



JOSEPH SARNITZKY	CIVIL ENG. & REAL ESTATE APPRAISER
RON SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
DANA SARNITZKY	LL.M & REAL ESTATE APPRAISER
SARIT BERMAN BOHNIK	REAL ESTATE APPRAISER
HAIM BEN - DAVID	M.sc & REAL ESTATE APPRAISER
AVI SHAYO	REAL ESTATE APPRAISER
ESTER COHEN	REAL ESTATE APPRAISER
AVI DABBY	REAL ESTATE APPRAISER
DROR ROIMI	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
RAZ ABRAHAM	LL.B & REAL ESTATE APPRAISER
OMER KIRSHTEN	REAL ESTATE APPRAISER
YUVAL APPEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER
EYAL LEBEL	ECONOMIST & REAL ESTATE APPRAISER

יוסף זרניצקי	מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
רון זרניצקי	משפטן ושמאי מקרקעין
דנה זרניצקי	משפטנית ושמאית מקרקעין
שרית ברמן בוחניק	הנדסאית בנין ושמאית מקרקעין
חיים בן-דוד	מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
אבי שעיו	הנדסאי בנין ושמאי מקרקעין
אסתר כהן	שמאית מקרקעין
אבי דבי	שמאי מקרקעין
דרור רוימי	כלכלן ושמאי מקרקעין
רז אברהם	משפטן ושמאי מקרקעין
עומר קירשטיין	שמאי מקרקעין
יובל אפל	כלכלן ושמאי מקרקעין
אייל לבל	כלכלן ושמאי מקרקעין

17 בנובמבר, 2021

דו"ח 25938/21

לכבוד

חברת קניון העיר תל אביב בע"מ,

חברת רבוע כחול נדל"ן בע"מ

דווח לרבעון Q3 לשנת 2021

מתחם "TLV Mall", חנויות לרחוב ושטחי מסחר

במתחם ה"שוק הסיטונאי"

מגרש 1 (חלק ו- 8 (עפ"י תב"ע תא/3001)

רחוב קרליבך והחשמונאים, שכונת "גני שרונה", תל אביב-יפו

להלן התייחסותנו לשינויים בשווי זכויות חברת "קניון העיר תל אביב בע"מ" וחברת "רבוע כחול נדל"ן בע"מ" בנכס הנדון, הכלול בשומתנו 25766/21 מיום 19/8/21 על סך **1,719,300,000 ₪** + מע"מ, נכון למועד קובע 30/6/21.

בהתאם להצהרת בעלי הזכויות בנכס ולאחר שבחנו את הגורמים הרלוונטיים לרבות שיעורי היוון, תקופת הקורונה, דמי השכירות, מצבת השוכרים ומו"מ להשכרת יחידות בנכס, אנו בדעה כי לא חל שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 30/9/21 ביחס לשווי שנקבע בחוות הדעת הקודמת ולכן, שווי הנכס הינו בסך של **1,719,300,000 ₪** + מע"מ.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם ותיכלל (לרבות על דרך ההפניה) במסגרת הדוחות הכספיים ו/או דוחות הצעת מדף של קניון העיר תל אביב בע"מ ו/או רבוע כחול נדל"ן בע"מ ו/או אלון רבוע כחול ישראל בע"מ, אשר יפורסמו לציבור.

בנוסף, בהתאם להוראות תקנות ניירות ערך (חתימה ודיווח אלקטרוני), התשס"ג-2003, אנו מאשרים בזאת, לגורם המוסמך לכך מטעם החברה, לדווח באופן אלקטרוני לרשות לניירות ערך על הסכמתנו זו.

בכבוד רב,

רון זרניצקי

אינג' יוסף זרניצקי

מהנדסי בנין ושמאי מקרקעין