"ר עילי - מעטפת	50 ₪
דמ"ש למ"ר עילי - גמר (במצבו, בתום ההתקשרות)	65 ₪
דמ"ש למ"ר במרתפים (שירות- מחסנים/טכניים)	25 ₪
דמ"ש למקום חניה תת קרקעי	485 ₪
דמ"ש למקום חניה עילי	300 ₪

10.3.4.2. תחשיב השווי (סיכום)

מגדל A לון נדל"ן, א"ת רעננה

זכויות: רבוע כחול נדל"ן (להלן: "החברה")

31/12/2019

מועד קובע

גישת היוון הכנסות:

שווי	
365,700,000 ₪	שווי המגדל, ללא מע"מ (לא כולל זכויות בניה נוספות)
18,100,000 ₪	שווי זכויות בניה נוספות (מסחר + אחסנה תת קרקעית)
383,800,000 ₪	שווי הנכס, בשלמות במעוגל (כולל זכויות בניה נוספות)

191,900,000 ₪	50%	שווי זכויות החברה בנכס (כולל שווי זכויות בניה נוספות)
191,900,000 ₪		שווי זכויות החברה, במעוגל (כולל זכויות בניה נוספות)

עמוד 47 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.4.3. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למיסוי.

כמו כן לא מובא בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

10.3.4.4. הפחתה כללית לגודל ולמושע

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל ולמושע. הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות בו הינם ראויים ומגלמים גם את גודלו. הנכס בבעלות שני גופים עם הסכם שיתוף ביניהן ולכן ולהערכתנו אין מקום לביצוע הפחתה למושע.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע 30.09.2019 בגבולות הסך שווה ערך ל- **383,800,000 ₪** (שלוש מאות שמונים ושלושה מיליון ושמונה מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 50%, במעוגל 191,900,000 ₪
(מאה תשעים ואחד מיליון ותשע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין (כמפורט בשומה).

עמוד 48 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס (זכויות החברה/הריבוע) כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים בנכס:

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
-7.0%	-5.0%	-2.5%	0.0%	2.5%	5.0%	7.0%		
₪ 164,050,000	₪ 165,650,000	₪ 167,700,000	₪ 169,700,000	₪ 171,650,000	₪ 173,700,000	₪ 175,300,000	1.0%	ש י נ ו י
₪ 173,850,000	₪ 175,600,000	₪ 177,850,000	₪ 180,050,000	₪ 182,250,000	₪ 184,500,000	₪ 186,250,000	0.5%	ב ש י ע ו ר
₪ 184,950,000	₪ 186,950,000	₪ 189,450,000	₪ 191,900,000	₪ 194,350,000	₪ 196,850,000	₪ 198,800,000	0.0%	ה ה י ו ו
₪ 197,800,000	₪ 200,000,000	₪ 202,800,000	₪ 205,500,000	₪ 208,250,000	₪ 211,050,000	₪ 213,250,000	-0.5%	
₪ 212,700,000	₪ 215,200,000	₪ 218,300,000	₪ 221,400,000	₪ 224,500,000	₪ 227,600,000	₪ 230,100,000	-1.0%	

הערות: המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמאי מקרקעין



תפוצה: 1-2 ריבוע כחול נדל"ן בע"מ

עמוד 49 מתוך 49
10938.1.75.14-1
17.03.2020

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.102.14-4

שומת מקרקעין מקיפה

מקרקעי מרכז לוגיסטיקה, א"ת באר טוביה

זכויות: מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ ("הבעלים")

רבוע כחול נדל"ן בע"מ ("החברה"/"הריבוע") הינה בעלת שליטה של 100% בחב' מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ



עמוד 1 מתוך 54



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

ביקור בנכס ובסביבה נערך בתאריך 28.10.2019 ע"י פאר אטיאס, מתמחה במשרד.
ביקור קודם בנכס ובסביבה נערך בתאריך 19.11.2018 ע"י גאנס עתילי, מהנדס אזרחי
ושמאי מקרקעין, מנהל מחלקת IFRS – (שומות לדוחות הכספיים) במשרד.

המועד הקובע לשומה הינו: **31.12.2019**.
לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין המועד הקובע לשומה, למועד
הביקור בנכס, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת מסמכים:

03.03.2020 - נסחי רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות, גרסת אינטרנט, הופקו על
ידינו.

ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני.

ת. שונים - מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי.

נתבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי הוגן כהגדרתו להלן לנכס
שבנדון.

ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.

נמסר לנו כי הנהלת החברה היא זו שהחליטה להתקשר אתנו.

מובא להלן הסבר לגבי מטרת ההערכה, נתוני השמאי והצהרותיו, המתודולוגיה ושיטות
העבודה בהן נקטנו בביצוע ההערכות.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.

הגדרת "שווי הוגן":

"המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה
רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".

מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת
מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכות, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכי' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".

החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושומאות מקרקעין.

אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

1 שם מסחרי בלבד.

עמוד 3 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (International Valuation Application – IVS).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ו/או בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

עמוד 4 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

4. רקע

הנכס מהווה מגרש בשטח קרקע כולל של 74.401 דונם (62.396 דונם ביעוד תעשייה + 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית), שעל חלק ממנו קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי).

המגרש שייעודו לתעשייה (מגרש תכנוני מס' 113 המהווה חלקה 67) מורכב משני **תתי מגרשים** (לפי תשריט חלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע, כמפורט בהמשך בס' 6.2) כדלקמן:

- תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר ביעוד תעשייה.
במגרש הנ"ל קיים המרלוי"ג בשטח בנוי כולל של 24,249 מ"ר (23,695 מ"ר לשיווק).
השטחים מושכרים בשכירות חופשית ל- חברה הקשורה ל"חברה".
תקופת השכירות מסתיימת בתאריך 01.04.2030 + אופציה לשוכרת ל-4.5 שנים.
דמ"ש החודשיים (לצורך התחשיב ולאחר קיזוז דמ"ש עבור יתרת הקרקע להחרגה²),
הינם כ- 782,651 ₪ בחודש (כ- 33 ₪/מ"ר בנוי משווק/חודש).
 - תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר אף הוא ביעוד לתעשייה. לאור מגבלות קווי בנייה (בהתאם לתשריט שנמסר לנו), שטח הקרקע לניצול הינו 15,080 מ"ר בלבד, כאשר במחציתם ישנה מגבלת בניה לגובה, לאור פרוזדור קו חשמל.
הקרקע פנויה, מושכרת אף היא בשכירות חופשית ל- חברה קשורה ל"חברה".
למשכירה עומדת הזכות להחריג קרקע זו מהסכם השכירות (ובכך להפסיק את ההשכרה של שטח זה), בדרך של מכירת הקרקע, או בניית מבנה לוגיסטי נוסף.
לפיכך, הקרקע הפנויה (מגרש ארעי מס' 102) מוחרגת תחשיבית ומוערכת על ידינו בגישת ההשוואה בלבד.
דמ"ש חודשיים³ עבור שטח קרקע זה הינם כ- 68,614 ₪ בחודש (כ- 4.4 ₪/מ"ר קרקע).
הנ"ל הופחת תחשיבית מדמ"ש המשולמים.
 - סה"כ דמ"ש חודשיים מתקבלים (כולל דמ"ש עבור הקרקע הפנויה המוחרגת), למועד הקובע הינם בסך של כ- 851,265 ₪.
- החברה/הבעלים הציגה בפנינו כי בכוונתה לפתח (לבנות) את הקרקע הפנויה כהגדרתה לעיל. החלה בהליכי תב"ע לצורך כך.
- כל אחד מתתי המגרשים שביעוד תעשייה (102 ו- 103 הנ"ל) יכול לתפקד באופן עצמאי.

² לגביה מוסבר בהמשך.

³ מהווים את ההפרש בין הדמ"ש בפועל לדמ"ש התחשיביים עבור מתחם המרלוי"ג בתת מגרש ארעי 103.

עמוד 5 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הגישות הפנימיות בין המגרשים (התשריט להלן בס' 6.2 ב.) :

לצורך הסדרת המעבר לתת מגרש 102 הנ"ל וכן לתת מגרש 101 הצמוד לו (ביעוד דרך פנימית), תינתן זיקת הנאה או זכות מעבר בתת מגרש 100 (ביעוד דרך פנימית) לטובת תת מגרש 101. לפי כך אין גורמי הפרעה ו/או שטחים משותפים בין תתי המגרשים (101 + 102) לבין תתי המגרשים (100 + 103) וכל מתחם יתנהל עצמאית במידת הצורך.

התבקשנו להציג גם את שווי הנכס תוך חלוקת השווי לנכס הפעיל כמרכז לוגיסטי בתתי מגרשים (מגרש 103 ביעוד מגרש התעשיה + מגרש 100 ביעוד דרך פנימית) ובנוסף גם את שווי יתרת זכויות הבניה אשר הבעלים/החברה מתכננים/ת לפתחן בתחום תתי המגרשים (מגרש 102 ביעוד תעשיה + מגרש 101 ביעוד דרך פנימית).

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	312
חלקות	:	<u>67</u> + <u>70</u>
שטח רשום	:	62,396 מ"ר + 12,005 מ"ר (בהתאמה) סה"כ שטח רשום 74,401 מ"ר
מגרשי התכנון ⁴	:	
		מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה
		מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך פרטית

סה"כ 74.401 דונם

סוג נכס	:	מבנה תעשייה - לוגיסטיקה וקרקע פנויה
כתובת	:	רח' קציר, אזה"ת באר טוביה
מיקום הנכס במבנה	:	הנכס בשלמות
זיהוי הנכס	:	חוזה הרכישה, היתר הבניה, הפורטל הגיאוגרפי הלאומי
בעלות רשומה	:	מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

תתי המגרשים שהוזכרו לעיל ב"רקע" (100-103) הינם במסגרת מגרשים אלו.

4

עמוד 6 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שעבודים והערות⁵ : 08.03.2015 – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום, על כל הבעלים

הערות: ביחד על שתי החלקות 67 + 70 בגוש 312

5.1. פרטי הקרקע המוחרגת לפיתוח (קרקע פנויה)

גוש : 312
חלקי חלקות : 70 + 67
תתי מגרשים ארעיים⁶ : 102 (ביעוד תעשיה) + 101 (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים : 15,526 מ"ר + 10,370 מ"ר (בהתאמה), ובסה"כ 25,896 מ"ר

הקרקע פנויה.

5.2. פרטי קרקע מתחם המרכז הלוגיסטי הקיים

גוש : 312
חלקי חלקות : 70 + 67
תתי מגרשים ארעיים⁷ : 103 (ביעוד תעשיה) + 100⁸ (ביעוד דרך פרטית)
שטח תתי המגרשים הארעיים : 46,870 מ"ר + 1,635 מ"ר (בהתאמה) ובסה"כ 48,505 מ"ר

בקרקע קיים מרלוי"ג (מרכז לוגיסטי) פעיל.

⁵ הערכת שווי של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שווי של הנכס אינו מושפע מהם.

⁶ בהתאם למפת מדידה לחלוקה מיום 30/10/2018 אשר נערכה ע"י המודד ארמלי רביע
⁷ כמו בהערת שוליים מס' 4.

⁸ בתת מגרש 100, תינתן זיקת הנאה לטובת תת מגרש 101 (ביעוד דרך).

עמוד 7 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטח בנוי/לשיווק :

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249
סה"כ שטח לשיווק	23,695

6. תיאור הסביבה, הקרקע והבינוי

6.1. תיאור הסביבה

המיקום הכללי איזו"ת של באר טוביה, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה".

צומת "קסטינה" מקשרת בין הכבישים הארציים כביש מס' 3 וכביש מס' 40. כביש מס' 3 מקשר בין אשקלון וצומת לטרון וכביש מס' 1 הינו הכביש הראשי לירושלים. כביש מס' 40 מקשר בקטע הנדון, בין צומת ראם - קרית גת ובהמשך לבאר-שבע.

באזור נמצאים המושבים תימורים, ערוגות ועוד.

אזור התעשייה באר טוביה נוסד בעיקרו לשימוש לתעשייה חקלאית, ואף לתעשייה חקלאית מזיקה. בחלקו ישנם מבני תעשייה קטנים יותר המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים. במרוצת השנים התפתח האזור ונוספו לו אלמנטים מסחריים (מרכז מסחרי ביג) וכן בנייה לתעשייה נקייה יותר.

באזור מבני תעשייה ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים של חברות כגון: "גיון דיר", "תנובה", "ש"י גיל פרויקטים", "קרוקס", מצפון לנכס הנישום ועוד.

בסמוך מוקמת תחנת כוח מונעת גז - "טריפל M".

קיימות תשתיות מפותחות ופיתוח סביבתי מלא.

עמוד 8 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.2. תיאור הקרקע

הקרקע בשלמות מהווה את חלקה 67 בגוש 312 בשטח רשום של 62,396 מ"ר (מגרש 137 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד תעשייה.

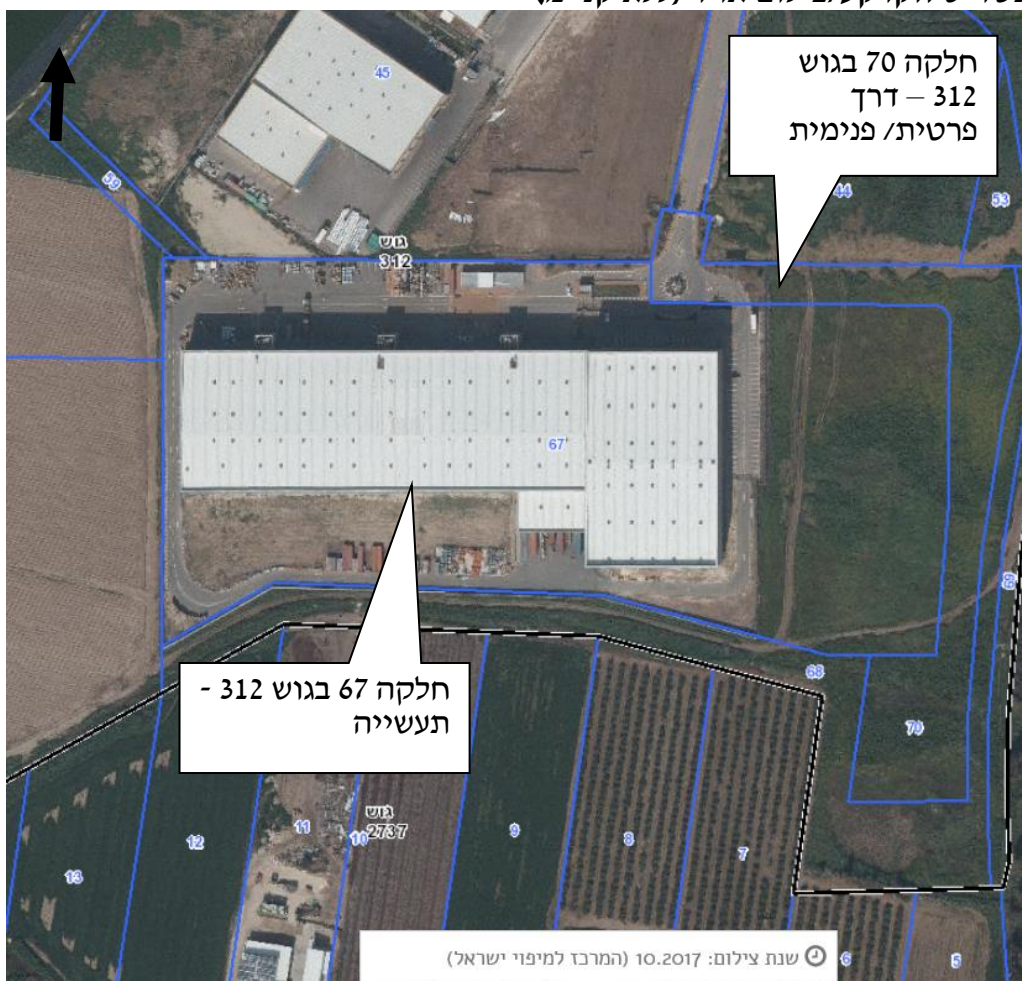
וכן חלקה 70 בגוש 312 בשטח רשום של 12,005 מ"ר (חלק ממגרש 140 לפי תב"ע 8/מק/2114) ביעוד דרך פנימית.

סה"כ כ- 74.4 דונם.

צורת הקרקע אי רגולרית.

בקרקע קיים מבנה מרלוג, מבנה טכני ומבנה לשומר. החצר מפותחת, סלולה אספלט ומגודרת ברשת ברזל ובלוקים.

תשריט הקרקע/צילום אויר (ללא קנ"מ)



תיאור שטח הקרקע המיועד להחרגה לצורכי פיתוח ויתרת המקרקעין:

עמוד 10 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

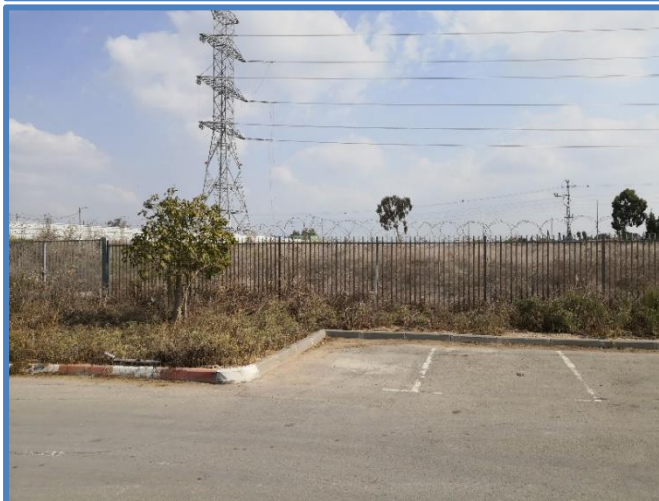
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

א. תיאור הקרקע המוחרגת לפיתוח (תחשיבית):

הקרקע המוחרגת לצורכי פיתוח מהווה תת מגרש ארעי מס' 102 בשטח של 15,526 מ"ר (ביעוד תעשיה), קרקע פנויה עם עשביה טבעית, ללא פיתוח פנימי. המגרש מסומן בצבע כחול בתשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 שנערך ע"י המודד ארמלי רביע (להלן: "תשריט החלוקה")

וכן תת מגרש ארעי מס' 101 בשטח של 10,370 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע ירוק בתשריט החלוקה.

צילום הקרקע לפיתוח :



בחלקה 70/מגרש 101 (בחלק המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').

עמוד 11 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.
החברה התנהלה מול המהנדס הראשי של חברת נגב גז טבעי בקשר לתהליך הנחת
הצינור.

בהתאם לנמסר לנו מהחברה, עפ"י מידע שקיבלו מהמהנדס הראשי של חברת נגב גז
טבעי, צינור הגז מותקן בעומק משמעותי של כ- 1.5 ולכן אינו מגביל את השימוש
בקרקע על פי הייעוד כרגע (דרך פנימית).

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס בהתאם
במידת הצורך.

ב. תיאור יתרת המקרקעין (מרלו"ג):

הקרקע הנותרת (תתי מגרשים 103 + 100) מושכרת בשכירות חופשית ל- חברה
קשורה ל"חברה".

תת מגרש ארעי מס' 103 בשטח של 46,870 מ"ר (ביעוד תעשייה) עליה בנוי מבנה
המרכז הלוגיסטי. מסומן בצבע אדום בתשריט החלוקה.

וכן תת מגרש ארעי מס' 100 בשטח של 1,635 מ"ר (ביעוד דרך פרטית), מסומן בצבע
חום בתשריט החלוקה.

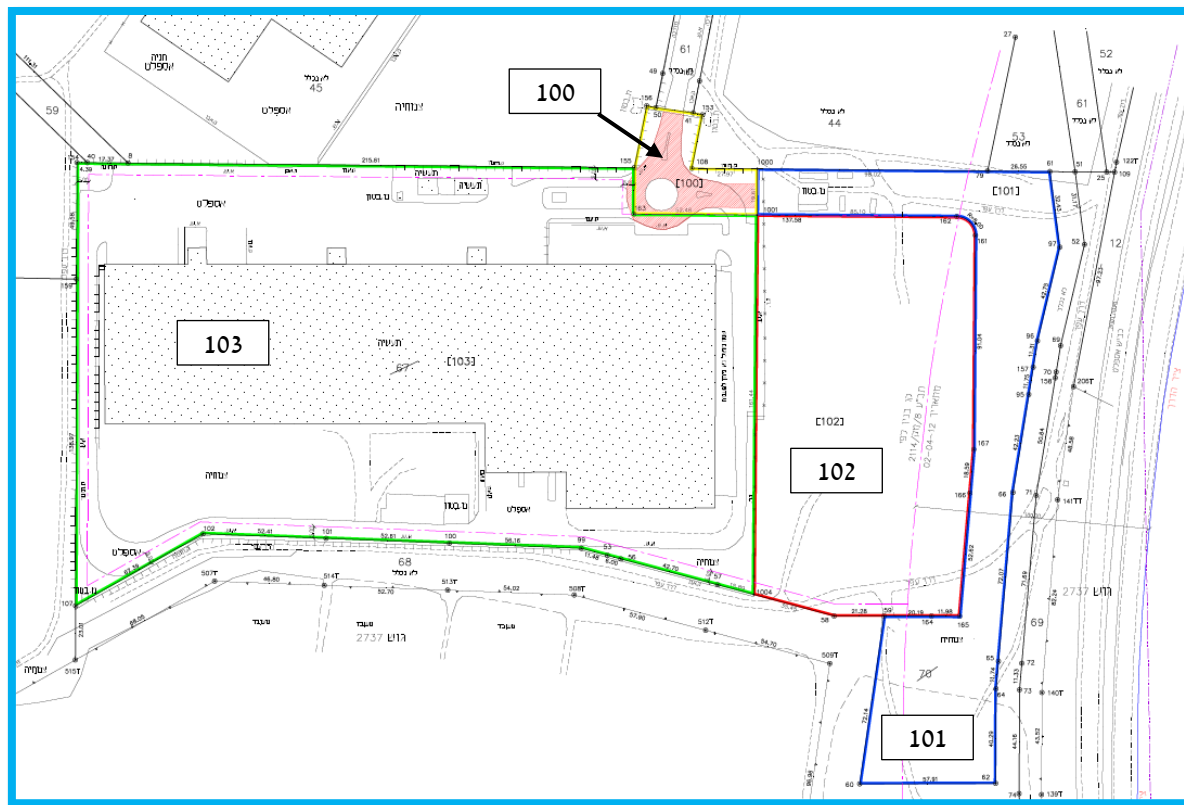
עמוד 12 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

תשריט החלוקה מתאריך 30/10/2018 :



1. חלוקה

השטחים בדונם מטר	מספרי החלקות		
	סרפי	ארצי	ת.ב.צ.ח.ש.צ.
1. 635		100	
10. 370		101	
12. 005	< 70 >		
15. 526		102	
46. 870		103	
62. 396	< 67 >		

1. 085	זכות מעבר משותפת	
--------	------------------	--

עמוד 13 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

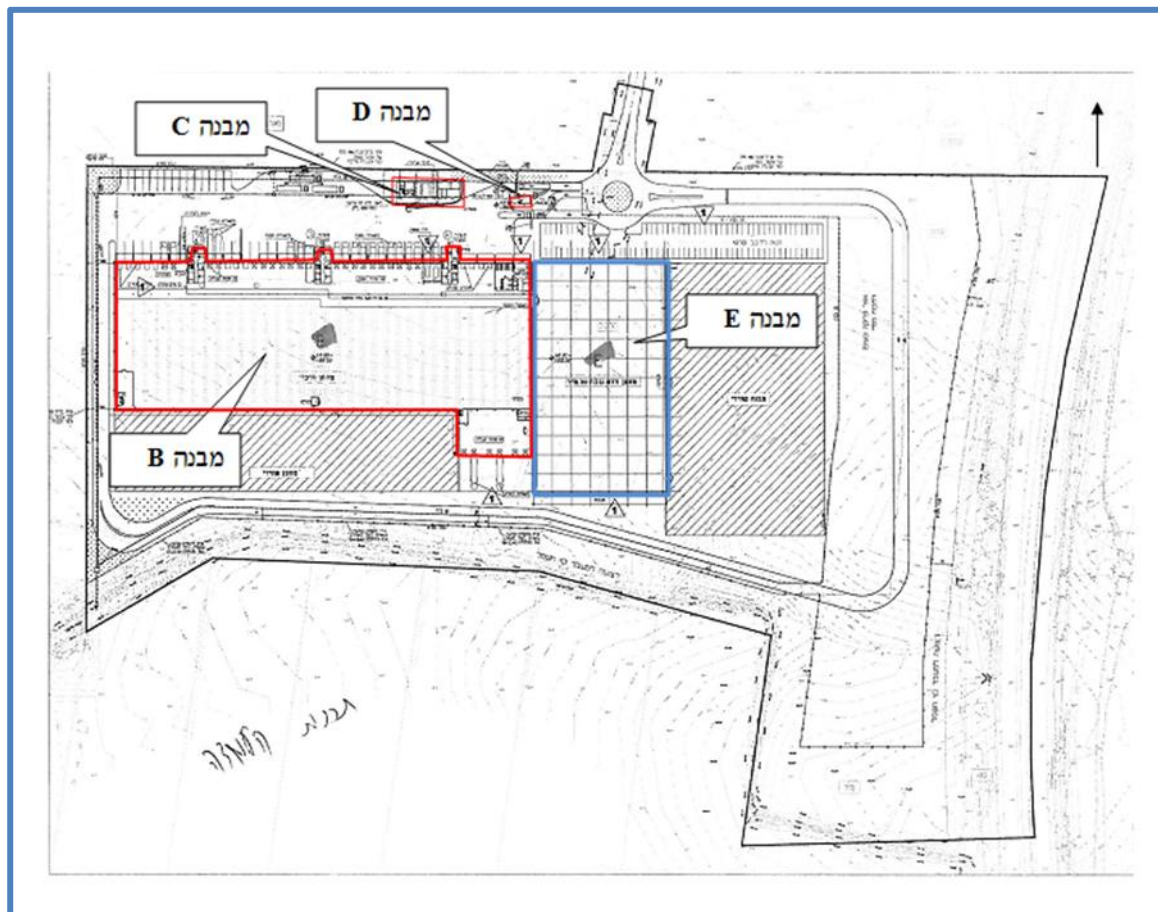
הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תיאור המרלוג הבנוי בתת מגרש 103:

בקרקע בנויים שני מבנים עיקריים (B ו- E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של 23,694 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

סכימה ראשונית להעמדת מבנים בלבד, ללא קנ"מ:



עמוד 14 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

תיאור המבנים:

- **מבנה E** בצורת מלבן חד קומתי בשטח של כ- 6,433 מ"ר, בגובה של כ- **19.7 מ'.**
- **מבנה B** בצורת מלבן וכולל ק"ק בשטח של כ- 14,613 מ"ר בגובה משתנה שמגיע עד **13.9 מ'** בשימוש אחסנה בעיקר וחלק קטן למשרדים. המבנה כולל 3 בליטות בחזית בחיפוי אבן. כל בליטה כוללת 3 קומות לשימושי משרדים בעיקר. הבניה כוללת שלד בטון וחיפוי קירות חוץ באבן ניסורה בצבע חום וחלונות זכוכית במסגרת אלומיניום. במפלס +3, קיימת גלריה בשטח של כ- 224 מ"ר (במצב מעטפת). חלק מהגישות נסגרו בקיר גבס. בחלק החזיתי של מבנה (B) קיימת גלריה לשימושי אחסנה בעיקר (חלקה עם מידוף) וכן שימושי משרדים (מפלס +6). הקומה בשטח של כ- 2,425 מ"ר. קיימים מספר גשרים המחברים את הקומה עם המידוף באולם המבנה.
- הבינוי במבנים B ו-E (לשימושי אחסון) כולל קירות בטון בגובה עד כ- 1 מ' ומעליו איסכורית עם פנלים מבודדים, הגג דו שיפועי מקורות פלדה ואיסכורית.

הגמר באולמות (לאחסנה) במבנים B ו-E כולל בין היתר:

- הרצפה בטון מוחלק.
- קיימים שערי גלילה מתרוממים חשמליים ועמדות פריקה וטעינה (משווי גובה).
- קיימת מערכת ספרינקלרים. (במבנה E הגבוה, מערכת הספרינקלרים נמצאת במספר שכבות).
- התאורה פלואורסצנטית.
- האולמות כוללים מידוף מהרצפה ועד לתקרה.
- בחזית מבנה B, קיימות סככות פלסטיק דקורטיביות.
- מערכת תאורה ו-CCTV – מצלמות במעגל סגור מסביב למבנים.

הגמר במשרדים במבנה B כולל בין היתר:

- חלוקה לחדרים, שירותים, מטבחון.
- ריצוף קרמיקה.
- תקרה אקוסטית.
- תאורה פלואורסצנטית/לדים.
- קיימת מערכת ספרינקלרים.

- **מבנה D** (בשימוש לשומר) בשטח של 24 מ"ר. הבינוי כולל שלד בטון חד קומתי, הגמר כולל בין היתר: ריצוף קרמי, דלת כניסה זכוכית במסגרת אלומיניום, מזגן מפוצל.

עמוד 15 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- **מבנה C** (בשימוש טכני) כולל מאגר מים תת קרקעי בשטח 368 מ"ר + ק"ק בשטח של כ- 162 מ"ר ובסה"כ כ- 530 מ"ר.
מבנה בטון סטנדרטי.

סיכום שטחי המבנים:

שטח בנוי	שטח במ"ר
מבנה B - ק"ק (אחסנה במידוף, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה עם מידוף חלקי, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530
מבנה D (שומר)	24
סה"כ שטח בנוי	24,249

מערכות אלקטרומכניות:

מערכת אוורור ושחרור עשן, מיזוג אויר במשרדים, ספרינקלרים, אינסטלציה וביוב, חשמל, מתח נמוך.

בנכס קיים חדר משאבות, מאגר מים וחדר שנאים.

מצבו הפיסי והתחזוקתי טוב.

עמוד 16 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

צילומים מייצגים למבנה:

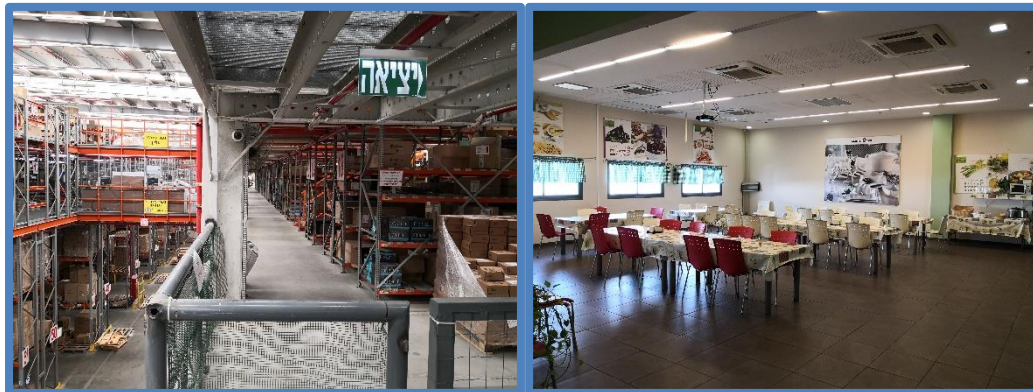


עמוד 17 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD



7. מצב תכנוני

7.1. תכנוניות בניין עיר

7.1.1. תכנית מס' 46/101/02/8 איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5094 מיום 15.07.2002

מטרת התכנית בין היתר:

להרחיב את אזור התעשייה באר טוביה ע"י שינוי יעוד של שטח חקלאי ושטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה ולשטח ציבורי פתוח. מגרשים 3000 - 3006 (נשוא השומה) הינם ביעוד לתעשייה.

תכליות ושימושים מותרים:

כל תעשייה שהיא למעט תחנת כח, תעשייה כימית, ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה, ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

תותר תעשייה אשר השטחים העיקריים יכללו: אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל.

שטחי שרות יכללו: מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים, ח. מדרגות, ח. חשמל ותקשורת.

חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן החניה הארצי, תותר חניה מקורה במרתף עד 35% משטח המגרש.

זכויות בניה באזור תעשייה מגרשים 3000 - 3006:

שטח מגרש מינימאלי: 2,000 מ"ר.

שטח עיקרי: 105%, עד 50% בקומת קרקע.

שטחי שרות תת קרקעי: 35%.

עמוד 18 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שטחי שרות עילי : 10%.

קומות : 3 + מרתף.

תכסית : 50%.

גובה בניה לתעשייה יהיה 12 מ'. גובה מירבי לתחמ"ש יהיה 16 מ'.
הגובה יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש. יותר גובה חריג במידה
והשתכנעה הועדה המקומית שהדבר נדרש לצורכי תפעול המפעל.

במקרה של בניית מבנה ע"י יזם אחד על שני מגרשים סמוכים ע"י איחוד
מגרשים, יותר קו בניין 0 מ' בין המגרשים, בתנאי של בניית קיר אטום
ביניהם.

במגרשים 3000, 3004, 3005, 3006 תינתן אפשרות להקמת תחנת משנה
סגורה (תחמ"ש סגור).

**7.1.2. תכנית מס' 8/מק/2103 איחוד מגרשים לתעשייה - פורסמה הודעה בדבר
אישור תכנית מפורטת באישור שר הפנים בי.פ. 5908 מיום 29.01.2009**

מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה מס' 3000-3006 למגרש אחד לתעשייה (3000 א')
בשטח 62,360 מ"ר, הסטת דרך מס' 12, שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בדבר
גודל מגרש שמותר להקים עלי ובניין (סה"כ שטח התכנית 101.5 דונם).

עיקר הוראות התכנית:

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים לפי סעיף 62א(א)(1), ע"י הצרחת
שטחים.

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

שינוי בהוראות בדבר גודל מגרש שמותר להקים עליו בניין, לפי סעיף
62א(א)(7).

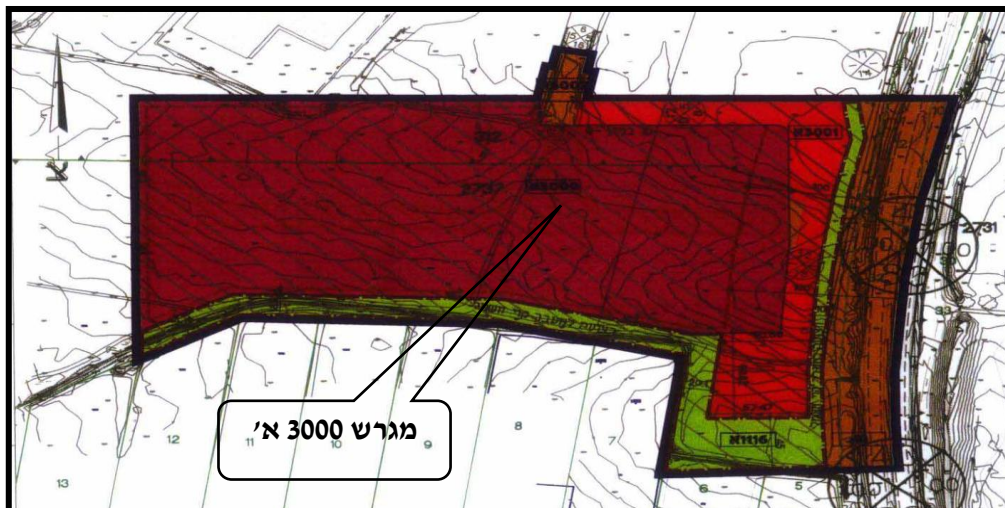
עמוד 19 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

תשריט המגרש (מתוך תב"ע 8/מק/2103):



עמוד 20 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.1.3. תב"ע 8/מק/2114 פורסמה למתן תוקף בי"פ 6399 מתאריך 02.04.2012

תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה, לצורך הסדרת הזכויות הקנייניות ורישום המגרשים בלשכת רישום מקרקעין.



מגרש 113 ביעוד תעשייה בשטח של 62,396 מ"ר (כיום חלקה 67).
מגרש 702 ביעוד דרך (פנימית/פרטית) בשטח של 12,005 מ"ר (כיום חלקה 70).

7.1.4. תת"ל 34 – תחנת כח IPM, פורסמה למתן תוקף בי"פ 6634 מתאריך 24.07.2013

מטרת התכנית:

קביעת הוראות לצורך הקמת תחנת כוח מוסקת גז טבעי במחזור משולב, הקמת מערכות ההולכה וביצוע כל פעולה הנדרשת להקמתן ולהפעלתן.

חלק משטח חלקה 67 נמצא בתחום **תא שטח 51** שייעודו - "מגבלות בניה ופיתוח (ייעוד קרקע לפי תכנית מאושרת עם מגבלות בניה ופיתוח שמטילה תכנית זו)".

התכנית קובעת מגבלות בנייה ופיתוח כלהלן -

שימושים -

שטח הרצועה ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו להקמת קו חשמל מתח על עילי ויותר בו השימושים הבאים: דרכים, קווי חשמל עיליים, עמודים ותיילים במתח על, דרכי גישה אליהם ומשטחי עבודה להקמת הקווים.

עמוד 21 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הוראה זו לא מונעת הקמת כבלי חשמל וקווי חשמל במתח אחר בתחום הרצועה.

שימושים ותכליות נוספים כמפורט להלן, ובלבד שהקמתם והפעלתם לא יתבצעו מכוח תכנית זו, והתקבל אישור חברת חשמל לשימוש או התכלית:

שימושים שאינם כרוכים בבנייה, מבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין, יער למיניו, גן לאומי, שמורת טבע ונוף פארקים. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומה של קווי תשתית, מבנים ומתקנים - הכל לפי הנחיות בטיחותיות של חברת חשמל. תכנון וביצוע עבודות החשמל יתואמו עם נתיבי ישראל.

הוראות -

אישור להקמת קווי חשמל בהתאם לאמור ולמסומן בתכנית זו יינתן לפי הוראות חוק משק החשמל ולפי תקנות התו"ב.

רוחב הרצועה יהיה ע"פ המסומן בתשריט אך לא יפחת מ- 90 מ'. ציר קו מתח העל יהיה במרחק שלא יפחת מ- 35 מ' מגבול שטח הרצועה. לאחר הקמת קו מתח העל יצומצם רוחב הרצועה ל- 70 מ' באופן שמציר הקו יישמר לפחות 35 מ' מכל צד של הרצועה. פרסום על צמצום שטח הרצועה יבוצע בדרך פרסום אישור תכנית. עם צמצומו של המסדרון, יחולו על השטח הנגרע התכניות התקפות.

בנוגע לשימושים המותרים -

- המבנים שבס"ק 2-4 בתכנית יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה בגובה תחייב אישור חח"י.
- ביצוע עבודות בקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה באישור חח"י.
- הקמת תשתיות, קווים, מבנים ומתקנים, כפופה לדין הרלוונטי.
- כל שימוש ייבחן לאחר קבלת אישור מוקדם מחברת חשמל.

עמוד 22 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal



מבנה
נישום

תא שטח 51
בתשריטת ת"ל 34

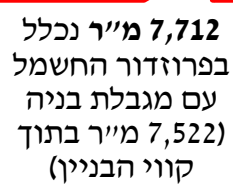
סה"כ שטח הקרקע שבחלקה 67 שנכלל בתוך פרוזדור החשמל הינו כ- **7.712 דונם**. בשטח הנ"ל קיימת מגבלות בניה ופיתוח.

להערכתנו ובהתאם למפה שקיבלנו מהחברה שלהלן, יתרת זכויות הבניה בק"ק ובקומות שמעליהן, ניתן לנצל בתוך יתרת חלקה 67.

שטח של כ- 3,145 מ"ר, נכלל בקו בניין קודם של תב"ע 8/מק/2114.

9

עמוד 23 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



קביעת הנחיות והוראות בניה, גבהים וקווי בניין.

A.A.I. ISRAEL
 האקדמיה לתוכנית ירושלים
 פתח תקווה, ישראל 6100

מנהל תוכנית הלימודים
לשנת הלימודים 2020

מרכז הלימודים
מכון התבונה
 מרכז הלימודים

מנהל תוכנית הלימודים
מכון התבונה
 מרכז הלימודים

בית רונישטיין, קומה 13, רח' ליוקולן 20, תל-אביב 6713412 | Rubinstein house, 13 floor, 20 lincoln st. tel aviv | טל. 03-6254688 | פקס. +9723-6254622 | office@haushner.co.il | www.haushner.co.il



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שימושים :

תעשיה
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8 שמגדירה תעשיה ככל תעשיה שהיא, למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת. תתאפשר הקמה אחסנה בטכנולוגיה אוטומוטית הדורשת גובה גבוה.
א.תותר הקמת מבני תעשיה, עפ"י ההגדרה דלעיל. השימושים העיקריים יכללו : אולמות ייצור, שטחי אחסנה, משרדים ושירותים לצרכי המפעל. שטחי השרות יכללו : מרחבים מוגנים או מקלטים, שטחים לחניה מקורה, מעברים מקורים מפולשים, מתקנים טכניים (למטרות מזוג-אוויר, אינסטלציות, שנאים, גנרטורים וכיו"ב), חדרי מדרגות וחדרי חשמל ותקשורת. מכלים קבועים לאחסנת חומרי גלם יחשבו כשטחי שירות, במידה ואינם מהווים את המטרה העיקרית של המפעל. פירוט מלא לזכויות הבניה ראה בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה שלהלן.
ב.תותר התקנת מתקנים טכניים על הגגות בתנאי שעיצובם והסתרתם יהיו בכפוף לדרישת מהנדס הוועדה המקומית בתחום קוי הבנין.
ג.תותר הקמת מתקנים הנדסיים, כגון תחנת משנה סגורה או חצי פתוחה של חברת חשמל. התחמ"ש תשתרע על מגרש תעשיה שייקבע למטרה זו בשיתוף עם חברת חשמל החשמל ויותר בו הקמה ותפעול של ציוד ומתקני חשמל שונים, בתי פיקוד, מסדרים חשמליים קבועים וניידים, חדרי ומתקני בקרה, פורטלים, עמודים, מבנים תפעוליים, משרדים ובתי מלאכה, ביתן שומר וכן כל מתקן או מבנה הנדרשים לשם הפעלתה התקינה והבטוחה של תחנת המשנה, מסדר מתח גבוה יהיה במבנה עילי סגור מסדר מתח עליון יהיה חיצוני הכל באישור הוועדה המקומית.
דרך מאושרת
שימושים
בהתאם לתכנית מאושרת מס' 46/101/02/8, תוואי הדרכים ורוחבן יהיה בהתאם למפורט בתשריט. יותרו נטיעות והעברת קוי תשתית. תיאסר בניה כלשהיא בתחום המוכרז של הדרך, למעט תשתיות תאורה, ביוב, מים, חשמל, תקשורת וניקוז.

עמוד 25 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

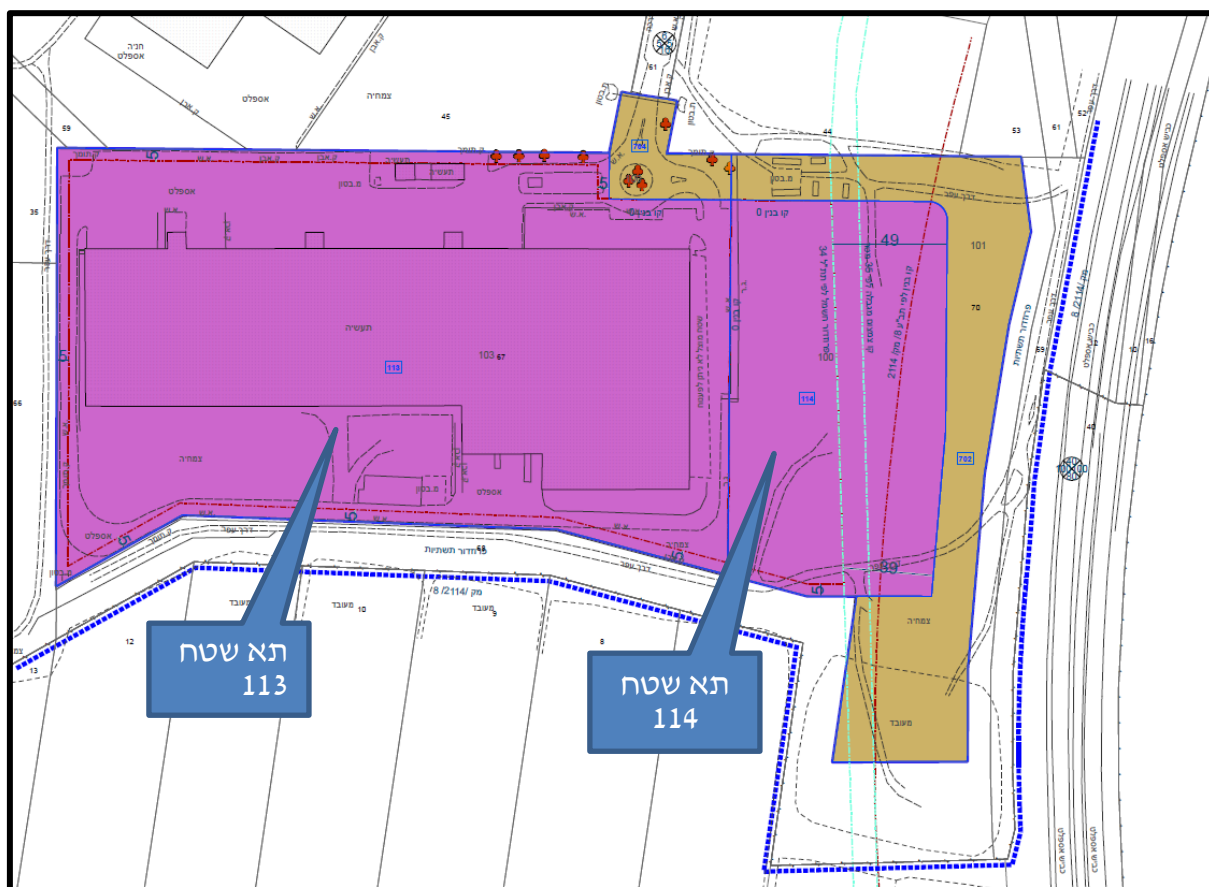
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
1	3	34	60	16392	0	4684	49176	46783.84	113	תעשייה
1	3	34	50	5434	0	1552	16302	15496.67	114	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

תשריט מצב מוצע:



עמוד 26 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

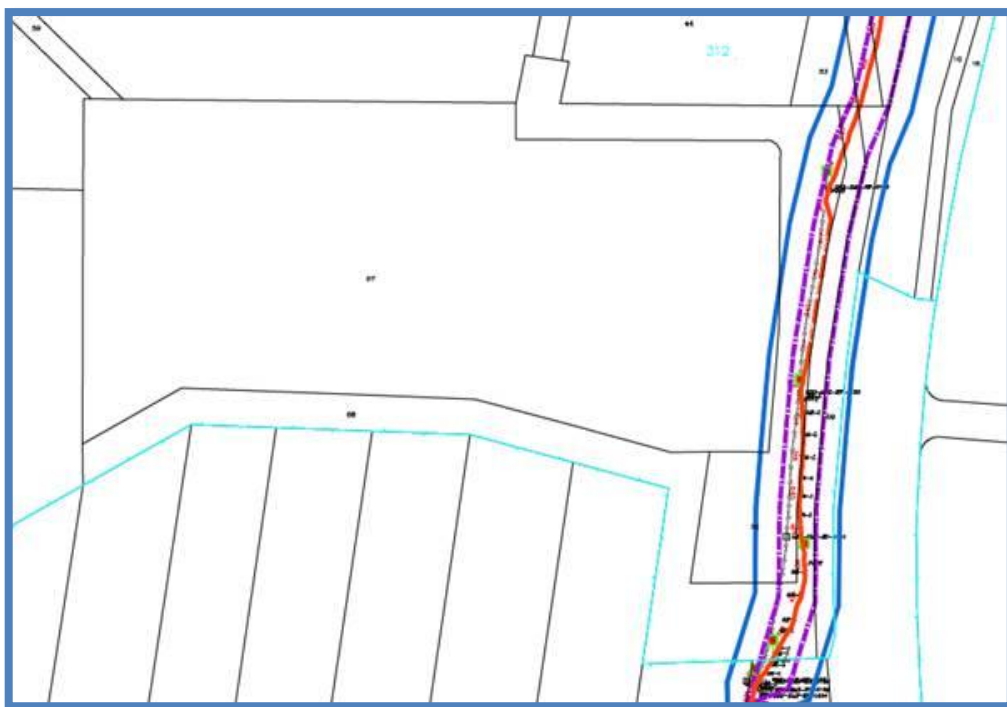
התייחסותנו: לאור שלב מקדמי של התוכנית (בהכנה), איננו מתייחסים בשלב זה להשבחת התוכנית הנ"ל (הגדלת התכסית לתא שטח 113 והגדלת הגובה).

7.1.6. תכנית מס' 616-0390997 (תכנית עבודה לרשת חלוקה לגז טבעי ממפעל גזיר לא"ת באר טוביה)

רשות הרישוי למתקני גז טבעי החליטה בישיבתה מס' 2018004 מתאריך 01.07.2018 לאשר את תכנית העבודה הנ"ל.

מדובר בהנחת צינור גז בחלק המזרחי של המתחם (חלקה 70/ מגרש 101 לפי תשריט החלוקה) ביעוד דרך פנימית שצמוד לקרקע עם מגבלות בניה.

תשריט קו הגז ומגבלות הבניה – תכנית AS - MADE (ללא קנ"מ):

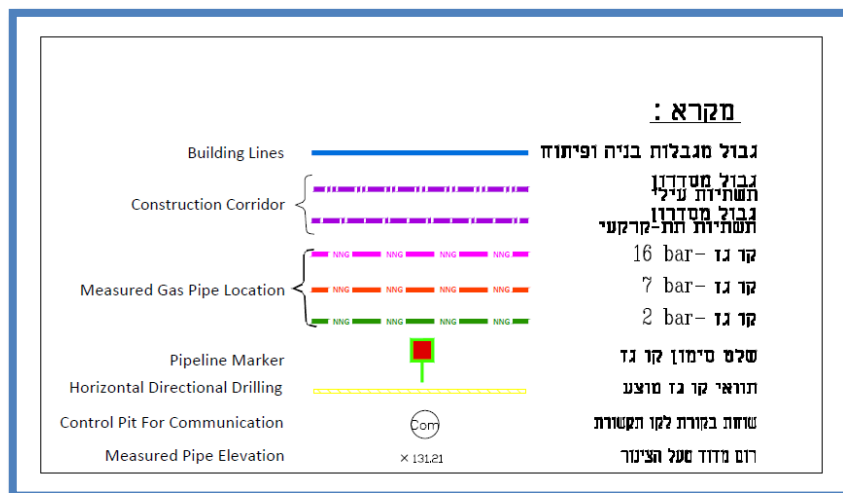


עמוד 27 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ



התייחסותנו:

עבודות הנחת צינור קו הגז קיימות בשטח.
בחלקה 70/מגרש 101 (בחלק המזרחי של המתחם) ביעוד דרך פנימית
עוברים שני קטעי קו גז טבעי (כ- 15 מ' בעומק כ- 1.5 מ').
המגרש הנ"ל גובל בקרקע ביעוד תעשייה עם מגבלות בניה.

להערכתנו המקצועית השפעת הנחת צינור הגז הנ"ל על שווי הנכס זניחה.

כל שינוי ויצירת מגבלות בניה יבחנו בהמשך. אנו נמשיך ונעקוב ונתייחס
בהתאם במידת הצורך.

עמוד 28 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

7.2. רישוי

7.2.1. היתרי בניה

- בתאריך 24.09.2008 התקבל היתר מס' 20080146 לביצוע עבודות עפר ומצעים.
- בתאריך 06.04.2009 התקבל היתר בנייה מס' 20080196 להקמת מרכז לוגיסטי בהיקף של כ- 16,335 מ"ר הכולל שטחי אחסנה ומשרדים והקלה לחריגת מאגר מים תת קרקעי מקו בניין צדדי (להלן: "הפרויקט").

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה	שטח שירות					שטח עיקרי	קומה
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,962.75	1,010.63	719.98	61.58	102.68	126.39	12,952.12	ק. קרקע - B
274.57	146.87		50.22	96.65		127.70	מפלס +3.0 - B
1,543.89	-					1,543.89	מפלס +6.0 - B
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
16,335.17	1,687.46	719.98	111.80	729.29	126.39	14,647.71	סה"כ
15,967.09	1,319.38	719.98	111.80	361.21	126.39	14,647.71	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

- בתאריך 24.01.2010 ניתן [היתר בניה](#) מס' (2) 20090186 לתוספת מבנה E, תוספת אזור קבלה דרומי – שינויים פנימיים במבנה B.

עמוד 29 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

טבלת השטחים של תכנית ההיתר:

סה"כ שטח קומה במ"ר	שטח שירות במ"ר					שטח עיקרי במ"ר	
	סה"כ שירות	גגונים / אחר	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מקלט		
368.08	368.08			368.08		-	מאגר מים - C (מתחת לקרקע)
161.88	161.88			161.88		-	ק. קרקע - C
13,924.47	972.37	693.05	50.25	102.68	126.39	12,952.10	ק. קרקע - B
7,121.65	43.76				43.76	7,077.89	ק. קרקע - E + B
223.61	212.76		50.22	96.65	65.89	10.85	מפלס B - +3.0
2,425.29	-					2,425.29	מפלס B - +6.0
24.00	-					24.00	ק. קרקע - D
24,248.98	1,758.85	693.05	100.47	729.29	236.04	22,490.13	סה"כ
23,880.90	1,390.77	693.05	100.47	361.21	236.04	22,490.13	מעל הקרקע
368.08	368.08	-	-	368.08	-	-	מתחת הקרקע

7.2.2. חריגות בניה

מביקור שערכנו בנכס לא אתרנו חריגות בניה הנראות לעין.

7.2.3. טופס 4 - מיום 05.07.2010

ניתן למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' (1) 20080196 מתאריך 06.04.2009. מהות הבקשה מרכז לוגיסטי BEC, טופס 4 – להפעלת מכונות בלבד.

7.2.4. תעודת גמר

לא איתרנו תעודת גמר למבנה. המבנה מתפקד מזה כמה שנים. לא ידוע על דרישות שהן מצד הווי המקומית.

7.3. זכויות בניה נוספות – לנכס בשלמות

יתרת זכויות בניה נישומות (מ"ר)		שטח בהיתרי הבנייה לרבות הקלות (מ"ר)		זכויות בנייה בתכנית מאושרות (מ"ר)		תכנית (50%)	מפלס
שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות	עיקרי	שימוש תעשייה	
21,015.52		368.08	-	21,838.6			מרתף
9,966		1,178.01	20,053.99	6,239.6	65,515.8		קרקע
47,506.42		212.76	10.85				א' (+3.0)

עמוד 30 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

		-	2,425.29				ב' (+ 6.0)
		1,758.85	22,490.13	28,078.2	65,515.8		סה"כ

להערכתנו, יתרת זכויות הבניה הכלכליות לניצול בקומת קרקע
הינם כ- **9,966 מ"ר**.

תחשיב יתרת הזכויות:

שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,396	מ"ר
תכנית מותרת	31,198	מ"ר
בנוי בק"ק	21,232	מ"ר
היתרה - ק"ק	9,966	מ"ר מבונה

א. תת מגרש 103 בשטח 46,870 מ"ר – בו קיים המרלוג:

יתרת זכויות הבניה בק"ק – 2,203 מ"ר מבונה.

להערכתנו, וכן לאור הבינוי הקיים (הנכס מושכר לתקופה של כ-
16 שנים (כולל אופציה), אין כדאיות כלכלית ממשית בשלב זה,
לנצל את יתרת זכויות הבניה התת קרקעיות ובקומות (מעל
קומת קרקע).

ב. תת מגרש 102 בשטח 15,526 מ"ר – קרקע פנויה:

יתרת זכויות הבניה התיאורטית בק"ק – 7,763 מ"ר.

שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	שטח קרקע (מ"ר)	
7,558	7,814	מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח
		אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח
		אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל
		מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלוג
7,522	7,712	
15,080	15,526	סה"כ

לפי כך, שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוכם כמורחג/לצור
פיתוח, ללא מגבלת בניה לגובה, **7,558 מ"ר מבונה**.

7.4 היטל השבחה

להערכתנו, לא יחול היטל השבחה בעת מימוש, אך כלל הנושא הינו באחריות הווי
המקומית בלבד וייקבע על ידה.

7.5 איכות סביבה

עמוד 31 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הנכס הינו מבנה תעשייה (לוגיסטיקה) חדש יחסית.
מביקורנו בנכס, אין למיטב הבנתנו סימנים מובהקים בשטח המצביעים על זיהום קרקע. האזור במקורו אזור לתעשייה מזיקה, אך מזה שנים אינו מתפקד ככזה.
לא ביצענו כל בדיקות פרטניות שהן ואין בידענו פרטים שהם בנוגע לזיהומי קרקע. אין בכך כדי לאשר אי קיומם של אלו (כיתוב פורמאלי) ואין לנו את הידע וההסמכה לקבוע בנושא.

8. מצב משפטי

8.1 נסחי רישום מקרקעין מיום 03.03.2020, גרסת אינטרנט - העתק רישום מפנקס הזכויות

מפורטים בסעיף 5 לעיל.

8.2 הסכם שכירות חופשית מיום 01.04.2008 בין הבעלים לשוכרת

המשכירה : מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ¹⁰ (להלן : "המשכירה").
השוכרת : חברה הקשורה לבעלים (מטעמי חסיון מסחרי לא מזכירים את שמה).

השוכרת מעוניינת לשכור מן המשכירה את המבנים ושטחי תפעול.

המושכר

מבנים תעשייתיים שיוקמו ע"י המשכירה בהתאם לתוכניות שתקבענה בהסכמה בין השוכרת למשכירה ועל פי פרוגראמה המצ"ב לחוזה זה, לרבות דרכי גישה, שטחי חניה, פריקה וטעינה ושטחים המיועדים למתקנים נלווים הדרושים לשם הפעלת מרכז לוגיסטי מודרני וחדש. לשוכרת הזכות להגדיל את שטחי המושכר מפעם לפעם בהתאם להוראות הסכם זה.

מטרת השכירות

הקמה ניהול והפעלה של מרכז לוגיסטי למוצרי non food ומוצרי near food בלבד, המשתייכות בראש ובראשונה לקבוצת החברות המשתייכות לשוכרת, לאחר מכן למטרות אחסנה לצדדים שלישיים ולבסוף לכל מטרה חוקית אחרת בכפוף לכל דין והיתר.

המשכירה מצהירה כי ידוע לה שעל פי תוכניותיה ותחזיותיה העסקיות של השוכרת, תבקש השוכרת להגדיל את שטח המושכר מפעם לפעם, באופן שהשוכרת תזדקק, בתוך 10 שנים ממועד חתימת הסכם זה, באופן אשר ימצא את מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות.

לפיכך, מתחייבת המשכירה, כי תבנה את המושכר ואת כל יתר השטחים הבנויים בשטח הפרויקט באופן שיעלה בקנה אחד עם תוכניות השוכרת, כי ככל שתשכיר חלק משטח הפרויקט לצדדים שלישיים, יהיה זה בכפוף לזכות השוכרת להודיע למשכירה

¹⁰ רבוע כחול נדל"ן בע"מ הינה הבעלים של כל מניות חב' מרכז לוגיסטי בי ריבוע נדל"ן בע"מ.

עמוד 32 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

בהודעה בת 12 חודשים מראש ובכתב על רצונה לכלול את המבנים הנוספים בשטח הפרויקט וכי בראש ובראשונה יוקמו המבנים אותם תבקש השוכרת לאכלס בשלב א' ורק לאחר"כ יוקמו מבנים נוספים בשטח הפרויקט.

המושכר יושכר לשוכרת עם השלמת בנייתו, שהוא במצב גימור כמפורט בנספח א' לחוזה.

השוכרת מצהירה כי הינה בעלת שליטה במשכירה.

תקופת השכירות

12 שנים, מיום מסירת החזקה + אופציה ל- 3 שנים נוספות כל פעם ובלבד שתקופת השכירות המקסימאלית לא תעלה על 24 שנים.
אם השוכרת תפנה את המושכר קודם לתקופת השכירות, תהיה השוכרת חייבת בכל התשלומים החלים עליה עד תום תקופת השכירות.

דמי השכירות

לשנה יהיו 9% מסכום ההשקעה כהגדרתו להלן כאשר הוא צמוד ומתואם למדד - (להלן: "דמי השכירות הבסיסיים").
דמי השכירות הבסיסיים יוצמדו החל מיום קבלת טופס 4 למושכר.
דמי השכירות יושלמו מראש אחת לרבעון קלנדרי ויתווסף להם מע"מ כחוק.

סכום ההשקעה

סך העלות של מלוא השקעות המשכירה במושכר, לפני פחת והפחתות, לרבות עלויות פיתוח, היטלים ואגרות בניה.

סכום ההשקעה לא יכלול עלויות שהמשכירה תישא בהן לצורך פיתוח המושכר שלא למטרת השכירות ועלות הקמת מבנים נוספים שאינם מהווים חלק מהמושכר.

בכל מקרה בו יושכר חלק משטח הפרוייקט (בנוי או פנוי) לצדדים שלישיים, יופחת מסכום ההשקעה חלק יחסי מעלויות רכישת הקרקע לאחר פחת והפחתות (כולל מס רכישה, אגרות והיטלי פיתוח למיניהם וכל יתר תשלומי החובה שיחולו בגין השטח) (להלן: "העלויות"), לעומת כלל שטחי הפרוייקט. לדוגמא:
הושכרו לצד שלישי 10 דונם משטח הפרוייקט, יופחת סך של 10/74 מ"העלויות" כהגדרתן לעיל.

עמוד 33 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.3. תוספת להסכם שכירות מיום 1.4.2008 שנערך ב- 17.06.2010 בין הבעלים לבין השוכר הקודם

לגגות מבנה B + E, מוסכם בין הצדדים כי הגגות אינם חלק מן המושכר וכי המשכירה תהיה רשאית להחזיק בהם ו/או להשכירם לצד שלישי כלשהו, בהתאם לשיקול דעתם הבלעדי.

אם וככל שהמשכירה תשכיר שטחים בגגות המבנים הנ"ל לצד ג' לצורך הצבת מתקנים לייצור חשמל סולארי תהיה השוכרת זכאית לתמורה בשיעור 10% מדמי השכירות שישולמו למשכיר ע"י צד ג' (לאחר ניכוי הוצאות המשכירה).

עד ליום 1.10.2010, תהיה השוכרת פטורה מתשלום דמי השכירות בגין המושכר עפ"י הסכם השכירות אך כי החל מהכנת תכולה למושכר כמפורט לעיל תחויב ביתר החיובים החלים עליה בהתאם להסכם השכירות, לרבות צריכת חשמל ומים במושכר. החל מ- 01.10.2010 יחולו על השוכר מלוא החיובים בגין המושכר כקבוע בהסכם השכירות.

8.4. הסכם שכירות חופשית נוסף מיום 17.06.2010 (ההסכם הינו בהמשך להסכמי השכירות כפי שמתוארים בסעיפים לעיל)

בין הבעלים/המשכיר לבין השוכר הקודם.

לצורך הפעלת המרכז הלוגיסטי למטרת השכירות, זקוק השוכר לצידוד מידוף ומערכות בקרה. המשכיר משכיר לשוכר את הצידוד לתקופה של 12 שנה החל ממועד תחילת השכירות.

התמורה, ישלם השוכר למשכיר סכום השווה 15% מעלות השקעת המשכיר בצידוד בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

מוסכם כי במהלך תקופת האופציה עפ"י הסכם השכירות, ככל שתמומש ע"י השוכר, יהיו דמי השכירות בגין הצידוד הסך השווה ל- 5% מהשקעת המשכיר בצידוד, בתוספת הפרשי הצמדה למדד.

8.5. הסבת הסכם שכירות מיום 01.04.2008 (לרבות התוספות לו) והסכם שכירות צידוד מידוף מיום 17.06.2010 לשוכרת (קשורה לחברה)

בהתאם למסמך הבעלים מ- 22.12.2015, היא מסכימה להעברת מלוא הזכויות והחובות של השוכר הקודם לטובת השוכרת שבאה במקומו (חברה קשורה ל"חברה"), בכפוף למילוי התנאים המפורטים במסמך.

8.6. תוספת להסכם השכירות עם השוכרת (חברה קשורה ל"חברה") שנחתם ביום 28/03/2018

עיקרי ההסכם :

עמוד 34 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

- הגדרת המושכר בהתאם לסימונו בתשריט המצורף להסכם.
- הסכם השכירות ימשיך לעמוד על כנו ולחייב את הצדדים בהתאם להוראותיו, בכפוף להוראות תוספת זו.
- טענות השוכרת בקשר ליתרת המקרקעין יתבררו וידונו בפני בורר.
- **התייחסותנו** : בתחשיב שווי הנכס המושכר הופחתו מדמי השכירות של המושכר דמי השכירות עבור הקרקע המוחרגת שעתידה להיות מפותחת, לפי החלק היחסי של הקרקע.
- תקופת השכירות : השוכרת מממשת את תקופת האופציה כך שתקופת השכירות מוארכת ב 7 שנים ותסתיים ביום 01/04/2030.
- הוראות הסכם השכירות לעניין האופציה להארכתו בתקופות נוספות לאחר 1/4/2030 יישארו בתוקף בשינויים המחייבים.
- **התייחסותנו** : בהתאם לפרשנות שקיבלנו מהחברה, תקופת האופציה מסתיימת ב- 30/09/2034.
- המשכירה תתקן את גג המבנה וכן תבצע תיקונים ברצפת המושכר.
- **התייחסותנו** : נמסר לנו מהחברה כי הנ"ל בוצע.
- המשכירה מעבירה לשוכרת את זכות השימוש בגג המבנה בתקופת השכירות.
- **התייחסותנו** : להעברת זכות זאת לשוכרת אין השפעה על שווי הנכס מאחר ובתחשיב השווי לא הובאה בחשבון תרומה (ככל וקיימת) משווי השימוש בגג.
- השוכרת תהיה אחראית לאיטום ותיקון הגג לאחר תיקונו ע"י המשכירה.
- המשכירה תשתף פעולה כמיטב יכולתה עם השוכרת לצורך התקנת מערכת לייצור חשמל סולרי בגג.
- השוכרת תחזיר למשכירה את המידוף או שתרכוש אותו ממנה.
- **התייחסותנו** : בתחשיב השווי הפחתנו מדמ"ש המתקבלים את מרכיב השכ"ד מהמידוף כמו כן דמ"ש ראויים נקבעו למבנה ללא מידוף.
- השוכרת תפרע מלוא חובה למשכירה בגין דמי שכירות וריבית פיגורים עד ליום 31/12/2018.

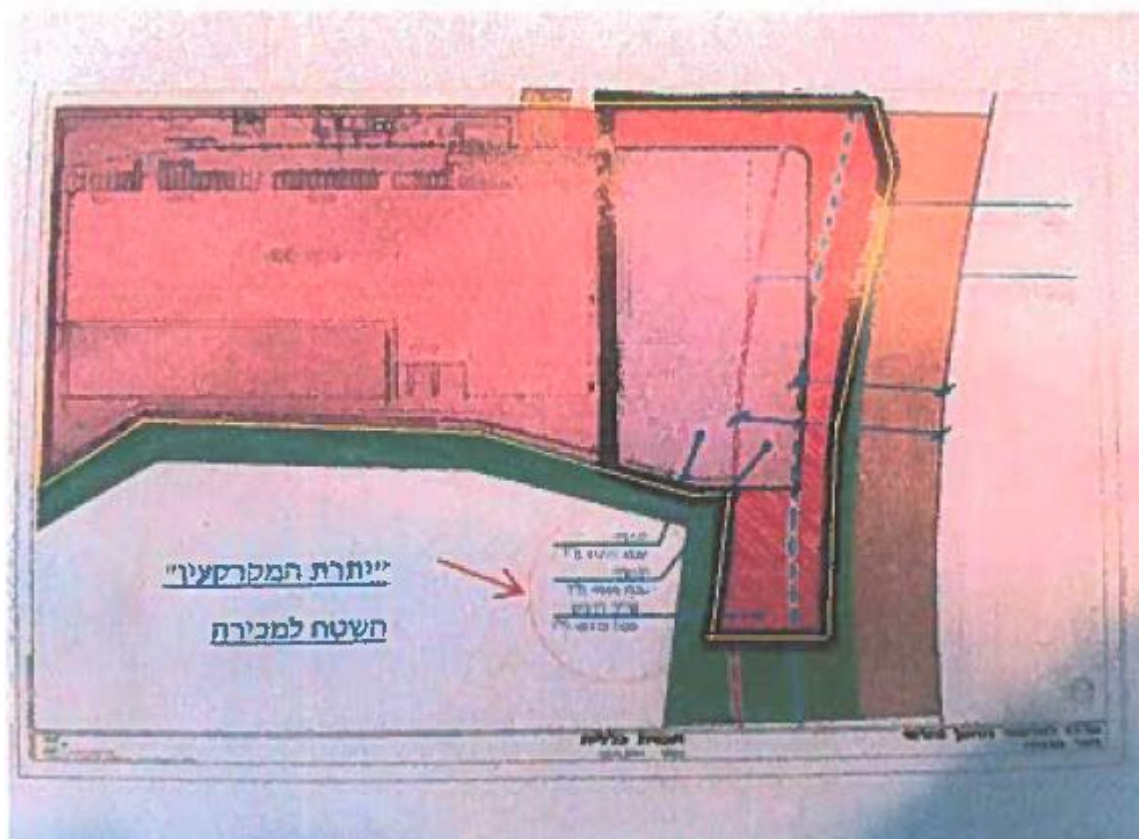
עמוד 35 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ LTD eng. & real estate appraisal

תשריט המצורף להסכם שכירות, ללא קנ"מ:



עמוד 36 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.7. סיכום חוזה השכירות החופשית בנכס¹¹

השוכרת: (מדובר בחברה הקשורה ל"חברה")

נתוני שכירות

שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר
תקופת החוזה	10.3	שנים
סה"כ תקופות האופציה	4.5	שנים

דמ"ש בתקופת החוזה	תקופה שניה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים	10.25
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453	9%	שנה	9,243,671
סה"כ דמ"ש			שנה	770,306
סיכום דמ"ש חודשיים			שנה	770,306
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			שנה	32.5
מתואמים למועד קובע	31/12/2019		שנה	33.0
סיכום דמ"ש חודשיים			שנה	782,651

דמ"ש בתקופות האופציה:	משך תקופה בשנים	4.50
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453	9%
שנה	9,243,671	
שנה	770,306	
סיכום דמ"ש חודשיים		
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)		
שנה	32.5	
שנה	770,306	
מתואמים למועד קובע	31/12/2019	
שנה	33.0	
שנה	36.0	
שנה	33.0	
שנה	782,651	

קביעת שכ"ד ראוי בתום ההתקשרות

הערה: שכ"ד הנ"ל הינו לאחר הפחתת חלק יחסי עבור קרקע פנויה לפיתוח, 68,614 ש/חודש. סה"כ שכ"ד כולל קרקע פנויה כ- 851,265 ש/חודש.

11 החוזה ללא מגבלות של דיירות מוגנת.

עמוד 37 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.7.1. אשור רו"ח/חשב הבעלים על הכנסות בפועל מ- 22.10.2019

מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

22 באוקטובר 2019

לכבוד
מר עודד האושנר
האושנר מלול הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

הנדון: הכנסות שכר דירה – מרלויג באר טוביה

שכר הדירה במרלויג באר טוביה ששולם עבור חודש ספטמבר 2019 הינו 851 אלפי ש"ח.

בכבוד רב,

מייחן פרונזון, חשב
מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ

בהתאם לאישור חשב הבעלים הנ"ל, דמ"ש שהתקבלו לחודש 9/2019 הינם 851 אלף ₪. הנ"ל בדומה לחוזה ותחשיבנו למועד 31/12/2019 (כ- 851 אלף ₪/חודש). ההפרש זניח ונובע ממידוד.

8.8. תפעול וניהול

הנכס מנוהל ומתופעל עצמאית ע"י השוכרת.

עמוד 38 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

8.9. רישיון עסק

הנכס מהווה מבנה לוגיסטיקה מתפקד ומושכר בשלמות. עניין רישיון העסק באחריות השוכרת.
שווי הנכס אינו מושפע מקיומו/אי קיומו של רישיון העסק.
בנכס, למיטב בדיקותינו וידיעותינו, אין פגמים מהותיים שבכוחם למנוע מתן רישיון עסק לשימוש על פי ההיתר.

8.10. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

9. עסקאות ושומות בנכס

9.1. עסקאות שנערכו בנכס הנישום ב – 3 השנים האחרונות

לא מצאנו עסקאות מדווחות לרשות המסים.

9.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

מועד קובע	מהות ההערכה	שווי שנקבע לנכס במצבו
31/12/2016	דוחות כספיים	144,300,000 ₪
31/03/2017	דוחות כספיים	144,100,000 ₪
30/06/2017	דוחות כספיים	144,800,000 ₪
30/09/2017	דוחות כספיים	144,300,000 ₪
31/12/2017	דוחות כספיים	153,800,000 ₪
31/03/2018	דוחות כספיים	140,400,000 ₪
30/06/2018	דוחות כספיים	144,700,000 ₪
30/09/2018	דוחות כספיים	153,200,000 ₪
19/11/2018	בטוחה	154,500,000 ₪
31/12/2018	דוחות כספיים	158,800,000 ₪
31/03/2019	דוחות כספיים	158,700,000 ₪
30/06/2019	דוחות כספיים	179,000,000 ₪
30/09/2019	דוחות כספיים	179,900,000 ₪
31/12/2019	דוחות כספיים	192,700,000 ₪

קיימת עליה מהותית בשווי כ- 7.1% ביחס לרבעון קודם (30.09.2019).
עיקר העלייה נובע מהפחתת שיעור היוון שנתי – 6.5% ל- 6.0%, לאור התייצבות ירידת הריבית במשק ועסקאות תשואה.

עמוד 39 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קיימת עליה מהותית בשיעור כ- 21.3% ביחס להערכה הקודמת ב- 31.12.2018. העלייה נובעת בעיקר מהפחתת שיעור ההיוון השנתי ב- 1% (מ- 7.0% ל- 60%) וכן מעדכון שווי הקרקע הפנויה לפיתוח מ- 1.7 מ' ש/דונם ל- 2 מ' ש/דונם.

9.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

10. השומה

10.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירתם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

עמוד 40 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2. גורמים ושיקולים

בהערכת שווי זכויות הבעלים/החברה הבאנו בחשבון את הגורמים והשיקולים הבאים:

10.2.1. הסביבה

המיקום הכללי, אזור צומת "קרית מלאכי" הידועה גם כצומת "קסטינה". הנכס ממוקם באזור התעשייה באר טוביה.

אזור התעשייה מאופיין במבני תעשייה קטנים המשמשים למוסכי רכב, מחסנים, מפעלים קטנים ובתי מלאכה שונים לצד אלמנטים מסחריים ובנייה לתעשייה נקייה יותר ומרכזי לוגיסטיקה והפצה גדולים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

10.2.1.1. מתחרים לנכס

מבני תעשייה דומים בסביבה.

10.2.2. מאפייני הנכס

קרקע בשטח של 62.396 דונם נטו אשר מוצגת בחוות הדעת הן בשלמות והן בחלוקה שלהלן:

א. תת מגרש 103 (ביעוד תעשייה) בשטח של 46,870 מ"ר + תת מגרש 100 בשטח 1,635 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

במגרש המיועד לתעשייה קיים המרכז הלוגיסטי.

המרלוג כולל שני מבנים עיקריים (B ו-E) ומחברים ביניהם (מבנה B נמצא מערבית למבנה E) ומשמשים ללוגיסטיקה ואחסנה בשטח בנוי כולל של כ- 23,695 מ"ר.

בנוסף בנויים מבנה C בשימוש טכני ומאגר מים בשטח של 530 מ"ר ומבנה D בשימוש לשומר בשטח של 24 מ"ר מצפון למבנים (B + E).

ב. החלק המוחרג (קרקע פנויה לפיתוח)

תת מגרש 102 (ביעוד תעשייה) בשטח של 15,526 מ"ר עם מגבלת בניה לגובה לכמחציתו + תת מגרש 101 בשטח 10,370 מ"ר (ביעוד דרך – פנימית/פרטית), לפי תשריט החלוקה.

עמוד 41 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו הפיזי והתחזוקתי של המבנה הינו טוב.

10.2.3.1. שנת הקמה למבנה מרלוי"ג

ניתן בתאריך 05.07.2010 טופס 4.
לפיכך שנת ההקמה הינה סוף 2010 – תחילת 2011.

10.2.4. חניה

החניה בחצר מגרש המרכז הלוגיסטי.

10.2.5. מצב תכנוני

מגרש 702 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 12.005 דונם ביעוד דרך – פנימית/פרטית.

מגרש 113 לפי תב"ע 8/מק/2114 בשטח 62.396 דונם ביעוד תעשיה.

קיים היתר בניה למרלוי"ג.

הקרקע של הנכס הנישום בשלמות נרכשה ב- 10.10.2007. זכויות הבניה המוקנות הן מכוח תב"ע 46/101/02/8 המאושרת משנת 2002. להערכתנו, אין חבות בהיטל השבחה בעת מימוש. פירוט נוסף בסעיף 7 לעיל.

10.2.6. זכויות בניה נוספות

קיימות יתרת זכויות בניה כמפורט בסעיף 7.3 לעיל.

10.2.7. מצב משפטי

בעלות פרטית של הבעלים (מרכז לוגיסטי בי רבוע נדל"ן בע"מ).

המרלוי"ג מושכר בשלמות לחברה קשורה. להערכתנו דמ"ש המשולמים הינם בטווח דמ"ש הראויים. קצת נמוכים מהשוק. החלק המוחרג, מהווה שטח פנוי, שעתיד להימכר. פירוט נוסף בסעיף 8 לעיל.

10.2.8. שימוש

השכרה ל- (חברה קשורה).

דמ"ש חודשיים מלאים חוזיים (לפני הפחתת חלק יחסי לקרקע פנויה להחרגה) הינו בסך של **851,265 ₪/חודש**, למועד הקובע.

עמוד 42 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שכ"ד המפורט בטבלה להלן (**782,651 ₪/חודש, למועד הקובע**) הינו לתחשיבנו בלבד, לאחר הפחתת חלק יחסי בשכ"ד לשטח הקרקע המוחרגת.

נתוני שכירות

שטח בנוי משווק	23,695	מ"ר
תקופת החוזה	10.3	שנים
סה"כ תקופות האופציה	4.5	שנים

דמ"ש בתקופת החוזה	תקופה שניה	לאחר החרגת הקרקע עם זכויות בניה נוספות	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪	9%	9,243,671 ₪
סה"כ דמ"ש			770,306 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים			770,306 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)			32.5 ₪
מתואמים למועד קובע	31/12/2019		33.0 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים			782,651 ₪

דמ"ש בתקופות האופציה:	משך תקופה בשנים
עלות הקמת המקרקעין ל- 15/10/2016	102,707,453 ₪
9%	9,243,671 ₪
סה"כ דמ"ש	770,306 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים	770,306 ₪
למ"ר לשיווק ל- 15.10.2016 (מדד 9/2016)	32.5 ₪
מתואמים למועד קובע	31/12/2019
33.0 ₪	
שכ"ד ראוי למ"ר	36.0 ₪
התחשיבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד חוזי לבין שכ"ד ראוי.	33.0 ₪
סיכום דמ"ש חודשיים	782,651 ₪

קביעת שכ"ד ראוי בתום ההתקשרות

הערה:

לפי חוזה השכירות הראשי, הנכס מושכר בשלמות כולל הקרקע הפנויה המוחרגת שעתידה להיות מפותחת.

לאור כוונת הבעלים/החברה לפתח את החלק המוחרג פיצלנו את שווי הנכס ל 2 תתי המגרשים (103 – ביעוד תעשיה, בו קיים המרלוג + 102 – ביעוד תעשיה שעתיד להיות מפותח בעתיד) והפחתנו את דמי השכירות היחסיים לקרקע המוחרגת.

השוכרת עדיין משלמת שכירות גם עבור הקרקע המוחרגת (התשלום יופסק עם התחלת הפיתוח בקרקע בפועל, בכפוף לתוספת לחוזה השכירות מ- 28.03.2018).

עמוד 43 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.2.9. תפעול וניהול

הנכס מתופעל ע"י השוכרת.

10.2.10. השימוש הטוב והמועיל

השימוש הקיים בהיתר הבניה – מבנה לוגיסטיקה + מגרש מוחרג שעתיד להיות מפותח או להימכר.

10.2.11. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

להערכתנו השימוש הקיים במבנה הינו השימוש הטוב והמועיל ביותר.

דמי השכירות המשולמים הינם בטווח הראוי לנכסים מודרניים דומים.

להערכתנו לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע לרעה על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין.

המגרש הפנוי מוערך לפי שווי קרקע ביעוד תעשיה תוך התחשבות במגבלת הבניה לגובה לכ- מחצית משטחו.

10.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

10.3. עקרונות לתחשיב

10.3.1. גישת השומה

א. תת מגרש 102 ביעוד תעשיה – קרקע פנויה, החלק המוחרג (עתיד להיות מפותח ע"י הבעלים/החברה)

השתמשנו בגישת ההשוואה תוך התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.
התחשבנו גם במגבלת בניה לגובה לחלק ממנו.

ב. תת מגרש 103 ביעוד תעשיה – בו קיים מרלוי"

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה דוגמת הנכס שבנדון.

לא הצלחנו לאתר מספיק עסקאות השוואה לנכסים דומים, לכן השתמשנו בה לביקורת בלבד.

עמוד 44 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

להערכתנו גישת העלויות אינה רלוונטית.

התחשבנו בשיעור היוון שנתי של 6.00%.

מסד נתונים לקביעת שיעור היוון שנתי:

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי
תעשייה / לוגיסטיקה		
אזה"ת תפן + אזה"ת הצפוני נהריה (תעשייה + אחסנה ומשרדים)	ינו-20	7.65%
שהם - לוגיסטיקה	אוק-19	4.94%
מודיעין - לוגיסטיקה	יונ-19	5.00%
רמלה - מתחם נשר (תעשייה ולוגיסטיקה ותחנת תדלוק)	אוק-18	6.93%
איירפורט סיטי - מחסן לוגיסטי	ספט-18	6.00%
סקירה ע"י שמאי ממשלתי		
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2019	מחצית ראשונה 2019	מסחר: 7.0% משרדים: 7.1% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.2% משרדים של הדיור הממשלתי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 5.5% משרדים בשוק החופשי (ירושלים/ת"א/חיפה/ב"ש): 6.6%
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2018	מחצית שניה 2018	מסחר: 7.2% משרדים: 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה: 7.5%

עמוד 45 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

שיטת החישוב

- **שטחים מושכרים בשכירות חופשית במהלך תקופת השכירות (כולל אופציה):**

בתקופת חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לשכר הדירה החוזי הקיים וזאת עד סוף תקופת החוזים (לא כולל תקופת האופציות). דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת החוזה ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

בתקופת האופציות של חוזי השכירות, דמי השכירות נקבעו בהתאם לנמוך מבין שכר הדירה החוזי בתקופת האופציה לבין שכ"ד ראוי. דמי השכירות הנ"ל הוונו לתקופת האופציות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

בתום תקופת חוזי השכירות (כולל תקופת האופציות), דמי השכירות נקבעו בהתאם למחיר השוק לצמיתות. דמי השכירות הנ"ל הוונו לצמיתות ונדחו לתאריך הקובע לפי שער היוון שנתי מתאים (מפורט לעיל).

- **לגבי קרקע פנויה – חלק מוחרג שעתיד להימכר**

קבענו שווי הקרקע לפי סקר שוק לקרקעות ביעוד תעשייה/ לוגיסטיקה בסביבת הנכס. התחשבנו בשטח הקרקע בו מגבלות לבניה לגובה.

עמוד 46 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

10.3.2. סקר שוק (דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה)

מיקום	שטח בנוי במ"ר	תקרה	היצע/עסקה	שכ"ד למ"ר/חודש	מקור
הנכס הנישום	23,695	כ- 2/3 מהשטח בתקרה סטנדרטית עד 14 מ' וכ- 1/3 מהשטח בתקרה גבוהה כ- 20 מ'. חלק קטן משרדים. המידוף נרכש ע"י השוכר ולא נכלל בשכ"ד	עסקה (שכ"ד) כנגזרת מעלות ההקמה	סך כ- 33 ש"ח/מ"ר/חודש (לאחר החרגת קרקע עם זכויות בניה ומכירת מידוף לשוכר).	חזרה/ שכ"ד משולם
א"ת באר טוביה	1,581	ק"ק 1,269 מ"ר, גלריה כ- 312 מ"ר. גובה כ- 7.5 מ', מבנה איסורית סלל מידוף חלקי	עסקה	37.8 ש"ח	חזרה מתחילת 2015 עד סוף 2021 + אופציה ל- 5 שנים
נשר רמלה	10,262	סטנדרטית + גלריה + ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	נע בין 27.6 ש"ח עד 28.5 ש"ח (לנכס המושכר בשלמות שמגלם שטח סטנדרטי וגלריה ושטח מתחת לגלריה)	דמ"ש משולמים, החזרה מסתים ב- 30.11.2026
נשר רמלה	12,000	סטנדרטית	עסקה	37.5 ש"ח. עולים באופציה עד 38.1 ש"ח/מ"ר/חודש.	מימוש אופציה
נשר רמלה	2,568	סטנדרטית בשילוב ק"ק נמוכה מתחת לגלריה	עסקה	32.8 ובתקופת האופציה עולים עד 36.2 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	450	גלריה למשרדים	עסקה	16.4 ש"ח ובתקופת האופציה עולים עד 18.1 ש"ח	דמ"ש משולמים
נשר רמלה	10,876	סטנדרטית בשילוב תקרה גבוהה במיוחד (מחסן אוטומטי) מגלם גלריה כ- 800 מ"ר	מו"מ מתקדם	דמ"ש של 40.5 ש"ח/מ"ר/חודש למשך 2 שנים ושנתיים נוספות לפי דמ"ש של 41.92 ש"ח/מ"ר/חודש. וכן אופציה ל- 4 שנים נוספות עם תוספת של 5% משכ"ד אחרון (44 ש"ח/מ"ר/ח)	חזרה מ- 26/08/2018
נשר רמלה - מבנה מרלז"ג חדש	5,792	מעטפת, ללא מידוף אולם תעשיה כ- 5,000 מ"ר לשיווק בגובה 13-14.7 מ', וכן קומה א' למשרדים בשטח כ- 800 מ"ר לשיווק ברמת מעטפת (מבנה בטון)	עסקה	39.5 ש"ח/מ"ר שעולים בתק' האופציה ל- 41.5 ש"ח/מ"ר	חזרה מ- 15/05/2018
באר טוביה	7,000	גובה 8 מ', ספרינקלים	ביקוש	35 ש"ח	תיווך
באר טוביה	5,000		ביקוש	36 ש"ח	תיווך
באר טוביה	800	גובה 16 מ'	ביקוש	48 ש"ח	תיווך

סיכום:

- דמ"ש למבני תעשיה/לוגיסטיקה נעים בין 28 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים תעשיה/לוגיסטיקה סטנדרטיים נעים בין 28 ש"ח - 42 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.
- דמ"ש למבנים לוגיסטיים סטנדרטיים בשילוב תקרה גבוהה נעים בין 39 ש"ח - 48 ש"ח/מ"ר/חודש. תלוי במיקום, גובה, רמת גמר וכו'.

עמוד 47 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.3. קביעת דמ"ש ראויים

- קבענו דמ"ש ראויים לאולם בגובה סטנדרטי לפי 35.5 ש"ח/מ"ר/חודש.
- קבענו דמ"ש ראויים לאולם עם תקרה גבוהה לפי כ- 43 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים תוספת 20% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים לגלריה (ברמת מעטפת) לפי כ- 14 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 40% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- קבענו דמ"ש ראויים למפלס +6 (אחסנה + משרדים ברמת גמר) לפי כ- 27 ש"ח/מ"ר/חודש. מהווים כ- 75% מאולם עם תקרה סטנדרטית.
- מתקבל, דמ"ש ממוצעים לנכס בשלמות כ- 36 ש"ח/מ"ר/חודש. הנ"ל לא כולל מידוף.

10.3.4. סקר שוק (קרקע לתעשייה)

סקר מחירי ביקוש לקרקעות בסביבה:			
מיקום	שטח בדונם	מחיר ביקוש לדונם	מקור מידע
באר טוביה	5.0	2,600,000 ש"ח	תיווך
	10.0	2,900,000 ש"ח	תיווך
	8.0	2,700,000 ש"ח	תיווך
בממוצע		2,733,333 ש"ח	
הפחתה לביקוש וגודל	90%	2,460,000 ש"ח	
במעגל		2,460,000 ש"ח	

סקר מחירי מגרשים באתר מודיעין - ליגד:							
מועד	מיקום	שטח בדונם	חלק נמכר	מחיר מכירה/מחיר זכייה כולל פיתוח	משקף מחיר לנכס בשלמות	משקף מחיר לדונם	מקור מידע
04/07/2018	5893/6- מגרש מס' 226 בתכנית מד/21	4.255	47%	7,000,000 ש"ח	14,893,617 ש"ח	3,500,263 ש"ח	מס שבח
17/04/2018	5894/18- מגרש מס' 70 לפי תכנית מד/21	7.565	100%	21,600,000 ש"ח	21,600,000 ש"ח	2,855,254 ש"ח	מס שבח
18/03/2018	5894/16- מגרש מס' 69 לפי תכנית מד/21	4.492	100%	11,683,215 ש"ח	11,683,215 ש"ח	2,600,894 ש"ח	מכרז ר.מ.י
סקר מחירי מגרשים באתר דרומי אשקלון:							
מועד	מיקום	שטח בדונם	משקף מחיר לנכס בשלמות	משקף מחיר לדונם	מקור מידע		
01/08/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	20.139	32,000,000 ש"ח	1,588,957 ש"ח	מידע פנימי		
23/10/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	3.5	7,315,000 ש"ח	2,090,000 ש"ח	מידע פנימי		
23/10/2019	א"ת אשקלון חלקה 11	2.09	4,368,100 ש"ח	2,090,000 ש"ח	מידע פנימי		

עמוד 48 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

	שיחות עם גורמי נדל"ן ודו"ח נת"מ :
משיחה עם גורם נדל"ן פעיל בסביבה, המשווק מגרש בשטח של 8.0 דונם, נמסר כי טווח המחירים הינו בגבולות 2.7 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם	
עפ"י דו"ח נת"מ למחצית השנייה של 2018, מחירי ביקוש למגרשים בבאר טוביה הינם בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם	
עפ"י דו"ח נת"מ למחצית הראשונה של 2019, מחירי ביקוש למגרשים בבאר טוביה הינם בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.7 מ' נה/לדונם	

סיכום:

מחירי ביקוש לקרקעות בא.ת. בו נמצא הנכס שבנדון בשטחים של 5-10 דונם נעים בגבולות שבין 2.6 מ' נה - 2.9 מ' נה/לדונם
לפי גורמי נדל"ן פעילים ודו"ח נת"מ, מחירי מגרשים בא.ת. בו נמצא הנכס שבנדון נעים בגבולות שבין 2.5 מ' נה - 2.8 מ' נה/לדונם
עסקאות בשנת 2018 בא.ת. ליגד (מודיעין) נעים בגבולות שבין 2.6 מ' נה - 3.5 מ' נה/לדונם
עסקאות בא"ת אשקלון נעים בגבולות 2.09 מ' - 1.56 מ' נה/דונם

קביעה:

שווי דונם לתעשיה - סטנדרטי בבאר טוביה	2,500,000 ₪	
קבעם שווי דונם קרקע לתעשיה בנכס בגבולות	2,000,000 ₪	80%
מגלם מגבלות בניה בקרקע		

עמוד 49 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5. סיכום תחשיב השווי

10.3.5.1. קביעת דמי שכירות ראויים

שטח בנוי	שטח במ"ר	מקדם אקו'	דמ"ש ראויים למ"ר (בחודש) (שח)	סה"כ דמ"ש (חודשיים) (שח)
מבנה B - ק"ק (אחסנה, חלק קטן משרדים ברמת גמר)	14,574	100%	36	517,394
מבנה B - גלריה במפלס 3 + (משרדים ברמת מעטפת)	224	40%	14	3,175
מבנה B - מפלס 6 + (אחסנה, אולמות, וחלק קטן משרדים ברמת גמר)	2,425	75%	27	64,573
מבנה E (בצדו המזרחי של מבנה B) - ק"ק בגובה 19.7 מ'	6,472	120%	43	275,692
מבנה C (מאגר מים + טכני)	530	0%	-	-
מבנה D (שומר)	24	0%	-	-
סה"כ שטח בנוי	24,249	דמ"ש למ"ר בנוי	35.5	860,835
סה"כ שטח לשיווק	23,695	דמ"ש למ"ר לשיווק	36.3	860,835
		דמ"ש למ"ר לשיווק במעוגל	36.0	

עמוד 50 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.5.2. סיכום התחשיב

מועד קובע	31/12/2019
-----------	------------

שיעור היוון שנתי	6.00%
דמ"ש חודשיים בתקופת החוזה - לאחר הפחתת חלק יחסי בגין קרקע פנויה	782,651 ₪
לאחר החרגת קרקע עם יתרת זכויות בניה	
דמ"ש למ"ר/חודש	33.0 ₪
תקופת החוזה בשנים	10.25
ערך נוכחי בתקופת החוזה	70,391,123 ₪

דמ"ש חודשיים בתקופות האופציה	782,651 ₪
דמ"ש למ"ר/חודש	33.0 ₪
התחשבנו בשכ"ד הנמוך מבין שכ"ד לפי חוזה ושכ"ד ראוי	
תקופות האופציות בשנים	4.5
ערך נוכחי בתקופות האופציה	19,861,405 ₪

בתום ההתקשרות:

דמ"ש חודשיים ראויים	860,835 ₪
דמ"ש למ"ר/חודש, במעוגל	36.0 ₪
ערך נוכחי ליתרת החיים הכלכליים	72,236,779 ₪

סה"כ שווי	162,489,308 ₪
שווי למ"ר משווק	6,858 ₪

שווי זכויות בניה נוספות - קרקע פנויה לפיתוח	30,230,000 ₪
ראה גליון זכויות בניה נוספות	

סה"כ שווי הנכס	192,719,308 ₪
במעוגל	192,700,000 ₪

עמוד 51 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

10.3.6. פירוט תחשיב שווי יתרת זכויות הבניה – קרקע פנויה לפיתוח

תחשיב שווי יתרת זכויות בניה - קרקע פנויה, חלק מוחרג לצורך הרחבת מרלו"ג			
תחשיב יתרת הזכויות:			
שטח מגרש בשלמות ביעוד תעשייה	62,396	מ"ר	
תכנית מותרת	31,198	מ"ר	50%
בני בק"ק	21,232	מ"ר	
היתרה - ק"ק	9,966	מ"ר מבונה	
קבענו שווי מ"ר קרקע לתעשייה (לפי סקר שוק)			
מתקבל שווי מ"ר מבונה בק"ק (תכנית 50%)	4,000	נח בממוצע	
בהתאם לתשריט חלוקה עדכני מיום 30.10.18 (הועבר מהחברה) וכן לתשריט התוספת לחוזה השכירות מיום 28.03.18, יוחרגו השטחים הבאים:			
מגרש ארעי 102 הכולל אזור ללא מגבלת בניה לגובה בשטח	7,814	שטח קרקע (מ"ר)	
אזור עם מגבלת בניה לגובה בשטח	7,558	שטח תכנית לבניה לאור קווי הבניין (מ"ר)	
אשר מהווים למעשה שטח חצר תפעולית בגלל מגבלת הגובה ואי כדאיות הקמת מרלו"ג	7,712	7,522	
סה"כ	15,526	15,080	
הערה: להלן חלוקת שטח קרקע ביעוד תעשייה לפי תשריט החלוקה מיום 30.10.18			
שטח שיוותר בשימוש השוכר (מרלו"ג) - מגרש 103	46,870	מ"ר	
סה"כ שטח קרקע ביעוד תעשייה מוחרג (בחלקו עם מגבלת בניה, מגרש-102)	15,526	מ"ר	
שווי מ"ר מבונה (ק"ק)	4,000	נח בממוצע	
שטח מ"ר מבונה בק"ק מתוחשב כמוחרג, ללא מגבלת בניה לגובה	7,558		
מתקבל שווי למגרש 102	30,232,000	נח	
סה"כ תכנית מותרת לשוכר (מרלו"ג)	23,435		
בני בק"ק	21,232		
היתרה להקמה בק"ק	2,203		
לגבי יתרת זכויות הבניה בק"ק בסך של	2,203		
הואיל והשווי של הזכויות הנ"ל דחויית לתקופה ארוכה (עד תום החוזה והאופציות)	15.00	שנים, לא תחשבנו אותם ככלכליות.	
ניתן להחכיר את הקרקע לצד ג' אך צריך להפחית מדמ"ש חלק יחסי לעלות הקרקע המוחרגת וכן להסדיר דרך גישה למקום.			
שווי יתרת הזכויות / קרקע פנויה - חלק מוחרג			
30,230,000 ₪			

עמוד 52 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ

10.3.7. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

10.3.8. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

11. קביעת השווי ההוגן

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון **בשלמות** במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע 30.09.2019 בגבולות הסך שווה ערך ל- **192,700,000 ₪** (מאה תשעים ושניים מיליון ושבע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

מהנ"ל שווי זכויות החברה/הריבוע, בנכס - 100%, במעוגל 192,700,000 ₪
(מאה תשעים ושניים מיליון ושבע מאות אלף ₪), **לא** כולל מע"מ.

11.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י אין.

עמוד 53 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2. בדיקת רגישות

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%		
172,600,000 ₪	171,500,000 ₪	170,200,000 ₪	168,800,000 ₪	167,500,000 ₪	166,200,000 ₪	165,100,000 ₪	1.0%	שינוי שער
184,200,000 ₪	183,000,000 ₪	181,400,000 ₪	179,900,000 ₪	178,300,000 ₪	176,700,000 ₪	175,500,000 ₪	0.5%	
197,800,000 ₪	196,300,000 ₪	194,500,000 ₪	192,700,000 ₪	190,900,000 ₪	189,100,000 ₪	187,700,000 ₪	0.0%	
213,900,000 ₪	212,200,000 ₪	210,100,000 ₪	208,000,000 ₪	205,800,000 ₪	203,700,000 ₪	202,000,000 ₪	-0.5%	
233,300,000 ₪	231,300,000 ₪	228,800,000 ₪	226,300,000 ₪	223,800,000 ₪	221,300,000 ₪	219,300,000 ₪	-1.0%	

הערות:
המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות, חברת הניהול, השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותם בלבד.

בכבוד רב,
עודד האושנר
מהנדס אזורי ושומאי מקרקעין

תפוצה: 1-2. "רבע כחול נדל"ן בע"מ".

עמוד 54 מתוך 54
10938.1.102.14-4
17.03.2020

נספח 3' – פרטים בדבר נכס משועבד מהותי

שם הנכס ומאפייניו	שנה	פריט מידע														נתונים נוספים אודות הערכת השווי וההנחות שבבסיסה ^(א)	
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בשנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לסוף שנה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)	זיהוי מעריך השווי (שם וניסיון)	מודל הערכה שמעריך השווי פעל לפיו	הנחות נוספות בבסיס ההערכה [Cap Rate / שיעור נכסי השוואה, מחיר ממוצע למ"ר של נכסי השוואה]	
אזור	ישראל	2019	49,000	49,000	3,140	3,122	3,122	6.4%	6.4%	13.7%	14%	3,700	100%	99	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ ^(ב)	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 6.75% מספר נכסי השוואה - 13
			המטבע המסחרי	ש"ח													
שימוש עיקרי	מסחרי	2018	45,300	45,300	3,048	3,025	3,025	6.7%	6.7%	13.3%	13%	600	100%	96	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 10
			עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	22,775													
חלק התאגיד [%]	100%	2017	44,700	44,700	2,985	2,884	2,884	6.5%	6.5%	12.7%	12%	198	100%	94	האושנר מלול הנדסה ושמאות מקרקעין בע"מ	היוון הכנסות	שיעור היוון עיקרי - 7.25% מספר נכסי השוואה - 7
			שטח [מ"ר]	2,651													

נס ציונה
(סעיף 7.1.1.17 לשטר הנאמנות)

(א) הערכת שווי ליום 31 בדצמבר 2019 בגין הנכס מצורפת לנספח זה.
 (ב) לפרטים אודות מעריך השווי, ראו סעיף 8.6.2.1 לדוח התקופתי לשנת 2019.

תל-אביב 17/03/2020
סימוכין : 10938.1.52.14-1

שומת מקרקעין מקיפה

סניף סופרמרקט, רחוב האירוסים, נס ציונה

מספר נכס במערכת החברה : 323
 מספר הנכס בעודכנית בטבלה המסכמת : 10938.1.52.2
 זכויות : בעלות רשומה ל"רבע כחול נדל"ן בע"מ" (להלן : "החברה")



מיקום הנכס

עמוד 1 מתוך 24



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

1. כללי

- 07.10.2019 - ביקור בנכס ובסביבה נערך ע"י ירון מלול, שמאי מקרקעין ושותף במשרד.
- - בידינו כלל המידע התכנוני הנדר לצורך עריכת חו"ד.
- 31.12.2019 המועד הקובע לשומה הינו: לבדיקתנו, אין שינויים מהותיים בכלל נתוני הנכס, בין מועד הביקור בנכס, המועד הקובע לשומה, לבין מועד הוצאת דו"ח זה.

רשימת המסמכים:

- 20.02.2020 - העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, גרסת אינטרנט – הופק במשרדנו.
- 31.12.2015 - העתק הסכם שכירות שנערך בין החברה (כמשכירה) לבין רשת קמעונאות (להלן: "השוכרת") להשכרת כלל הנכס הנישום
- 28.01.1996 - העתק תשריט + תקנון הבית המשותף – נאסף על ידינו.
- ת. שונים - העתק מסמכים משפטיים כמפורט בפרק המשפטי – נמסרו מהחברה.
- ת. שונים - מסמכים תכנוניים כמפורט בפרק התכנוני – נאספו על ידינו ונמסרו מהחברה.

- נתבקשנו על ידיכם בתאריך 13.02.2020, לערוך אומדן שווי לנכס שבנדון.
- ידוע לנו כי ההערכה נדרשת לכם לצורך הכללתה בדוחות הכספיים של החברה.
- נמסר לנו כי הנהלת החברה, היא שהחליטה להתקשר אתנו.

2. מטרת חוות הדעת, בסיס ההתקשרות והשיפוי, פרטי השמאי

2.1 מטרת חוות הדעת

- קביעת אומדן "השווי ההוגן" של זכויות החברה בנכס למועד הקובע.
- הגדרת "שווי הוגן":
- "המחיר שהיה מתקבל ממכירת נכס או שהיה משולם להעברת התחייבות בעסקה רגילה בין משתתפים בשוק במועד המדידה".
- מטרת חו"ד הינה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לדוחות הכספיים.

עמוד 2 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

2.2. בסיס ההתקשרות והשיפוי

חוות דעתנו ערוכה, בין היתר, על בסיס מידע עובדתי שנמסר לנו מהחברה, בהתאם למכתב כללי לבקשת חומר מ- 26.11.2007 שהעברנו לחברה ושכוחו יפה גם לשערוכים השוטפים ולרבות לעבודת ההערכה הנוכחית.

המידע שנמסר מהחברה עובר על ידינו תהליך של עיבוד בדיקה ואימות לצורך הצגתו ועשיית שימוש בו בדו"חות ההערכה.

התקבל מהחברה, רבוע כחול נדל"ן בע"מ, ב- 20.03.2008 כתב התחייבות לשיפוי, חתום ע"י מר זאב שטיין, מנכ"ל ומר דרור מורן, סמנכ"ל כספים, לפיו תשפה החברה/רבוע את ע. האושנר הנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין בע"מ (שמה שונה ל- "האושנר מלול הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ") ו/או האושנר ושות' ו/או עודד האושנר (להלן: "האושנר").

כוחו של כתב התחייבות לשיפוי הנ"ל תקף גם להערכה זו.

אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בגילוי הרשות לניירות ערך מיולי 2015.

2.3. פרטי השמאי

שם המומחה : עודד האושנר.
מעונו : רח' אורן מס' 3, שכ' גבעת הברושים, ק. קרניצי ר"ג 5264503.
מקום עבודתו : רח' לינקולן מספר 20, בית רובינשטיין, ת"א 65220.

ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי:

ב - 12/1976 סיימתי את הפקולטה להנדסה אזרחית בטכניון בחיפה כ"מוסמך למדעים בהנדסה "אזרחית".
החל מ- 1/5/1991 הנני מנהל משרד עצמאי להנדסה אזרחית ושמואות מקרקעין.
אתר המשרד באינטרנט: www.haushner.co.il
המשרד נותן שירותים בכל רחבי הארץ. החל ב- 1998 עובד המשרד לפי תקן איכות ISO 9002 מטעם מכון התקנים הישראלי.

רשום בפנקס המהנדסים והאדריכלים - מתאריך 18/10/1977, רישיון מספר 23197.
רשום בפנקס שמאי המקרקעין - מתאריך 01/04/1986, רישיון מספר 187.

3. הסכמות והצהרות ויחסי תלות

3.1. הסכמות

אני מסכים כי חוות דעתי זו תפורסם בציבור ו/או תיכלל בדוחו"תיה הכספיים של החברה המפורסמים לציבור.

1 שם מסחרי בלבד.

עמוד 3 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

אני מסכים ומאשר לצרף את חוות דעתי המקצועית שבנדון לדו"ח הדירקטוריון של החברה.

3.2. הצהרות

הנני מצהיר כי חוות דעתי זו נערכה על פי מרבית סעיפי תקן מספר 17.1 "פרוט מזערי נדרש בעבודות שמואות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין (להלן: "תקן 17.1").

וכן לפי כללי השמואות הבינלאומיים (IVS – International Valuation Application).

הנני מצהיר כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות, תשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הנני מצהיר כי בידי הניסיון והידע הרלבנטיים לביצוע הערכת שווי הנכס נשוא השומה וכי אין לי עניין אישי בנכס ואו בבעליו וההערכה שלהלן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתי המקצועיים.

חוות דעת זו ערוכה על פי תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו - 1965.

3.3. יחסי תלות

הנני נותן מדי פעם הערכות מקרקעין לחברה או לחברה אחות בשם דור אלון אנרגיה בישראל (1988) בע"מ.

הערכתי עבור החברה את הנכס, למטרת הדוחות הכספיים וזאת החל ב- 31.12.2007.

לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה או בחברה האחות ואו בבעליהן.

הכנסות משרדי מהחברה או מהחברה האחות לא מהוות סכום מהותי ביחס לסך הכנסות משרדי.

חוות הדעת שלהלן כמו גם חוות הדעת האחרות שניתנו לחברה או לחברה האחות, נערכות ללא כל התניות שהן ולרבות בנושא שכ"ט.

4. רקע

הנכס מהווה סניף סופרמרקט כחלק ממבנה דו קומתי (קרקע + ראשונה) + קומת ביניים מעל קומת מרתף חלקית, בפינת הרחובות ביל"ו ורחוב האירוסים, צפון מערב נס ציונה.

שטח החנות 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר.

עמוד 4 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול **Haushner Malul**

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

5. זיהוי ופרטי הנכס

גוש	:	3845
חלקה	:	269
שטח החלקה בשלמות	:	5,103 מ"ר
תת חלקה נישומה	:	1
שטח תת חלקה רשום	:	2,212 מ"ר
תיאור	:	חנות + מקלט + יציא
קומה	:	קומת מרתף + קרקע + קרקע ביניים
הצמדות	:	קרקע מסומנת "א" בשטח של 1,190 מ"ר גג מסומן "ב" בשטח של 55 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	:	96/143
מס' מגרש	:	114 עפ"י תב"ע מס' נס/115
שטח מגרש (מ"ר)	:	5,104 מ"ר ²
סוג הנכס	:	מרכול שכונתי
כתובת	:	רח' האירוסים, נס ציונה
מיקום הנכס במבנה	:	חלקים בקומת המרתף הקרקע קומת ביניים
זיהוי עפ"י תשריט	:	תשריט הבית המשותף
בעלים רשום	:	רבע כחול נדל"ן בע"מ
הערות	:	25.05.1997 - רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 מטעם יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה. בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.97 (*)
שעבודים ³	:	לא רשומים
השטח לשיווק	:	2,651 מ"ר בהתאם להסכם שכירות
הסבר להערות הרשומות:	:	

(*)

ההערה על אי ההתאמה נרשמה בשנת 1997. בשנת 1998 הוצא היתר בנייה לקירוי חצר משק שלגביה נרשמה ההערה. הואיל ולאחר מועד

² ההפרש בין שטח המגרש לבין השטח הרשום הינו 1 מ"ר, זניח. הפרצליציה נעשתה מאוחר יותר ולפיכך, התייחסותנו לשטח החלקה הרשום.

³ הערכת שווי של הנכס נעשית תוך התעלמות מהשעבודים וההערות ותחת הנחה כי בעת מכירה אלו יוסרו על ידי המוכר או לחילופין יפחית המוכר מהתמורה את ערכם כנגד השארתם. לפיכך, שווי של הנכס אינו מושפע מהם.

עמוד 5 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

רישום ההערה, הוצא היתר בניה, אנו מניחים כי היתר זה בא להסדיר את אי ההתאמה וכי וניתן למחוק את ההערה.
נציין בנוסף, כי בסוף שנת 2014 הועברה הבעלות לחברה. להבנתנו הנ"ל מאשר כי לא קיימות חריגות ו/או אי התאמות.

6. תיאור הסביבה, הקרקע והמבנה

6.1. תיאור הסביבה

קרן הרחובות ביל"ו והאירוסים, ממערב ל"קניותר" בצפון מערב נס ציונה.

בסמוך נמצא בית היכל התרבות וספריה עירונית.

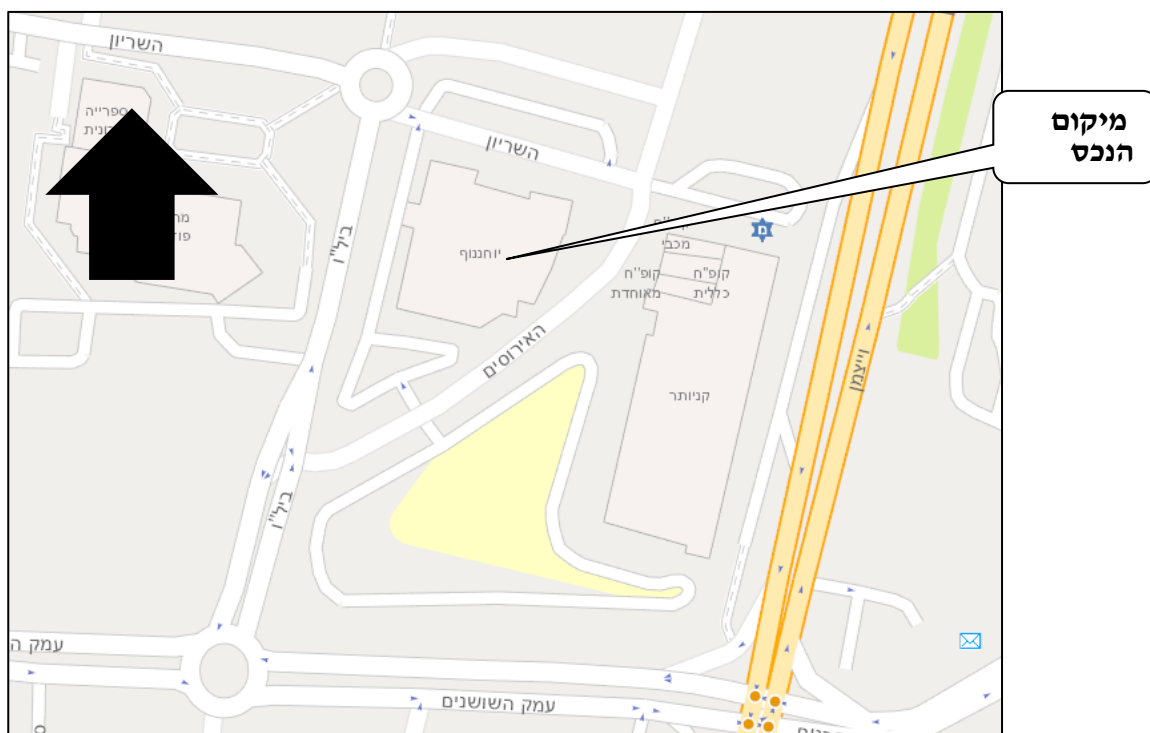
האזור מאופיין בבניה ותיקה למגורים לצד קניון "הקניותר" והמבנה המסחרי בו נמצא הנכס הנישום אשר כולל סופרמרקט (הנכס הנישום) וחנויות בקומת הקרקע ואולם שמחות "ויטראזי" בקומה א'.

חזית המבנה (בו ממוקם הנכס הנישום) פונה לרחוב האירוסים.

הגישה למבנה ברכב וברגל הינה מרחוב האירוסים.

קיימת חניה פתוחה מסודרת בחזית המבנה ומצפון לרחוב האירוסים וכן מצפון למבנה בסמוך לרח' השריון.

תרשים סביבה מאתר "מפה" (ללא קני"מ):



עמוד 6 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



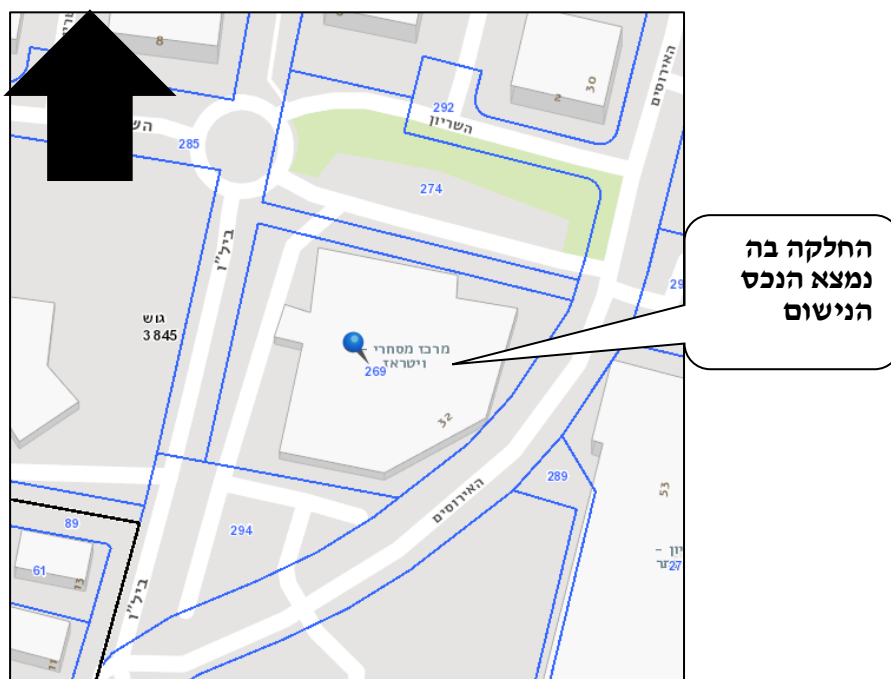
האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

6.2. תיאור הקרקע

החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז.
החלקה תלת חזיתית ופונה בשלוש חזיתות כדלקמן: חזית מזרחית לרחוב האירוסים,
חזית צפונית לרחוב השריון ורחוב מערבית לרחוב ביל"ו.

פני הקרקע מישוריים.
תרשים החלקה מאתר הפורטל הגיאוגרפי הלאומי (ללא קנ"מ):



6.3. תיאור המבנה

המבנה דו קומתי ותיק, כולל בקומת הקרקע מרכול (הנכס הנישום) ומס' חנויות קטנות
בעברו המזרחי, בקומה א' אולם שמחות.
הכניסה לחנות הנישומה מצדו הדרומי של המבנה, בחזיתו מגרש חניה פתוח וחופשי
סלול אספלט וכן מגרש חניה סלול כורכר.

7. תיאור הנכס

מרכול שכונתי בבניין.
הכניסה למרכול הינה מצדו הדרומי של המבנה מרח' האירוסים.
עורף החנות (בצדו הצפוני של המבנה) משמש לפריקה וטעינה.
בחזית המבנה מגרש חניה פתוח וחופשי סלול אספלט וכן שטח פתוח סלול כורכר אשר משמש
גם כן לחניה (חלקה 272).

עמוד 7 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

שטח החנות עפ"י היתרי הבנייה הינו 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר רמת הגמר סטנדרטית.

שנת ההקמה של המבנה הינה ככל הנראה, בהסתמך על היתרי הבניה, בשנת 1987.

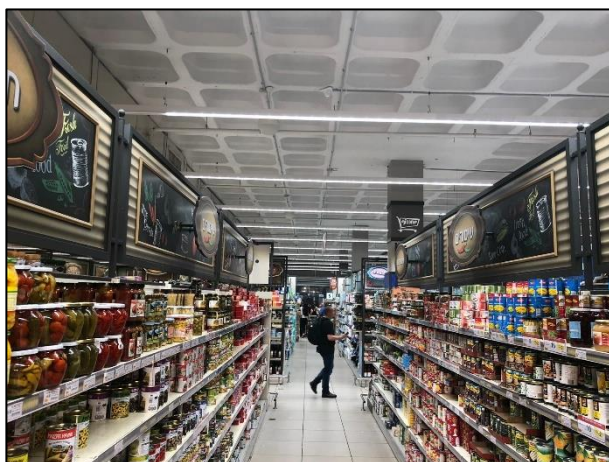
ממערב למבנה קיימת חניה פתוחה לרכבים (44 מקומות חניה עפ"י תשריט ההיתר). החניה הנ"ל צמודה לנכס הנישום.

בחזית המבנה קיימת חניה ציבורית מסודרת (65 מקומות חניה עפ"י תשריט ההיתר ואינה מהווה חלק מהנכס הנישום) בחלקה 294.

החניה הנ"ל, בחלקה 294, צומצמה באופן ניכר ע"י תב"ע נס/115.

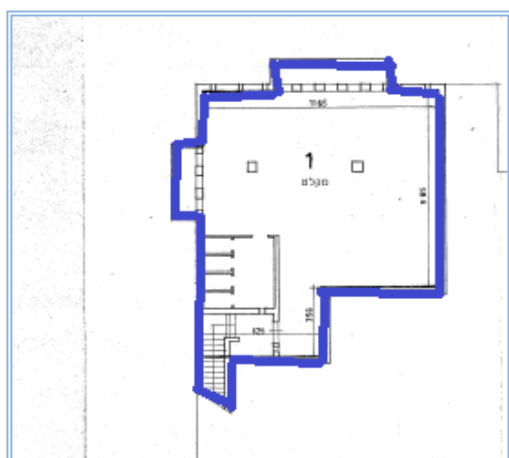
בעורף המבנה (מצדו הצפוני) בסמוך לרחוב השריון קיימת חניה פתוחה ציבורית מוסדרת.

צילומים ממועד הביקור:

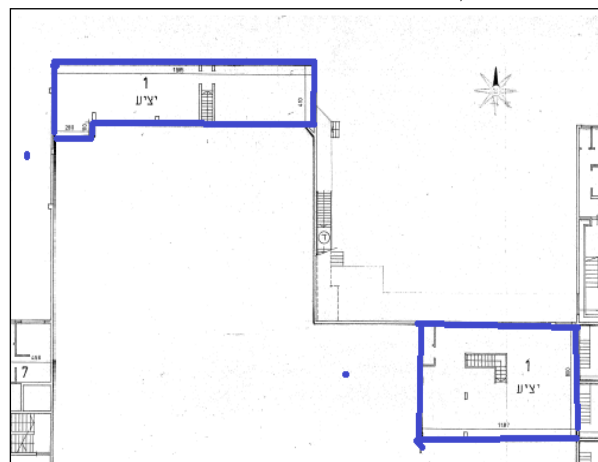


תרשים הנכס מתשריט הבית המשותף:

קומת מרתף:



קומת יציע:



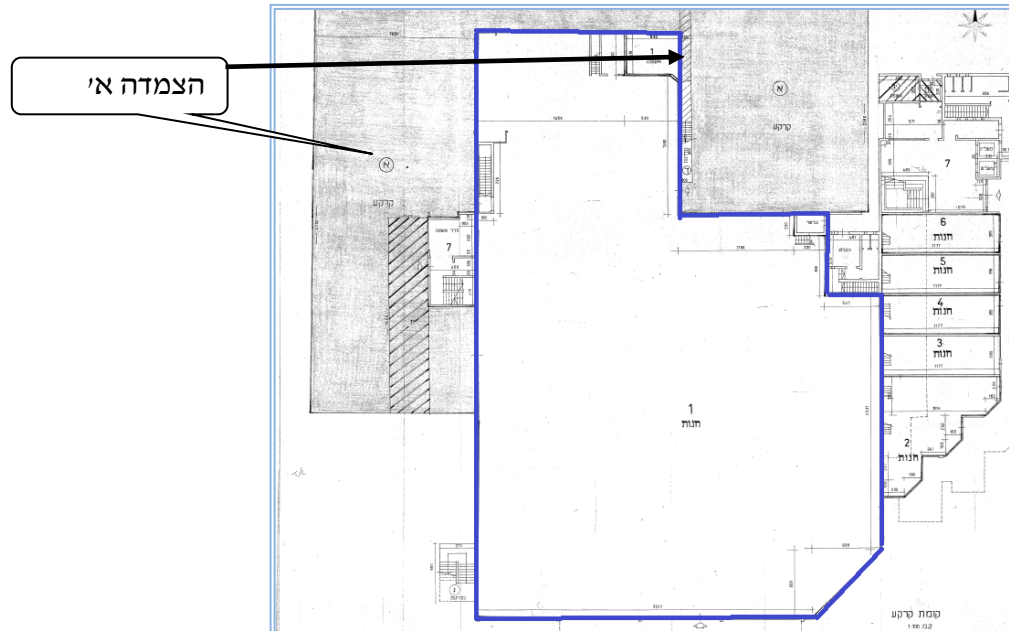
עמוד 8 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

קומת קרקע:



8. מצב תכנוני

8.1 תוכניות בניין עיר בתוקף

- תב"ע מס' נס/81 פורסמה בי.פ. 2900 ביום 03.03.1983

חלקה מס' 269 שבה נמצא הנכס שבנדון מסמנת כמגרש 212 א ומסווגת כאזור מסחרי.

שטח המגרש 5,104 מ"ר.

זכויות הבניה: 45.1% בק"ק. 23.73% בק"ב. סה"כ 68.83% בשתי קומות.

חלקה 294 (הממוקמת בחזית המבנה ומצדו הדרומי) מסווגת כחנייה מוצעת. ממזרח ומדרום לחלקות הנ"ל מסומנת דרך מוצעת, חיבור רח' האירוסים עם רח' ביל"ן.

חלקה 293 מסווגת כחניה קיימת.

חלקה 273 מסומנת כמגרש 214 א ומסווגת כמרכז תחבורתי.

חלקה 274 (מצפון לנכס) מסומנת כמגרש 501 ומסווגת כשטח לבניני ציבור.

חלק מחלקה 285 (מצפון לנכס) מסומן כשטח ציבורי פתוח.

מגרש 213 א בשטח של 9,863 מ"ר ביעוד מרכז מסחרי. זכויות הבניה 40% לקומה ובסה"כ 135%. מותר 2 קומות למסחר + ע' + 6 קומות למגורים (68 יח"ד).

עמוד 9 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

במגרש 211 א בשטח של 2,137 מ"ר הצמוד לו ממזרח מותרים 135% .14 יח"ד.

• **תב"ע מס' נס/81 פורסמה בי.פ. 4724 ביום 26.01.99**

התוכנית חלה על חלקה 269 (מגרש 212 א) הנדונה ומסווגת אותה כאזור מסחרי ומגדירה את זכויות הבניה כדלקמן:

קומה	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מרתף	0	344.44	344.44
קרקע (כניסה)	2,306.03	210.69	2,516.72
ביניים	179.18	286.32	465.50
עליונה	1,972.01	0	1,972.01
גג	0	257.34	257.34
סה"כ	4,457.22	1098.79	5,556.01

חלקה 294 (הממוקמת בחזית המבנה ומצדו הדרומי) מסווגת כחניה קיימת/מוצעת. ממזרח ומדרום לחלקות הנ"ל מסומנת דרך מוצעת (חיבור רח' האירוסים עם רח' ביל"ו).

• **תב"ע מס' נס/115 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5769 מיום 23.01.2008**

חלקה 269 (מסומנת כמגרש 114) ומסווגת כאזור מסחרי. זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר: נס/81, נס/81 ב', נס/2, נס/1/2 ב', נס/מק/1/6. חלקה 274 + חלק מחלקה 285 (מסומנות כמגרש 113 בשטח של 2,766 מ"ר) מצפון לנכס מסווגות כחניה מוצעת.

חלקות 293 + 273 (מסומנות כמגרש 119 בשטח של 1,270 מ"ר) מסווגות כמגרש מסחרי מיוחד. זכויות הבניה: שטח עיקרי 120% + 60% שטחי שירות נלווים + 150% חניה.

חלקה 273 מסומנת כמגרש 214 א ומסווגת כמרכז תחבורתי.

רחוב האירוסים בקטע שעובר בחזית הנכס ומתחבר לרח' ביל"ו מסומן **כדרך לביטול**.

חלק מרח' האירוסים (חלק מחלקה 292) מצדו המזרחי של הנכס מסומן כמגרש 126 ומסווג כשטח ציבורי פתוח.

חלק מחלקה 294 וכן חלק מחלקה 292 (רח' האירוסים) מסומנים כמגרש 116 בשטח של 2,109 מ"ר. המגרש בפועל חצוי לשני חלקים ע"י מגרש מס' 115. מגרש 116 מסווג כשטח ציבורי פתוח וחניה⁴. זכויות הבניה 100% לחניה במפלס 27.

⁴ חניה תת קרקעית.

עמוד 10 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

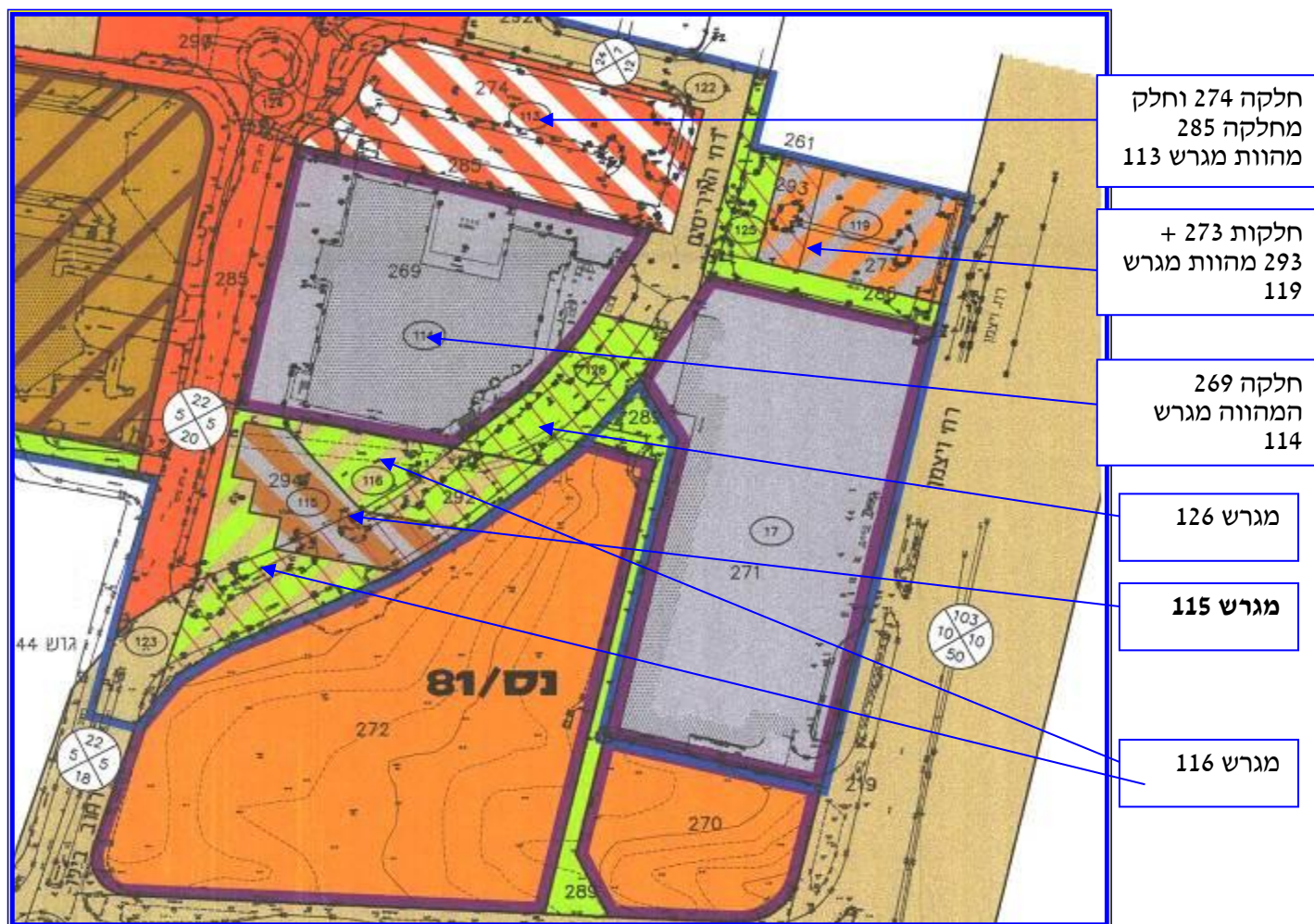
eng. & real estate appraisal LTD בע"מ הנדסה ושמואות מקרקעין

במגרשים 115 ו- 116 יוקמו חניונים תת קרקעיים עד לגבול קו בניין "0" שישולבו עם החניונים שיבנו והמגרשים הגובלים ועם הכניסות והיציאות לחניונים האמורים. מעל החניונים תוקם ככר ציבורית פתוחה.

חלק מחלקה 294 וכן חלק מחלקה 292 (רח' האירוסים) מסומנים כמגרש 115 בשטח של 900 מ"ר (חוצה את מגרש 116 לשני חלקים) ומסווג כאזור מסחרי מיוחד. זכויות הבניה במגרש 115 : 130% עיקרי + 20% שטחי שירות נלווים ו- 160% חניה⁵. **הבניה זו קומתית, 1,170 מ"ר עיקרי.**

הקמת המבנה על מגרש 115 תותנה בבניית החניון התת קרקעי על מגרשים 115 ו- 116 ובפיתוח הכיכר על מגרשים אלו.

חלק רלוונטי מתשריט התב"ע (ללא קנ"מ):



⁵ חניה תת קרקעית. 100% חניה במפלס 27.

עמוד 11 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

• תב"ע מס' נס/מק/115/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7009 ביום 24.03.2015

מגרשים 126 + 116 + 115 ו- 213 א' חולקו מחדש למגרשים :
5001 + 4001 + 3001 2004 + 2003 + 2002 + 2001 + 211/1 א' + 231 א'

פירוט המגרשים וייעודם :

3.1 תאלי שטח בתכנית (זהה לשטח בתשריט)		
מספר תא שטח	שם יעוד קרקע	שטח תא שטח (מ"ר)
2003, 2002, 2001	מרכז מסחרי	11868
3002, 3001	שטח ציבורי פתוח	1677
4001	שטח ציבורי פתוח וחניה	2164
5001	דרכים	132
2004	איזור מסחרי מיוחד	900

סה"כ שטח ציבורי פתוח ושטח ציבורי פתוח וחניה (מגרשים 3001 + 3002 + 4001) :
3,841 מ"ר.

החנייה תרוכז במגרש 4001 ותהיה תת קרקעית ובמפלס הקרקע.
במפלס הקרקע מסומנים 51 מקומות חנייה.

התכנית אינה חלה על החלקה שבנדון.
ההתייחסות הינה למידע בלבד לעניין חניונים ציבוריים רלוונטיים בסביבת הנכס.

8.2 מצב רישוי הבנייה

8.2.1 היתר בנייה מס' 88/85 מתאריך 13.12.1985

מותר : הקמת מבנה מסחרי + אולם שמחות.

8.2.2 היתר בניה מס' 49/87 מתאריך 26.11.1987

מותר : מסחר + אולם שמחות.

תשריט היתר הבנייה מפנה לתכנית חניות מפורטת (מ.ת.ג.) לפיה :
מסומנים 44 מקומות חניה בתוך החלקה של המבנה (ממערב למבנה).
מסומנים 65 מקומות חניה (זמניים) בחזית המבנה בחלקה 294 ובסה"כ
מאזן החניה הינו 113 מקומות חניה.

8.2.3 היתר בניה מס' 99039 מתאריך 18.03.1999

ההיתר ניתן לריבוע כחול ישראל בע"מ.

מותר : מבנה מסחרי- הוספת מבנה עזר.

עמוד 12 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

השטחים עפ"י תכנית ההיתר:

קומת קרקע	:	3,237.87 מ"ר
ק' ביניים	:	417.11 מ"ר
קומה א'	:	1,547.34 מ"ר
קומת גג	:	257.34 מ"ר
סה"כ	:	5,459.66 מ"ר

8.2.4. טופס 4 מתאריך 03.12.1987

אישור להספקת חשמל/מים/טלפון.

עפ"י האישור, הבנייה לפי היתר מס' 49/87 מתאריך 26.11.1987.

הערה (ע.ה):

מאז אושרו מס' היתרי בניה לחלקים בבניין לרבות היתר בניה מס' 99039 מ - 18.03.99 לתת-חלקה מס' 1 שבנידון.

8.2.5. **חריגות בנייה בנכס**

לא איתרנו חריגות בנייה בעין ביחס להיתר הבנייה.
מעבר לאמור בסעיף 5 לעיל, לעניין ההערה על אי התאמה והיתר הבניה שהוצא לאחריה, אין בידינו כל מידע אחר בנושא.
אנו פנינו לחברה וביקשנו לפעול **למחיקת** ההערה.

8.3. **זכויות בנייה נוספות**

עפ"י תקנון הבית המשותף, כלל זכויות הבנייה שטרם נוצלו ו/או עתידיות, משויכות לתת חלקה 1, המהווה את הנכס שבנדון.
נכון לעת זה, לא קיימת יתרת זכויות בנייה לניצול.

8.4. **היטל השבחה**

בתאריך 25.11.2014 הנכס **נרשם** בבעלות החברה, בהתאם לעסקת הרכישה משנת 2006.

ממועד זה, לא אושרו לבדיקתנו תוב"ע משביחות.

לפיכך, לא קיימת להערכתנו עילה לחבות בהיטל השבחה בעת מימוש.

למרות האמור נבהיר כי הסכום הסופי, אם בכלל של היטל השבחה, ייקבע אך ורק ע"י הוועדה המקומית לתו"ב "נס ציונה".

עמוד 13 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9. מצב משפטי

9.1 נסח רישום מקרקעין/מידע מפנקס בתים משותפים מיום 20.02.2020, גרסת אינטרנט

מפורט בסעיף 5 לעיל. לרבות בנוגע להערה הישנה (משנת 1997) בדבר "אי התאמה".

9.2 תשריט ותקנון בית משותף מתאריך 28.01.1996

זיהוי הנכס נעשה באמצעות תשריט הבית המשותף.

סעיפים רלוונטיים מתקנון הבית המשותף:

- ✓ בעל חלקת משנה מס' 1, רשאי לבנות על השטח הצמוד לדירתו כל מבנה, בכל עת וללא צורך בהסכמת יתר בעלי הדירות.
- ✓ כל אחוזי הבנייה הקיימים ו/או שיהיו קיימים ושטרם נוצלו לגבי החלקה ו/או הבית המשותף, מוצמדים ויוצמדו לחלקת משנה מס' 1 בלבד ובעליה רשאי, בכל עת ומעת לעת, להשתמש באחוזי הבנייה לפי שיקול דעתו הבלעדי.
- ✓ בעלי חלקת משנה מס' 1 זכאי לשנות ו/או לתקן, בכל עת ומעת לעת, ללא צורך בהסכמת בעלי הדירות, את החלקים ברכוש המשותף ואת שיעור ההשתתפות בהוצאות של כל יחידה מהבית המשותף.
- ✓ **למעט בחלקת משנה מס' 1**, לא יעשה שימוש בדירות ולא יוקם ו/או ינוהל בהן עסק של בנק ו/או סופרמרקט ו/או מקום למכירת מוצרי מזון מכל סוג שהוא, לרבות מכולת, מעדניה, ירקות, פירות בשר, עופות, דגים וכו'.
- ✓ בעלי הדירות מתחייבים שלא להתקין שילוט ו/או סימנים בחלקי הרכוש המשותף, אלא במקום שיועד לכך, עפ"י החלטת אסיפה כללית ולאחר **שיאושר ע"י בעלי חלקת משנה מס' 1**.

חלקים רלוונטיים מתשריט הבית המשותף בסעיף 7 לעיל.

9.3 הסכם שכירות חופשית (ללא מגבלת של דיירות מוגנת) מתאריך 31.12.2015

השוכרת (צד ג')	◆	"השוכרת" (כהגדרתה לעיל)	-
שטח מושכר (שטח לשיווק)	◆	2,651 מ"ר (הנכס בשלמות)	-
תום תקופת השכירות	◆	03.03.2036	-
דמ"ש חודשיים בחוזה - צמוד למדד 10/2015 -	◆	262,519 ₪/בחודש	-
		לתקופה שבין 03/03/2021 - 31/12/2019	
		(99.0 ₪/למ"ר בחודש).	
		276,335 ₪/בחודש	
		לתקופה שבין 03/03/2036 - 04/03/2021	
		(104.2 ₪/למ"ר בחודש)	

עמוד 14 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

9.4. ניהול הנכס

הנכס מנוהל ומתופעל ע"י השוכר. לא ידוע על תשלומי וועד הבית ו/או דמי ניהול שבאחריות השוכר.

9.5. פירוט חוות דעת של מומחים שנעזרנו בהם לצורך עריכת חוות דעתנו

לא נעזרנו בחוות דעת מומחים.

10. עסקאות ושומות בנכס

10.1. עסקאות שנערכו בחלקה הנישומה ב – 3 השנים האחרונות

מעיון באתר רשות המיסים, לא בוצעו עסקאות בחלקה.

10.2. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידינו לנכס בשלוש השנים לפני המועד הקובע

שינויים / מועד הערכה	30/09/2016	31/12/2016	31/03/2017	30/06/2017	30/09/2017	31/12/2017
שווי הנכס	₪ 44,400,000	₪ 44,500,000	₪ 44,500,000	₪ 44,600,000	₪ 44,600,000	₪ 44,700,000

31/03/2018	30/06/2018	30/09/2018	31/12/2018	31/03/2019	30/06/2019	30/09/2019	31/12/2019
₪ 44,800,000	₪ 45,000,000	₪ 45,100,000	₪ 45,300,000	₪ 45,200,000	₪ 45,700,000	₪ 45,600,000	₪ 49,000,000
				עלייה/הפחתה ב- % ביחס להערכה קודמת			7.46%
				עלייה/הפחתה ב- % ביחס ל 31.12.2018			8.17%

ניכרת עלייה מהותית בשווי הנכס, בשיעור של 7.46% (כ- 3.4 מ' ₪) ביחס ל- 30.09.2019.

ניכרת עלייה מהותית כנ"ל בשיעור של 8.17% (כ- 3.7 מ' ₪) ביחס ל- 31.12.2018.

עיקר הסיבה נובעת מהקטנת שיעורי ההיוון השנתיים לתחשיב, מ- 7.25% במועדים 30.09.2019 ו- 31.12.2018, ל- 6.75% כעת.

עדכון שיעורי ההיוון נעשה בהתאם למגמות השוק המושפעות מהתייצבות סביבת הריבית הנמוכה לאורך זמן וכן מעסקאות תשואה התומכות בהפחתה. להלן בהמשך טבלת עסקאות תשואה.

10.3. הערכות שמאיות קודמות שנערכו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים לפני המועד הקובע

לא ידוע לנו על הערכות שמאיות קודמות שבוצעו על ידי שמאים אחרים בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע.

עמוד 15 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושומאות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11. השומה

11.1. קיימות 3 גישות להערכת שווי של נכסי מקרקעין

גישת ההשוואה

הגישה מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתבסס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומם, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחירותם וכיו"ב. ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכסי ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העלויות

בגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפויה בבניית נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרון התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות ההקמה והיזום של מבנה חדש ובניכוי מרכיבי הפחת החל בנכס הנדון, וכן התייחסות להשפעה של מענקי השקעה.

גישת היוון ההכנסות

בגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היוון זרם הכנסות אשר צפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו מגולמים גם מרכיבי סיכון לזרם ההכנסות וההוצאות. גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/ או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2. גורמים ושיקולים

11.2.1. הסביבה

הנכס מצוי בקרן הרחובות ביל"ו והאירוסים, ממערב ל"קניותר" בצפון מערב נס ציונה. בסמוך נמצא בית היכל התרבות. האזור מאופיין בבניה ותיקה למגורים ממערב לנכס לצד קניון ממזרחו. הפיתוח הסביבתי מלא.

11.2.1.1. מתחרים

נכסי סופרמרקטים דומים בעיר נס ציונה. ניכר כי הנכס משתלב במערך זה של הסופרמרקטים בעיר.

11.2.2. מאפייני הנכס

מרכול שכונתי המהווה חלק ממבנה דו קומתי (קרקע + ראשונה) + קומת ביניים מעל קומת מרתף חלקית, בפינת הרחובות ביל"ו ורחוב האירוסים, צפון מערב נס ציונה. שטח החנות 2,651 מ"ר בחלוקה לאולם מכירה בשטח של 1,462 מ"ר, מחסן בשטח של 496 מ"ר, מרתף בשטח של כ- 152 מ"ר, גלריה בשטח של 185 מ"ר וחצר משק מקורה בשטח של 356 מ"ר. רמת הגמר סטנדרטית.

עמוד 16 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2.3. מצב פיזי ותחזוקתי

ניכר כי המצב הפיזי והתחזוקתי בסניף תקין. נדגיש כי במהלך שנת 2017, הסניף נפתח מחדש, תחת חברה קמעונאית חדשה בנכס ולאחר שיפוץ מקיף.

11.2.3.1. שנת הקמה

שנת ההקמה של הנכס הינה ככל הנראה בהסתמך על טופס 4 בשנת 1987.

11.2.4. חניה

ישנם פתרונות חנייה הן בתחום החלקה והן במגרש חנייה ציבורי סמוך (מפורט בהרחבה בסעיף 7 לעיל).
לא ניכר כי קיימת מצוקת חנייה בסביבה.

11.2.5. מצב תכנוני

ייעוד - אזור מסחרי.
נתקבלו היתרי בנייה וטופס 4.

11.2.6. היטל השבחה

כמפורט בס' 8.4 לעיל.

11.2.7. מצב משפטי

בעלות רשומה ל-"ריבוע כחול נדל"ן בע"מ".
רשומה הערה על אי התאמה, לטובת יו"ר הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "נס ציונה" (מפורטת התייחסותנו בגוף חו"ד – הנושא הוסדר אך טרם נמחקה ההערה).
הנכס מושכר בשכירות חופשית (ללא מגבלות של דיירות מוגנת) לשוכר יחיד, למטרת סופרמרקט.

11.2.8. תפעול וניהול

באחריות השוכר אל מול הנהלת הבניין.

11.2.9. השימוש הטוב והמועיל

להערכתנו השימוש הקיים בנכס הינו השימוש הטוב והמועיל בו.

עמוד 17 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.2.10. ניתוח סיכויים וסיכונים הגלומים בנכס

הנכס מהווה יחידה מסחרית החיונית לסביבתה. להערכתנו, לא נשקפת סכנה העשויה להשפיע על שווי הנכס בטווח הזמן הנראה לעין, אלא במסגרת מצב השוק הכללי.

11.2.11. איכות סביבה

מבירור שערכנו באתר המשרד להגנת הסביבה המציג מתחמים מזוהמים/חשודים בזיהום, אין אזכור לשכונה בה נמצא הנכס הנישום. כללית האזור בנוי ומפותח. מעבר לכך לא נערכו על ידינו בדיקות שהן.

11.2.12. מטרת ההערכה

קביעת השווי ההוגן לנכס שבנדון נכון לתאריך **31.12.2019**, לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך ו/או הנפקת אג"ח ו/או הנפקת מניות ו/או לצורך הדוחות הכספיים של החברה.

11.3. עקרונות לתחשיב

11.3.1. גישת השומה

בשומה זו, עשינו שימוש בגישת היוון ההכנסות כגישה המועדפת לנכס מניב ו/או לנכס בעל פוטנציאל הנבה לקביעת השווי ההוגן לנכס הבנוי.

שיעור ההיוון השנתי **6.75%**.

עמוד 18 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין

מסד נתונים לקביעת שיעור ההיוון השנתי :

הנושא/הנכס	תאריך העסקה	שיעור תשואה שנתי	הערות
מסחר			
קניון אונו, קרית אונו - מבנה מסחרי ומשרדים	Sep-19	6.24%	מגנא - אמות השקעות בע"מ דיווחה כי ב- 18/09/2019 אישר הדירקטוריון שלה באופן עקרוני את התקשורת החברה בעסקה עם נכסים ובניין לדרישת יתרת 50% מהנכס (מחצית הנכס כבר בבעלות החברה) ובתמורה לסך של 545 מ' ש. הנכס כולל קניון בהיקף 23 אלף מ"ר ושני מגדלי משרדים בהיקף 19 אלף מ"ר וחניון תת קרקעי שכולל כ- 1,480 מקומות חניה. שיעור תפוסה NOI, 96% חזוי בתפוסה מלאה 68 מ' ש"ח/שנה. העסקה טרם הושלמה טרם נחתם הסכם רכישה.
א"ת ראשון לציון - מרכז מסחרי (חונים קונים) כולל חניה	Mar-18	7.28%	סלע קפיטל רכשה מבנה מסחרי חונים קונים שכולל 2 קומות למסחר בשטח 15,500 מ"ר + 462 מקומות חניה + יתרת זכויות בניה בשווי מוערך כ- 9 מיליון ש. מושכר בתפוסה מלאה ומניב NOI שנתי של 12.3 מיליון ש. שיעור התשואה כ- 7.28%, הינו בנטרול שווי יתרת זכויות הבניה. כלכליסט.
בת ים - קניון	Jan-18	7.03%	בית מרכזי קניון בע"מ רכשה מאלדד נכסים בע"מ 50% מקניון בת-ים תמורת 125 מ' ש. המשקף שווי נטו של חברת הנכס בניכוי התחייבויותיה. התמורה נקבעה לפי שווי של 555 מ' ש ל- 100% מהקניון. NOI שנתי - 39 מ' ש.
הוד השרון - מרכז מסחרי	Jul-17	7.00%-7.35%	כלל ביטוח רכשה מאיר ומעוז יקותיאל 75% ממרכז מסחרי באזה"ת מוה נאמן תמורת 75 מ' ש. הכנסות חזויות בשנה 7 מ' ש (ל- 100%). המרכז כולל 5,000 מ"ר. מעליו 2 בניינים משרדים בשטח כולל של כ- 17,000 מ"ר. התפוסה גבוהה. שיעור התשואה המדווח - 7.35%. שיעור התשואה התחשיבי - 7.00%.
סקירה ע"י שמאי ממשלתי			
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית שניה של 2018	מחצית שניה של 2018	מסחר : 7.2% משרדים : 7.4% תעשייה ולוגיסטיקה : 7.5%	פורסם ב- 30.07.2019 ע"י השמאי הממשלתי
סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים - מחצית ראשונה של 2018	מחצית ראשונה של 2018	מסחר : 7.2% משרדים : 7.5% תעשייה ולוגיסטיקה : 7.6%	פורסם ב- 31.01.2019 ע"י השמאי הממשלתי

11.3.2. סקר שוק - דמ"ש למרכולים ולמסחר

סקר מחירי שכירויות לשטחי מרכולים בסביבה ובערים סמוכות/דומות				
מיקום	שימוש	שטח לשיווק	דמ"ש למ"ר/בחדש	הערות
נצר סירני	מרכול	825	117.9	חוזה עד 04/2023
כפר יונה	מרכול	1,580	91.6	חוזה עד 02/2022
רמת גן - מרום נווה	מרכול	1,063	111.9	מימוש אופציה ב- 02/2016 עד 02/2024
גבעתיים כורזין	מרכול	1,640	109.4	חוזה עד 31/12/2029
רחובות שערי העיר	מרכול	1,284	81.9	
רחובות מרכז שרונה	מרכול	1,473	91.5	
ראשון לציון ז'בוטינסקי	מרכול	600	104.4	
בממוצע			101.2	
הנכס הנישום בממוצע לכל תקופת החוזה (מגלם הנחות)		2,651	102.6	כולל עליות בחוזה

עמוד 19 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD בע"מ מקרקעין

סקר מחירי ביקוש/שכירות לשטחים גדולים/בינוניים							
מיקום	שטח	מחיר ביקוש למ"ר	מקדם מיקום	מקדם ביקוש	מקדם גודל	דמ"ש ראויים	הערות
א.ת. נס ציונה, רחוב החרש	1,000	100	105%	95%	95%	94.8	בניין חדש לפני אכלוס
ביליין סנטר	1,573	100	95%	100%	95%	89.9	פנימי
					ממוצע	92.3	

סיכום הנתונים:	
101.2	דמ"ש למרכולים בנס ציונה ובערי סמוכות/דומות מושכרים בגבולות שבין 81.9 - 117.9 ש"ח/מ"ר בחודש ובממוצע
92.3	מחיר ביקוש לשטחי מסחר גדולים בנס ציונה ובסביבה לאחר התאמות בגבולות שבין 89.9 - 94.8 ש"ח/מ"ר בחודש ובממוצע
104.0	דמ"ש הממוצעים (כולל עליות בחוזה) בנכס הנישום, עד 3/3/2036 הינם
104.4	מתוך התקופה הנ"ל, גובה דמ"ש ב- 15 השנים האחרונות (החל ב- 04/03/2021), הינם
104.4	לאור נתוני סקר המחירים שערכנו, ניתן לראות בדמי השכירות הנ"ל (החל ב- 03/2021), כראויים, בסך של
126.2	משקף דמ"ש ראויים לאולם המכירה בלבד בסך של

11.3.3. קביעת דמי שכירות ראויים

סניף הסופר מרקט

קבענו דמ"ש ראויים לנכס בשלמות בגבולות **104 ש"ח/מ"ר אקו"/חודש**.

הנ"ל מתלכד עם שכ"ד שעתיד להתקבל החל ב- 2021 עפ"י החוזה ולאחר תום תקופת ההנחה שניתנה במסגרת הסכם השכירות.

11.3.4. תחשיב השווי (סיכום)

שטח לשיווק		מ"ר	2,651		
שיעור היוון שנתי			6.75%		
תקופה	דמ"ש בחוזה/ראויים בחודש	דמ"ש למ"ר/בחודש	מס' שנים	היוון הכנסות בתקופה	ערך נוכחי להכנסות
תקופת חוזה I עד 03/03/2021	262,519 ₪	99.0 ₪	1.17	3,438,896 ₪	3,438,896 ₪
תקופת חוזה II עד 03/03/2036	276,335 ₪	104.2 ₪	15.00	30,685,638 ₪	28,424,554 ₪
יתרת חיים כלכליים	276,884 ₪	104.4 ₪		49,223,746 ₪	17,115,733 ₪
סה"כ היוון הכנסות				48,979,183 ₪	
במעגל				49,000,000 ₪	

עמוד 20 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

11.3.5. הפחתה כללית לגודל

אין לדעתנו מקום לבצע הפחתה לגודל, מה עוד שגודלו של הנכס אינו חריג ביחס לנכסים דומים בסביבה ודמי השכירות הראויים שקבענו מגלמים את גודל הנכס.

11.3.6. מיסוי

שומתנו איננה כוללת הפחתה למס מכירה (במידה וחל) והוצאות מימוש. לא מובאים בחשבון השומה מס רווחי הון/מס שבח מקרקעין הצפוי במכירה.

12. קביעת "השווי ההוגן"

לאור האמור לעיל ובהתחשב במכלול הגורמים שהוזכרו ולאחר שגורמים אלו נבחנו על ידינו, הננו קובעים את אומדן "השווי ההוגן" לנכס שבנדון במצבו, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, כשהוא נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', נכון לתאריך הקובע, בגבולות הסך שווה ערך ל- 49,000,000 ₪ (ארבעים ותשעה מיליון ₪). לא כולל מע"מ

12.1. הפחתות מאומדן השווי ההוגן להיטל השבחה ו/או תשלומים לרמ"י

אין.

12.2. בדיקת רגישות

להלן ניתוח רגישות לשווי הנכס כמשתנה של שינוי בשיעור ההיוון ודמי השכירות הראויים בנכס:

שינוי בדמ"ש							שווי הנכס	
7%	5.0%	2.5%	0.0%	-2.5%	-5.0%	-7.0%		
₪ 43,500,000	₪ 43,300,000	₪ 43,000,000	₪ 42,600,000	₪ 42,300,000	₪ 42,000,000	₪ 41,700,000	1.0%	שינוי רגישות
₪ 46,600,000	₪ 46,300,000	₪ 46,000,000	₪ 45,600,000	₪ 45,200,000	₪ 44,800,000	₪ 44,600,000	0.5%	
₪ 50,200,000	₪ 49,800,000	₪ 49,400,000	₪ 49,000,000	₪ 48,600,000	₪ 48,100,000	₪ 47,800,000	0.0%	
₪ 54,300,000	₪ 53,900,000	₪ 53,400,000	₪ 52,900,000	₪ 52,400,000	₪ 51,900,000	₪ 51,500,000	-0.5%	
₪ 59,200,000	₪ 58,700,000	₪ 58,100,000	₪ 57,500,000	₪ 56,900,000	₪ 56,400,000	₪ 55,900,000	-1.0%	

עמוד 21 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול Haushner Malul

הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ eng. & real estate appraisal LTD

הערות:

המסמכים בהם עשינו שימוש במהלך העבודה כמו גם נספחי התחשיבים, נמצאים במשרדנו ו/או במשרדי החברה ויוצגו לפי דרישה.
נתוני השכירות לצדדי ג' (במידה וקיימים), חברת הניהול (היכן שקיימת), השטחים לשיווק והשטחים הפנויים ניתנו ע"י החברה ובאחריותה בלבד.

מצ"ב: נסח רישום מקרקעין מתאריך 20.02.2020 - 2 עמודים

בכבוד רב,

עודד האושנר

מהנדס אזרחי ושמואות מקרקעין



תפוצה: 1-2. רבוע כחול נדל"ן בע"מ.

עמוד 22 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

20/02/2020 כ"ה שבט תש"פ שעה: 12:49	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل
44787	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: רחובות	
העתק רישום מפנקס בתים משותפים גוש: 3845 חלקה: 269 תת חלקה: 1			
הנכס נוצר ע"י שטר: 2939/1996 מיום: 29/01/1996 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
תיאור הנכס			
תיאור דירה	תיאור קומה	שטח במ"ר	החלק ברכוש המשותף
חנות+מקלט+יצע	מרתף+קרקע+קרקע בניים	2,212.00	96/143
הצמדות			
סימון בתשריט	צבע בתשריט	תיאור הצמדה	שטח במ"ר
א	ירוק	קרקע	1,190.00
ב	ירוק	גג	55.00
בעלויות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים
49621/2014/1	25/11/2014	מכר	רצוע נחול נדל"ן בע"מ
			סוג זיהוי
			מס' זיהוי
			513765859
			חברה
			החלק בנכס
			בשלמות
הערות			
מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	שם המוטב
13316/1997/1	25/05/1997	הערה על אי התאמה תקנה 29	י"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה נס ציונה
			הערות: ראה בקשה מס' 324-97 מיום 4.5.97
על כל הבעלים			
הרכוש המשותף			
הנכס נוצר ע"י שטר: 2939/1996 מיום: 29/01/1996 סוג שטר: צו רישום בית משותף			
רשויות		שטח במ"ר	
עריית נס ציונה		5,103.00	
כתובת			
האירוסים 7, נס ציונה			
תקנון		תת חלקות	
מוסכם		8	

עמוד 1 מתוך 2

עמוד 23 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020



האושנר מלול

eng. & real estate appraisal LTD הנדסה ושמואות מקרקעין בע"מ

20/02/2020 כ"ה שבט תש"פ שעה: 12:49	תאריך	הרשות לרישום והסדר זכויות מקרקעין LAND REGISTRY AND SETTLEMENT OF RIGHTS سلطة تسجيل وتسوية الحقوق العقارية	משרד המשפטים MINISTRY OF JUSTICE وزارة العدل				
44787	נסח מס'	לשכת רישום מקרקעין: רחובות					
העתק רישום מפנקס בתים משותפים							
גוש: 3845 חלקה: 269 תת חלקה: 1							
<table><tr><td>שטר יוצר</td><td>תיק בית משותף</td></tr><tr><td>2939/1996</td><td>32/96</td></tr></table>				שטר יוצר	תיק בית משותף	2939/1996	32/96
שטר יוצר	תיק בית משותף						
2939/1996	32/96						
הערות רשם המקרקעין							
הבעלות והשעבודים הועברו מחלקה 195 בגוש 3845.							
המספרים הישנים של החלקה							
3845/260							
סוף נתונים							
נסח חתום בחתימה אלקטרונית מאושרת מהווה מקור כל עוד הוא נשמר באופן אלקטרוני כאמור בחוק חתימה אלקטרונית, תשס"א - 2001							
שולמה אגרה							
עמוד 2 מתוך 2							

עמוד 24 מתוך 24
10938.1.52.14-1
17.03.2020

נספח ב'4 – פרטים בדבר נכסים משועבדים לא מהותיים

פרטים בדבר ארבעה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס (כולל 4 נכסים) ומאפייניהם (א)	תקופה	פריט מידע											
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)
אזור	ישראל	22,810	22,810	1,203	1,198	1,365	5.3%	6.0%	16.2%	6%	1,820	100%	89
המטבע המסחרי	ש"ח	20,990	20,990	1,154	1,241	1,438	5.9%	6.9%	16.8%	6%	510	100%	85
שימוש עיקרי	מסחרי	20,480	20,480	1,107	1,056	1,355	5.2%	6.6%	14.3%	6%	742	100%	82
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	7,399												
	חלק התאגיד [%]	100%											
	שטח [מ"ר]	1,128											

(א) כולל 4 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% משווי הסדרה המתוכננת ושטחו של כל אחד מהם קטן מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: קרית אונו (סעיף 7.1.1.1.13 לשטר הנאמנות), שיכון ותיקים רעננה (סעיף 7.1.1.1.14 לשטר הנאמנות), הרצליה נוף ים (סעיף 7.1.1.1.16 לשטר הנאמנות) וקרית שלום תל אביב (סעיף 7.1.1.1.21 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג'.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.

פרטים בדבר שבעה נכסי מקרקעין אחרים

שם הנכס (כולל 7 נכסים) ומאפייניהם (א)	תקופה	פריט מידע													
		ערך בספרים בסוף שנה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שווי הוגן בסוף תקופה (באלפי ש"ח)	הכנסות בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI בפועל בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח)	NOI מותאם בתקופה (מאוחד) (באלפי ש"ח) (ב)	שיעור תשואה (%)	שיעור תשואה מותאם (%)	שיעור תשואה על העלות (%)	יחס שווי הנכס לחוב (%)	רווחי שערוך (מאוחד) (באלפי ש"ח)	שיעור תפוסה לתום תקופה (%)	דמי שכירות חודשיים ממוצעים למ"ר (בש"ח)		
אזור	ישראל	2019	99,170	99,170	6,188	6,133	6,414	6.2%	6.5%	9.2%	27%	8,290	100%	69	
המטבע המסחרי	ש"ח	2018	90,880	90,880	5,632	5,316	6,321	5.8%	7%	7.9%	25%	4,212	93%	63	
שימוש עיקרי	מסחרי	2017	86,668	86,668	5,139	5,026	6,317	5.8%	7.3%	7.5%	24%	1,745	86%	57	
עלות מקורית/ עלות הקמה מקורית (אלפי ש"ח)	67,021														
	חלק התאגיד [%]														100%
	שטח [מ"ר]														7,449

(א) כולל 7 נכסים ששווי כל אחד מהם נמוך מ-10% משווי הסדרה המתוכננת ושטחו של כל אחד מהם גדול מ-600 מ"ר (הבחנה לפי שטח של 600 מ"ר נבחרה לאור הפוטנציאל הגבוה יותר של נכס עד לגודל כאמור לצורך פעילות מסחרית מגוונת יותר). הנכסים הינם: מגדלי כרמל חיפה (סעיף 7.1.1.1.15 לשטר הנאמנות), כפר שלם תל אביב (סעיף 7.1.1.1.20 לשטר הנאמנות), הר יונה נצרת עילית (סעיף 7.1.1.1.22 לשטר הנאמנות), בת גלים חיפה (סעיף 7.1.1.1.23 לשטר הנאמנות), בית"ר עילית (סעיף 7.1.1.1.24 לשטר הנאמנות), שכונה ג' אשדוד (סעיף 7.1.1.1.25 לשטר הנאמנות) ורון כפר סבא (סעיף 7.1.1.1.26 לשטר הנאמנות). הנכסים האמורים אינם משועבדים בשעבוד קודם לטובת צד ג'.

(ב) כולל נטרול השפעות בגין הנחה של 9% בדמי השכירות שניתנה למגה החל מיום 1.7.2016 והסתיימה ביום 30.6.18. לפרטים נוספים בדבר הסדר הפשרה עם נאמני מגה וההסדר עם מגה ראו סעיף 8.4.10.2 לפרק א' לדוח התקופתי של החברה לשנת 2019.