לכבוד
ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ

תל-אביב, י"ב אדר תשפ"א
24 פברואר 2021
מספרנו: 12/2019

חוות דעת על שווי זכויות במקרקעין
"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4223, 4221, 4220
ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ

אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במינהל עסקים (M.B.A)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין
מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין
גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,
שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

עו"ד מיכל מימון,
שמאית מקרקעין
משפטים (LL.B.)

אורטל מזו
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

שלומי יהודה
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

יהודה זרביב
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

עו"ד מיכאל סג"ל,
מנהל חטיבת מיסוי עירוני
משפטים (LL.B.)
מוסמך במשפטים (M.A.)
ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

"מגדלי טויוטה", יגאל אלון 65,
תל אביב 6744316

טל': 03-6243770
פקס: 03-6243660
hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il

חפשו בפייסבוק:
אהוד המאירי ושות'

להרשמה חינם
למגזין מקצועי
סרוק את הקוד

תוכן עניינים

		עמוד
	תקציר	**2**
פרק א'	**מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות**	**3**
	פרטי המומחים	**5**
פרק ב'	**"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4223, 4221, 4220**	**8**
1	**פרטי הנכס**	**8**
2	**ביקור בנכס**	**32**
3	**תיאור הסביבה והנכס**	**33**
4	**מצב תכנוני**	**38**
5	**רישוי**	**41**
6	**מתודולוגיה**	**42**
7	**השומה**	**43**
8	**סיכום השומה**	**48**

תקציר

1. התבקשנו על ידי מנכ"ל חברת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ – מר ישראל רייף, לשום לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, את השווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס הנדל"ן הנ"ל (להלן: "הנכס נשוא השומה") כמפורט להלן נכון ליום **31.12.2020**.
לשם כך, בצענו בדיקות עדכניות של המצב התכנוני/רישוי בנכסים, ביקור עדכני בנכס הנדון ובחינה של מצב המחירים בשוק המקרקעין נכון לתאריך **31.12.2020**.

2. להלן השווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס נשוא השומה כפי שהוא מפורט בחוות דעתנו המצורפת:

	פרטי רישום (גוש חלקה) וזיהוי	**שווי הוגן ליום 31.12.2020**
נכס 1	**"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4223, 4221, 4220**	**306,500,000** ₪

3. תקציר זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעתנו המפורטת המצורפת להלן והשווי נכון ליום - **31 דצמבר 2020.**

פרק א' – מבוא והקדמה לחוות הדעת

1. **מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות**

1.1 חוות דעת קודמות בנכסים הנישומים –

1.1.1 במהלך השנים 2007 – 2019 ערכנו מספר חוות דעת בנכס הנשום.
להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי שאמדנו בנכסים במהלך השנים האחרונות.

פרטי רישום (גוש חלקה) וזיהוי	שווי הוגן ליום 31.12.2016	שווי הוגן ליום 31.12.2017	שווי הוגן ליום 31.12.2018	שווי הוגן ליום 31.12.2019
"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4223, 4221, 4220	**271,000,000** ₪	**271,000,000** ₪	**282,900,000** ₪	**306,500,000** ₪

1.1.2 שווים אלה נמסרו לרואה החשבון לצורך הדוחות הכספיים הסמוכים לתאריכים אליהם התייחסו השומות.

1.2 ביום 25.1.2011 נחתמה ע"י חברת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ -באישור ישראל רייף, מנכ"ל - הזמנת עבודה מול חברתנו בקשר לביצוע הערכה לשווי הנכסים.

1.3 מטרת חוות דעתנו זו הינה לשום למועד הקובע (31.12.2020) את השווי ההוגן של הזכויות בנכס נשוא השומה שבחכירת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, כפי שיפורטו ויוצגו להלן. חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך.

1.4 השווי ההוגן מבטא את השווי ממוכר מרצון לקונה מרצון הפועלים בצורה מושכלת כאשר הצדדים בלתי קשורים, הפועלים כל אחד באופן עצמאי, בקיאים במצב השוק ובפרטי הנכס ואינם פועלים תחת לחץ.

1.5 חוות הדעת שבנדון נסמכת על מסמכים קניינים ו/או חוזיים (לגבי זכויות שטרם נרשמו בפנקסי הזכויות) שהועברו לנו על ידי הלקוח או בא כוחו.

1.6 חוות הדעת עוצבה ע"פ "שווי הוגן", תחת ההנחה כי הזכויות בנכסים חופשיות מכל חוב או שיעבוד ובכפוף להסכמי השכירות.

1.7 עלינו להדגיש כי חוות דעת זו <u>אינה עוסקת</u> בשווי החברה ו/או בשווי מניות החברה העלול להיות מושפע מנכסים, התחייבויות, חלוקת מניות והגבלות שונות, <u>אלא עניינה בשווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס נשוא השומה כפי שהוא מוצג להלן בלבד.</u>

1.8 המועד הקובע לשומה הינו – **31.12.2020**.

1.9 חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.
יוער כי הועדה ליישום תקינה חשבונאית של לשכת שמאי המקרקעין סבורה כי שומת מקרקעין הנערכת ע"פ הוראות תקן שמאי 17.1 ועל פי הפרקטיקה הנהוגה, תואמת את הוראות תקן חשבונאי IFRS 13.

1.10 קיבלנו הסכם להגבלת אחריות ושיפוי השמאים החתומים מטה (להלן:"כתב השיפוי") מצד החברה.

1.11 <u>השלכות נגיף הקורונה (COVID – 19) על שוק המקרקעין</u>
המשק העולמי והמשק הישראלי מצוי בתקופה מורכבת ומאתגרת וזאת בשל התפשטות מואצת של נגיף הקורונה. בשלב זה, קיימת אי וודאות גבוהה בכל מה שקשור להמשך התפשטות הנגיף והשפעותיו על הכלכלה המקומית והעולמית – הן לטווח הקצר והן לטווח ארוך.
נוכח אי הבהירות הקיימת כיום, **לא ניתן, בשלב זה, לתת תשובה מלומדת דיה לגבי העתיד הכלכלי ו/או לגבי מגמת מחירי הנדל"ן באופן פרטני יותר.** התפשטות הנגיף הינו אירוע "מתגלגל" ואי הוודאות הגדולה בנוגע להמשך התפשטות הנגיף והצעדים למניעה, מביאה לאי וודאות גדולה אף יותר בכל הקשור להשלכות הכלכליות האפשריות על שוק המקרקעין.
יש לזכור שנדל"ן הינו מוצר בעל עקומת היצע "קשיחה" יחסית (השינוי בהיצע הינו איטי), אינו נזיל מידית ואינו נסחר בפלטפורמה של "בורסה". תנודות מחירים בשוק הנדל"ן לא מורגשות בטווח של ימים או שבועות ורק בטווח הארוך יותר ניתן יהיה לזהות מגמות בשוק המקומי. **לפיכך, בשלב זה אנו ממליצים לעקוב מקרוב ובאופן שוטף ורציף אחר התפתחויות בארץ ובעולם ולבחון ההשפעות על שוק המקרקעין בפועל תוך ביצוע עדכוני הערכות שווי במידת הצורך.**

1.12 הרינו מסכימים בזאת כי חוות דעת זו, תצורף לדוחות הכספיים של החברה לשנת 2020 וכן נתונה הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

1.13 הרינו לציין את ניסיוננו בהכנת חוו"ד לצורך דיווחים לבורסה לני"ע ולגופים בעלי מנגנוני בקרה ואיכות דומים. משרדנו טיפל, לאורך השנים בין היתר, בעבודות הבאות:

- הנפקת **חב' אפריקה-ישראל.**
- הנפקת **חב' נצבא החזקות (חברת הנכסים של אגד) -** הערכת **שווי נכסי החברה בכל רחבי הארץ**, כולל מסופים ותחנות מרכזיות.
- **חב' שו"פ** - הערכת נכסי המקרקעין של **חברת שיכון ופיתוח לישראל, שהיתה חברה ממשלתית עם היקף של מאות נכסים** בלמעלה מ- 120 אתרים בכל רחבי הארץ. **העבודה נעשתה לצורך הפרטת החברה, עבור רשות החברות הממשלתיות באוצר**.
- הנפקת **חב' אל-רוב**.
- הנפקת אג"ח למוסדיים ע"י **אגד - אגודה שיתופית לתחבורה בישראל בע"מ.**
- הערכת שווי נכסי **חב' פקר פלדה וחב' ידפז** לצורך מיזוג הפעילות.
- הנפקת חב' **פרשקובסקי השקעות ובניין בע"מ**.

1.14 לחתומים מטה לא קיימת תלות במזמין ההערכה, החברה והמזמין אינו מהווה לקוח מהותי בחברתנו.

1.15 ההערכות בוצעו ע"פ שיטות השומה המקובלות ע"פ מידת הרלוונטיות – גישת ההשוואה (גישת השוק), גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות), גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

2. <u>פרטי ההשכלה והניסיון המקצועי של החתומים מטה</u>

<u>שם</u>

אהוד המאירי

<u>מקום עבודתי</u>

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין, רח' יגאל אלון 65, תל אביב.

<u>ואלה פרטי השכלתי</u>

- שמאי מקרקעין מוסמך (רשיון מס' 76).
- בעל תואר מוסמך במינהל עסקים (M.B.A) – אונ' תל אביב.
- B.A בכלכלה ומדעי החברה – אונ' העברית בירושלים.
- בוגר ביה"ס הגבוה למדידות.
- בוגר קורס "גישור" – מכון "נאמן" הטכניון.

<u>ניסיון מקצועי</u>

בשנים 1962 – 1967 , שימשתי כמעריך מס שבח מקרקעין, בעל סמכויות של מנהל המס, במשרד האוצר.

בשנים 1967 – 1971 , שימשתי בתפקיד השמאי הממשלתי המחוזי במשרד המשפטים – מחוז תל אביב והמרכז.

משנת 1971 ועד היום, מנהל חברה לשמאות מקרקעין ויעוץ כלכלי.

- חבר ועדת ערר לפי חוק מס רכוש וקרן פיצויים (1971 – 1975).
- חבר מועצת השמאים במשרד המשפטים, (1976 – 1982 , 1990 – 1997).
- יו"ר לשכת שמאי מקרקעין בישראל (1990 – 1995).
- חבר במועצת ענף הבניה (1990 – 1996).
- יו"ר המרכז ליזמות מקרקעין וניהול נדל"ן – אפעל (1996 – 1999).
- יו"ר הועדה לתיקון חוקי ההפקעות בלשכת שמאי המקרקעין בישראל (2002).
- ראש המסלול ללימודי שמאות מקרקעין במרכז הבינתחומי בהרצליה (1998 – 2002).
- ממקימי התכנית לניהול ושמאות מקרקעין באוניברסיטת תל אביב, חבר הנהלה ומרצה בתכנית (1985 – 2001).
- רכז בחינות רישוי סופיות להסמכת שמאי מקרקעין ו-"בודק על" מטעם מועצת השמאים במשרד המשפטים.
- ממייסדי האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל.

<u>תחומי התמחות</u>

הנני עומד משנת 1971 בראש משרד יועצים העוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין וכלכלת נדל"ן:

- ייעוץ לחברות בהשקעות במקרקעין.
- נושאי רכישה מכירה והשכרה.
- טיפול בנושאי תכנון שונים לרבות איחוד וחלוקה, פינויים, תביעות פיצויים, הפקעות וכו'.
- שומות לצורך היטלי השבחה.
- תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה.
- מיסוי נדל"ן.
- בדיקות כדאיות של פרויקטים.
- הערכת מקרקעין לבטוחות בנקאיות ולהנפקת מניות בבורסה.
- חוות דעת מקצועיות בבוררויות בבתי משפט.

הנני משמש כמגשר וכמומחה עפ"י מינוי בתי המשפט.

שם המומחה

חיים כלפון

מקום עבודתו

אהוד המאירי ושות' כלכלנים ושמאי מקרקעין, רח' יגאל אלון 65, תל אביב.

ואלה פרטי השכלתי

- שמאי מקרקעין מוסמך (רשיון מס' 932), חבר לשכת שמאי מקרקעין.
- תואר ראשון בגיאוגרפיה, אוניברסיטת תל אביב (B.A. – 1998).
- בוגר החוג לשמאות וניהול מקרקעין, אוניברסיטת תל אביב (Dip – 2001)

ניסיון מקצועי

- עיריית רמת גן מחלקת תכנון בנין עיר.
- המכון לכלכלה ושמאות מקרקעין.
- מנהל מחלקת מחקר בחברת נ.ת.מ. נכסים בע"מ.
- כיום שמאי מקרקעין במשרד א. המאירי ושות' כלכלנים, ושמאי מקרקעין בע"מ.
- בעבר עוזר הוראה במסלול לימודי שמאות מקרקעין במרכז הבינתחומי בהרצליה.

במסגרת עבודתי הנני עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין כדלקמן:

- הכנת חוות דעת לצורך בטוחות לאשראי ע"י הבנקים המסחריים.
- יעוץ לחברות בהשקעה במקרקעין.
- טיפול בנושאי רכישה ומכירה של נכסי מקרקעין.
- שומות לצורך היטלי השבחה, ערעורים, שמאי מכריע.
- יעוץ במיסוי נדל"ן.
- בדיקת כדאיות של פרויקטים בתחום הנדל"ן.
- הערכת מקרקעין לצורך כינוס נכסים.
- מתן חוות דעת לקביעת דמי שכירות ראויים.
- מתן חוות דעת לצורך תביעות פיצויים בגין ירידת ערך (בהתאם לסעיף 197 לחוק התכנון והבניה).
- מתן חוות דעת מקצועית בהתאם למינוי כמומחה מטעם בתי המשפט.

פרק ב – פירוט הנכס נשוא השומה

מרלו"ג "קרית שלמה" צריפין ("מתחם הארגז" לשעבר), חלקי גושים 4220, 4221 ו - 4223, חלקות וחלקי חלקות

1. פרטי הנכס – פרטי זיהוי הנכס ורישום הזכויות

הנכס נשוא השומה מורכב ממספר חלקות וחלקי חלקות בגושים 4220, 4221 ו – 4223, המהווה מתחם קרקע רציף בשטח של כ – 53 דונם (מתוך סה"כ כ – 56 דונם).

1.1 להלן פרטי הרישום, בהתאם להעתק (צילום) רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות, מיום 15.2.2021 ו- 16.2.2021:

גוש	מס' חלקה	שטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4220	13	454	186 מ"ר צבוע בצבע צהוב המסומן F13, 268 מ"ר צבוע בצבע ירוק ומסומן 13T.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	1. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה של: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 23.7.14 חל שינוי בתנאי המשכנתא. 2.רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ביחד עם חלקות 2-155, 160-189, בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 25-57, 59,62, 64-70, 99-108 בגוש 4221 על החכירה של: ש.י.ר. – שלמה נדל"ן בע"מ
4221	1	5,456	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מ-10.6.58	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	2	2,143	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום: 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערות רשם המקרקעין: דרך. יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ"/825 מיום 3.6.82. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' חלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	3	4,045	3,656 מ"ר צבוע בצבע צהוב המסומן F3, 389 מ"ר צבוע בצבע ירוק המסומן T3	העברת שכירות. חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערות רשם המקרקעין: (מולק) אנגלית עד 06.11.1931 זיקת הנאה, חלקה כפופה בזכות מעבר אדם לטובת גו"ח 4221/4. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה של: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	4	36	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערות רשם המקרקעין: (מולק) אנגלית עד 6.11.31. זיקת הנאה – חלקה נהנית מזכות מעבר לאדם לגו"ח 4221/3. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	5	756	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים.בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	6	1,532	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	7	929	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	8	961	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	9	563	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	11	359	263 מ"ר צבע צהוב סימון F11	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825 מיום 3.6.82. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	12	1,064	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	13	1,745	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	16	1,888	313 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן 1,575,F16 מ"ר המסומן בצבע ירוק הצבוע בצבע ירוק המסומן T16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: .ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 25-57, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	23	142	30 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן 112 ,F23 מ"ר הצבוע בצבע ירוק המסומן T23	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 25-57, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	24	178	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	31	345	249 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F31, 96 מ"ר הצבוע בצבע ירוק המסומן T31	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 2-155, 160-189 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 25-57, 59, 62, 64-70, 99-108 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	32	349	63 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F32, 286 מ"ר הצבוע בירוק המסומן T32	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 2-155, 160-189 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 25-57, 59, 62, 64-70, 99-108 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	34	1,643	59 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F34, 1,584 מ"ר הצבוע בצבע ירוק המסומן T34	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 2-155, 160-189 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 25-57, 59, 62, 64-70, 99-108 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	56	1,817	1,011 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F56 , 806 מ"ר המסומן בצבע ירוק T56.	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה של: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	57	1,404	1,398 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F57, 6 מ"ר המסומן בירוק T57.	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על חכירה של: ש.י.ר.-שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	58	45	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	59	220	171 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F59, 49 מ"ר המסומן בירוק T59.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	60	51	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	61	13	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים תאריך סיום: 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	62	71	26 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F62, 45 מ"ר הצבוע בירוק ומסומן T62.	חכירה. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	63	40	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	64	199	29 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F64, 170 מ"ר המסומן בירוק T64.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	65	149	101 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F65, 48 מ"ר המסומן בירוק T65.	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, יעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	69	369	91 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F69, 278 מ"ר המסומן בירוק T69.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר-שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	70	302	232 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F70, 70 מ"ר המסומן בירוק T70.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15- 23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ.
4221	71	379	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	72	51	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	73	613	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	74	97	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	75	263	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	76	225	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	77	228	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	78	798	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל חוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	79	201	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא
4221	80	689	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים.בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	81	132	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	82	455	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	83	213	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	84	320	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	85	697	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערות רשם המקרקעין: דרך, ייעוד המקרקעין שונה על פי תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	86	489	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	87	329	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	88	63	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	הערת רשם המקרקעין: דרך, ייעוד המקרקעין שונה ע"פ תכנית מתאר מקומית ממ/825. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	89	90	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא
4221	90	157	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	91	230	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	92	369	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	93	533	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	94	643	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	95	602	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא
4221	96	349	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	97	421	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	98	589	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	99	822	522 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F99,300 מ"ר המסומן בירוק T99.	חכירה תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. רשומה משכנתה נוספת מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ. ביחד עם חלקות 155-2, 189-160 בגוש 4220 ו- חלקות 3, 15-23, 57-25, 59, 62, 70-64, 108-99 בגוש 4221. על החכירה של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בתאריך 17/12/2017 נרשמה הערה על אי התאמה תקנה 29 (ר' בקשה מיום 12.11.2017 אין התאמה להיתר בניה שנתנה הועדה).
4223	18	637	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 99-69, 65-56, 34, 32-31, 24-23, 16, 13-11, 9-1 בגוש 4221 וחלקות 39-38, 31-30, 27-25, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	19	292	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	20	225	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	21	367	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	22	376	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה מצפה אפק. ראה בקשה על היעוד והשמוש של המקרקעין מיום 5.2.2009 (ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ) נוצלו שטחים לתעשייה לצרכי תחנת דלק. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	23	795	בשלמות	חכירה לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	25	1,289	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 29.3.1959	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, ,31-32,23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	26	1,613	1,235 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F26	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 23-24,31-32, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	27	1,216	925 מ"ר צבוע בצבע צהוב המסומן F27	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34,31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	28	3,546	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	29	4,526	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	30	3,966	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 23-24,31-32, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	31	531	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 23-24,31-32, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	32	489	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	33	324	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	34	137	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	35	138	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	36	80	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19- 23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	37	274	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	38	329	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 23-24,31-32, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	39	1,282	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 29.3.1959	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 69-99, 56-65, 34, 31-32, 23-24, 16, 11-13, 1-9 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223,חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	40	1,283	570 מ"ר צבע צהוב המסומן F40	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	42	1,495	480 מ"ר צבע צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר- שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. הערה לפי פקודת הדרכים מיום 28.7.2014, קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19- 23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	43	1,756	480 מ"ר צהוב צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר- שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19- 23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	49	2,054	480 מ"ר צבע צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על החכירה של: ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על החכירה של: ש.י.ר-שלמה יבוא רכב בע"מ. קיימת הערת אזהרה על החוכר הנוסף.

ע"פ דפי מידע אלה, השטח הכולל הרשום בחכירת "ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ" הוא 44,331 מ"ר, ולגבי שטח של 13,579 מ"ר הרשום עדיין בחכירת "ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ" רשומות הערות אזהרה לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. בהתאם לדואר אלקטרוני מעו"ד יצחק וסטמן עולה כי העברת יתרת החלקות על שם ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ מתעכב עד לאיחוד וחלוקה במתחם. סה"כ שטח כלל המתחם הרשום הינו - 57,910 מ"ר.

1.2 <u>הסכם מכר</u>

הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 20.3.2002 בין חב' הארגז צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ לבין ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ, קובע בין היתר, את הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה החוכרת מאת רשות הפיתוח/קק"ל באמצעות ממ"י של מתחם בשטח 133.435 דונם, מהם 130.9 דונם שתקופת החכירה שלהם מסתיימת ביום 31.3.2058, והיתרה של כ – 2.5 דונם אשר חכירתם מסתיימת ביום 28.3.2058.
- המוכרת מצהירה שהינה בעלת זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בשטח של כ - 114.435 דונם.
- המוכרת מצהירה שהינה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בשטח של כ - 19.535 דונם. המוכרת מתחייבת להסדיר את הרישום על שמה עד ליום העברת הזכויות.
- המוכרת מעוניינת למכור לרוכש את כל הזכויות ב – **56.914** דונם מתוך המקרקעין, הן את הזכויות המוסדרות והן את הזכויות בחלקות הבלתי מוסדרות.
- הרוכש מעוניין לקבל מהמוכרת את סך הזכויות בשטחי הרוכש כך שירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות החכירה ולקבל חזקה בלעדית בשטחי הרוכש.
- התמורה בגין הזכויות הינה 230,000 $/דונם ובס"ה 13,090,220 $.
- כל המיסים, ההיטלים והאגרות החלים על העסקה יחולו וישולמו במועדם על ידי מי מהצדדים שעליו מטיל החוק את החובה לשאת בהם. חריג לעניין זה הינו בנוגע להיטל השבחה שיחול על המקרקעין של הרוכש, עד לגובה בסך 150,000 $, ובלבד שהתשלום שיגבה הינו באופן יחסי לשטחי הרוכש ביחס לכלל השטח.
- המוכרת מתחייבת כלפי הרוכש כי זכויות הבניה במקרקעין על פי התכניות החלות לא תפחתנה מ – 80%.

1.3 מסמך מיום 25.6.07, ע"י חב' ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ, מבהיר כי בוצע התשלום בגין היטל ההשבחה בסך 150,000 $ ביום 11.12.2002.

1.4 <u>הסכם מכר חלקי</u>

הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 4.4.2006 בין ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ לבין ש.י.ר שלמה פרויקטים בע"מ (לשעבר ש.י.ר שלמה נכסי דלק בע"מ), קובע בין היתר, את הפרטים הבאים:

- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה הבלעדיות של חלקות 16,19,20,21,22,23,28,29,32,33,34,35,36,37,40 בגוש 4223.
- המוכרת מצהירה כי למעט משכנתא הרשומה לטובת בנק הפועלים בע"מ אין כל שיעבוד או עיקול על החלקות ואין כל מניעה להעברת חלקן, כאמור בהסכם זה לרוכשת.
- המוכרת מצהירה כי אין כל מניעה לביצוע העסקה.
- המוכרת מעוניינת במכירת כל הזכויות ב – 3.8 דונם מתוך החלקות, כך שהרוכש יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה במקרקעין.
- תמורת המכר קיבלה המוכרת את כל המניות המונפקות של הרוכש בעת היווסדו ע"י המוכרת, סך של 10,000 מניות רגילות בנות 1 ₪ כ"א ולמעט תמורה זו לא זכאית המוכרת לקבל כל תמורה. למען הסר ספק לצורך עסקה זו נאמדו המקרקעין בסך 250,000 $/דונם, כך שערך העסקה הינו 950,000$.

- כל המיסים וההיטלים והאגרות החלים על העסקה יחולו וישולמו על ידי מי מהצדדים שעליו מטיל החוק לשלמם. הצדדים מצהירים כי למיטב ידיעתם והבנתם העסקה הינה מכירת זכות במקרקעין לאיגוד מקרקעין בתמורה להקצאת מניות איגוד המקרקעין בלבד ולכן העסקה פטורה ממס בהתאם לסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
- הסכם שיתוף במקרקעין יסדיר את יחסי הצדדים בחלקות החצויות, כך שכל צד יוכל לעשות בחלקו כל פעולה כמנהג בעלים. הצדדים ינהגו לפי נוהל זה גם בעת מכירת זכויותיהם. הרישום של זכויות הרוכש בחלקות חצויות אלו יהיה רק לאחר ביצוע פיצול החלקות, וכי לעת עתה רישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין לעניין הסכם זה והתמורה, כמוהו כרישום זכויות הרוכש.

1.5 בתאריך 10.1.2012 נחתם הסכם שיתוף בין חברת ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ לבין ש.י.ר שלמה נכסי דלק בע"מ המסדיר את זכויותיהם בהתאם להסכם המכר.

1.6 החברה רכשה מאת חב' "הארגז" את זכויות החכירה המתייחסות לשטח של 56,914 מ"ר ע"פ חוזי החכירה המקוריים שנחתמו בין המינהל לארגז כפי שמפורט להלן:

1.7 חוזה חכירה מיום 30.12.1958 בין רשות הפיתוח לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים:

- שטח של כ – 100,000 מ"ר בערך, המהווה חלק מגושים 4220, 4221, 4223, בסרפנד אל עמר.
- מטרת החכירה: הקמת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ אחרים.
- תקופת החכירה: 99 שנים, עד ליום 9.6.2057.
- **דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך 24,750 ל"י**. החוכר ישלם הסכום הנ"ל בפריסה עד ליום 10.12.1960, בתוספת ריבית.
- החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזקק להסכמת המחכיר.
- לאחר המדידה התברר כי שטח המתחם הינו 106,472 מ"ר, והחוכר התחייב להשלים את התמורה בדומה לפרטים שסוכמו לעיל.

1.8 חוזה חכירה מיום 1.7.1959 בין רשות הפיתוח לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים:

- שטח של כ – 2,571 מ"ר בערך, המהווה את חלקות 25, 39 בגוש 4223, בסרפנד אל עמר.
- מטרת החכירה: להרחבת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ אחרים.
- תפיסת חזקה: 29.3.1959.
- תקופת החכירה: 99 שנים, החל מיום 3.3.1959 (המועד בהעתק החוזה שהועבר לעיוני מטושטש, עד כדי אי זיהויו בבירור).
- **דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך 2,550 ל"י**. החוכר ישלם הסכום הנ"ל בפריסה עד ליום 10.12.1960, בתוספת ריבית.
- החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזדקק להסכמת המחכיר.

1.9 חוזה חכירה מיום 15.8.1991 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים:

- שטח של כ – 24,392 מ"ר בערך, המהווה מספר חלקות בשלמות בגוש 4220 וכן מספר חלקות בשלמות ומספר חלקי חלקות בגוש 4223, בבאר יעקב.
- מטרת החכירה: תעשיה ומלאכה.
- תקופת החכירה: 49 שנים, החל מיום 16.6.1991.
- קיבולת הבניה: 40% בקומה ב – 3 קומות ובס"ה 120%, המסתכמים לכדי 29,270 מ"ר מבונים.
- דמי החכירה: **מהוונים**.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים נוספות.
- המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום.
- החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזקק להסכמת המחכיר.

1.10 תוספת לחוזה חכירה מיום 29.8.1994 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ (מתייחסת לחוזה מיום 15.8.1991), נקבעו הפרטים הבאים:

- תקופת החכירה: עד ליום 31.3.2058.
- התמורה: סך של 23,844.25 ₪ (לא כולל מע"מ) שולם בנוסף לסכום הנקוב בחוזה החכירה בגין הארכת תקופת החכירה.
- הארכת החכירה: בתום תקופת החכירה תחודש החכירה לתקופה נוספת בכפוף לתשלום לפי המקובל אז.
- יתר הפרטים ללא שינוי.

1.11 תוספת לחוזה חכירה מיום 29.8.1994 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ, נקבעו הפרטים הבאים:

- תקופת החכירה: עד ליום 31.3.2058, בגין חוזה שנחתם ביום 30.12.1958.
- יתר הפרטים ללא שינוי.

1.12 סיכום זכויות החכירה

חוזה מיום	שטח מיוחס	תקופה	סיום חוזה	דמי חכירה	קיבולת הבניה	מטרת החכירה	הערות
30.12.1958	106,472 מ"ר	99 שנים	9.6.2057	מהוונים (*) 24,750 ל"י		מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ	
1.7.1959	כ – 2,571 מ"ר	99 שנים	3.2058	מהוונים (*) 2,550 ל"י		הרחבת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ	
15.8.1991	כ – 24,392 מ"ר	49 שנים + 49 אופציה	6.2040	מהוונים	120% בשלוש קומות	תעשיה ומלאכה	
29.8.1994 תוספת לחוזה מיום 15.8.1991			31.3.2058	תוספת בגין ההארכה 23,844.25 ל"י			הארכה נוספת הינה בכפוף לתשלום ע"פ התנאים הנהוגים ביום החידוש
29.8.1994 תוספת לחוזה מיום 30.12.1958			31.3.2058				הוארכה תקופת החכירה
ס"ה שטח מתחם הארגז ע"פ החוזים	133,435 מ"ר						הנכס הנישום מהווה חלק ממתחם הארגז

(*) ע"פ חוזה החכירה דמי החכירה הינם למלוא תקופת החכירה, אך התשלום נפרס עד ליום 10.12.60. המחיר הנקוב כתשלום מתייחס לשטח הבסיסי בחוזה (100,000 מ"ר) לפני תיקונו. ע"פ חוזה המכר אין חובות בגין תשלומים מכל סוג לממ"י.

1.13 המצב הקיים בשטח ע"פ חלוקה בין יזמים הינו חלוקה בין שטחי תנובה במתחם השוק הסיטונאי הבנוי בפועל על שטח של כ – 78 דונם לבין החלק הפנוי ממחוברים, המיועד לטובת ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ, בשטח של כ – 58 דונם (קיימת חלוקה בפועל). יוער כי לדברי החברה, החלק של תנובה (שאינו מהווה חלק מהנכס הנשום) נרכש ע"י החברה בחודש מאי 2014.

<u>הערה</u>: קיימת אי התאמה בין השטח המצוין לעיל, 58 דונם, לבין השטח הנקוב בחוזה הרכישה כ – 56.9 דונם. (מכל מקום שומתנו מתייחסת לשטח הנגזר מהאמור בסעיפים 1.2, 1.4 להלן).

1.14 ע"פ מכתב מאת עו"ד וסטמן – ב"כ החברה, ביום 4.12.06, לאחר העברת זכויות בכ – 3.8 דונם, מידי החברה לחברת בת בשם שיר שלמה נכסי דלק בע"מ, הרי שיתרת השטח שבחכירת חב' "ש.י.ר – שלמה יבוא רכב בע"מ" הינה – 53,114 מ"ר. נציין כי , בהתאם למידע שנמסר לנו, חברת ש.י.ר שלמה פרויקטים בע"מ (לשעבר ש.י.ר שלמה נכסי דלק בע"מ) הינה חברה בבעלות מלאה של שיר נדל"ן (הועברה כנגד הקצאת מניות).

1.15 השומה מתייחסת לזכויות חכירה מהוונות במתחם קרקע בשטח של כ - 53 דונם. עולה מתוך חוזה הרכישה כי אין חובות לממ"י מכל סוג ולפיכך בהתאם לחוזי החכירה המהוונים ניתן יהיה לנצל את זכויות הבניה בהתאם לתכנון הקיים.

1.16 ע"פ הסכם העברת נכסים מיום 29.3.2007 בין חב' ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ לבין חב' ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ, נקבע, בין היתר, כי המעבירה הינה בעלת הזכויות במקרקעין המפורטים בהסכם וכי אין כל מניעה לביצוע ההעברה וכי ההעברה הינה בהתאם לס' 104א' לפק' מס הכנסה. הזכויות המועברות הינן במקרקעין בשטח בסך כ – 53.1 דונם בצריפין, במקרקעין הממוקמים ברח' היצירה 22 בפתח תקווה, מגרשים 1003, 1004 בקרית אריה פתח תקווה, הזכות במחצית ממקרקעין במרכז אזורי חוף אשקלון, הזכות במקרקעין באזור הצ'ק פוסט, חיפה, והזכות במקרקעין ברח' היצירה 23 פתח תקווה.

1.17 הנכס הנישום מורכב ממספר רב של חלקות הממוקמות בגושים שונים, כפי שנמסר לנו המתחם נמצא בהליך של הכנת תכנית איחוד וחלוקה להסדרת השטחים ובעלי זכויות בהם (חלקה 16 התבטלה וכעת יש חלקות חדשות). מכל מקום בחוות דעתנו התבססנו על מידע שנמסר לנו מעורכי הדין של החברה וממידע שנמצא בתיקי הבניין בוועדה המקומית לתכנון ובניה המתייחסים לנכס הנישום.

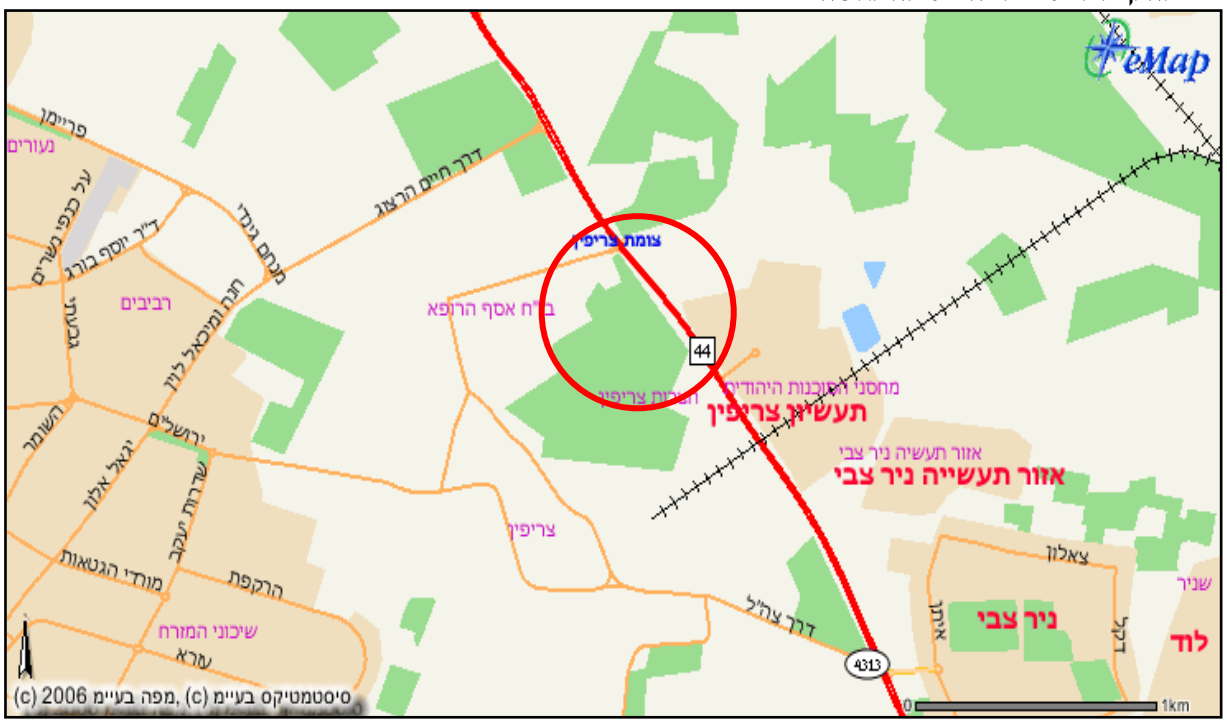
2. <u>ביקור בנכס</u>

נערך ביקור בנכס במהלך חודש ינואר 2021 ע"י הח"מ.

3. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

3.1 החלקות וחלקי החלקות המיוחסות למתחם של חב' ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (לפני העברה לתחנת הדלק – ר' סעיף 1.13) בשטח כולל של 57,506 מ"ר[1], ממוקמות בחטיבת הקרקע הכלואה מדרום לכביש רמלה - יפו (מס' 44), ממזרח לכביש ראשון – יהוד (מס' 412) ולעיר ראשון לציון, וממערב לישוב באר יעקב. המיקום הינו בסמוך למתחם צינורות הים התיכון, מתחם לוגיסטי צריפין/מתחם הסוכנות.

להלן מפת סביבת הנכס להמחשה



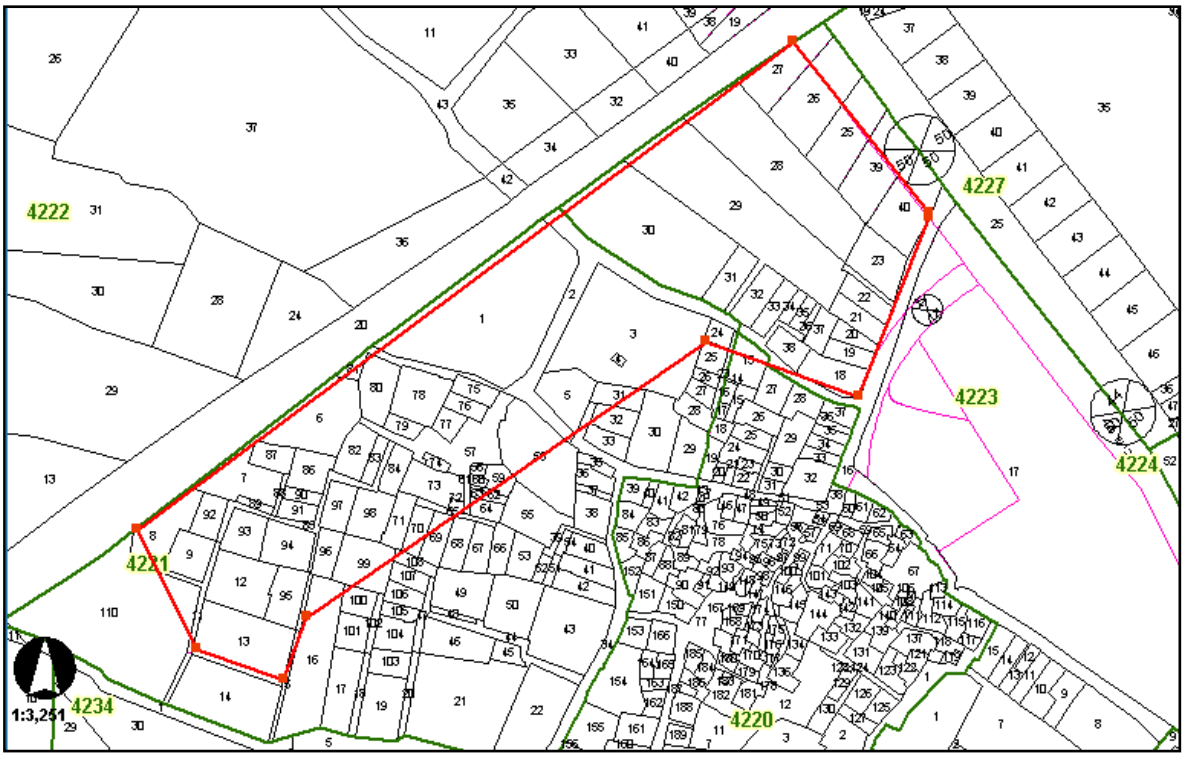
3.2 הגישה למתחם הינה בצומת הממוקמת אל מול מפעלי צינורות המזרח התיכון בסמוך למתחם התעשייה של הישוב ניר צבי. הצומת הזו הינה הצומת השני ממזרח לצומת המובילה לשער יפו ובית החולים אסף הרופא.

3.3 הסביבה הקרובה נהנית מנגישות גבוהה לצירים מרכזיים, כגון כביש ירושלים – תל אביב (מס' 1), כביש החוף הישן (מס' 4). כמו כן זמינות לשדה התעופה ותחנת רכבת. מזרחית למיקום הנכס מעברו השני של כביש 44 משתרע מרכז לוגיסטי על כ- 65 דונם המשמש את יבואני מזדה-פורד ומרכז לוגיסטי של חברת קאסטרו ועוד.

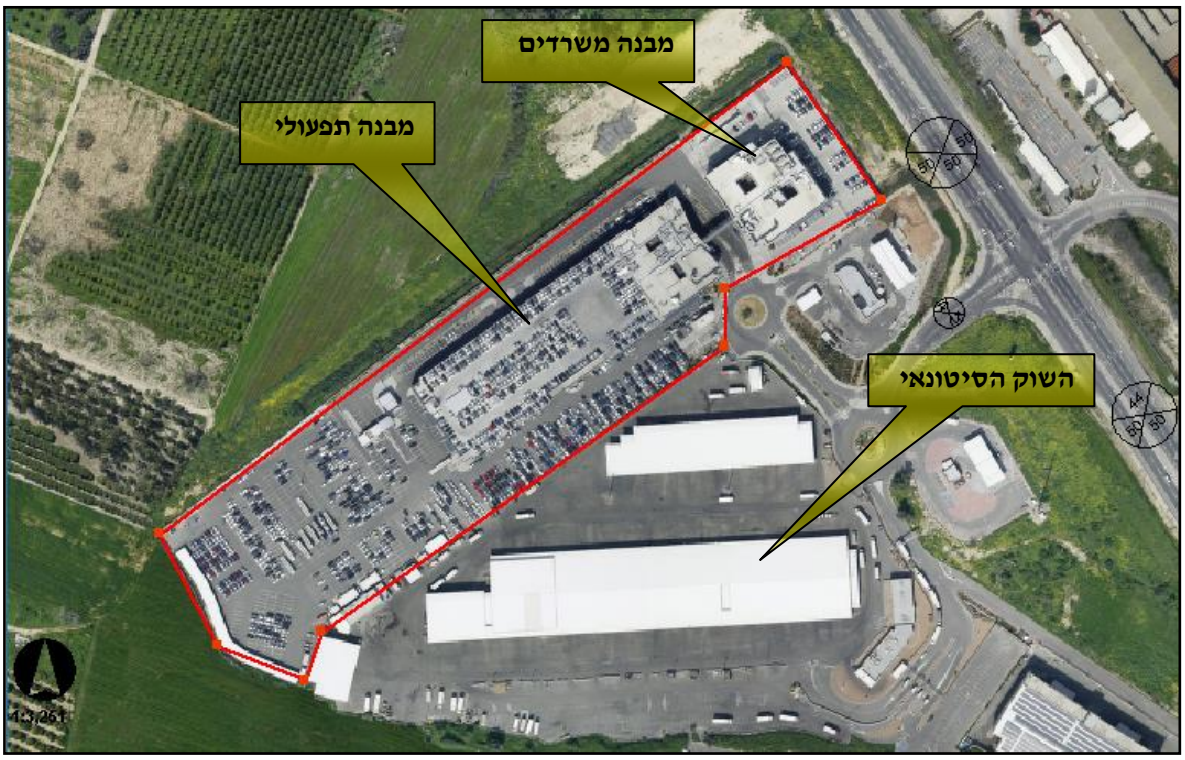
3.4 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, חשמל, תאורה ותיעול. במתחם עצמו רק החלק המזרחי סלול אספלט ומשמש כחניה. יתרת השטח בשלבי פיתוח ובניה. החלק הדרום – מזרחי של המתחם בשטח של כ – 3.8 דונם, הועבר לידי חברת בת לצורך הקמת תחנת דלק (ההערכה אינה מתייחסת לשטח זה) – ר' גם סעיף 1.14 לעיל.

---

[1] השטח הינו על סמך חלוקה בין יזמים, שנערכה ע"י האדריכלית רינה שגיא ממשרד ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ, ושהופנתה לועדה המקומית מרכז, מיום 18.11.2002.



3.5 המתחם כלוא ממזרח במתחם השוק הסיטונאי של תנובה, אשר נבנה בשנים האחרונות, ממערב בבסיסי צריפין ומצפון בכביש מס' 44.



הסימון בקו אדום מסמן חלק המתחם והינו להמחשה בלבד ולא מהווה/קובע גבולות.

3.6 במתחם הקרקע בנוי מרכז לוגיסטי המורכב משני מבנים אשר מחוברים ביניהם בקומה העליונה באמצעות גשר, הכוללים מרתף חניה, שטחי משרדים, מבנה תפעול הכולל בתוכו מוסכים, עמדות שטיפה, עמדות פחחות וצבע, עמדות רישוי, חניות עובדים ואורחים וחניות תפעוליות. רמת הגמר במבנים כוללת בין היתר, קירות מסך וחיפוי חיצוני אבן גרניט, במבנה המשרדים נבנו פאטיו כך שכל השטחים מוארים, מעליות, תקרה אקוסטית ועוד.

3.7 להלן תיאור המבנים הקיימים במתחם :

3.7.1 <u>מבנה משרדים</u>

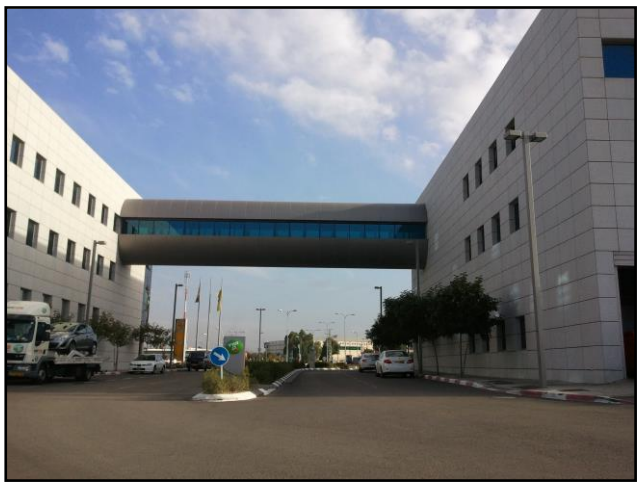
מבנה המשרדים ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם ולו חזית לכביש מס' 44 (כביש רמלה – יפו), בהיקף המבנה קיימות חניות אורחים/עובדים. המבנה כולל, קומת מרתף המשמשת כחניה ומכילה כ- 185 מקומות חניה (ע"פ מדידה), קומת קרקע אשר כוללת את לובי הכניסה, חניה מקורה, אולם תצוגה ומשרדים. ושתי קומות משרדים הכוללות חדרי משרדים, ממ"דים אולם הרצאות חדרי שירותים ועוד. מבנה המשרדים מחובר באמצעות גשר בקומה השנייה למבנה התפעולי. בעורף המבנה בחלק הצפון מזרחי, הפונה לכביש 44 (כביש רמלה – יפו) קיים שטח הנמוך ממפלס מבנה המשרדים (חלקות 25 – 27, 39 – 40 בגוש 4223). רמת הגמר במבנה כוללת בין היתר, רצפת אריחי גרניט פורצלן ובחלק מהחדרים פרקט למינציה, תקרה מינראלית ובחלק מהחדרים דקורטיבית המשלבת גבס +בריסול, בחדרי האוכל תקרת גבס ואלמנטים מודלרים, קירות המשרדים משולבים זכוכית וגבס ועוד. במבנה מערכת צ'ילרים מרכזית. במרתף חניית עובדים הרצפה הינה בטון + סילר מסומנת, בחניות האורחים החיצוניות פיתוח + גינון ואבן משתלבת.

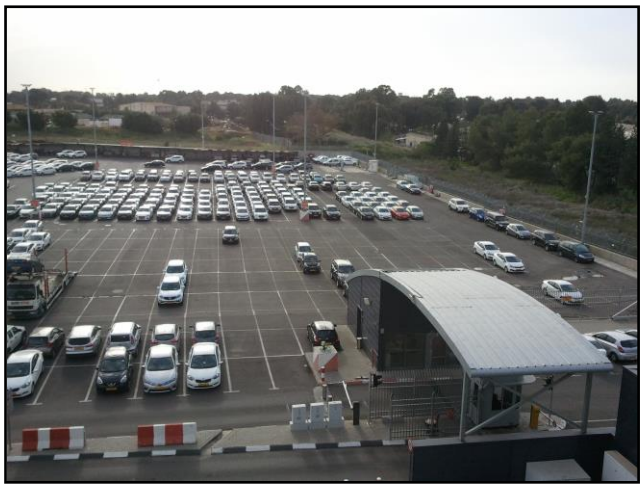
3.7.2 <u>מבנה תפעולי</u>

המבנה התפעולי ממוקם במרכז המתחם וכולל 3 קומות, המבנה מחובר באמצעות גשר בין הקומה השנייה במבנה למבנה המשרדים, קומת הקרקע במבנה מחולקת למגוון שירותים כגון, מחסן חלקים, תקריה (פנצ'ריה), מוסך, פחחות וצבע, עמדות שטיפה, עמדות רישוי, משרדים ועוד. קומת הגלריה תשמש כקומת משרדים וחדר אוכל ובנויה במרכז המבנה לאורך כול המבנה כך שנוצר חלל פנימי, הקומה השנייה בנויה בחלקה ותשמש למשרדים ויתרת השטח משמש כחניה מקורה. על גג המבנה בנויה חניה תפעולית פתוחה . העלייה לרכבים לקומת הגג ולקומה שנייה הינה באמצעות רמפה. רמת הגמר במבנה כוללת בין היתר, באולמות התפעול רצפה מחופה באריחי גרניט פורצלן בעלי שחיקה גבוהה, קירות מחופים קרמיקה, תקרת בטון, במשרדים רמת גמר כמצוין במבנה המשרדים, החניה התפעולית בגג המבנה רצפת בטון +סילר מסומנת ועוד.

3.8 יתרת השטח בעורף המתחם משמשת לחניה תפעולית של רכבים הכוללת רצפת אספלט, גדר +שערים, תאורה, עמדות שומרים.

להלן מס' תמונות מהנכס הנישום להמחשה :







3.9 **<u>שוכרים בנכס</u>**

הנכס הנישום מושכר במלואו למס' חברות מדווחות ופרטיות אשר כולן מהוות חברות קשורות.
הסכמי השכירות בנכס הינם ארוכי טווח לתקופות של 10 שנים + אופציות לעוד 13.5 שנים, סה"כ 23.5 שנים (החל מפברואר 2011). דמי השכירות צמודים למדד ויעודכנו בכל אחת מתקופות האופציה בהתאם להערכת שמאי בלתי תלויה. להלן טבלה המרכזת את כמות השוכרים ושימושי השטחים המושכרים בנכס הנישום:

שימוש בנכס	שטח במ"ר	מספר שוכרים
משרדים	10,186	3
אולם תצוגה	1,237	1
ריצפה תפעולית	11,160	3
חניות (כמות)	185	3
חניה מקורה בגג	7,100	1
חניה פתוחה	7,500	1
חצר	38,000	3

- בתאריך 30.12.2012 נחתם הסכם שכירות עדכני לגבי שטח של 495 מ"ר בקומת הקרקע.
- התפוסה בנכס הנישום הינה 100% כולל שטח החצר התפעולית (38,000 מ"ר).
- לגבי החניה הפתוחה בגג – התקבל היתר בניה .
- השטח המוגדר כרצפה תפעולית כולל גם שטח של כ – 160 מ"ר המהווים מבנים יבילים אשר לגביהם היה קיים היתר בניה זמני אשר פג עם תום תקופת הבניה, החברה הגישה בקשה להיתר אשר טרם אושר.
- כפי שנמסר לנו, דמי השכירות בנכס הנישום במהלך שנת 2020, משקפים דמ"ש שנתיים של 21,356,000 ₪.

בהתאם למידע שנמסר לנו, בהסכמת הצדדים נקבע כי תקופת השכירות הראשונה תוארך בשנה נוספת ללא שינוי בדמי השכירות וכן תמומש האופציה ל-4.5 שנים נוספות (ובסך הכל 5.5 שנים החל מפברואר 2021), כאשר דמ"ש יעודכנו בהתאם למנגנון הקבוע בין הצדדים בהסכם השכירות במהלך שנת 2022. יוער כי נוכח המצב נכון למועד הקובע (תקופת "משבר הקורונה") הסכמה זו תואמת את התנהגות השוק המלווה באי וודאות נוכח המשבר והסכמה זו הינה ראויה בהתאם ל"אופי" השוק נכון למועד הקובע.

צפי הכנסות לשנת 2021 (בהתעלם מנושא העדכון הצפוי) הינו בגבולות 21,456,000 ₪ (משקף דמי שכירות של כ- 1,788,000 ₪ לחודש בממוצע).

- דמי השכירות הבסיסיים בנכס נקבעו לאחר דיונים בין השמאים מצד המשכיר ומצד השוכרים בהתאם לרמת המחירים המקובלת בשוק החופשי ובהתאם לוועדת ביקורת ועדכון הסכם עם שלמה החזקות.

3.10 **<u>דמי ניהול</u>**

השוכרים בנכס הנישום הם חברות קשורות ולנכס אין חברת ניהול חיצונית אלא הוא מתנהל על ידי חברת שיר נדל"ן, בתאריך 30.12.12 נחתם חוזה ניהול בנכס הנישום. כפי שנמסר לנו, ההכנסות מדמי הניהול מכסות את עלויות התפעול והאחזקה.

4. **<u>מצב תכנוני – עיקרי נתוני התכנון הרלבנטיים</u>**

להלן פירוט התכניות הרלבנטיות למתחם נשוא ההערכה, בהתאם למידע תכנוני שנמסר לנו במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק" :

4.1 <u>תכנית ממ/944, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1921, מיום 24.5.73</u>.

התכנית חלה על חלקים מגוש 4220 וחלקים מגוש 4223, וחלה על חלק מהמתחם נשוא ההערכה.
מטרת התכנית לשנות את יעוד החלקות בתחום גבולות התכנית מאזור חקלאי לאזור תעשיה, על מנת לאפשר הרחבת תעשיה קיימת של מפעלי הארגז.

4.2 <u>תכנית ממ/825, שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 2820, מיום 3.6.82</u>.

תכנית זו חלה על שטח המועצה המקומית באר יעקב ועל שטחים סמוכים בתחום מרחב תכנון הועדה המקומית לתכנון ולבניה "המרכז" ובין היתר על גושים 4220,4221,4223.
בין מטרותיה קביעת מסגרת חוקית לפיתוח באר יעקב, יצירת אפשרות לאיכות מגורים נאותה וקיום שירותים ציבוריים ומסחריים מתאימים ונגישות טובה בין חלקי הישוב בינם ובין עצמם ובין הישוב לאיזור כולו, במיוחד למקומות עבודה, מוסדות ומפעלים ולשירותים ברמות שונות.
נקבע גם כי תכנית זו עדיפה על תכניות מפורטות שאושרו טרם הפקדתה, למעט, בין היתר תכנית ממ/944 וממ/630. שטח מתחם הקרקע נשוא השומה סווג ביעוד אזור תעשיה.
נקבע, בין היתר, כי הועדה רשאית לאשר שני בניינים או יותר על מגרש לפי תכנית מפורטת מלווה בתכנית בינוי.
ע"פ התכנית נקבעו אחוזי הבניה המקסימאליים ל – 40% לקומה וס"ה 120%, כולל בנייני עזר. 12 מ' גובה ולא יותר משלוש קומות.

4.3. <u>תכניות בתכנון / בהפקדה</u>

4.3.1. תכנית מספר 455-0627794 – קריית שלמה, פינוי-בינוי השוק הסיטונאי צריפין למגורים ולתעסוקה. בתכנון (ס' 62(א)) מתאריך 19.7.2018.

4.3.2. תכנית מספר 455-0342071 – צריפין מתחם 8, בתכנון (בדיקה מקדמית).
<u>הערת הבהרה</u> : תכניות אלו הוגשו בעבר, ברם נראה כי כיום אינן מקודמות.

4.3.3. תכנית מספר 455-0557835 – ממ/12030 תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב, אשר פורסמה להפקדה ברשומות בתאריך 04.07.2019.

א. התכנית הינה בסמכות ועדה מחוזית, לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

ב. להלן יוצגו עיקרי התכנית המתייחסים לנכס הנשום.

ג. הנכס הנשום נכלל במתחם מס' 9, להלן החלק המתייחס למתחם הנכס הנשום:

4.2.9	**מתחם 9 – אזור תעסוקה חדש (מתחם 7ב' צריפין)**
4.2.9.1	**תיאור המתחם**
	 • המתחם כולל אזור תעסוקה חדש וכן אזור מגורים חדש בהמשך לאזור המגורים במתחם תכנון 8 ובסמוך לפארק המרכזי בצריפין. שטחו כ-505 דונם. • המתחם משתרע בשטח שבין שכונות המגורים החדשות של באר יעקב ומדרום למתחם אסף הרופא.
4.2.9.2	**נתונים כמותיים למתחם**

נושא	יחידת מידה	תוספת למאושר	סה"כ	הוראות
סה"כ אוכלוסייה צפויה	נפש	2,880	2,880	
מגורים	מ"ר	99,000	99,000	
	יח"ד	900	900	
תעסוקה	מ"ר	770,000	770,000	
מסחר	מ"ר	30,000	30,000	
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	40,000 א 19,000 ב	59,000	א- תוספת לפונקציות ציבוריות כלל-עירוניות לרבות מרכז חירום והצלה כלל יישובי. ב- תוספת להקמת מרכז ספורט ונופש כלל עירוני.
מבנים ומוסדות ציבור	דונם	13+כ-33 *	46	* תוספת להקצאה כלל עירונית.
	אחוז	300%		
שטח ציבורי פתוח	דונם	61 + כ-22 *	42	* תוספת להקצאה כלל עירונית.

4.2.9.3	**הוראות נוספות**
	1) למתחם בשלמותו תוכן תכנית מפורטת הכוללת נספחי בינוי ופיתוח. 2) ייעוד הקרקע לשטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור מיועד להקמת מרכז ספורט ונופש, מגרש כדורגל ולהקצאות שטחים כלל עירוניים נוספים כמפורט בנספח מס' 11 – יחס לתכניות מתאר ארציות ומחוזיות. 3) במתחם זה סומנה רצועת שטח ציבורי פתוח המבטיחה שמירה על רצף ירוק ברמה האזורית לפיכך אין לפגוע ברציפות זו. 4) בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמת מתקנים הנדסיים לאיגום נגר עילי בהיקף של 55,000 מ"ק וכן לתחנת שאיבה לביוב

ד. המשך הוראות נוספות:

בשטח של 1,000 מ"ר, כמפורט בנספח מלל תשתיות רטובות ובכפוף לתיאום עם רשות הניקוז ומשרד הבריאות. בתכנית מפורטת ייקבע המיקום המדויק והיקף שטח הקרקע הדרוש להקמת המתקנים ההנדסיים.
5) תחנת השאיבה לביוב מהווה חלק ממערכת הולכת הביוב של באר יעקב לכיוון מט"ש איילון, ואולם במידה ובמסגרת תכנית מפורטת יימצא פתרון הנדסי לבייב את השטח מצפון למתחם זה בגרביטציה או בפתרונות הנדסיים חלופיים בתיאום עם רשות המים והביוב, כי אז אין חובה להקים תחנה זו וביטולה לא יהווה שינוי לתכנית זו. הכל בכפוף לתיאום עם משרד הבריאות.
6) בשטח המסומן בסמל בנספח 2, נקבע מיקום המיועד להקמה של חניון לילה לאוטובוסים ומסוף תחבורה. בתכנית מפורטת יקבע המיקום המדויק והיקף השטח הדרוש להקמת המתקן, אשר לא יפחת מ-6 דונם. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן.
7) במתחם זה עובר ציר מערכת הסעת המונים, ככל שתוקם מערכת הסעת ההמונים המסילתית, היא תעבור במפלס הקרקע. אפשר שתוואי זה ישמש באופן זמני לתחבורה ציבורית שאינה מסילתית, עד לתחילת ביצוע התוואי למערכת הסעת המונים. הוראות נוספות למערכת להסעת המונים ראה בסעיף 5.1.2 (2) להלן.
8) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן.
9) על שטחים שסומנו ב"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח השימור מס' 8, חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.

ה. כפי שצוין לעיל, התכנית בהפקדה בלבד, וסביר שיחולו בה שינויים. זאת ועוד, התכנית הינה תכנית כוללנית אשר בכדי לממש זכויות בניה כלשהן יש צורך בתכנון מפורט.
בהתאם לכל האמור לעיל, בשלב זה ולנוכח "תכונות" הנכס הנשום אין לתת ביטוי כלכלי לתכנית זו.

4.4 <u>חלוקת המתחם</u>

ע"פ מכתב מיום 18.11.2002, מאת האדריכלית רינה שגיא ממשרד ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ, הרי שחלוקת מתחם הארגז הינה כדלקמן:

בעלי הזכויות	מגרש מס'	שטח במ"ר	סה"כ	זכויות בניה במ"ר (שטח בנוי ע"פ היתר)
תנובה	1003	26,682	78,009	17,784
	1004	39,896		
	1005	11,431		
שלמה	**1001**	**23,576**	**57,506**	**13,111**
	1002	**33,930**		
ס"ה מתחם הארגז			135,515	30,895

4.5 נציין כי זכויות תנובה נרכשו בשנת 2014 על ידי החברה.

5. **רישוי**

5.1 ניתן היתר בניה לנכס הנישום מספר 58636 מיום 7.4.2008 לארגון אתר, הקמת גדר זמנית, חפירה ומאגר מים, עבודות עפר ותשתיות.

5.2 ניתן היתר בניה מס' 58484 מיום 25.9.2008 לשינויים במתחם קיים ותוספת אגפים חדשים למרכז לוגיסטי לקבוצת שלמה יבוא רכב בע"מ. ע"פ ההיתר לא ניתן לבצע חניון על גג המבנה. טבלת השטחים המצורפת לתכנית הנלווית להיתר מתייחסת להריסת מבנים קיימים על פני כל המתחם (כולל הנכס נשוא השומה), ובשטח להריסה של 13,111 מ"ר.

5.3 להלן פירוט טבלת השטחים המוצעים לבניה בהתאם להיתר בניה מס' 58484 מיום 25.9.2008:

השימושים עיקריים (מ"ר)	הקומה והמפלס בבניין	חלקי שירות (מ"ר)						סה"כ בניין (מ"ר)
מוצע		מקלט	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	מבוא וחדרי מדרגו'	ח.אשפה	סה"כ מוצע (מ"ר)	
	מרתף	61.12	248.96	324.77	5582.61	155.61		6373.07	6373.07
7560.91	קרקע	126.11	50.94		2322.58	945.85	112.84	3558.32	11119.23
4419.9	קומה א	145.01	11.62			697.46		854.09	5273.99
3600.78	קומה ב	99.62	47.05		6976.23	506.89		7629.79	11230.57
	גג		145.59					145.59	145.59
15581.59	סה"כ	431.86	504.16	324.77	14881.42	2305.81		18560.86	34142.45
מעל הקרקע		370.74	255.2		9298.81	2150.2	112.84	12298.31	28234.63
מתחת הקרקע		61.12	248.96	324.77	5582.61	155.61		6373.07	6373.07

5.4 ביום 6.1.2011 ניתן טופס 4 לחברת שלמה יבוא רכב בע"מ לפי בקשה מס' 53211 תעודה מס' 2566, בניית מרכז לוגיסטי "קבוצת שלמה" יבוא רכב בע"מ והריסת מבנים קיימים.

5.5 ביום 15.3.2011 הוגשה בקשה להיתר קבע לגבי 1,000 מ"ר מבנים יבילים שניתן להם היתר זמני, במסגרת זכויות הקניה הקיימות.

5.6 <u>הערה לגבי השטחים הבנויים בנכס הנישום</u>

הנכס הנישום מהווה כאמור מרכז לוגיסטי אשר מושכר כולו למספר חברות בהסכמי שכירות חופשית. ע"פ המדידות שערכה החברה עולה כי השטח המוגדר ע"פ היתר הבניה כחניות בקומת הקרקע סווג במסגרת חלקי שירות ולא כשטח עיקרי. שטח של כ – 724 מ"ר הוגדר בהיתר הבניה כשטחי שירות וסווג כחניית אח"מ שטח זה (כפי שנמסר לנו) ישמש בחלקו (שטח של 229 מ"ר) כאולם מסירה/תצוגה ובחלקו (שטח של 495 מ"ר) ישמש כשטח תפעולי. שימושים אלו מותרים ע"פ התב"ע שחלה במקום וכן נותרו לניצול שטחים עיקריים נרחבים. לדברי מנהל הפרויקט השטחים הוגדרו בעת הגשת התכניות לפי שימושי השוכר הצפויים בעת תחילת הבניה ולכן נרשמו כך בהיתר, אך במהלך הבניה עודכנה הפרוגראמה בבניין. ניתן טופס 4 אך טרם ניתנה תעודת גמר בניה. בחישוב השומה נישום שטח של 495 מ"ר כשטח לחנייה תפעולית ושטח של 229 מ"ר כשטחי חניה בהתאם להיתר הבניה הנכון למועד הקובע ובהתאם לדמי השכירות הראויים לחניה.

5.7 בתאריך 5.1.2015 הוגשה בקשה לשימוש בגג לאחסנת מכוניות. בתאריך 7.6.2015 נתקבל מכתב החלטה לבקשה להיתר מס' 66426. ממנו עולה כי בישיבת הליך רישוי מקוצר מס' 201522 מתאריך 18.5.2015 הוחלט לאשר הבקשה לשימוש בגג לאחסנת רכבים בתנאי מילוי דרישות המחלקה הטכנית. בתאריך 16.7.2015 ניתן היתר בניה 66426 לשימוש בגג לאחסנת רכבים.

5.8 הוגשה בקשה מס' 69673 לתוספת שטח להיתר קיים במרכז מסחרי קבוצת שלמה סיקסט בצריפין, הוחלט לאשר את הבקשה בדרך של הקלה. פורסמה הקלה בתאריך 10.8.2017 (הקלה בקו בנין צדדי מ 3.0 מ ל- 0 מ' למחסנים).

6. <u>**מתודולוגיה – גישות שומה**</u>

6.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין:

6.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).

6.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

6.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

במצבי שוק שונים (גאות, שפל וכדומה) עשויה התוצאה, המתקבלת על ידי שימוש בכל אחת מהגישות, להיות שונה. בתנאי שוק אופטימליים יביא השימוש בכל אחת משלוש הגישות האמורות לתוצאות קרובות זו לזו.

6.2 <u>פרוט שלושת הגישות</u>

6.2.1 גישת השוואה (או גישת השוק) מבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס הנשום בהסתמך על עסקאות שנעשו בנכסים אחרים הדומים לו במיקומם, אופיים, רמת הסיכון הגלומה בם ומידת סחירותם. השומה הסופית מתבצעת תוך שימוש במקדמי השוואה רלוונטיים לנכס הנשום ביחס לעסקאות ההשוואה.

6.2.2 בגישת ההכנסה (או גישת היוון ההכנסות – "היוון" מהשורש "הון") אומדים את שווי השוק של הנכס מושא השומה על ידי היוון ההכנסה המתקבלת או שעשויה להתקבל ממנו לאורך זמן. פעולת ההיוון נעשית בעזרת שער ריבית ששיעורו נקבע עפ"י מיקום ואופי הנכס, רמת הסיכון הגלומה בהכנסה וגורמים נוספים.

6.2.3 בגישת העלות (גישת השווי הפיזי) שמים את שווי הנכס על בסיס העלות הצפויה ליצירת נכס אחר הדומה בכל לנכס הנשום. כלומר, השווי המתקבל בגישה זו הוא סיכום של שווי הקרקע בהתאם לשווייה בשוק החופשי אילו היתה ריקה ופנויה בהתאם ליעודה או רמת ניצולה הקיים בתוספת עלות הקמה מחדש של המבנה וההשבחות הנוספות שנעשו בנכס ובניכוי פחת על סוגיו השונים (פיזי, כלכלי ופונקציונלי).

6.2.4 מקובל לבצע שילוב והצלבת נתונים ממספר גישות וזאת בהתאם למטרת השומה, אופי הנכס ונסיבות השומה.

7. השומה

7.1 בעת הכנת השומה נשקל השימוש בגישות השומה האמורות, תוך מתן תשומת הלב, בין היתר, לנקודות הבאות:

7.1.1 סוג הנכס –הנכס הנישום מהווה מרכז לוגיסטי בהיקף שטח בנוי של כ – 35,000 מ״ר בשימושים שונים הבנויים על מתחם קרקע של 53 דונם.

7.1.2 הזכויות הנשומות – זכויות חכירה מהוונות רשומות.

7.1.3 המצב התכנוני החל על מתחם הקרקע, המאפשר בניה של עד 120% בשלוש קומות.

7.1.4 חוזי השכירות בנכס הנישום באמצעות חברות קשורות, התואמים את דמי השכירות המקובלים בשוק החופשי.

7.1.5 נלקח בחשבון כי לשטח הנדון ניתן היתר בניה להקמת מרכז לוגיסטי, הממוקם במרכז הארץ בזמינות לצירי תחבורה מרכזיים המאפשרים נגישות גבוהה לכל חלקי הארץ וכי מרכזים לוגיסטיים רבים מתנקזים לסביבה זו. במתחמים הסמוכים שיעור התפוסה גבוה.

7.1.6 הנכס אוכלס ביום 15.2.2011

7.2 <u>חישוב השומה ע״פ גישת היוון ההכנסות</u>

בחישוב השומה ע״פ גישת היוון ההכנסות נקבע שיעור ההיוון בהתחשב במיקום הנכס הנישום ואופי המתחם הלוגיסטי בטיב השוכרים באורך תקופת השכירות ובהשוואה לשיעורי ההיוון בעסקאות דומות.

7.2.1 נתוני שוק לדמי שכירות בנכס הנישום – להלן מספר נתוני שוק לדמי השכירות המבוקשים/מושכרים בנכסים כדוגמת הנכס הנישום:

- מדיווח לבורסה של חברת קרן מניבים עולה, כי מבנה לוגיסטי הממוקם ברחובות בשטח 5,000 מ״ר מושכר בדמ״ש חודשיים שבגבולות 56 ₪ למ״ר.
- מדיווח לבורסה של חברת מגה אור עולה, כי מרכז תעשיה/לוגיסטי הממוקם במודיעין בשטח 13,260 מ״ר מושכר בדמ״ש חודשיים שבגבולות 40 ₪ למ״ר.
- מדיווח לבורסה של חברת אמות עולה, כי מרכז לוגיסטי הממוקם בשוהם בשטח 50,000 מ״ר מושכר בדמ״ש חודשיים שבגבולות 37 ₪ למ״ר.
- בהתאם לדו״ח נת״מ חציון ראשון שנת 2020 עולה, כי דמ״ש מבוקשים ממוצעים למקום חניה במגדלי משרדים בסטנדרט ״Class A ״ באזור הערים מודיעין וסובב נתב״ג הינו בגבולות 505 ₪ למקום חניה לחודש.
- <u>נתוני דרישה</u>

מיקום	שטח במ״ר	מחיר למ״ר בחודש	הערות
שוהם	2760	52 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שוהם	1850	52 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	900	50 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
הפארק הטכנולוגי, מודיעין	גדלים שונים	41 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שדרות התעשיות מרכז עינב מודיעין	1800	55 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
האורג, מרכז עינב מודיעין	850	65 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
הפארק הטכנולוגי, מודיעין	7000	47 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	1,200	58 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שילת	900	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
הפארק הטכנולוגי, מודיעין	3,500	40 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	2,600	50 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	10,000	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	250	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שילת	1,720	60 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	2600	46 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שילת	945	60 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	1,000	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	850	65 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שילת	1,500	65 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	1,750	55 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	1000	50 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
מרכז עינב, מודיעין מכבים רעות	8000	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
הפארק הטכנולוגי, מויעין	2500	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
טללים, שוהם	5000	50 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שוהם	2610	49 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שוהם	3500	46 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
הדסים, שוהם	1200	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שאר העיר, שוהם	4000	45 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
שוהם	5200	50 ₪	מבנה לוגיסטיקה ו/או תעשיה
פארק תעשיות ״ת.מ.ר״		400 ₪	דמ״ש למקום **חניה.** מושכרים 121 מקומות חניה

7.2.2 להלן פירוט של מס' רכישות ענק בנכסי לוגיסטיקה ותעשיה במשק הישראלי:

- בתאריך 10.10.2019 פורסם בעיתון היומי – כלכלי "גלובס" כי חברת "אמות" חתמה על הסכם לרכישת המרלו"ג של חברת התרופות "טבע" בשוהם, תמורת כ- 445,000,000 ₪.
לפי חברת "אמות", המרלו"ג מתפרס על פני כ- 77 דונם, בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. עסקה זו משקפת מחיר של כ- 5,780,000 ₪ לדונם קרקע (כולל התייחסות למבנים)

- בתאריך 24.06.2019 פורסם בעיתון היומי – כלכלי "גלובס" כי חברת הנדל"ן "מגה אור" עדכנה על הסכם למכירת מרכז לוגיסטי במודיעין בשטח של כ- 59,000 מ"ר, ליבואן הרכב רמי אונגר, תמורת 470,000,000 ₪ . עסקה זו משקפת 7,966,000 ₪ לדונם (כולל התייחסות למבנים).

- בהתאם לעסקה מיום 12.6.2018 בין סיטקה לבין כלמוביל, נמכרה חטיבת קרקע בשטח של כ- 57 דונם + מבנים בשטח של כ- 30,000 מ"ר בגוש 2802 חלקות 6+7 באזוה"ת הצפוני באשדוד בסכום של 245 מיליון ₪ , משקף מחיר של 4.3 מיליון ₪ לדונם (כולל התייחסות למבנים).

7.2.3 להלן פרטי עסקת השוואה מסביבת הנכס הנשום, כפי שפורט בדיווח לרשות לניירות ערך:
ביום 23.8.2016 חברת "צנורות המזרח התיכון בע"מ" מכרה את מלוא זכויותיה במקרקעין באזור התעשייה ניר צבי (צריפין) בשטח של כ- 180 דונמים.
התמורה על פי הסכם המכר הינה בסך של כ- 386 מיליוני ₪ בתוספת מע"מ כדין.
משקף שווי של כ- 2,144,444 ₪ לדונם (יוער כי בחלק מהמתחם מדובר על זכויות נחותות מהנכס הנשום).

7.2.4 בהתאם לדו"ח נת"מ חציון ראשון שנת 2020, סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם – מגרשים לתעשייה / לוגיסטיקה נע באזור לוד – ראשל"צ בממוצע הינו 5,250,000 ₪ לדונם.

7.2.5 מתחם הנכס הנישום הינו ייחודי בכך שהוא מהווה חטיבת קרקע גדולה, במרכז הארץ ובזמינות גבוהה לצירי תנועה מרכזיים. קיים מחסור לקרקעות באיכות טובה וזמינה במרכז הארץ אשר יכולות להכיל שטחים למרכזים לוגיסטיים, כמו כן קיים ביקוש ער לשטחים גדולים לצורך הקמת מרכזים לוגיסטיים.

7.2.6 השוכרים הינם חברות מדווחות וחברות פרטיות הקשורות בהן. לקבוצה חלק ניכר בענפי עיסוקיה, לפיכך השוכרים "מסווגים" כשוכרים "בטוחים".

7.2.7 <u>שיעור ההיוון הראוי</u>

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2020 שפורסמה ע"י השמאי הממשלתי הראשי ביום 10.11.2020, להלן שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכולל) הממוצעים למחצית א' שנת 2020 :

בנכסי משרדים – 7.0% (במחצית א' של 2019 שיעור התשואה היה 7.1%).

בנכסים מסחריים – 6.9% (שיעור התשואה במחצית א' של 2019 היה 7%).

תעשיה ולוגיסטיקה – 6.9% (במחצית א' של 2019 שיעור התשואה היה 7.2%).

7.2.8 שעורי ההיוון מושפעים משעור תשואה בסיסי ומרמת הסיכון התלויה באופי השוכרים ותקופות השכירות ע"פ הסכמי השכירות. שווי הנכס בשוק החופשי ושיעור ההיוון נגזרים מטיב השוכרים בנכס, ככל שאיכות השוכר גבוהה יותר כגון משרדי ממשלה, בנקים וחברות ציבוריות שיעור התשואה/היוון יפחתו היות ומרכיב הסיכון קטן יחסית לשאר השוכרים בשוק. ככל שאורך תקופת השכירות ארוכה יותר זרם ההכנסות מובטח לאורך זמן, ללא תקופות של אי-השכרה.

7.2.9 בהתחשב במיקום הנכס הנישום, בטיב השוכרים באורך תקופת השכירות ובהשוואה לשיעורי ההיוון כפי שהוצגו לעיל ראוי לאמוד את **שיעור התשואה בנכס הנישום בגבולות 7%** דהיינו מכפיל ממוצע של 14.28 לגבי דמי השכירות לטווח הארוך.

7.2.10 <u>טבלת התפלגות שטחים ודמי שכירות</u>

בהתחשב במיקום הנכס הנישום ודמי השכירות בנכסים דומים כדוגמת הנכס הנישום עולה כי דמי השכירות שנקבעו בהסכמי השכירות לנכס הנישום תואמים את גבולות רמת המחירים בשוק. יצוין כי על פי המידע שהתקבל מהחברה דמי השכירות השנתיים הצפויים (ראה סעיף 3.9 לעיל) הינם בגבולות 21,456,000 המשקפים כ- 1,788,000 דמ"ש חודשיים.

להלן תחשיב דמי השכירות המשמשים לבסיס השווי:

יעוד השטח	שטח בהתאם למדידות בפועל	דמי השכירות הראויים להתקבל (בהתאם להיתר הבניה ולשימושים בו)
משרדים	10,186 מ"ר	**550,044** ₪ = 10,186 מ"ר X 54 ₪
שטחים תפעולים	10,160 מ"ר*	**386,080** ₪ = 10,160 מ"ר X 38 ₪
מבנים יבילים/תפעולים**	1,000 מ"ר	**30,000** ₪ = 1,000 מ"ר X 30 ₪
שטחי אולם תצוגה	1,008 מ"ר	**65,520** ₪ = 1,008 מ"ר X 65 ₪
חניה מקורה – "אחמים"	משמש כ – 9 מקומות חניה	**4,500** ₪ = 9 מקומות X 500 ₪
חניה במרתף	185 מקומות חניה	**79,550** ₪ = 185 מקומות X 430 ₪
חניה מקורה בגג	7,100 מ"ר	**106,500** ₪ = 7,100 מ"ר X 15 ₪
חניה פתוחה בגג	7,500 מ"ר	**82,500**₪ = 7,500 מ"ר X 11 ₪
חניה תפעולית בחצר	38,000 מ"ר	**456,000**₪ = 38,000 מ"ר X 12 ₪
סה"כ מתקבל דמי שכירות חודשיים		**1,760,694** ₪

דמי השכירות הנקובים לעיל תואמים את גבולות דמי השכירות הצפויים, לפיכך התחשיב יערך לפי דמ"ש הצפויים.

*** כולל 495 מ"ר כחניה בהיתר.**

**** שטח של כ – 1,000 מ"ר לגביו התקבלו תנאים לקבלת היתר.**

דמ"ש חודשיים (ר' סעיף 7.2.10)	:	1,788,000 ₪
		X
		12
		======
דמ"ש שנתיים ראויים לצורך בסיס השווי		21,456,000 ₪
		X
מכפיל (ראה סעיף 7.2.7 -7.2.9)	:	K = 14.28
סה"כ שווי הנכס (במעוגל) לתאריך 31.12.2020	:	**306,500,000** ₪

8. סיכום השומה

8.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הננו שמים ליום 31.12.2020 את השווי של זכויות החכירה המהוונות בנכס נשוא השומה, כמתואר לעיל, בסכום כולל שבגבולות 306,500,000 ₪ (שלוש מאות וששה מיליון וחמש מאות אלף ₪). חוות דעתנו עוצבה בהנחה שהנכס ריק ופנוי ממחזיק ומטלטלין והזכויות בו חופשיות מכל חוב או שיעבוד ובכפוף להסכמי השכירות הקיימים.

8.2 **טבלת רגישות לגישת היוון ההכנסות:**

שיעור ההיוון	7.25%	7.0%	6.75%
שווי	295,900,000 ₪	306,500,000 ₪	317,900,000 ₪

8.3 נכון למועד הקובע וכפי שידוע לנו לא קיימת בגין הנכס הנישום חבות בהיטל השבחה או למנהל מקרקעי ישראל.

8.4 בעת מימוש הנכס (במידה וימומש) יחולו תשלומי מיסוי מקרקעין אשר יחושבו ע"י רואה חשבון/עורך דין החברה וכן יתווסף מע"מ כחוק.

ועל זאת באנו על החתום,

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין

חיים כלפון
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 932
H. CALFON

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין
רשיון מס' 76
E. HAMEIRI

Strictly Confidential
For Addressee Only

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and one additional commercial unit
Wilhelm-Leuschner-Str. 36-38, 44/ Gutleutstr. 61-63
60329 Frankfurt am Main
Germany

Report and Valuation for

SH.I.R Shlomo Real Estate Limited
Kiriyat Shlomo
Nir Zvi
72905 Israel

Valuation Date

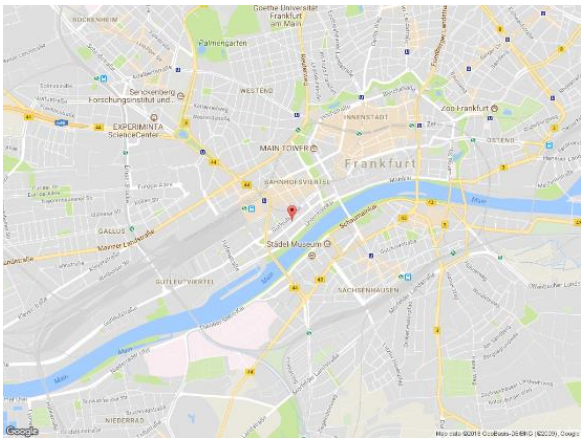
31 December 2020

CUSHMAN & WAKEFIELD

EXECUTIVE SUMMARY

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and one additional commercial unit, Wilhelm-Leuschner-Str. 36-38, 44/ Gutleutstr. 61-63, 60329 Frankfurt am Main, Germany





DATE:	31 December 2020
PURPOSE OF VALUATION:	We have valued the property for company accounting purposes.
LOCATION:	The property is located on the northern side of Wilhelm-Leuschner-Strasse, opposite the InterContinental Hotel and in close proximity to the commercial centre of Frankfurt. The main railway station is about 0.6 kilometres away, and there is easy access to the national motorway network. Frankfurt Airport is 10 kilometres away.
DESCRIPTION:	The 4-star superior hotel comprises 293 bedrooms together with bar, breakfast area and soft seating areas. A 3-storey extension of the building comprising a conference area with 8 meeting rooms, a new kitchen and office facilities has recently been constructed. The extension was completed as at the date of valuation. Furthermore, the entrance/lobby area was modernised recently. There is an additional commercial unit located on ground floor of the neighbouring building with a total area of some 342 sq m on ground floor, which will open as a gym in the near term, as well as a storage unit in the basement with an area of 5.6 sq m.
CAPITAL EXPENDITURE:	Our valuation assumes that there is no significant CapEx requirement relating to the subject property which is not covered by the regular deductions for Repairs & Maintenance. Please refer to 3.3 for more details.
PLANNING:	The property has planning consent for hotel use.
TITLE:	Freehold (hotel) / Partial-ownership (additional commercial unit).
TENURE:	The hotel and the commercial unit are held on a freehold basis. The hotel is subject to a lease with Scandic Hotels Deutschland GmbH. There is an additional hotel equipment lease between GCH Frankfurt Betriebs- GmbH and Scandic Hotels Deutschland GmbH. The

	additional commercial unit is subject to a lease with PTC Private Training Club GmbH.
LEASE:	The freeholders, Project Wilhelm-Leuschner-Straße Frankfurt Grundstücks GmbH have granted a lease to Scandic Hotels Deutschland GmbH for a term of 20 years commencing 01 February 2018. The rent consists of a fixed annual rent (Fixed Rent) plus a turnover related rent (turnover related rent), both together termed the rent. Details are included below. In accordance with the 3rd draft amendment to the lease, the parties have agreed a new fixed lease term of 22 years, running from 31 January 2021 until 31 January 2043. The lease with PTC Private Training Club GmbH is agreed for a fixed term of 10 years and is automatically extended by 2 years in each instance, if not cancelled at 6 months' notice.
LOCAL HOTEL OPERATING PERFORMANCE:	The hotel has been added to the stock of up-scale hotels in Frankfurt. As the building extension has only recently been completed, it now has to prove its success on the market. Current trading performance is heavily affected by COVID-19 and the associated travel restrictions, which is the case for all hotels in Germany.
THE BUSINESS:	The hotel was successfully established on the Frankfurt hotel market after its renovation. By changing the operator and brand to Scandic and through the addition of conference and meeting facilities as well as an upgrade of the F&B supply, the positioning has been enhanced. As before, the hotel's main target group will be business travellers, though the dominance of Scandic in the Nordics and its reputation might generate a significant amount of tourist demand from these countries as well.
CURRENT INCOME:	The hotel is operated under a lease with a fixed and Variable Rent. In accordance with the 3rd draft amendment to the lease, there have been changes to the Fixed Rent and the Variable Rent. *Fixed Rent* As of the 7th month after commencement (from August 2018) of the lease or completion of phase 1 (whichever occurs later) € 1,095 per room and month, i.e. € 3,850,000 p.a. based on 293 available guest rooms. As of the forty-third month after commencement of the lease € 1,379.41 per room and month, i.e. € 4,850,000 p.a. based on 293 available guest rooms. As the parties have conceded, that the lessor will not complete the additional office space (Phase 2) the Fixed Rent will be reduced permanently by € 60,000 p.a. Additionally and as a result of the COVID-19 crisis, the Fixed Rent for 2021 has been reduced by 33% from 01 January 2021 to 31 July 2021 (€ 1,540k in total) and from 01 August 2021 to 30 September 2021 (€ 535k in total). Between 01 October 2021 and 31 December 2021 the agreed Fixed Rent will be adjusted on a monthly basis: 33% discount if the occupancy is below 45%, 20% discount if the occupancy is greater than 45%, no discount shall apply if the occupancy is at least 50%. *Variable Rent* In addition to the Fixed Rent, a revenue rent in an amount equal to 21% of the revenues above the revenue threshold of € 19,000,000 is agreed. The obligation to pay revenue rent becomes valid after completion of phase 1 but earliest as of the 7th month as of

	completion. Revenue means the Total Rooms Revenue and Total Food and Beverage Revenue as defined in USALI. In line with the 3rd draft amendment to the lease the Variable Rent has also been adjusted. The revenue rent has decreased to 20% of the revenues above the revenue threshold of € 18,000,000 (from 01 January 2021). Furthermore, there is a Hotel Equipment Lease between GCH Frankfurt Betriebs GmbH (lessor) and Scandic Hotels Deutschland GmbH (lessee), providing an additional income of € 150,000 p.a. which has been reflected in the valuation. It is assumed that, the company owning the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel. The hotel equipment lease has been adjusted similarly to the hotel lease. In accordance with the 2nd draft amendment to the lease, the Fixed Rent for 2021 has been reduced by 33% from 01 January 2021 to 31 July 2021 (€ 58.63k in total) and from 01 August 2021 to 30 September 2021 (€ 16.75k in total). Between 01 October 2021 and 31 December 2021, the agreed Fixed Rent will be adjusted on a monthly basis: 33% discount if the occupancy is below 45%, 20% discount if the occupancy is greater than 45%, no discount shall apply if the occupancy is at least 50%. We have been provided with the operational data from the operator Scandic Therefore, the hotel achieved a turnover of € 12,895,000 in 2019 converting to a net operating profit of € 4,663,000. The business was forecast to achieve a turnover of € 13,294,000 in 2020, with a projected gross operating profit of € 5,265,000. Due to COVID-19, the total revenue for 2020 reached only € 4,157,000 resulting in a gross operating profit of € 130,000. We have not been provided with a business forecast for 2021 by the operator. The additional commercial unit is subject to a fixed rent of € 90,758 p.a.
INVESTMENT CONSIDERATIONS:	This four-star superior hotel was well established and much favoured by the local community. With the change of the operator and the brand as well as the building extension providing meeting facilities, there is potential to increase the EBITDA and the property, if presented to the market is likely to command a great deal of interest, given the rental schedule and the covenant of the lessee. This hotel, rated four-star superior, re-opened on 01 February 2018.
KEY ATTRIBUTES/ PRINCIPLE RISKS:	New hotel, to a high standard in terms of bedrooms, F&B and conference areas. Risks are mainly associated with the growing supply on the Frankfurt market but not the property itself.
CAPITALISATION AND DISCOUNT RATE:	We have adopted a discount rate of 4.35% and a capitalisation rate of 4.75%.
MARKET VALUE OF THE FREEHOLD INTEREST, SUBJECT TO THE LEASE:	**€ 107,000,000 (ONE HUNDRED AND SEVEN MILLION EURO)** exclusive of VAT. Our opinion of value is based upon the scope of work and valuation assumptions attached. We point out that this is our opinion of the value on the basis of market evidence as at today's date.
ASSUMPTIONS:	For the avoidance of doubt, our valuation is expressed as being Market Value of the freehold interest and that the hotel is fully operational and further assuming the hotel is subject to the lease described above. Our reported figure includes fixtures, fittings and equipment and is net of costs of acquisition at 7.0%.

OTHER PERTINENT ISSUES:	Subject to our comments made above, there are otherwise no pertinent issues, adverse or otherwise, requiring further investigation. C & W (U.K.) LLP – German Branch prepared a valuation of this property dated 31 December 2014, reporting a valuation of € 75 million and assuming the hotel to be unencumbered by any lease but subject to a management agreement with Grand City Hotel and with a franchise agreement with Wyndham Hotels. In addition, it was assumed that the management agreement can be terminated at nil premium. The valuation was based on operational performance data from the hotel operator and did not consider the extension of the hotel. Furthermore C&W has prepared an indicating valuation under special assumption as at 01 February 2018, dated 22 August 2017, reporting a valuation of € 91.9 million and reflecting the lease agreement with the new operator Scandic Hotels and the extension of the hotel. The valuation was based on the lease agreement, verified by the provided forecasts from Scandic. C&W prepared an update valuation as at 01 February 2018 before the completion of the extension, dated 14 May 2018, reporting a Market Value of € 93.0 million. As at 31 December 2018 there have been significant changes in comparison to the previous valuation. Uncertainties stated in the valuation as at 01 February 2018 do not longer exist. The building extension is completed, and the operator pays the Fixed Rent. Furthermore, the market environment for hotel properties has developed very well since the previous valuation and there are no adequate hotels for sale which leads to further yield compression in the investment market. The previous year-end valuation of this property was as at 31 December 2019, reporting a valuation of € 113.0 million required for financial statement purpose. The positive trends on the German hospitality market remained unchanged in comparison to 2018. We also prepared an additional valuation as at 31 March 2020 for internal purposes in which we reported a valuation of € 109.0 million. C&W has not previously prepared a valuation of the additional commercial unit.

Contents

EXECUTIVE SUMMARY 2

A INTRODUCTION AND VALUATION 7

1 Instructions 7
2 Background to the Valuation 7
3 Basis of Valuation 7
4 Assumptions, Departures and Reservations 11
5 Inspection 11
6 Sources of Information 11
7 General Comment 11
8 Valuation 12
9 Valuation for a Regulated Purpose 12
10 Confidentiality 12
11 Disclosure and Publication 12

B PROPERTY SCHEDULE 14

1 Location & Communication 14
2 Accommodation 20
3 Structural Condition and Repair 28
4 Environmental Considerations 30
5 Town Planning and Statutory Considerations 31
6 Taxation 32
7 Tenure 32
8 Operating Structure 38
9 Market Trends and General Comments 41
10 Investment Considerations 57
11 Capital Value 59
Glossary of Key Terms 65

C INSTRUCTIONS 67

Appendix C1: Job Arrangement Letter incl. Terms and Conditions 68
Appendix C2: Information Received for the Valuation 70
Appendix C3: Curriculum Vitae of Valuers 71

To:	**The Directors** **SH.I.R Shlomo Real Estate Limited** **Kiryat Sholomo** **Nir Zvi** **72905 Israel**
Attention:	**Mr Dan Barnea, VP Europe Division**
Property:	**Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit** **Wilhelm-Leuschner-Straße 36-38, 44 / Gutleutstraße 61-63** **60329 Frankfurt am Main** **Germany**
Report Date:	**01 March 2021**
Valuation Date:	**31 December 2020**

A INTRODUCTION AND VALUATION

1 Instructions

Appointment

We are pleased to submit our valuation report, which has been prepared for company accounting purposes. The property is detailed in Part B.

The valuation has been carried out in accordance with the instructions detailed in Part C of this report. The extent of our professional liability to you is also outlined within these instructions. We confirm that we have sufficient knowledge, skills and understanding to undertake the valuation competently, and have carried out other valuations of hotel across EMEA of a similar or greater size than the subject property.

2 Background to the Valuation

You have told us that the valuation report is required for financial reporting purposes and that these financial statements are being prepared in accordance with IFRS. You have also confirmed the property has been classified for this purpose as shown in Part B.

3 Basis of Valuation

The valuation and report has been prepared in accordance with the RICS Valuation - Global Standards 2020 (the “Red Book") by a valuer acting as an External Valuer, as defined within the Red Book. We confirm that the valuer conforms to the stipulated requirements.

The valuation and report have been prepared in accordance with the IVSC International Valuation Standards (IVS 2020). We have adopted the definition of Market Value as stated in IFRS 13.
IFRS 13 defines Fair Value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.
The RICS Red Book VPS 4, 7.3 comments this definition as follows: The references in IFRS 13 to market participants and a sale make it clear that for most practical purposes the concept of fair value is consistent with that of Market Value, and so there would be no difference between them in terms of the valuation figure reported.

Basis

The property in Part B has been valued on the following basis:

- Market Value

IVS 104 Bases of Value defines Market Value as follows:

The concept of Market Value is tied to the collective perceptions and behaviour of market participants. It recognises diverse factors that may influence transactions in a market and distinguishes these from other intrinsic or non-market considerations affecting value. Market Value is market-based and therefore, all inputs should be developed from market data.

Market-based valuations of property assume the operation of a market in which transactions occur without restriction by non-market forces.

Market-based valuations must determine the highest and best use, or most probable use, of the property asset, which is a significant determinant of its value.

Market-based valuations are developed from data specific to the appropriate market(s) and through methods and procedures that try to reflect the deductive processes of participants in those markets.

Market-based valuations may be performed by application of the sales comparison, income capitalisation, or cost approaches to value. The data and criteria employed in each of these approaches must be derived from the market.

Besides the hypothetical exchange value concluded by two typically motivated market participants, valuations of property may also use measurement principles that consider alternative economic utility or function(s) of an asset, value attributable to unusual or atypical motivation on the part of the parties to a transaction, or value specified by statutory or contractual law.

Examples of bases of value other than Market Value are Fair Value, Investment Value, Special Value, and Synergistic Value. The additional assumptions required in applying these bases are often more specific than those required for establishing Market Value as they may relate to the

circumstances of a particular party. For this reason, a valuation reported on one of these bases should ensure that it cannot be construed as Market Value.

Valuations performed on bases other than Market Value must employ appropriate procedures and analyse sufficient data to produce a reasonable estimate of value.

Market Value is defined for the purpose of these Standards as follows:

Market Value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion.

Each element of the definition has its own conceptual framework, defined in IVS 104 Bases of Value, para. 30.2.

"The estimated amount..." refers to a price expressed in terms of money (normally in the local currency), payable for the property in an arm's-length market transaction. Market Value is the most probable price reasonably obtainable in the market on the valuation date in keeping with the Market Value definition. It is the best price reasonably obtainable by the seller and the most advantageous price reasonably obtainable by the buyer. This estimate specifically excludes an estimated price inflated or deflated by special terms or circumstances such as atypical financing, sale and leaseback arrangements, special considerations or concessions granted by anyone associated with the sale, or any element of value available only to a specific owner or purchaser.

"An asset or liability should exchange" refers to the fact that the value of an asset or liability is an estimated amount rather than a predetermined amount or actual sale price. It is the price in a transaction that meets all the elements of the Market Value definition at the valuation date.

"On the valuation date" requires that the value is time-specific as of a given date. Because markets and market conditions may change, the estimated value may be incorrect or inappropriate at another time. The valuation amount will reflect the market state and circumstances as at the valuation date, not those at any other date.

"Between a willing buyer" refers to one who is motivated, but not compelled to buy. This buyer is neither over eager nor determined to buy at any price. This buyer is also one who purchases in accordance with the realities of the current market and with current market expectations, rather than in relation to an imaginary or hypothetical market that cannot be demonstrated or anticipated to exist. The assumed buyer would not pay a higher price than the market requires. The present owner is included among those who constitute "the market".

"And a willing seller" is neither an over eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market

after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner.

“In an arm’s length transaction” is one between parties who do not have a particular or special relationship, e.g., parent and subsidiary companies or landlord and tenant, that may make the price level uncharacteristic of the market or inflated. The Market Value transaction is presumed to be between unrelated parties, each acting independently.

“After proper marketing” means that the asset has been exposed to the market in the most appropriate manner to effect its disposal at the best price reasonably obtainable in accordance with the Market Value definition. The method of sale is deemed to be that most appropriate to obtain the best price in the market to which the seller has access. The length of exposure time is not a fixed period but will vary according to the type of asset and market conditions. The only criterion is that there must have been sufficient time to allow the asset to be brought to the attention of an adequate number of market participants. The exposure period occurs prior to the valuation date.

“Where the parties had each acted knowledgeably, prudently” presumes that both the willing buyer and the willing seller are reasonably informed about the nature and characteristics of the asset, its actual and potential uses, and the state of the market as of the valuation date. Each is further presumed to use that knowledge prudently to seek the price that is most favourable for their respective positions in the transaction. Prudence is assessed by referring to the state of the market at the valuation date, not with the benefit of hindsight at some later date. For example, it is not necessarily imprudent for a seller to sell assets in a market with falling prices at a price that is lower than previous market levels. In such cases, as is true for other exchanges in markets with changing prices, the prudent buyer or seller will act in accordance with the best market information available at the time.

“And without compulsion” establishes that each party is motivated to undertake the transaction, but neither is forced or unduly coerced to complete it.

Transaction Costs: Market Value is the estimated exchange price of an asset without regard to the seller’s costs of sale or the buyer’s costs of purchase and without adjustment for any taxes payable by either party as a direct result of the transaction.

Highest and Best Use (HABU). The Market Value of an asset will reflect its highest and best use. The highest and best use is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible.

4 Assumptions, Departures and Reservations

We have prepared our valuation on the basis of the assumptions within our instructions detailed in Part C of this report. We have made no departures from the Red Book. We have made the following assumptions:

- the company owning the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel.

5 Inspection

The property was inspected on 19 January 2021 by Christine Folz (C&W). During this inspection the property was inspected internally and externally from ground level, and a representative number of bedrooms as well as the additional commercial unit (excluding the small basement storage area) were inspected.

6 Sources of Information

In addition to information established by us, we have relied on the information obtained from yourselves, as listed in Part C.

7 General Comment

All valuations are professional opinions on a stated basis of value, coupled with any appropriate assumptions or special assumptions. A valuation is not a fact, it is an estimate. The degree of subjectivity involved will inevitably vary from case to case, as will the degree of certainty, or probability, that the valuer's opinion of Market Value would exactly coincide with the price achieved were there an actual sale at the valuation date.

The purpose of the valuation does not alter the approach to the valuation.

You should not rely on this report unless any reference to tenure, tenancies and legal title has been verified as correct by your legal advisers.

The property has been valued in local currency - Euro.

8 Valuation

8.1 Market Value

€ 107,000,000 (ONE HUNDRED AND SEVEN MILLION EURO) exclusive of VAT.

Our opinion of value is based upon the Scope of Work and Valuation Assumptions attached. We point out that this is our opinion of the value on the basis of market evidence as at today's date.

For the avoidance of doubt, our valuation is expressed as being Market Value of the freehold interest, on the assumption that the hotel is fully operational and further assuming the hotel is subject to the lease described above.

Our reported figure includes fixtures, fittings and equipment and is net of costs of acquisition at 7.0%.

9 Valuation for a Regulated Purpose

This valuation is a Regulated Purpose Valuation and we are therefore required to disclose the following information.

The valuation was prepared by Christine Mayer, CIS HypZert (F). The signatories to this report have been signatories to valuations in respect of another property for you recently.

With the exception of the above-mentioned property C & W (U.K.) LLP – German Branch ("C&W"; "Cushman & Wakefield") does not provide other professional or agency services to you. Therefore, in our most recent financial year, Cushman & Wakefield received fee income from you amounting to less than 5% of our total revenue. We do not consider that this previous involvement gives rise to any conflict of interest in dealing with the subject matter.

The Valuers do not have any direct or indirect personal or corporate relationships with the property or company that is the subject of this assignment and that might lead to a potential conflict of interest. Furthermore, the agreed compensation is not contingent upon any aspect of the report, including the valuation result.

This engagement has been performed independently and without bias toward the client or others. We have complied with the code of conduct and adhered to the ethical standards set out in the International Valuation Standards.

10 Confidentiality

Our valuation is confidential to you, for your sole use as well as for the specific purpose stated in paragraph 11 below. We will not accept responsibility to any third party in respect of its contents.

11 Disclosure and Publication

We agree that our report will be disclosed to the Israeli Stock Exchange and/or Israeli Securities Authority, in its entirety and may be included in the SH.I.R Shlomo Real Estate Ltd. financial statements and will be made public.

The outbreak of COVID-19, declared by the World Health Organisation as a “Global Pandemic” on the 11 March 2020, has, and continues, to impact many aspects of daily life and the global economy – with some real estate markets having experienced lower levels of transactional activity and liquidity. Travel, movement and operational restrictions have been implemented by many countries. Although these may imply a new stage of the crisis, they are not unprecedented in the same way as the initial impact.

In respect of hospitality, as at the valuation date we continue to be faced with an unprecedented set of circumstances caused by COVID-19 and an absence of relevant/sufficient market evidence on which to base our judgements. Our valuation is therefore reported as being subject to ‘material valuation uncertainty’ as set out in VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Valuation – Global Standards. Consequently, in respect of these valuations less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case.

Signed for and on behalf of C & W (U.K.) LLP – German Branch



Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner
+49 (0)69 50 60 73 245
martin.belik@cushwake.com



i. A. Christine Mayer, CIS HypZert (F)
Partner
+49 (0)69 50 60 73 247
christine.mayer@cushwake.com

B PROPERTY SCHEDULE

1 Location & Communication

1.1 General

Frankfurt am Main is the business and financial centre of Germany and the largest city in the German state of Hesse. The city is known for its futuristic skyline and the busiest German airport.

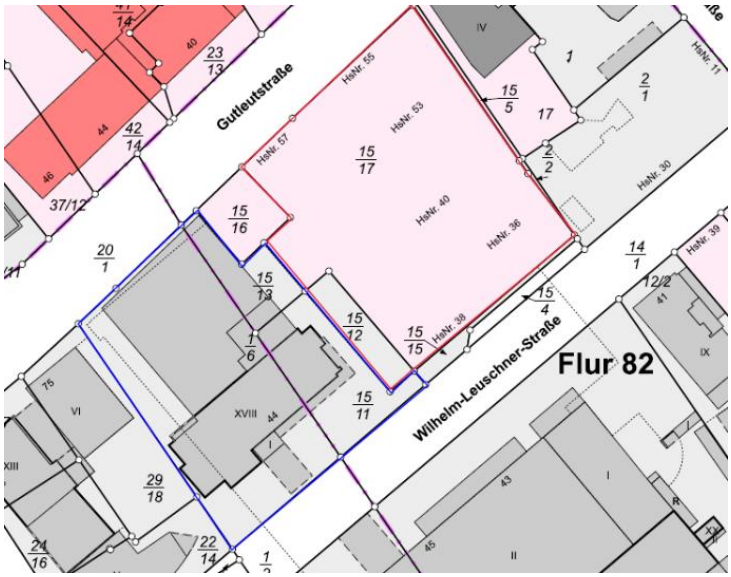
Located on the river Main, Frankfurt is the financial capital of Continental Europe and the transportation centre of Germany. Frankfurt is home of the European Central Bank and the German Stock Exchange. Furthermore, it hosts some of the world's most important trade shows, such as the Frankfurt Book Fair, IMEX and ACHEMA.

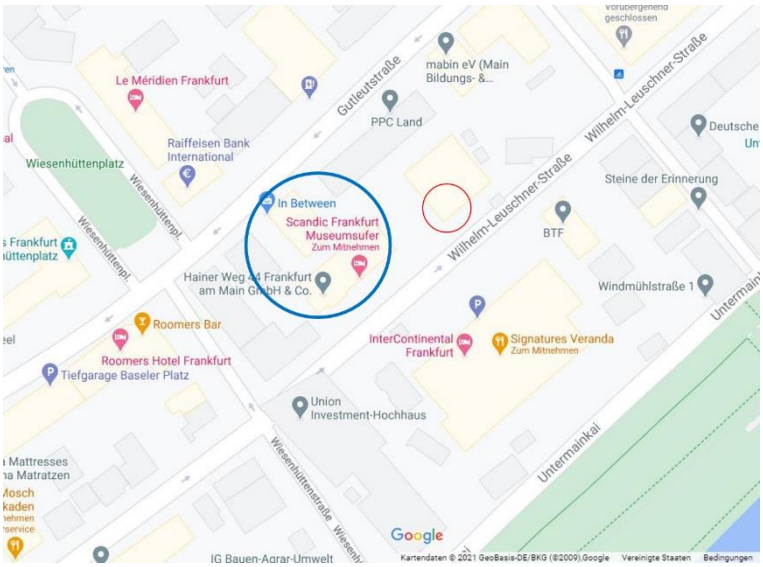
The property is located in the centre of Frankfurt, a short distance from the commercial area and major corporate occupiers. It is located opposite the InterContinental Hotel, on the northern side of Wilhelm-Leuschner-Strasse. The local area is predominantly in office use, with some hotel and residential use. The eponymous Museumsufer is directly located on the opposite side of the river Main.

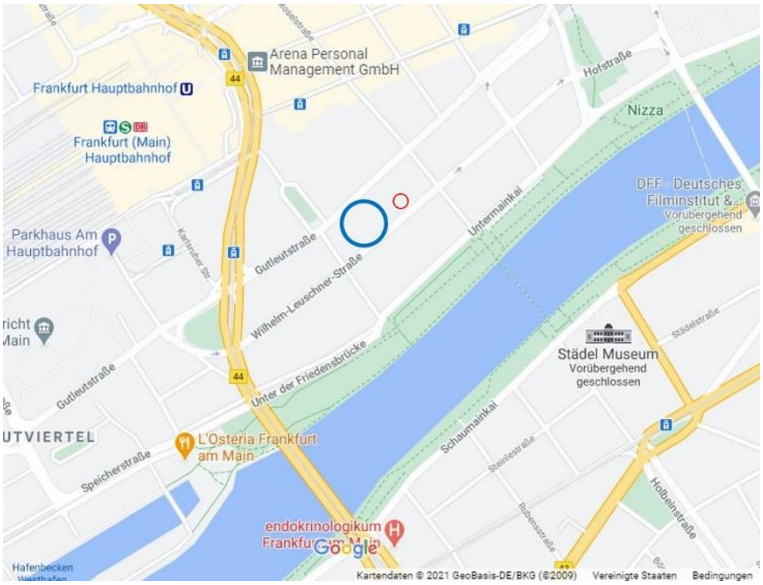
The hotel is within a block of newly developed residential and mixed-use properties. To the rear of the hotel a three-storey extension has been completed in 2019 comprising conference facilities and restaurant.

For the avoidance of doubt, the property subject to our valuation is as outlined on the cadastral plan below, including the building extension.

Please find below a series of maps showing the location of the property. The site of the hotel has a blue border. The additional commercial unit which is also subject to valuation has a red border. This unit is held under partial ownership and is located in the south-eastern of the red marked area.





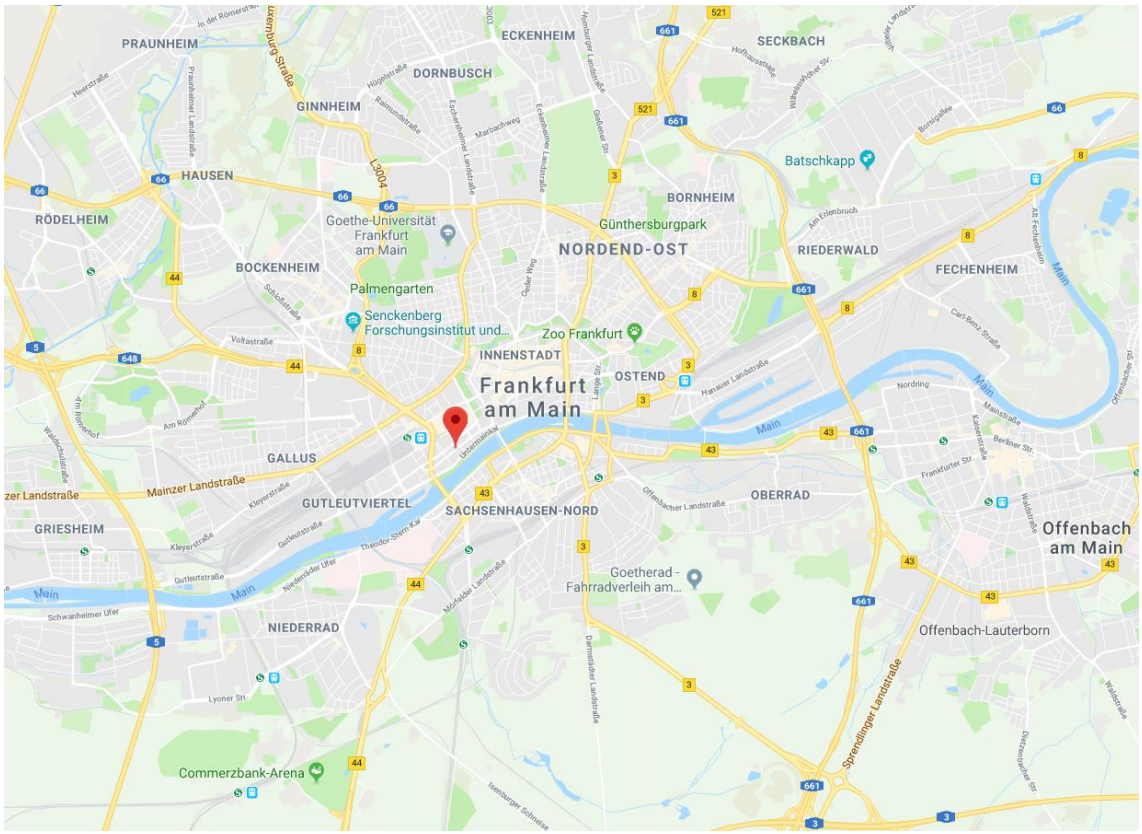


1.2 Communications

Road – The Frankfurt area is surrounded by a ring of motorways connecting it to the national motorway network.

Rail – Frankfurt Hauptbahnhof, a short walk from the property, is the most important railway hub in the south-west of Germany, served by ICE high-speed rail system. A new high-speed line to Mannheim is also planned.

Air – Frankfurt Airport, which is a major international hub and the busiest airport in Germany, is within easy reach either by car or by the S-Bahn.



1.3 Economics

Frankfurt is Germany's premier financial centre for three main reasons: both the European Central Bank and the German Federal Bank are based in Frankfurt; the city has a long history as a banking, stock market and trade fair centre; and, finally, it is located very centrally - both in terms of Europe and Germany. As a result, the city has excellent transport links with an international airport, has one of the largest railway stations in Europe and is adjacent to a major junction of the extensive European motorway network.

A brief look at the statistics confirms Frankfurt's significance as an economic centre: for a population of 760,000, Frankfurt offers 699,400 jobs spread over approx. 44,000 businesses. Each day, 376,000 workers commute to the city, while unemployment levels are at a relatively low 7.0% (Dec 2020). An annual gross domestic product of 69 billion Euro is achieved in Frankfurt, with the service sector accounting for 83.4%. Numerous large and small businesses from a wide range of service industries are responsible for Frankfurt's status as a service-orientated commercial centre. The prime reason for the service sector's dominance in Frankfurt's economy is the city's role as an international financial centre.

As the seat of the European Central Bank, Frankfurt's claim to the status of a leading financial centre is strengthened by the fact that approximately 200 banks have chosen to have their

headquarters in the city. Although the number of foreign banks has decreased noticeably over the last few years, this is mostly attributed to mergers.

Messe Frankfurt is one of the world's largest trade fair and exhibition centres, hosting a continuous stream of exhibitions small, large and gargantuan — the Frankfurt Book Fair draws 300,000 visitors in 2019. Most fairs are open to the public for at least part of the time. The Messe has its own railway station, Messe, two stops away from the Hauptbahnhof central railway station and there is also a Messe station on the U-Bahn 4 subway line.

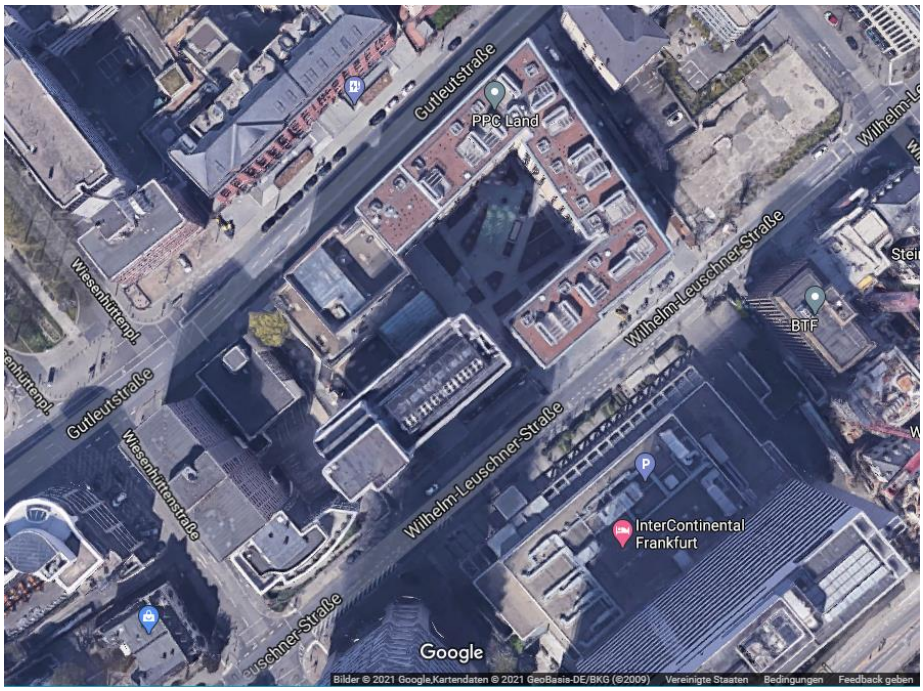
Frankfurt Book Fair (Frankfurt Buchmesse) is the largest publishing industry event in the world, held annually in mid-October. The Frankfurt Book Fair has a long history, first taking place in the year 1485, shortly after Gutenberg's printing press in nearby Mainz made books much more easily available than previously. The last two days (Sat-Sun) are open to the general public, with book sales allowed on Sunday only.

1.4 Culture

Thanks to its varied and comprehensive cultural offering, Frankfurt am Main enjoys an excellent reputation at both national and international level. The highlights of the Frankfurt cultural scene undoubtedly include the ‘Museumsufer’, where 11 renowned museums run like a string of pearls on both sides of the Main. Around 50 other museums and exhibition halls, including, for example, the Schirn Kunsthalle, are situated in the immediate vicinity or in a central location.

Frankfurt offers many renowned stages in 2019: for example, the Frankfurt opera house and the Frankfurt theatre. Both set new accents in local and national cultural life with their own high-quality productions as well as top-notch co-productions. In addition to these two municipal theatres, a lively free theatre scene has also established itself with more than 20 venues. Foreign-language productions are offered primarily by the English Theatre and the International Theatre Frankfurt. The Old Opera House in Frankfurt, with its world-renowned late-classical façade, is a concert and event venue with cultural significance far beyond the boundaries of the Rhine-Main region.

1.5 Site Area and Coverage



The site of the hotel and the additional commercial unit are roughly rectangular in shape and, generally, there are residential and commercial neighbouring properties surrounding it.

1.6 General

The property, which was constructed in the 1960's, has been extensively renovated as a 4-star superior hotel, comprising 293 bedrooms (including 7 double room suites) each with en suite bathroom, together with bar, and a combination of hard and soft areas surrounding it for the serving of breakfast and bar snacks. The hotel has been extended by a three-storey annex comprising conference facilities, office areas and an atrium including the restaurant, completed at the end of 2018. The hotel opened in 1972 and was originally an annex to the Intercontinental hotel which is situated opposite. There was a tunnel linking the two buildings which is no longer in use. Since February 2018 the hotel is operated under Scandic brand.



Front Elevation (Jan 2021)



Entrance (Jan 2021)



Building extension/rear elevation (Jan 2021)



Hotel Lobby (Jan 2021)



Breakfast Area /Restaurant (Jan 2020)



Dining area (Jan 2021)

1.7 Construction

The hotel is constructed of reinforced concrete frame with brick infill, solid concrete floors and, pre-formed cladding panels. Windows are a mixture of UPVC double action casement or metal frames.

Public Areas

The hotel main entrance is on Wilhelm-Leuschner-Strasse, with access through a revolving door under a porte-cochere to the central lobby, located centrally. Once inside, directly in front of the entrance is the lobby area, which is open towards bar. The restaurant is located behind this in the atrium of the extension. The meeting rooms are located adjacent to the restaurant within the new building extension. Public toilets are available behind the reception as well as the stairwell. To the left of the reception area there are three elevators. The reception is towards the southern side of the property and comprises a single continuous desk. Behind this is a small staff office.

An outside terrace is situated in front of the hotel to the right of the main entrance. A second terrace adjacent to the restaurant was completed in 2020.

2 Accommodation

2.1 Bedrooms

The bedroom accommodation is categorised as follows:

Name	Bed type	Bathroom Type	Number
Standard	Double/Twin	Shower/Bathtub	182
Superior Best View	Double	Shower	104
Master Suite	King-size Bed	Bathtub & Shower	7
Total			**293**

Source: Scandic Homepage, 2020

There are a total of 293 bedrooms split between the various categories outlined above. The bedrooms are modern and finished to a high standard.
The facilities within each room type are identical, with the variations in room type a result of the size, set up and view from the bedroom, with some views looking over the river and others across the Frankfurt skyscraper skyline. The bedrooms have separate showers or bathtubs and the suites have a shower and a bathtub.
The bedroom windows benefit from UPVC double glazing with good noise suppression. All guest rooms comprise a desk, free Wi-Fi internet, minibar, iron and ironing board, 42-inch LED TV, air conditioning and a kettle and coffee pad machine. Superior Best View rooms are located from the 8th storey upwards. All Master Suites are located on the 20th floor. For both categories a daily refill of the minibar is included. Superior Best View rooms are partly available with a connecting door, perfect for families with children. The Master Suites comprises separate bedroom and living rooms and partly include a kitchenette.



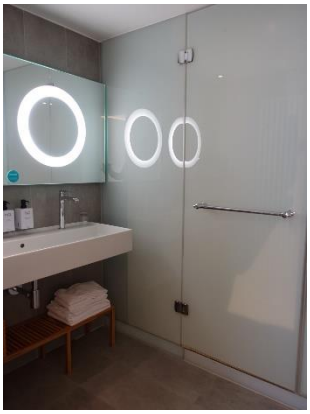
Guest Bedroom (Jan 2020)



Guest Bedroom (Jan 2021)



Guest Bedroom (Jan 2021)



Guest Bathroom (Jan 2021)



Guest Bedroom (Jan 2021)



Guest Bedroom (Jan 2021)



Guest Bedroom (Jan 2020)



Guest Bathroom (Jan 2020)

2.2 Food & Beverage Outlets

The hotel includes a bar with a combination of soft and hard seating surrounding the bar. The restaurant serves a selection of seasonal international classics and regional dishes. Breakfast is served buffet-style.

There are approximately 230 covers in total spread over lounge, bar, breakfast area and restaurant, with the bar counter providing a further 25.

The kitchen is located behind the reception on the ground floor and has good access to the conference and restaurant areas. It is of a modern and functional standard providing sufficient enough space to work professionally.



Breakfast Area /Restaurant (Jan 2021)



Hotel Bar (Jan 2020)



Wine Cabinet (Jan 2020)



Kitchen (Jan 2021)

2.3 Meeting Rooms

There are 7 meeting rooms within the new building extension which are summarized as follows:

Room	Floor	Size (sq m)	Classroom	Theatre	Standing Table
63	1st floor	163 sq m	80 people	133 people	120 people
53	1st floor	70 sq m	32 people	54 people	45 people
43	1st floor	82 sq m	32 people	54 people	45 people
41	Ground floor	38 sq m	12 people	18 people	20 people
25	Ground floor	25 sq m	-	12 people	12 people
23	Ground floor	23 sq m	-	12 people	12 people
17	Ground floor	53 sq m	24 people	32 people	30 people
Total		**454 sq m**	**180 people**	**315 people**	**284 people**

The rooms are named after the house numbers of renowned museums on Frankfurt's Museumsufer. All conference rooms benefit from natural daylight. For larger events, rooms 63, 53 and 43 can be combined providing capacity for up to 170 people in classroom style and 200 people in theatre style. They are equipped with state-of-the-art technology. There is an additional lobby in front of the conference rooms on first floor providing some 27 seats as well as guest toilets. There is an additional preparation kitchen on first floor with direct access to the largest meeting room No. 63. In addition, there is a guest elevator and a service lift available.



Lobby Conference Area 1st floor (Jan 2021)



Conference Room No. 63 (Jan 2021)



Board Room No. 25 (Jan 2021)



Conference Room No. 17 (Jan 2021)

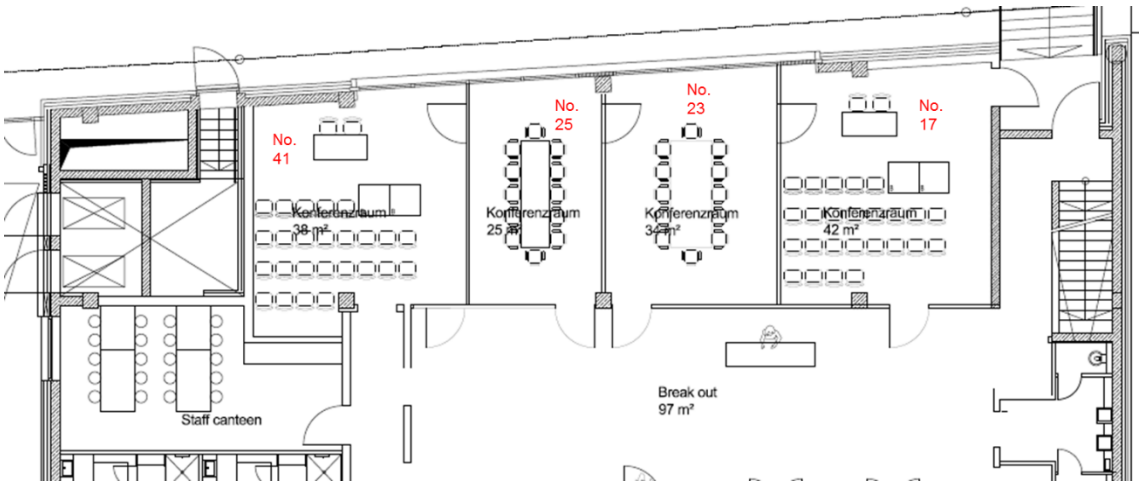


Conference or breakfast area (Jan 2021)

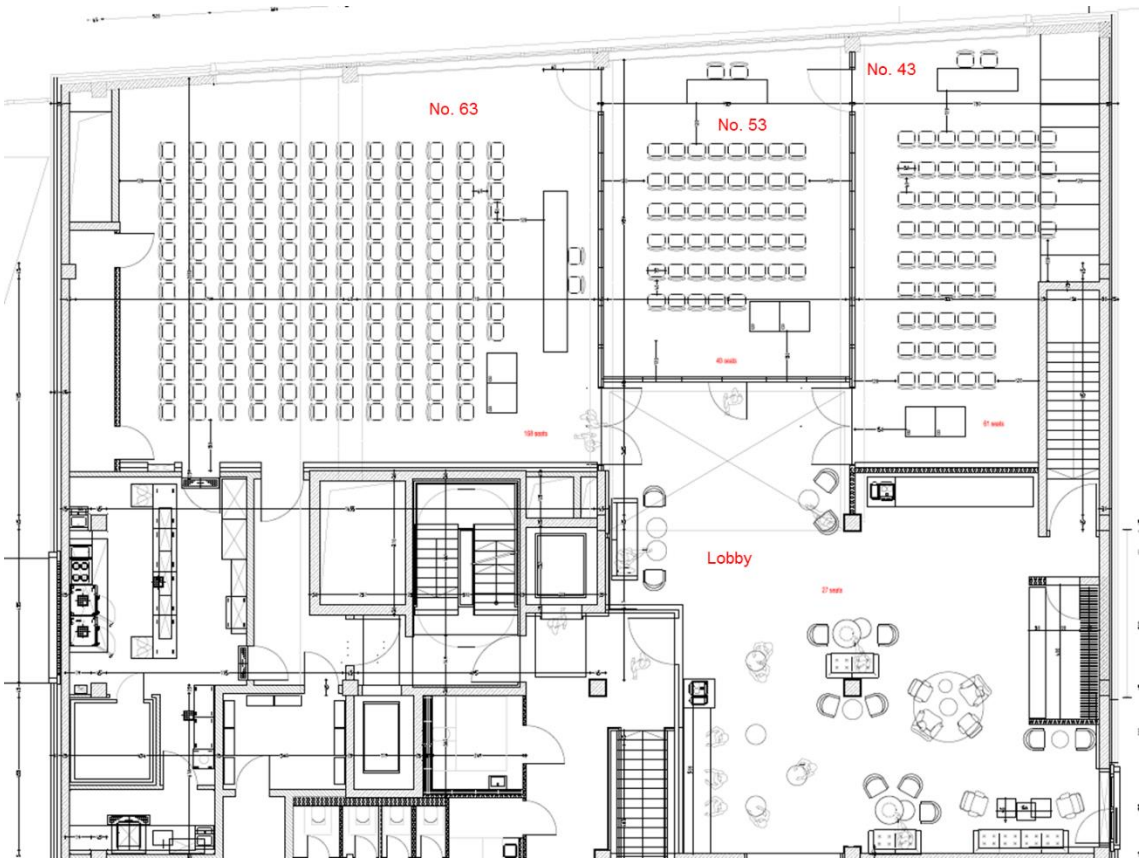


Sanitary area (Jan 2019)

Meeting rooms on ground floor:



Meeting rooms on 1st floor:



2.4 Leisure Facilities

A gym, located on the third floor of the building, providing a selection of strength training and cardio machines for the guests is available 24 hours a day. It was newly installed in 2018, is attractive and modern.



Gym (Jan 2020)



Gym (Jan 2020)

2.5 Back of House and Technical Facilities

Overall the hotel appeared to have adequate back-of-house facilities, with reasonable office and storage areas, as well as good staff changing areas and a reasonably-sized staff canteen. On the 2nd floor of the extension building additional back office facilities have been created and provides a very good working environment for the back-office staff. There are three guest lifts running between ground and all upper floors (18 persons, 1,350 kg) and two service lifts (thereof one as fire brigade lift) within the existing hotel building. Additionally, there is a guest lift and a service lift within the extension building.



Guest lifts (Jan 2021)



Office areas 2nd floor building extension (Jan 2021)

2.6 Additional commercial unit

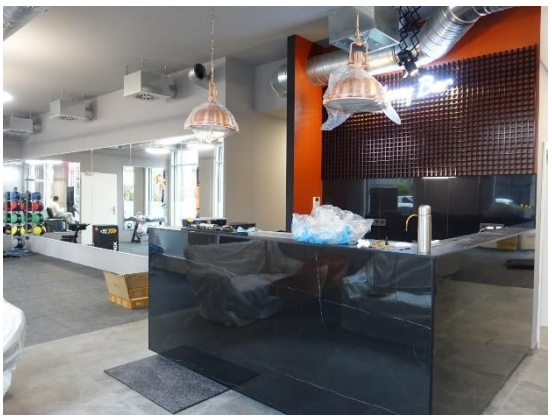
There is an additional commercial unit acquired in 2019 under partial ownership which is part of a newly constructed residential complex with some ground-floor commercial units. The unit comprises 342.0 sq m on ground floor with an additional 5.6 sq m basement storage area. The unit will be used as a gym, there is a lease with the operator of the Classy Fitness brand for an initial term of 10 years. As at the date of inspection the interior works were ongoing. We were informed that the handover to the tenant is scheduled for 18 February 2021.



Front view (Jan 2021)



Rear view (Jan 2021)



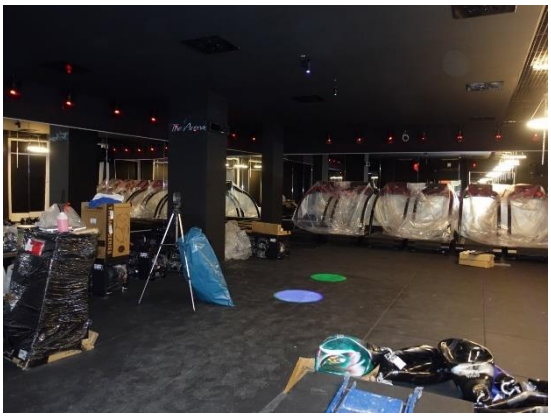
Reception desk (Jan 2021)



Locker room (Jan 2021)



Personal training area (Jan 2021)



Group fitness - The Arena (Jan 2021)

2.7 Car Parking

There is no dedicated car parking for the hotel. However, there is an extensive basement car park in the adjoining property, owned by a related company and we understand that the car park is let to a third-party operator, and hotel guests can park for a fee.

2.8 Services

We understand that the hotel is connected to all mains services including water, electricity, gas and drainage, although these were neither tested nor inspected by ourselves.

In the basement, there are the technical areas and storage rooms, as well as the car parking that is not subject to valuation (please refer to 2.5 above).



Technical facilities on the roof (Jan 2021)



Underground car park (Jan 2018)
(not subject to valuation)

3 Structural Condition and Repair

For the purpose of the valuation we have assumed that the building is in good structural condition. We also assume that it has been constructed with good quality materials and workmanship, and conforms to all building, energy efficiency and health and safety legislation.

Upon our recent inspection, the completed areas of the hotel were found to be in excellent condition, benefiting from an exceptional finish, placing the product right at the top of its competitive set in terms of aesthetics.

3.1 Decorative Condition

The decorative condition is excellent, as a result, the corridors have also benefited from the framework of renovation. As at the revaluation date, the walls of the corridors have been repainted white, significantly brightening them. However, as at the date of inspection, 19 January 2021, this renovation work is still outstanding for two to three corridors.



Former Corridor (Jan 2018)



Current Corridor (Jan 2020)

3.2 Furniture, Fixtures and Equipment

Our valuation is inclusive of all furniture, fixtures and equipment, whereby we have assumed that the company owning the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel. We have further assumed that no items are subject to lease, hire purchase or rental agreement.

3.3 Capital Expenditure

We have been provided with a draft version of a Technical Due Diligence Report (TDD), dated 21 April 2017 and prepared by Drees & Sommer. According to the TDD there are no key faults, impairments or damage to the building structure ascertained. But various components of the building service systems have already reached the end of their operational life span or will do so within the next 10 years, and these will likely need to be renewed or modernized. Items requiring capital expenditure are stated totalling € 161,000 in the short term (year 1), € 1,575,000 in the medium term (year 2-5) and € 740,000 in the long term (year 6-10).

Components	CapEx Year 1	CapEx Year 2-5	CapEx Year 6-10
Building - construction work			
Foundation/load-bearing structure (underground parking)	€ 5,000		
Roof	€ 5,000	€ 380,000	
Building services			
Plumbing equipment and fixtures	€ 10,000	€ 60,000	€ 100,000
Fire extinguishing systems		€ 20,000	€ 60,000
Heating systems		€ 195,000	
Ventilation and air conditioning systems	€ 5,000	€ 20,000	€ 100,000
Refrigeration equipment			€ 80,000

Components	CapEx Year 1	CapEx Year 2-5	CapEx Year 6-10
Electrical installations	€ 100,000		€ 310,000
Conveying systems/vertical transport		€ 900,000	
Building automation system			€ 90,000
Fire protection	€ 31,000		
Energy performance certificate	€ 5,000		
TOTAL	**€ 161,000**	**€ 1,575,000**	**€ 740,000**

In accordance with the date of the TDD report we have considered that CapEx for year 1 has already been expended. We have been informed by the client that approximately € 450,000 will be invested in 2021 in various building measures, which has fully been reflected in the valuation. Furthermore, we have compared the estimated costs from the TDD with reflected costs for regular repairs and maintenance/sinking fund. All costs which might occur within the next 10 years are covered by the assumed deductions for Repairs & Maintenance. We have therefore not reflected an additional amount for CapEx.

3.4 Remaining Useful Economic Life

We consider the building has a remaining useful economic life, provided it is properly maintained, of some 70 years.

4 Environmental Considerations

We have not carried out any investigations or tests, that determines the presence or otherwise of pollution or contaminative substances or any other land (including any ground water).

Increasingly occupiers are putting the environmental performance of their buildings under scrutiny, as they seek to reduce their carbon footprint and improve their green credentials. In turn, as occupiers become more sensitive to environmental performance, so are investors and developers too, because of the perceived positive effect on lettability and saleability. We are not qualified to estimate the building's energy rating. We have therefore assumed that the property's energy performance will be comparable to its peers and will not have an adverse impact on its marketability.

Despite various government schemes and initiatives, as at the valuation date there is little hard evidence in the market to demonstrate a price differential reflecting the energy efficiency of different buildings. While few would dispute that the more efficient of two otherwise identical buildings would sell or let more readily, possibly at a premium, in practice it is extremely difficult to isolate this factor from the many others affecting value.

Less efficient buildings will become increasingly expensive to occupy, however, and so are likely to lose value more rapidly through this type of obsolescence than in the past. It is therefore

probable that, although not evident currently, an 'energy efficiency premium' will become apparent in the future.

5 Town Planning and Statutory Considerations

We have been provided with documentation regarding town planning and building consent and understand that all necessary consents pertaining to the existing use have been approved, and we have valued on this basis. It should be pointed out that we are not planning consultants and should the Addressee require additional information in this regard, they should consult a specialised firm of planning consultants.

According to online information by the local authority (accessed on 02 February 2021), a detailed development plan ("Bebauungsplan") No. B274, dated 04 September 1979 applies to the subject property. For the hotel property the development plan determines a maximum of 18 full storeys above ground for the main building facing Wilhelm-Leuschner-Strasse and two storeys/one storey to the rear (Gutleutstrasse). The area is zoned as core area (MK, Kerngebiet) with defined building boundaries and requires an open building style. For the commercial unit the development plan designates core area (MK) and stipulates a site coverage ratio of 0.5, a plot ratio of 2.5. For the purpose of this valuation it is therefore assumed that the subject property has been constructed in accordance with the provisions of local planning law.

The hotel has the benefit of all trading licences and operational certificates required for its operation.

5.1 Contamination

We have been provided with an excerpt of the contaminated site register from the city of Frankfurt, dated 12 February 2015. According to this document the subject hotel property is not entered in the register as being contaminated or suspected of being contaminated.

The subject site was formerly used as a car workshop (1949-1959), for carpet manufacturing (1965-1971) and for automotive wholesale trading (1967-1968). Environmental issues as a result of these former uses are unlikely as any contamination would have been remediated in the course of the new building construction, especially via excavation for the underground parking garage.

We have not been provided with an extract of the contaminated site register for the additional commercial unit. As this unit is part of a new development and it has been assumed that any potential contamination has been remediated during the construction works.

Our valuation has therefore been prepared on the basis that the property does not suffer from contamination.

5.2 Other Statutory Matters

We have assumed that the subject property holds a valid fire certificate, complies with environmental health legislation and holds all other necessary licences for operational purposes.

Our valuation assumes there are no outstanding issues with regards to any such consents and licences.

6 Taxation

6.1 Value Added Tax

The building is registered for input tax purposes.

7 Tenure

We understand that the subject property is held under freehold. We are informed that the ownership of the is held by an SPV, Project Wilhem-Leuschner-Str. Frankfurt Grundstücks GmbH.

7.1 Land Registry Extract (Grundbuch)[1]

For the purpose of this revaluation we have been provided with a copy of the land registry extract. According to the documentation available to us at the date of valuation the following land parcels comprising the hotel property are entered in the Land Registry:

1. Magistrates Court (Amtsgericht) Frankfurt am Main, Land Registry Frankfurt district 9, Folio 1668, dated 09 March 2017.

Ref.	Cadastral number	Land Parcel	Description	Area (sq m)
3	82	15/11	Building and open space Wilhelm-Leuschner-Str. 34	623 sq m
3	83	1/6	Building and open space Gutleutstraße 49, Wilhelm-Leuschner-Straße 32, 34	2,138 sq m
6	82	15/13	Building and open space Wilhelm-Leuschner-Str. 34	301 sq m
Total				**3,062 sq m**

According to the entry in section one of the land registry extract the equivalent freehold owner of the subject property is Project Wilhelm-Leuschner Straße Frankfurt Grundstücks GmbH, Berlin.

[1] The information regarding the land registry extract is not intended to be a complete reproduction of the original document. Only information of direct relevance to the description of the legal status of the subject has been selected and translated.

The following restrictions and rights are entered in section two of the land registry extract:

(1) Limited personal easement (utility pipeline right for the underground district heating pipeline including right to access, prohibition of building construction and planting/Versorgungs-leitungsrecht für unterirdische Fernheizleitung einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) in favour of the city of Frankfurt relating to land parcels 1/6 and 15/11; entry dated 21. December 1995.

(15) Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcels 1/6 and 15/11; entry dated 1. February 2013.

(16) Limited personal easement (utility pipeline right for the underground district heating pipeline including right to access, prohibition of building construction and planting/ Versorgungs-leitungsrecht für unterirdische Fernheizleitung einschließlich Betretungsrecht, Überbbauungs- und Bepflanzungsverbot) in favour of the city of Frankfurt relating to land parcel 15/13; entry dated 21. December 1995.

(28) Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcel 15/13; entry dated 1. February 2013.

(30) Notice of conveyance (Eigentumsübertragungsvormerkung) in favour of CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, Köln relating to the property cadastral section 82, land parcel 15/12; entry dated 28 June 2016.

(31) Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 83, land parcels 25/17, 24/16, 2918, 22/14, 10/1 and cadastral section 81, land parcels 2 and 3 (land registry Frankfurt district 9, folio 805) relating to land parcels 1/6 and 15/11 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 1. February 2013.

(32) Easement (right of pedestrian and vehicular access, right of way/Geh-, Fahr- und Wegerecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(33) Easement (right to use parking spaces/Parkplatzbenutzungsrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(34) Easement (commitment to comply with prohibition declaration/Unterlassungsverpflichtung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(35) Easement (right to access the site for maintenance work and right to erect scaffolding/Ham-merschlag- und Leiterrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(36) Easement (operating and maintenance obligation/Betriebs- und Unterhaltspflicht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(37) Easement (utility and disposal obligation/Ver- und Entsorgungspflicht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(38) Easement (restricted use and building restriction/Nutzungs- und Baubeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(39) Easement (building restriction/Baubeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(40) Easement (commitment to comply with prohibition declaration/Unterlassungsverpflichtung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 15/11 and 15/12 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(41) Easement (pipeline right/Leitungsrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(42) Easement (waiver of right of superstructure/Verzicht auf Überbaurecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(43) Land charge/Reallast (obligation of cost-bearing/Kostentragungspflicht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 6. March 2017.

(44) Land charge/Reallast (obligation to pay 87.22% of the total revenues earned by the operation, leasing or marketing of the underground parking garage/Pflicht zur Zahlung von 87,22% aller Einnahmen, die durch den Betrieb, die Vermietung/Verpachtung oder die Vermarktung der Tiefgarage erzielt werden) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 (land registry Frankfurt district 9, folio 1527) relating to land parcels 1/6, 15/11 and 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 1. February 2013.

There are entries in section three of the land registry extract concerning mortgages and land charge equivalents. In accordance with the definition of Market Value in the International Valuation Standards the subject property has been appraised without regard to such

encumbrances. It is assumed that any outstanding charges will be cleared by the property owner at sale.

In accordance with the land registry extract provided to us for the additional commercial unit the following land parcels are entered in the Land Registry:

2. Magistrates Court (Amtsgericht) Frankfurt am Main, Land Registry Frankfurt district 9, Folio 2016, partial ownership, dated 26 December 2020.

Ref.	Cadastral number	Land Parcel	Description	Area (sq m)
282.78 / 10,000 ownership share on the following site				
1	82	15/126	Building and open space Gutleutstraße 53, 55, 57, Wilhelm-Leuschner-Straße 36, 38, 40	226 sq m
1	82	15/17	Building and open space Gutleutstraße 53, 55, 57, Wilhelm-Leuschner-Straße 36, 38, 40	3,413 sq m
Total				**3,639 sq m**

The above-stated share of the subject site results in a partial ownership area allocation of 102.90 sq m and is connected with the commercial unit designated no. G004 in the partial ownership partition plan together with the associated storage unit. There is an additional special right of use for a part of the façade on ground floor. Every partial-ownership unit is subject to an individual land register entry and the partial-ownership share of this additional commercial unit is limited by the remaining partial ownership units together with related special rights of use.

According to the entry in section one of the land registry extract the equivalent freehold owner of the subject property is Project Wilhelm-Leuschner Straße Frankfurt Grundstücks GmbH, Berlin.

The following dominant tenement rights are entered in section one:

(2) Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) relating to the property cadastral section 82 and 83, land parcels 15/11, 15/13, 1/6, 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1908); entry dated 30 May 2017.

(3) *Easement (right of way/Wege- und Vertiefungsrecht) relating to the property cadastral section 82 and 83, land parcels 15/11, 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910); entry dated 30 May 2017.*

(4) Easement (waiver of visible delimitation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzungen) relating to the property cadastral section 82 and 83, land parcels 1/6, 15/11, 15/13, 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910); entry dated 30 May 2017.

(5) *Easement (right of way, passage/Wegerecht Durchgang) relating to the property cadastral section 82, land parcels 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910); entry dated 18 October 2017.*

The following restrictions and rights are entered in section two of the land registry extract:

(1) *Limited personal easement (utility pipeline right for the underground district heating pipeline including right to access, prohibition of building construction and planting/ Versorgungsleitungsrecht für unterirdische Fernheizleitung einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) in favour of the city of Frankfurt, municipal utility of Frankfurt relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 21. December 1995.*

(2) *Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 1. February 2013.*

(3) *Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcels 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcels 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1908) relating to land parcels 15/12 and 15/17 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*

(4) *Easement (right of way/Wegerecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1908), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*

(5) *Easement (right to use piazza/Piazzanutzungsrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*

(6) *Easement (waiver of visible delimitation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzungen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/14 and 15/12 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*

(7) *Easement (waiver of visible delimitation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzungen) in favour of the respective owner of the property cadastral section property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*

(8) *Limited personal easement (right of way for the community / Wegerecht Allgemeinheit) in favour of the city of Frankfurt, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 18 October 2017.*

(9) *Priority notice in accordance with § 883 German Civil Code (BGB): Limited personal easement (right of way for the general public / Wegerecht Allgemeinheit) in favour of the city of Frankfurt, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 18 October 2017.*

(10) *Easement (right of use for underground parking/ Nutzungsrecht Tiefgaragenstellplätze) in favour of the respective owner of the property cadastral section property cadastral section 82, land parcel 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 18 October 2017.*

(11) Limited personal easement (heat supply lines, transmission station, steam conditioning station /Wärmeversorgungsleitungen, Übergabestation, Dampfumformstation) in favour of Mainova Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 24 September 2018.

(12) Easement (surface water channel right/Oberflächenwasserableitungsrecht) the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 28 May 2019.

There are entries in section three of the land registry extract concerning mortgages and land charge equivalents. In accordance with the definition of Market Value in the International Valuation Standards the subject property has been appraised without regard to such encumbrances. It is assumed that any outstanding charges will be cleared by the property owner at sale.

7.2 Building Restrictions Register (Baulastenverzeichnis)

According to information provided by the city of Frankfurt, dated 04.03.2015 there are no building restrictions relating to the subject hotel.

We have not been provided with information regarding to the additional commercial unit. For the purpose of this valuation it was assumed that there are no entries in the building restrictions register, that could have an impact on Market Value.

7.3 Treatment of Legal Issues in the Appraisal

Relating to the hotel property there is an additional land parcel included in the copy of the land registry extract dated 09 March 2017: land parcel 15/12 totalling 226 sq m. This subject site is encumbered with a notice of conveyance (Eigentumsübertragungsvormerkung) in favour of CORPUS SIREO Projektentwicklung Beteiligungs GmbH, Köln; entry dated 28 June 2016. We have been informed by the client, that the ownership has actually been transferred (entry 30). Therefore, land parcel 15/12 is not subject to the valuation of the hotel property. Land parcel 15/12 is now part of the additional commercial unit, which is held under partial ownership.

Various entries in land registry extract no. 1 (no. 33-40, 42-43) are solely relating to the underground parking garage, which is not subject to valuation. Therefore, there is no influence on Market Value for the subject property.

We have assumed that the entries no. 1, 16, 31, 32 and 41 in land registry extract no. 1 as well as the entries no. 1-12 in land registry extract no. 2 do not affect the utility of the site. We have assumed that the rights and encumbrances are considered to be reflected by the current configuration of the subject property. As such the existence of these entries is not expected to have an impact on the income producing capacity of the property in such a way that a significant adjustment in Market Value would likely result.

We do not consider the entries no. 1, 16, 31, 32 and 41 in land registry extract no. 1 as well as the entries no. 1-12 in land registry extract no. 2 to have an impact on Market Value as these are typical for properties of this nature and do not usually affect the income producing potential.

With regard to the entries no. 15 and 28 in land registry extract no. 1 there is an agreement within the purchase agreement of the subject property, whereby the purchaser agrees, for the duration of time in which a hotel with Intercontinental Hotel Group is being operated on the adjacent property, that he will not construct, operate or otherwise manage the subject property or parts thereof as 5 star hotel, chalet, lodge, serviced apartments or other accommodation facility, or as 4 star hotel under a pre-agreed list of brands. This limitation of use includes many well-known brands. But there is a sufficient number of potential remaining operators, both national brands as well as smaller international brands that are not affected by this limitation of use. We have therefore assumed that the limitation in use does not affect the income producing potential in such a way that a significant adjustment in Market Value would likely result and we have regarded them as having a neutral effect.

8 Operating Structure

The hotel is owned by Project Wilhelm-Leuschner Straße Frankfurt Grundstücks GmbH, subject to a lease with Scandic Hotels Deutschland GmbH. As a result of the COVID-19 crisis in conjunction with lockdowns and significant sales losses the contracting parties have agreed on some changes in 3rd amendment to the lease, which has been provided as a draft version.

The freeholders, Project Wilhelm-Leuschner Straße Frankfurt Grundstücks GmbH have granted a lease to Scandic Hotels Deutschland GmbH for a term of 20 years commencing 1 February 2018. In accordance with the 3rd draft amendment to the lease, the fixed lease term is 22 years as of 31 January 2021. Expiry is January 2043. There is one option to prolong the lease by another 5 years for Scandic. The property's owner is entitled to a special right of termination of the lease after 31 December 2030 at 12 months' prior notice without being obliged to make any payments, in particular compensation, damages etc. The rent consists of a fixed annual rent component (Fixed Rent) plus a turnover related rent component (Turnover Related Rent), both together termed the Rent. In accordance with the 3rd draft amendment to the lease, there have been changes to the Fixed Rent and the Variable Rent.

Initial agreement

Until completion of phase 1 and at least during the first 6 months from commencement of the lease no Fixed Rent is agreed; the lessee is obliged to pay a revenue rent of 27% of the revenue.

As of the 7th month after commencement of the lease (01 August 2018) or completion of phase 1 (whichever occurs later) the Fixed Rent agreed is € 1,095 per room and month, i.e. € 3,850,000 p.a. based on 293 available guest rooms.

As of the forty-third month (01 August 2021) after commencement of the lease the Fixed Rent agreed is € 1,379.41 per room and month, i.e. € 4,850,000 p.a. based on 293 available guest rooms.

Also, from the forty-third month following the commencement date of the lease (01 August 2021), an annual adjustment of 80% of the annual changes in the consumer price index for Germany (CPI) in comparison to the previous year of the Fixed Rent and revenue threshold is agreed.

In addition to the Fixed Rent, a revenue rent in an amount equal to 21% of the revenues above a revenue threshold of € 19,000,000 is agreed. The obligation to pay revenue rent becomes valid after completion of phase 1 but as of the 7th month following completion at the earliest. Revenue means the Total Rooms Revenue and Total Food and Beverage Revenue as defined in USALI.

Changes in line with 3rd draft amendment to the lease

Fixed Rent

As the lessor will not complete the additional office space (Phase 2) the Fixed Rent will be reduced permanently by € 60,000 p.a. Additionally and as a result of the COVID-19 crisis the Fixed Rent for 2021 has been reduced by 33% from 01 January 2021 to 31 July 2021 (€ 1,540k in total) and from 01 August 2021 to 30 September 2021 (€ 535k in total). Between 01 October 2021 and 31 December 2021, the agreed Fixed Rent will be adjusted on a monthly basis: 33% discount if the occupancy is below 45%, 20% discount if the occupancy is greater than 45%, no discount shall apply if the occupancy is at least 50%.

Scandic is to pay the third instalment of the Key Money in the amount of € 300,000 until 29 January 2021 and the remaining € 300,000 until 30 December 2021. We have been informed by the client, that Scandic has already paid the January instalment as at the date of valuation. Therefore, the remaining Key Money of € 300,000 has been reflected in the valuation.

Variable Rent

In line with the 3rd draft amendment to the lease the Variable Rent has also been adjusted. The turnover rent has decreased to 20% of the turnover above a threshold of € 18,000,000 (from 01 January 2021).

Further conditions

The Scandic hotel is obliged to apply for all appropriate forms of state aid made available for companies in the calendar years 2020 and 2021 to provide relief for the damages sustained from the impact of the COVID-19 pandemic. The property owner shall receive 85% of such state aid received by the Scandic for the hotel. Further, the tenant undertakes to allocate at least 25% of all state aid received by the company group to which the Scandic hotel belongs, to the hotel. In total the owner hence shall receive at least 21.25% of all state aid received by the company group

to which the Scandic hotel belongs. We have not reflected any additional income from state aid, as the ultimate level of such state aid is currently not assessable.

Furthermore, there is a Hotel Equipment Lease between GCH Frankfurt Betriebs GmbH (lessor) and Scandic Hotels Deutschland GmbH (lessee), providing an additional income of € 150,000 p.a. which has been reflected in the valuation. It is assumed that, the company owning the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel. The hotel equipment lease has been adjusted similarly to the hotel lease. In accordance with the 2nd draft amendment to the lease. The Fixed Rent for 2021 has been reduced by 33% from 01 January 2021 to 31 July 2021 (€ 58,63k in total) and from 01 August 2021 to 30 September 2021 (€ 16,75k in total). Between 01 October 2021 and 31 December 2021, the agreed Fixed Rent will be adjusted on a monthly basis: 33% discount if the occupancy is below 45%, 20% discount if the occupancy is greater than 45%, no discount shall apply if the occupancy is at least 50%.

Further income from the additional commercial unit (gym)

As the parties have conceded, that the lessor will not complete the additional office space (Phase 2) for the hotel, the areas intended for this purpose have been let to PTC Private Training Club GmbH to operate a gym (Classy Fitness). The lease is for a fixed term of 10 years from handover date and is automatically extended by 2 years in each instance, if not terminated at 6 months' notice. The handover to the tenant is scheduled for 18 February 2021. The gross rental income is € 90,758.40 p.a. in total, € 22.00 per sq m per month for the gym area on ground floor and € 7.00 per sq m per month for the storage unit. The lessor grants a three-month rent-free period from lease commencement. In addition, the lease is subject to rental adjustments in accordance with the consumer price index (CPI). The monthly rent will be adjusted accordingly with the annual change of the CPI compared to the level from the second lease year, respective to the previous adjusted level of rent.

We have considered lease commencement as at 01 March 2021 and reflected 3 months rent abatements and operating costs of € 10.00/sq m p.a. for repairs and maintenance, 1% of the gross revenue for management and non-recoverable running expenses respectively, resulting in an additional net rental income of € 47,614 in year one. Furthermore, we have been informed that there is some € 4,000 of outstanding costs for tenant improvement measures which have also been reflected in our valuation.

8.1 The Hotel Operator

The hotel trades as Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer, part of the Scandic Hotels Group.

9 Market Trends and General Comments

9.1 Germany – Economic Facts

The macroeconomic climate in which a hotel operates is an important consideration in forecasting hotel demand and income potential. Economic and demographic trends that reflect the amount of visitation, from both the immediate surroundings and the geographic source markets, provide a basis from which the demand for hotel accommodation can be projected.

The purpose of the market area analysis is to review available economic and demographic data to determine whether the defined market area will undergo economic growth, stability or decline. In addition to a prediction of the direction of the economy, the rate of change must be quantified.

The following outlines the key characteristics of Germany:

Country:	Germany	
Government Type:	Federal parliamentary republic	
Capital:	Berlin	
Population:	80.2 million (2020 est.)	
Currency:	Euro	
Climate:	Temperate and marine; cool, cloudy, wet winters and summers; occasional warm mountain (foehn) wind	
Terrain:	Lowlands in north, uplands in centre, Bavarian Alps in south.	
Natural Resources:	Coal, lignite, natural gas, iron ore, copper, nickel, uranium, potash, salt, construction materials, timber, arable land.	
Age Structure:	0 – 14 years	12.89%
	15 – 24 years	9.81%
	25 – 54 years	38.58%
	55 – 64 years	15.74%
	65 years and over	22.99%
Ethnic Group:	German (87.2%), Turkish (1.8%), Polish (1.0%), Syrian (1.0%), Other (9.0%)	
Religion:	Christian (protestant 25.5%, roman catholic 27.7%), Muslim (5.1%), unaffiliated or other (41.7%)	

Source: CIA World Factbook 2021

9.2 Political Background



Germany, Officially the Federal Republic of Germany, is a federal parliamentary republic which consists of 16 federal states (Bundesländer) and is the most populous member state in the EU. Germany is the major economic and political power of the European continent and a historic leader in many cultural, theoretical and technical fields.

Germany has the world's fifth-largest economy by nominal GDP and the sixth-largest economy by purchasing power of parity. As a global leader in several industrial and technological sectors, it is the forth-largest importer and exporter of goods worldwide. It is a developed country with a very high standard of living, featuring comprehensive social security.

The official currency is Euro (EUR) and time zone is CET.

German is the official and predominant spoken language in Germany.

With its central position in Europe, Germany is a transport hub with a very well-developed infrastructure.

9.3 Economic Overview

Low budget deficits, a sound debt to GDP ratio and strong credit ratings have distinguished Germany in recent years. Perceived as an anchor of stability within the euro-zone, low unemployment levels and a strong export-driven manufacturing sector have maintained positive GDP growth every year since the recovery began in 2010. Added to this, while German economic growth was for a long period predominantly export-based, growth had become more consumer-driven.

The economic outlook of the southern euro-area countries continued their slow improvement in 2019, however there were concerns regarding the political and economic solidarity of the EU raised by member states' renewed focus on more parochial national policies and the continuing uncertainties surrounding "Brexit". These factors, added to continuing wider geopolitical tensions led to German GDP growth forecasts which, while only marginally positive, were still subject to the caveat that none of these risks leads to further disruption. Some of these background uncertainties have since been somewhat alleviated. Brexit has finally happened, although there is likely to be some ongoing readjustment as further details and agreements are finessed. In addition the election of the new government in the USA is expected to lead to further stabilisation of international relations.

This modest growth trajectory was abruptly interrupted in early 2020 by the effects of the Global COVID-19 pandemic, with major uncertainty to what degree and for how long economic disruption would continue. The nature and speed of the subsequent recovery initially impossible to predict, with opinions ranging from a swift return to normal, to a very protracted and difficult recovery as global supply chains suffered continued problems. While economies are now adapting, the pandemic continues to exert a strong drag on economic activity.

In measures to impose social distancing to counter the spread of COVID-19, all “public life” in Germany was stopped by March 18th, with the closure of schools, universities, theatres etc and a ban on public gatherings. All shops and restaurants with the exception of those providing everyday necessities closed. Most offices emptied as people worked from home and, while some manufacturing and construction continued, supply chains were disrupted and output slowed significantly, with some major manufacturers suspending operations.

Galeria Karstadt Kaufhof and Esprit, two well-known retailers, have requested insolvency protection in order to secure their businesses and Lufthansa have put two-thirds of all employees on furlough and shut down their German Wings operations completely.

Uncertainty combined with the effects of the measures imposed to cut the number of infections created a deep recession in the German economy in H1, with a fall in GDP of 11.5%. As virus containment measures were eased and with social distancing easier in warmer weather, cases fell and the economy bounced back by some 8% in Q3. New measures to curtail a second wave of infections were imposed in late October and, while these are less onerous than the measures imposed in Q2, the rebound has faltered, with a second, milder, dip in GDP growth expected followed by a sustained recovery as vaccines are rolled out and confidence recovers.

Expectations of the sustained rebound are reflected in the positive 2021 GDP growth forecast of 4.0% rising to 4.4% in 2022.

The situation is impacting the real estate markets. High street assets have lost much of their attractiveness for investors and this is coupled with bank financing being harder to obtain for this asset class. The number of new requests for office space has fallen significantly in recent months, particularly by smaller companies, and searches for larger spaces have in many instances been postponed. Take-up figures reflect this. However, investor interest in core office properties, particularly in the major markets remains at a high level.

The ZEW indicator of German economic sentiment has fluctuated in parallel with developments in the pandemic, falling to a record low of -49.5 in March 2020 recovering to +77.4 by September, sliding again to +30.0 in November and firming once again to its current + 61.8.

Sentiment among German companies, as reflected by the ifo business sentiment index, also deteriorated extraordinarily strongly in response to the onset of the pandemic, falling from 95.8 at the end of 2019 to 74.3 points in April 2020 (neutral = 100). It subsequently recovered to 93.3 by

September but has since softened slightly to 90.1. The sectors diverged strongly with sentiment modestly positive and stable in manufacturing, slightly negative and falling moderately in construction and services and falling precipitously from neutral to very negative in retail.

The primary economic data for the past two years, and forecasts for 2021 to 2023 are as follows:

Germany – Economic Overview

Economic Indicators*	2018	2019	2020	2021F	2022F	2023F
GDP growth	1.3	0.6	-5.5	4.0	4.4	1.6
Unemployment rate (%)	5.2	5.0	6.0	6.0	5.4	5.2
Inflation	1.7	1.5	0.5	1.7	1.5	1.9
Consumer spending	1.5	1.6	-6.7	3.1	7.6	2.3
Investment	3.6	2.6	-3.5	4.2	2.9	1.4
Industrial production	1.0	-4.3	-10.3	8.1	3.8	1.7
US$/EUR*	1.18	1.12	1.14	1.20	1.21	1.22
Interest rates short term (%)	-0.32	-0.36	-0.42	-0.47	-0.42	-0.42
Interest rates long term (%)	0.46	-0.21	-0.47	-0.49	-0.28	0.10

Source: Oxford Economics, Dec 2020, annual percentage change, except where otherwise indicated,
**average nominal exchange rate in dollars per euro over year. P = preliminary, F = forecast*

In Germany, the robust employment market and job protection measures such as “Kurzarbeit” whereby the government covers employees’ wages for short-time working furloughed hours is minimising the effects of the crisis on employment. Companies are able to reduce their cost base and are thus assisted in avoiding liquidity problems. The duration of the crisis and the measures required to tackle it, will however be decisive.

The GfK consumer sentiment survey ended 2019 at + 9.7, with its long-term slightly declining trend continuing (December 2018: 10.2). In April 2020 it fell to + 2.3, and further, to -23.4 in May a historic low. It subsequently recovered to almost reach 0 (neutral) in August, since then it slipped to -6.8 at the end of the year, with a further fall to -7.5 expected in January 2021. However, traditionally, Germany has had high levels of private saving and this, at least relatively speaking, remains the case. Even prior to the last financial crisis there were neither debt nor mortgage bubbles to burst. German consumers are thus still comparatively unburdened by debts and are more likely to have a financial buffer to the effects of the crisis.

The German government announced a huge fiscal response to the coronavirus outbreak with the aim of protecting the economy with a shield that is sufficient to withstand even some of the more adverse scenarios. At well over €1tn, or over 30% of GDP, the package is now one of the largest worldwide, and is the largest in the country’s history.

Measures to protect firms’ liquidity include guarantees on loans by the KfW state development bank to smaller firms, of up to €822bn, which can be increased further to €1.1tn. It has also added

€400bn of guarantees for larger firms. This could cover two-thirds of non-financial firms' existing loans.

The scope of measures undertaken has also broadened. A new rescue fund is able to inject equity of up to €100bn to ensure the solvency of key firms. Also, the supplementary budget, which could widen the fiscal deficit to a new record of 4%-5% of GDP, includes €50bn for direct transfers to sole traders and very small firms with up to ten employees. This adds to the existing furlough income support via "Kurzarbeit".

By January 2021 almost 115,000 companies had already requested a loan under the KfW Special Programme which provides extra liquidity aid for companies of all sizes, as well as self-employed and freelance professionals, including an 80% to 90% risk guarantee by the German state whereby the remaining risk has to be taken on by the firms' banks. The so-called German "Mittelstand" (the family-run and medium-sized companies which form the cornerstone of the German economy) are now supported by "KfW-Schnellkredit 2020" implemented to ensure even swifter support for small and medium-sized companies, with 100% state risk guarantee.

Generally, the various forecast and survey results quoted indicate the gravity of the current situation and the uncertainty regarding the impact of the crisis and the recovery trajectory. While it appears certain that this crisis will be on a similar or larger scale to the previous financial crisis of 2007/2008, there is one major difference; there is not yet any credit crunch or shortage of capital.

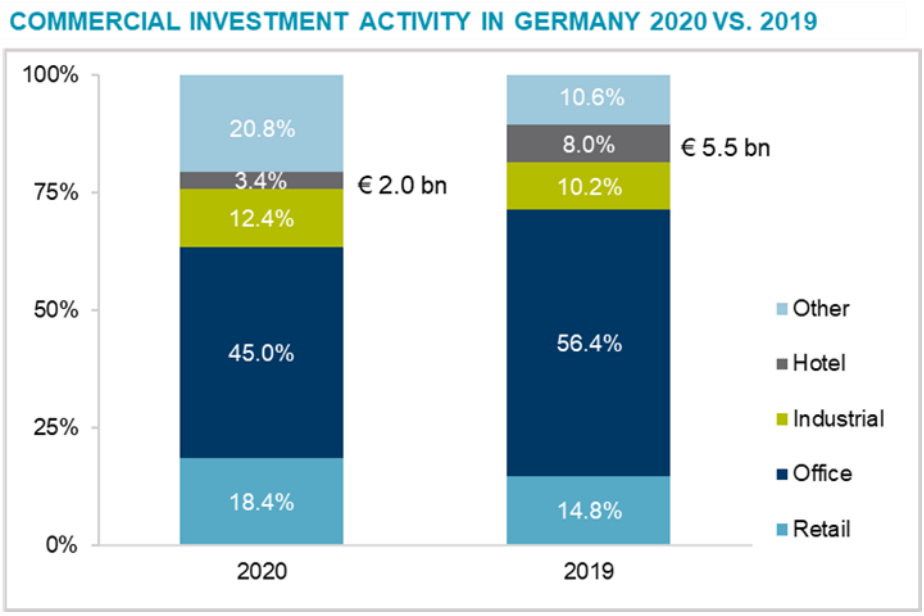
9.4 Germany – Hotel Operating Market

2020 was a challenging year for the hospitality sector. As reported by the Federal Statistical Office, in Germany the number of overnight stays decreased by 39.0% compared with the preceding year to 302.3 million in 2020. Overnight stays by international travellers decreased by approximately 64.4% to 32.0 million while those by domestic travellers decreased by approximately 33.4% to 270.3 million.

These figures underline the impact of the COVID-19 crisis with its repeated accommodation bans or restrictions. For example, the accommodation of private guests was only possible at all until mid-March and from mid-May to October 2020. In the summer months, which are so important for the hospitality sector, regional accommodation bans for travellers from high-risk areas within Germany also affected tourism. The enormous decline in overnight stays by foreign guests also reflects the restrictions on global travel, such as the general ban on non-EU citizens entering the country from mid-March to the end of June 2020.

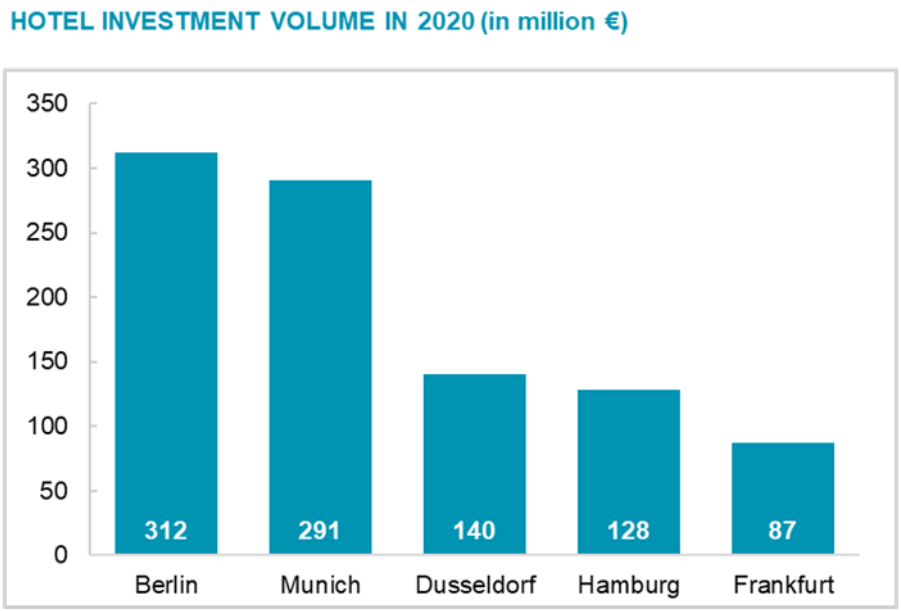
9.5 German Hotel Investment Market

In 2020, hotel investment volume amounted to a total of approximately € 2.0 billion, which equals approximately 3.4% of the total commercial investment volume, a significant decrease in comparison to the previous year.



Source: C&W (U.K.) LLP – German Branch, 2021

The city with the highest hotel investment volume in 2020 was Berlin, with € 312.0 million, followed by Munich with € 291.0 million, Dusseldorf with € 140.0 million, Hamburg with € 128.0 million and Frankfurt with € 87.0 million.



Source: C&W (U.K.) LLP - German Branch, 2021

None of the transactions which took place in 2020 approached the magnitude of those in previous years. Some of the largest individual transactions included the disposal of niu Yen Hamburg (347 rooms) via a forward deal for approximately € 53 million by GBI to Universal-Investment, BVK, the sale of Golden Tulip Parkhotel in Neu-Ulm (135 rooms) for approximately € 14 million by Headstream Capital, Anter-Group to an undisclosed buyer as well as two single-property acquisitions by Dr Lohbeck Privathotels of Romantik Hotel Schloss Rheinfels in Sankt Goar (63 rooms) for € 6.6 million and the Schlosshotel Klink in Klink (105 rooms) for € 7.75 million.

In the portfolio segment one of the largest transactions was the acquisition of a portfolio of 11 B&B Hotels for € 115 million by Patrizia from Covivio Hotels and the acquisition of TLG by Aroundtown which includes 7 hotels among 357 properties for approximately € 200 million.

Other notable transactions in 2020 were the disposal of the HR Group DE Hotel Portfolio 2019 including 2 hotels for approximately € 33.1 million to IMMAC Group; the sale of the Perlach Plaza Hotel in Munich, part of a portfolio of 4 properties, to KGAL Group for approximately € 33.8 million by BHB Bautrager/Concrete Capital, as well as the Ruby Luna Hotel in Dusseldorf acquired by Union Investment from Hines for approximately € 75.2 million.

9.6 Yields

The majority of hotel transactions in Germany involve leased hotels or unencumbered properties (those without any agreement in place or with an agreement about to expire). Due to the perception of higher security of income provided by leases and the nature of the German hotel market where it is possible to acquire hotels with fixed leases and strong covenants in place, investors can be more aggressive with their yield requirements than if they were to invest in managed hotels. Furthermore, Germany remains of interest for core investors and its market is one of the most liquid in Europe.

On the basis of past transactions before COVID-19 and our discussions with investors observing the market, we understand that yields for quality hotels operated under a lease agreement range from 3.75% to 5.5% depending on the quality of the location, the covenant of the tenant, sustainability of the rent and quality of the property. In exceptional cases, investors have accepted even lower yields for trophy assets and increasingly for hotels in prime destinations in general. Prime yields for hotels in Germany have seen some considerable yield pressure in the last years before COVID-19, net initial yields being below 3.75% in some cases. Hotels operated as trading entities display a much wider range from around 4.0% to 7.5%, depending on the location, quality, tenure etc.

Overall, 2020 market activity slowed considerably. Current negotiations on the transaction market show that discounts of around 10-15% or risk premiums of 50-100 bps are being made on the pre-COVID yield level compared to the sales prices achievable for comparable hotels at the beginning of 2020 in order to reflect the uncertainties. The hospitality sector has been affected by

travel restrictions - especially for international trips - and the cancellation of major events, trade fairs and congresses. Therefore, it is difficult to estimate the period until normalisation of business. This uncertainty is accordingly priced into the negotiations. There can be exceptions if properties have an above-average rental coverage and are therefore considered to be less risky. Thus, budget hotels with high lease coverage are sometimes achieving prices that are almost at pre-COVID level.

9.7 Hotel Market Outlook

The outlook for Germany's tourism and hospitality sector is generally positive. However, the effects of the COVID-19 cannot yet be assessed:

The outbreak of the COVID-19, declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.

As it is not currently known how long these restrictions will be effective, and what the impacts on global economy will be, future tourism demand and supply are currently uncertain. The recovery period for the hotel industry may well be short – as observed after 09/11, SARS or the financial crisis, but this cannot yet be assessed.

9.8 Frankfurt – Hotel Market (Not updated yet)

Frankfurt is one of the world's most important financial centres and the largest financial centre in the Eurozone as well as the seat of the European Central Bank. Due to its great importance as a financial centre and a relevant fair city the strong demand in hotel sector in Frankfurt is mostly attributable to business travellers. However, Frankfurt increasingly profits from city tourism as well. The demand distribution between domestic and foreign tourists is balanced.

Due to the above-mentioned factors Frankfurt is considered a prime hotel location.

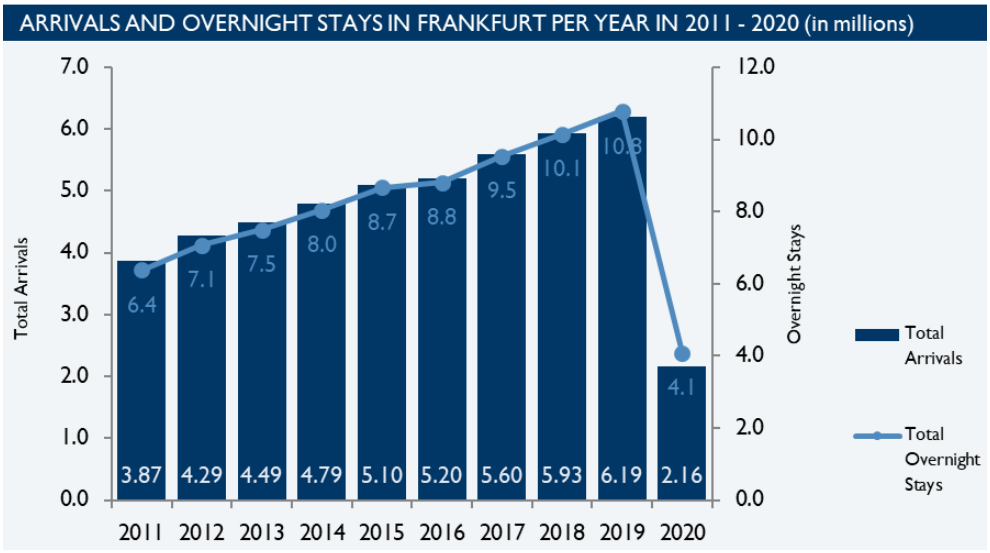
DEMAND

Frankfurt is one of the most important hotel locations in Germany. Measured by overnight stays the financial centre ranks in 2019 on the fourth place behind Berlin, Munich and Hamburg.

Hotel demand in Frankfurt has increased steadily in the past years. Since 2010, a significant upturn has been discernible. In 2019 overnight stays amounted to some 10.79 million and compared to 2018, increased by 6.3%. In 2020 there was a significant decrease as a result of COVID-19.

The number of arrivals shows a similar trend, although less dynamic. The number of arrivals in 2019 amounted to 6.19 million (+4.4%), growing by 68% since 2010. The length of stay remained almost stable at 1.7 days (1.6 days in and 2011 and 1.9 in 2020). In 2020 the number of arrivals only reached 4.09 million (-62.1%), which is even 36.0% less than 10 years before.

Overnight stays increased by 7.8% in 2015, in 2016 there was only an increase of 1.5% recognized, but the positive development continued in 2017 reaching an increase of 8.4% and 6.3% in 2018 and 2019 in overnight stays. Due to travel restrictions and lockdowns in 2020 there is a significant decrease of 62.1% compared to the previous year.



Source: Statistical Office of Hesse, 2021

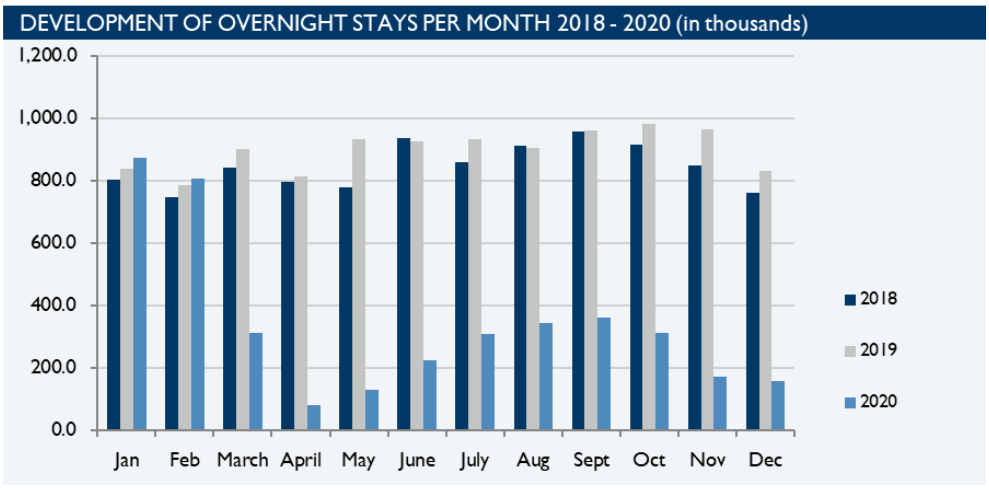
Regarding the origin of tourist demand, Frankfurt has a slightly stronger position in the consciousness of domestic visitors. Foreign tourists accounted for approx. 34.7% of all overnight stays in 2020, a decline of 9.3 percentage points compared to 2019. This proportion has been almost stable over the last few years. Over the last nine years, the proportion of overnight stays has moved in favour of domestic visitors by only 0.1%, showing that the increasing demand has originated from domestic and foreign guests. The 10-year comparison (2020 to 2011) shows a decrease of 9.4 percentage points in overnight stays from international guests and shows that international travelling was more effected by COVID-19.

NUMBER OF OVERNIGHT STAYS IN FRANKFURT PER YEAR IN 2011 - 2020 (in millions)								
Year	Total Overnight Stays	% Change	Total Foreign		Total Domestic		Foreign % Share	Domestic % Share
			Overnight Stays	% Change	Overnight Stays	% Change		
2011	6.38		2.81		3.57		44.1%	55.9%
2012	7.07	10.8%	3.21	14.2%	3.86	8.1%	45.4%	54.6%
2013	7.50	6.0%	3.35	4.3%	4.15	7.5%	44.7%	55.3%
2014	8.05	7.3%	3.63	8.4%	4.41	6.4%	45.2%	54.8%
2015	8.68	7.8%	3.89	7.1%	4.78	8.5%	44.9%	55.1%
2016	8.81	1.5%	4.00	2.9%	4.80	0.4%	45.5%	54.5%
2017	9.54	8.4%	4.19	4.6%	5.35	11.5%	43.9%	56.1%
2018	10.15	6.3%	4.53	8.0%	5.62	5.0%	44.6%	55.4%
2019	10.79	6.3%	4.74	4.8%	6.05	7.5%	44.0%	56.0%
2020	4.09	-62.1%	1.42	-70.1%	2.67	-55.8%	34.7%	65.3%

Source: Statistical Office of Hesse, 2021

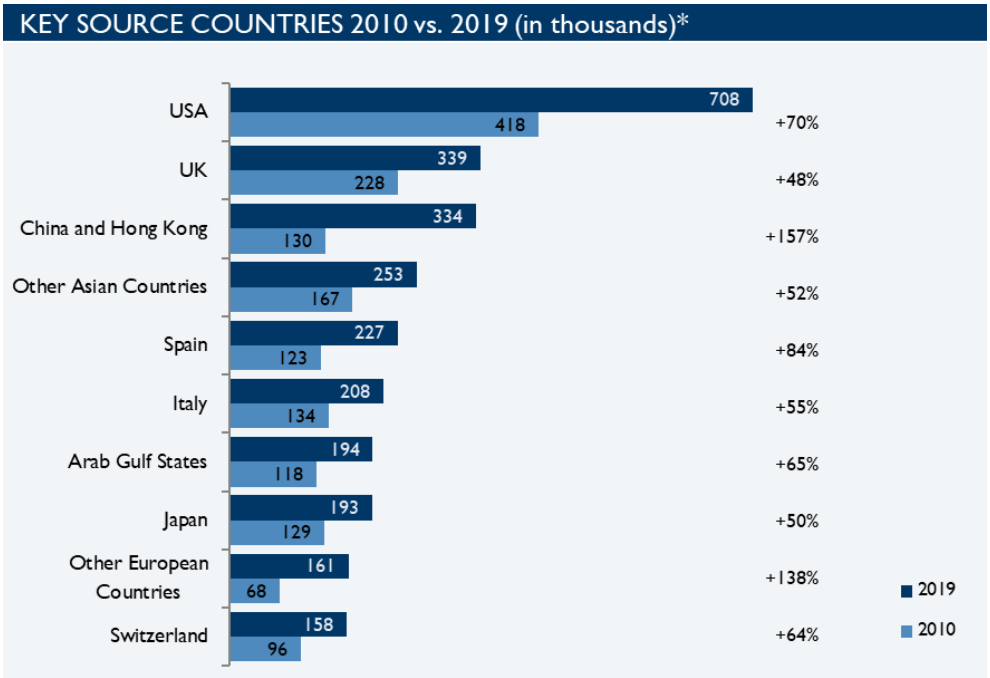
In 2019, monthly overnight stays constantly exceeded the previous year's figures except for June and August. The year 2020 began strongly for the hospitality sector in Frankfurt. In January and February 2020, the number of overnight stays exceeded 2019 numbers by 4.2% and 2.5% respectively. However, due to the Coronavirus (COVID-19), this promising start was not sustained. From March to December 2020, the overnight stays show an average decrease of 75% every month in comparison to the previous year.

The following chart illustrates the development of overnight stays per month in Frankfurt's hotel market over the last three years.



Source: Statistical Office of Hesse, 2021

In 2019 the United States of America constituted the main non-domestic source market for tourism in Frankfurt, followed by the United Kingdom, China and Hong Kong and other Asian Countries. Over the last ten years, there has been a strong increase in demand from visitors from China and Hong Kong (+157%) and other European countries (+138%).



based on number of total overnight stays | Source: Statistical Office of Hesse, 2020, data for the year 2020 is not yet available

With regard to nationality, visitors from Europe accounted for some 49% of all overnight stays by non-Germans in 2019. This picture has remained almost stable since 2010. With an increase of 1%, it highlights the important role of European guests.

SUPPLY

The supply of overnight accommodation establishments has increased by about 21% over the last nine years, with Frankfurt offering a choice of some 305 establishments in 2019. Over the same period the total number of beds has increased by approx. 54%. In 2020 there was a decrease of 16% to 156 establishments compared to the previous year noted resulting in a total number of beds of 45,743 (-21.5%). Despite a slight drop in 2016, occupancy figures have constantly improved until 2018. In 2019 there is a slight decrease again as a result of the numerous new openings during the year. Caused by COVID-19 there is a significant decrease in 2020 and bed occupancy is currently on a very low level of 24.3% across all types of accommodation types.[2]

[2] The German Statistical Office only records bed occupancy. For measuring performance, room occupancy – as recorded by STR Global and other benchmark suppliers – is of higher significance. Nevertheless, bed occupancy provides an indication of the general performance trends.

DEVELOPMENT OF SUPPLY & OCCUPANCY IN FRANKFURT			
Year	Establishments	Beds	Bed Occupancy [%]
2011	253	37,874	46.2%
2012	261	40,065	48.4%
2013	266	41,918	49.8%
2014	271	43,179	51.1%
2015	272	44,941	52.9%
2016	269	47,153	51.0%
2017	272	49,387	52.1%
2018	290	53,635	52.2%
2019	305	58,287	51.0%
2020	256	45,743	24.3%

** bed occupancy | Source: Statistical Office of Hesse, 2021*

STR PERFORMANCE FIGURES

KEY PERFORMANCE FIGURES FOR HOTELS IN FRANKFURT				
YEAR	Occupancy [%]	ADR [€]	RevPAR [€]	Change [%]
2012	67.1	117.3	78.8	
2013	68.3	121.5	83.0	5.4%
2014	68.5	118.7	81.3	-2.0%
2015	69.7	126.7	88.4	8.7%
2016	68.8	119.2	82.0	-7.3%
2017	69.5	122.9	85.4	4.2%
2018	69.4	119.8	83.2	-2.6%
2019	68.4	117.4	80.3	-3.4%
2020	22.2	101.4	22.5	-72.0%

Source: 2021 STR, Inc. / STR Global, Ltd. trading as "STR"

The ADR for 2020 is, at € 101.4, below the 2019 figure. The RevPAR decreased significantly to € 22.5 and is 72% lower than the previous year. According to STR-Global, room occupancy figures for hotels in Frankfurt are below the German average of 28.6%. The low level of occupancy can partly be compensated with the better-than-average ADR (€ 89.8 for Germany). STR data shows an overall decline in the operating performance in the Frankfurt hotel market, which is mainly a result of the COVID-19 pandemic.

The number of new developments in the hotel sector declined in comparison to the previous year but remains at a high level. In total, nearly 2,700 beds will be added to stock by the end of 2022, which is a decrease in developments of approx. 40% compared to 2019.

The following table provides an overview of new hotel openings and the current development pipeline in Frankfurt:

PLANNED HOTELS AND SERVICED APARTMENTS IN FRANKFURT					
HOTEL	LOCATION	STARS	ROOMS	OPENING DATE	STATUS
Gekko House Frankfurt	Gallus	n/a	128	Q1	2020
niu Air Frankfurt	Bockenheim	3	344	Q2	2020
The Flag West M.*	Westend	n/a	228	Q2	2020
niu Coin Frankfurt	Ostend	3	179	Q2	2020
Upartments Frankfurt JOYN Serviced Living*	Westend	n/a	100	Q1	2021
The Diaoyutai Mansion Frankfurt	Niederrad	5	213	Q1	2021
Ruby Louise Hotel Frankfurt	City Centre	3	215	Q1	2021
Melia Frankfurt One Forty West	Westend	4	425	Q1	2021
Double U Serviced Apartments*	Bockenheim	n/a	150	Q1	2021
The Inbetween*	Bahnhofsviertel	n/a	42	Q1	2021
Hotel b'mine	Airport	n/a	241	Q3	2021
Serviced Apartments*	Sachsenhausen	n/a	139	Q3	2021
Roomers Hotel	Westend	5	136	Q1	2022
nhow Hotel im Tower One Frankfurt	Westend	4	375	Q1	2022
NH Collection Hotel The Spin Tower	Gallus	4	428	Q3	2022
Staycity Aparthotel*	Airport	n/a	269	Q4	2022
Quartier Four Kimpton Hotel	City Centre	4	155	Q1	2024
Quartier Four Apartment-Hotel*	City Centre	n/a	180	Q1	2024
Serviced Apartments Mainwald*	Niederrad	n/a	321	Q4/Q1	2020 / 2021
Myhattan Serviced Apartments*	Gutleutviertel	n/a	200	Q4	2021
Ascott Serviced Apartments*	Bahnhofsviertel	n/a	100	Q4	2022
Apartmenthotel Cheval Maisons*	Niederrad	5	181	Q4 2020	Planned
Waterfront Boardinghouse am Molenkopf*	Gallus	n/a	385	Q4 2020	Planned
Frankfurt School of Finance / Student Living*	Gutleutviertel	n/a	200	Q4 2021	Planned

Source: Thomas Daily, own research, 2021

In addition, there are some 1,700 units within boarding houses or as serviced apartments in the pipeline for completion by 2022, for example The Flag West M. (228 apartments), Myhattan Serviced Apartments (200 apartments) and Upartments Frankfurt (100 apartments) which are all located/projected within the Bahnhofsviertel or city centre. Most new hotel openings in the coming years are planned in the city centre.

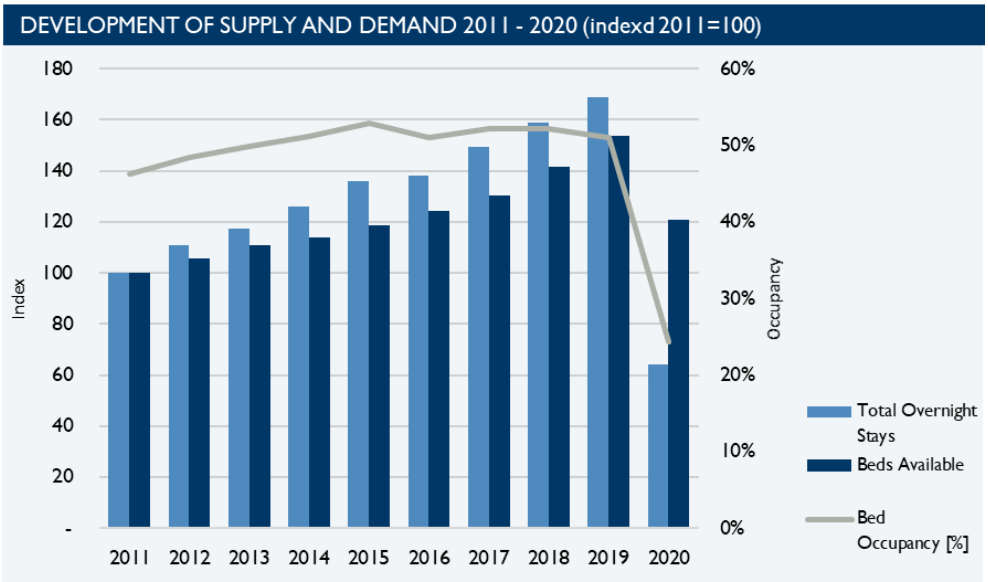
HOTEL INVESTMENT MARKET FRANKFURT

Frankfurt is an investment hot spot in Germany competing with Munich and Berlin for the no. 1 position. The following transactions have been noted since 2019:

LATEST HOTEL PROPERTY TRANSACTIONS IN FRANKFURT

				PRICE			
YEAR	PROPERTY	STARS	ROOMS	TOTAL (€ mn)	PER ROOM (€ k)	SELLER	BUYER
2020	Leonardo Hotel Frankfurt	3	350	n/a	n/a	Paulus Immobilien GmbH	UBM
2019	Lindley Lindenberg	4	100	21.2	212	Rothenberger real estate	Art Invest
2019	Hotel Roomers	5	116	n/a	n/a	RFR Holding	Demire
2019	Hilton Garden Inn Aiport*	3	583	255.8	n/a	Office First	AGC, Hana Financial Group
2019	Motel One Frankfurt Messe	3	401	n/a	n/a	DWS Group	Universal-Investment, GBI AG, BVK
2019	The Spin	4	428	n/a	n/a	Gross & Partner	Ärzteversorgung MV, NI
2019	Hotel Terminal 3	3	244	n/a	n/a	The Grounds RE Dev AG	n/a
2019	Terra (Four Frankfurt)**	n/a	150	100	n/a	Gross & Partner	Commerz Real
2019	Joyn Aparthotel	n/a	100	n/a	n/a	Corestate Capital	Across (EL7) Sarl

***** *Purchase price for the total asset The Squaire including office, retail, hotel /* ****** *Development, purchase price for the total asset FOUR Frankfurt including office, residential, hotel & serviced apartments and Retail/Gastro use*
Source: C & W (U.K.) LLP – German Branch, Thomas Daily and RCA, 2021



** Bed Occupancy | Source: C & W (U.K.) LLP – German Branch, 2021*

Comparable Transactions

The transaction prices of comparable hotels range between € 370.3 and € 438.8 per room with the number of rooms between 424 and 601. Taking into account the building and location related quality, we are of the opinion that a Market Value of € 386.0 per room is appropriate and fits with the comparable evidence.

ADDRESS	TRANSACTION DETAILS
Leonardo Royal Hotel München 	Sold in May 2018 € 157m € 370,283 per bedroom The hotel with 424 rooms was acquired by Invesco Real Estate as a sale-and-lease-back deal by the Fattal Hotels. The gross yield is quoted at 4.6%. As this transaction was in 2018, yields have since compressed further.
Hilton & Hilton Garden Inn Frankfurt Airport 	Sold in December 2019 € 255.8m (allocated) € 438,758 per bedroom The Hilton Frankfurt Airport (249 Rooms) and Hilton Garden Inn Frankfurt Airport (334 Rooms) were acquired by AGC Equity Partners, Hana Financial Group as part of a mixed-use property including 95,000 sq m office, 34,500 sq m hotel, 6,000 gastronomy and 7,500 sq m other area. The confirmed sales price for the whole asset amounts to €950m, the above stated price for the hotel part is allocated by REAL Capital Analytics. No information on yield is available. We would expect the Hilton & Hilton Garden Inn Frankfurt Airport to be sold at a higher price per room than the Scandic, which has a slightly less strong branding. Furthermore, the Hilton combo benefits from its direct access to the airport, a USP that only one other hotel (Sheraton Frankfurt Airport) can offer.

ADDRESS	TRANSACTION DETAILS
Hotel Hilton Munich Park 	Sold in November 2019 € 193,3m (allocated) € 399,451 per bedroom The 484-room hotel was sold to hausInvest, Hines as part of a 3-property portfolio (HVB Campus Portfolio 2019 comprising one office property, one data centre and the Hilton Munich Park). The confirmed price for the portfolio amounts to €1,100m, the above stated price for the Hotel Hilton Munich Park is allocated by REAL Capital Analytics. No information on yield is available. We would expect the Hotel Hilton Munich Park to be sold at a higher price per room than the Scandic, as the hotel market in Munich is slightly more favourable in terms of RevPAR.
Ruby Luna Dusseldorf 	Sold in September 2020 € 75,2m (allocated) € 365,198 per bedroom The hotel with 206 rooms was sold by Hines to Universal Investment, BVK. It was part of a 7-property portfolio (Medicus Portfolio 2020) comprising six properties in Germany, thereof two office properties in Berlin, three office properties in Dusseldorf as well as the Ruby Luna hotel. In accordance to market rumour the price for the portfolio amounts to € 400m, the above stated price for the Ruby Luna Dusseldorf is allocated by REAL Capital Analytics. No information on yield is available.

Hotel Competitor Analysis

The main competitive set for the hotel in accordance to the lease is as follows:

Hotel	Location	Bedrooms	Star rating	Rack Rate
Hilton Frankfurt	Hochstr. 4	342	5	€ 229 to € 249
NH Collection Frankfurt City	Vilbeler Str. 2	256	4	€ 122 to € 145
The Westin Grand	Konrad-Adenauer-Str. 7	371	5	€ 161 to € 177
Moevenpick Hotel Frankfurt City	Den Haager Str. 5	288	4	€ 155 to € 179
Le Meridien Parkhotel Frankfurt	Wiesenhuettenplatz 28	294	5	€ 155 to € 179
InterContinental Frankfurt	Wilhelm-Leuschner-Str. 43	467	5	€ 111 to € 144
Frankfurt Marriott Hotel	Hamburger Allee 2	588	5	€ 214 to € 226
Radisson Blu Hotel Frankfurt	Franklinstraße 65	428	4	€ 176 to € 196
Maritim Hotel Frankfurt	Theodor-Heuss-Allee 3	542	4	€ 116 to € 129

Source: Internet for night 25/26 February 2020, standard room without breakfast (accessed on 10 February 2020)

Due to the lockdown as at the date of valuation, the table above has not been updated for this valuation. Some of the comparable hotels are closed during the lockdown, in some cases for an extended period (The Westin Grand Hotel Frankfurt until 01 June 2021, Moevenpick Hotel Frankfurt City until 17 February 2021, InterContinental Frankfurt expected until 31 March 2021, Frankfurt Marriott Hotel until 28 February 2021).

10 Investment Considerations

10.1 Key Attributes

The location of the subject hotel is undoubtedly its key strength, being located close to the centre of Frankfurt. It is in a recognised hotel location and is close to the river yet is in a quiet street. Furthermore, the recently completed building extension with a dedicated restaurant, conference and banqueting rooms is expected to improve the hotels competitiveness with the other hotels in the region.

10.2 Key opportunities

The opportunities can now be realised that the extension to the hotel has been built, providing a dedicated restaurant, conference and banqueting rooms. We expect a significant growth of MICE business in the hotel, higher revenues and profits.

10.3 Principal Risks

The principal risk is the opening of numerous hotels which are currently in the development pipeline and which might mean that the positioning and future trading opportunities of the hotel are limited. There is a second Scandic Hotel currently under construction with a planned completion date until Q4 2022 near the new European Central Bank located in Ostend that might compete with the Scandic Frankfurt Museumsufer. Furthermore, the current impacts by the global pandemic are risks to all hotel operations.

10.4 Marketability

We consider the subject hotel is capable of generating significant interest, as it offers a long remaining lease term and stable income with the possibility to profit via the turnover lease.

10.5 Potential Re-branding Options

Although there is no need for re-branding, there is a potential to find other suitable operators or brands.

10.6 Potential Alternative Use

We do not consider there to be a higher alternative use.

10.7 SWOT Analysis

Please find below a SWOT analysis in respect of the subject hotel.

Strengths	Weaknesses
4-star superior hotel, and new in Frankfurt Centrally located Car parking Good design Freehold	Limited tourism business in Frankfurt Limited spread of Scandic in Germany (for now)
Opportunities	**Threats**
Further positioning in MICE segment with conference areas Approaching tourist segment with regards to Museums/art tourists Synergy with the InterContinental Hotel opposite Pick-up in international travel after COVID-19	Opening of additional Scandic Hotel New hotel stock may undermine the position of the hotel Impacts of COVID-19 cannot yet be fully assessed

11 Capital Value

11.1 Methodology

There are three main valuation methods in respect of the valuation of hotels, these are:

1. Income Capitalisation
2. Discounted Cash Flow
3. Comparables Method

We have summarised each of these methodologies below:

11.2 Discounted Cash Flow (DCF)

Under the DCF method, the projected net earnings for the hotel over ten years are discounted back to present day values using an appropriate discount rate. The hotel is assumed to be sold at the end of the tenth year and the value of the hotel derived from the capitalised earnings at this time is also brought back to present values. Capital expenditure is built into the cash flow if appropriate. Our valuation assumes an inflation / growth rate of 2.0% per annum.

11.3 Income Capitalisation Method

This method involves capitalising the projected net earnings for the hotel in a stabilised trading year and making allowances for the income shortfall up to stabilisation.

11.4 Comparables Method

We have also considered the comparison methodology, having regard to sales prices, analysed on a price per room basis (this method comprises more of a check against the two methods outline above).

11.5 Conclusion

In respect of the subject property we have determined that the most appropriate valuation methodology is a combination of a Discounted Cash Flow and an Income Capitalisation approach. Please see below our key conclusions.

Discounted Cash Flow

We have assumed a 4.75% capitalisation rate on the hotel income and applied a discount rate of 4.35% on discounted cash flow. The capitalisation rate (or terminal rate) is applied to the income at Year 10, and reflects the location, tenure and operation of the hotel. It is based on a variety of other transactions we have analysed and in our opinion is appropriate in respect of this hotel.

The discount rate has been calculated from a long-term risk-free rate plus a risk premium for the property in accordance with international valuation practice. The risk-free rate has been taken

from the current yield of fixed-income government bonds with a term of 9-10 years to reflect the long-term horizon of real estate investments as illustrated in the following table.

Year	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1st Quarter	3.13	1.97	1.50	1.63	0.40	0.33	0.37	0.60	0.13	-0.40
2nd Quarter	3.13	1.50	1.33	1.40	0.57	0.13	0.33	0.47	-0.10	-0.40
3rd Quarter	2.33	1.40	1.77	1.07	0.73	-0.03	0.43	0.33	-0.43	-0.50
4th Quarter	2.07	1.40	1.80	0.73	0.60	0.17	0.33	0.33	-0.17	-0.50
Yearly Average	2.67	1.57	1.60	1.21	0.58	0.15	0.37	0.43	-0.14	-0.45
10-Year-Average										**0.80**

The generally applied discount rate has therefore been calculated from a risk-free rate of 0.80% and an asset-specific risk premium of 3.55% reflecting the limited liquidity of real estate investments compared to more liquid asset classes such as stocks or bonds and the inherent risk in the future cash flow being achieved. We are of the opinion that this is appropriate with regards to this asset.

The discount rate for the subject property has been applied at a rate of 4.35% under consideration of the overall risk profile of the subject property.

Please note that the applied discount rate also reflects our attempt to actively avoid double counting of real estate specific risks – the cash flows have already been adjusted for parameters such as collection loss, structural vacancy, property related expenses and letting fees.

Income Capitalisation

Discount rate is not the same as the yield applied to a property's rent or residual cash from a trading operation. discount rate is the rate at which future cash flows are discounted back to present day value, or what is described as Net Present Value (NPV).

The discount rate reflects the inherent risk in the cash flow being achieved. If there was no risk, then the discount rate would equate to, say, the Government Gilt Rate, this is what we term the risk-free rate. However, a project such as this is not without risk, so we apply an overage to the risk-free rate to reflect the inherent risk in the cash flow. We accept it is a somewhat arbitrary and subjective figure, but experience tells us that it is not unreasonable.

We are aware that others might seek to derive a WACC, but that is applicable for a trading Company as it takes into account debtors as well as creditors. It is not applicable in this case. Others relate the discount rate to the terminal cap rate, but we do not subscribe to that relationship. The terminal cap rate reflects the investment market, whereas the discount rate reflects the inherent risk in the future cash flow being achieved and allowing that future cash flow to be expressed in net present value terms.

Allowances & Key Points

Our valuation is based upon a hypothetical transfer of the real estate interest. We have not undertaken a valuation of the existing holding company (having valued the underlying real estate only), and therefore cannot comment as to whether there are any matters therein that might frustrate a sale to a potential purchaser. We assume that there are no undisclosed factors contained within the company that would cause the asset to be transferred at a different price than that which would be achieved by a transfer of the underlying real estate.

We have assumed that the VAT status will not impact on the sale process.

The outbreak of the COVID-19, declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries. As it is not currently known how long these restrictions will be effective, and what the impacts on global economy will be, future tourism demand and supply are currently uncertain. The recovery period for the hotel industry may well be short – as observed after 09/11, SARS or the financial crisis, but this cannot yet be assessed.

Current negotiations on the transaction market show that discounts of around 10-15% or risk premiums of 50-100 bps are being made on the pre-COVID yield level compared to the sales prices achievable for comparable hotels at the beginning of 2020 in order to reflect the uncertainties.

A potential investor would likely see an increased risk compared to year-end 2019. This is reflected in the increase in the discount rate.

11.6 Market Value

€ 107,000,000 (ONE HUNDRED AND SEVEN MILLION EURO) exclusive of VAT.

Our opinion of value is based upon the scope of work and valuation assumptions attached. We point out that this is our opinion of the value on the basis of market evidence as at today's date.

For the avoidance of doubt, our valuation is expressed as being Market Value of the freehold interest and that the hotel is fully operational and further assuming the hotel is subject to the lease described above.

Our reported figure includes fixtures, fittings and equipment and is net of costs of acquisition at 7.0%.

11.7 Valuation

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer

For the year ending	Year 1 Dec-21	Year 2 Dec-22	Year 3 Dec-23	Year 4 Dec-24	Year 5 Dec-25	Year 6 Dec-26	Year 7 Dec-27	Year 8 Dec-28	Year 9 Dec-29	Year 10 Dec-30
Occupancy Rate	40.0%	54.0%	68.0%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%	76.0%
Occupied Rooms	42,778	57,750	72,723	81,278	81,278	81,278	81,278	81,278	81,278	81,278
Available Rooms	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945	106,945
Average Room Rate (ARR)	120	131	140	148	151	154	157	161	164	167
Revenue per Available Room (RevPar)	48	71	95	113	115	117	120	122	124	127

	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%
Total Revenue	**6,481**		**10,818**	**%**	**15,018**	**%**	**18,267**	**%**	**18,632**	**%**	**19,005**		**19,385**		**19,773**		**20,168**		**20,571**	
Rooms																				
Revenue	5,133	100.0%	7,554	100.0%	10,178	100.0%	12,058	100.0%	12,299	100.0%	12,545	100.0%	12,796	100.0%	13,052	100.0%	13,313	100.0%	13,579	100.0%
Costs	2,053	40.0%	2,568	34.0%	3,053	30.0%	3,256	27.0%	3,321	27.0%	3,387	27.0%	3,455	27.0%	3,524	27.0%	3,594	27.0%	3,666	27.0%
Departmental Profit	3,080	60.0%	4,985	66.0%	7,125	70.0%	8,802	73.0%	8,978	73.0%	9,158	73.0%	9,341	73.0%	9,528	73.0%	9,718	73.0%	9,913	73.0%
Food & Beverage																				
Revenue	1,283	100.0%	3,176	100.0%	4,727	100.0%	6,080	100.0%	6,201	100.0%	6,325	100.0%	6,452	100.0%	6,581	100.0%	6,712	100.0%	6,847	100.0%
Costs	1,155	90.0%	2,541	80.0%	3,545	75.0%	4,256	70.0%	4,341	70.0%	4,428	70.0%	4,516	70.0%	4,607	70.0%	4,699	70.0%	4,793	70.0%
Departmental Profit	128	10.0%	635	20.0%	1,182	25.0%	1,824	30.0%	1,860	30.0%	1,898	30.0%	1,936	30.0%	1,974	30.0%	2,014	30.0%	2,054	30.0%
Minor Operating Departments																				
Revenue	64	100.0%	88	100.0%	113	100.0%	129	100.0%	132	100.0%	135	100.0%	137	100.0%	140	100.0%	143	100.0%	146	100.0%
Costs	32	50.0%	44	50.0%	57	50.0%	65	50.0%	66	50.0%	67	50.0%	69	50.0%	70	50.0%	71	50.0%	73	50.0%
Departmental Profit	32	50.0%	44	50.0%	57	50.0%	65	50.0%	66	50.0%	67	50.0%	69	50.0%	70	50.0%	71	50.0%	73	50.0%
Rentals and Other Income (ROI)	0	100%	0	100.0%	0	100.0%	0	100.0%	0	100.0%	0	100%	0	100.0%	0	100.0%	0	100.0%	0	100.0%
Departmental Profit, total	**3,240**	**50.0%**	**5,665**	**52.4%**	**8,363**	**55.7%**	**10,691**	**58.5%**	**10,905**	**58.5%**	**11,123**	**58.5%**	**11,345**	**58.5%**	**11,572**	**58.5%**	**11,804**	**58.5%**	**12,040**	**58.5%**
Undistributed Operating Expenses																				
Admin & General	454	7.0%	703	6.5%	901	6.0%	1,005	5.5%	1,025	5.5%	1,045	5.5%	1,066	5.5%	1,087	5.5%	1,109	5.5%	1,131	5.5%
Marketing	324	5.0%	649	6.0%	901	6.0%	1,096	6.0%	1,118	6.0%	1,140	6.0%	1,163	6.0%	1,186	6.0%	1,210	6.0%	1,234	6.0%
Franchise Fees	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Utility Costs	389	6.0%	595	5.5%	751	5.0%	822	4.5%	838	4.5%	855	4.5%	872	4.5%	890	4.5%	908	4.5%	926	4.5%
Property Operation & Maintenance	259	4.0%	433	4.0%	601	4.0%	731	4.0%	745	4.0%	760	4.0%	775	4.0%	791	4.0%	807	4.0%	823	4.0%
Total	1,426	22.0%	2,380	22.0%	3,154	21.0%	3,653	20.0%	3,726	20.0%	3,801	20.0%	3,877	20.0%	3,955	20.0%	4,034	20.0%	4,114	20.0%
Gross Operating Profit (GOP)	**1,815**	**28.0%**	**3,285**	**30.4%**	**5,209**	**34.7%**	**7,037**	**38.5%**	**7,178**	**38.5%**	**7,322**	**38.5%**	**7,468**	**38.5%**	**7,618**	**38.5%**	**7,770**	**38.5%**	**7,925**	**38.5%**
Base Fee (% of Total Revenue)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Adjusted Gross Operating Profit (AGOP)	**1,815**	**28.0%**	**3,285**	**30.4%**	**5,209**	**34.7%**	**7,037**	**38.5%**	**7,178**	**38.5%**	**7,322**	**38.5%**	**7,468**	**38.5%**	**7,618**	**38.5%**	**7,770**	**38.5%**	**7,925**	**38.5%**
Incentive Fee (% vom AGOP)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
Fixed Lease	3,214	49.6%	4,822	44.6%	4,899	32.6%	4,977	27.2%	5,057	27.1%	5,138	27.0%	5,220	26.9%	5,304	26.8%	5,389	26.7%	5,475	26.6%
Variable Lease	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
FF&E Lease	113	1.7%	151	1.4%	153	1.0%	156	0.9%	158	0.8%	162	0.8%	165	0.8%	168	0.8%	171	0.8%	175	0.8%
Total Lease	3,327	51.3%	4,973	46.0%	5,053	33.6%	5,133	28.1%	5,215	28.0%	5,138	27.0%	5,220	26.9%	5,304	26.8%	5,389	26.7%	5,475	26.6%
Other	13	0.2%	22	0.2%	30	0.2%	37	0.2%	37	0.2%	38	0.2%	39	0.2%	40	0.2%	40	0.2%	41	0.2%
Insurances	125	1.9%	128	1.2%	130	0.9%	133	0.7%	135	0.7%	138	0.7%	141	0.7%	144	0.7%	146	0.7%	149	0.7%
Property Taxes	105	1.6%	107	1.0%	109	0.7%	111	0.6%	114	0.6%	116	0.6%	118	0.6%	121	0.6%	123	0.6%	125	0.6%
Payments for Hereditary Building Right	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
NET OPERATING INCOME (NOI)	**-1,755**	**-27.1%**	**-1,944**	**-18.0%**	**-113**	**-0.7%**	**1,624**	**8.9%**	**1,677**	**9.0%**	**1,892**	**10.0%**	**1,950**	**10.1%**	**2,010**	**10.2%**	**2,071**	**10.3%**	**2,134**	**10.4%**
Reserve for FF&E	0	0.0%	325	3.0%	451	3.0%	548	3.0%	559	3.0%	570	3.0%	582	3.0%	593	3.0%	605	3.0%	617	3.0%
Adjusted NOI (Operators Profit)	**-1,755**	**-27.1%**	**-2,269**	**-21.0%**	**-563**	**-3.7%**	**1,076**	**5.9%**	**1,118**	**6.0%**	**1,322**	**7.0%**	**1,369**	**7.1%**	**1,417**	**7.2%**	**1,466**	**7.3%**	**1,517**	**7.4%**

DISCOUNTED CASH FLOW MODEL (OVERVIEW in € 000's)

PROPERTY: Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer & additional commercial unit, Wilhelm-Leuschner-Str. 44, 36-38, 60329 Frankfurt

Cash Flow Period for the year ending	Year 1 Dec-21	Year 2 Dec-22	Year 3 Dec-23	Year 4 Dec-24	Year 5 Dec-25	Year 6 Dec-26	Year 7 Dec-27	Year 8 Dec-28	Year 9 Dec-29	Year 10 Dec-30
Potential Gross Revenue										
Fixed Lease	€ 3,214	€ 4,822	€ 4,899	€ 4,977	€ 5,057	€ 5,138	€ 5,220	€ 5,304	€ 5,389	€ 5,475
Turnover Lease	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
FF&E Lease	€ 113	€ 151	€ 153	€ 156	€ 158	€ 162	€ 165	€ 168	€ 171	€ 175
TOTAL LEASE	**€ 3,327**	**€ 4,973**	**€ 5,053**	**€ 5,133**	**€ 5,215**	**€ 5,300**	**€ 5,385**	**€ 5,472**	**€ 5,560**	**€ 5,650**
Insurances	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Property Taxes	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reserve for FF&E	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sinking Fund	€ - 220	€ - 224	€ - 229	€ - 233	€ - 238	€ - 243	€ - 247	€ - 252	€ - 257	€ - 263
Management Costs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Total Operating Expenses	€ - 220	€ - 224	€ - 229	€ - 233	€ - 238	€ - 243	€ - 247	€ - 252	€ - 257	€ - 263
	6.6%	4.5%	4.5%	4.5%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%	4.6%
Additional Net Income from commercial unit (gym)										
Additional income from commercial unit (gym)	€ 48	€ 85	€ 87	€ 89	€ 91	€ 92	€ 94	€ 96	€ 98	€ 100
NET OPERATING INCOME (NOI)	**€ 3,154**	**€ 4,834**	**€ 4,911**	**€ 4,989**	**€ 5,068**	**€ 5,149**	**€ 5,232**	**€ 5,316**	**€ 5,401**	**€ 5,487**
Additional Income and Capital costs										
Key Money	€ 300	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CapEx	€ - 450									
Tenant Improvements (Gym)	€ - 4	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balance Add. Income & Capital Costs	€ - 154	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH FLOW	**€ 3,000**	**€ 4,834**	**€ 4,911**	**€ 4,989**	**€ 5,068**	**€ 5,149**	**€ 5,232**	**€ 5,316**	**€ 5,401**	**€ 5,487**
Discount Rate at 4.35%	0.9583	0.9184	0.8801	0.8434	0.8082	0.7745	0.7423	0.7113	0.6817	0.6532
NET PRESENT VALUE	**€ 2,875**	**€ 4,440**	**€ 4,322**	**€ 4,208**	**€ 4,096**	**€ 3,988**	**€ 3,883**	**€ 3,781**	**€ 3,681**	**€ 3,584**

Property Exit

GPV (basis of NOI Year 10)	4.75%	€ 115,517
Exit Value		**€ 115,517**
NPV Exit Value	0.6532	€ 75,461

Market Value

NPV Cash Flows		€ 38,859
Total Investment		€ 114,320
Purchasers Cost	7.00%	€ - 7,479
Market Value		€ 106,841
Market Value (rounded)		**€ 107,000**
Market Value per room		**€ 365**

RUNNING YIELD ANALYSIS

	Average	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Gross Rent Multiplier	21.4	32.2	21.5	21.2	20.8	20.5	20.2	19.9	19.6	19.2	18.9
Net Yield (NY)	4.3%	2.8%	4.2%	4.3%	4.4%	4.4%	4.5%	4.6%	4.6%	4.7%	4.8%
Gross Yield (GY)	4.8%	3.1%	4.6%	4.7%	4.8%	4.9%	5.0%	5.0%	5.1%	5.2%	5.3%

Income Capitalisation

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer, Frankfurt am Main

Projected Net Operating Income Year 3 (stabilized year, after ramp-up period)		€ 4,910,940
Yield		4.30%
		€ 114,207,916
less Purchasers' Costs		7.0%
		€ 106,736,370
Market Value	say	**€ 107,000,000**

Having regard to both valuation approaches, we report a Market Value of **€ 107,000,000** as at 31 December 2020**.**

The following table sets out a Sensitivity Analysis, showing the various values as discount rate and terminal cap rate vary.

Market Value in € 000's at	CapRate 3.75%	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%
Discount Rate 3.35%	€ 137,000	€ 131,000	€ 125,000	€ 120,000	€ 116,000	€ 112,000	€ 109,000	€ 105,000	€ 102,000
3.60%	€ 134,000	€ 128,000	€ 123,000	€ 118,000	€ 114,000	€ 110,000	€ 106,000	€ 103,000	€ 100,000
3.85%	€ 131,000	€ 125,000	€ 120,000	€ 115,000	€ 111,000	€ 108,000	€ 104,000	€ 101,000	€ 98,400
4.10%	€ 128,000	€ 123,000	€ 118,000	€ 113,000	€ 109,000	€ 105,000	€ 102,000	€ 99,200	€ 96,500
4.35%	€ 126,000	€ 120,000	€ 115,000	€ 111,000	**€ 107,000**	€ 103,000	€ 100,000	€ 97,200	€ 94,600
4.60%	€ 123,000	€ 118,000	€ 113,000	€ 109,000	€ 105,000	€ 101,000	€ 98,100	€ 95,300	€ 92,700
4.85%	€ 121,000	€ 115,000	€ 111,000	€ 106,000	€ 103,000	€ 99,300	€ 96,200	€ 93,400	€ 90,900
5.10%	€ 118,000	€ 113,000	€ 108,000	€ 104,000	€ 101,000	€ 97,300	€ 94,300	€ 91,600	€ 89,200
5.35%	€ 116,000	€ 111,000	€ 106,000	€ 102,000	€ 98,600	€ 95,400	€ 92,500	€ 89,900	€ 87,400

Glossary of Key Terms

Below we have listed a Glossary of Key Terms which is used throughout both the hotel industry and within our valuation report.

Adjusted GOP	**AGOP** - Gross Operating Profit after deduction of base management fees
Administrative and General	Comprises expenses associated with the payroll related expenses for employees classified as Administrative and General (A&G). A&G departments comprise the manager's office, accounting, cost control, purchasing and receiving, information systems, security and HR.
Average Room Rate (ARR)	Average Room Rate (ARR) is the total rooms' revenue (over whatever period) divided by the number of rooms occupied It is also sometimes referred to as **Average Daily Rate (ADR).**
Capex	Capital Expenditure are funds used by an organisation to upgrade physical assets, such as property and equipment.
EBITDA	Earnings Before Interest, Taxation, Depreciation and Amortisation. Sometimes, can be equivalent to Net Operating Profit (NOP).
F&B	Food & Beverage department. This is a specific cost centre for hotels and generally includes sales, including revenue from the bar, room service and conference and banqueting.
FF&E Reserve	Furniture, fixtures and equipment reserve. This is usually a percentage of turnover that is deducted each year as a sinking fund to ensure guest bedrooms, public areas and back of house (including plant & machinery) are maintained.
Fixed Charges	Includes Property Tax, Insurance, Management Fees, Other Non-Operating Expenses, FF&E Reserve and Rent.
GOP	Gross Operating Profit
Insurance	Cost of insuring the building and contents, liability insurance and business interruption premiums.
Internal Rate of Return (IRR)	The rate of interest at which all future cash flows must be discounted in order that the net present value of those cash flows, including the initial investment, should be equal to zero.
Management Fees	The cost of management services performed by a management company to operate the property as a whole.

Net Operating Profit	NOP is calculated as Gross Operating Profit less Fixed Charges.
Occupancy	Calculated as the number of rooms sold divided by the total number of available rooms throughout the period being analysed.
Other Income	Includes revenue generated from space rentals such as concessions or leased space. Also includes revenue from laundry, spa, business centre, limousine and other miscellaneous services provided by the hotel.
Other Income (F&B)	This includes the sales of services and all products that are non-consumable food items within the F&B department, such as revenue from the sale of audio-visual equipment, public room rentals and cover charges.
POMEC	Property Operations & Maintenance & Energy Costs
Property Tax	All taxes assessed against the property by the government.
Repairs & Maintenance	Includes the costs associated with the payroll, materials and third party costs associated with maintaining the property and contents at an operational standard.
RevPAR	Revenue per available room or room yield is a measure of the revenue earned per hotel room derived by dividing the total Rooms Revenue by the total number of available rooms in a given period.
Room Revenue	The revenue generated through the rental of rooms and suites to guests.
Sales & Marketing	Includes the costs of property specific advertising, centralised/brand advertising costs and payroll related to Sales & Marketing employees.
Total Revenue	The sum revenues (net of sales tax) from all the operational departments, including Rooms Revenue, F&B Revenue, Room Hire and other revenue.
Undistributed Expenses	Expenses that are considered applicable to the entire property and are not able to be appropriately split between the operating departments. Comprises of Administrative & General, Sales & Marketing and Repairs & Maintenance.

C INSTRUCTIONS

This valuation report has been prepared in accordance with the instructions agreed between us, as recorded in our job arrangement letter (with our Terms and Conditions for the Commissioning of Valuations attached) dated January 2021.

Copies are attached at Appendix C1.

Information supplied to us is listed in Appendix C2.

Appendix C1: Job Arrangement Letter incl. Terms and Conditions

CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield | Rathenauplatz 1 | 60313 Frankfurt

Rathenauplatz 1
60313 Frankfurt am Main
Tel +49 (0) 69 50 60 73-0
Fax +49 (0) 69 50 60 73-400
cushmanwakefield.de
E-Mail: info.de@cushwake.com

Your contact person:
Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner

Martin.Belik@eur.cushwake.com
Tel.: +49 (0) 69 50 60 73 - 245

Mr. Dan Barnea
C.F.O.
SH.I.R Shlomo Real Estate Ltd.
Kiriyat Shlomo
Nir Zvi
72905 Israel

7 January 2021

Revaluation (Market Value) of the hotel property located at Wilhelm-Leuschner-Straße 32-34/ Gutleutstraße 61-63 in 30329 Frankfurt, Germany – JOB ARRANGEMENT LETTER

Dear Mr. Barnea,

We refer to our earlier correspondence and would like to confirm by way of formal written agreement the total scope of work together with our fee proposal.

1. CONFIRMATION

1.1 Conflicts of Interest

1. We confirm that we are not aware of any pre-existing conflict of interest or potential conflict of interest that may arise as a result of our accepting this instruction.

2. Cushman & Wakefield UK has previously valued the subject property for the client for accounting purposes as at the valuation date December 31, 2014. Furthermore Cushman & Wakefield Germany (C&W) has prepared an indicating valuation under special assumption as at 01 February 2018, dated 22 August 2017 and a full valuation as at 01 February, dated 14 May 2018 as well as a update valuations as at 31 December 2018, December 31, 2019 and March 31, 2020.

1.2 Professional Indemnity Insurance

3. You have asked us to confirm the extent of our professional indemnity insurance cover. Under the terms of our professional indemnity cover we are not allowed to disclose this, but our policy is one of the most extensive in the market and involves the RICS Scheme, Lloyds and most leading insurers. We can obtain confirmation of cover from our brokers on your behalf if required.

C & W (U.K.) LLP – German Branch ist eine Niederlassung der C & W (U.K.) LLP mit Sitz in London, die beim Companies House in Großbritannien unter OC 328588 als Partnerschaftsgesellschaft englischen Rechts ohne persönliche Haftung der Partner ("LLP") registriert ist. Eine Liste der Partner kann eingesehen werden am obigen Sitz der Niederlassung. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer: DE 213 062 633
Bankverbindung: Barclays Bank Plc. Konto-Nr.: 07 365 440 01 BLZ 503 104 00 IBAN DE14 5031 0400 0736 5440 01. Regulated by RICS.

2. SCOPE OF INSTRUCTIONS

2.1 Portfolio/Property

4. The property is a hotel property located at Wilhelm-Leuschner-Straße 32-34 in 60329 Frankfurt, Germany. The interest to be valued is a freehold interest.

2.2 Purpose, Reliance and Disclosure

5. The proposed scope of work and deliverables are to be used by SHIR Real Estate for accounting purposes of the subject property only ("the Addressee", "the Client"). Our report and valuation will be addressed to, for the use and benefit of and may be relied on by the Client only.

6. Our report will be prepared only for the purpose stated and shall not be used for any other purpose. Neither the report nor any part thereof (including without limitation any conclusions, the identity of C & W (U.K.) LLP – German Branch ("C&W") or any individuals signing or associated with the report or the professional associations or organisations with which they are affiliated) shall be disseminated to third parties by any means whatsoever other than under the explicit conditions stated below:

7. An extension of the reliance to additional named parties may be given on the basis of a standard Reliance Letter in which they accept the general terms and conditions of this Job Arrangement Letter ("JAL") entered into between the client and C&W. Such extension of reliance is subject to an additional fee payment.

8. It is our understanding that the Client may wish to pass our deliverables to "Non-Addressee" third parties. They can be disclosed to these third parties on the condition and understanding that they will not place any reliance on these deliverables and/or be considered to be Addressees.

9. This disclosure is subject to each recipient signing a Release Letter prior to disclosure in which it accepts that disclosure takes place without any direct or indirect contractual relationship, obligation or duties arising between C&W on the one hand, and such Non-Addressees or any other person to whom the deliverables are disclosed, on the other, by such disclosure.

10. It will also be understood that the report is addressed to and is solely for the benefit of the Addressees named pursuant to the Reliance clause above, and that any disclosure on a non-reliance basis will not be intended to create third party rights pursuant to Section 328 German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch) (Vertrag zugunsten Dritter or Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter) and, except with our prior written consent, is not to be transmitted or disclosed to or used or relied upon by any other person.

11. Should you wish to make reference to the valuation in annual accounts or any other document, offering circular or statement or disclose it verbally to a third party, the form and context of such publication or disclosure is required to be approved by C&W. Such consent will not be issued unless there is a sufficient contemporaneous reference to any special assumptions and / or conditions to which the valuation is subject and that it is made clear that this is only an extract of the full report. For avoidance of doubt, such approval is required whether or not C&W are referred to by name and whether or not our report is combined with others. However such approval will not be unreasonably withheld.

2.3 Liability Cap

12. Except in cases of wilful intent and gross negligence and subject to the provisions in this JAL, our total aggregate liability (including that of our partners and employees) shall be limited to an aggregate sum not exceeding twenty times the fee agreed. This shall not exclude or limit our liability for death or personal injury. For damages resulting from breaches of duty by one of our

representatives or vicarious agents [Erfüllungsgehilfe], the above liability limitations shall apply in the same way. For the absence of doubt, the provisions of this section take precedence over section 11. of the standard terms and conditions.

2.4 Appropriate Dates of Assessment and Valuation

13. The assessment of Market Value will be effective as at December 31, 2020. The effective date of the assessment is relevant to the nature and condition of the subject property and to the general state of the property market.

2.5 Basis of Valuation

14. For the purpose of this instruction and where appropriate we will have regard to the provisions of the International Valuation Standards Committee (IVSC International Valuation Standards (IVS) 2020) and the RICS Valuation Standards (RICS Valuation – Global Standards). Estimates of value are prepared on the basis of Market Value which is common to both sets of standards. Accordingly, the Market Value is:

"The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion."

15. The definition of the Market Value is effectively the same as the "Fair Value" as defined in International Financial Reporting Standard 13 (IFRS 13).

2.6 Standard Assumptions for the Valuation

16. Our assessment will be based on the information that either you supply to us, is supplied to us by the property owner or which we obtain from our enquiries and inspections, as will be set out in the report. We will rely on this being correct and complete and on there being no undisclosed matters which would affect the nature of our advice.

17. We will not carry out a measured survey of the property and will rely upon the information supplied to us in respect of floor areas. We will not test any technical or other installations. Observations made during the property inspection will be made on the basis of a visual inspection only.

18. We will not make any investigations into the structural integrity of the building involving the removal or destruction of construction elements. Any remarks relating to covered building elements will be based solely on information provided to us or will be a result of our observations during the property inspection. We will not carry out a structural survey and will not inspect woodwork or other such parts of the property which are covered, unexposed or inaccessible and such parts will be assumed to be in good repair and condition. We will also assume that the buildings do not suffer from any design defects. Any assessment made of building condition or of necessary remedial works will not purport to be a structural survey or the like.

19. We will assume that the property does not contain any materials and the site does not have any form of contamination that would affect the long-term use of the subjects or have any influence on the health of residents and/or users.

20. We will assume that there are no outstanding German statutory or private notices relating to the existing building(s) or to the use of the site.

21. We will assume that all public charges and other such financial liabilities have been met in full as at the date of valuation assessment.

22. We will assume that there are no potential VAT losses to be considered resulting from letting to tenants who are not VAT registered.

23. We will assume that the subject property has been appropriately insured both in terms of the potential damage that might occur and for the sum of likely damages.

24. For the assessment of the Market Value we will assume that the existing use of the subject property remains unchanged in substance and dimension for the full term of the implied economic useful life of the buildings as implied by the choice of capitalisation rates applied. It will be assumed that the existing use of the subject property as at the date of valuation reflects the Highest & Best Use according to the International Valuation Standards, General Standards IVS 104 – Bases of Value No. 140.

25. Comments and observations made to us during the course of our enquiries by civil servants and civil representatives may not be considered as being legally binding in accordance with German legal precedents. The application of such statements in our assessment, where made, cannot therefore be guaranteed.

26. Particular rights and other such encumbrances on title will be reflected in our calculations only in so far as a recognisable effect on the income producing potential of the subject property can be identified.

27. Usual landlord's fixtures such as central heating will be treated as an integral part of the building and will be included within the asset valued. Tenant's trade fixtures and fittings will be excluded from our valuation.

28. No allowances will be made for any expenses of realisation or any taxation liability arising from a sale of the property.

29. Our valuation will not make allowance either for the cost of transferring sale proceeds outside of Germany or for any restrictions on doing so.

30. We will not undertake investigations into the financial strength of any tenants. Unless we become aware by general knowledge or we are specifically advised to the contrary, it will be assumed that the tenants are financially in a position to meet their obligations and that there are no arrears of rent or breaches of covenant.

31. Where applicable, the valuation of any planned property elements will assume that all relevant statutory and other such requirements in the public and private domain have been fulfilled as at the relevant date of valuation in order that the subject property may be constructed or redeveloped and occupied without defect or hindrance in any form whatsoever.

32. Where applicable, the valuation of any planned property elements will additionally assume that all buildings and all other planned improvements have been planned, constructed and completed without any defects to the highest quality as intended at the relevant date of valuation. In this context, the nature and finish of the subject property is particularly assumed to be completed to a level that is capable of being let at a sustainable rental level as will be detailed in our valuation.

33. The valuation report may be completed prior to the issue of a final certificate of title/legal due diligence. Where no or draft certificates of title/legal due diligence are issued to us the valuation report will be based on the following special assumptions:

- *Assumption I: Good marketable title can be shown to the properties with no onerous and unusual outgoings, covenants and restrictions;*
- *Assumption II: The properties are not encumbered by any mortgage or other charge and;*
- *Assumption III: All lease contracts fulfil German written form legal requirements or that any formal errors are capable of repair by way of supplemental agreement.*

2.7 Departures in Performing the Valuation

34. For the purposes of this assignment we do not expect any departures from the principles of the Valuation Standards to have to be made. Any necessary departures and their impact will be agreed with yourselves in writing prior to their inclusion in our report and analysis.

2.8 Special Assumptions

35. For the purposes of this assignment we do not expect any special valuation assumptions to be made. Should it become apparent at a later stage that special assumptions be required, we will agree these with you in writing and document them in the valuation report.

2.9 Methodology Employed for the Valuation

36. We will determine the Market Value for the subject property with reference to an appropriate method for the determination of an accurate value assessment in accordance with the nature of the subject property and information provided to us. Unless otherwise instructed we will adopt internationally recognised approaches and methodologies. The valuation result will be communicated in Euro.

2.10 Deliverables

37. We will deliver the following:

- *Deliverable I:* Preliminary valuation calculation for the property by way of email.
- *Deliverable II*: Full Summary Valuation Report & Consent Letter

38. The final valuation will be confirmed in a single report in the English language. The valuation calculations will be included in the appendix to the report.

39. We will provide you with a draft report as a pdf document for prior discussion before issuing you with the pdf version of the final report. Print-outs can be provided upon request.

40. It is not intended to issue documentation in the German language, which would have an impact on the proposed fee structure and project timetable.

41. The final deliverables will neither include an assessment of the mortgage lending value ("Beleihungswert") in accordance with § 16 Pfandbrief Act, nor a statement pertaining to the level of the "Verkehrswert" in accordance with paragraph 194 of the federal building code, nor an assessment of the depreciated replacement cost. The additional provision of these items would have an impact on the fee structure and project timetable.

2.11 Performance of the Instruction

42. This instruction will be performed by appropriately qualified staff of the Valuation & Advisory team led by Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS. He is an experienced appraiser in the German market with excellent breadth and depth of experience in the Valuation of the type of asset concerned. We are able to provide copies of CVs for all team members as well as a list of department references should this be required.

2.12 Professional Discretion towards Third Parties and Data Protection

43. C&W undertakes to treat all matters that come to our knowledge in connection with this engagement as confidential, irrespective of whether these matters concern the client himself or his business connections, unless the client releases us from this undertaking. In addition, we undertake not to release reports, special opinions and other written statements on the results of this work to third parties without the prior written consent of the client.

2.13 Conflicts of Interest and Anti-Corruption

44. C&W maintains conflict management procedures designed to govern actual or potential conflicts of interest. If the Client becomes aware of a possible conflict, it shall inform C&W immediately. If a conflict arises, then C&W will decide, taking account of legal constraints, relevant regulatory rules and the clients' interests and wishes, whether it can continue to act for both parties (e.g., through the use of ethical walls), for one only, or for neither. Where C&W does not believe that any potential or actual conflict can be managed appropriately and in accordance with C&W policy (available upon request), it will inform all clients affected and consult with them as soon as reasonably practicable as to the steps to take.

45. The Client acknowledges that C&W may earn commissions and referral fees, and may charge handling fees connected to the services that it performs, and agrees that C&W shall be entitled to retain them without specific disclosure. C&W will not accept any commissions or referral fees in circumstances where it is of the reasonable belief that they would compromise the independence of any advice that it provides.

46. It is not C&W policy to provide any services for financial gain either directly or through connected persons, to a prospective purchaser or tenant in respect of a property for which C&W is instructed as agents by the seller/owner, until unconditional contracts have been exchanged. C&W will notify the Client if it is instructed by a prospective purchaser or tenant to provide such services where the Client is the seller/owner.

47. C&W and the Client each confirms that it will not, and will procure that its employees will not, knowingly engage in any activity which is contrary to applicable anti-bribery and corruption laws. C&W confirms that it has in place a compliance and training programme designed to ensure compliance with the terms of applicable anti-bribery and corruption laws.

2.14 Quality of Service and Complaints

48. All our valuation reports are signed by a member of C&W whose responsibility it is to ensure that all relevant quality control procedures have been complied with.

49. Compliance with IVS standards may be subject to monitoring under RICS conduct and disciplinary regulations.

50. If you wish to complain about the level or our service to you, in accordance with the requirements of the Royal Institution of Chartered Surveyors, we have a standard complaints procedure, a copy of which is available on request.

2.15 Data Protection

51. We (and any of our relevant international partnerships, group companies and affiliated organisations) are data controllers of all personal data collected during the provision of the services. We shall use such personal data and information we obtain from other sources for providing the Services, for administration and customer services, for marketing and to analyse your preferences. We may keep such personal data for a reasonable period for these purposes. We may need to share personal data with our service providers and agents for these purposes. We may disclose personal data in order to comply with a legal or regulatory obligation and you may request, in writing and upon payment of a fee, a copy of the details held about you by us.

52. To help us to make credit decisions about you, to prevent fraud, to check identity and to prevent money laundering, we may search the files of credit reference agencies and we may also disclose details of how you conduct your account to such agencies.

53. We may share personal data within our international partnerships, group companies and affiliated organisations and with our business partners for marketing purposes, which may be to countries or jurisdictions which do not provide the same level of data protection as the country in which you are based, or we may send you and your employees information about other organisations' goods and services. We or any business partners may contact you and your employees, directly or via our agents, by mail, telephone, fax, email, SMS or other electronic messaging service with offers of goods and services or information that may be of interest. By providing us with your or your employees' personal data (whether that data is deemed sensitive or not) including fax numbers, telephone numbers or email addresses, you and your employees consent to being contacted by these methods for these purposes.

2.16 Money Laundering Regulations

54. In order to comply with all applicable money laundering legislation and regulation, we may be required to verify certain of your details and may ask you to assist us in complying with such requirements. Where such information is requested, you will provide such information promptly to enable us to provide our services. We shall not be liable to you or any other parties for any delay in the performance or any failure to perform the services which may be caused by our duty to comply with any such legal and regulatory requirements.

2.17 Electronic Communications

55. We may communicate with each other by electronic mail, sometimes attaching electronic data. By consenting to this method of communication, we and you accept the inherent risks (including the security risks of interception of, or unauthorised access to, such communications, the risks of corruption of such communications and the risks of viruses or other harmful devices). In the event of a dispute, neither of us will challenge the legal evidential standing of an electronic document and our system shall be deemed to be the definitive record of electronic communications and documentation.

3. GENERAL TERMS AND CONDITIONS

56. Our standard terms and conditions are attached to this JAL for your attention. In the event of any ambiguity or conflict between this job arrangement letter and the standard terms and conditions, the terms of this job arrangement letter shall prevail.

CUSHMAN & WAKEFIELD

4. DATA REQUIREMENTS

57. For an accurate valuation assessment, we require the following information:

i. Hotels past financials (for the year 2020)

ii. Hotel business plan / Budget

iii. Any amendments to Lease agreement and/or Management agreement

iv. Information on any CAPEX undertaken since the previous valuation and updated CAPEX plan

58. Please provide the following information if there have been changes since the previous valuation. If the data is unchanged, our valuation will be based on information available for the initial valuation/re-valuation:

v. An up to date and complete tenancy schedule in Microsoft Excel format detailing name of tenant, exact demise, length of lease term and options to terminate and/or extend, current rental payment and details of any rent adjustment clauses (For data protection reasons, we request that any tenant schedules which you submit to us for the purpose of valuation are anonymised to the extent that no personal data is reported).

vi. Where available, copies of the most recent land registry extracts (Grundbuchauszug) including details of easement agreements or legal due diligence report.

vii. Copy of the building restrictions register (Baulastenverzeichnis) or confirmation that there are no entries or legal due diligence report.

viii. Schedule of usable areas in accordance with the German measuring norm, subdivided between buildings, floors and uses.

ix. Schedule of gross external areas subdivided between buildings.

x. Cadastral plan showing all legal boundaries.

xi. Site plan showing all buildings.

xii. Details of current outstanding maintenance and repair items or technical due diligence report.

xiii. Details of non-recoverable outgoings for the last three years.

xiv. If available, copy of the building permit.

xv. Details of potential site and building contamination or copy of environmental site and building surveys, copy of contamination registry extract.

xvi. Complete set of up to date scaled floor plans, sections and elevations.

xvii. In respect of HBR (Leasehold) properties, copy of the HBR contract, schedule of current ground rent payment and indexing.

xviii. Any other such relevant information that may arise as a result of the property inspection or any other circumstances relevant to the subject property.

5. TIMELINE AND FEES

59. The completion of the project phases is conditional upon receipt of signed job arrangement letter and all necessary property information by January 15, 2021:

- *Deliverable I:* Issue of a preliminary valuation calculation 10 working days after the receipt of all necessary property information but not before January 25, 2021.
- *Deliverable II:* Issue of draft valuation report 10 working days after delivery of preliminary valuation results but not before February 15, 2021. Discussion before issuing final version of our valuation report.

60. Should we not receive confirmation to issue the final version of our valuation report within 20 working days following the delivery date of the draft valuation report (Deliverable II), our work will be considered completed and we will issue the final version of the report as well as invoice the fee amount detailed in paragraph 62.

61. The project involves the valuation of a hotel property located at Wilhelm-Leuschner-Straße 32-34 in 60329 Frankfurt, Germany and the provision of a final report and calculations for accounting purposes.

62. The fee agreed for the valuation as at 31 December 2020 amounts to:

€ 4,500.00
(in words: four thousand five hundred Euros)

63. Should additional activity beyond the conclusion of the above be necessary, or should the instruction be terminated before completion, we will normally charge a fee based on the time allocation of committed employees subject to formal time recording amounting to an average daily rate of:

€ 2,000.00
(in words: two thousand Euros)

64. The scope and content of any such additional work will be agreed prior to commencement and, if required, be subject to a separate job arrangement letter.

65. The above fees will be inclusive of out-of-pocket expenses and subject to German VAT applicable at the date of invoicing.

66. The invoice for the fee will be addressed to

Company Name:	Project Wilhelm-Leuschner-Straße Grundstücks GmbH
Address:	Wilhelm-Leuschner-Straße 32
	60329 Frankfurt am Main
VAT Reg. No.:	DE 047 241 439 58

CUSHMAN & WAKEFIELD

6. OTHER AGREEMENTS

67. We undertake that we will exercise due care in the performance of our work in accordance with applicable professional standards.

68. The final report will be subject to copyright. It will be intended for the exclusive use of the named client (recipient) only for the sole purpose as outlined in this job arrangement letter which is an agreement between the named parties only and they therefore are solely entitled to refer to its content for the purposes of legal matters.

69. The outbreak of the Novel Coronavirus (COVID-19), declared by the World Health Organisation as a "Global Pandemic" on the 11th March 2020, has impacted global financial markets. Travel restrictions have been implemented by many countries.

70. Market activity is being impacted in many sectors. As at the valuation date, we consider that we can attach less weight to previous market evidence for comparison purposes, to inform opinions of value. Indeed, the current response to COVID 19 means that we are faced with an unprecedented set of circumstances on which to base a judgement.

71. Our valuation is therefore reported on the basis of 'material valuation uncertainty' as per VPS 3 and VPGA 10 of the RICS Red Book Global. Consequently, less certainty – and a higher degree of caution – should be attached to our valuation than would normally be the case. Given the unknown future impact that COVID-19 might have on the real estate market, we recommend that you keep the valuation of this property under frequent review.

72. Properties which are priced on their trading potential with examples including hotel, restaurants and pubs as well as healthcare establishments and student accommodation may experience a greater impact on pricing in comparison to other asset classes. It is advisable therefore that valuations for these assets should be reviewed with greater frequency and care relative to other property types. With regards to hotels, there may be a risk to profitability (and potentially, therefore, value) caused by a fall in occupancy particularly where there is a high reliance on inbound tourism or meetings and events business.

73. For the avoidance of doubt, the inclusion of the 'material valuation uncertainty' declaration above does not mean that the valuation cannot be relied upon. It is used in order to be clear and transparent with all parties, in a professional manner that – in the current extraordinary circumstances – less certainty can be attached to the valuation than would otherwise be the case.

Yours faithfully,

C & W (U.K.) LLP – German Branch

Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner

i. A. Christine Mayer, CIS HypZert (F)
Partner

Enclosure: General Terms & Conditions

CUSHMAN & WAKEFIELD

Accepted and agreed on this

7 day of 1 / 2021 by:

Client:

DAN BARJEA (Name and position)

1. Client Engagement

1.1 The Client appoints C&W to provide services on these Terms of Business and the terms set out in the Engagement Letter. Each Engagement Letter forms a discrete contract incorporating the latest version of these Terms of Business that have been provided to the Client (together an/the "**Engagement**").

1.2 The entire scope of the services to be provided as part of an Engagement ("**Services**") is set out in the Engagement Letter. Nothing shall bind C&W to perform any role or function other than as is documented in the Engagement Letter.

1.3 The Client shall provide all necessary co-operation to enable each member of the C&W Group to discharge its obligations in respect of all Applicable Laws, particularly those pertaining to 'know your client', anti-money laundering and the prevention of other financial crimes, and data protection. Each of the Client and C&W agrees that it shall comply with all Applicable Laws in performing its obligations in relation to the Engagement.

1.4 C&W may sometimes require input from third parties to perform all or part of the Services. Where C&W intends to subcontract to a third party, C&W will seek the Client's consent before so subcontracting. The Client consents to the use of other members of the C&W Group and C&W Affiliates to provide all or part of the Services, and no further notification need be given in relation to such use. Except where C&W contracts third parties directly (otherwise than as the Client's agent), in which case it shall be liable in particular for any breach of C&W's data protection obligations under Clause 7 that is caused by an act, error or omission of its sub-processor, C&W shall not be responsible for supervising or monitoring the performance of third parties.

2. Definitions and Interpretation

2.1 In an Engagement the following terms shall have the following meanings:

"**Applicable Law**" means all applicable laws, regulations, regulatory requirements and codes of practice of the relevant jurisdiction, as amended and in force from time to time;

"**C&W**" means the member of the C&W Group that is a party to the Engagement Letter;

"**C&W Affiliate**" means a third party licenced by a member of the C&W Group to trade using the Cushman & Wakefield brand;

"**C&W Group**" means DTZ Worldwide Limited (company number 9073572) and any of its subsidiaries (within the meaning of § 290 of the German Commercial Code (Handelsgestzbuch);

"**C&W Materials**" means all those materials owned by C&W and its licensors, and all Intellectual Property Rights owned by C&W and its licensors, whether before or after the date of the Engagement, but excluding the Service Materials.

"**Client**" means the addressee(s) of the Engagement Letter and excludes any third party who pays or may be responsible for paying any part of the Fees;

"**Client Materials**" means all those materials owned by the Client and its licensors, and all Intellectual Property Rights owned by the Client and its licensors, but excluding the Service Materials.

"**Engagement Letter**" means the letter issued by C&W to the Client and identified as the engagement letter, which shall set out particular Services to be provided by C&W together with other terms and conditions that shall form part of the Engagement. Where the context permits, documents cross referenced and/or attached to the Engagement Letter shall form part of it;

"**Fees**" means the amounts specified as payable in the Engagement Letter, or otherwise calculated in accordance with the Engagement Letter;

"**Intellectual Property Rights**" means patents, trade marks, design rights, applications for any of the foregoing, copyright, database rights, trade or business names, domain names, website addresses, whether registrable or otherwise, (including applications for and the right to apply for registration of any such rights), know how, methodologies, and any similar rights in any country whether currently existing or created in the future, in each case for their full term, together with any renewals or extensions;

"**Relief Event**" means: (i) any delay or failure by the Client or a person acting on its behalf to perform any obligation of the Client under an Engagement; (ii) the failure of any assumption set out in the Engagement Letter; and (iii) any other event specified in the Engagement Letter;

"**RICS**" means the Royal Institution of Chartered Surveyors;

"**Services**" means the services to be provided to the Client by C&W as part of the Engagement, as specified in the Engagement Letter;

"**Service Materials**" means all those works, and all Intellectual Property Rights in works, that are created, provided, or which arise exclusively in the course of the provision of the Services to the Client;

"**Terms of Business**" means the terms set out in this document; and

"**Value Added Tax**" means value added tax as provided for in the German Value Added Tax Act (*Umsatzsteuergesetz)*. and subordinated legislation made under it.

2.2 Unless the context otherwise requires or the contrary intention appears, any provision of the Terms and Conditions is subject to §§ 133, 157 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB).

2.3 Other than for notices to be given, references to "written" or "in writing" include e-mail. The words "including" and "in particular" and any similar words or expressions are by way of illustration and emphasis only and do not operate to limit the generality or extent of any other words or expressions. The words "subsidiary" and "holding company" have the meanings given in Section 1159 of the Companies Act 2006 (and Clause 2.2 shall not apply in relation to this sentence). The headings in these Terms of Business are for convenience only and do not affect their interpretation.

3. Fees, Expenses, and Payments

Fees

3.1 In consideration of the provision of the Services, the Client shall pay the Fees. The Fees, or the method of calculating them, shall be as set out in the Engagement Letter.

3.2 Fees stated shall be exclusive of Value Added Tax which, where applicable, shall be charged to the Client at the prevailing rate. The Client agrees to pay to C&W any Value Added Tax in relation to the provision of the Services provided that C&W has supplied a valid tax invoice as required by German Law.

Expenses

3.3 The Client shall reimburse all out of pocket expenses and disbursements properly incurred by or on behalf of C&W in the performance of the Services ("**Expenses**") up to five hundred Euro (EUR 500) per quarter. Before incurring any

Expenses that would result in that limit being exceeded, C&W shall seek the Client's consent, in which case those further Expenses shall also be payable. Expenses may be invoiced at the same time as the Fees, or quarterly in arrears, at C&W's discretion.

3.4 The Client shall reimburse all marketing costs which shall, where relevant, be handled as follows:

(a) C&W will inform the Client of any marketing costs proposed to be incurred on its behalf. C&W will provide cost estimates for any initial marketing campaign in the Engagement Letter, and further proposals if additional marketing is required.

(b) Cost estimates will be best estimates or based on actual quotations from suppliers. Final costs may differ from estimates provided. Advertising and printing rates provided will be from the publishers' rate cards current at the date of the marketing proposals. The Client shall pay any additional sum charged by the suppliers for the correction of mistakes in artwork or other advertising material not caused by the suppliers. The individual printer or supplier's terms will apply to all Client work placed with it. All costs are gross and C&W will retain the usual trade discounts offered by newspapers, periodicals or other media suppliers.

(c) The Client shall instruct all suppliers directly. In the event that C&W agrees to instruct any such supplier, C&W may require advance payment of anticipated costs to be incurred on the Client's behalf. Where the sum paid on account exceeds the actual costs incurred, such excess shall be repaid to the Client without interest once all invoices and accounts have been finalised and settled. Where the marketing costs exceed the sum paid, the Client shall pay the amount of any difference to C&W immediately on request.

(d) The Client shall reimburse all marketing costs incurred on its behalf as and when the costs are incurred, irrespective of completion of the transaction to which the Services relate.

Payment

3.5 C&W's invoices are payable from the date of each invoice, and are due for payment within fourteen (14) days. C&W may charge the Client interest on any amounts due but which have not been paid within this period (whether before or after judgment) at nine percent (9%)above the base interest rate announced by the German Federal Bank. Interest shall run from the date of the invoice until all outstanding sums have been paid in full in cleared funds.

3.6 The Client shall pay all sums by electronic bank transfer to the C&W bank account detailed in an invoice. C&W is unable to accept payment by cash or cheque.

3.7 The Client shall pay all sums payable to C&W in relation to the Engagement without set-off and free of any deduction.

3.8 If the Client is required by Law to make any deduction from any payment then it shall increase such payment to ensure that C&W receives the same amount as it would have received if no deduction were required.

3.9 C&W may require payments to be made on account before commencing or completing all or part of the Services. In specifying on-account payments C&W may have regard to the nature and context of Services to be performed, and the likely timing and amounts of Expenses to be incurred.

3.10 C&W may, by giving written notice to the Client, suspend Service provision if any sum is not paid to C&W within the period specified at Clause 3.5, until all outstanding sums have been paid in full in cleared funds.

3.11 After completing an Engagement, C&W shall be entitled to keep any Client materials held by it while sums payable to it by the Client remain outstanding.

3.12 C&W may search the Client's record at credit reference agencies for the purposes of verifying the Client's identity and to assess whether the Client is able to fulfil its payment obligations in relation to the Engagement.

Client Monies

3.13 C&W handles client monies in accordance with RICS rules and regulations.

4. Client Obligations

4.1 The Client shall, as soon as reasonably practicable following a request, provide all information, assistance, approvals, and consents reasonably requested by C&W in relation to the performance of C&W's obligations in connection with the Engagement. The Client shall ensure that all information provided by or on behalf of the Client shall be complete and accurate in all material respects, and notify C&W as soon as reasonably possible on becoming aware that any information is incomplete, inaccurate or misleading.

4.2 The Client acknowledges that C&W: (i) is entitled to rely upon the completeness, accuracy, sufficiency and consistency of any information supplied to it by or on behalf of the Client; and (ii) shall have no liability for any inaccuracies contained in any information provided by or on behalf of the Client unless otherwise stated.

4.3 All estimations made by C&W are based on depth and quality of information provided by the Client and the Client shall not be entitled to assume that C&W has performed an inspection. The Client must take this into account in relation to all figures, calculations, and advice.

4.4 The Client shall check and confirm the accuracy and completeness of any property particulars prepared by C&W, and shall confirm that they are not misleading. The Client undertakes to notify C&W immediately if any particulars are or become inaccurate or incomplete.

5. Measurements

5.1 Where C&W is required to measure a property, it will do so in accordance with applicable measuring practices relevant to the property. If the Client requires C&W to adopt a particular measuring practice, it shall specify the same in writing before work starts. The Client acknowledges that the floor areas contained in any report are approximate and if measured by C&W will be within a two percent (2%) tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or obstructed, this tolerance may be exceeded.

5.2 C&W is unable to measure areas to which it does not have access, in which cases floor area may be estimated from plans or by extrapolation. Where land or site areas are measured, all areas will be approximate and will be measured from plans supplied or Ordnance Survey plans, rather than being checked on site.

6. Confidentiality

6.1 The Client consents to C&W announcing that it is providing or has provided the Services to the Client and using the Client's name in publicity. However, C&W shall not publish any details of any proposed or actual transaction (other than

those which are publicly available) without prior consent, such consent not to be unreasonably withheld or delayed.

6.2 The Client shall keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement): (i) any information received by it in respect of the methodologies and/or technologies used by C&W in providing the Services; (ii) the details of the terms on which C&W provides the Services; and (iii) any other information in respect of C&W's business activities which is not publicly available.

6.3 C&W shall, during the period commencing on the date of the Engagement and ending two (2) years following the earlier of the termination or completion of the Services, keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement) any information in respect of the Client's business activities which comes into its possession as a consequence of C&W providing the Services and which is not publicly available.

6.4 A party shall not breach this Clause 5.2 by disclosing information, to the extent reasonably necessary:

(a) where required to do so by Applicable Law or order of the courts, or by any securities exchange or regulatory or governmental body to which such party is subject or submits, wherever situated (whether or not the requirement for information has the force of Applicable Law); or

(b) to the professional advisers, insurers, auditors and bankers of such party.

6.5 C&W shall not breach this Clause 5.2 by disclosing information to members of the C&W Group or C&W Affiliates in connection with the Engagement.

7. Data Protection & Data Handling

Data Protection

7.1 The Client appoints C&W as a data processor in relation to personal data which is the subject of each Engagement and in respect of which the Client is a data controller (the "**Data**").

7.2 In processing Data pursuant to an Engagement, C&W shall:

(a) unless otherwise requested by the Client in writing, process the Data only to the extent, and in such manner, as is necessary for the provision of the Services, except where otherwise required by any EU (or any EU Member State) law;

(b) ensure that appropriate technical and organisational measures shall be taken to protect the Data from (i) accidental or unlawful destruction, and (ii) loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, Data;

(c) ensure that any person whom it authorises to process the Data shall be subject to an actionable duty of confidence;

(d) only cause or permit Data processing to be sub-contracted to:

(i) sub-contractors in accordance with Clause 1.4;

(ii) members of the C&W Group and C&W Affiliates and each of their professional advisers, insurers, auditors and bankers; and/or

(iii) service providers appointed by a member of the C&W Group to support C&W's business administration and infrastructure (as identified here and updated from time to time)

who are committed, by means of a written contract with C&W, to protect the Data to the standard required by this Clause 7.

If the Client objects to any sub-processor under Clause 7.2(d) on reasonable grounds relating to the protection of personal data, then either C&W will not appoint the sub-processor or the Client may elect to suspend or terminate the Engagement upon written notice to be given not later than thirty (30) days after such objection has been notified to C&W in writing;

(e) only cause or permit Data to be transferred outside the European Economic Area:

(i) to those persons identified under Clause 7.2(d) or otherwise with the Client's prior consent (not to be unreasonably withheld or delayed); and

(ii) taking such measures as are necessary to ensure the transfer is in compliance with data protection law (such as ascertaining that the recipient benefits from a EU Commission finding of adequacy of protection for personal data transferred from the European Union or has otherwise agreed European Union standard contractual clauses on data processing in countries outside the European Economic Area);

(f) notify the Client without undue delay and provide reasonable information and cooperation on becoming aware of a breach of data security which would be notifiable under applicable data protection law;

(g) notify the Client without undue delay (and in any event provide reasonable and timely assistance to the Client (at the Client's expense)) to enable the Client to respond to: (i) any request from a data subject to exercise any of its rights under applicable data protection law; and (ii) any other correspondence, enquiry or complaint received from a data subject, regulator, or other third party in connection with the processing of the Data.

(h) C&W shall make available to the Client such information as is necessary to demonstrate its compliance with this Clause 7 and, if required, shall permit the Client (or its appointed third party auditors who are subject to strict obligations of confidentiality and whose identity has been agreed with C&W) to conduct an audit to confirm its compliance, provided that the Client gives reasonable notice of its intention to audit, conducts its audit during normal business hours, and takes all reasonable measures to prevent unnecessary disruption to C&W's operations. The Client may not exercise this right more than once in any twelve (12) month period except as required by instruction of a competent data protection authority.

7.3 Where the Client is a public authority the Client shall notify C&W of that fact at the start of the Engagement. The Client shall notify C&W within five (5) business days of receiving a request which relates to the business arrangements between C&W and the Client and/or any information C&W has provided to the Client at any time (whether or not in connection with the Engagement). In recognition of the fact that C&W may be providing the Client with confidential or commercially sensitive information, the Client agrees to consult with C&W and take into account C&W's views on all

such requests, giving C&W reasonable notice to respond, before making any decision on whether any particular information should be disclosed.

7.4 The Client shall be responsible for C&W's reasonable and properly incurred charges in producing any documentation which the Client requires in order to comply with a request for disclosure. For the avoidance of doubt, the Client, not C&W, shall liaise with such third party.

Data Handling

7.5 The Client shall use all reasonable procedures to seek to ensure that any materials provided to C&W in any electronic format are virus free, and shall be responsible for using appropriate firewalls and anti-virus software. The Client shall not disclose any special categories of data to C&W except by express written agreement.

7.6 Subject to the remainder of this Clause 7, the Client authorises C&W to communicate with any person C&W reasonably requires in providing the Services. C&W may release to such person any information reasonably necessary to perform the Services and which it has obtained during the Engagement. C&W shall not be liable for any use made of that information.

7.7 Unless otherwise instructed in writing by the Client to destroy or return the Data (or any copies thereof) on termination of the Engagement, C&W keeps its Engagement files, including the Data, for six (6) years after issue of C&W's final invoice. The Client consents to the deletion and destruction of all Engagement files upon the expiry of that period unless the Client has requested in writing the return of Client papers or documents during that period. C&W shall not be liable for any loss arising out of the destruction of documents occurring more than six (6) years after the date of final invoice. C&W shall be entitled to retain Data to the extent required by German Law or EU Member State.

7.8 If requested by Client, C&W shall provide reasonable cooperation to the Client (at Client's expense) in connection with any data protection impact assessment and any consultation with the Client's data protection authority that may be required under applicable data protection law.

In this Clause 7, “EU Member State” shall be deemed to include the United Kingdom.

7.9 A copy of C&W’s Privacy Notice can be found here.

8. Documents and Reliance

8.1 C&W will take reasonable care in the preparation of any research, data, report or advice ("**Documents**") provided as part of the Services. Any opinions expressed in them constitute C&W's judgement, and data upon which this judgement is based are believed to be correct as at the date of the Documents (but may be subject to change during the life of the project and beyond and as new information becomes available). C&W reserves the right to change the underlying data, and its opinions, without prior notice in the light of revised market opinion and evidence, but shall not be required to update any Document already provided.

8.2 Subject to Clause 8.3, the provision of the Services is for the Client's benefit only and no part of any Document produced by C&W for the Client shall be reproduced, transmitted, copied or disclosed to any third party without the prior written consent of C&W. C&W shall not be liable to any third party placing reliance upon any such Document.

8.3 The Client may permit other persons to use C&W's Documents only with C&W's written consent and where such other persons have entered into a written agreement with C&W in relation to such use ("**Reliance Letter**"). C&W expressly disclaims any tortious duty of care (e.g., in negligence) to any third party in relation to any Document provided in connection with an Engagement, and the Client shall not permit any person to rely upon such Document unless that person has first entered into a Reliance Letter. Any limitation on C&W's liability set out in the Engagement shall apply in aggregate to the Client and any party entering into a Reliance Letter.

8.4 Where the Client provides a copy of a Document to another person, or permits a person to rely upon a Document, the Client indemnifies and holds harmless C&W from and against any liability arising out of that person's use or reliance on that Document except where a Reliance Letter has been entered into by such person.

8.5 Where the Client acts on behalf of a syndicate or in relation to a securitisation, the Client agrees that it is not entitled to pursue any greater claim on behalf of any other person than it would have been entitled to pursue on its own behalf had there been no syndication or securitisation.

9. Service Quality

9.1 In carrying out the Services, C&W shall exercise the reasonable care and skill to be generally expected of a competent provider of services similar in scope, nature and complexity to the Services.

9.2 In the event that the Client is dissatisfied with the provision of the Services by C&W it must refer such complaint in the first instance to the C&W representative named in the Engagement Letter in accordance with the provisions of C&W's complaints procedure current at the time of the complaint. C&W shall supply to the Client a copy of the complaints procedure upon the request of the Client.

9.3 No implied terms shall apply under and/or in connection with the Engagement, and no other express warranties are given - all such terms are expressly excluded to the extent permitted by Applicable Law.

9.4 C&W is certified as ISO9001:2008, ISO14001, and OHSAS18001 compliant.

10. Conflicts of Interest and Anti-Corruption

10.1 C&W maintains conflict management procedures designed to govern actual or potential conflicts of interest. If the Client becomes aware of a possible conflict, it shall inform C&W immediately. If a conflict arises, then C&W will decide, taking account of legal constraints, relevant regulatory rules and the clients' interests and wishes, whether it can continue to act for both parties (e.g., through the use of ethical walls), for one only, or for neither. Where C&W does not believe that any potential or actual conflict can be managed appropriately and in accordance with C&W policy (available upon request), it will inform all clients affected and consult with them as soon as reasonably practicable as to the steps to take.

10.2 The Client acknowledges that C&W may earn commissions and referral fees, and may charge handling fees connected to the services that it performs, and agrees that C&W shall be entitled to retain them without specific disclosure. C&W will not accept any commissions or referral fees in circumstances where it is of the reasonable belief that they would compromise the independence of any advice that it provides.

10.3 It is not C&W policy to provide any services for financial gain either directly or through connected persons, to a prospective purchaser or tenant in respect of a property for which C&W is instructed as agents by the seller/owner, until unconditional contracts have been exchanged. C&W will notify the Client if it is instructed by a prospective purchaser or tenant to provide such services where the Client is the seller/owner.

10.4 C&W and the Client each confirms that it will not, and will procure that its employees will not, knowingly engage in any activity which would constitute a breach of applicable Anti-Bribery & Corruption Laws. C&W confirms that it has in place a compliance and training programme designed to ensure compliance with the terms of applicable Anti-Bribery & Corruption Laws.

10.5 For the purposes of this Clause 10, "**Anti-Bribery & Corruption Laws**" means the Bribery Act 2010, it and its local implementation (IntBestG.) Referring to the legislation prohibiting bribery and corruption involving public or private persons.

11. Liability and Insurance

11.1 Notwithstanding any contrary provision, neither party limits or excludes its liability in respect of:

(a) any death or personal injury caused by its negligence;

(b) any fraud or fraudulent misrepresentation; or

(c) any statutory or other liability which cannot be limited or excluded under Applicable Law.

11.2 C&W shall not be liable for any:

(a) indirect or consequential loss (even where the parties are aware of the possibility of any such loss at the date of the Engagement);

(b) loss of profits or revenue of the Client generally;

(c) loss of goodwill, reputation or opportunity;

(d) loss of or corruption of data, or loss resulting from the Client's receipt of information, data, or communications supplied or sent by C&W electronically;

(e) pure economic loss suffered by the Client or persons other than the Client arising out of a tortious duty of care, whether in negligence or otherwise;

(f) acts or omissions of third parties (other than where contracted directly by C&W otherwise than as the Client's agent); or

(g) delay caused by its duty to comply with legal and regulatory requirements (such as anti-money laundering checks),

in each case arising out of or in connection with an Engagement or any breach or non-performance of it no matter how fundamental (including by reason of negligence or breach of statutory duty). The parties agree that each of sub-clauses (a) to (g) (inclusive) above are separate terms and are intended to be severable.

11.3 C&W's total aggregate liability arising under or in connection with an Engagement or any breach or non-performance no matter how fundamental (including by reason of negligence or

11.4 breach of statutory duty) in contract, tort or otherwise shall be limited in all circumstances to an amount equal to the lesser of:

(a) five (5) times the Fees paid or payable by or on behalf of the Client to C&W in relation to the Engagement; or

(b) two million pounds sterling (£2,000,000).

11.5 Subject always to Clauses 11.2 and 0, where an Engagement involves C&W being appointed as part of a project team, liability for loss and/or damage arising under or in connection with the Engagement shall be limited to that proportion of the Client's loss and/or damage which it would be just and equitable to require C&W to pay having regard to the extent of C&W's responsibility for the same and on the basis that:

(a) all other Client consultants and contractors shall be deemed to have provided contractual undertakings, on terms no less onerous than those set out in the Engagement, to the Client in respect of the performance of their services in connection with the project;

(b) there are no exclusions of or limitation of liability nor joint insurance or co-insurance provisions between the Client and any other party referred to above; and

(c) they shall be deemed to have paid to the Client such proportion which would be just and equitable for them to pay having regard to the extent of their responsibility.

11.6 No actions or proceedings arising under or in respect of the Engagement or documents signed in connection with it shall be commenced against C&W after six (6) years after the date of the final invoice in relation to the Engagement.

11.7 C&W shall effect and maintain, during the Engagement and for a period of six (6) years after issue of C&W's final invoice, professional indemnity insurance with a limit of indemnity of EUR 10 million provided always that such insurance remains available at commercially reasonable rates, together with such other insurance as is required to be maintained in accordance with Applicable Law.

11.8 Further to Clause 1.2, nothing appoints or obliges C&W to act as an External Valuer as defined under the Alternative Investment Fund Managers Directive ("**AIFMD**") legislation, or its equivalent under local law. C&W expressly disclaims any responsibility or obligations under AIFMD and/or its equivalent unless expressly agreed in writing by C&W. Where C&W provides valuation advice to an entity that falls within the scope of AIFMD ("**Fund**"), its role will be limited solely to providing valuations of property assets held by the Fund. Responsibility for the valuation function for the Fund and the setting of the net asset value of the Fund will remain with others. C&W's Document will be addressed to the Fund for internal purposes and third parties may not rely on it. C&W's aggregate liability howsoever arising out of such instruction is limited in accordance with these Terms of Business.

11.9 C&W shall not be responsible for the management of any property the subject of an Engagement, and shall have no other responsibility (such as for maintenance or repair) in relation to nor shall C&W be liable for any damage occurring to any such property.

12. Termination

12.1 Either party may terminate the Engagement upon not less than thirty (30) days written notice for convenience.

12.2 Either party may terminate the Engagement at any time on written notice, following such notice period as it shall see fit if the other party:

(a) is in material breach of the Engagement, and such breach is irremediable;

(b) commits any remediable material breach of the Engagement and fails to remedy such breach within a period of thirty (30) days from the service on it of a notice specifying the material breach and requiring it to be remedied (or, having so remedied, subsequently commits a similar breach within the next thirty (30) days); or

(c) ceases or threatens to cease to carry on business, is found unable to pay its debts within the meaning of the Insolvency provisions (InsO.) has an administrator, receiver, administrative receiver or manager appointed over the whole or any part of its assets, enters any composition with creditors generally, or has an order made or resolution passed for it to be wound up (otherwise than in furtherance of any scheme for solvent amalgamation or solvent reconstruction) or undergoes any similar or equivalent process in any jurisdiction.

12.3 C&W may terminate the Engagement immediately upon written notice if the Client has failed to pay an invoice within thirty (30) days of the date of such invoice.

12.4 On termination of the Engagement, the Client shall pay to C&W:

(a) Fees for the Services it has performed (on a pro rata basis having regard to the Fees payable for the completion of the Engagement, the expected duration of the entire Engagement and the Services performed prior to termination, unless otherwise specified);

(b) any Expenses properly incurred in accordance with Clause 3.3, and marketing costs incurred in accordance with Clause 3.4, on or before the effective date of the termination; and

(c) where the right is exercised by the Client, any additional sums set out in the Engagement Letter as being payable upon termination.

12.5 If a party, acting in good faith, exercises a right of termination, its subsequent failure or refusal to perform all or any of its current or future obligations in connection with an Engagement shall not be a breach of an Engagement (whether repudiatory or otherwise).

13. Intellectual Property

13.1 All Service Materials shall vest in the Client on creation. C&W hereby assigns the Service Materials to the Client together with the right to sue for and recover damages or other relief in respect of the infringement of any Service Materials by a third party. In relation to future copyright, this shall take effect as a present assignment of future rights.

13.2 The Client grants to C&W a worldwide, fully paid-up, non-exclusive, transferable (to a member of the C&W Group) licence to use, copy and modify the Client Materials and Service Materials to the extent necessary and for the purpose of providing the Services to the Client and performing its other obligations in relation to an Engagement.

13.3 C&W and its licensors shall retain all right, title and interest in and to the C&W Materials. The Client and its licensors shall retain all right, title and interest in and to the Client Materials.

14. Non-Solicitation

14.1 Neither party shall (except with the other party's prior written consent) directly or indirectly solicit or entice away (or attempt to solicit or entice away) from the employment of the other, any employee or contractor working on an Engagement, and shall not offer employment to any employee working on an Engagement, for a period of six (6) months following the end of any involvement by that person with an Engagement. This shall not prohibit a party from offering employment to an employee or contractor of the other who has responded to an advertising campaign open to all comers and not specifically targeted at any of its employees or contractors.

14.2 In the event that a party breaches Clause 14.1, the other party shall be entitled to be paid compensation of six (6) months' salary or fees of the employee or contractor concerned. The parties agree that this is a genuine pre-estimate of loss taking into account the cost of recruitment and training of staff, and is agreed on a commercial basis between the parties.

15. Notices

15.1 Any notice or other information to be given by either party to the other under the terms of an Engagement shall be given by:

(a) delivering it by hand; or

(b) sending it by pre-paid registered post,

to the other party at the address given in Clause 15.3.

15.2 Any notice or information sent by post in the manner provided by Clause 15.1(b) which is not returned to the sender as undelivered shall be deemed to have been given on the second day after it was so posted; and proof that the notice or information was properly addressed, pre-paid, registered and posted, and that it has not been returned to the sender, shall be sufficient evidence that the notice or information has been duly given.

15.3 The address of either party for service for the purposes of this Clause 15 (but excluding legal proceedings) shall be that of its registered or principal office, or such other address as it may last have notified to the other party in writing from time to time. Notices to C&W must be addressed to EMEA General Counsel to be valid.

16. No Waiver, Partnership or Joint Venture

16.1 No waiver of any right in connection with an Engagement (including rights to sue for breach) shall operate or be construed as a waiver of any other or further right whether of a like or different character, or be effective unless in writing duly executed by an authorised representative of the affected party. The failure to insist upon the performance of the terms, conditions and provisions of the Engagement, or time or other indulgence granted by one party to another, shall not act as a waiver of any breach, as acceptance of any variation, or as the relinquishment of any right in connection with the Engagement, which shall remain in full force and effect.

16.2 Each right or remedy of a party to an Engagement is without prejudice to any other right or remedy of that party.

16.3 The Engagement shall not be interpreted or construed to create an association, joint venture or partnership between the parties, or to impose any partnership obligation or liability upon either party.

17. Force Majeure and Relief

17.1 If either party is prevented or hindered from performing any of its obligations in connection with an Engagement by reason of circumstances outside its reasonable control, that party ("**Claiming Party**") shall as soon as reasonably possible serve notice in writing on the other party specifying the nature and extent of the circumstances preventing or hindering it from performing its obligations.

17.2 Subject to the Claiming Party serving notice in accordance with Clause 17.1, the Claiming Party shall have no liability in respect of any delay in performance or any non-performance of any such obligation (save for any payment obligation which shall continue in full force and effect), and the time for performance shall be extended accordingly to the extent that the delay or non-performance is due to such circumstances.

17.3 The Client agrees that C&W shall be excused from its failure to perform or delay in performing any affected obligation in connection with the Engagement to the extent that such failure results from a Relief Event. C&W shall be entitled to a reasonable extension of time in relation to any affected obligation, and to recover reasonable additional costs incurred by it, as a result of a Relief Event.

18. Illegality/Severance

If any provision is declared by any competent court or body to be illegal, invalid or unenforceable under German Law, or if any enactment is passed that renders any provision illegal, invalid or unenforceable under German Law, this shall not affect or impair the legality, validity or enforceability of the remaining provisions relating to an Engagement, nor the legality, validity or enforceability of such provision under German Law.

19. Assignment and Novation

19.1 Neither party may at any time, without the prior written consent of the other party (such consent not be unreasonably withheld or delayed), assign all or any part of its rights and/or obligations relating to an Engagement. Notwithstanding the previous sentence, C&W may assign/novate (as applicable) all or any part of its rights and/or obligations in connection with an Engagement to any other member of the C&W Group, without the Client's prior written consent.

19.2 Each Engagement shall inure to the benefit of, and be binding upon, the parties' successors and permitted assignees.

20. Further Assurance

Each party shall at all times from the date of the Engagement Letter, on being required to do so, at its own expense do or use reasonable endeavours to procure the doing by any necessary third parties of all such acts as may be required to give full effect to the terms of the Engagement including the execution and delivery of all deeds and documents.

21. Governing Law and Dispute Resolution

21.1 In the event of a dispute arising out of or connection with an Engagement, a party contemplating instigating legal proceedings shall notify the other party of that fact not less than fourteen (14) days before issuing such proceedings.

21.2 Clause 21.1 shall not prohibit a party from applying to the court, and shall not require such party to serve notice prior to applying, for interim injunctive relief.

21.3 Each Engagement and any dispute or claim arising out of or in connection with it or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims) are governed by and shall be construed in accordance with German law. The parties submit to the non-exclusive jurisdiction of the German courts for all purposes relating to and in connection with each Engagement and any such dispute or claim.

22. Third Party Rights

22.1 To the extent that any loss, damage or expense is suffered or incurred by a member of the C&W Group, the parties agree that such loss, damage or expense shall be deemed to be the loss, damage or expense of C&W, and such loss shall be fully recoverable from the Client as if the loss, damage or expense was suffered or incurred by C&W directly.

22.2 Provided that Clause 22.1 remains valid and in full force and effect, no term of the Engagement is intended for the benefit of a third party and the parties do not intend that any term of the Engagement shall be enforceable by a third party. If Clause 22.1 for any reason is or becomes illegal, invalid or unenforceable, then the rights under each Engagement shall be enforceable by any member of the C&W Group.

23. Entire Agreement

23.1 The Engagement constitutes the entire agreement and understanding between the parties relating to the transactions contemplated by or in connection with it and the other matters referred to in the Engagement and supersedes and extinguishes any other agreement or understanding (written or oral) between the parties or any of them relating to the same.

23.2 Each party acknowledges and agrees that it does not rely on, and shall have no remedy in respect of, any promise, assurance, statement, warranty, undertaking or representation made (whether innocently or negligently) by any other party or any other person except as expressly set out in the Engagement. The Client's sole remedy in relation to any act or omission of C&W relating to or in connection with the Engagement shall be for breach of contract.

24. Miscellaneous Terms

24.1 Each party warrants and represents that it has power to enter into the Engagement and that it has obtained all necessary consents and/or approvals to do so.

24.2 The Client agrees that C&W shall be entitled to rely upon instructions given by any employee or other representative of the Client, and any person holding themselves out as having the authority to give such instructions.

24.3 Where the Client comprises two or more persons their liability in relation to the Engagement shall be joint and several.

24.4 Clauses 1.1 , 2, 3, 4.2, 4.3, 5.2, 7.6, 8, 9.3, 10.4, 11, 12.5, 12.5, 13 to 16 (inclusive), 18, and 20 to 24 (inclusive) of these Terms of Business shall survive termination of the Engagement.

24.5 The Client agrees and acknowledges that the Engagement is between the Client and C&W, and that the Client shall have no right to make any claim against any member (partner), director, employee, agent, or contractor of C&W or any member of the C&W Group or any C&W Affiliate.

24.6 In accordance with Directive 2006/123/EC (BGBI S.S.2568 of 17.12.2008 C&W is required to make available certain information to Clients which can be found here.

24.7 Details of the measures C&W has taken to ensure that slavery and human trafficking is not taking place in its supply chains or in any part of its business can be found here.

Cushman & Wakefield Terms of Business (Germany)

Version 2.01 – May 2018

Rathenauplatz 1 60313 Frankfurt am Main

cushmanwakefield.com

Regulated by RICS

Appendix C2: Additional Information Received for the Re-valuation as at December 31, 2020

3rd Amendment Hotel Equipment Lease_draft TW_18.01.2021.doc

3rd Amendment Hotel Lease_draft TW_18.01.2021.doc

frankfurt final2.pdf

עותק של PL 555 LL 2020.xlsx

Information Received for the previous valuations

Hotel Extention - new file 271118.xlsx
P&L 555 LL.xlsx
Plan 2019 prelim.xlsx
1.3_Flurkarte
Altlastenauskunft 15I9 + 1I6, Umweltamt FFM, 23.02.2015 - Project WLS
Grundbuchauszug PWL
Mitteilung Baulastenverzeichnis, Stadt Frankfurt, 10.03.2015 - Project WLS, Shir Frankfurt Grundstücks
Hotel Equipment Lease Agreement Scandic Museumsufer 3 July 2017 incl. all Appendices
Lease Agreement Scandic Museumsufer 3 July 2017 incl. all Appendices
Ur.Nr. 1877_2016_S
()-Nachtrag (zum Kaufvertrag vom 25.11.2011 UR-Nr. 1417 2011) v
()-Nachtrag (zum Kaufvertrag vom 25.11.2011 UR-Nr. 1418 2011) v
List of prohibited Brands; Frankfurt
Facade Day_1.jpg
Facade Day_2.jpg
Facade Night_1.jpg
Facade Night_2.jpg
FRA01-exterior1.high res.jpg
FRA01-hotel bar2.high res.jpg
FRA01-sky room detail7.high res.JPG
Thumbs.db
BMA-03_2UG.pdf
BMA-04_1UG.pdf
BMA-05_EG.pdf
BMA-06_3OG.pdf
BMA-07_4OG.pdf
BMA-08_5OG.pdf
BMA-09_6OG.pdf
BMA-10_7OG.pdf
BMA-11_8OG.pdf
BMA-12_9OG.pdf
BMA-13_10OG.pdf
BMA-14_11OG.pdf
BMA-15_12OG.pdf
BMA-16_14OG.pdf
BMA-17_15OG.pdf
BMA-18_16OG.pdf
BMA-19_17OG.pdf
BMA-20_18OG.pdf
BMA-21_19OG.pdf
BMA-22_20OG.pdf
BMA-23_21OG.pdf
BMA-24_22OG.pdf
Thumbs.db
1 - Lease Agreement Scandic clean.DOC
10 - year-end-report-2016-presentation-b.pdf
11 - Factsheet_Wyndham Grand Frankfurt_englisch.pdf
12 A - WHG_01_floor 11-6-17-plan.pdf
12 b - WHG_02_floor 11-6-17-plan.pdf
12 c - WHG_ground_floor 11-6-17-plan.pdf
13 - WHG_new concept.pdf
16 - Grundrisse Wyhdham Grand.pdf
17 - dd2 final.jpg
18 - Reviewed Lease Proposal Wyndham Frankfurt 31 01 2017 reviewed by RM.docx
19 - draft valuation calculation.xlsx
2- Hotel Equipment Lease.DOCX
3 - wyndham grand 1-12-2015.pdf
4 - wyndham grand frankfurt 2016.pdf
5 - Wyndham Grand Frankfurt 31.03.2017.pdf
6 - budget 2017.pdf
7 - Revised BC Frankfurt Wyndham to Landlord 2017-02-06b.pdf
8 - Comp Set.pdf
9 - scandic presentation.pdf

P&L 555 LL 2020 PLAN.xlsx

Appendix C3: Curriculum Vitae of Valuers



Martin Belik

International Partner | Head of Valuation & Advisory Germany

Rathenauplatz 1 | 60313 Frankfurt am Main | Germany Phone:
+49 (0)69 50 60 73 -245 | Mobile: +49 (0)163 70 66 110
martin.belik@cushwake.com | cushmanwakefield.de

Function & Responsibilities

Martin is responsible for the Valuation & Advisory business, at Cushman & Wakefield in Germany.

Professional Expertise

Martin has over 20 years experience in the real estate industry. Prior to joining Cushman & Wakefield he was board member of a project development company in Prague.

Tasks

- Head of service line Valuation & Advisory Germany
- Business development and client management
- Valuation of properties in Germany and real estate portfolios

Credentials

- Regular valuation of a portfolio comprising 170 retail properties throughout Germany
- Regular valuation of several high profile office towers in Frankfurt
- Regular valuation of a 230-property mixed-use portfolio
- Valuation of a portfolio comprising 1,100 properties throughout Germany

Memberships and Awards

- Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)
- Honorary member of the Association of Czech Real Estate Professionals
- Speaker at various national and international specialist forums on valuation

Education

- Degree in civil engineering (Dipl.-Ing)
- Publicly appointed and sworn valuer



Christine Mayer

Associate | Valuation & Advisory

Rathenauplatz 1 | 60313 Frankfurt | Germany
Phone: +49 (0)69 50 60 73 247 | Mobile: +49 (0)151 1883 1068
christine.mayer@cushwake.com | cushmanwakefield.de

Function & Responsibilities

Christine has been with Cushman & Wakefield since February 2015 and is responsible for leading and building a valuation team with a primary focus on hotels.

Professional Expertise

Following her training as a Hotel Manager Christine completed a degree in tourism economics specialising in hotels and management accounting. Following internships in various fields of tourism she was with HOTOUR Hotel Consulting from 2004, latterly as Head of the Valuation Department.

Tasks

- Valuation of individual properties and portfolios in Germany, with a focus on hotels and hospitality
- Market and mortgage lending value valuation of property in Germany and internationally
- Acquisition and client management

Credentials

- Valuation of hotels in Germany with individual volumes in excess of € 75 million
- Purchase and financing due diligence for over 300 in Germany and abroad

Education, Memberships and Awards

- Member of the specialist group for hospitality real estate of HypZert GmbH
- ISO/IEC 17024 HypZert certified property appraiser for financial purposes CIS HypZert (F)
- Recognised European Valuer REV (TEGoVA)
- Immobilien-Sachverständiger (ebs/BIIS) real estate appraiser professional qualification
- Professional Development Program at the Hotel School of Cornell University, Ithaca, USA
- Diplom-Kauffrau (FH) business management degree
- Professional training as Hotel Manager