ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A בנדל"ן
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין וכלכלן
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדרישׁ
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
כלכלנית ושמאית מקרקעין
צח הדדי
הנדסאי בניין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
עמית בוארון
הנדסאי בניין

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

חוות דעת – שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק

הידוע כפרויקט "MOMENTUM"

חלקה מס' 22 בגוש מס' 9086

<u>שד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה</u>



אתר: yaron-spector.co.il | **מייל:** mazkirut@yaron-spector.co.il | **טלפון:** 03-6878111 | **כתובת:** יגאל אלון 53 תל אביב

2 במרץ 2025
מספרנו: 33904.12/25

לכבוד,
שרון נהב חקלאי מניב בע"מ, מידאסיטי השקעות בע"מ, נתן רסקין

א.ג.נ.,

שומת מקרקעין מקיפה

הנדון: אומדן שווי מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק

הידוע כפרויקט "MOMENTUM"

חלקה מס' 22 בגוש מס' 9086

שד' טום לנטוס, קרית השרון, נתניה

מטרת חוות הדעת : אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון. (הסכום שניתן לקבל ממכירת הנכס בעסקה בתום לב בין קונה מרצון ומוכר מרצון, הפועלים בצורה מושכלת) לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל"ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226(א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

שם עורך חוות הדעת : ירון ספקטור, שמאי מקרקעין.

פירטי השכלה וניסיון מקצועי

- אוניברסיטת בר אילן - תואר ראשון בכלכלה ומינהל עסקים - בהצטיינות - 1988.
- תואר שני במינהל עסקים, התמחות בשיווק - 1996.
- אוניברסיטת תל אביב - שמאות מקרקעין וניהול נכסים - בהצטיינות - 1990.
- שמאי מקרקעין מוסמך על פי חוק שמאי המקרקעין, מספר רישום **296** ב"פנקס שמאי המקרקעין".

ניסיון בביצוע הערכות שווי לצרכים חשבונאיים בתאגידים מדווחים:

המעריך ביצע הערכות שווי בין היתר לחברות - ביג מרכזים מסחריים, מעוז דניאל נכסים ובניין, מגדלי עסקים, משהב, ארנה סטאר גרופ, אשדר חברה לבניה, בית גיל הזהב, קרסו נדל"ן, הכשרה חברה לביטוח, יוחננוף, גלובוס סנטר, אזורים, י.ד. ברזאני, ארזים, גינדי החזקות, אחים אלה, אשטרום, קבוצת חג'ג', תידהר, בהיקף של למעלה מ-10 מיליארד ₪.

מזמין חוות הדעת	:	שרון נהב חקלאי מניב בע״מ
בעלי הזכויות בנכס	:	שרון נהב חקלאי מניב בע״מ, מידאסיטי השקעות בע״מ[1], נתן רסקין
מועד הזמנת חוות הדעת	:	19 בינואר 2025
תאריך הביקור[2]	:	5 בנובמבר 2024 ; 3 בינואר 2025
המועד הקובע לחוות הדעת	:	31 בדצמבר 2024

הנסיבות בגינן בוצעה

ההתקשרות	:	לצורך דוחות כספיים יישום חשבונאות בינלאומית I.F.R.S תקן IAS 40 – נדל״ן להשקעה (ומקבילו הישראלי תקן 16).
התחייבות לשיפוי	:	קיים כתב התחייבות לשיפוי מיום 20.07.2022 עבור הנכס שבנדון לצורך הכללת חוות הדעת ו/או אזכורה בדוחות הכספיים או לכל מטרה אחרת.

הסכמת עורך חוות הדעת על פרסומה בציבור:

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדיווחים מיידים של החברה המפורסמים לצבור. הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 222(א) לחוק החברות התשנ״ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ״ח – 1968.

הערות לשכר הטרחה:

לא קיימות התניות לגבי שכר טרחה של השמאי, או אחרות, אשר יש בהן כדי להשפיע על תוצאות השומה.

[1] לשעבר מדפרידמן הראשונה בע״מ

[2] הביקור בנכס בוצע ע״י דניאל פרי, שמאי מקרקעין.

פרטי הנכס [1]

גוש מספר	:	9086
חלקה מספר	:	22
שטח החלקה בשלמות	:	6,936 מ״ר
שטח בנוי ברוטו[4]	:	

קומה	יעוד	שטח לשיווק עפ״י תכנית מדידה ותכנית היתר הבניה
מרתף (-2), מרתף (-1)	מקומות חניה ואחסנה	384 מ״ר מחסנים + 775 מ״ר אחסנה סופרמרקט[2] (כולל העמסה) + 217 מקומות חניה (מתוכם 4 מקומות חניה כפולים) + 58 מקומות חניה במתקן מכפיל [3]
קרקע	מסחר	כ- 2,595 מ״ר + 27 מקומות חניה עיליים
	תחנת דלק	גגון – כ- 442 מ״ר
חלל מערכות וגלריה טכנית	מערכות טכניות	כ- 453 מ״ר
ראשונה - רביעית	משרדים	כ- 8,968 מ״ר + כ- 671 מ״ר מרפסות
גג	מערכות טכניות	כ- 116 מ״ר
סה״כ		**כ- 2,595 מ״ר מסחר + כ- 8,968 מ״ר משרדים + כ- 671 מ״ר מרפסות + תחנת דלק + 1,159 מ״ר אחסנה + 27 מקומות חניה עיליים + 217 מקומות חניה תת קרקעיים (מתוכם 4 מקומות חניה כפולים) + 58 מקומות חניה במתקן מכפיל +כ- 453 מ״ר מערכות טכניות + כ- 116 מ״ר גג**

מיקום	:	שד׳ טום לנטוס, קרית השרון, נתניה
זכויות בנכס	:	בעלות פרטית (ראה פרק ״הזכויות בנכס״)

[1] בהתאם למידע מפנקס הזכויות מתאריך 16.2.2025.
[2] במסגרת מדידה עדכנית עודכן השטח לשיווק בקומת מרתף מ- 849 מ״ר אשר היה בדו״ח קודם לשטח של 775 מ״ר עפ״י מדידה עדכנית. באומדן השווי הובא בחשבון השטח עפ״י מדידה עדכנית.
[3] נכון למועד חוות הדעת, טרם הותקנו המכפילים. באומדן השווי הובא בחשבון הפחתה בגין עלות התקנת המכפילים.
[4] בהתאם להיתר בניה מס׳ 2021035 מתאריך 07.03.2021, היתר בניה מס׳ 2019054 מתאריך 15.04.2019

תיאור הנכס והסביבה

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק אשר בנייתו הושלמה לפני כשנה וחצי, הידוע כפרויקט "MOMENTUM" הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתפי חנייה (לחניה ואחסנה) (המהווים את שלב א' של הפרויקט) ובנוסף זכויות בניה נוספות (המהוות את שלב ב' של הפרויקט) הממוקם ברחוב טום לנטוס, שכונת קריית השרון, בעיר נתניה.

הפרוייקט הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 9086, חלקה מספר 22, ששטחה הרשום הינו 6,936 מ"ר.

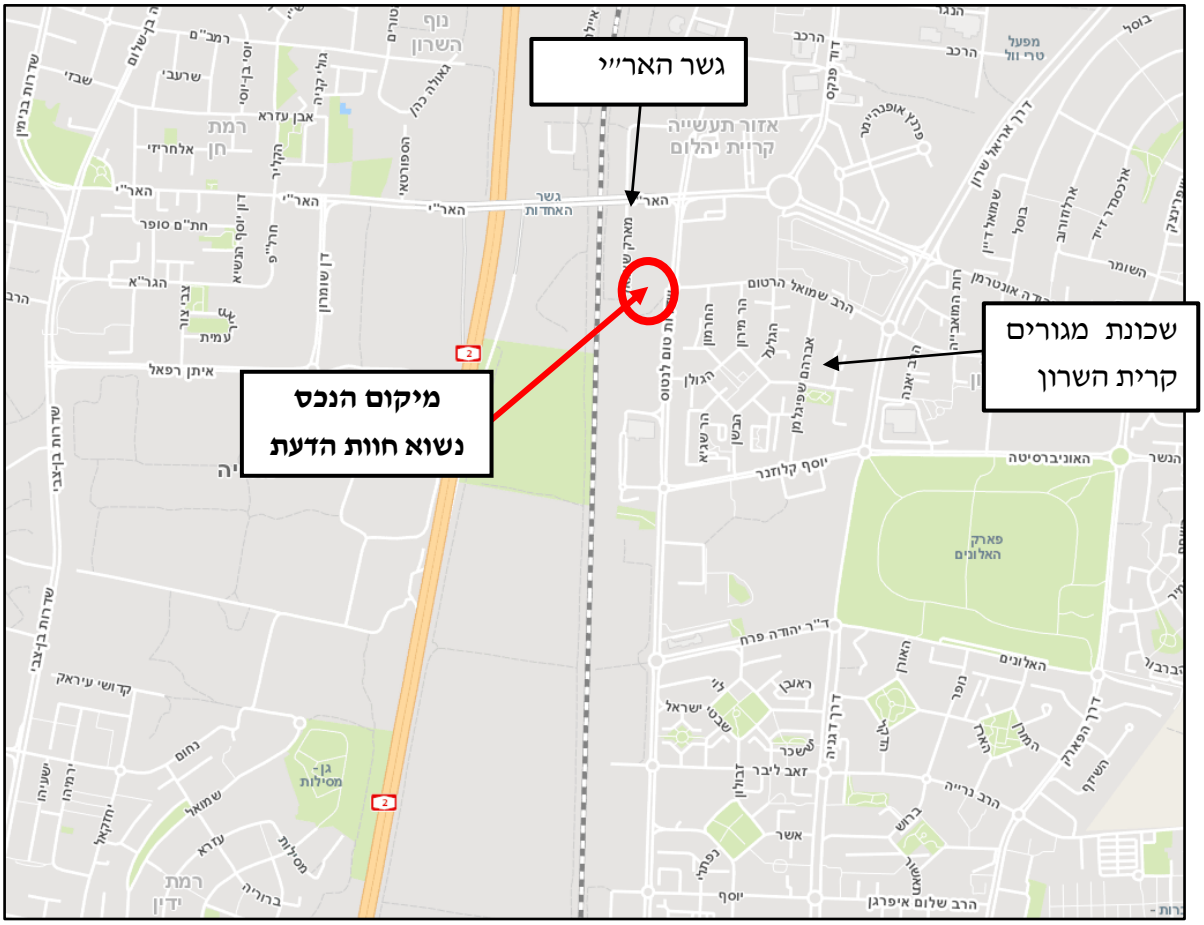
שכונת קרית השרון ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר נתניה ומהווה שכונת מגורים חדשה המאופיינת בעיקר בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 7- 16 קומות.

רחוב טום לנטוס הינו רחוב דו סטרי, דו מסלולי, התוחם את השכונה ממערב ומהווה ציר תנועה ראשי בשכונה אשר מאפשר מדרום גישה מהשכונה לאזור התעשיה הדרומי של העיר ומצפון לרחוב הארי' אשר מהווה אף הוא עורק תחבורה ראשי אשר מחבר את השכונה למרכז העיר נתניה.

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב טום לנטוס.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תשתיות, תאורת רחוב, גינות ציבוריות וכו'.

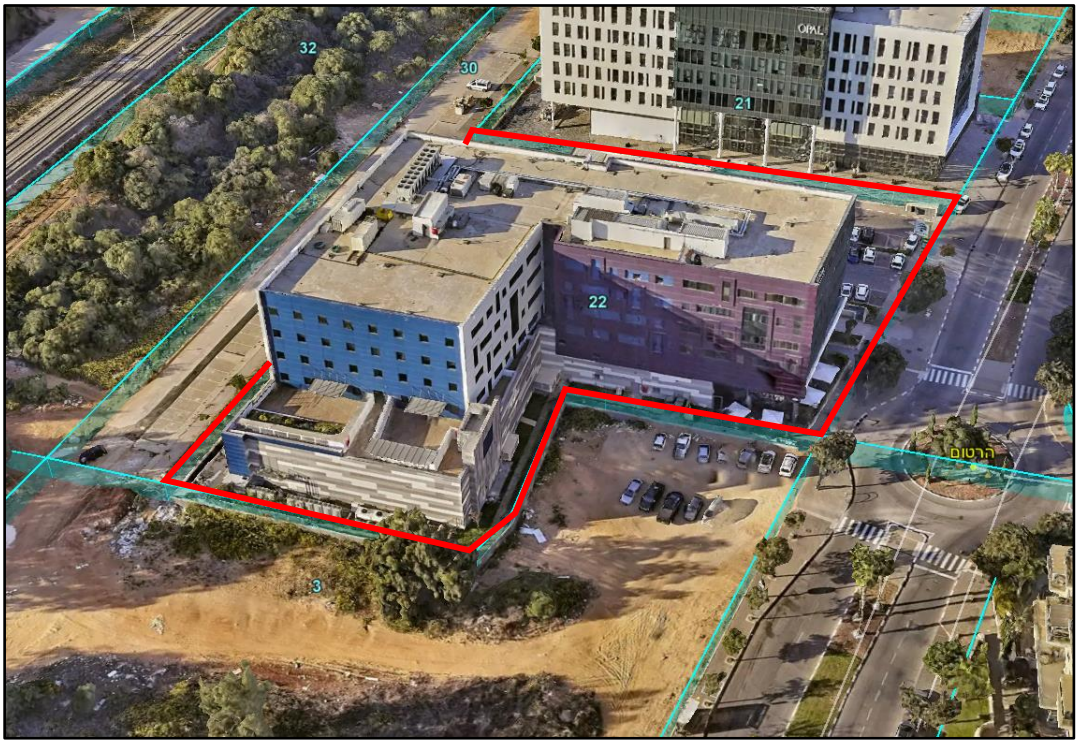
להלן מפת סביבת הנכס:



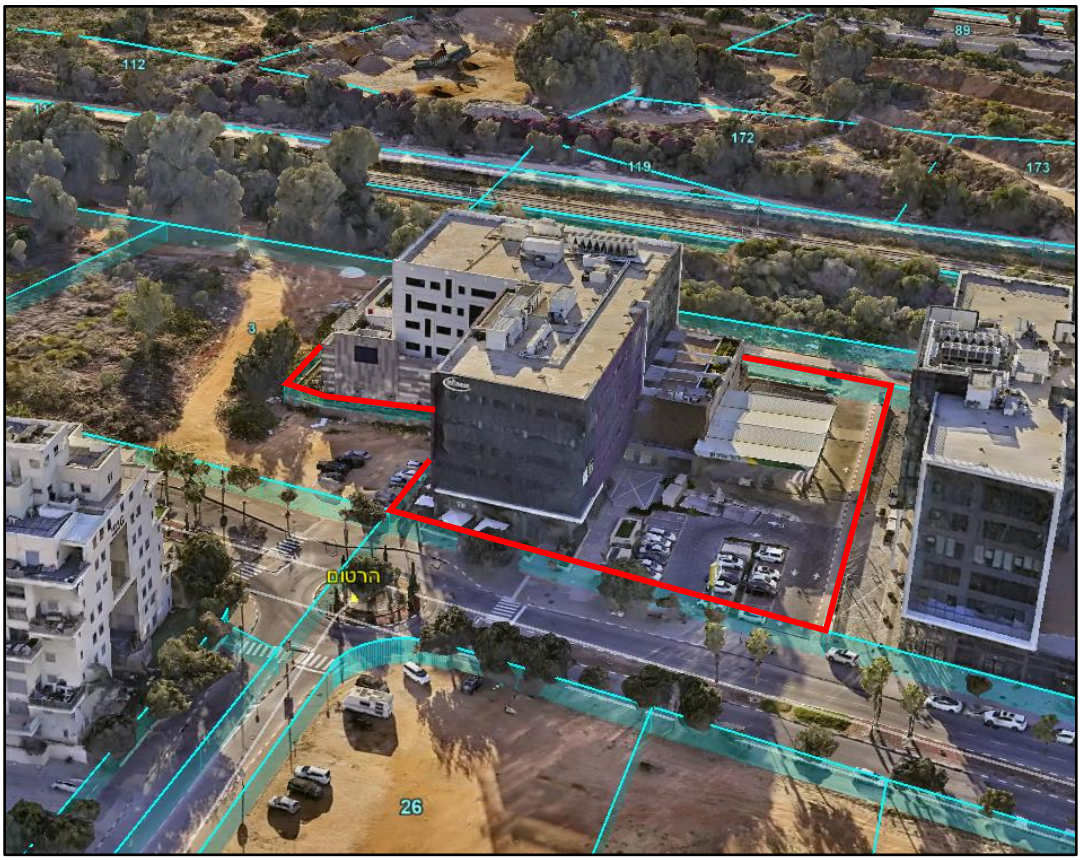
<u>להלן תצלומי אוויר תלת מימד של הסביבה:</u>



תצלום אוויר לכיוון צפון:



תצלום אוויר לכיוון מערב:



<u>להלן תיאור הבניין נשוא חוות הדעת:</u>

פרויקט "**Momentum**" מהווה מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתפי חנייה (לחניה ואחסנה), אשר בנייתנו נסתיימה לפני כשנה וחצי.

המבנה בנוי בצורת האות "ר", כולל 4 קומות למשרדים מעל קומת קרקע למסחר הכוללת חלוקה ל- 2 אגפים: אגף דרום מזרחי הכולל יחידה מסחרית ואגף מערבי המושכר לסופרמרקט ובו אולם מרכול ושטחי אחסנה.

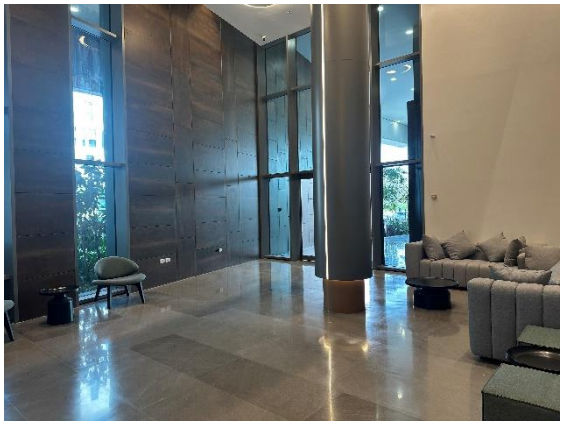
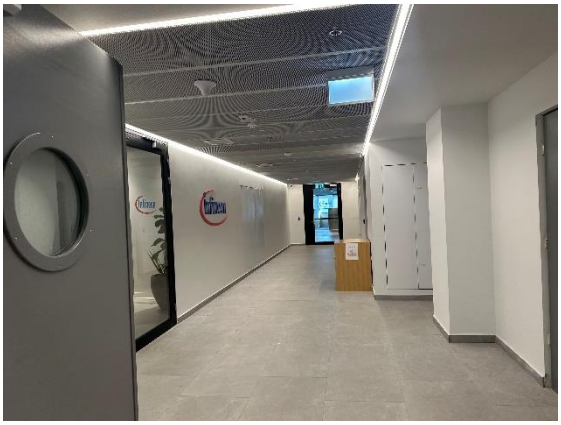
בנוסף, בחלק הצפוני של החלקה , הוקמה תחנת תדלוק הכוללת משטח בטון מוחלק, משאבות תדלוק וגגון, וכן חנות נוחות.

סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ , חיפוי חיצוני באלמנטים מעץ, חיפוי חיצוני בקירות מסך, מעליות נוסעים, גרמי מדרגות, לובי כניסה אשר יכלול הכולל עמדת קבלה ושומר, ספרינקלרים והכנה למערכות מיזוג אויר.

<u>להלן תמונת חזית המתחם מכיון רחוב טום לנטוס:</u>



להלן תמונות השטחים הציבוריים בבניין:

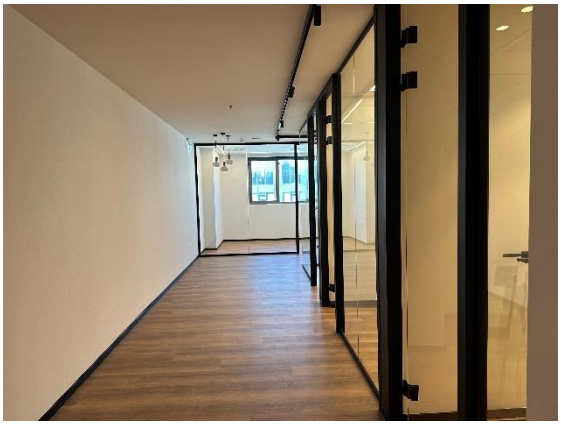
קומת הקרקע
 
קומות עליונות למשרדים - לובי קומתי
 
תחנת התדלוק
 

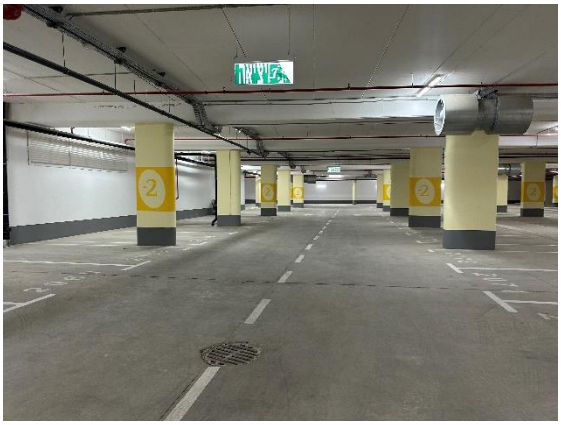
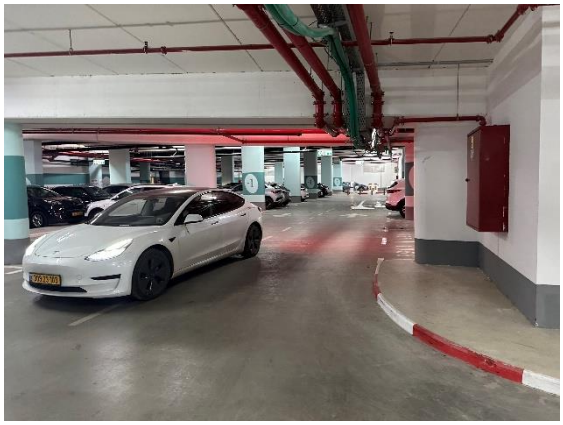
<u>להלן פירוט נשוא חוות הדעת:</u>

קומה	שטח לשיווק עפ"י תכנית מדידה ותכנית היתר הבניה	הצמדות
קומת מרתף (-2)	5,330 מ"ר (מתוכם 321 מ"ר אחסנה לשיווק)	קומת מרתף (-2) כוללת חדר משאבות, חדי מאגרי מים, חדרי לוחות חשמל, 114 מקומות חניה תת קרקעיים, 58 מקומות חניה במתקן מכפיל (טרם הותקנו המכפילים), שטחי אחסנה.
קומת מרתף (-1) + ביניים	4,927 מ"ר (מתוכם 838 מ"ר אחסנה לשיווק)	קומת מרתף (-1) כוללת חדר משאבות, חדי מאגרי מים, מערכת חשמל בצובר, 103 מקומות חניה תת קרקעיים, שטחי אחסנה.
קרקע	כ- 2,595 מ"ר מסחר	קומת הקרקע כוללת בין היתר, חלוקה ל- 2 אגפים: אגף דרום מזרחי המושכר לבית קפה בשטח של כ- 250 מ"ר ; אגף מערבי המושכר לסופרמרקט בשטח של כ- 2,245 מ"ר. נכון למועד חוות הדעת, גם הסופרמרקט וגם בית הקפה אוכלסו ופתוחים לקהל הרחב. בנוסף, הקומה כוללת שביל כניסה ולובי כניסה עבור קומות המשרדים העליונות. בחלק הצפוני של הקומה, חנות נוחות בשטח של 100 מ"ר המאוכלסת ומושכרת בשכירות חופשית יחד עם תחנת התדלוק לחברת "דור אלון".
גלריה טכנית וחלל מערכות	כ- 453 מ"ר	מתקנים ומערכות טכניות
א'	כ- 2,242 מ"ר משרדים + כ- 671 מ"ר מרפסות	חלק משטח הקומה כ- 434 מ"ר הושכר ואוכלס לחדר כושר ומשרד/ קלינקה. יתרת שטח הקומה כ- 1,908 מ"ר מצוי ברמת מעטפת ופנוי לשיווק. לחלק מהיחידות בקומה יציאה למרפסת. סה"כ שטח מרפסות הינו 671 מ"ר.
ב'	כ- 2,242 מ"ר משרדים	שטח פנוי לשיווק, ברמת מעטפת.
ג'	כ- 2,242 מ"ר משרדים	הקומה מאוכלסת ומושכרת בשלמות (2,242 מ"ר) לחברת טכנולוגיה בינלאומית ומצויה ברמת גמר מלאה.
ד'	כ- 2,242 מ"ר משרדים	מושכרת בחלק כ- 1,826 מ"ר ל- 12 שוכרים שונים. יתרת שטח הקומה 416 מ"ר פנוי לשיווק ומצוי בגמר מלא.
סה"כ	**כ- 2,595 מ"ר מסחר + כ- 8,968 מ"ר משרדים + כ- 671 מ"ר מרפסות + תחנת דלק + 1,159 מ"ר אחסנה במרתף + 27 מקומות חניה עיליים + 217 מקומות חניה תת קרקעיים (מתוכם 4 מקומות חניה כפולים) + 58 מקומות חניה במתקן מכפיל +כ- 453 מ"ר מערכות טכניות + כ- 116 מ"ר גג**	

בחלק הצפוני של החלקה , מצויה תחנת תדלוק הכוללת משטח בטון מוחלק, משאבות תדלוק וגגון, וכן חנות נוחות. תחנת הדלק והחנות נוחות מושכרים בשכירות חופשית לחברת "דור אלון".

להלן תמונות פנים הבניין:

קומת קרקע- שטח מושכר בית קפה	קומת קרקע- שטח מושכר סופרמרקט
	
שטחים מושכרים קומות משרדים	
	
	

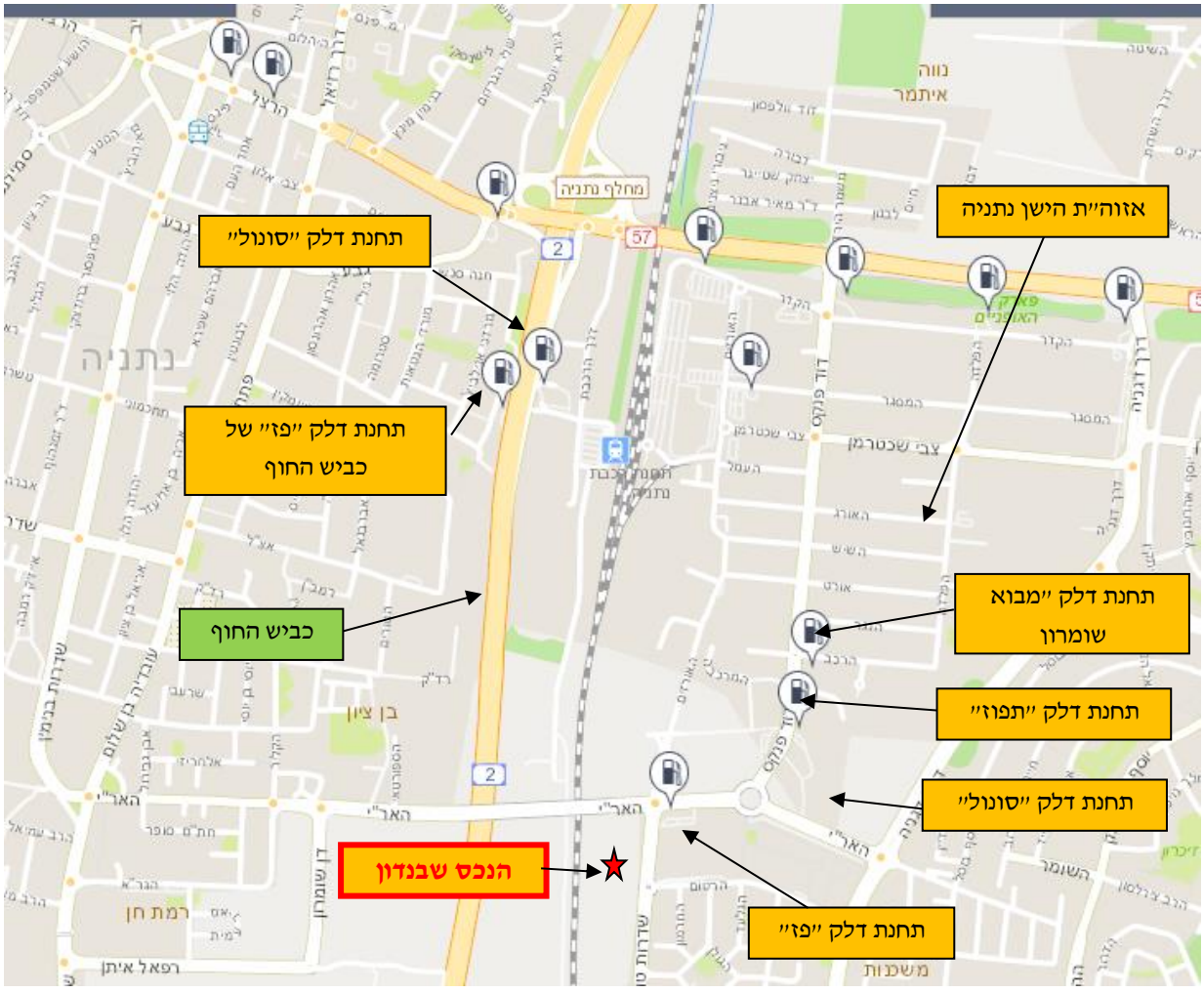
שטחים פנויים – רמת מעטפת	
	
קומת מרתף	
	

<u>הסביבה העסקית:</u>

<u>תחנות דלק:</u>

- בסמוך למגרש שבנדון (מרחק של כ- 180 מ' אווירי) נמצאת תחנת דלק של חברת "פז".
- בדרום אזוה"ת הישן של נתניה הנמצא בקרבת הנכס שבנדון ישנן 2 תחנות דלק של חברות "תפוז" ו"מבוא שומרון".
- באיזור תעשיה קרית יהלום (מרחק אווירי של כ- 480 מ') נמצאת תחנת דלק "סונול"
- במחלף נתניה המרוחק כ- 850 מ' בקו אווירי מהנכס שבנדון ישנן 2 תחנות דלק משני צידי המחלף, תחנת "סונול בצד הכביש לכיוון צפון ותחנת "פז" בצד הכביש לכיוון דרום אשר משרתות את הנוסעים בכביש החוף.

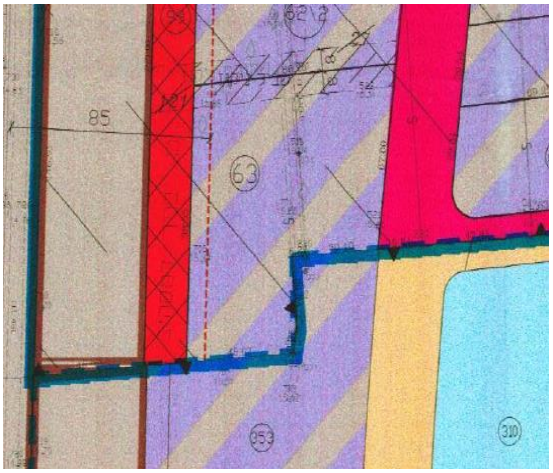
<u>מפת התמצאות:</u>



הרקע התכנוני[1]

א. תכנית מספר נת/559

בהתאם לתוכנית מתאר מקומית מספר **נת/559** - תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מספר 5076 ביום 21/05/2002, סווג מגרש מספר 63 שבנדון (לימים חלקה 22), בייעוד "**אזור משרדים ותעשיה נקיה**", בתחום "**שטח לרפרצליה**", לפיו הוראות הבניה הינן כדלקמן:



שטח המגרש	:	6,931 מ"ר	
מספר קומות	:	8	
שטח עיקרי	:	קרקע	- 1,950 מ"ר
		ק.עליונות	- 12,736 מ"ר
שטח שירות	:	מרתף	- 13,862 מ"ר
		קרקע	- 585 מ"ר
		ק.עליונה	- 3,820.8 מ"ר
קווי בניין	:	קדמי	- 5 מטר
		צד	- 5 מטר
		אחורי	- 7 מטר

מטרת התכנון באזור מבני משרדים ותעשיה נקיה הינו ליצור חיץ חזותי ואקוסטי בין צירי התחבורה הארצית לבין איזור התעשיה ושכונות המגורים הסמוכות.

<u>התכליות והשימושים המותרים</u>:
שטחי משרדים, אולמות תצוגה ייעודית, שטחי מסחר וחנויות מפעל, תעשיה נקיה, שטחי בתי אוכל ושטחי אחסון.

<u>תכסית</u>:
עד 40% משטח המגרש בתנאי פתרון חניה ועל פי נספח 7 מקדמי המרה.
השטח המיועד למסחר לא יעלה על 50% מסך זכויות הבניה במגרש.
לא תותר חלוקת מגרשים, יותר איחוד מגרשים בלבד.
ישמר קו בניין של 85 מטר מציר המסילה למבנים וכן ישמר קו בניין של 60 מטר מציר המסילה לחניה.
הוצאות בגין מיגון אקוסטי במידה ויידרש יחולו על חשבון היזם.

[1] זכויות הבניה המתוארות לעיל הינן על פי הבנה ופרשנות סבירה לתוכניות בניין עיר, במועד עריכת חוות הדעת, ואינן מחייבות את הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

הוראות כלליות לבניה:

בכל מגרש יבנה מבנה, שיראה כיחידה תכנונית אחת גם אם הבניה תעשה בשלבים.

מרתפים:

תותר בניה מרתפים בקו בניין ״0״ בגבולות המגרש הצדדי והאחורי, כאשר קו בניין הקדמי על פי סימון הדרך.

השימושים המותרים במרתף הינם אחסנה, חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות וכו׳.

תקן חניה:

מספר מקומות החניה יקבע על פי תקני החניה בתקנות התכנון והבניה. ניתן יהיה להקים או להתקין חניות וחניונים פתוחים או מקורים בכל האזורים ויעודי קרקע על פי אישור הועדה המקומית.

גינון:

בכל מגרש יהיו לפחות 15% משטחו מגוננים.

תנאים לקבלת היתר בניה:

ניתן לתת היתרי בניה עד 50% מהיקף הבניה בתוכנית בתנאים:

סלילת רחוב דגניה בקטע מכביש 57, כולל בתחום התוכנית[1]

הרחבת הצמתים 57/דגניה ו- 57/פנקס כולל רמזורים בצמתים הללו וכולל יתרת 50% היתרי בניה ינתנו רק לאחר השלמת כל רשת הדרכים ההיקפיות לתוכנית כולל גשר הארי׳, הכל לפי נספח תחבורה, חיבור רחוב פנקס אל מערכת הדרכים והתוכנית.

היתרי בניה בתחום תוכנית זו יינתן אך ורק על פי תוכנית הפיתוח והתשתיות.

מתן היתר בניה יחייב תחילה הגשת תוכנית בינוי לאזור וכן הקצאת רצועות ירוקות בגבול המגרשים.

[1] בוצע בפועל.

ב. <u>תכנית מתאר ארצית תמ"א/18 - שינוי מס' 2</u>

בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' **תמא/18 - שינוי מס' 2**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4473 ביום 02/01/1997, עולה כי מטרת התוכנית הינה להבטיח שרות נאות לצרכנים של תחנות תדלוק, למנוע מפגעים תחבורתיים, בטיחותיים, וסביבתם לרבות זיהום מי התהום, עקב הקמתן והפעלתן של תחנות תדלוק ולהתאים ולאפשר הרחבה של מערך תחנות התדלוק בהתאם לצורכי האוכלוסייה במדינה.

התוכנית מסווגת את תחנות התדלוק ל - 3 דרגות: דרגה א', ב' וג'.

<u>הקמת תחנות תדלוק לסוגיהן באזורים השונים:</u>
ניתן לאשר תוכנית מפורטת להקמת תחנות תדלוק בכל אזור אשר בתחום אזור בנוי - אם התחנה היא בדרגה א, וכן באזור שיועד בתוכנית מקומית למסחר משולב בעסקים, או לתעשיות עתירות ידע, ובחניון לרכב באזור מגורים - אם התחנות הן בדרגה א' או ב'.

<u>הקמת תחנה על פי תוכנית קיימת</u>:
מקום שתכנית מקומית ייעדו מקרקעין לתעשייה או לתעשייה משרדים ומסחר, או למרכזי תחבורה, יהיו גם תחנות דלק במשמע, גם אם לא נאמר כך במפורש והיא כשאין בתוכנית המקומית כוונה אחרת משתמעת.

ג. <u>תכנית מתאר ארצית תמ"א/18 – שינוי מס' 3</u>

בהתאם לתוכנית מתאר ארצית לתחנות דלק מס' **תמא/18 - שינוי מס' 3** - שינוי בהוראות התכנית לעניין שימוש בגפ"מ בתחנות תדלוק, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5233 ביום 30/10/2003, יתווסף להגדרת "תחנת דלק" מתקן המיועד להספקת דלק ומוצריו לרבות גפ"מ – נפט גולמי לרבות גז פחממני מעובה.
תכנית לתחנת תדלוק שאושרה לפני תחילתה של תכנית זו, יראו אותה כאילו היא מתירה גם אספקת גפ"מ בתנאי תחנת התדלוק אינה מצויה בחניון מבונה.

ד. **<u>תכנית מתאר כוללנית– נת/1000 – איזור תעשיה מטרופוליני משני נתניה- תכנית מאושרת</u>**

תכנית שמכוחה <u>לא</u> ניתן להוציא היתרי בניה

בהתאם לתכנית כוללנית מספר נת/1000- 408-0176057, אשר פורסמה לאישור ברשומות בי.פ. 12066 בתאריך 07.02.2024, מסווגת החלקת שבנדון **כחלק מתא שטח 132 <u>בייעוד תעסוקה עם חזית מסחרית</u>**, וכן עולים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

<u>מטרות</u>:

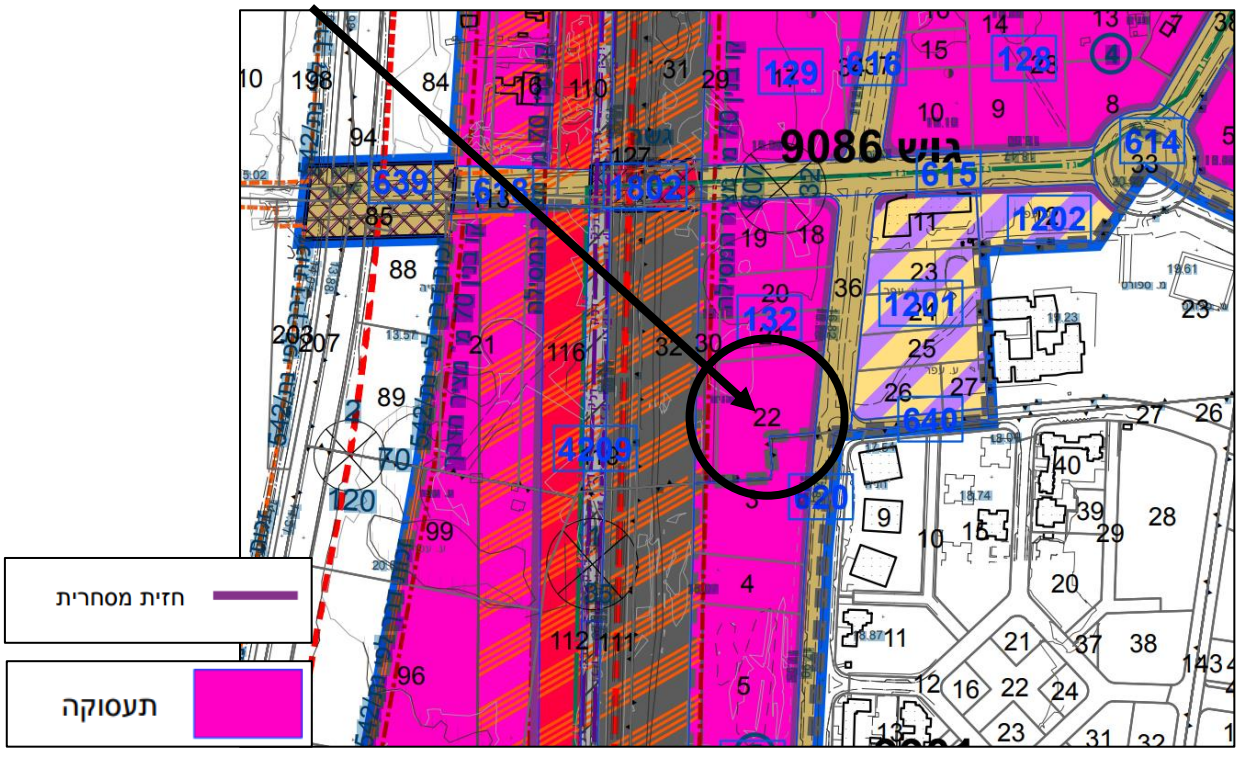
1. קביעת ייעודים, שימושים ונפחי בניה מרביים שיאפשרו אישור תכניות מפורטות בסמכות מקומית הנגזרות מהתכנון המתארי.
2. שיפור ושדרוג הנגישות אל אזור התעסוקה.
3. חיזוק הקשרים בין אזור התעסוקה ובין יתר חלקי העיר ממערב וממזרח.
4. העצמת זכויות הבניה בשטחים פנויים והתחדשות עירונית באזורים בנויים.
5. קביעת מתחמים ויחידות תכנון בהתאם להוראות סעיף 7.4.2 בתמ"מ/21/3. עיצוב עירוני של נפחי הבניה וחלל המרחב הציבורי העיקרי.

<u>עיקרי ההוראות</u>:

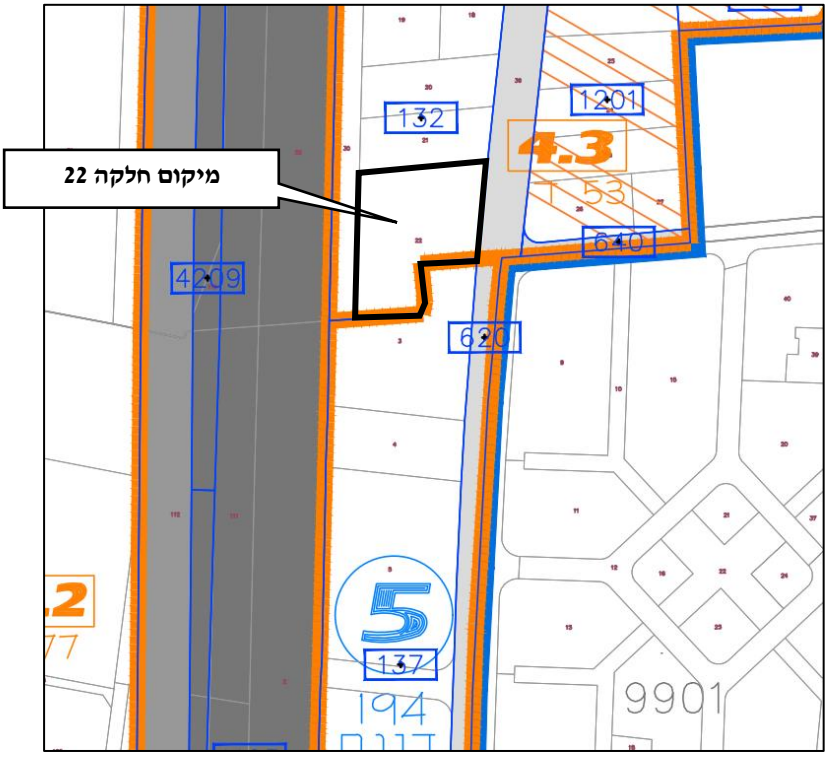
1. שינוי יעודים מאושרים: קרקע חקלאית, תעשייה ועוד ליעודים הבאים: תעסוקה, תעשייה ומשרדים, עירוני מעורב, מגורים ומשרדים, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח,ספורט ונופש, דרכים ומתקנים הנדסיים.
2. חלוקת תחום התכנית לשבעה מתחמי תכנון וחלוקת משנה של המתחמים לאזורי תכנון - תוך קביעת עצימות, שטחי בניה ועקרונות תכנון עבורם.
3. קביעת הוראות להכנת תכניות מפורטות, ומסמכי מדיניות.
4. קביעת מערך דרכים רחובות לרבות צירי העדפה לתח"צ ושבילי אופניים.
5. קביעת שלביות ביצוע.
6. מתן הנחיות סביבתיות למתחמי התכנון.
7. קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות.
8. קביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי ושטחי רווחה.

3.1	תעסוקה
3.1.1	**שימושים**
שימושים עיקריים	תעסוקה מוסדית ועסקית שאינה מהווה פוטנציאל ליצירת מטרדים סביבתיים משמעותיים, בתיאום עם האגף לאיכות הסביבה העירוני, לרבות: תעשייה עתירת ידע, משרדים, שירותים עסקיים ופיננסיים, חברות תוכנה, מעבדות רפואיות, מרפאות ושירותי בריאות, מכוני מחקר ופיתוח, שטחים לירידים ותערוכות, מכוני העתקה, לוגיסטיקה ואחסנה, מכירה והשכרה של כלי רכב, מוסדות לימוד, הסעדה, חדרי כושר.
שימושים משניים	א. שטחי ציבור, כמפורט בסעיף 3.6 ושטחים ציבוריים פתוחים, כמפורט בסעיף 3.5. מתקני תשתית ומתקנים הנדסיים תת קרקעיים, אלא אם קבע מה"ע אחרת, לתמיכה בשימושים המותרים, מבני חניה, רחובות, דרכים. ב. מסחר נלווה לתעסוקה בהיקף של עד 5% מסל הזכויות המוצע, ועד קומת קרקע מלאה כולל גלריה ברחובות בהם מופיע סימבול חזית מסחרית כאמור בסעיף 4.2.7. במקומות בהם לא מופיע סימבול חזית מסחרית- בהיקף של עד 5%. ג. מרכזי קונגרסים, אכסון מלונאי, מבני תרבות, בילוי ופנאי, אולמות שמחות. ד. תחנת משטרה, מגן דוד אדום, כיבוי אש ושירותי חירום אחרים.
3.1.2	**הוראות**
כללי	א. ייאסרו שימושים דוגמת מלאכה, מוסכי מכונאות כללית, פחחות וצביעה , בתי דפוס, בתי קירור קטנים, ייצור מזון, תחנות מעבר לפסולת מוצקה לא מסוכנת , ושימושים האסורים בייעוד תעשייה ומשרדים. ב. השימוש למסחר יותר בקומת הקרקע במפלס הרחוב ותותר גלריה. ג. המסחר בקומת קרקע ובמפלס הרחוב יבנה כחלק בלתי נפרד ובהינף שטחי בניה שלא יפחת מ- 70% משטחי הבניה במגרש ובלבד שהמבנה יאפשר מימוש יתרת הזכויות בעתיד.

להלן מיקום הנכס נשוא חוות הדעת מתוך תשריט התכנית:



להלן נספח מתחמי תכנון:



מתחם 5 – רצועת לנטוס

4.3.5	מתחם 5 – רצועת לנטוס
4.3.5.1	תיאור המתחם



גבולות:

- קריית יהלום מצפון עד גשר השלום מדרום
- רחוב לנטוס ממזרח עד מסילת הרכבת ממערב

מאפיינים:

- רצועת קרקע צרה המהווה את הדופן המערבית של שכונת קריית השרון.

עקרונות התכנון המוצע:

- המתחם יתוכנן כרצועת תעסוקה בין קריית השרון לתוואי הרכבת בעצימות בניה נמוכה.
- רחוב טום לנטוס יפותח כרחוב פעיל מרכזי בעל חזית מסחרית.
- חלקה המזרחי של תחנת רכבת המכללות

כולל את אזורי התכנון הבאים:

4.3.5.2	נתונים כמותיים למתחם		
אזור תכנון	**יעוד** **שטח (מ"ר)**	**שטחי בניה כוללים (מ"ר)**	**הוראות**
5.1	**תעסוקה**	320,460	מהם יוקצה שטח למסחר עפ"י האמור ביעוד הקרקע הרלוונטי סעיף 4.2.7 חזית מסחרית. גובה בניה לפי נספח תבניות בניה
	שטחים ציבוריים משולבים בתעסוקה	3,000	שטחים יכולים להיות משולבים בבניין או בתא שטח נפרד במתחם
סה"כ למתחם בייעודי תעסוקה		***323,460**	שהם תוספת של 63,460 מ"ר ל 260,000 מאושרים
---	**מתקן הנדסי**	1,000	
סה"כ למתחם **בייעוד מתקן הנדסי**		1,000	
סה"כ למתחם		324,460	

* בנוסף לשטחים שנקבעו בתכנית:
א. יותרו שטחים למרפסות בהיקף של עד 5% משטחי הבנייה העל קרקעיים. תוספת זו הינה אך ורק למרפסות וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה לתכנית.
ב. ניתן להוסיף שטחי שירות תת קרקעיים, ובלבד ששטחים אלו ישרתו את השטח העיקרי. שטחים שיתווספו מכוחו של סעיף זה לא יתאפשר ניודם אל מעל לפני הקרקע, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה מהוראות התכנית הכוללנית.

הוראות נוספות:

א. טרם אישור תכניות מפורטות נקודתיות במתחם נדרש אישור מסמך מדיניות **לכלל המתחם.**

ב. על שאר אזורי התכנון במתחם זה, לא חלה הדרישה בסעיף א'.

סעיף 4.2.7 – חזית מסחרית:

א. חזית מסחרית תתאפשר לאורך צירי מתע"ן, ובכל גבול כללי תא שטח המופיע סימון חזית מסחרית.

ב. שטחי המסחר ברחובות אלו יותרו בתחום כל קומת קרקע במסגרת סל הזכויות הכולל והמגבלות המפורטות בתכנית וללא תוספת זכויות בניה וכחלק בלתי נפרד ובהינף אחד עם הזכויות המוקנות למגרש.

ג. החזיתות המסחריות יתוכננו במטרה להבטיח דופן רחוב פעילה המגדירה את המרחב הציבורי באופן ברור. ויחולו עליהם ההוראות הבאות:

ד. השטח הלא בנוי במגרש, שבחזית לכיוון הרחוב ישולב תכנונית כמקשה אחת עם הרחוב. שטח זה יהיה, במפלס המדרכה הציבורית, יעוצב באופי (בהיבט התכנוני ,בהיבט העיצובי ובהיבט של חומרי הגמר) המשכי לעיצוב הרחוב, ויהיה פתוח ונגיש לציבור בכל שעות היממה.

ה. תחום קו הבניין הקדמי בכל מגרש יתוכנן ברצף עם המגרשים הגובלים וכחלל אחד ללא גדר עם המדרכה הגובלת מצד אחד ועם החזית המסחרית מהצד השני .

ו. בשטח זה (במרווח) תיקבע זיקת הנאה המאפשרת מעבר חופשי לציבור, והוא ישמש להליכה, מנוחה, ישיבה ,הוצאת שולחנות בתי קפה וכדומה.

ז. בתחום זה (במרווח) תתאפשר התקנת קרוי להצללה לטובת הולכי רגל כגון גגון / קולונדה או חזית מסחרית בנסיגה .

ח. גובה ופרטי הקרוי יהיו אחידים בכל מבנן, כפי שיפורט בתכנית המפורטת .

ט. בתכנית מפורטת, הכוללת חזית מסחרית יקבעו תנאים למתן היתר בניה אשר יתייחסו, בין היתר, לנושאים הבאים:

1. יקום תנועה וחניה באופן שיצמצם את הפגיעה ברצף החזית המסחרית ויתן עדיפות לתנועת הולכי הרגל לאורכה .
2. עיצוב החזית, לרבות אמצעי הצללה, חלונות ראווה והשילוט .
3. נטיעות עצים בוגרים לאורכה.

רישוי

א. בהתאם **להיתר בניה מספר 1900338** אשר ניתן בתאריך 08.12.2014 עולה כי הותר הקמת מבנה משרדים ומסחר (שלב א') – 2 מרתפים , 2 קומות מסחר ומשרדים, תחנת דלק בדרגה א המכיל: שוחי חניה במרתף 5880.07 מ"ר, מבואות וחדר מדרגות 414.24 מ"ר, סה"כ שטח עיקרי 2405.16 מ"ר, ממ"דים 124.4 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 740.44 מ"ר, אחסנה 905.07 מ"ר, גדר, פתוח, הכל בהתאם לתכנית.

ב. בהתאם **להיתר בניה מספר 2019054** אשר ניתן בתאריך 15.04.2019 עולה כי הותר שינויים במהלך הביצוע: למבנה משרדים ומסחר שלב א': 2 מרתפים, 2 קומות מסחר ומשרדים, תחנת דלק (דרגה א) בקומת קרקע קיים בהיתר מס' 1900338 מתאריך 08.12.2014 מבקשים שינויים מהותיים: תוספת שטח במרתפים, חדר שנאים, תוספת קומת ביניים במרתף -1, הטמנת צובר גפ"מ תת קרקעי בקיבולת של 1400 גלון 2800 ק"ג, שינויים בתחנת דלק, תוספת קומות למשרדים, מעליות, מבואות וחדרי מדרגות משותפים, ממ"מים , חדרים טכניים, מרפסות גג, פרגולת בטון, פיתוח שטח המכיל: שטח עיקרי 6494.09 מ"ר, ממ"מ 245.64 מ"ר, מתקנים ומערכות טכניות 372.92 מ"ר, אחסנה 234.56 מ"ר, חניה 575.17 מ"ר, מבואות ומדרגות 1654.66 מ"ר, הכל בהתאם לתכנית.

ג. בהתאם **להיתר בניה מספר 2020068** אשר ניתן בתאריך 16.06.2020 עולה כי הותר דיפון וחפירה כולל עוגנים זמניים. הכל בהתאם לתכנית ראשית להיתר.

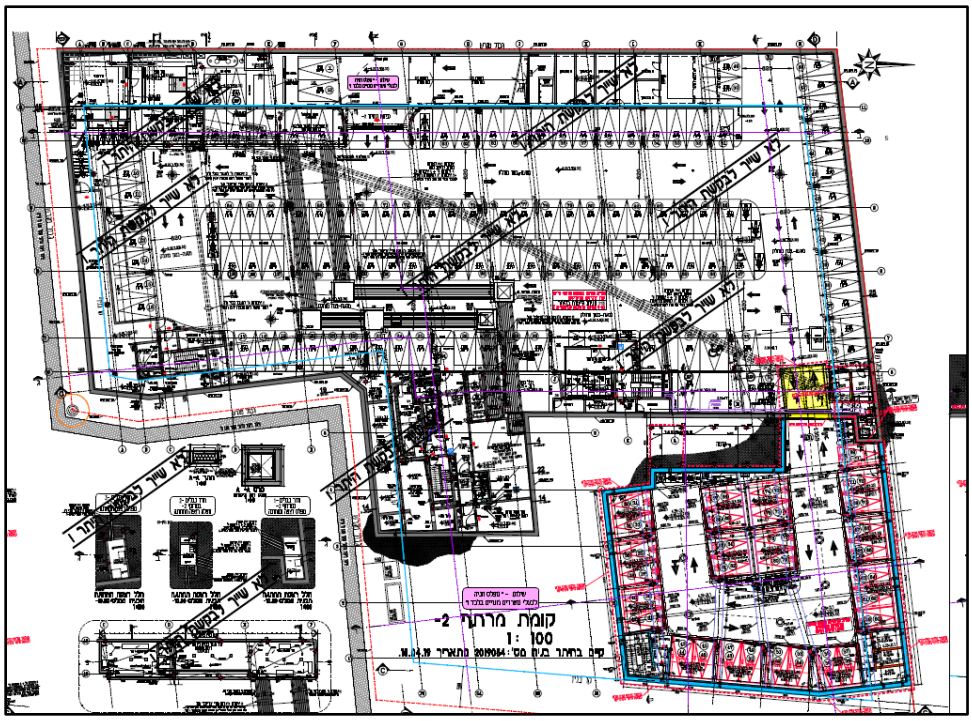
ד. בהתאם **להיתר בניה מספר 2021035** אשר ניתן בתאריך 07.03.2021 עולה כי הותר תוספת 2 קומות מרתפי חניה, כולל מכפילים במרתף תחתון לצורך עמידה בתקן חניה לשלב ב'. שינויים במרתפים קיימים לצורך התחברות למרתפים המבוקשים, עדכון עיצוב בחלק מהחזיתות, ללא שינוי בשטחים. חדר טכני במקום מאגר מים על הגג, צובר גז גפ"מ תת קרקעי בקיבולת של 1400 גלון. שינויים בפיתוח המגרש כולל עדכון מערך חניה על קרקעי. הכל בהתאם לתכנית ראשית להיתר

להלן טבלת שטחי הבניה מתוך תכנית היתר הבניה:

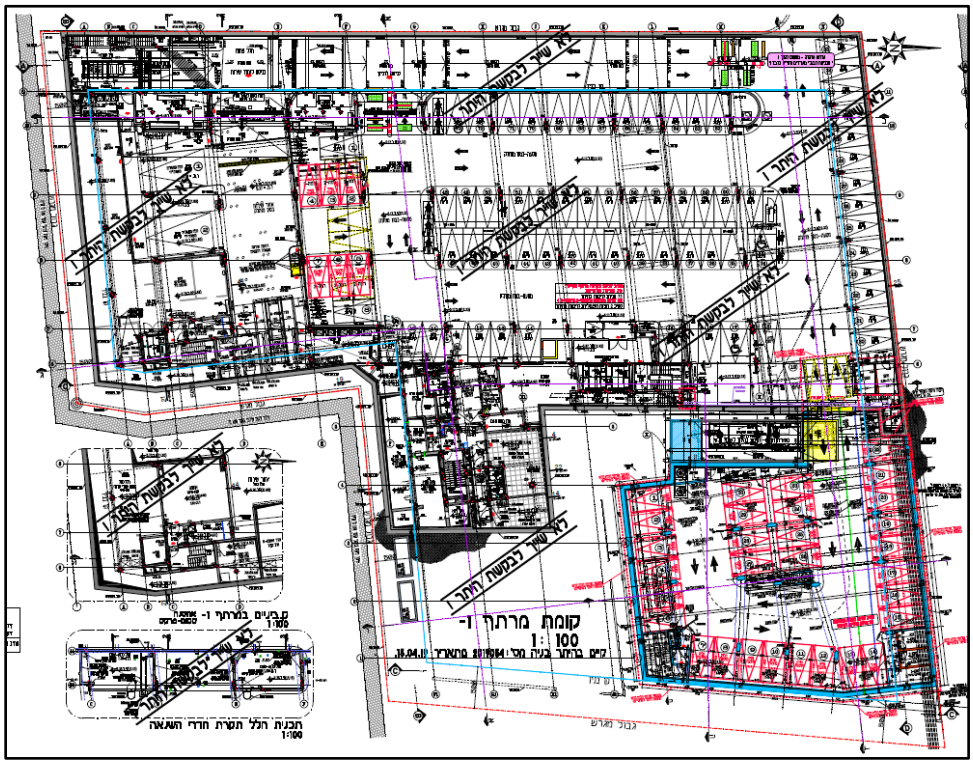
א	השימושים העיקריים (מ"ר)					חלקי שירות (מ"ר)															ב	ההקומה והמפלס בבנין **	סה"כ הבנין				גג מרוצף	גג לא מקורה	פרגולה	גגון תחנת הדלק	מאצרה דלק קיים	מאצרה דלק מוצע	מאוצרה דלק +סה"כ
	מחשר/חעשיה\משרדים		סה"כ																													
קוד	שימוש		שטח	% משטח	מ"ר	בניה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	בליטות	בניה	בניה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה	ממ"מ	ממ"מ	מתקנים ומערכות טכניות	מבואות וחדרי מדרגות		ג	סה"כ	%	מ"ר							
קיים	מוצע	קיים	המגרש			מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע	קיים	מוצע					קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים	קיים
						863.04	4467.09		-44.43																		76.85	5330.13							
						965.42	3862.18		24.52																		69.60	4827.60							79.25
							99.57																				1.44	99.57							
							584.87																				8.43	584.87			55.33				
							13.19																				0.19	13.19							
							440.27																				6.35	440.27				442.09	63.90		
						454.16	454.16																				6.55	454.16			181.84	700.49			
						378.14	378.14																				5.45	378.14							
						378.14	378.14																				5.45	378.14							
						378.14	378.14																				5.45	378.14							
						91.41	91.41													24.74	58.69						1.67	116.15							
						1853.20	11147.16		-19.91											26.38	1113.36			335.07		סה"כ המבנה	315.73	21899.14	187.43	13000.36	700.49	181.84	250.87	442.09	82.45	-3.20	79.25
																											ג			ב							א
						24.74	2718.32													24.74	314.30			307.05		מעל הקרקע	167.85	11641.84	39.55	2743.06	700.49	181.84	250.87	442.09			
						1828.46	8428.84		-19.91											1.64	799.06			28.02		מתחת הקרקע	147.88	10257.30	147.88	10257.30					82.45	-3.20	79.25

<u>להלן תשריטי הקומות של המבנה מתוך תכנית היתר הבניה:</u>

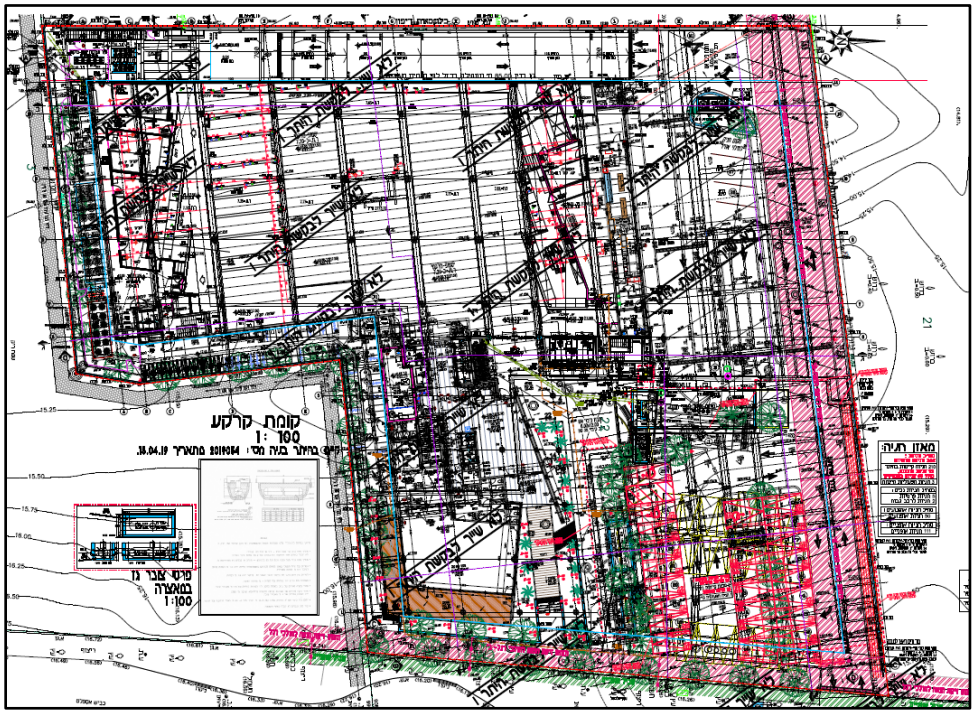
<u>קומת מרתף 2-:</u>



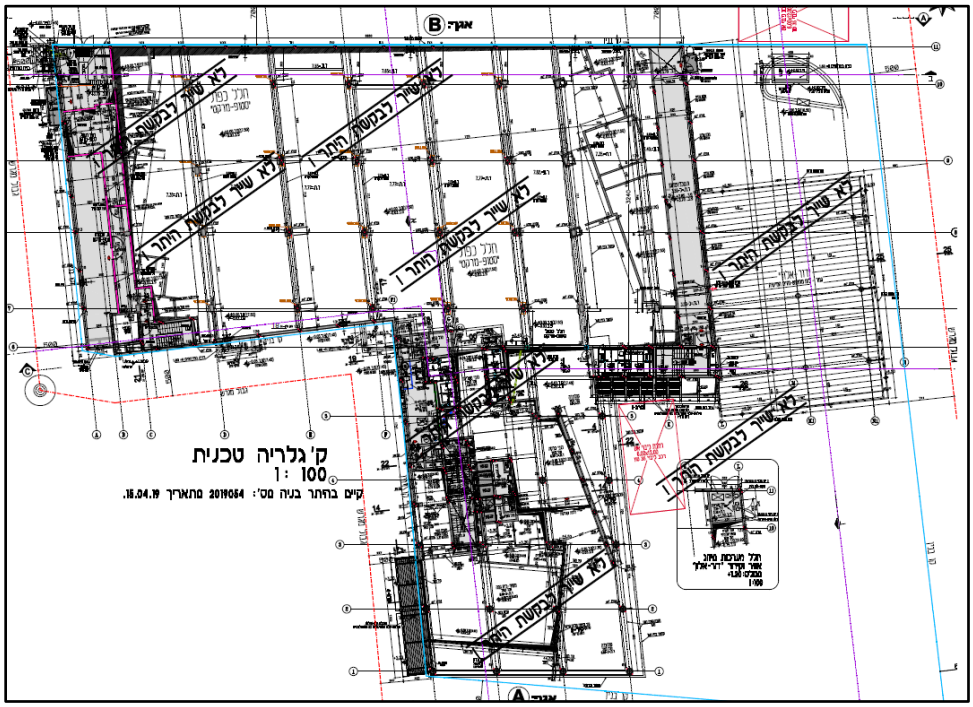
<u>קומת מרתף 1-:</u>



קומת קרקע:



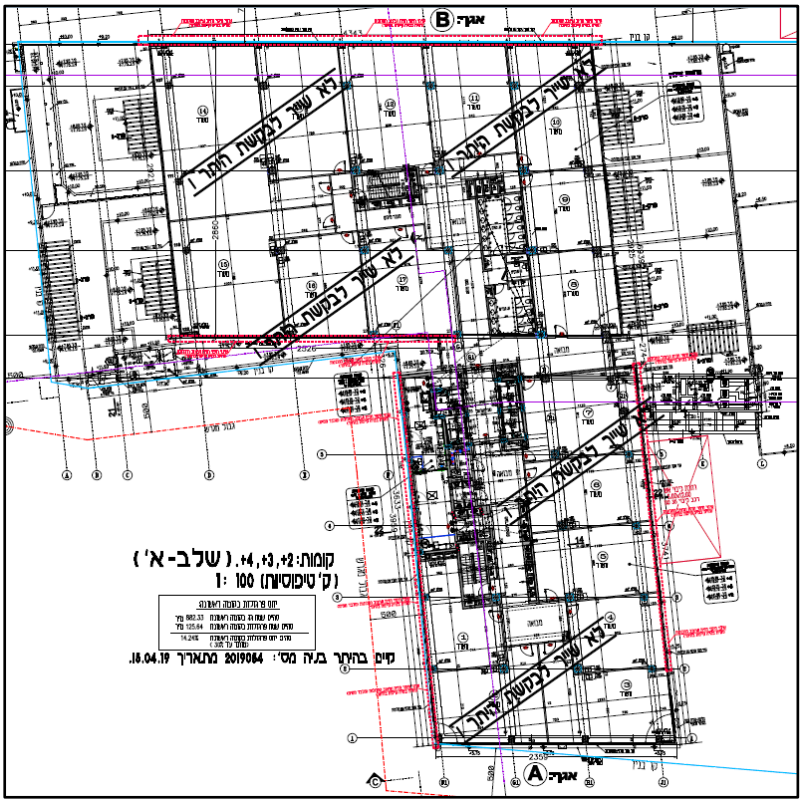
קומת גלריה טכנית:



קומה א' :



קומות 2,3,4 :



ה. **<u>טופס 4 (תקנה 5)</u>**- בתאריך 12.10.2023 התקבל אישור למתן שירותי חשמל לנכס שבנדון, אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 1900338 מיום 8.12.2014 והיתר בניה מס' 2019054 מיום 8.4.2019.

טופס 4 זה ניתן רק לשלב א'- 2 מרתפי חניה, תחנת דלק (דרגה א') בקומת קרקע, קומת מסחר בקומת קרקע ו- 4 קומות משרדים.

יש להוציא תעודת גמר לא יאוחר משנה ממועד מתן אישור זה.

סיכום זכויות בניה

שטח המגרש	: 6,931 מ״ר		
מספר קומות	: 8		
שטח עיקרי	: קרקע	-	1,950 מ״ר
	ק.עליונות	-	12,736 מ״ר
	סה״כ	-	14,686 מ״ר
שטח שירות	: מרתף	-	13,862 מ״ר
	קרקע	-	585 מ״ר
	ק.עליונה	-	3,820.8 מ״ר

סה״כ זכויות בניה עילי (עיקרי + שירות) : כ- 19,092 מ״ר ברוטו מעל הקרקע

סה״כ שטח עיקרי עפ״י היתר בניה : כ- 8,899 מ״ר עיקרי

סה״כ שטח עפ״י היתר הבניה (עיקרי + שירות) : כ- 11,642 מ״ר ברוטו עילי (משקף העמסה של כ- 30%)

יתרת זכויות בלתי מנוצלות: כ- 7,450 מ״ר ברוטו עילי

להלן הדמייה של ניצול יתרת זכויות הבניה בפרויקט (ההדמייה הינה להמחשה בלבד ואינה מחייבת):



הזכויות בנכס

א. **נסח רישום מקרקעין**

בהתאם **לפלט**[1] **מידע מפנקס הזכויות** אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 16.02.2025 לחלקה מס' 22 בגוש מס' 9086 עולה בין היתר, כדלקמן:

שטח החלקה: 6,936 מ"ר.

בעלויות:

- נתן רסקין חברת עו"ד, החלק בנכס 20016/96685
- נתן רסקין חברת עו"ד, החלק בנכס 2224/96685
- שרון נהב חקלאי מניב בע"מ, החלק בנכס 6380/19337
- מידאסיטי השקעות בע"מ, החלק בנכס 8509/19337

משכנתאות:

- בתאריך 3.8.2023 נרשמה משכנתה מדרגה שנייה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: נתן רסקין חברת עו"ד, שרון נהב חקלאי מניב בע"מ, מדפרידמן הראשונה בע"מ. החלק בנכס 4448/19337, על הבעלות של: נתן רסקין חברת עו"ד.
- בתאריך 3.8.2023 נרשמה משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, ללא הגבלת סכום, שם הלווה: נתן רסקין חברת עו"ד, שרון נהב חקלאי מניב בע"מ, מידאסיטי השקעות בע"מ. החלק בנכס 14889/19337, על הבעלות של: שרון נהב חקלאי מניב בע"מ, מידאסיטי השקעות בע"מ.

הערות:

- בתאריך 05.10.2014 נרשמה הערה על ייעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת עיריית נתניה.
- בתאריך 1.9.2022 נרשמה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת שרון נהב חקלאי מניב בע"מ ומידאסיטי השקעות בע"מ, הערות: החלק במקרקעין 4448/19337. על הבעלות של נתן רסקין חברת עו"ד.
- בתאריך 21.7.2024 נרשמה הערה על צו עיקול, לטובת לשכת הוצאה לפועל תל אביב, הערות: תיק בימ"ש/ הוצל"פ מס' 5070600721, הליך מס' 0000000018, מיום 18.7.2024 [2]. על הבעלות של: נתן רסקין חברת עו"ד.

[1] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ"ט – 1969, התקנות והנהלים שעל פיו.

[2] כפי שנמסר מעו"ד מירב גלבוע, הצו עיקול הוטל על זכויות חברת רסקין והינה בגין תביעה כספית המנהלת בהליך משפטי בין חברת רסקין לצד ג'.

<u>זיקות הנאה:</u>

- בתאריך 22.10.2014 נרשמה זיקת הנאה, חלקה כפופה לטובת הציבור, תיאור הזיקה: למעבר הולכי רגל ולתחזוקה ולביקורת של מערכות תשתיות, על פני חלקה 22 בגוש 9086 המסומנת באות A בשטח של 176 מ״ר בצבע צהוב.
- בתאריך 22.10.2014 נרשמה זיקת הנאה, חלקה כפופה לטובת הציבור, תיאור הזיקה: למעבר כלי רכב והולכי רגל ולתחזוקה ולביקורת של מערכות תשתיות, על פני חלקה 22 בגוש 9086 המסומנת באות B בשטח של 689 מ״ר בצבע ירו.

ב. **<u>הסכם מכר</u>**

בהתאם **להסכם מכר** שנחתם בתאריך 23.09.2021 בין נתן רסקין חברת עו"ד, נוליס נכסים, ו.י.ד.י.ס נכסים בע"מ, שלמה ורותי אביב בע"מ, עזרא סאסי, ניסים סאסי (להלן: "המוכרים") לבין שרון נהב חקלאי מניב בע"מ (6380/19337) ומדפרידמן הראשונה בע"מ (8509/19337) (להלן: "הקונות") עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

- יחידי המוכרים הינם המחזיקים הבלעדיים והבעלים ו/או הזכאים להירשם כבעלים של המקרקעין הידועים כחלקה 22 בגוש 9086, בשד' לנטוס טום בנתניה (להלן: "המקרקעין").
- נתן רסקין חברת עו"ד (מיחידי המוכרים) הינה הבעלים של 50000/19337 חלקים מהמקרקעין.
- עו"ד נתן רסקין רכש בנאמנות עבור מר יצחק גפני (מיחידי המוכרים) 4500/19337 חלקים מהמקרקעין וזכויות הבעלות, בחלק זה של המקרקעין, הרשומות עדיין בבעלותו של עו"ד נתן רסקין, שייכות למר יצחק גפני.
- מר יצחק גפני העביר את זכויותיו ב- 4500/19337 חלקים מהמקרקעין שהנאמן רכש בשליחותו, לנוליס נכסים בע"מ (חברה פרטית בבעלותו של מר יצחק גפני).
- על המקרקעין חלה תכנית בניין עיר הידועה נת/559 שמכוחה ניתן לבנות על המקרקעין מרתף (בשטח כולל של 13,862 מ"ר) קומת קרקע (בשטח עיקרי של 1,950 מ"ר ובשטח שירות של 585 מ"ר) ושבע קומות נוספות, מעל קומת הקרקע (בשטח עיקרי של 12,736 מ"ר ובשטח שירות של 3,820.8 מ"ר) סה"כ שמונה קומות.
- המוכרים שילמו את מלוא היטל ההשבחה שחל עליהם עקב אישורה של התכנית ועקב כל אירוע תכנוני אחר, שיצר חבות בתשלום היטל השבחה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בכל מועד שקדם לכריתתו של הסכם זה ולרבות בגין ההיתר הרביעי לבניית השלב השני וכל היטל השבחה כאמור יחול עליהם וישולם על ידם.
- **הממכר** – כל אחד מהמוכרים ימכור לקונות במסגרת הסכם זה ועל פי תנאיו את מלוא זכויותיו במקרקעין, להוציא את נתן רסקין חברת עו"ד שתמכור לקונות במסגרת הסכם זה 552/19337 חלקים מזכויותיה במקרקעין ויעבירם לבעלות הקונות בלשכת רישום המקרקעין, כאשר זכויות הבעלות בממכר נקיות מכל שיעבוד, משכנתא, משכון, הערה, חוב או זכות כלשהי של צד ג' כלשהו או מניעה כלשהי, והמוכרים כולם ישלימו את הבניה של השלב הראשון על חשבונם ועל אחריותם, בהתאם לתכניות ולמפרטים המצורפים כנספחים להסכם זה.
- **סכום** – שווי מלוא זכויות הבעלות במקרקעין (כולל מלוא חלקה של נתן רסקין חברת עו"ד) לאחר השלמת הבניה: "השלב הראשון" כאשר זכויות הבעלות במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול ותביעת זכות של צד ג' (למעט הערות אזהרה) - **171,000,000** ₪ **בצרוף מע"מ.**
- בתמורה לממכר, הקונות כולן יחד וכ"א מהן לחוד, תשלמנה למוכרים **סך כולל של 131,665,666** ₪ **בצרוף מע"מ, כחלקו היחסי של הממכר 14889/19337 חלקים מהשלם-** בשווי מלוא זכויות הבעלות במקרקעין, לאחר השלמת בנייתו של השלב הראשון, כאשר זכויות הבעלות במקרקעין נקיות מכל חוב, שעבוד, עיקול ותביעת זכות של צד ג' (למעט הערות אזהרה והשעבודים שיעשו להבטחת החזר האשראי שיינתן על ידי הבנק).

- **תנאי מפסיק-** מותנה ומוסכם בין הצדדים שאם הבנק יחזור בו מהסכמתו להעמיד לקונות את המימון לרכישת הממכר על פי תנאיו של הסכם זה , בתנאים שכבר אושרו על ידו להעמדת המימון לפני כריתתו של הסכם זה, מכל סיבה שהיא, כולל אי אישור של הבנק להסכמים כפי שהם, למעט, סיבה הקשורה מישרים או בעקיפין, למעשה או למחדל של הקונות או מי מהן, הסכם זה יחדל מלהתקיים ולא יהיו למי מהצדדים טענות או תביעות צד לרעהו.

ג. **<u>הסכמי ודמי שכירות</u>**

<u>כללי</u> - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו על ידי החברה. נתונים אלו נבדקו מדגמית, והדיווח נמצא תואם וחוות הדעת מושתת בין היתר על הדיווח.

סה"כ שטח לשיווק בפרויקט שבנדון (לא כולל חנות נוחות) הינו כ- 12,622 מ"ר + כ- 671 מ"ר מרפסות + 302 מקומות חניה (עילי + תת"ק), בחלוקה כלהלן:

אחסנה-	כ- 1,159 מ"ר (מתוכם כ- 755 מ"ר שטח אחסנה סופרמרקט)
מסחר -	כ- 2,495 מ"ר (לא כולל חנות נוחות בשטח של 100 מ"ר)
משרדים-	כ- 8,968 מ"ר
מרפסות-	<u>כ- 671 מ"ר</u>
סה"כ-	כ- 12,622 מ"ר + 671 מ"ר מרפסות

מקומות חניה-

מקומות חניה תת"ק-	275 מקומות חניה (מתוכם 188 מקומות חניה בשלב א')
מקומות חניה עילים-	<u>27 מקומות חניה (מתוכם 22 מקומות חניה בשלב א')</u>
סה"כ-	302 מקומות חניה

שיעור המושכר בפרויקט הינו כ- 59%.

בהתאם לדיווח של החברה והסכמי השכירות עולה, כי סה"כ דמי השכירות החודשיים נכון ל- 31 בדצמבר 2024 עפ"י חוזים חתומים, לא כולל דמי ניהול הינם בסך כולל של **728,767** ₪, **לא כולל מע"מ.**

להלן חלוקת דמי השכירות:

קומה	שטח מושכר	דמי שכירות חודשיים	דמ"ש ממוצעים למ"ר
מרתף (מחסנים) [1]	כ- 8 מ"ר	1,000 ₪	
קרקע (מסחר) [2]	3,514 מ"ר	275,830 ₪	כ- 78 ₪/ למ"ר
ראשונה (משרדים)	434 מ"ר	32,152 ₪	כ- 74 ₪/ למ"ר
שנייה (משרדים)	---	---	---
שלישית (משרדים) [3]	2,242 מ"ר	241,723 ₪	כ- 108 ₪/ למ"ר
רביעית (משרדים) [4]	1,826 מ"ר	157,622 ₪	כ- 86 ₪/ למ"ר
מקומות חניה	51 מקומות חניה	20,440 ₪	כ- 401 ₪/ למקום חניה
סה"כ	**8,015 מ"ר + 51 מקומות חניה**	**728,767** ₪	

[1] יצוין, כי קיים שטח נוסף המושכר ע"י החברה לאחסנה של כ- 50 מ"ר ברם שטח זה מהווה עפ"י היתר בניה שטח טכני, לפיכך לא הובא בחשבון בחוות הדעת.

[2] מתוך השטח המושכר כאמור, כ- 3,264 מ"ר מושכר לסופרמרקט בחלוקה כלהלן: מרתף -1 775 מ"ר, קרקע 2,245 מ"ר, גלריה 244 מ"ר. דמי השכירות כאמור אינם כוללים הנחה בדמי שכירות של 6,000 שח לחודש שניתנה לאחד השוכרים עד לתאריך 15.7.2025.

[3] הקומה השלישית הושכרה בשלמות לשוכר יחיד בגמר מלא, לפי דמי שכירות של 62 מ"ר מעטפת + 1 ₪ בגין כל 100 ₪ בהם נשאה המשכירה לצורך ביצוע עבודות הגמר. מאחר ותקציב עבודות הגמר כלל גם רכיב ריהוט ותקשורת (בסך של כ- 950 אלפי ₪), באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות לגמר מלא בנטרול רכיב ריהוט כאמור לפי סך של כ- 103 ₪/ למ"ר.
כמו כן, הסכם השכירות כולל גם 35 מקומות חניה חיצוניות סמוך למבנה בנוסף לחניות התת קרקעיות שהושכרו. בהתאם למכתב עו"ד ש. פרידמן אברמזון ושות' מתאריך 10.11.2022 עולה כי 35 מקומות החניה החיצוניות תמוקמנה "בסמוך למבנה" אך לא צויין מיקומן המדויק, ובפועל אף לא צורף להסכם נספח הכולל את סימון החניות. כפי שנמסר מבעלי הזכויות במקרקעין המיקום המדויק בסמוך למבנה טרם נקבע ונכון למועד חוות הדעת ניתנו מקומות חניה אלו זמנית בקומת המרתף עד לאכלוס הפרויקט. יובהר, כי באומדן השווי לא הובאו בחשבון מקומות החניה החיצוניות הנוספות כאמור.

[4] השטחים בקומה הרביעית הושכרו בגמר מלא.

ד. **<u>ריכוז שטחים פנויים/ מושכרים (לא כולל חנות נוחות תחנת דלק):</u>**

הבניין שבנדון מהווה בניין חדש אשר בנייתנו הושלמה לפני כשנה וחצי והוא מצוי בשלבי שיווק, ורק חלק מהשטחים מושכרים. להלן טבלת ריכוז השטחים מושכרים/ פנויים:

שימוש	קומה	שטח/ מקומות חניה מושכרים	שטח פנוי	סה"כ שטח לשיווק	אחוז מושכר
מחסנים	מרתף	8 מ"ר	376 מ"ר	384 מ"ר	2%
אחסנה - סופרמרקט	מרתף	775 מ"ר	0 מ"ר	775 מ"ר	100%
מסחר - סופרמרקט (*)	קרקע	2,245 מ"ר	0 מ"ר	2,245 מ"ר	100%
מסחר (**)		250 מ"ר	0 מ"ר	250 מ"ר	100%
משרדים	קומה א'	434 מ"ר	1,808 מ"ר	2,242 מ"ר	19%
מרפסת משרדים			671 מ"ר	671 מ"ר	0%
משרדים	קומה ב'		2,242 מ"ר	2,242 מ"ר	0%
משרדים	קומה ג'	2,242 מ"ר	0 מ"ר	2,242 מ"ר	100%
משרדים	קומה ד'	1,825 מ"ר	417 מ"ר	2,242 מ"ר	81%
סה"כ		**783 מ"ר אחסנה + 2,495 מ"ר מסחר + 4,501 מ"ר משרדים**	**376 מ"ר אחסנה + 4,467 מ"ר משרדים + 671 מ"ר מרפסות**	**1,159 מ"ר אחסנה + 2,495 מ"ר מסחר + 8,968 מ"ר משרדים + 671 מ"ר מרפסות**	**59%**
מקומות חניה שלב א'	תת קרקעי	51 מקומות חניה	137 מקומות חניה	188 מקומות חניה	27%
	עילי		22 מקומות חניה	22 מקומות חניה	0%
מקומות חניה שלב ב'	תת קרקעי		87 מקומות חניה	87 מקומות חניה	0%
	עילי		5 מקומות חניה	5 מקומות חניה	0%
סה"כ		**51 מקומות חניה**	**251 מקומות חניה**	**302 מקומות חניה**	**17%**

(*) שטח מושכר סופרמרקט כולל בנוסף 244 מ"ר גלריה טכנית.

(**) ללא חנות נוחות בשטח של 100 מ"ר המושכרת עם תחנת הדלק.

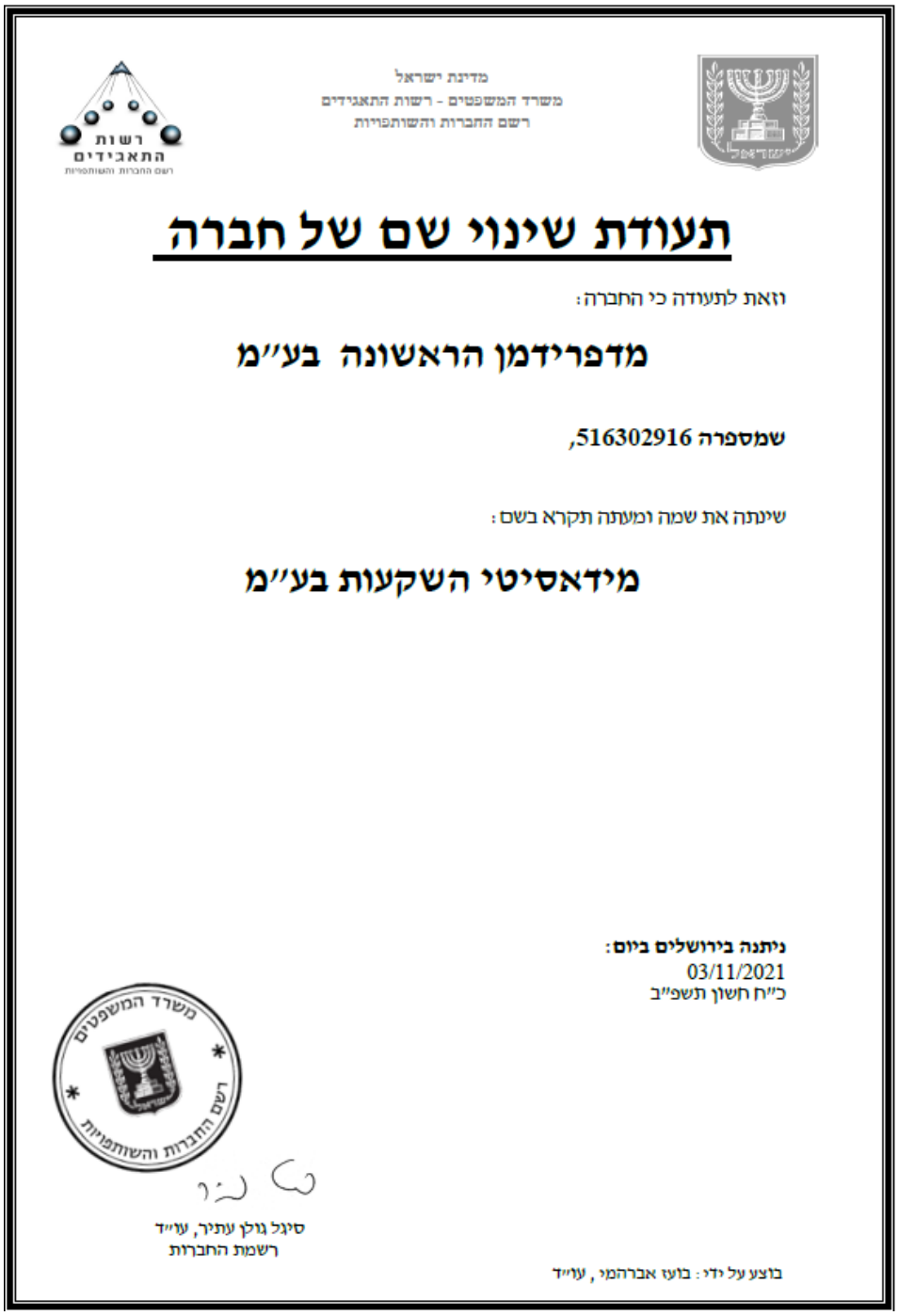
ה. **<u>הסכם שכירות תחנת תדלוק</u>**

שוכר	סוג מושכר	שטח מושכר	תקופת שכירות	דמי שכירות חודשיים לא כולל מע"מ
חברת תחנת תדלוק	תחנת תדלוק וחנות נוחות קומת קרקע	שטח קרקע של כ- 889 מ"ר הכולל מבנה בשטח 100 מ"ר (בשימוש לחנות נוחות, מחסן שמנים, משרד תחנה, ממ"ד ושירותים סניטריים)	24 שנים החל ממועד ההפעלה (7 ימים ממועד המסירה)	<u>דמי חכירה קבועים</u>: 56,000 ₪ לחודש <u>דמי חכירה משתנים</u>: עבור כל ק"ל מעל 250 ק"ל ועד 450 ק"ל – סך של 200 ₪ לכל ק"ל עבור כל ק"ל מעל 450 ק"ל – סך של 220 ₪ לכל ק"ל <u>פדיון חנות נוחות</u>: 4.5% מחלק מהפידיון החודשי שמעל לסכום של 70,000 ₪ ללא מע"מ בחנות הנוחות

ו. **<u>צובר חשמל</u>**

בנכס הותקנה מערכת צובר חשמל- החברה מקבלת חשמל במתח גבוהה, החשמל נרכש בכמות גדולה בתעריפים מוזלים ובאמצעות שנאים שהותקנו בנכס מורידה את המתח למתח נמוך ומוכרת לצרכנים בנכס (השוכרים) בהתאם לצריכה.
מאחר והנכס נמצא בהליכי שיווק/ אכלוס וטרם קיימים נתוני ההכנסות מייצגים מהמערכת, באומדן השווי הובא בחשבון רווח מצובר חשמל בדומה בבניינים דומים.

א. **<u>תעודת שינוי שם של חברה</u>**



מדינת ישראל
משרד המשפטים - רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות

רשות התאגידים
רשם החברות והשותפויות

תעודת שינוי שם של חברה

וזאת לתעודה כי החברה:

מדפרידמן הראשונה בע"מ

שמספרה 516302916,

שינתה את שמה ומעתה תקרא בשם:

מידאסיטי השקעות בע"מ

ניתנה בירושלים ביום:
03/11/2021
כ"ח חשון תשפ"ב

משרד המשפטים
רשם החברות והשותפויות

סיגל גולן עתיר, עו"ד
רשמת החברות

בוצע על ידי: בועז אברהמי, עו"ד

ב. **<u>אישור– הסכם עסקה משותפת</u>**

בהתאם לאישור עו"ד ש.פרידמן אברמזון ושות' מתאריך 11.08.2022 עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

הנדון: **<u>הסכם עסקה משותפת מיום 22.9.21 –</u>**
<u>הנכס הידוע כחלקה 22 בגוש 9086, בשד' לנטוס טום, נתניה</u>

לפי בקשתכם הרינו לאשר בזאת, כדלקמן:

1. נכון למועד מכתבנו זה, בהתאם להסכם שבנדון, החלקים היחסיים של כל הצדדים בעסקה המשותפת הנם כדלקמן:

   מידאסיטי השקעות בע"מ - בעלת 8509/19337 חלקים בפרויקט ובעסקה המשותפת.
   שרון נהב חקלאי מניב בע"מ - בעלת 6380/19337 חלקים בפרויקט ובעסקה המשותפת.
   נתן רסקין חברת עו"ד - בעלת 4448/19337 חלקים בפרויקט ובעסקה המשותפת.

2. נכון למועד מכתבנו זה, זכויות השותפים על פי ההסכם הנדון לא ניתנות להעברה, להסבה או לשעבוד, ללא קבלת הסכמתם של כל שאר השותפים (למעט זכות חברתכם את זכויותיה על פי ההסכם זה לטובת גיוס הון באמצעות הנפקת אג"ח), ומכירת חלקיו של מי מהצדדים תהא כפופה לזכות סירוב ראשונה של השותפים האחרים.

בכבוד רב,

מירב גלבוע, עו"ד
ש. פרידמן, אברמזון ושות'
עורכי-דין

עקרונות גורמים ושיקולים באומדן השווי

באומדן שווי הנכס הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות גורמים והשיקולים הבאים:

- מטרת חוות הדעת לאמוד את שווי של הנכס, גישות השומה המתאימות להערכה זו הינן גישת ההשוואה וגישת היוון ההכנסות.

- הנתון כי נשוא חוות הדעת מהווה מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק, אשר בנייתנו השולמה לאחרונה, הידוע כפרויקט "MOMENTUM " הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתפי חנייה (לחניה ואחסנה) (המהווים את שלב א' של הפרויקט) ובנוסף זכויות בניה נוספות (המהוות את שלב ב' של הפרויקט).

- מיקום הנכס נשוא חוות הדעת ברחוב טום לנטוס, שכונת קריית השרון, בעיר נתניה.

- הנתון כי הפרוייקט הוקם על קרקע הידועה כגוש מספר 9086, חלקה מספר 22, ששטחה הרשום הינו 6,936 מ"ר.

- הנתון כי שכונת קריית השרון ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר נתניה ומהווה שכונת מגורים חדשה המאופיינת בעיקר בבנייה רוויה למגורים בבניינים בני 7- 16 קומות.

- הנתון כי המבנה בנוי בצורת האות "ר" – כולל 4 קומות למשרדים המיועדים להשכרה מעל קומת קרקע למסחר הכוללת חלוקה ל- 2 אגפים: אגף דרום מזרחי המושכר לבית קפה ואגף מערבי המושכר לסופרמרקט ובו אולם מרכול ושטחי אחסנה. בנוסף, בחלק הצפוני של החלקה , מצויה תחנת תדלוק הכוללת משטח בטון מוחלק, משאבות תדלוק וגגון, וכן חנות נוחות.

- הנתון כי סטנדרט הבניה כולל שלד מבטון בשילוב קירות חוץ , חיפוי חיצוני באלמנטים מעץ, חיפוי חיצוני בקירות מסך, מעליות נוסעים, גרמי מדרגות, לובי כניסה אשר הכולל עמדת קבלה ושומר, ספרינקלרים והכנה למערכות מיזוג אויר.

- הנתון כי בהתאם לתוכנית מתאר מקומית מספר נת/559 - תוכנית איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים, סווג מגרש מספר 63 שבנדון (לימים חלקה 22), בייעוד "אזור משרדים ותעשיה נקיה", בתחום "שטח לרפרצליה" הכולל זכויות בניה בהיקף של כ- 19,092 מ"ר ברוטו עילי.

- הנתון כי לנכס שבנדון התקבלו היתרי בניה, באופן בו סה"כ השטח לשיווק הינו כ- 2,595 מ"ר מסחר + כ- 8,968 מ"ר משרדים + כ- 671 מ"ר מרפסות + תחנת דלק + 1,159 מ"ר אחסנה במרתף (מתוכם 775 מ"ר שטח אחסנה סופרמרקט) + 27 מקומות חניה עיליים + 217 מקומות חניה תת קרקעיים (מתוכם 4 מקומות חניה כפולים) + 58 מקומות חניה במתקן מכפיל +כ- 453 מ"ר מערכות טכניות + כ- 116 מ"ר גג.

- הנתון כי קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלות בנכס שבנדון בהיקף של כ- 7,450 מ"ר ברוטו עילי, באומדן השווי הובאו בחשבון שווי זכויות הבניה שטרם נוצלו.

- הנתון כי הבניין שבנדון מהווה בניין חדש המצוי בשלבי שיווק. נכון למועד חוות הדעת, אחוז המושכר בנכס הינו כ- 59%.

- הנתון כי בתאריך 12.10.2023 התקבל טופס 4 לשלב א'- 2 מרתפי חניה, תחנת דלק, 2 קומות מסחר ומשרדים.

- הנתון כי טרם התקבלה תעודת גמר. באומדן השווי הובאה בחשבון הפחתה להשלמת תעודת גמר.

- הנתון כי נכון לשנת 2024 לא חל שינוי בשיעור הריבית.

- הנתון כי נכון למועד הקובע טרם הסתיימה המלחמה אשר פרצה ב- 07.10.2023 כך שלא ידוע כמה זמן תימשך, ומה יהיו התוצאות הצבאיות וכפועל יוצא מכך התוצאות הכלכליות. לאור האמור לא ניתן בשלב זה לחזות את מלוא ההשפעות של המלחמה על ערכי המקרקעין.

  זאת ועוד, לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה ועלייה בשיעורי ההיוון לנכסים מסוג זה. כלומר אין לנו נתונים שמראים שהשוק הגיב ושינה את שיעורי ההיוון.

- הנתון כי הזכות בנכס הינם בבעלות משותפת (במושעא), ברם מאחר והנכס הוערך בשלמות (100%) לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא.

- הנתון כי אומדן שווי הנכס הינו במצבו הנוכחי בכפוף למחזיקים קיימים (שוכרים וכו') וחופשי מכל חוב ושיעבוד, נכון לתאריך חוות דעת זו.

- מחירי נכסים דומים ורלבנטיים ומצב שוק המקרקעין נכון למועד חוות הדעת.

נתונים ותחשיבים לאומדן השווי

נתוני מכר משרדים

להלן נתוני עסקאות למשרדים באיזור תעשיה קרית יהלום :

פרויקט OPAL – רחוב טום לנטוס 8, קרית השרון

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ [1]	מקור
פרויקט OPAL – רחוב טום לנטוס, קרית השרון בסמוך לנכס שבנדון  גוש 9086 חלקה 21	משרד בקומה 3 בשטח של כ- 58 מ"ר + 2 מקומות חניה (יחידה מס' 313)	נמכר תמורת 897,573 ₪ **משקף כ- 12,020 ₪ למ"ר**	הסכם מכר 16.4.2023
	משרד בקומה 3 בשטח של כ- 75 מ"ר + מקום חניה (יחידה מס' 314)	נמכר תמורת 1,011,225 ₪ **משקף כ- 13,280 ₪ למ"ר**	
	משרד בקומה 3 בשטח של כ- 75 מ"ר + מקום חניה (יחידה מס' 315)	נמכר תמורת 1,011,225 ₪ **משקף כ- 13,280 ₪ למ"ר**	
	משרד בקומה 3 בשטח של כ- 58 מ"ר + מקום חניה (יחידה מס' 316)	נמכר תמורת 800,573 ₪ **משקף כ- 13,620 ₪ למ"ר**	
	משרד בקומה 3 בשטח של כ- 112 מ"ר (יחידה מס' 306)	נמכר תמורת 1,468,133 ₪ **משקף כ- 13,000 ₪ למ"ר**	הסכם מכר 4.4.2023
	משרד בקומה 4 בשטח של כ- 68 מ"ר (יחידה מס' 412)	נמכר תמורת 848,833 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪ למ"ר**	מס שבח 14.11.2022
	משרד בקומה 4 בשטח של כ- 76 מ"ר (יחידה מס' 409)	נמכר תמורת 771,720 ₪ **משקף כ- 10,200 ₪ למ"ר**	הסכם מכר 23.10.2022
	משרד בקומה 4 בשטח של כ- 68 מ"ר (יחידה מס' 407)	נמכר תמורת 706,800 ₪ **משקף כ- 10,400 ₪ למ"ר**	הסכם מכר 23.10.2022

[1] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום.

פרויקט היהלום – רחוב האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ[1]	מקור
פרויקט היהלום – רחוב האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום  גוש 8239 חלקה 163	משרד בשטח של 168 מ"ר בקומה 3	נמכר תמורת 2,648,014 ₪ **משקף כ- 13,370 ₪ למ"ר**	מס שבח 20.06.2023
	משרד בשטח של 141 מ"ר בקומה 5 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,858,017 ₪ **משקף כ- 11,760 ₪ למ"ר**	מס שבח 06.12.2022
	משרד בקומה 5 בשטח של 148 מ"ר + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,944,756 ₪ **משקף כ- 11,800 ₪ למ"ר**	מס שבח 09.08.2022
	משרד בקומה 2 בשטח של 145 מ"ר + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,956,919 ₪ **משקף כ- 12,100 ₪ למ"ר**	מס שבח 05.07.2022
	משרד בקומה 5 בשטח של 196 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	נמכר תמורת 2,424,330 ₪ **משקף כ- 12,400 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 02.06.2022
	משרד בקומה 2 בשטח של 53 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת	נמכר תמורת 678,553 ₪ **משקף כ- 12,800 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 30.03.2022
	משרד בקומה 3 בשטח של 132 מ"ר ברוטו ברמת מעטפת + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,842,048 ₪ **משקף כ- 12,400 ₪ למ"ר ברמת מעטפת**	מס שבח 21.03.2022

[1] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום.

פרויקט היהלום 5, רחוב שושנת הפלאים, איזור תעשיה קרית יהלום

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ[1]	מקור
היהלום 5  גוש 8239 חלקה 178	משרד בשטח של 44 מ"ר ברוטו, ברמת מעטפת, בקומה 2	נמכר תמורת 548,750 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 05/2024
	משרד בשטח של 71 מ"ר ברוטו + 11 מ"ר מרפסת, ברמת מעטפת, בקומה 1	נמכר תמורת 901,675 ₪ **משקף כ- 12,500 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 04/2024
	משרד בשטח של 85 מ"ר ברוטו + 39 מ"ר מרפסת, ברמת מעטפת, בקומה 3 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,005,000 ₪ **משקף כ- 11,480 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 2/2024
	משרד בשטח של 56 מ"ר ברוטו + 8 מ"ר מרפסת, ברמת מעטפת, בקומה 1 + מקום חניה	נמכר תמורת 672,000 ₪ **משקף כ- 11,870 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 12/2023
	משרד בשטח של 50 מ"ר ברוטו + 7 מ"ר מרפסת, ברמת מעטפת, בקומה 1 + מקום חניה	נמכר תמורת 597,360 ₪ **משקף כ- 11,850 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 12/2023
	משרד בשטח של 50 מ"ר ברוטו + 7 מ"ר מרפסת, ברמת מעטפת, בקומה 1 + מקום חניה	נמכר תמורת 690,300 ₪ **משקף כ- 13,000 ₪ למ"ר אקו' מעטפת**	מידע שוק 02/2023

[1] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום ושטח מרפסת חושב לפי מקדם אקוויוולנטי 0.5.

פרויקט TG CENTER , רחוב הארי פינת האורזים, איזור תעשיה קרית יהלום

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ[1]	מקור
פרויקט " TG CENTER"  גוש 9086 חלקה 10	משרד בשטח של 240 מ"ר בקומה 7 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 3,193,210 ₪ **משקף כ- 12,470 ₪ למ"ר**	מס שבח 2.6.2024
	משרד בשטח של 47 מ"ר בקומה 3	נמכר תמורת 564,371 ₪ **משקף כ- 12,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 29.10.2023
	משרד בשטח של 138 מ"ר בקומה 5 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,747,380 ₪ **משקף כ- 11,200 ₪ למ"ר**	מס שבח 22.1.2023
	משרד בשטח של 95 מ"ר בקומה 5 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,440,200 ₪ **משקף כ- 13,000 ₪ למ"ר**	מס שבח 17.1.2023
	משרד בשטח של 166 מ"ר בקומה 4 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,948,040 ₪ **משקף כ- 10,500 ₪ למ"ר** **ברמת מעטפת**	מס שבח 28.07.2022
	משרד בשטח של 166 מ"ר בקומה 4 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,948,040 ₪ **משקף כ- 10,500 ₪ למ"ר** **ברמת מעטפת**	מס שבח 17.07.2022
	משרד בשטח של 98 מ"ר בקומה 5 + 2 מקומות חניה	נמכר תמורת 1,160,000 ₪ **משקף כ- 9,800 ₪ למ"ר** **ברמת מעטפת**	מס שבח 11.07.2022
	משרד בשטח של 97 מ"ר בקומה 6 + מקום חניה	נמכר תמורת 1,113,220 ₪ **משקף כ- 10,500 ₪ למ"ר** **ברמת מעטפת**	מס שבח 19.06.2022

[1] בניטרול מקום חניה לפי 100,000 ₪ למקום.

דמי שכירות- משרדים

להלן סקר דמי שכירות למשרדים באיזור תעשיה קרית יהלום:

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט OPAL 	יחידה בשטח של כ- 107 מ"ר, המושכרת לסטודיו לפילאטיס בגמר מלא (לפי הקצב של כ- 1,000 ₪ למ"ר), בקומה 1	מושכרת בדמי שכירות של **כ- 80** ₪/ **למ"ר לחודש, בגמר מלא**	מידע שוק 09/2023
	יחידה בשטח של 108 מ"ר, בקומה 5	מושכרת בדמי שכירות של **כ- 72** ₪/ **למ"ר לחודש, גמר חלקי**	מידע שוק 2024
	קומה בשלמות, הושכרה למטרת חדר כושר	מושכרת בדמי שכירות של **כ- 50** ₪/ **למ"ר ברמת מעטפת**	מידע שוק 2020
פרויקט pitango – איזור תעשיה קרית יהלום 	משרדים ברמת מעטפת בשטח של 700 מ"ר + 270 מ"ר מרפסת + 5 חניות	מוצעים להשכרה תמורת 42,000 ₪ לחודש **משקף כ- 53** ₪/ **למ"ר אקו' ברמת מעטפת** (שטח מרפסת חושב במקדם 0.2, ומקומות החניה נוטרלו לפי 400 ₪/ למקום חניה)	תיווך- רימקס 055-4355433 12/2024
	שטח משרדים ברמת מעטפת 50 – 500 מ"ר, בקומה 2	מוצע להשכרה תמורת **50** ₪/ **למ"ר ברמת מעטפת** או **70** ₪/ **למ"ר בגמר מלא**	תיווך- אור הדקל 053-6216897 12/2024
בניין משרדים חדש רחוב האורזים	שטח משרדים של 300 מ"ר, ברמת מעטפת, בקומה 4	מוצעים להשכרה תמורת **55** ₪/ **למ"ר לחודש ברמת מעטפת**	תיווך- רימקס 055-4355433 12/2024
פרויקט "יהלום 1" רחוב האורזים 23	משרדים בגמר מלא, בשטח של 63 מ"ר, בקומה 2	מוצעים להשכרה תמורת **100** ₪/ **למ"ר לחודש בגמר מלא**	פרטי- אלעד 055-4363626 12/2024
מרכז מסחר ומשרדים "אלון קריית השרון"	שטח משרדים המושכר לקופות חולים כ- 5,314 מ"ר	מושכר תמורת **כ- 70** ₪/ **למ"ר לחודש**	דוחות כספיים חב' הרבע הכחול

שדרות טום לנטוס 26 (חב' הריבוע הכחול)			06/2024
	שטחי משרדים בשטח כולל של כ- 2,158 מ"ר	<u>מושכרים</u> תמורת **כ- 59** ₪/ **למ"ר לחודש**	
	חודשו אופציות בשנת 2023 – 2024, בשטח כולל של 4,728 מ"ר + 240 מ"ר מרפסות, בדמי שכירות ממוצעים **של כ- 73** ₪/ **למ"ר**		

נתוני מסחר

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט מומנטום- הפרויקט שבנדון	יחידה מסחרית בקומת הקרקע, בשטח של כ- 250 מ"ר, הושכר למטרת בית קפה/ מאפיה	מושכרת תמורת **כ- 150 ₪/ למ"ר לחודש**	מידע שוק 09/2024
פרויקט OPAL , הסמוך לנכס שבנדון	יחידה מסחרית בקומת הקרקע, בשטח של כ- 212 מ"ר	מושכרת תמורת **כ- 170 ₪/ למ"ר לחודש, ברמת מעטפת**	הסכם שכירות 08/2024
פרויקט pitango – איזור תעשיה קרית יהלום	קומת המסחר בפרויקט, בשטח של 900 מ"ר, עם חזית רחוב של 60 מטר, גובה תקרה 7 מטר.	מוצעת תמורת **כ- 90 ₪/ למ"ר לחודש**	מידע שוק 09/2024
מרכז מסחרי "אלון קריית השרון" שדרות טום לנטוס 26 (חב' הריבוע הכחול)	שטחי המסחר בפרויקט כ- 2,348 מ"ר	מושכרים תמורת דמ"ש ממוצעים של **כ- 211 ₪/ למ"ר**	דוחות כספיים חב' הרבע הכחול 06/2024
	שוכר עוגן – סופרמרקט בשטח של כ- 1,412 מ"ר	מושכר תמורת **כ- 145 ₪/ למ"ר**	
		בשנת 2023 – 2024 מתחם חוזה שכירות חדש ליחידה בשטח של 61 מ"ר + 60 מ"ר שטח חיצוני, **לפי 189 ₪/ למ"ר לחודש**	
פרויקט בהקמה מרכז מסחרי רחוב פנקס דוד קריית היהלום נתניה	חנות בשטח של 290 מ"ר	מושכרת בדמי שכירות של **140 ₪/ למ"ר לחודש**	מידע שוק 2023
פרויקט אינטרו אזור תעשיה קרית אליעזר	שטח מסחרי של 380 מ"ר	מוצע תמורת **כ- 120 ₪/ למ"ר לחודש**	תיווך- קינג דויד 055-4366347 12/2024

נתוני מכר לשטחי מסחר

מיקום	תיאור	תמורה, לא כולל מע"מ	מקור
פרויקט METROPOLIN איזור תעשייה ספיר 	יחידה בקומת קרקע בשטח של 102 מ"ר ברמת מעטפת + מקום חניה	נמכר תמורת 3,163,000 ₪ משקף **כ- 29,900** ₪ **למ"ר** **כ- 110,000** ₪ **למקום חניה**	חוזה מכר 2022
	יחידה בקומת קרקע בשטח של 74.5 מ"ר ברמת מעטפת	נמכר תמורת 2,050,000 ₪ משקף **כ- 27,500** ₪ **למ"ר**	חוזה מכר 2022
	יחידה בקומת קרקע בשטח של 110 מ"ר ברמת מעטפת + מקום חניה	נמכר תמורת 3,394,000 ₪ משקף **כ- 29,850** ₪ **למ"ר** **כ- 110,000** ₪ **למקום חניה**	חוזה מכר 2022
פרויקט אינטרו אזור תעשיה קרית אליעזר	יחידה מסחרית בקומת קרקע, בשטח של 135 מ"ר, ברמת מעטפת	מוצעת למכירה תמורת **26,000** ₪/ **למ"ר**	תיווך- לירן 055-4366595 12/2024

להלן נתוני השוואה לקרקעות באזור תעשיה קריית יהלום:

מיקום	שטח מגרש	תיאור [1]	מקור
מגרש מס' 2001 עפ"י תב"ע נת/18/760 איזור תעשייה קריית יהלום נתניה	3,631 מ"ר	מגרש ביעוד "איזור תעסוקה" הכולל 260% בניה ברוטו עילי נמכרו תמורת 21,555,555 ₪ , משקף **כ- 5,935,000 ₪ לדונם**, **כ- 2,280 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם שלביות ביצוע בתב"ע)**	הסכם רכישה 11.2021
מגרש מס' 2004 עפ"י תב"ע נת/18/760 איזור תעשייה קריית יהלום נתניה	2,079.5 מ"ר (מתוך שטח קרקע של 4,159 מ"ר)	50% מהזכויות במגרש ביעוד "איזור תעסוקה" הכולל 260% בניה ברוטו עילי נמכרו תמורת 10,397,500 ₪ , משקף **כ- 5,000,000 ₪ לדונם**, **כ- 1,920 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם שלביות ביצוע בתב"ע)**	הסכם רכישה 04.2021
	866 מ"ר	5/24 מהזכויות במגרש ביעוד "איזור תעסוקה" הכולל 260% בניה ברוטו עילי נמכרו תמורת 4,332,292 ₪ משקף **כ- 5,000,000 ₪ לדונם**, **כ- 1,920 ₪ למ"ר ברוטו (מגלם שלביות ביצוע בתב"ע)**	
	173 מ"ר	1/24 חלקים מהזכויות בחלקות 164 ו- 165 בגוש 8239 ביעוד "איזור תעסוקה" הכולל 260% בניה ברוטו עילי נמכרו תמורת 1,100,000 ₪ (העסקה כוללת בנוסף 188 מ"ר מחלקה 164)[2], משקף **כ- 3,050,000 ₪ לדונם , כ- 1,170 ₪ למ"ר ברוטו עילי (מגלם שלביות ביצוע בתב"ע)**	הסכם רכישה 03.2021
מגרש מס' 11 עפ"י תב"ע נת/559, איזור תעשייה קריית יהלום, נתניה	2,154 מ"ר	חלק ממגרש מס' 11 ביעוד אזור מסחר ותעשיה עם שימושים לשטחי מסחר, אולמות תצוגה, אולמות אירועים ובידור, משרדים, תעשיה קלה, הכולל זכויות בניה למגרש בהיקף 879 מ"ר למסחר + 3,517 מ"ר למשרדים **נמכר תמורת 10,400,000 ₪, משקף כ- 4,830,000 ₪ לדונם, כ- 1,820 ₪ למ"ר ברוטו אקווי'**	הסכם רכישה 07.2021

הערה- לא נמצאו עסקאות לקרקע חדשות.

[1] ניתן מקדם 2.5 לזכויות הבניה למסחר, מקדם 1 לשטחי תעסוקה בקומות עליונות.

[2] החלק מהווה רק 527,146 ₪ מהעסקה.

תחשיבים באומדן השווי

א. אומדן שווי הנכס - בניין בנוי מסחר ומשרדים

גישת ההשוואה

קומה	ייעוד	שטח לשיווק ברוטו במ"ר / מס' מקומות חניה	שווי למ"ר / מקום חניה	מקדם זמינות	סה"כ בש"ח, לא כולל מע"מ
קרקע	מסחר - סופרמרקט	2,245	₪ 15,500	1	₪ 34,800,000
	מסחר ברמת (ללא חנות נוחות בשטח 100 מ"ר)	250	₪ 25,000	1	₪ 6,250,000
גלריה	מערכות טכניות	453		1	₪ 0
א' - ד'	משרדים ברמת מעטפת	4,384	₪ 12,600	1	₪ 55,240,000
	משרדים ברמת גמר מלא	4,584	₪ 16,000	1	₪ 73,340,000
	מרפסת לא מקורה	671	₪ 3,150	1	₪ 2,110,000
מרתף	אחסנה	1,159	₪ 6,000	1	₪ 6,960,000
מקומות חניה שלב א' של הפרויקט	מקומות חניה עיליים	22	₪ 75,000	1	₪ 1,650,000
	מקומות חניה תת קרקעיים	180	₪ 100,000	1	₪ 18,000,000
	מקומות חניה תת קרקעיים כפולים	4	₪ 150,000	1	₪ 600,000
מקומות חניה שלב ב' של הפרויקט (*)	מקומות חניה עיליים	5	₪ 75,000	0.82	₪ 310,000
	מקומות חניה תת קרקעיים	29	₪ 100,000	0.82	₪ 2,370,000
	מקומות חניה במתקן מכפיל	58	₪ 70,000	0.82	₪ 3,310,000
סה"כ שווי הנכס הבנוי כגמור ומוכן לאכלוס לא כולל מע"מ (במעוגל)					**₪ 204,940,000**

(*) מקומות החניה בשלב ב' של הפרויקט מיועדות עבור שטחי המשרדים אשר ייבנו בשלב ב', לפיכך מאחר ומקומות חניה אלו אינם ברי השכרה נכון למועד חוות הדעת, אלא ישמשו את שטחי המשרדים בשלב מאוחר יותר של הפרויקט, הובא בחשבון מקדם דחיה לזמינות של 3 שנים לפי שיעור היוון של 7%.

גישת היוון ההכנסות:

קומה	ייעוד	שטח לשיווק ברוטו במ"ר / מס' מקומות חניה	דמי שכירות חוזיים/ ראויים למ"ר, לא כולל מע"מ	דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	שיעור היוון	מקדם דחייה/ זמינות (1)	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
מרתף	מחסנים- מושכר	8	₪ 128	₪ 1,000	₪ 12,000	6.80%	1.00	₪ 176,471
	מחסנים פנוי	376	₪ 45	₪ 16,929	₪ 203,148	7.00%	0.90	₪ 2,622,037
קרקע	מסחר (קרקע 2,245 מ"ר + גלריה 244 מ"ר + מרתף 775 מ"ר) - מושכר לסופרמרקט (עפ"י מדידה)	3,264	₪ 73	₪ 238,586	₪ 2,863,032	6.70%	1.00	₪ 42,731,821
	מסחר מושכר (ללא חנות נוחות בשטח 100 מ"ר)	250	₪ 149	₪ 37,244	₪ 446,928	6.80%	1.00	₪ 6,572,471
גלריה	מערכות טכניות	258						
א' - ד'	משרדים מושכרים ברמת גמר מלא - קומה 3 (2)	2,242	₪ 103	₪ 231,634	₪ 2,779,608	6.80%	1.00	₪ 40,876,588
	שטח מושכר קומה א' (חדר כושר + משרדים)	434	₪ 74	₪ 32,152	₪ 385,824	6.80%	1.00	₪ 5,673,882
	משרדים מושכרים בגמר מלא	1,825	₪ 86	₪ 157,622	₪ 1,891,464	6.80%	1.00	₪ 27,815,647
	פנוי- משרדים בגמר מלא בקומה 4	417	₪ 80	₪ 33,336	₪ 400,032	7.00%	0.93	₪ 5,340,881
	פנוי- משרדים ברמת מעטפת	4,050	₪ 60	₪ 243,000	₪ 2,916,000	7.00%	0.93	₪ 38,931,909
	מרפסת לא מקורה	671	₪ 15	₪ 10,065	₪ 120,780	7.00%	0.93	₪ 1,612,550
מקומות חניה שלב א' של הפרויקט	פנוי- מקומות חניה עיליים	22	₪ 350	₪ 7,700	₪ 92,400	7.00%	0.93	₪ 1,233,645
	מושכר- מקומות חניה תת קרקעיים	51	₪ 401	₪ 20,440	₪ 245,280	6.80%	1.00	₪ 3,607,059
	פנוי- מקומות חניה תת קרקעיים	129	₪ 400	₪ 51,600	₪ 619,200	7.00%	0.93	₪ 8,267,023
	פנוי- מקומות חניה תת קרקעיים כפולים	4	₪ 600	₪ 2,400	₪ 28,800	7.00%	0.93	₪ 384,513
מקומות חניה שלב ב' של הפרויקט	מקומות חניה עיליים	5	₪ 350	₪ 1,750	₪ 21,000	7.00%	0.82	₪ 244,889
	מקומות חניה תת קרקעיים	29	₪ 400	₪ 11,600	₪ 139,200	7.00%	0.82	₪ 1,623,267
	מקומות חניה במתקן מכפיל	58	₪ 280	₪ 16,240	₪ 194,880	7.00%	0.82	₪ 2,272,573
סה"כ				**₪ 1,113,298**	**₪ 13,359,576**			**₪ 189,987,226**
בניכוי הנחות שניתנו								-₪ 54,000
סה"כ שווי הנכס הבנוי כגמור ומוכן לאכלוס לא כולל מע"מ (במעוגל)								**₪ 189,930,000**

<u>הערות לתחשיב:</u>

(1) מאחר והפרויקט מצוי בשלבי אכלוס, חלקו הושכר וחלקו מצוי בהליכי שיווק וטרם אוכלס, הובא בחשבון מקדם דחייה בגין השטחים הפנויים של שנה ולשטחי האחסנה הפנויים דחייה של שנה וחצי.

בגין מקדם הזמינות למקומות החניה בשלב ב' של הפרויקט ראה הערה לעיל בגישת השוואה.

(2) הקומה השלישית הושכרה בשלמות לשוכר יחיד בגמר מלא, כאשר דמי השכירות מושתתים על 62 ₪ למ"ר מעטפת בתוספת של 1 ₪ בגין כל 100 ₪ בהם נשאה המשכירה לצורך ביצוע עבודות הגמר, באופן בו דמי השכירות לאחר ביצוע עבודות הגמר עמודים על כ- 108 ₪/ למ"ר כולל מדד. מאחר ותקציב עבודות הגמר כלל גם רכיב ריהוט ותקשורת (בסך של כ- 950 אלפי ₪), באומדן השווי הובאו בחשבון דמי שכירות לגמר מלא בנטרול רכיב הריהוט לפי 4.5 ₪/ למ"ר, ובסה"כ נלקחו בחשבון דמי שכירות של כ- 103 ₪/ למ"ר.

ב. <u>אומדן שווי הנכס – תחנת הדלק (כולל חנות נוחות):</u>

תיאור		דמי שכירות חודשיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	דמי שכירות שנתיים לא כולל אחזקה ולא כולל מע"מ	שיעור היוון	דמי השכירות המהוונים לצמיתות
קומת קרקע (*)	תחנת תדלוק כולל חנות נוחות בשטח 100 מ"ר	₪ 66,057	₪ 792,684	8.10%	**₪ 9,790,000**

(*) <u>בהתאם לקווים המנחים של השמאי הממשלתי בעניין תחנות דלק עולה בין היתר:</u>

מעבר לרכבים בהנעה חשמלית: נכון למועד כתיבת קווים מנחים אלה, כפי שעולה מהחלטות ממשלות החברות ב O.E.C.D -וממשלות ממדינות אחרות, סביב 2030 צפוי שינוי מהותי ברגולציה ובכוונת מרבית המדינות המפותחות לאסור על ייצור כלי רכב פרטיים בעלי מנוע בערה פנימי (דלק) ולעבור באופן מדורג לטכנולוגיה לא מזהמת.

מובן כי לא מדובר בארוע קצר אלא על תהליך הדרגתי אשר יתפרס על פני מספר שנים.

כשמגמה זו תבוא לידי יישום, היא תחייב גם את תושבי ישראל לרכוש רכבים חדשים בטכנולוגיה חשמלית בלבד, כתוצאה מכך תגרום לירידה בביקושים לבנזין ולסולר ומכאן להשפעה על שווי תחנות התדלוק.

לאור השפעת הציפיות על שווי הנדל"ן, מדיניות זו משפיעה כבר היום על שווי תחנות התדלוק.

ג. <u>זכויות בניה נוספות:</u>

בהתאם לתכנית בניין עיר מס' נת/559 מאושרת עולה כי התכנית מאפשרת זכויות בניה בהיקף של כ- 19,092 מ"ר ברוטו עילי.

בהתאם להיתרי בניה שהתקבלו בנכס שבנדון עולה כי סך השטח אשר הותר לבנה הינו בהיקף של כ- 11,642 מ"ר ברוטו עילי, באופן בו קיימת יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלת.

בכוונת בעלי הזכויות בנכס, לבנות את יתרת זכויות הבניה במסגרת "שלב ב'" של הפרויקט מעל המבנה הקיים הכולל הכנה לקומות הנוספות וכן מקומות חניה הנדרשים במסגרת תקן חניה.

לפיכך, באומדן השווי הובא בחשבון שווי בגין זכויות הבניה אשר טרם נוצלו.

יצוין כי עבור זכויות הבניה כאמור ומימושן שולם מלוא תשלום היטל השבחה לוועדה המקומית, בעת מימוש המכר במסגרת הסכם המכר שנחתם בתאריך 23.09.2021.

להלן תחשיב אומדן שווי זכויות הבניה הנוספות:

7,450 מ"ר ברוטו X 3,395 ₪ למ"ר זכויות בניה ברוטו [1] = **25,293,000 ₪ במעוגל, לא כולל מע"מ**

ד. <u>תוספת שווי בגין צובר חשמל</u>

בנכס הותקנה מערכת צובר חשמל.

מאחר והנכס בשלבי שיווק/ אכלוס וטרם קיימים נתוני ההכנסות מהמערכת בשלב זה, באומדן השווי הובאו בחשבון ההכנסות מרווח מצובר חשמל לפי כ- 1.5 ₪/ למ"ר בדומה להכנסות בבניינים אחרים, בשיעור היוון של 10%.

סעיף	סה"כ שטח לשיווק משרדים (*)	רווח למ"ר	סה"כ לחודש	סה"כ לשנה	שיעור היוון	סה"כ שווי, במעוגל
תוספת שווי בגין צובר חשמל	8,968 מ"ר	1.5 ₪	13,452 ₪	161,424 ₪	10%	**1,614,000** ₪

(*) כפי שנמסר מהחברה ההכנסות מצובר אינם כוללים את שטחי המסחר בקומת הקרקע. לפיכך הובאו בחשבון רק שטחי המשרדים.

[1] שווי למ"ר מגלם את הנתון כי החניון והביסוס בוצעו לגבי שטח זה. כמו כן, לאור התייקרות עלויות הבניה הובא בחשבון שווי מ"ר זכויות בדומה לדו"ח קודם בניכוי הפחתה של 3%, ובסה"כ שווי של 3,395 ₪ למ"ר (שווי מ"ר דו"ח קודם 3,500 ₪ * 0.97).

ה. <u>סיכום:</u>

סעיף	סה"כ, שווי לא כולל מע"מ
סה"כ אומדן שווי הנכס המהווה בניין מסחר ומשרדים בכפוף ל- 2 גישות השומה (סעיף א')	₪ 198,936,000
סה"כ שווי תחנת התדלוק (סעיף ב')	₪ 9,790,000
סה"כ שווי זכויות הבניה הנוספות (סעיף ג')	₪ 25,293,000
תוספת שווי בגין צובר חשמל (סעיף ד')	<u>₪ 1,614,000</u>
סיכום	₪ **235,633,000**
הפחתה בגין השלמת תעודת גמר + התקנת מכפילי חניה שלב ב'	<u>-₪ 2,500,000</u>
סה"כ שווי הנכס שבנדון, לא כולל מע"מ, במעוגל	₪ **233,130,000**

שומות מקרקעין קודמות שבוצעו על ידי השמאי בנכס הנישום:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)
28.08.2017	דוח אפס	
31.03.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**180,990,000 ₪ לא כולל מע"מ**
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**188,540,000 ₪ לא כולל מע"מ**
30.09.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**192,840,000 ₪ לא כולל מע"מ**
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**195,070,000 ₪ לא כולל מע"מ**
31.03.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (במסגרת תחשיב בלבד)	**198,230,000 ₪, לא כולל מע"מ**
30.06.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (במסגרת תחשיב בלבד- במצבו AS-IS)	**197,540,000 ₪, לא כולל מע"מ**
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	**218,720,000 ₪ , לא כולל מע"מ**
	אומדן שווי למטרת בטוחה לאשראי	**218,720,000 ₪, לא כולל מע"מ**
30.09.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים (במסגרת תחשיב בלבד)	**228,170,000 ₪, לא כולל מע"מ**

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**233,130,000 ₪, לא כולל מע"מ (*)**

(*) מתוך השווי כאמור – החלק של חברת מידאסיטי הינו 8509/19337 – **דהיינו 102,586,000 ₪.**

ש ו מ ה

בשים לב לנכס המהווה מבנה משרדים ומסחר + תחנת דלק הידוע כפרויקט "MOMENTUM" הכולל 4 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית מעל 2 קומות מרתפי חנייה (לחניה ואחסנה) הממוקם ברחוב טום לנטוס, שכונת קריית השרון, בעיר נתניה, הידוע גם כחלקה מס' 22 בגוש 9086, לאופיו וכל שאר נתוניו כאמור ומפורט לעיל,

בהביאי בחשבון שוויים של נכסים דומים ורלוונטיים,

נראה כסביר לאמוד את שווי הנכס שבנדון סביב **233,130,000** ₪ **(מאתיים שלושים ושלושה מיליון מאה ושלושים אלף** ₪ **) לא כולל מע"מ**
(מתוך השווי כאמור – החלק של חברת מידאסיטי הינו 8509/19337 – דהיינו 102,586,000 ₪**)**

הכל במצבו הנוכחי כריק, פנוי וחופשי מכל מחזיק חוב ושיעבוד, נכון למועד הקובע 31.12.2024.

הנני בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.
הנני מצהיר כי אין לי עניין אישי בנכס או בעל זכויות בנכס או עם מזמין השומה.
הנני מצהיר על העדר תלות ביני ובין מזמין השומה.

הדו"ח הוכן עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו 1966, ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית.
הדו"ח הוכן עפ"י תקן מספר 17.1 בדבר גילוי מינימלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים על פי חוק ניירות ערך , התשכ"ח -1968.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

"שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור".
המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צויין כי הוצג מסמך המקורי.

17 בפברואר, 2025

מספרנו: 916147

לכבוד

מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ

הנדון: הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 31.12.2024
"פארק כרמים"/COLINA - מתחם בילוי, נופש וספורט הכולל מבנה מסחרי ושטחים נוספים
חלק מחלקות 4,6,7,10-12,16,23,29 בגוש 29551
קיבוץ קרית ענבים, מועצה אזורית מטה יהודה



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת</u>**

1.1. במהלך חודש 12/2024 פנתה הגב' יונית צבי טביבי – סמנכ"לית כספים של חברת מידאס השקעות בשם חברת קריית ענבים נופש פלוס בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין הערכת שווי **מלוא זכויות החכירה של חברת קריית ענבים נופש פלוס בע"מ**[1] בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועדים קובע לשומה: 31.12.2024.

הנכס הוערך על בסיס ערך השוק עפ"י המוגדר בתקנים הבינלאומיים כדלקמן:
המחיר המשוער, אשר יושג בגין הנכס למועד הקובע לשומה בין קונה ברצון למוכר מרצון כאשר לשני הצדדים מלוא המידע המתייחס לנכס וכאשר העסקה מתבצעת בתום לב ללא השפעת תנאי הסכם מיוחדים, לרבות מכירה כפויה.

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).

לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.
חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת מידאס השקעות נדל"ן בע"מ.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

1.2. <u>גילוי פרטים</u>

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת מידאס השקעות נדל"ן בע"מ.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט – 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

[1] לחברת מידאס השקעות נדל"ן בע"מ שיעור אחזקה מסוים מתוך החברה המשותפת.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

1.2.2.שם המומחה : **קונפורטי רפאל**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

- בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה לכלכלה בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג שמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 411 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 1992 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
- שותף במשרד שמאי מקרקעין.

שם המומחה : **ורמוכת תמיר**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

- בוגר אוניברסיטת אריאל בפקולטה לכלכלה ומנהל עסקים בהצטיינות.
- בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת אריאל.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 4147215 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2017 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי מקרקעין.

1.2.3. <u>יחס תלות ושכ״ט</u> - הרינו מצהירים כי אין לנו כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות בינינו ובין חברת אלה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות בינינו ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתינו בתוצאת חוות הדעת.

1.2.4. <u>הסתמכות על מומחים ויועצים -</u> חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.

2. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

נערך ביקור במקום בתאריך 05.02.2025 ע״י תמיר ורמוכת – כלכלן ושמאי מקרקעין.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	29551
חלקי חלקות	4,6,7,10-12,16,23,29
המגרש	חלק מסוים ממגרש מס׳ 2000 עפ״י תכנית מי/656/א׳ ביעוד אזור נופש, ספורט ואגמים. הנכס הנישום מהווה שטח של **50 דונם** ממגרש 2000 המוחכר במסגרת הסכם חכירה מרמ״י – ומסומן כ**מגרש מס׳ א׳1.** בהתאם לפרטים שהועברו מהיזם.
מהות הנכס	מתחם קרקע בשטח של 50 דונם בייעוד נופש וספורט הכולל מבנה מסחרי בהיקף של כ-3,000 מ״ר ושטח המשמש לספורט אתגרי (פארק חבלים, מתחם קרטינג, פיינטבול ועוד).
כתובת	קיבוץ קריית ענבים, בתחום המועצה האזורית מטה יהודה.
הזכויות במקרקעין	מלוא זכויות החכירה המהוונות מרמ״י הרשומה ע״ש קרית ענבים – נופש פלוס בע״מ[2] במגרש א׳1 בשטח של 50 דונם, עד ליום 30.12.2055 + אופ׳ הארכה ב-49 שנים נוספות.

נכון למועד הקובע, החברה פועלת במסגרת הליך רישוי מול הועדה המקומית לתכנון ולבניה מטה יהודה בדבר ניוד שטחים בתוך המבנה (בקשה להיתר שינויים) ובקשה לשימוש חורג לסופרמרקט (ראה מכתב מאדריכל הבקשה להיתר). נכון לשלב זה, המבנה המסחרי פעיל באופן חלקי (נוכח המתנה להשלמת הליך הרישוי).
במקביל לקידום היתר השינויים במבנה הקיים, מקדמת החברה תב״ע להוספת מבנה לשטחי מסחר ותעסוקה נוספים, כך שסה״כ השטחים המבוקשים במסגרת התב״ע הזאת הוא 9,300 מ״ר.

[2] כאמור חברת מידאס השקעות נדל״ן בע״מ בעלת מניות בחברת קרית ענבים – נופש פלוס בע״מ יחד עם חברת בראזני ואלה ר. השקעות, במסגרת הסכם רכישת המניות והסכם המייסדים וחלוקת שיעור ההחזקה בחברה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

4. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

4.1 <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו הדרומי של קיבוץ קריית ענבים, בסמיכות למושב בית נקופה ולמחלף חמד וכביש מס' 1 המקשר בין ירושלים לתל אביב.

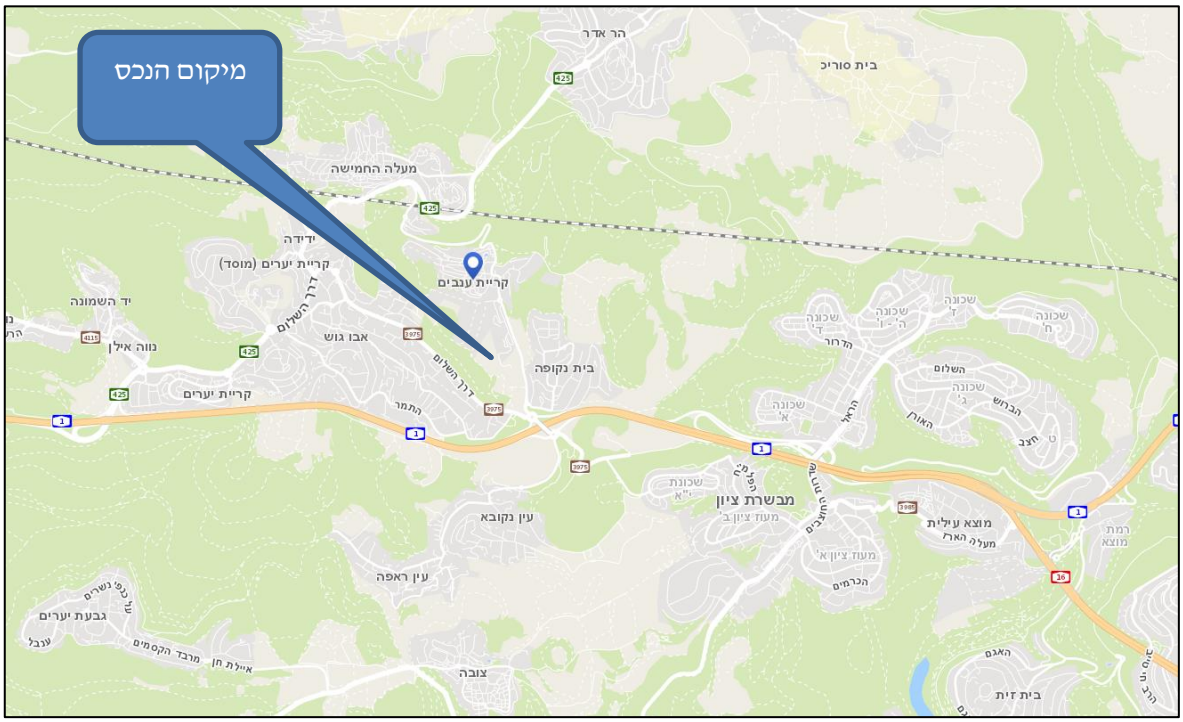
האזור מאופיין בטופוגרפיה הררית וכשטח מיוער.

בסביבת הנכס לצידי כביש מס' 1 ממוקמים קיבוצים/מושבים נוספים כדוגמת בית נקופה, נווה אילן, קריית יערים וכן הישובים אבו גוש ומבשרת ציון.

בסביבת הנכס קיימים מוקדי מסחר נוספים כדוגמת קניון הראל וקניון רמי לוי במבשרת ציון וכן שטח מסחר במועצה המקומית אבו גוש, לצד מסעדות/בתי קפה ייחודיים בישובים השונים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

<u>להלן סימון מיקום הנכס מתוך תרשים סביבה:</u>



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

4.2 <u>תיאור המגרש</u>

המגרש שבנדון מהווה חלק מסוים ממגרש 2000 עפ"י תכנית מי/656/א', המוגדר כמגרש מס' א1' בשטח של 50 דונם המסומן בתשריט הסכם החכירה מיום 31/12/2017 בין קריית ענבים נופש פלוס בע"מ לבין רשות מקרקעי ישראל.

צורת המגרש אינה רגולרית. פני הקרקע בשיפועים משתנים, כאשר השיפוע הכללי בסביבה יורד מצפון לדרום. פני הקרקע נמוכים מפני הדרך הגובלת ממזרח, המהווה את הדרך הראשית המקשרת בין מחלף חמד וכביש 1 למתחם הנדון, לקיבוץ קריית ענבים ולקיבוץ מעלה החמישה.

המגרש מפותח באופן מלא.

<u>גבולות המגרש:</u>

ממזרח - דרך הגישה למתחם הנדון, לקיבוץ קריית יערים ומעלה החמישה.

מדרום - קרקע ריקה בייעוד נופש וספורט המהווה חלק ממגרש 2000 ומעברה מחלף חמד וכביש 1.

ממערב - בחלק הצפוני שטחי ההרחבה של קיבוץ קריית ענבים המיועדים לבניה צמודת קרקע ובחלק הדרומי שטחים פתוחים ומיוערים, מערבם כביש השלום המהווה דרך גישה לאבו גוש.

מצפון - קרקע ריקה בייעוד נופש וספורט המהווה חלק ממגרש 2000, מעברה שטחי קיבוץ קרית ענבים.

<u>להלן תצלום אוויר הכולל את סימון תיחום המגרש (להמחשה בלבד, תצ"א משנת 2022):</u>



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

4.3 <u>תיאור המתחם</u>

המגרש מורכב ממבנה מרכזי המשמש למסחר ושימושים נלווים, מתחם ספורט אתגרי, רחבות חניה, מדשאות ומרחבים פתוחים.

נכון למועד הביקור במקום המתחם פעיל במתכונת מצומצמת - המבנה המרכזי מאוכלס בחלק מצומצם[3] ומתחם הספורט האתגרי פעיל.

בהתאם לפרטים שנמסרו מהחברה וכפי שיורחב בהמשך, נוכח הליך הרישוי לשימוש חורג לסופרמרקט וניוד שטחים, המבנה המסחרי פועל באופן חלקי ושיווקו מותנה בהשלמת הליך הרישוי[4].

<u>המבנה המרכזי:</u>

המבנה הינו דו קומתי המשמש למסחר ושימושים נלווים בשטח כולל של כ-2,990 מ״ר ברוטו (עפ״י היתר בניה מס׳ 28025) אשר בנייתו נסתיימה במהלך שנת 2020.

בהיקף המבנה שטחי חניה (כ-250 מקומות חניה), חניה תפעולית ועמדות פריקה וטעינה, שטחים מגוננים ופרגולות.

המבנה ממוקם בחלק הצפוני של המגרש והוא בנוי בשני מפלסים תוך ניצול פני הקרקע המשופעים, כך שהקומה והעליונה והתחתונה בגובה פני הקרקע.

<u>המפלס העליון</u> (5.50+) – השטח ברוטו קומתי הינו כ-968 מ״ר[5].

הכניסה הראשית למבנה מהפאה המזרחית, בתחומה חלל פתוח ומקורה המתוכנן לכלול דוכנים, ״פוד טראק״, פעילויות ובהיקף הרחבה חנויות ושטחי הסעדה.

למפלס זה קיימות 2 יציאות למרפסות גג מערביות בשטח כולל של 1,242 מ״ר.

נכון למועד הקובע, במפלס זה פועלת (מושכרת) מסעדת ״נועה״ לה גישה למרפסת גג פתוחה וכן קיימים שטחים נוספים שהושכרו בעבר ומצויים ברמת גמר לשימוש מסחרי ושטח מצומצם ברמת מעטפת.

<u>המפלס התחתון</u> (0.00+) – השטח ברוטו קומתי הינו כ-2,022 מ״ר.

המפלס כולל מרחב משותף ו-2 אגפים בתחומם שטחי מסחר.

למפלס זה קיימת גישה מהפאה המערבית של המבנה וכן חזית לכל יחידה פרטנית.

הגישה בין המפלסים מתבצעת באמצעות דרגנועים, מעלית נוסעים ומדרגות.

הקומה כוללת שטחי שירות נוספים כדוגמת מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל, חדר אשפה וכן המבואות והשטחים הציבוריים.

בכל מפלס שירותים ציבוריים, במפלס העליון ממ״ק המהווה חדר הנהלה.

נכון למועד הקובע במפלס זה פעילות מסעדות מעליא המצויה ברמת גמר. בנוסף להן שטחי מסחר נוספים שאוכלסו בעבר ואינם פעילים המצויים ברמת גמר וכן שטחים מצומצמים ברמת מעטפת.

---

[3] לאחר רכישת הזכויות במתחם פועלות החברות בניהול ושיווק המתחם לצורך פתיחת שערי המתחם באופן נרחב לאחר פעולות ייזום, שיווק וביצוע השקעות נוספות. פירוט נרחב בהמשך.

[4] כפי שיפורט בהמשך, קיים זיכרון דברים עם רשת סופרמרקטים להפעלת סופרמרקט במפלס התחתון של המבנה.

[5] בנוסף לשטח זה עפ״י רישוי, החלל המרכזי מסווג ברישוי כאזור פרגולה בשטח של 912 מ״ר

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

כאמור, מתקיים הליך רישוי לניוד שטחים ושימוש חורג לחלק ניכר ממפלס זה לטובת סופרמקט.
בהיקף המבנה קיימים שטחי חניה פתוחה לצד שבילים, שטחים מגוננים וכן רחבה שתשמש לפעילות השטחים המסחריים.

<u>רמת הגמר:</u>
המבנה בנוי מבניה קונבנציונאלית משלד בטון ובלוקים עם גג קל משופע במפלס העליון.
הקירות הצדדיים מחופים אבן וטיח בשילוב ויטרינות.
מותקנות מערכות שונות כדוגמת מיזוג אוויר, מערכות כריזה, מערכות כיבוי אש, דרגנועים ועוד.
היקף המבנה מפותח וכולל שטחים מגוננים ומתוחזקים, בהם ספסלים, פינות ישיבה, עצי נוי ועוד.
מרבית מהשטחים במבנה מצויים ברמת גמר[6] טובה, התואמת שימושים מסחריים שונים כדוגמת מזון, מסחר קמעונאי ועוד.

<u>השטחים הנוספים:</u>
מלבד המבנה והשטחים הצמודים לו, בחלק הדרומי של המתחם קיים אזור המשמש כמתחם ספורט אתגרי המושכר לחברה חיצונית המפעילה את האתר - המתחם ידוע כ"פארק ג'ננה".
במתחם מבנה גבוה המשמש כמתחם חבלים וטיפוס, אומגה, מתחם פיינטבול, באנג'י, קארטינג ועוד.

[6] לאור העובדה כי מרבית מהשטחים הושכרו בעבר והושקעו בהם עבודות גמר.

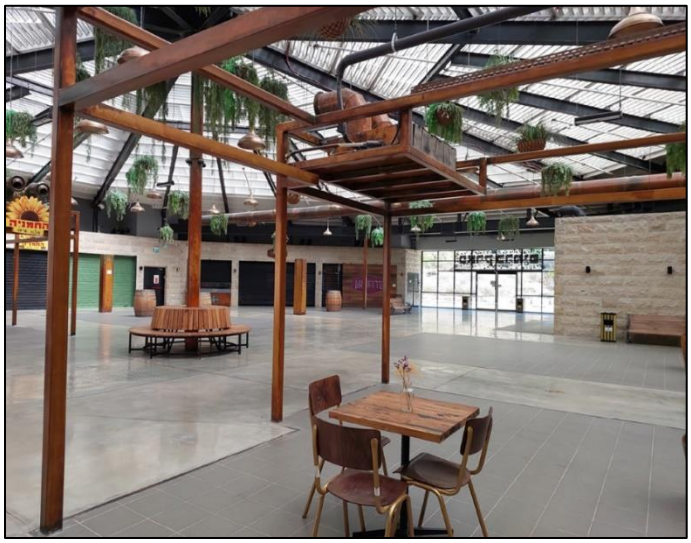
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

תצלום המתחם מתוך אתר המשווק:



להלן תמונות מייצגות מיום הביקור:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com









טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן ריכוז תכניות בניין עיר תקפות הרלוונטיות לנשוא שומה זו:

- **תכנית מי/656 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3928 מיום 10.10.1991.**

התכנית חלה על שטח של 109 דונם בתחום קרית ענבים. הנכס נשוא חוו"ד מהווה חלק משטח זה.

התכנית נועדה לצורך שינוי יעוד וקביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.

הקרקע שבנדון כלולה בתחום מגרש **2001** ששטחו 93 דונם וייעודו **אזור נופש ספורט ואגמים**.

השימושים המותרים:

הקמת מתקני נופש, אגם רחצה, אגם שיט ודיג, שרותי מזון, מכירה והחכרת ציוד, מנהלה ומשרדים, מלתחות ושירותים, דרכי שירות וחניה, אזורי גינון ושחיה, מתקני ספורט ומשרדים, סככות צל, רציפי עגינה לסירות עמדות דיג וכד'.

בנוסף יותרו מתקנים ומבנים הנדסיים – תעלות ניקוז, גדרות, סכרים, דרכי שירות ומתקני תשתית אחרים.

סה"כ שטחי הבניה המירביים – 1,800 מ"ר.

חניה – אזור חניה של 250 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים ו-10 מקומות חניה אוטובוסים.

- **תכנית מי/656 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4343 מיום 26.10.1995.**

התכנית חלה על שטח של 109 דונם בתחום קרית ענבים. הנכס נשוא חוו"ד מהווה חלק משטח זה.

התכנית נועדה לצורך שינוי יעוד וקביעת הוראות לבינוי ופיתוח בהתאם לנספח הבינוי.

הקרקע שבנדון כלולה בתחום מגרש **2000** ששטחו 94.4 דונם וייעודו **אזור נופש ספורט ואגמים**.

האגם הדרומי בתכנית מי/656 יבוטל.

השטח הבנוי המירבי הכולל באזור זה יהיה 3,000 מ"ר.

מס' קומות מירבי – 2.

השימושי המותרים:

משחקיה, בריכת שחיה מקורה, שירותים ומלתחות למתרחצים, שירותים ציבוריים לאורחים, שירותים מסחריים נלווים כגון מסעדה, חנויות מכירה והשכרת ציוד, משרדים כגון: קבלה, שליטה, עזרה ראשונה, חדרי מכונות ומחסנים.

שטחי המבנה:

שטח עיקרי עילי: 2,700 מ"ר.

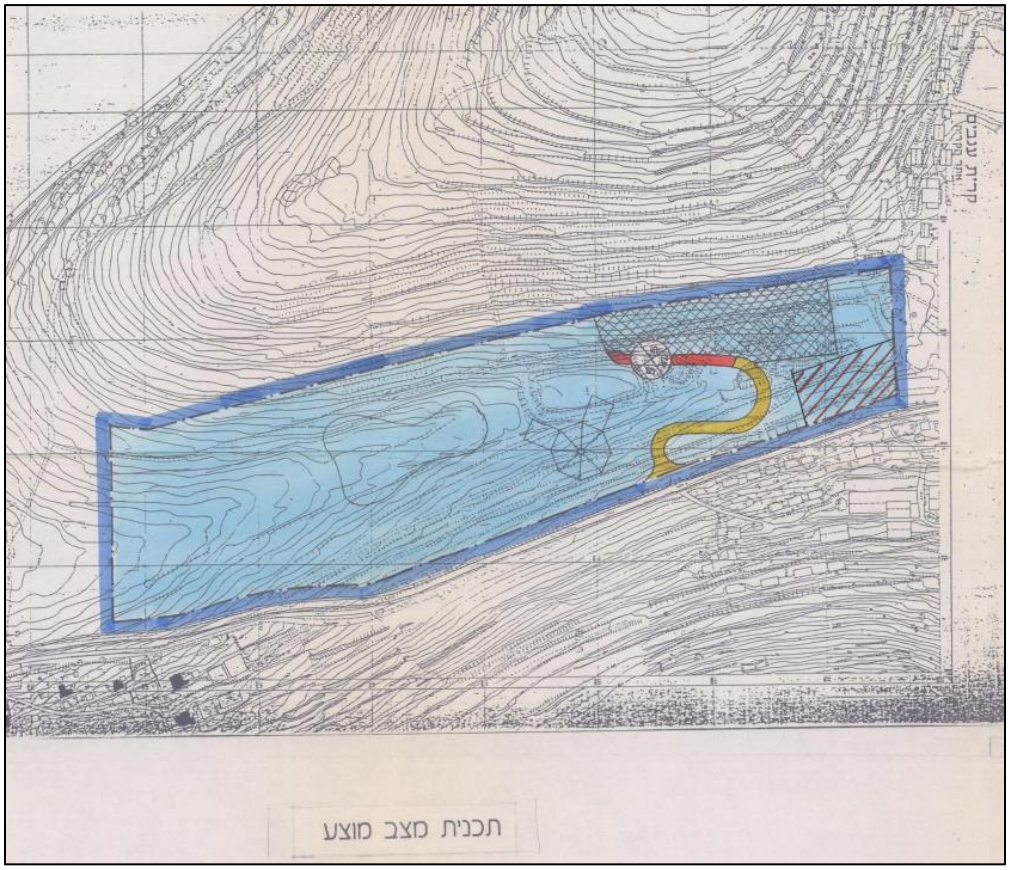
שטח שירות עילי: 300 מ"ר.

סה"כ שטחי הבניה העיליים – 3,000 מ"ר.

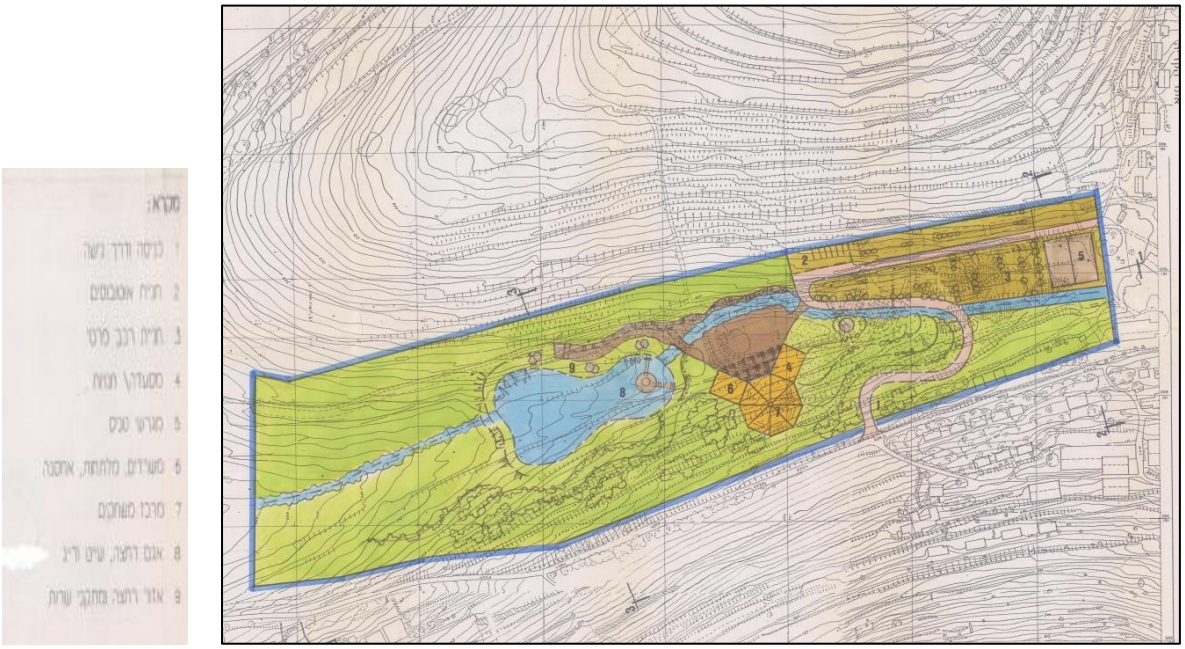
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

חניה – אזור חניה של 400 מקומות חניה לכלי רכב פרטיים ו-10 מקומות חניה אוטובוסים.

להלן תשריט התכנית:



להלן תכנית הבינוי והפיתוח:



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- **תכנית מס׳ 0387068-151 פורסמה למתן תוקף בעיתונות מיום 03.01.2019.**

התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית להקמת מבנים חקלאיים ותיירות כפרית במטה יהודה.
התכנית אינה כוללת הוראות בינוי למקרקעין שבנדון ואינה משנה את ייעודו.

- **תכנון החברה:**

בכוונת החברה לפעול להשבחת מתחם הקרקע ע״י הרחבת שימושי הקרקע וזכויות הבניה הקיימות במספר אופנים:
- הרחבת המבנה הקיים ע״י השמשת והכשרת שטחים אטומים במפלס התחתון לצורך הגדלת שטחי הבניה והשכרת השטח לטובת מרכול.
- הרחבת הבינוי לידי זכויות בניה נוספות לשימושי מסחר (הגבהת המבנה הקיים).
- שילוב המבנה הקיים עם שטחי מסחר ותעסוקה נוספים בחלק הדרומי של המתחם.
בשלב זה נערכו דיונים ראשוניים לקידום התכנון הנ״ל, כאשר בהתאם לנמסר מהיזם קיים רצון משותף לקידום התכנון. בשלב זה טרם התקבלו החלטות פורמליות בדבר זה.

הוצג בפנינו מכתב מאדריכל הבקשה להיתר שינויים ושימוש חורג לסופרמרקט. מכתב זה מצורף כנספח בלחוו״ד זו.

בשלב זה, בטרם קבלת החלטת ועדה בעניין ניוד השטחים והשימוש החורג לסופרמרקט, לא הובא בחשבון רכיב הפוטנציאל התכנוני במסגרת תחשיב השומה.
רכיב זה יובא בחשבון בעת קבלת ממצאים רשמיים לקידום התכנון והאפשרות למימוש.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ שילה 2, תל אביב | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

6. **<u>רישוי</u>**

להלן ריכוז מסמכי הרישוי לחלקה כמפורט באתר מנהל ההנדסה של עיריית ירושלים:

- **היתר בניה מס' 25810 מיום 08.11.2011.**

היתר בניה להקמת מבנה ושטח לספורט ונופש.

השימוש העיקרי במבנה – מסחרי, בידור, נופש וספורט.

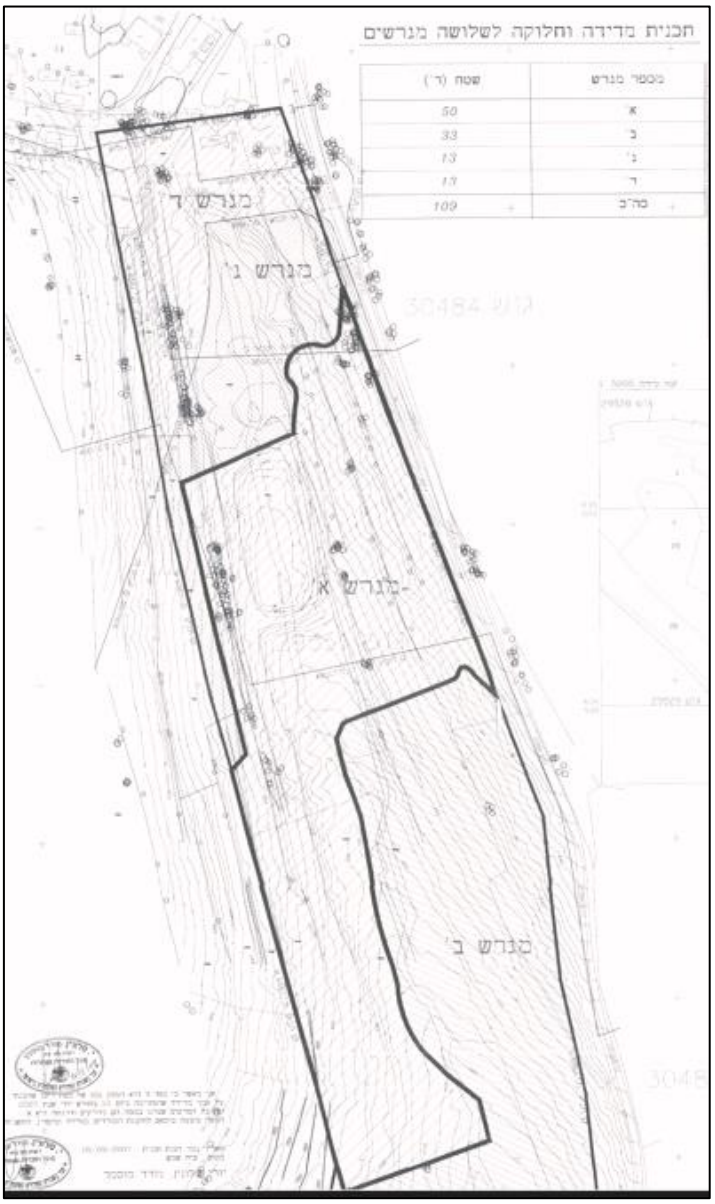
שטחי הבניה:

2,700 מ"ר עיקרי.

300 מ"ר שירות.

השימושים העיקריים בהיתר זה סווגו לשטחים המהווים חנויות, מזנונים, מרכז משחקים/אירועים, משרדים ושימושים נלווים, חדרי פעילויות.

להלן תשריט מדידה וחלוקת המתחם לתתי מגרשים (המגרש הנדון – א'):



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- **היתר בניה מס' 26961 מיום 29.05.2016.**

היתר בניה לשינויים למבנה בהיתר – שינוי מפלסי המבנה, שינוי הגג והקטנת השטחים המבוקשים.

- **היתר בניה מס' 28025 מיום 31.03.2020.**

היתר בניה לשינויים ביחס להיתר בניה מס' 26961. השינויים כוללים תוספת שטח עבור הנגשת המבנה ותוספת חדר חשמל וחדרי אשפה.

להלן טבלת שטחי הבנייה:

מפלס	שטח עיקרי	שטחי שירות								פרגולה	מרפסות פתוחות
		ממ"מ/ מקלט	מתקנים ומערכות	חשמל	חדר אשפה	אוזר התארגנות נגיש	מעברים ומבואות	שרותים ציבוריים	סה"כ	סה"כ עיקרי + שירות	
+645.00	**1,697.11**			69.70	92.56	38.88	60.83	62.74	324.71	**2,021.82**	162.95	
+650.50	**863.31**	43.00	9.32				10.25	41.94	104.51	**967.82**	967.12	1,242.00
סה"כ	**2,560.42**								429.22	**2,989.64**	1,130.07	1,242.00

השימושים המצוינים על גבי היתר הבניה – מסחר, משחקיה, ספורט, מזנונים, קיוסקים, חדרי פעילות ואירועים.

- **היתר בניה מס' 28073 מיום 13.07.2020.**

היתר בניה לתכנית פיתוח כללית למתחם וחידוש היתר למעגל תנועה לפי היתר מס' 23615.
היתר זה מתייחס לשטחים ההיקפיים למבנה.

- **בקשה להיתר בניה מס' בקשה 20200624 מיום 12/11/2020**

התקבלה החלטת ועדה המאשרת בכפוף להשלמת תנאים שינויים פנימיים בחלוקת המבנה בקומת הקרקע והמסחר.

- **טופס 4 28073 מיום 10.11.2020.**

התקבל טופס 4 – אישור להספקת שירותים (חשמל, מים וטלפון). ביחס להיתרי בניה מס' 28025 ו-26961.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- **התייחסות לתמהיל השימושים – תב"ע והיתר בניה**

מעיון בהוראות התכנית עולה כי השימושים המותרים במבנה הינם מגוונים וכוללים שימושים מסחריים, חנויות מכירה והשכרת ציוד, משחקיה, בריכת שחיה מקורה, שירותים ומלתחות, משרדים, חדרי מכונות, מחסנים ועוד.

לא אותרה התייחסות בהוראות התכנית בדבר מגבלת שימוש/הקצאה מסוימת של שטחים לשימוש מסוים. בנספח הבינוי קיים סימון של המבנה וסיווג לשימושים שונים בכלליות ביחס לאגפים שונים.

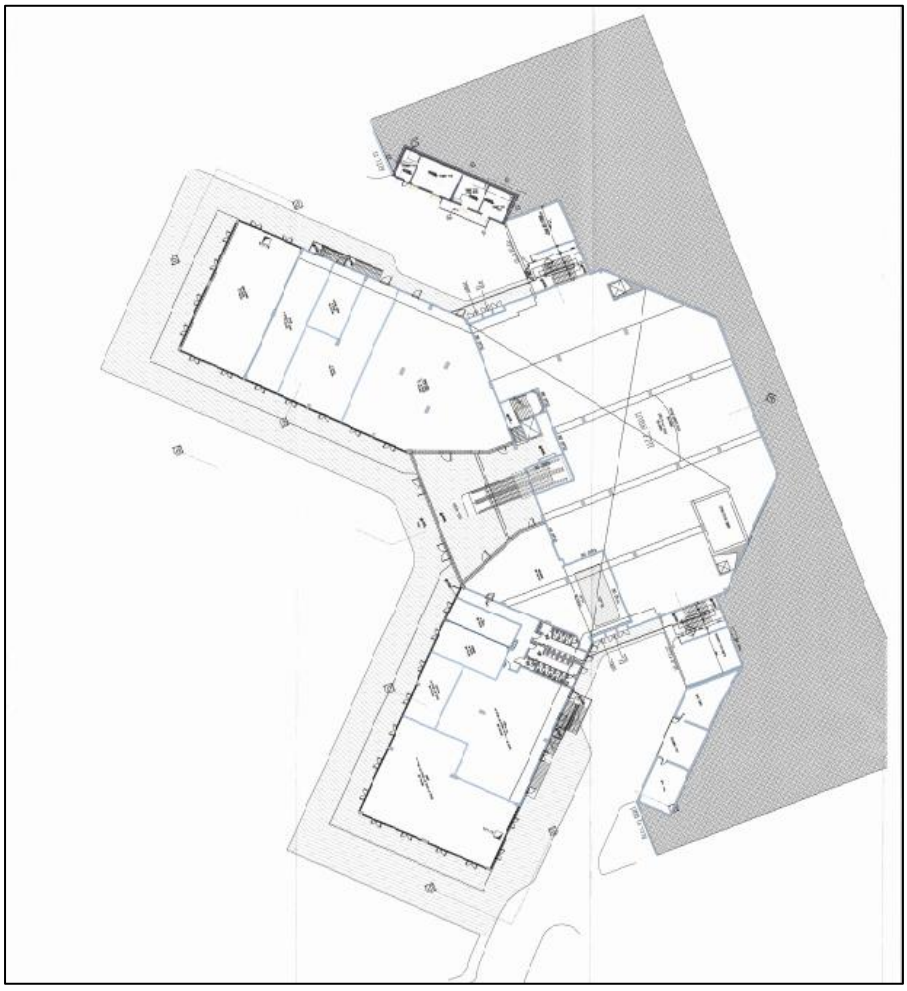
ממסמכי הרישוי עולה כי ההיתר משנת 2011 כולל את החלוקה שבנספח הבינוי, בהיתרים שהוצאו לאחר מכן החלוקה והשימושים שונו.

לאור האמור לעיל, בהעדר הוראה מפורשת מחייבת ובהינתן כי חלו שינויים בחלוקה שאושרו במסגרת היתרי בניה, הובא בחשבון כי שטחי המבנה צפויים לכלול מגוון שימושים - שטחי מסחר – מזון וקמעונאי, שטחי משחקיה/פעילויות, משרדים, אחסנה ועוד.

בתחום המגרש קיימת פעילות ספורט אתגרית העונה על הגדרת השימושים.

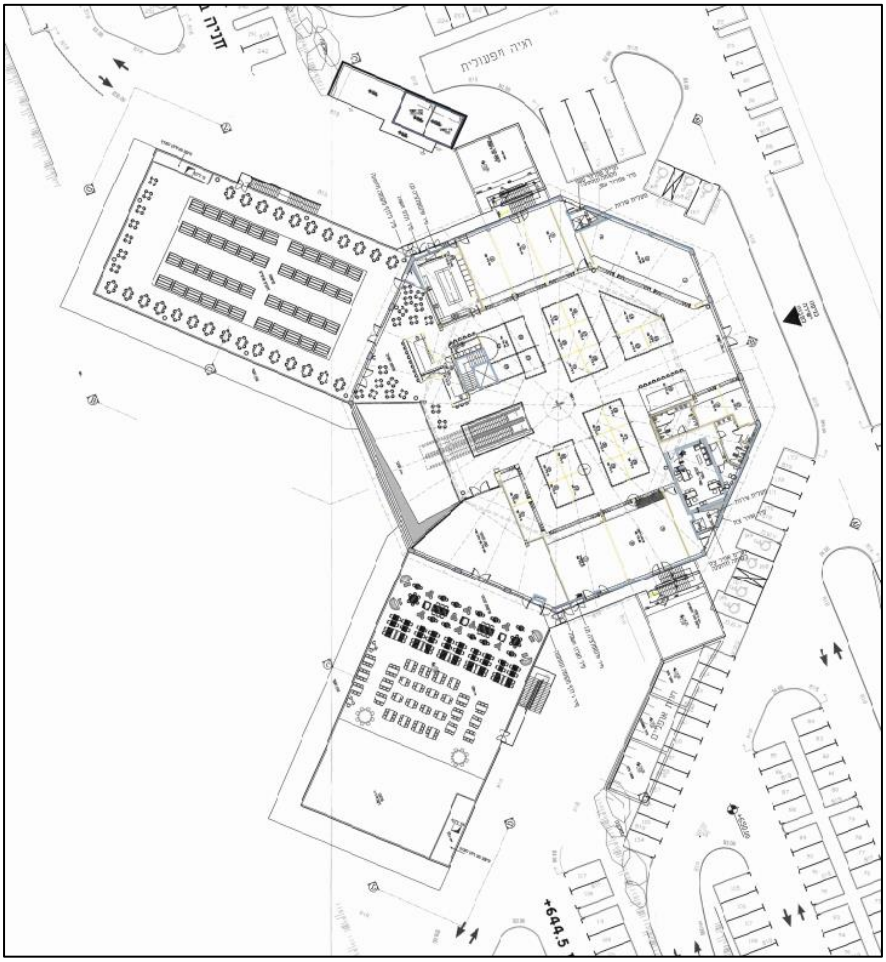
- **תשריטים (מתוך היתר בניה מס' 28025)**

<u>תשריט מפלס 0.00 /קומה תחתונה :</u>

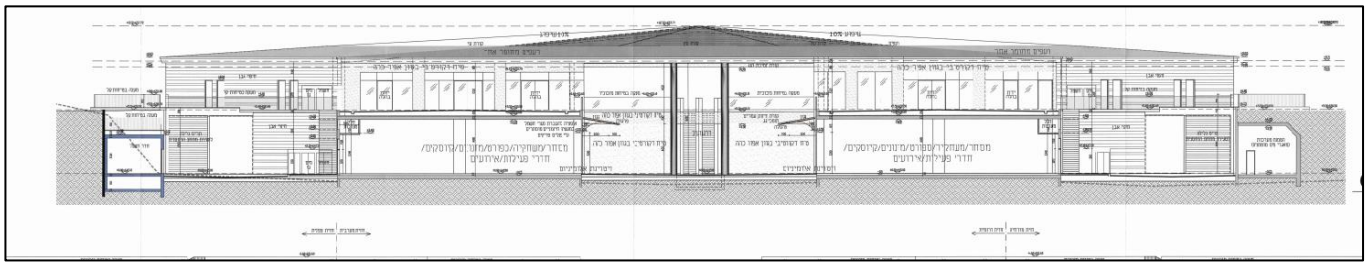


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

תשריט מפלס 5.5+/קומה עליונה:



חתך המבנה:

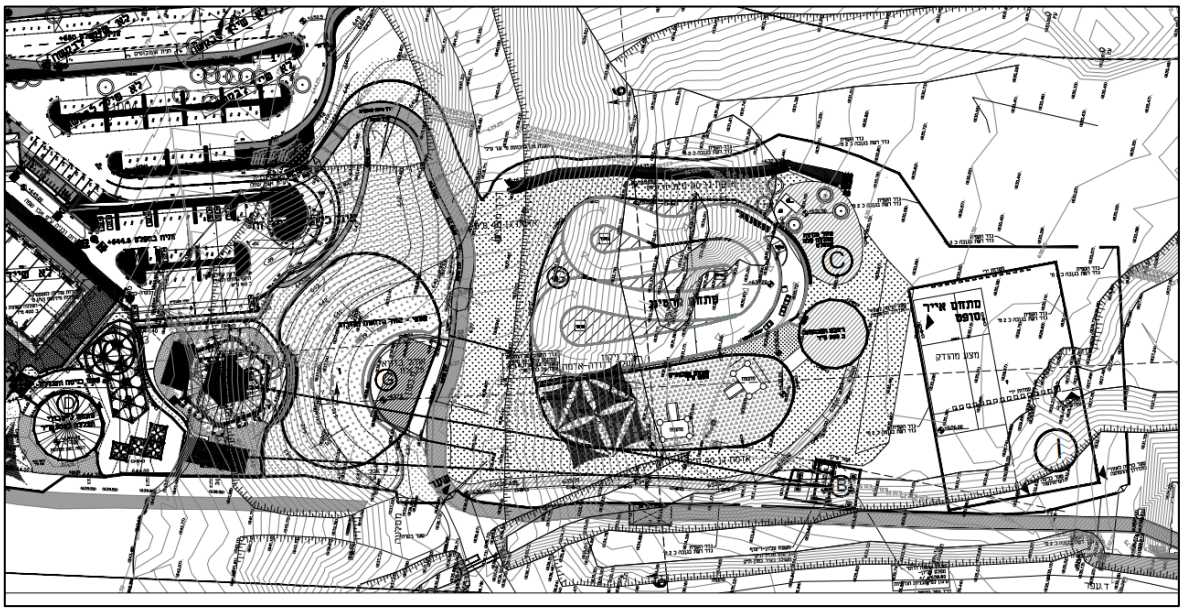


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- **תכנית רישיון עסק – הפארק האתגרי**

הועברה לעיוננו תכנית רישיון עסק[7] של כרמים אתגרים בע"מ (השוכרת את מתחם הפארק האתגרי).

בהתאם לתכנית המתחם כולל 13,625 מ"ר בו שימושים שונים: טרמפולינות, גשר חבלים, ג'ימוברי, אזורי כניסה והצללה, פארק חבלים, אמפי, קארטינג, אזור מתנפחים, אזור התכנסות, אייר סופט ופיינטבול.



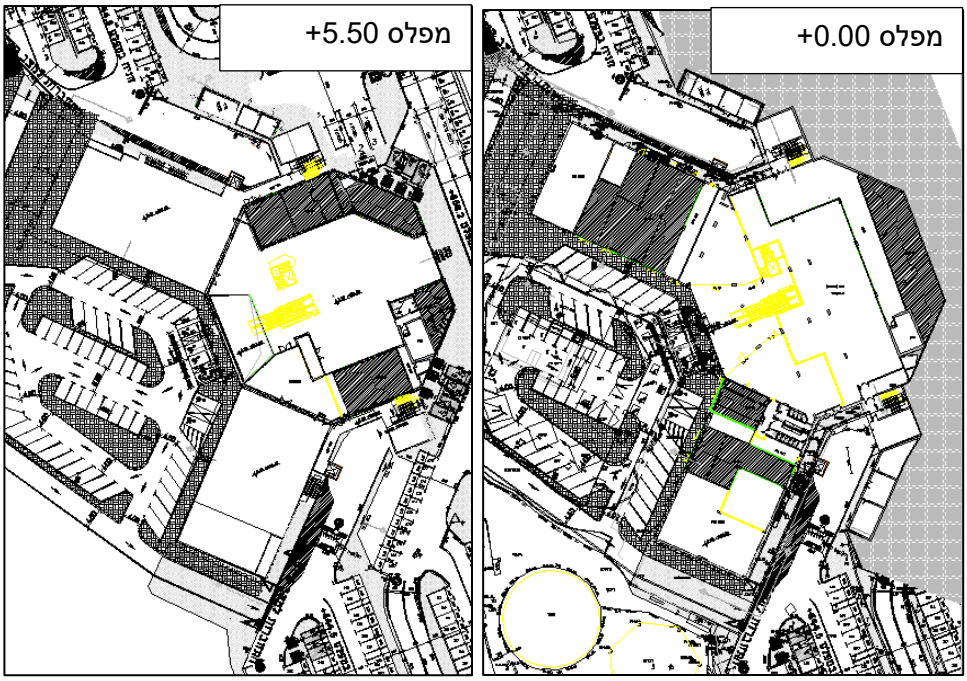
[7] התכנית אינה נושאת רישיון עסק. לא הוצגה תעודת רישיון עסק. נמסר כי אין את מסמכים אלו אצל החברה אלא אצל השוכרת בלבד.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- **תכנית בקשה להיתר שינויים 10000406514-1**

החברה פועלת בהליך רישוי לשינויים במבנה הקיים – "היתר שינויים למטרת ניוד שטחים בתוך המבנה ובקשת הקלה לשימוש חורג משימוש "מסחר נילווה לנופש וספורט" לשימוש "מסחר- לסופר".

הבקשה לשימוש חורג הינה לשטח של 1,425 מ"ר לתקופה של 5 שנים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב משפטי</u>**

7.1. **<u>אישור על רישום זכות בנכס</u>**

הועבר לעיוננו אישור זכויות מרמ"י מיום 19/01/2025 ולהלן עיקרי הפרטים:

תיק מס': 10455227א.

גוש/חלקה: 6,7,11,13,16,40,42,50/29551.

מגרש: א'1 לפי תכנית מי/656א.

שטח: 50,000 מ"ר.

הזכויות: רשומות ע"ש קרית ענבים – נופש פלוס בע"מ, בשלמות.

מהות הזכויות: זכויות חכירה מהוונות עד ליום 30/12/2055.

הערות: קיימת משכנתא מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ, ללא הגבלת סכום.

קיים רישום לעיקול מיום 21/09/2022 לטובת בית משפט השלום תל אביב, ע"ש קרית ענבים – נופש פלוס בע"מ.

7.2. **<u>הסכם חכירה מהוון</u>**

הועבר לעיוננו הסכם חכירה מהוון אשר נערך ונחתם ביום 31.12.2017, בין רמ"י לבין קרית ענבים – נופש פלוס בע"מ, ולהלן עיקרי הפרטים:

גוש/חלקה: 6,7,11,13,16,40,42,50/29551 (חלק).

מגרש: א'1 לפי תכנית מי/656א.

שטח: 50,000 מ"ר.

תקופת החכירה: 49 שנים, עד ליום 30.12.2055.

תקופת חכירה נוספת: 49 שנים נוספות.

מטרת החכירה: נופש, ספורט ואגמים.

קיבולת הבניה: 3,000 מ"ר מבונים: 2,700 מ"ר שטח עיקרי, 300 מ"ר שטח שירות.

היעוד: ספורט ו/או נופש.

תנאים מיוחדים:

1. שיעור הניצול המופיע במבוא להסכם זה הינו השטח המירבי – עיקרי + שירות.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

2. כל תוספת לקיבולת הבנייה או שטחים עיקריים המותרת עפ"י התכנית, כל תוספת ניצול או כל שינוי אחר, מכל סוג שהוא, אשר יש בו בכדי להשביח יחוייבו בתשלום נוסף בהתאם לנהלי המנהל. היטל השבחה יחול על היזם.
3. בעל שליטה בתאגיד יהיה רשאי להעביר חלק מזכויותיו לאחר, ובלבד שזכויותיו בתאגיד, לאחר ההעברה, לא תפחתנה מ-26% בהון מניות/ בזכות למנות מנהלים בתאגיד ובזכות לרווחים בתאגיד.
4. ידוע לחוכר כי המגרש נשוא חוזה זה הידוע כחלקה 40 בגוש 29551 הוכרזה כאתר עתיקות. החוכר מתחייב לשאת בלעדית בכל עלות ביחס לנושא זה.
5. ידוע ליזם כי המקרקעין הידועים כגוש 29551 חלקה 42 רשומים בפנקסי המקרקעין כמקרקעי יעוד אף שיעודם התכנוני נופש ספורט ואגמים וכי באחריות החוכרת לשנות את הרישום. ללא שינוי לא תוכל החוכרת לרשום את זכויותיה עפ"י חוזה זה.

להלן התשריט הנלווה לחוזה החכירה:



מ"ר/656א					
מגרש	גוש	חלקה בחלק	שטח בחנם	נושא	תיק
א1	29551	6,7,11,13,16, 40,42,50	50.000	נופש פלוס - קרית ענבים	10455227א

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.3. **<u>הסכמי חלוקת שיעור האחזקה בחברת קריית ענבים נופש פלוס בע"מ</u>**

הועברו לעיוננו מסכת הסכמים בדבר שיעור האחזקה בחברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ – בעלת זכויות החכירה המהוונות בנכס עד ליום 30/12/2055.

ההערכה מתייחסת למלוא זכויות החכירה בנכס הנדון.

פרטי חלוקת האחזקה לצורך אינפורמטיבי בלבד.

הסכם רכישת המניות מיום 06.06.2022:

בהתאם להסכם שהועבר לעיוננו החברות יודן בר נכסים והשקעות בע"מ, אלה ר. נכסים ואחזקות (1994) בע"מ ו-מידאס השקעות בנדל"ן בע"מ רכשו מחברת אווטר פיתוח בע"מ את 74% מהון המניות בחברת קריית ענבים – נופש לפוס בע"מ.

יתר המניות הן של ה"שותפה" – החברת לאחזקות נכסים קריית ענבים בע"מ – חברה מטעם קיבוץ קריית ענבים.

התמורה בעסקה – 16,500,000 ₪ + סך יתרת ההלוואה לבנק, המשקף יחדיו תמורה שנקבעה על בסיס שווי המקרקעין והבנוי עליהם בסך של 62,500,000 ₪.

הוצג בפנינו הסכם המייסדים מיום 02.01.2007 בין הקיבוץ (חברה מטעם) לבין אווטר פיתוח בע"מ (החברה אשר מכרה את הון המניות) לפיו הועברו 74% מהקצאת המניות מהקיבוץ ליזם במסגרת הסכם זה.

ההסכם נועד לצורך פיתוח המתחם, תכנון, הקמה, הפעלה, ניהול ואחזקה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.4. **<u>הפעילות הכלכלית במתחם</u>**

הנכס הנדון כולל את המבנה המרכזי ואת יתר השטחים המשמשים לחניה, גינון, שטחי תפעול ופארק לפעילות ספורט אתגרי.
נכון למועד הקובע המבנה המרכזי מצוי בתפוסה מצומצמת של כ-30% בלבד, כשהמבנה פעיל במתכונת חלקית לטובת המסעדות השוכרות.
בהתאם להבהרות מטעם החברה והשותפים - השותפים בחברה פינו את המתחם על מנת לבצע את השינויים המוזכרים לעיל למעט מספר מסעדות אשר ביחד עם הסופר (יוחננוף) יהוו עוגן.
השותפים עובדים בצורה אינטנסיבית לקבל את האישור הנדרש וצופים כי האישור יתקבל בשבועות הקרובים.

בהתאם לפרטים שנמסרו מחברת הניהול, במהלך השנתיים האחרונות פונו שוכרים שונים, כך שכעת היזם וחברת הניהול תחלנה לשווק את המתחם באופן מחודש תוך ניצול מאפייני המבנה בתמהיל שימושים רחב, מגוון וייחודי. לצד מימוש השימוש החורג המצוי בהליכים.
במהלך השנה האחרונה עזבה מסעדה ורשת מזון נוספת.
הפרויקט פתוח לציבור במתכונת מצומצמת לשם המסעדות הקיימות בלבד, פתיחה מחודשת תערך לאחר תקופת שיווק אינטנסיבי בעת גמר הליך הרישוי.
קיים גרעון ניהולי שנתי אשר צפוי להצטמצם משמעותית ואף להתאזן עם הפעלת הסופרמרקט ולצד קידום שיווק יתר השטחים הפנויים שלצד הסופר.

7.4.1. **<u>השוכרים הקיימים</u>**

הועברו לעיוננו דו"ח שוכרים מרוכז וכן הסכמי השכירות לפיהם כ-675 מ"ר משטחי המבנה מושכרים (כ-30%) לטובת 2 מסעדות.
להלן טבלה מרכזת של שכירויות בנכס:

שוכר	קומה	שטח לחיוב	תחילת תקופה	סוף תקופה	תקופות אופציה	שכ"ד	משקף שכ"ד למ"ר (מינ')	דמי ניהול
מסעדה	-1	415	01/07/2023	30/06/2026	3+3+3+3	₪ 49,800	₪ 120	₪ 12,450
מסעדה	0	230	14/02/2022	13/02/2027	5+5	₪ 27,600	₪ 120	₪ 6,900
מחסן		30	14/02/2022	13/02/2027	5+5	₪ 1,800	₪ 60	₪ 900
פארק אתגרי	0	16200	15/03/2021	15/03/2026	5+5	₪ 40,000		למבקר ₪ 1

דמי הניהול הינם בסך של 30 ₪ למ"ר.

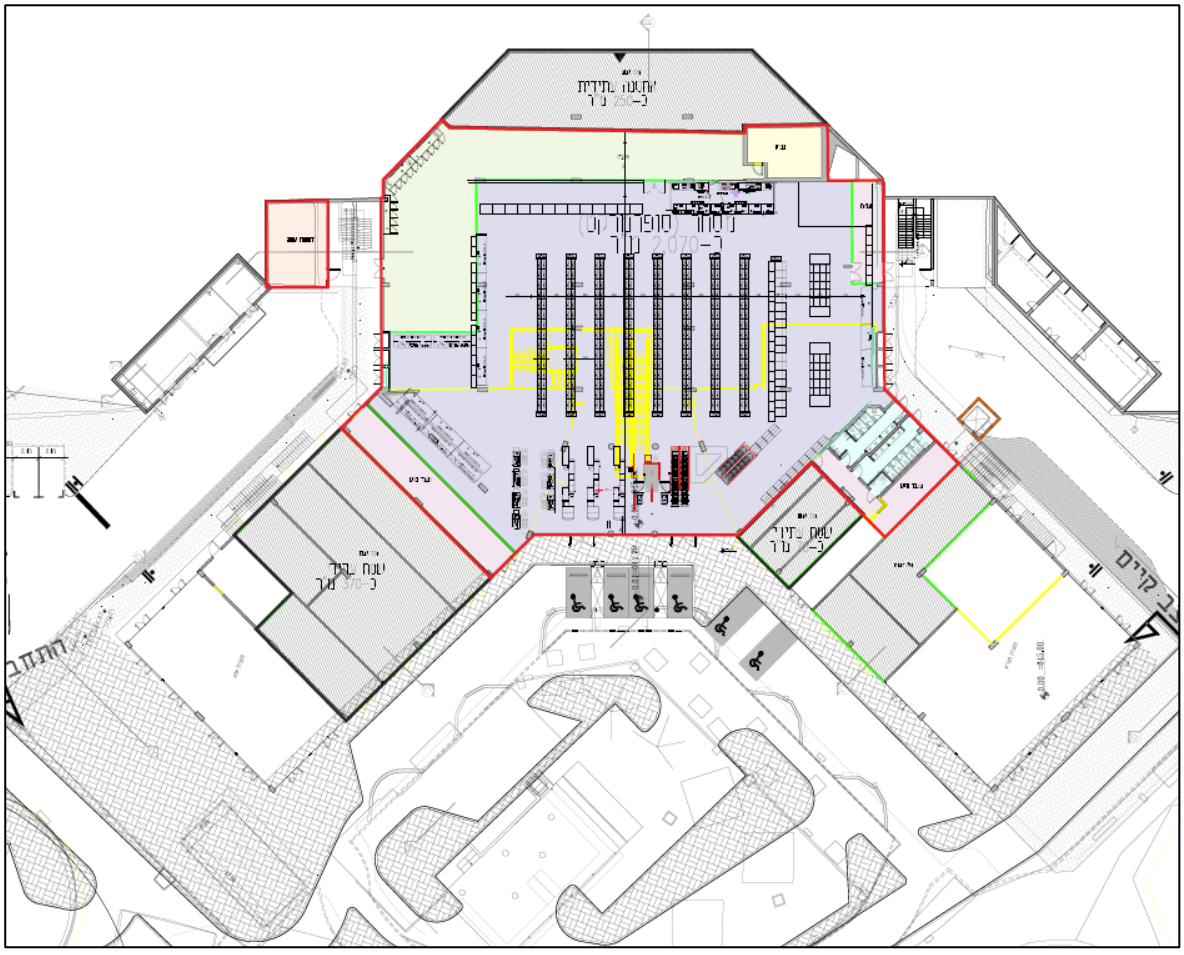
(*) במהלך השנה האחרונה שוכרת הפארק האתגרי השיבה למשכירה שטח משרד ושטח פתוח לשימוש אתגרי.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

7.4.2. **<u>תכנון ושיווק המתחם</u>**

הועברו לעיוננו מסמכים מאת חברת הניהול לפיו המתחם ("COLINA" -טבע, תרבות, אוכל) מתוכנן לשווק כמתחם הכולל ירידי מזון הכולל דוכנים, פעילויות לילדים, ניצול השטחים הפתוחים והטופוגרפיה ההררית, שילוב יריד אמנים ושילוב מרכול מרשת "יוחננוף" על פני שטח ניכר שיוכשר[8] לכך.

להלן תשריט המפלס התחתון שהוצג בפנינו הכולל סימון שטח מסחרי לשימוש סופרמרקט:



[8] שטח של כ-1,800 מ"ר המצוי במפלס התחתון המהווה חלל אטום פנימי אשר לגביו נדרש לקדם תכנית להגדלת זכויות הבניה ולשלם עבור ההשבחה (דמי היתר והיטל השבחה). לגבי שטח זה הוצג בפנינו זכרון דברים בין החוכרת לבין חברת יוחננוף לפיו השטח יושכר לפי 93 ₪ /מ"ר. כאמור שטח זה אינו ניתן לניצול בשלב זה ונדרשות פעולות תכנון, בניה/הכשרה והתאמות נוספות. שטח זה לא הובא בחשבון בתחשיב השומה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>**

להלן העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בהערכת שווי זכויות החכירה של חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ בנכס הנדון:

8.1. **מהות הנכס** – זכויות חכירה מהוונות במתחם קרקע הממוקם בתחום הקיבוץ קרית ענבים, ביעוד "נופש, ספורט ואגמים" בשטח של 50 דונם בתחומו קיים מבנה חדיש בשטח של כ-3,000 מ"ר לשימושי מסחר ונלווים, לצידו שטחים פתוחים, חניות ופארק ספורט אתגרי.

8.2. **מיקום הנכס-** המתחם ממוקם בתחום קיבוץ קרית ענבים, בחלק הדרומי הממוקם בקרבה למחלף חמד ולכביש מס' 1 המקשר בין ירושלים לת"א.

8.3. **הזכויות המוערכות** – מלוא זכויות חכירה מהוונות ע"ש קרית ענבים פלוס בע"מ עד 30/12/2055 במגרש א'1 בשטח של 50 דונם, כמפורט בחוזה החכירה.

8.4. **הפעילות הכלכלית בנכס:**

נכון למועד הקובע המבנה המרכזי מצוי בתפוסה מצומצמת של כ-30% מסך השטחים, המבנה פעיל במתכונת חלקית לטובת המסעדות השוכרות.
בהתאם להבהרות שהתקבלו מהחברה ומקבוצת השותפים, נוכח ההליך התכנוני/הרישוי המתקיים לצורך השימוש החורג לטובת הפעלת סופרמרקט במפלס התחתון, בשלב זה היזם איננו מקדם את שיווק יתר המתחם. בכוונת היזם להפעיל את המבנה המסחרי באמצעות הסופרמרקט לצד המסעדות כשוכרי עוגן.
הפארק האתגרי מושכר בהסכם שכירות לטווח ארוך כולל אופציות, כלל ההשקעות נערכו ע"י השוכר.

8.5. **גישות השומה:**

הערכת השווי נערכה על בסיס גישת היוון הכנסות בהתאם לאומדן תזרים ההכנסות הצפויות במהלך השנים עד התייצבותה של הפעילות הכלכלית וקבלת הכנסה שנתית מייצגת מתפעולו של הנכס.
לא הובא בחשבון שווי מרכיב הפוטנציאל/זכויות בניה נוספות לאור העובדה כי טרם התקבלו ממצאים רשמיים בדבר ההליך המתקיים מול הועדה המקומית מטה יהודה בדבר השימוש החורג וניוד השטחים.

כביקורת נבחן השווי המתקבל באמצעות גישת ההשוואה ביחס לנכסים מסחריים וכן ביחס לשומות רמ"י בסביבה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

8.6. **מתכונת ההערכה:**

<u>שטחים אפקטיבים להשכרה:</u>

- מרכיב השטח הבנוי (המבנה המרכזי) נאמד לפי סה"כ **השטחים עפ"י רישוי** - 2,989 מ"ר ברוטו, המבטאים יחס ברוטו/נטו של 10%-15%[9].

- הובאה בחשבון תרומת **רחבת הפרגולה** (כהגדרתה בהיתרי הבניה) אשר בשטח של 912 מ"ר המהווה חצר מסחרית מקורה המשותפת ליחידות המסחר במפלס העליון.

מתוך שטח זה ניתן ביטוי ל-35% מהשטח המהווה 319 מ"ר כשטח סחיר אפקטיבי[10] הנלווה ליחידות במפלס העליון. לשטח זה ניתן מקדם שווי בשיעור 40% ביחס לשטח סחיר קומתי.

<u>אומדן NOI :</u>

- **ההכנסות משטחים מושכרים** – הובאו בחשבון ההכנסות המתקבלות עפ"י נתוני השכירות. שטחים אלו בשטח אפקטיבי של 675 מ"ר המצויים ברמת גמר טובה ומשמשים בעיקרם למסעדות.

דמי השכירות השנתיים בסך של כ-1.04 מיליון ₪, המבטא ממוצע של כ- 12 ₪[11] למ"ר בסיסי לחודש לא כולל ניהול. (דמי ניהול חודשיים למ"ר- 30 ₪). מתקבל מרכיב הכנסה מפדיון.

- **יתרת השטח להשכרה** – נותרו לשיווק 2,345 מ"ר[12] אשר מרביתם[13] מצויים ברמת גמר, כך שהסכמי השכירות יגלמו תנאים מסחריים טובים ביחס לסטנדרט[14], אשר יגלמו התאמות מינוריות על השוכר וכן צמצום בתקופת הגרייס.

- **תמהיל השימושים ביתרת השטח לשיווק** - בהתאם להוראות התכנית וכמפורט בהיתרי הבניה מתבקש תמהיל שימושים מגוון לשטחי מסחר, שטחי משחקיה/פעילויות, משרדים, אחסנה, אירועים ועוד.

לפיכך, בתחשיב השומה נערך פילוח בחלוקה ליתרת השטחים:

שטחי מסחר/מסעדנות "סטנדרטיים" – 1,560 מ"ר (2/3 מיתרת השטח לשיווק) לפי 120 ₪ למ"ר ברוטו (מבטא לרוב רמת גמר והתאמות מינוריות, אופ' בחלק מהיחידות לחצר/שטח הושבה).

שטחי שימוש סחיר מגוון – 780 מ"ר (1/3 מיתרת השטח לשיווק) לפי 80 ₪ למ"ר ברוטו לשימושים כגון שטחי משחקיה/ פעילויות, אירועים, ספא, חד"כ, משרדים, אחסנה וכיוצ"ב (מבטא רמת גמר חלקית).

- **דחיה עד הנבה** –

עבור השטחים שטרם הושכרו הובא בחשבון מרכיב דחיה של שנה (כממוצע ביחס לשנתיים עד אכלוס מלא, מגלם גרייס והנחות זמניות) ביחס לשיעור ההיוון הראוי לנכס זה.

[9] תואם יחס ברוטו/נטו בנכסים מסחריים דומים.
[10] בכוונת היזם להפעיל את שטח זה כמתחם דוכנים ולשימוש מסעדות שבסמוך.
[11] שטחי המסעדות בדמי שכירות בטווח של 120-135 ₪, שטח האחסנה – 60 ₪, שטח המשרדים 80 ₪.
[12] 675-2,989.64.
[13] נוכח העבודה כי הפרויקט ברובו אוכלס, בוצעו השקעות לרמת גמר.
[14] לרוב ביחס למעטפת.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

טבלת סיכום

מהות השטח	שטח ברוטו במ"ר	הכנסה שנתית	דמ"ש למ"ר בממוצע	שיעור מקדם הדחיה
שטחים מושכרים	645	₪ 928,800	₪ 120	100%
שטחים לשיווק	2,345			
שטח לשיווק למסחר/מסעדנות	1,563	₪ 2,250,854	₪ 120	93.5%
שטח לשיווק לשימושים מגוונים נוספים	782	₪ 750,285	₪ 80	93.5%
רחבת פרגולה כחצר מסחרית מקורה (אפקטיבי)	319	₪ 191,520	₪ 50	93.5%
NOI שנתי מייצג, במעוגל		**₪ 4,100,000**		

מרכיב הפארק האתגרי:

שטחי הפארק האתגרי (כ-8 דונם) נאמדו על בסיס דמי השכירות המתקבלים.
יוער כי כל ההשקעות בפארק חלו על השוכר. להערכתנו דמי השכירות סבירים[15].
במהלך השנה האחרונה הוחזר שטח מהפארק האתגרי של כ-7.5 דונם שהושכר ב-15,000 ₪/חודש. בהתאם להבהרות מהחברה שטח זה ניתן לשיווק באופן מידי עם הפעלת הפארק.
שטח זה הובא בחשבון בתחשיב השומה בשיעור היוון גבוה יותר (+0.75%) המגלם דחיה עד הנבה.

8.7. **גירעון ניהולי:**

קיים גירעון ניהולי לשנת 2024 המסתכם בסך של 500,000 ₪.
בהתאם להבהרות מטעם החברה, הגירעון עתיד להתאזן בעת השכרת יתרת השטח לשיווק.
הובאה בחשבון הפחתה חד פעמית המשקפת צמצום גירעון בטווח של שנתיים.

8.8. **רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין** – מסד הנתונים בחוו"ד מתבסס, בין היתר, על נתוני דמי שכירות חוזיים, נתוני הכרעות בהשגה ראשונה וכן היצע שכירויות בסביבה.

[15] בהכרעה של ועדת השגות מיום 02.04.2023 בבילו סנטר עבור מתחם ספורט הכולל בין היתר אזור למתקני קארטינג צויין כי דמי השכירות בנכס עבור 2,800 מ"ר הינם 5.8 ₪ למ"ר קרקע (נתון מחוזה מ2019). מפאת גודל המתחם והעלות הרבה בפיתוח וההתאמות של השוכר נאמדת ההכנסה כסבירה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>נתוני שווי</u>**

9.1. **<u>נתוני שכירויות</u>**

- <u>נתונים משטחים המושכרים כיום במתחם:</u>

כמפורט לעיל בסעיף 7.4 לחוות דעת זו, מושכרים שטחי המסחר ל-2 מסעדות תמורת דמי שכירות בסיסיים בסך של **120** ₪. בנוסף, קיימת הכנסה נוספת מפדיון.
הוצגו בפנינו נתונים נוספים מהחברה מטיוטות/מו"מ להשכרת שטחים[16] נוספים במתחם לגביהם דמי השכירות נעים בגבולות 120-150 ₪.

- <u>נתונים משטחים שהושכרו בעבר במתחם:</u>

הועברה לעיוננו טבלה מרכזת לנתוני השכירות בתחילת הפעלת המתחם:

מועד חתימת ההסכם	שימוש	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש למ"ר
נוב-19	דוכן	15	135 ₪
אפר-19	ממכר פירות וירקות	184	120 ₪
פבר-20	פיצוחיה	63	120 ₪
מאי-21	חנות הנעלה	46	120 ₪
אוק-17	פיצרייה	120	135 ₪
מרץ-21	בית קפה	227	120 ₪
מרץ-21	פאב	104	120 ₪
פבר-19	קוסמטיקה	83	135 ₪
אפר-19	חדר כושר	514	120 ₪
ינו-17	חנות בגדים	240	150 ₪
אפר-19	מספרה	45	120 ₪

מהנתונים הנ"ל עלה כי דמי השכירות הבסיסיים (ללא מרכיב אחוז מפדיון) נעו בטווח שבין **120-150** ₪ למ"ר ברוטו לשיווק. יצויין כי בחלק מההסכמים ניתנו גרייסים/הנחות בתחילת התקופה וכן השתתפות חלקית בעלויות ההתאמה.
נכון למועד הקובע, כפי שתואר לעיל, מרבית משטחי המתחם המיועדים לשיווק מצויים ברמת גמר כך שלכל היותר השוכר צפוי להתאים את המושכר למטרתו באופן חלקי בלבד.

[16] נמסר כי הליכי ההשכרה של שטחים אלו המיועדים להשכרה נמצאים בהמתנה להתקדמות הליך הרישוי כאמור לעיל.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

➢ <u>נתוני שכירות לשטחי מסחר ושטחים נלווים מהסביבה:</u>

- בהתאם לנתוני הדוחות הכספיים של חברת "מליסרון" (31/12/2023), מושכרים שטחי מסחר שונים בהיקף של כ-11,600 מ"ר בקניון הראל במבשרת ציון בדמי שכירות ממוצעים של כ-**120** ₪/**מ"ר ברוטו.**
- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, 06/2024), במרכז מסחרי במודיעין מושכרים שטחי מסחר (ללא מרכולים) בדמי שכירות בטווח של **110-100** ₪ /**מ"ר ברוטו**.
- בהתאם לנתונים משרדיים(נכס בטיפול משרדנו, 2024) בפרויקט כתר דוד שבירושלים מושכרים כ-2,000 מ"ר ברוטו בדמי שכירות ממוצעים בסך של כ-**160** ₪/**מ"ר ברוטו.**
- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, 2024) בפרויקט מסחר ומשרדים בגבעת שאול שבירושלים מושכרים כ-650 מ"ר ברוטו בדמי שכירות ממוצעים בסך של כ-**105** ₪/**מ"ר ברוטו.**
- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, 06/2024), בפרויקט המשלב מסחר ומשרדים ברחוב התנופה שבאזה"ת תלפיות שבירושלים מושכרים (משנת 24-23) כ-4,300 מ"ר ברוטו בדמי שכירות בטווח של **150-115** ₪/**מ"ר ברוטו.**
- בהתאם לפרסומי אתר "יד 2", בתחום המועצה המקומית מבשרת ציון מוצעים להשכרה בפרויקט Onאהרון שטחי מסחר של 165 מ"ר תמורת **120** ₪ **למ"ר ברוטו**.
- בהתאם לשומת מקרקעין מקיפה שנערכה לחב' ישפרו סנטר למועד קובע 31.12.2022, המרכז המסחרי שבתחום המרכז הרפואי הדסה עין כרם בירושלים, אשר בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו למסחר מושכר בדמי שכירות ממוצעים של כ-**185** ₪/**מ"ר ברוטו.** יצוין כי המרכז פעיל במיוחד בהינתן וזוכה ל"בלעדיות מסחרית" ביחס לסביבה.
- בהתאם לנתונים משרדיים (נכס בטיפול משרדנו, 2024), במתחם התעסוקה בנווה אילן במהלך שנת 2024 הושכרו שטחי משרדים בדמי שכירות בטווח של **75-65** ₪/מ"ר לחודש. יצוין כי יחס ברוטו/נטו נמוך ודומה לנדון.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

➢ נתוני שווי מהכרעות בהשגה ראשונה:

- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י צפנת עשוש, שמאית מחוז ירושלים, עבור קרקע ביעוד מסחר בשדרות החוצבים במבשרת ציון בשטח של כ-1,000 מ"ר לבניה, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך של כ-**20,000** ₪/ **מ"ר ברוטו** למועד קובע 11/2019.

קביעתה התבססה על הנתונים להלן:

ביום 16.01.2020, נמכרה כלל הקומה הקרקע המסחרית בפרויקט התעסוקה "ON אהרון מרכז עסקים" אשר במתחם המגרסה (מגרש 512 לפי תכנית 101-0261289) בתמורה לסך 8,571,500 ₪. מבדיקה שערכתי מול גורם ברשות המיסים נמסר, כי היקף השטח המסחרי שנמכר הינו 410 מ"ר ברוטו ושטח של 341 מ"ר נטו (משקף יחס עיקרי שירות של כ-17%) וכי העסקה כוללת שטח חצר של 127 מ"ר.

בחלוקה בשטח אקוו' של כ-448 מ"ר, בהתאם למקדמי האקוו' של 1 לשטח הסחיר ו- 0.3 לשטח החצר, **מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו למסחר בסך 19,130 ₪.**

- נישת היוון הכנסות בהתבסס על נתוני דמ"ש:

- בפרויקט "ON אהרון מרכז עסקים" שבמתחם המגרסה, מוצעים להשכרה שטחי מסחר בקומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 125 ₪/מ"ר, בתוספת 5% מהמחזור העסקי. יחס העמסת שטחי שירות 20% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

- בפרויקט "MBC" שבמתחם המגרסה, מוצעים להשכרה שטחי מסחר של 40-70 מ"ר בחזית קומת הקרקע בדמי שכירות חודשיים של 150 ₪/מ"ר. יחס העמסת שטחי שירות 23% וצפי לאכלוס בעוד כחצי שנה.

- דמי שכירות מבוקשים לשטחי מסחר בחזית קומת הקרקע הפונה לשדרות חוצבים, של בנייני מגורים מאוכלסים בשכונת נופי החורש, נעים בגבולות 165-185 ₪/מ"ר.

הוצג בפנינו הסכם שכירות לאחת מהחנויות בפרויקט הנ"ל המשמשת כחנות אופניים בשטח 65 מ"ר ומושכרת בדמי שכירות חודשיים של 11,900 ₪, קרי כ-183 ₪/מ"ר.

ממכלול הנתונים לעיל, נראה כי דמ"ש מבוקשים באזור נעים בגבולות של 125 ₪ - 183 ₪ למ"ר ללא מע"מ. בהתחשב בהפחתה למו"מ ובמאפייני הנכס הנדון כגון אופי מסחר, גודל ומיקום, **מקובלת עליי הסכמת** הצדדים באשר לדמי השכירות הראויים בגובה של 125 ₪/מ"ר. לאחר היוון דמ"ש בשיעור היוון של 7.5%[43]
מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 20,000 ₪.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- בהתאם להכרעה בהשגה ראשונה שנערכה ע"י אפרת כהן, שמאית מחוז ירושלים, עבור קרקע ביעוד מסחר ברחוב השלום במבשרת ציון בשטח של כ-1,000 מ"ר לבניה, הוערך שווי מ"ר בנוי בסך של כ-**24,000** ₪/ **מ"ר ברוטו** למועד קובע 10/2021.

קביעתה התבססה על הנתונים להלן:

שמאי המשיבה אמד דמ"ש ראויים במושא השומה בסך 140 ₪/מ"ר, בהסתמך על הכרעת האגף ברחוב האורן, שבה נערך סקר דמ"ש למסחר בסביבה (בחנויות ששטחן 30-150 מ"ר) ועל הסכמי שכירות נוספים.

בהכרעת האגף[35] נקבע כי טווח דמי השכירות במתחם המגרסה, בצדה המערבי של מבשרת ציון, הנו 125-180 ₪/מ"ר ביחידות קטנות ממושא השומה.

שמאי המשיגה טען להפחתה בדמ"ש ממסחר לסופרמרקט ומפנה בענין זה אל דוחות כספיים של חברת 'אמות השקעות' ממאי 2022, המצביעים לטענתו על פער בשיעור 12% בין דמ"ש למסחר לבין סופרמרקטים. לפי בדיקתי, נתוני החברה ל- 2021 מתוקננים בשל תקופת הקורונה ומתייחסים בעיקר למרכזים מסחריים ולא לחנויות שכונתיות[36].

עקרונית יש מקום להתאמה בין חנויות שכונתיות קטנות לבין סופרמרקט, בגין גודל ומאפייני שימוש ייחודיים למרכול. אף על פי כן, במקרה הנדון כוללות הזכויות החוזיות חניה פתוחה ל- 30 רכבים (בשטח חצר פרטית, מעל החניון המקורה)[37] - רכיב זה לא נוטרל באומדן השטח האקווי בשומת המשיבה, לכן מתקבלת עמדת שמאי המשיבה כי ראוי לגלם אותו בדמ"ש. **לפיכך מתקבל אומדן דמ"ש ראויים לפי שומת המשיבה בסך 140 ₪/מ"ר כסביר בחלופת שווי הזכויות החוזיות.**

אומדן שווי בנוי לפי גישת היוון ההכנסות		
דמ"ש ראויים (מגלם חניה פתוחה ומקורה)		140 ₪
דמ"ש שנתיים		1,680 ₪
שיעור היוון	7.00%	**24,000 ₪**

➢ נתוני שווי לעסקאות במרכזים מסחריים בערים שונות – כביקורת לשווי המתקבל:

עסקה	מועד עסקה	שטח ברוטו	התמורה	משקף למ"ר בנוי
אזורים - מרכזים סחריים - ב"ש, גליל ים, ראשל"צ	25/12/2024	6,600	₪ 203,500,000	₪ 30,833
מישורים - צומת בילי"ו	15/10/2023	2,400	₪ 45,850,000	₪ 19,104
חנן מור - מודיעין - מורשת	28/05/2023	1,872	₪ 50,000,000	₪ 26,709
חנן מור - מודיעין	18/05/2023	1,300	₪ 35,000,000	₪ 26,923
חנן מור - נרקיסים ראשל"צ	30/04/2023	2,060	₪ 58,500,000	₪ 28,398

(*)עסקאות אזורים וחנן מור הן כמרכז מסחרי כחזית לרחוב/מרכז מסחרי שכונתי, כשהעסקאות בוצעו לקראת גמר הפרויקט.

עסקת מישורים היא לחזית מסחרית באזור תעשיה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

10. **<u>שיעור ההיוון הראוי</u>**

שיעור ההיוון הכולל לנכס נקבע בין היתר תוך התייחסות לנתונים הבאים:

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

השנתיים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית.

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 25.11.2024, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.5% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

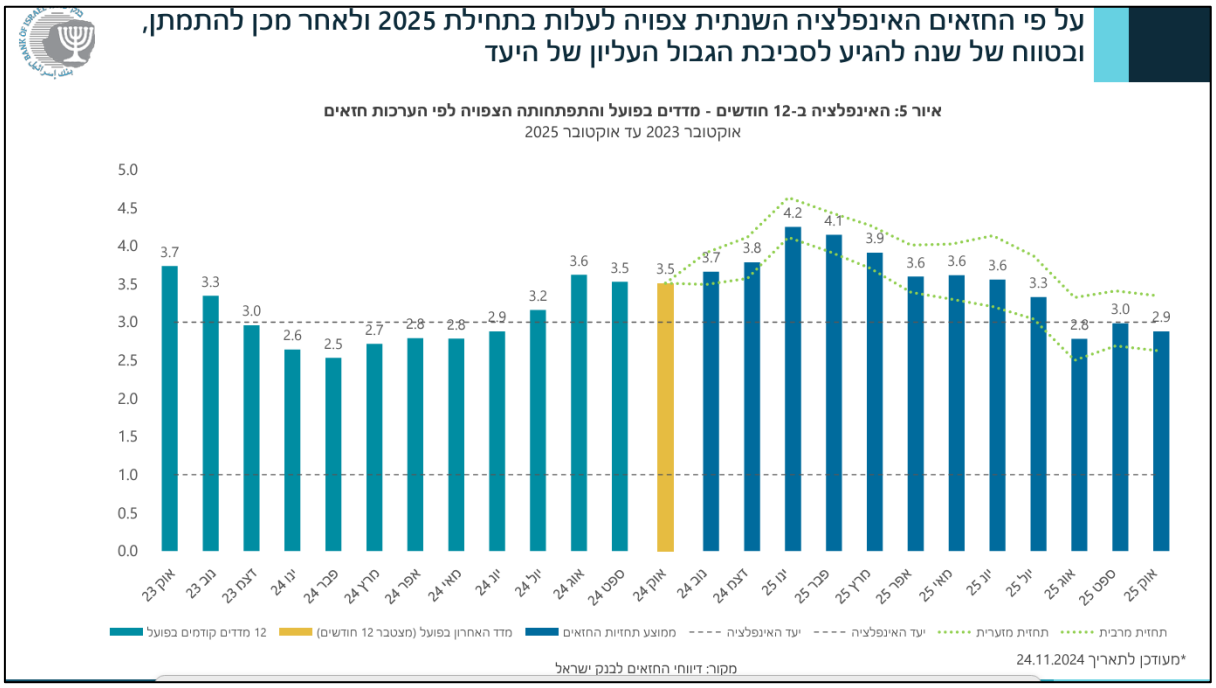
בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-25/11/2024:

- אי הוודאות הגיאופוליטית המתמשכת מוסיפה להקשות על הפעילות הכלכלית ומעכבת את חזרת המשק לרמת הפעילות שאפיינה אותו טרם המלחמה.
- האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים עומדת על 3.5%, מעל הגבול העליון של היעד, והיא צפויה לעלות בחודשים הקרובים. הציפיות לאינפלציה מהמקורות השונים לשנה ואילך מצויות בתוך תחום היעד, בחלקו העליון.
- מאז החלטת הריבית האחרונה השקל התחזק: השקל יוסף בשיעור של 0.9% ו-6.4% מול הדולר והאירו בהתאמה. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-3.7%.
- המשק צמח ב-3.8% ברבעון השלישי במונחים שנתיים, אך הפער השלילי ביחס לקו המגמה נשמר, במידה רבה בשל מגבלות היצע. האינדיקטורים השוטפים לפעילות מצביעים על תמונה מעורבת לגבי הפעילות ברבעון הרביעי, עם נטייה קלה להיחלשות. שוק העבודה עודנו הדוק יחסית על אף התמתנות מסוימת בחודשים האחרונים.
- בשוק הדיור קצב עליית מחירי הדירות התמתן, עם זאת, המגבלות על פעילות ענף הבנייה עודן משמעותיות.
- פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS, ירדה באופן משמעותי בתקופה הנסקרת אם כי רמתה עדיין גבוהה מאוד ביחס לתקופה טרם המלחמה.

על רקע המשך הלחימה, מדיניות הוועדה המוניטרית מתמקדת בייצוב השווקים והפחתת אי הוודאות, לצד יציבות מחירים ותמיכה בפעילות הכלכלית. תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, המשך היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אוקטובר 2023 עד אוקטובר 2025):



במהלך השנתיים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[17].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק.

נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.

עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[17] עד לשיעור 4.51% נכון ל-12/2024(אג"ח ישראל 10 שנים).

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקירת שיעורי תשואה של השמאי הממשלתי הראשי:</u>**

בהתאם לסקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים למחצית א' לשנת 2022 (מאז לא נערך עדכון לסקר שיעורי התשואה) של השמאי הממשלתי הראשי עולים עיקרי הפרטים, כדלקמן:

שיעורי התשואה הכלל ארצית הממוצעים למחצית א' שנת 2022:

- בנכסי משרדים – 6.7% .

-בנכסים מסחריים - 6.7%.

-בנכסי תעשיה ולוגיסטיקה – 6.7%.

כמו כן, נציין כי בסקירת השמאי הממשלתי למחצית הראשונה של שנת 2019 נסקרו נתונים אודות שיעור התשואה במשרדים אותם שוכר הדיור הממשלתי בהשוואה לשוק החופשי עבור משרדי הממשלה בערים: תל-אביב, חיפה, ירושלים ובאר-שבע. מנתוני הסקירה מתקבלים שיעורי תשואה כדלקמן:

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים.

נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה.

מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

ככלל, ככל שהנכס בעל מרכיבים המקטינים את הסיכון, כך צפוי ששיעור התשואה מהנכס יהיה קטן יותר ולהיפך.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה (עסקאות אשר ברובן נערכו במהלך שינוי הריבית ע"י בנק ישראל)</u>**

- <u>אזורים – מכירת 3 מרכזים מסחריים</u>

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.

מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית.

סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.

על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[18]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף **6%.**

- <u>מניבים – רכישת נכס לוגיסטי באזה"ת חבל מודיעין</u>

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמי שכירות שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%.

הNOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

במהלך חודש דצמבר 2024 פרסמה חברת ג'י סיטי כי התקשרה בהסכם מחייב למכירת 50% מזכויות החברה ב- 4 מרכזים מסחריים של חברת ג'י סיטי – G מיקדו (תל ברוך, ת"א), G צמרת (פארק צמרת), G כוכב הצפון ו-Gסביון. סך התמורה עפ"י דיווח חברת ג'י סיטי הינו **487 מ'** ₪.

שיעור התשואה העולה מהמגעים בשלב זה משקף שיעור תשואה שח כ-**5.75%** מהמרכזים המסחריים בת"א ו-**6.2%** מהמרכז המסחרי שבסביון.

השלמת העסקה כפופה לאישור הממונה על התחרות.

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות עמק חפר</u>

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה.

[18] תואם בקירוב לNOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ-6.25%.**

- <u>שמן נדל"ן מניב – רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה שבפתח תקווה</u>

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חברת שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה שבפתח תקווה בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמי השכירות היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן.

התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

- <u>דורסל החזקות בע"מ –רכישת מחצית מהזכויות במרכז מסחרי במעלות תרשיחא</u>

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).

הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.

בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**

- <u>מניבים – רכישת 25% נוספים מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 14.07.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת נוספים 25% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

בנוסף תהיה החברה זכאית להכנסה נוספת של כ-300 א' ₪ בשנה בגין עבודות ההתאמה.

- <u>מגדל ביטוח ופיננסים – רכישת 50% מזכויות במרלו"ג בתחום המועצה האזורית חבל יבנה</u>

במהלך חודש מאי 2024 התקשרה חברת הביטוח מגדל בהסכם רכישת 50% הזכויות במתחם בשטח של כ-24.5 דונם והמבנה הבנוי בתחומו (מחסן הפצה) בשטח בנוי כולל של 25,000 מ"ר במושב ניר גלים שבמועצה האזורית חבל יבנה שבסמוך לעיר אשדוד.

במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת (עסקת Leaseback & Sale).

התמורה בעסקה: **102 מיליון** ₪ (עבור מחצית מהזכויות בנכס).

הסכם השכירות: לתקופה של 12 שנים + 2 תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א. דמי השכירות השנתיים הצפויים עבור מלוא הזכויות בנכס הינם בסך של 12.3 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6%.**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>מניבים – רכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה – מגדל הארמון</u>

בתאריך 16.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת 50% מזכויות הבעלות במגדל משרדים ומסחר בחיפה- מגדל הארמון.

הממכר בשטח 3.5 דונם קרקע ובתחומו מצוי מגדל משרדים ומסחר בנוי הכולל 18 קומות מעל 6 קומות מרתפי חניה – בשטח עילי להשכרה של כ-16,000 מ"ר + כ-410 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 103.75 מיליון ₪ + 5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ **108.75 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הNOI השנתי הצפוי (97% תפוסה בכפוף למימוש תנאי השלמת עסקה להשכרה לשוכר מהותי) מהממכר מוערך בכ-7.1 מיליון ₪ (כאמור עבור מחצית מהזכויות).

התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI הצפוי מייצג שיעור תשואה של כ- **6.5%**.

- <u>מניבים – שטחי מבנה לוגיסטיקה ומשרדים בפארק אפק בראש העין</u>

בתאריך 10.01.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה ברכישת זכויות חכירה במקרקעין בתחום פארק אפק שבראש העין.

המקרקעין הינם בשטח 8.4 דונם וכולל מבנה בשטח של 10,000 מ"ר הכולל 7,000 מ"ר ללוגיסטיקה, 3,000 מ"ר למשרדים וכ-120 מקומות חניה.

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי <u>הצפוי</u> [19]לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%**.

- <u>פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי</u>

בתאריך 21.12.2023 פרסמה חברת גב ים כי התקשרה עם חברת מגדל במכירת זכויותיה בשיעור של 50% בפרויקט מתחם רב בריח בתחום העיר אשקלון.

המתחם מהווה מרכז לוגיסטי-יצרני של חברת רב בריח ומושכר לטווח ארוך.

העסקה בכללותה בסך העולה על 250 מיליון, כאשר שלב א' המיוחס למבנה הבנוי והמושכר לחברת רב בריח (41 א' מ"ר בנוי) התמורה מייצגת סך של 200 מיליון ₪, **מחיר המשקף תשואה של 6%.**

- <u>מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו</u>

בתאריך 15.10.2023 דיווחה חברת מישורים השקעות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת זכויותיה במבנה מסחרי הממוקם באזור התעשייה עקרון 2000 /צומת בילי"ו.

בהתאם לדיווח, המבנה חד קומתי המשמש לאולמות מסחר בשטח בנוי של כ-2,400 מ"ר + גלריות.

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 3.1מיליון ₪ לשנה. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.76%**.

[19] בהנחת תפוסה מלאה.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

- <u>סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה</u>

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל"ן בע"מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה.

בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א' מ"ר לאחסנה.

התמורה בעסקה – 176 מיליון ₪ עבור 90% המשקפים 195 מיליון ₪ לשווי מלוא הזכויות.

ההכנסות מהשכרה ותפעול הנכס במועד העסקה בסך של 11.5 מיליון ₪ לשנה.

יתרת זכויות הבניה לניצול – 4,000 מ"ר (כמפורט בפרסום באתרים השונים).

הנתונים הנ"ל משקפים[20] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- <u>ריט 1 - מרלו"ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה"ת אשדוד)</u>

בתאריך 28.08.2023 התקשרה חברת ריט 1 בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות המוכרת במתחם בשטח של כ-39 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (שטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 18,000 מ"ר.

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

השכירות: שני שוכרים לתקופות של עד 10 שנים. סך דמי השכירות השנתיים הנובעים מהנכס הנם כ-8 מיליון ₪, צמודים למדד, המשקפים תשואה שנתית של כ-**4%** למועד הרכישה.

להערכת החברה ניתן להגדיל באופן משמעותי את דמי השכירות שינבעו מהנכס כך שהתשואה החזויה מהנכס תעלה לכ-**6%** לפחות במהלך השנים הקרובות.

- <u>מניבים- מרלו"ג באזור התעשיה אלון תבור</u>

בתאריך 06.08.2023 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישה מלוא זכויות החכירה המהוונות במתחם בשטח של כ-60 דונם והמבנים הבנויים בתחומו (מבנה ייצור ושטחי אחסנה) בשטח בנוי כולל של 27,650 מ"ר באזור התעשיה אלון תבור (תקופת החכירה עד 19/08/33 + אופציה). במקביל לחוזה הרכישה התקשרו הצדדים בחוזה שכירות ארוך טווח, לפיו יושכר הממכר לצורך המשך הפעילות העסקית של המוכרת בתחום מוצרי המזון. (עסקת Sale & Leaseback).

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

הסכם השכירות: לתקופה של 15 שנים + אופציה להארכה ב-9 שנים ו11 חודשים. דמי השכירות השנתיים בסך של 10 מיליון ₪ צמוד למדד ובתקופת האופציה יעלה ב-4%.

הNOI השנתי על פי חוזה השכירות עומד על כ-10 מיליון ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%.**

- <u>ריט 1 –בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

במהלך חודש נובמבר 2022 התקשרה חברת ריט 1 בהסכם רכישת 1/3 מהזכויות בבית הרופאים שברחוב הברזל שברמת החייל בת"א. הבניין בן 7 קומות משרדים בשטח של כ-8.5 א' מ"ר, כ-900 מ"ר קומת מסחר ו-178 מקומות חניה. התמורה בעסקה כ- **69.3 מ'** ₪ המייצג תמורה למלוא הזכויות של כ-**208 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה הצפוי מהנכס משקף שיעור תשואה של כ- **5.6** %.

- <u>מניבים –מגדל אלדן</u>

בתאריך 31.10.2022 התקשרה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ בהסכם רכישת מלוא זכויות הבעלות בשטחי משרדים בהיקף 12 א' מ"ר (מעטפת), שטחי מסחר בהיקף של כ-300 מ"ר ו-67 מקומות חניה הנכללים במגדל משולב המוקם ברחוב לבנדה 53 פינת ראש פינה 30 בת"א. צפי למסירה עד 31.05.2026.

[20] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

התמורה בעסקה הינה בסך של **297.3 מ'** ₪.

בהתאם לדיווח החברה ה-NOI השנתי בתפוסה מלאה (בגמר מלא) בנכס מוערך בכ-**20-26** מיליון ₪. להערכתנו העסקה וה-NOI החזוי, משקף שיעור תשואה של כ-% **6.2**[21].

- <u>מניבים –בניין משרדים ומסחר ברמת החייל בת"א</u>

בתאריך 03.10.2022 התקשרה חברת מניבים בהסכם רכישת מלוא חלקיהם של המוכרים בחברה פרטית שהינה איגוד מקרקעין הרשומה כבעלים ב-50% מחלקה 641 בגוש 6638 (הברזל 26, ת"א).

הבינוי כולל 5,800 מ"ר עילי בו קומת קרקע למסחר ומשרדים, 5 קומות משרדים ו-130 מקומות חניה במרתף.

התמורה הכוללת הינה בסך של **119 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה הנכסים מושכרים וכי ה-NOI השנתי עפ"י הסכם השכירות עומד על **7.56 מיליון** ₪, המהווים שיעור תשואה של כ-% **6.35**[22].

<u>סיכום:</u>

בהתאם למוצג לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, שיעור התפוסה הנוכחי, תקופת השכירות, מצב השוק, דמי השכירות המתקבלים והחזויים וייחודיות המתחם, אנו בדעה כי ראוי לבסס את תחשיב השווי על בסיס שיעור ההיוון להלן:

- שטחים מושכרים – **7%.**

- שטחים להשכרה – **7.5%.** (בהפעלת מקדם דחיה עד הנבה המבטא ממוצע של שנה (טווח של שנתיים עד שיווק מלא).

- שטח המושכר לפארק אתגרי – **7.75%.** (תוספת של 0.75% ביחס לשיעור ההיוון הבסיסי לשטחים המושכרים בגין ייחודיות וסחירות של פארק מסוג זה – עבור שטח של 8 דונם).

לשטח הפארק האתגרי הנוסף אשר הושכר אשתקד והחוזר לחברה, אשר מהווה שטח לשיווק – 8.5% (מגלם דחיה עד השכרה).

[21] כולל תוספת אומדן עלויות עבודות גמר (כ-35 מ') ומקדם התאמה לסיכון, תפוסה, תקופה עד תחילת הנבה בשיעור של כ-10%.
[22] להערכתנו שיעור התשואה נמוך יותר בשל מאפייני עסקת הרכישה כרכישת איגוד מקרקעין.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

11. <u>תחשיב השומה</u>

	שטח במ"ר	משקף דמ"ש למ"ר	סה"כ דמי שכירות חודשיים	סה"כ דמי שכירות שנתיים	שיעור היוון	סה"כ	מקדם דחיה עד הנבה	משקף למ"ר בנוי (כביקורת בגישת ההשוואה)
הכנסות בפועל משטחים מושכרים (הושכרו במעטפת)	645	₪ 120	₪ 77,400	₪ 928,800	7.00%	₪ 13,268,571	100%	₪ 20,600
הכנסה מהשכרת מחסן	30	₪ 60	₪ 1,800	₪ 21,600	7.00%	₪ 308,571		
הכנסות נוספות מפדיון (ממוצע)			₪ 7,385	₪ 88,618	7.50%	₪ 1,181,568	100%	
יתרת השטח להשכרה	2,345							
שטחים לשימושי מסחר /מזון (2/3 מהיתרה)	1,563	₪ 120	₪ 187,571	₪ 2,250,854	7.5%	₪ 30,051,461	93.5%	₪ 19,200
שטחים לשימושים מגוונים נוספים (1/3 מהיתרה)	782	₪ 80	₪ 62,524	₪ 750,285	7.5%	₪ 10,017,154	93.5%	₪ 12,800
שטחי רחבת הפרגולה במפלס העליון (חושב לפי שימוש ב- 35% משטח הרחבה המרכזית כשטח סחיר אפקטיבי)	319	₪ 50	₪ 15,960	₪ 191,520	7.5%	₪ 2,557,009	93.5%	₪ 8,000
הפחתת גירעון ניהולי זמני עד השכרה (לפי הפחתה חד פעמית)						-₪ 500,000		
סה"כ שווי שטחי המבנה בגישת היוון הכנסות, במעוגל						**₪ 56,900,000**		

<u>מרכיב שווי שטחי הפארק האתגרי</u>

ההכנסות התקבלות מהשכרת המתחם (דמי שכירות בסיסיים)	₪ 40,000	₪ 480,000	7.75%	₪ 6,193,548
שטח להשכרה לשימוש פארק אתגרי (4 דונם)	₪ 15,000	₪ 180,000	8.5%	₪ 2,117,647
בהפחתת תשלום חזוי לרמ"י עבור חידוש החכירה (יובל חכירה, בערך נוכחי)				-₪ 660,000

<u>סה"כ שווי הנכס הנדון</u>	**₪ 64,600,000**

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

12. **שומה**

לאור האמור לעיל אומדן, הנני בדעה כי שווי זכות החכירה של חברת קריית ענבים נופש פלוס בע"מ בנכס הנדון, כפי שתואר לעיל, בשוק חופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' במועד הקובע 31.12.2024 הינו בגבולות **64,600,000** ₪.

12.1. שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

12.2. שומות קודמות שנערכו בנכס:

מועד קובע	שווי הנכס (ללא מע"מ)	הערות
16.06.2021	65,300,000 ₪	שומת מקרקעין מלאה (תקן 19) שנערכה ע"י גיל יזרעאלי. הנכס הוערך כמס' חודשים לפני תחילת הפעלתו בתפוסה כמעט מלאה.
30.09.2023	64,600,000 ₪	שומת IFRS ממשרדנו

12.3. חוות הדעת נערכה בהתאם לתקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית) התשכ"ו-1966 ועפ"י התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

12.4. כמפורט באישור הזכויות (המפורט בס' 7.1) קיים רישום עיקול ע"ש חברת קרית ענבים נופש פלוס בע"מ.

12.5. שווי הנכס בספרי החברה – כ-64.6 מיליון ₪.

12.6. בהתאם לפרטים שהוצגו בפנינו מאת החברה ומשרד האדריכלים "ביטמן בן-צור" , פועלת החברה תכנונית מול הועדה המקומית להגדלת זכויות הבניה, הכשרת והשמשת השטח האטום הבנוי במפלס קומת הקרקע התחתונה בשטח של 1,800 מ"ר נוספים.
הוצג בפנינו זיכרון דברים להשכרת השטח לשימוש מרכול מרשת יוחננוף לפי דמ"ש בסך 93 ₪/מ"ר.
להערכתנו, שווי פוטנציאל תוספת הזכויות בניכוי עלויות היטל השבחה, דמי היתר ועלויות הבניה משקף שווי של כ-6 מיליון ₪.
לכשיתקבל ההליך התכנוני, ניתן יהיה לייחס שווי זה ליתר שווי הזכויות בנכס.

12.7. הננו מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתנו וידיעתנו המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,
קונפורטי רפאל
כלכלן ושמאי מקרקעין

בכבוד רב,
תמיר ורמוכת
מ.ר. 4197215
כלכלן ושמאי מקרקעין

נספחים:
- אישור זכויות רשות מקרקעי ישראל.
-מכתב מאדריכל תכנית הבקשה להיתר.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

מסמך חתום דיגיטלית

תאריך:	19/01/2025
מרחב:	ירושלים
מספר חוזה:	900491304
מס' פעולה לחוכר:	301322828
מס' פניה:	21369176
חשבון חוזה:	10796252
מס' תיק ישן:	01-א10455227

א.ג. נכבד/ה,

אישור על רישום זכות בנכס

כתובת הנכס: ד.נ. הרי יהודה קרית ענבים 90833

גוש	חלקה	תת חלקה
29551	7	
29551	6	
29551	11	
29551	13	
29551	16	
29551	40	
29551	42	
29551	50	

תכנית	מגרש
מ/656א	א1

שטח עסקה: 50,000 מ"ר

1. הננו מאשרים כי הזכויות בנכס רשומות אצלנו על שם:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
קרית ענבים - נופש פלוס בע"מ	513628206	1/1

2. לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך: 30/12/2055.
פרטי השטח/ים המבונה/ים בנכס והתחשיב לפיו שולם בגינו/ם, הינם בהתאם למפורט בתיק הנכס ברשות.
על בקשה להיתר בנייה בנכס (תוספת בנייה, פיצול מגרש, שינוי יעוד/ניצול) יחולו נהלי הרשות.

3. נכון למועד אישור זה, יש רישומים, הערות ופעולות (התחייבויות לרישום משכנתא, עיקולים, צווי מניעה, הסכמה למשכוני זכויות וכו') לגבי הנכס הנדון וכפי שמעודכנים בתיק הנכס המצוי ברשות (לא כולל שעבודים שנרשמו שלא ברשות או שלרשות לא ידוע עליהם).

מספר משכנתא	תאריך משכנתא	גורם מלווה	סכום משכנתא	דרגה	פרטי ממשכן
300539009	25/11/2015	בנק הפועלים בע"מ הסניף הראשי	ללא הגבלה	ראשונה	

מספר עיקול	תאריך עיקול	גורם מעקל	חייב	מספר מזהה חייב	מספר תיק	מספר הליך
300731689	21/09/2022	בית משפט השלום תל אביב	קרית ענבים - נופש פלוס בע"מ	513628206	39865-09-22	

4. נכון למועד אישור זה (19/01/2025 15:28:18), לא הוגשה לרשות בקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.

5. אין במסמך זה כדי לשנות חובות או זכויות משפטיות, כפי שהן משתקפות בתיק הרשות, ואין בו כדי להוות הסכמה לחריגה/ הפרה מתנאי ההסכם המוזכר לעיל.
יתר הפרטים (תנאי חכירה/תנאי הסכם מכר, תנאים כספיים, זכויות בניה) הינם כמפורט בהסכם, לרבות תנאים מיוחדים ככל שישנם.

10030002

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

רשות מקרקעי ישראל

6. המידע המפורט במסמך זה אינו מתייחס לרישומים שאינם מתנהלים ברשות, לרבות רישומים בחברה משכנת, בלשכת רישום המקרקעין, ברשם המשכונות, רשם האגודות, רשם החברות.
7. הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר על הרישום בספרי הרשות ובמקרה של סתירה בין השניים - הרישום בלשכת רישום המקרקעין גובר.

פרטי הנכס (כתובת, גוש, חלקה, תוכנית) הינם על פי הקלוט בתיק הרשות.
לתשומת לב - מצב משפטי של זכויות במקרקעין מתנהל בלשכות רישום המקרקעין על פי הקבוע בחוק המקרקעין תשכ"ט-1969, לאחר שעברו הליכי רישום מעודכנים.
בלשכת רישום המקרקעין הגדרת הנכס היא על פי מפתח גוש, חלקה ו/או תת חלקה סופיים (מעודכנים). הזכויות במקרקעין הנ"ל טרם נרשמו בלשכת רישום המקרקעין ולכן נתוני גוש וחלקה בטופס זה אינם סופיים בהכרח.

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' שילה 2, תל אביב | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: Shilo st. 2, Tel-Aviv | Email: office@krs-realestate.com

ביטמן בן-צור אדריכלים | BITMAN BEN-TZUR ARCHITECTS

עקבו אחרינו

10/02/2025

לכבוד :

איתי יעקובסון, מידאס

<u>הנדון : בקשה להיתר שינויים מס' 10000406514-1 – פארק כרמים קרית ענבים</u>

1. בפארק כרמים קרית ענבים קיים מבנה בהיתר קיים למבנה בייעוד נופש וספורט לשימושי מסחר.
2. שטח המבנה הקיים 2,700 מ"ר עיקרי ו-300 מ"ר שירות, סה"כ 3,000 מ"ר בנוי.
3. משרדנו מקדם בקשה להיתר שינויים (ללא שינוי בסך השטחים) עבור המתחם. מהות הבקשה הינה ניוד שטחים בתוך המבנה בלבד ובקשה לשימוש חורג עבור שימוש של סופרמרקט, אשר מצריך כמובן התאמה של מערך התנועה לצורך הכשרתו בקומת הקרקע.
4. התכנית הוגשה באוגוסט 2024 ועלתה לפרסום להתנגדויות במהלך אוקטובר 2024.
5. בימים אלה הבקשה להיתר ממתינה להשלמת דרישותיה של יועצת התנועה של הוועדה המקומית מטה יהודה, לאחר מכן תעלה הבקשה לדיון בוועדה המקומית.
6. במקביל לקידום היתר השינויים, מקודמת בימים אלה תב"ע אשר מבקשת להוסיף למבנה שטחי מסחר ותעסוקה נוספים, כך שסך השטחים המבוקשים למבנה במסגרת התב"ע הזאת הוא 9,300 מ"ר.
7. תכנית זו הינה בשלבים ראשוניים ועוד לא הוגשה לוועדה המחוזית לבחינה.

בברכה,

קרן רלוי, אדריכלית

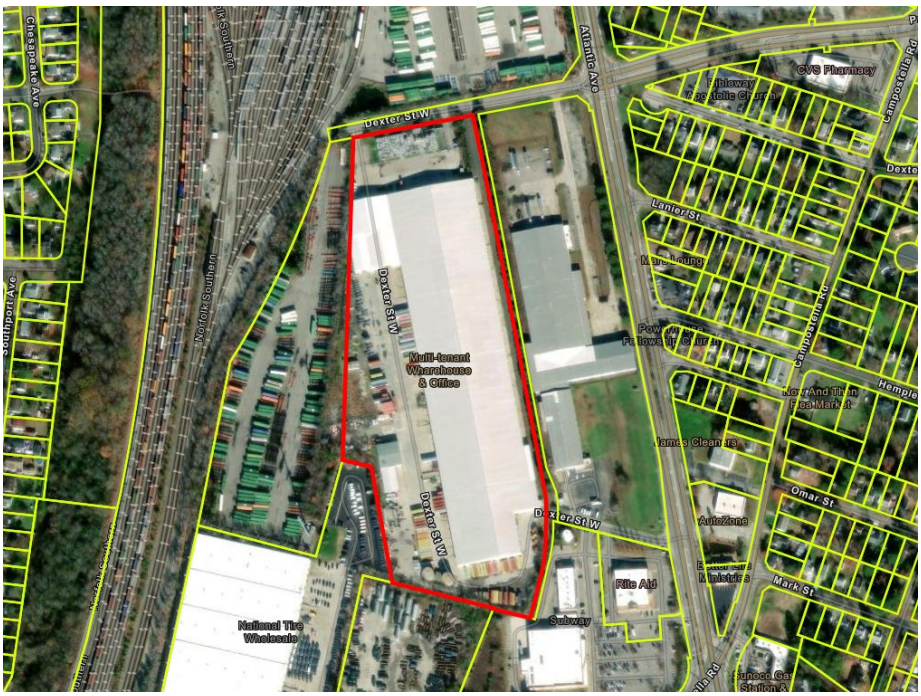
Kibbutz Kiryat-Anavim
Bitman-bentzur.co.il
Office@bitman-bentzur.co.il

קיבוץ קריית ענבים ת.ד 67 מיקוד: 90833
טל': +972-2-5700188
פקס:+972-2-5700181

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Value and Risk Advisory

Client:	Mydas Real Estate Investment Ltd.
Property Name:	201 West Dexter Street
Property Address:	201 West Dexter Street, Chesapeake, VA 23324
Report Date:	March 5, 2025
JLL File #:	VRA-25-6951870





201 West Dexter Street
Chesapeake, VA 23324

JLL SEE A BRIGHTER WAY

March 5, 2025

Mr. Yonit Tabibi
Chief Financial Officer
Mydas Real Estate Investment Ltd.
2 Raul Wallenberg Street
Tel Aviv, Israel 6971901

Re: Appraisal

201 West Dexter Street
Chesapeake, VA 23324

File Number: VRA-25-6951870

Dear Mr. Tabibi:

At your request, we have prepared an appraisal for the above referenced property, which may be briefly described as follows:

The subject of this analysis is three-building industrial complex totaling 441,635 square feet located at the southwest corner of West Dexter Street and Atlantic Avenue in Chesapeake, Virginia. This places it less than one mile from U.S. Route 13 and less than two miles from Interstate 464. The buildings were constructed in 1967 on 20.98 acres of gross land area.

The primary structure, Building 1, is a 417,417-square-foot food-grade industrial facility featuring approximately 1% office finish, 1% cooler space, 26' to 30' clear heights, 47 dock doors (including 10 rail doors), nine drive-in doors, and rail service provided by Norfolk Southern. This building is fully leased to Transnational Foods, Inc. and RPM Warehouse, LLC, both of which utilize the space for warehousing and distribution. Building 2, a 13,981-square-foot office building, and Building 3, a 10,237-square-foot industrial facility, are leased together by Lighthouse Business Services, Inc. The weighted average lease term remaining is 1.4 years.

While the office building is unlikely to lease as a standalone facility, it is functionally integrated with the adjacent industrial space, and market participants would likely continue to view these buildings as a combined tenancy. Given this leasing structure, the analysis considers Buildings 2 and 3 as one flex suite within the property's valuation framework. We note that the suite for Transnational Foods, Inc. is being marketed for leased. Based on discussions with the subject's leasing broker from JLL Markets Advisory, the asking rent for Transnational Foods, Inc. is $9.75 per square foot, triple net, and the asking rent for this suite in the market is $10.95 per square foot, triple net.

The appraisal will be prepared in compliance with: International Valuation Standards (IVS), as issued by the International Valuation Standards Council (IVSC); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP); and IFRS 13 – Fair Value Measurement, consistent with financial reporting requirements under International Financial Reporting Standards.

Based on the appraisal described in the accompanying report, subject to the Limiting Conditions and Assumptions, Extraordinary Assumptions and Hypothetical Conditions (if any), we have made the following value conclusion(s):

Value Conclusions

Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Fair Value	Leased Fee	February 28, 2025	$53,000,000

Your attention is directed to the Limiting Conditions and Assumptions section of this report. Acceptance of this report constitutes an agreement with these conditions and assumptions. In particular, we note the following:

Extraordinary Assumptions & Hypothetical Conditions

The value conclusions are subject to the following extraordinary assumptions that may affect the assignment results. An extraordinary assumption is an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in the analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions of conclusions.

1. None.

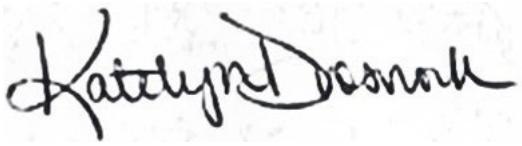
The value conclusions are based on the following hypothetical conditions that may affect the assignment results. A hypothetical condition is a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

1. None.

If you have any questions or comments, please contact the undersigned. Thank you for the opportunity to be of service.

Respectfully submitted,

JLL Valuation & Advisory Services, LLC





Katelyn Drosnock, MRICS
Executive Director
Certified General Appraiser
Virginia Certificate #: 4001018320
Telephone: (610) 762-4977
Email: katelyn.drosnock@jll.com

Patrick Adams
Director
Certified General Appraiser
Virginia Certificate #: 4001018529
Telephone: (202) 719-6141
Email: patrick.adams@jll.com

Contents

Certification Statement 1

Summary of Salient Facts and Conclusions 3

Introduction 4
- Ownership and Transaction History 4

Scope of Work 6
- Summary 6
- Applicable Requirements 7
- Client, Intended Use, and User(s) 7
- Purpose of the Appraisal 7
- Approaches to Value 7
- Prior Services 8
- Report Option 8
- Fair Value Definition 9
- Definition of Property Rights Appraised 10

Area Demographics and Market Analysis 11
- Virginia Beach MSA Demographics 11
- National Economic Trends – 4th Quarter 2024 22
- Norfolk Industrial Market Area Analysis 24
- Surrounding Area Analysis 31

Property Description 34
- Site Description 34
- Improvements Description 40
- Assessment and Taxes 47
- Highest and Best Use 48

Valuation Methodology 50
- Sales Comparison Approach 52
- Income Capitalization Approach 60
- Market Rent - Warehouse Leasing 62
- Market Rent - Flex Leasing 66
- Discounted Cash Flow Analysis 80

Final Reconciliation 86

Limiting Conditions and Assumptions 88

Appendices

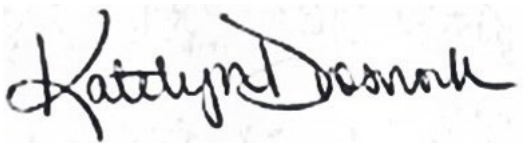
A. Appraiser Qualifications
B. Definitions
C. Financials and Property Information
D. Comparable Data
E. Discounted Cash Flow
F. Engagement Letter

Certification Statement

We certify that, to the best of our knowledge and belief:

1. The statements of fact contained in this report are true and correct.
2. The reported analyses, opinions and conclusions are limited only by the reported assumptions and limiting conditions, and are our personal, impartial, and unbiased professional analyses, opinions and conclusions.
3. We have no present or prospective future interest in the property that is the subject of this report and have no personal interest with respect to the parties involved.
4. We have no bias with respect to the property that is the subject of this report, or to the parties involved with this assignment.
5. JLL Value and Risk Advisory is a wholly owned subsidiary of Jones Lang LaSalle, Inc. (JLL). JLL provides property management services for the tenant or owner of the real property. We have no bias with respect to the other JLL entity involved in the subject and are not compensated or penalized in any way for favorable or unfavorable value or outcome with respect to the subject or other parties involved with this assignment.
6. Our engagement in this assignment was not contingent upon developing or reporting predetermined results.
7. Our compensation for completing this assignment is not contingent upon the development or reporting of a predetermined value or direction in value that favors the cause of the client, the amount of the value estimate, the attainment of a stipulated result, or the occurrence of a subsequent event directly related to the intended use of this appraisal.
8. Our analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP).
9. The reported analyses, opinions, and conclusions were developed, and this report has been prepared, in conformity with the Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute.
10. The use of this report is subject to the requirements of the Appraisal Institute relating to review by its duly authorized representatives.
11. We certify sufficient competence to appraise this property through education and experience, in addition to the internal resources of the appraisal firm.
12. We have not performed any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the subject within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment.
13. Katelyn Drosnock, MRICS, has not made a personal inspection of the subject. Patrick Adams has made a personal inspection of the property.
14. No one provided significant real property appraisal assistance to the persons signing this certification.
15. As of the date of this report, Katelyn Drosnock, MRICS, and Patrick Adams have completed the Standards and Ethics Education Requirements for Associate / Affiliate Members of the Appraisal Institute.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Katelyn Drosnock, MRICS
Executive Director
Certified General Appraiser
Virginia Certificate #: 4001018320
Telephone: (610) 762-4977
Email: katelyn.drosnock@jll.com



Patrick Adams
Director
Certified General Appraiser
Virginia Certificate #: 4001018529
Telephone: (202) 719-6141
Email: patrick.adams@jll.com

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Summary of Salient Facts and Conclusions

Property Name	201 West Dexter Street
Address	201 West Dexter Street Chesapeake, Virginia 23324
Property Type	Industrial Complex
Owner of Record	201 W Dexter LLC
Tax ID	1470000001810
Land Area	20.98 acres; 913,679 SF
Gross Building Area (SF)	441,635 SF
Rentable Area (SF)	439,088 SF
Percent Leased	100%
Year Built	1967
Zoning Designation	M-1, Light Industrial
Highest & Best Use - As If Vacant	Industrial Use
Highest & Best Use - As Improved	Industrial
Exposure Time; Marketing Period	3 to 6 months; 3 to 6 months
Date of Report	March 5, 2025

Value Conclusions

Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Fair Value	Leased Fee	February 28, 2025	$53,000,000

The values reported above are subject to definitions, assumptions and limiting conditions set forth in the accompanying report of which this summary is a part. No party other than the client and intended users may use or rely on the information, opinions and conclusions contained in the report. It is assumed that the users of the report have read the entire report, including all of the definitions, assumptions and limiting conditions contained therein.

Extraordinary Assumptions & Hypothetical Conditions

The value conclusions are subject to the following extraordinary assumptions that may affect the assignment results. An extraordinary assumption is an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in the analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions of conclusions.

1. None.

The value conclusions are based on the following hypothetical conditions that may affect the assignment results. A hypothetical condition is a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

1. None.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Introduction

The subject of this analysis is three-building industrial complex totaling 441,635 square feet located at the southwest corner of West Dexter Street and Atlantic Avenue in Chesapeake, Virginia. This places it less than one mile from U.S. Route 13 and less than two miles from Interstate 464. The buildings were constructed in 1967 on 20.98 acres of gross land area.

The primary structure, Building 1, is a 417,417-square-foot food-grade industrial facility featuring approximately 1% office finish, 1% cooler space, 26’ to 30’ clear heights, 47 dock doors (including 10 rail doors), nine drive-in doors, and rail service provided by Norfolk Southern. This building is fully leased to Transnational Foods, Inc. and RPM Warehouse, LLC, both of which utilize the space for warehousing and distribution. Building 2, a 13,981-square-foot office building, and Building 3, a 10,237-square-foot industrial facility, are leased together by Lighthouse Business Services, Inc. The weighted average lease term remaining is 1.4 years.

While the office building is unlikely to lease as a standalone facility, it is functionally integrated with the adjacent industrial space, and market participants would likely continue to view these buildings as a combined tenancy. Given this leasing structure, the analysis considers Buildings 2 and 3 as one flex suite within the property’s valuation framework. We note that the suite for Transnational Foods, Inc. is being marketed for leased. Based on discussions with the subject’s leasing broker from JLL Markets Advisory, the asking rent for Transnational Foods, Inc. is $9.75 per square foot, triple net, and the asking rent for this suite in the market is $10.95 per square foot, triple net.

Subject Identification

Name	201 West Dexter Street
Address	201 West Dexter Street, Chesapeake, VA 23324
Tax ID	1470000001810
Owner of Record	201 W Dexter LLC
Legal Description	Lengthy; retained in workfile

Ownership and Transaction History

The most recent closed sale of the subject is summarized as follows:

Most Recent Sale (Closed)

Grantor:	201 Dexter LLC & MIP Holdings LLC
Grantee:	201 W Dexter LLC
Sale Date:	October 11, 2022
Sale Price:	$26,500,000
Document Number:	10608/00292

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

The prior transaction was structured as a sale-leaseback, which reflected investor yield requirements rather than direct market value, particularly given that the lease terms were negotiated in conjunction with the sale. Additionally, the 2022 sale represented an opportunistic acquisition by Reich Brothers, who specialize in acquiring and repositioning industrial assets. Market conditions have also evolved, with capitalization rate compression in the industrial sector and increased demand for well-located distribution facilities further supporting a higher valuation. Given these factors, the current value conclusion appropriately reflects the property's stabilized income profile and prevailing market trends rather than the dynamics of the prior transaction.

To the best of our knowledge, no other sale or transfer of ownership has taken place within a three-year period prior to the effective appraisal date. Additionally, the property is not subject to an agreement of sale or an option to buy, nor is it listed for sale, as of the effective appraisal date.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Scope of Work

According to the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, it is the appraiser's responsibility to develop and report a scope of work that results in credible results that are appropriate for the appraisal problem and intended user(s).

Scope of work is the type and extent of research and analyses involved in an assignment. To determine the appropriate scope of work for the assignment, we considered the intended use of the appraisal, the needs of the user, the relevant characteristics of the subject, and other pertinent factors. Our concluded scope of work is summarized below, and in some instances, additional scope details are included in the appropriate sections of the report.

Summary

Research	■ We have inspected the property and its environs. Physical information on the subject was obtained from the property owner's representative, public records, and/or third-party sources. ■ Regional economic and demographic trends, as well as the specifics of the subject's local area were investigated. Data on the local and regional property market (supply and demand trends, rent levels, etc.) was also obtained. This process was based on interviews with regional and/or local market participants, primary research, available published data, and other various resources. ■ Other relevant data was collected, verified, and analyzed. Comparable property data was obtained from various sources (public records, third-party data-reporting services, etc.) and confirmed with a party to the transaction (buyer, seller, broker, owner, tenant, etc.) wherever possible. It is, however, sometimes necessary to rely on other sources deemed reliable, such as data reporting services.
Analysis	■ Based upon the subject characteristics, prevailing market dynamics, and other information, we developed an opinion of the property's Highest and Best Use. ■ We analyzed the data gathered using generally accepted appraisal methodology to arrive at a probable value indication via each applicable approach to value. ■ The results of each valuation approach are considered and reconciled into a reasonable value estimate.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Applicable Requirements

This appraisal is intended to conform to the requirements of the following:

- Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP);
- Code of Professional Ethics and Standards of Professional Appraisal Practice of the Appraisal Institute;
- Applicable state appraisal regulations;
- International Valuation Standards (IVS), as issued by the International Valuation Standards Council (IVSC);
- IFRS 13 – Fair Value Measurement, consistent with financial reporting requirements under International Financial Reporting Standards.

Client, Intended Use, and User(s)

Client:	Mydas Real Estate Investment Ltd.
Intended Use:	The intended use of the appraisal is for financial reporting.
Intended User(s):	The intended user of the appraisal is Mydas Real Estate Investment Ltd. The appraisal is not intended for any other use or user. No party or parties other than Mydas Real Estate Investment Ltd. may use or rely on the information, opinions, and conclusions contained in this report.

Purpose of the Appraisal

The purpose of the appraisal is to estimate the subject's:

Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value
Fair Value	Leased Fee	February 28, 2025

The date of the report is March 5, 2025. The appraisal is valid only as of the stated effective date or dates.

Approaches to Value

Appraisers usually consider the use of three approaches to value when developing a market value opinion for real property. These are the cost approach, sales comparison approach, and income capitalization approach. Applicability and utilization of the approaches in this assignment is described as follows.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Approach	Description	Applicability	Utilization
Cost	A cost approach is most applicable in valuing new or proposed construction when the improvements represent the highest and best use of the land and the land value, cost new and depreciation are well supported.	Not Applicable	Not Utilized
Sales Comparison	A sales approach is most applicable when sufficient data on recent market transactions is available and there is an active market for the property type.	Applicable	Utilized
Income	An income approach is most applicable when the subject is an income producing property or has the ability to generate income in the future as an investment.	Applicable	Utilized

The cost approach is not applicable due to the age and condition of the improvements and noting the difficulty in estimating the physical depreciation. Further, market participants do not rely on this approach for properties like the subject. The omission of this approach does not impact the credibility of the results of this analysis.

Prior Services

USPAP requires appraisers to disclose to the client any other services they have provided in connection with the subject in the prior three years, including valuation, consulting, property management, brokerage, or any other services.

- We have not performed any services, as an appraiser or in any other capacity, regarding the subject within the three-year period immediately preceding acceptance of this assignment.

Report Option

Based on the intended users understanding of the subject's physical, economic and legal characteristics, and the intended use of this appraisal, an appraisal report format was used, as defined below.

Appraisal Report	This is an Appraisal Report as defined by Uniform Standards of Professional Appraisal Practice under Standards Rule 2-2(a). This format provides a summary or description of the appraisal process, subject and market data and valuation analyses.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Fair Value Definition[1]

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.

IFRS 13 seeks to increase consistency and comparability in fair value measurements and related disclosures through a fair value hierarchy. The hierarchy categorizes the inputs used in valuation techniques into three levels. Per the client's request, the conclusions are based on Level 3 inputs, as defined below:

- Level 1 inputs are quoted prices in active markets for identical assets or liabilities that the entity can access at the measurement date. [IFRS 13:76] A quoted market price in an active market provides the most reliable evidence of fair value and is used without adjustment to measure fair value whenever available, with limited exceptions. [IFRS 13:77] If an entity holds a position in a single asset or liability and the asset or liability is traded in an active market, the fair value of the asset or liability is measured within Level 1 as the product of the quoted price for the individual asset or liability and the quantity held by the entity, even if the market's normal daily trading volume is not sufficient to absorb the quantity held and placing orders to sell the position in a single transaction might affect the quoted price. [IFRS 13:80]
- Level 2 inputs are inputs other than quoted market prices included within Level 1 that are observable for the asset or liability, either directly or indirectly. [IFRS 13:81] Level 2 inputs include: quoted prices for similar assets or liabilities in active markets quoted prices for identical or similar assets or liabilities in markets that are not active inputs other than quoted prices that are observable for the asset or liability, for example interest rates and yield curves observable at commonly quoted intervals implied volatilities credit spreads inputs that are derived principally from or corroborated by observable market data by correlation or other means (market-corroborated inputs).
- Level 3 inputs are unobservable inputs for the asset or liability. [IFRS 13:86] Unobservable inputs are used to measure fair value to the extent that relevant observable inputs are not available, thereby allowing for situations in which there is little, if any, market activity for the asset or liability at the measurement date. An entity develops unobservable inputs using the best information available in the circumstances, which might include the entity's own data, taking into account all information about market participant assumptions that is reasonably available. [IFRS 13:87-89]

[1] International Accounting Standards Board and IFRS Foundation, IFRS 13, Fair Value Measurement, 2011.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Definition of Property Rights Appraised

Leased Fee Estate	A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e., a lease).
Lease	A contract in which rights to use and occupy land or structures are transferred by the owner to another for a specified period of time in return for a specified rent.

Source: Appraisal Institute, The Dictionary of Real Estate Appraisal, 7th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2022)

Personal Inspection

Katelyn Drosnock, MRICS, has not personally performed an inspection. Patrick Adams has personally performed an inspection on February 28, 2025.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Area Demographics and Market Analysis

Virginia Beach MSA Demographics

The subject is located in the Virginia Beach-Norfolk-Newport News, VA-NC Metropolitan Statistical Area, hereinafter called the Virginia Beach MSA, as defined by the U.S. Office of Management and Budget. The Virginia Beach MSA ranks #37 in population out of the nation's 382 metropolitan areas.

Population

The Virginia Beach MSA has an estimated 2024 population of 1,804,873, which represents an average annual 0.3% increase over the 2020 census amount of 1,780,059. Virginia Beach MSA added an average of 6,204 residents per year over the 2020 - 2024 period, and its annual growth rate is less than that of the State of Virginia.

Population Trends

	Population				Compound Ann. % Chng	
Area	2010 Census	2020 Census	2024 Est.	2029 Est.	2020 - 2024	2024 - 2029
1 mi. radius	12,473	13,500	13,822	14,044	0.6%	0.3%
3 mi. radius	75,313	79,540	81,840	83,834	0.7%	0.5%
5 mi. radius	229,622	243,250	247,764	250,606	0.5%	0.2%
Chesapeake City	222,184	249,422	257,529	264,042	0.8%	0.5%
Virginia Beach MSA	1,693,860	1,780,059	1,804,873	1,816,522	0.3%	0.1%
Virginia	8,001,040	8,631,393	8,823,498	8,990,180	0.6%	0.4%
United States	308,745,538	331,449,281	338,440,954	344,873,411	0.5%	0.4%

Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Looking forward, the Virginia Beach MSA's population is projected to increase at a 0.1% annual rate from 2024 - 2029, equivalent to the addition of an average of 2,330 residents per year. The Virginia Beach MSA growth rate is expected to lag that of Virginia, which is projected to be 0.4%.

Employment

The current estimate of total employment in the Virginia Beach MSA is 822,875 jobs. Since 2015, employment grew by 55,817 jobs, equivalent to a 7.3% gain over the entire period. There were gains in employment in eight of the past ten years despite the national economic downturn and slow recovery.

The Virginia Beach MSA's rate of change in employment underperformed the State of Virginia, which experienced an increase in employment of 9.9% or 382,483 over this period.

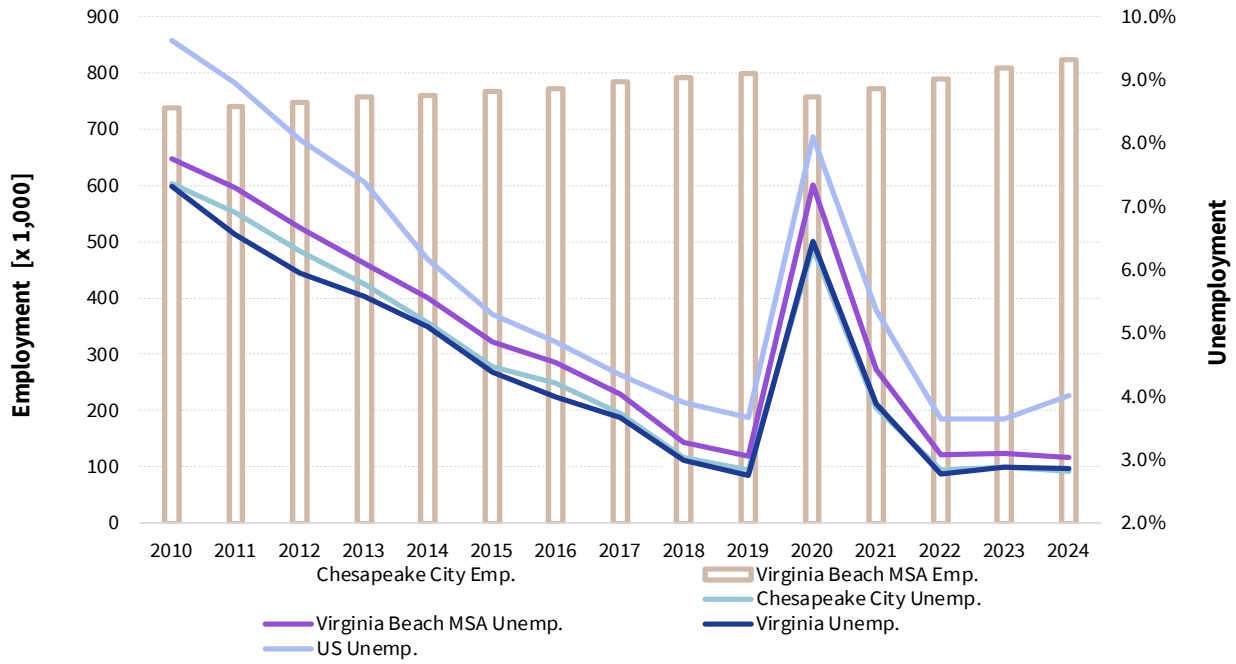
Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Employment Trends

	Total Employment (Annual Average)								Unemployment Rate (Ann. Avg.)			
Year	Chesapeake City	Change	Virginia Beach MSA	Change	Virginia	Change	United States	Change	Chesapeake City	Virginia Beach MSA	Virginia	United States
2010	94,844	-	737,425	-	3,647,158	-	130,344,417	-	7.4%	7.8%	7.3%	9.6%
2011	94,677	-0.2%	740,467	0.4%	3,693,700	1.3%	131,914,250	1.2%	6.9%	7.3%	6.6%	9.0%
2012	95,303	0.7%	747,117	0.9%	3,736,667	1.2%	134,157,083	1.7%	6.3%	6.7%	5.9%	8.1%
2013	95,580	0.3%	756,692	1.3%	3,763,133	0.7%	136,363,333	1.6%	5.8%	6.1%	5.6%	7.4%
2014	95,718	0.1%	758,567	0.2%	3,784,383	0.6%	138,939,500	1.9%	5.2%	5.6%	5.1%	6.2%
2015	97,422	1.8%	767,058	1.1%	3,859,975	2.0%	141,824,583	2.1%	4.5%	4.9%	4.4%	5.3%
2016	98,448	1.1%	772,792	0.7%	3,916,283	1.5%	144,335,083	1.8%	4.2%	4.5%	4.0%	4.9%
2017	99,486	1.1%	782,983	1.3%	3,959,550	1.1%	146,606,417	1.6%	3.7%	4.0%	3.7%	4.4%
2018	101,245	1.8%	792,500	1.2%	4,011,650	1.3%	148,908,583	1.6%	3.0%	3.3%	3.0%	3.9%
2019	102,535	1.3%	797,608	0.6%	4,058,842	1.2%	150,904,667	1.3%	2.8%	3.1%	2.8%	3.7%
2020	99,334	-3.1%	755,933	-5.2%	3,858,342	-4.9%	142,185,917	-5.8%	6.3%	7.3%	6.5%	8.1%
2021	100,419	1.1%	771,775	2.1%	3,951,208	2.4%	146,284,833	2.9%	3.8%	4.4%	3.9%	5.4%
2022	103,011	2.6%	789,867	2.3%	4,074,883	3.1%	152,520,167	4.3%	2.8%	3.1%	2.8%	3.7%
2023	104,509	1.5%	807,408	2.2%	4,170,050	2.3%	155,867,667	2.2%	2.9%	3.1%	2.9%	3.6%
2024	104,363	-0.1%	822,875	1.9%	4,242,458	1.7%	157,960,167	1.3%	2.8%	3.0%	2.9%	4.0%
10 Yr Change	6,940	7.1%	55,817	7.3%	382,483	9.9%	16,135,583	11.4%				
Avg Unemp. Rate 2015-2024									3.7%	4.1%	3.7%	4.7%
Unemployment Rate - Dec 2024									2.5%	2.7%	2.5%	3.8%

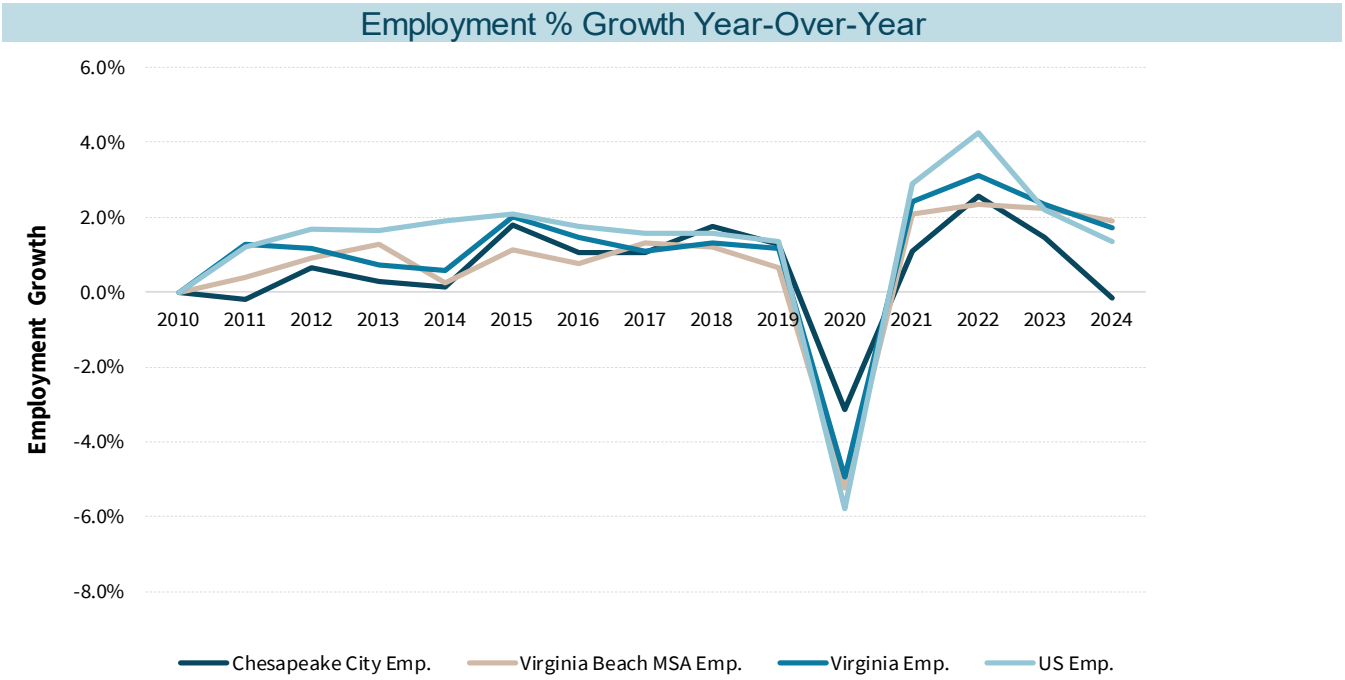
Source: Bureau of Labor Statistics. County employment is from the Quarterly Census of Employment & Wages (QCEW), all other areas use the Current Employment Survey (CES). Unemployment rates use the Current Population Survey (CPS). Data is not seasonally adjusted.

Employment / Unemployment Historical Trends



Source: Bureau of Labor Statistics. County employment is from the Quarterly Census of Employment & Wages (QCEW), all other areas use the Current Employment Survey (CES). Unemployment rates use the Current Population Survey (CPS). Data is not seasonally adjusted.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



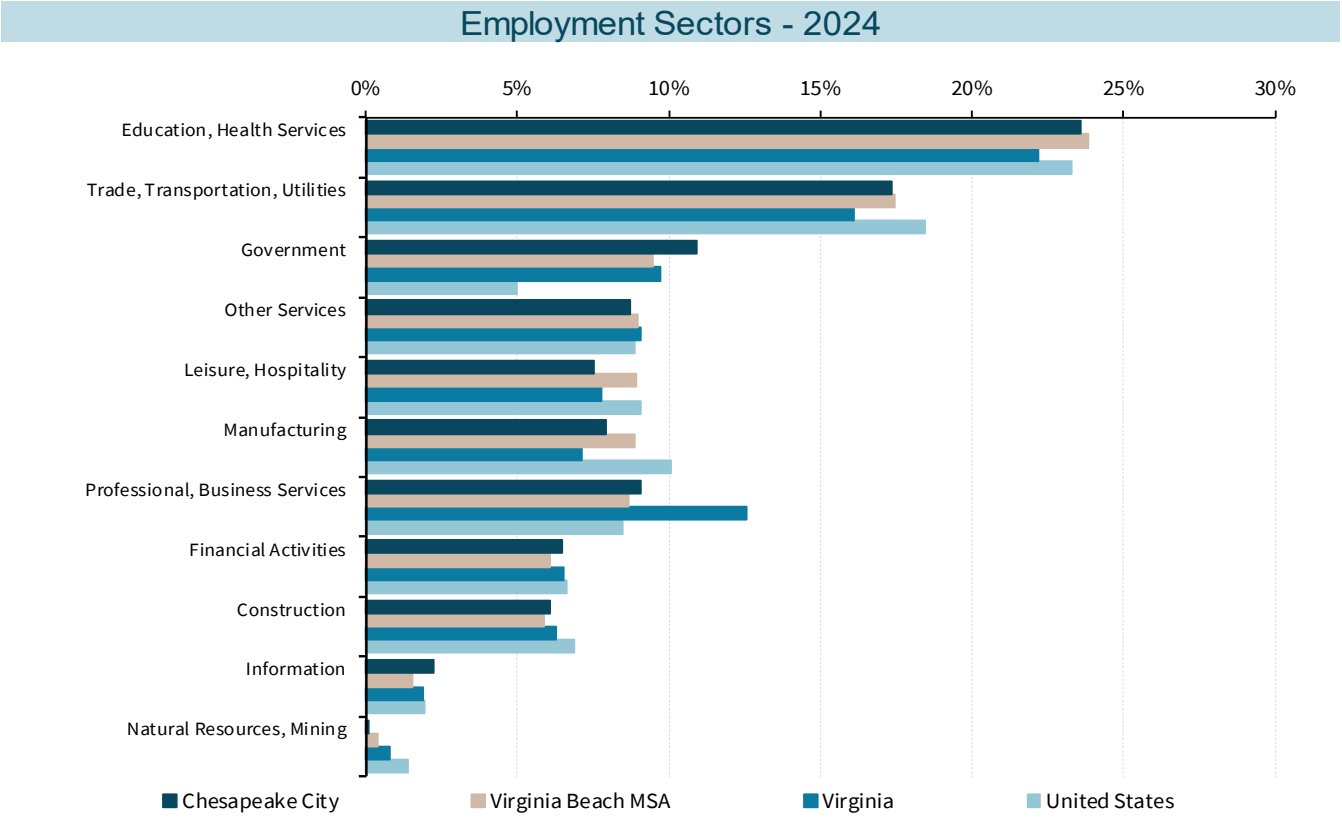
Source: Bureau of Labor Statistics. County employment is from the Quarterly Census of Employment & Wages (QCEW), all other areas use the Current Employment Survey (CES). Unemployment rates use the Current Population Survey (CPS). Data is not seasonally adjusted.

A comparison of unemployment rates is another way of gauging an area's economic health, where a higher unemployment rate is a negative indicator. Over the past decade, the Virginia Beach MSA unemployment rate of 4.1% has been higher than the Virginia rate of 3.7%. In the latter half of the decade that trend has continued, as the Virginia Beach MSA has consistently underperformed Virginia. Recent data shows that the Virginia Beach MSA unemployment rate is 2.7%, in comparison to a 2.5% rate for Virginia, a negative sign for the Virginia Beach MSA economy, although it should be noted the Virginia Beach MSA and Virginia have sustained a similar pace of job growth over the past two years.

Employment Sectors

The composition of the Virginia Beach MSA job market is illustrated in the chart below, paired with that of Virginia. Total employment for the areas is stratified by eleven major employment sectors, ranked from largest to smallest based on the percentage of Virginia Beach MSA jobs in each sector.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

The Virginia Beach MSA has a greater percentage of employment than Virginia in the following categories:

1. Education, Health Services - which accounts for 23.8% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 22.2% for Virginia as a whole. This sector includes employment in public and private schools, colleges, hospitals, and social service agencies.
2. Trade, Transportation, Utilities - which accounts for 17.4% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 16.1% for Virginia as a whole. This sector includes jobs in retail trade, wholesale trade, trucking, warehousing, and electric, gas, and water utilities.
3. Leisure, Hospitality - which accounts for 8.9% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 7.8% for Virginia as a whole. This sector includes employment in hotels, restaurants, recreation facilities, and arts and cultural institutions.
4. Manufacturing - which accounts for 8.9% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 7.1% for Virginia as a whole. This sector includes all establishments engaged in the manufacturing of durable and nondurable goods.

The Virginia Beach MSA is underrepresented in the following categories:

5. Professional, Business Services - which accounts for 8.7% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 12.5% for Virginia as a whole. This sector includes legal, accounting, and engineering firms, as well as management of holding companies.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

6. Financial Activities - which accounts for 6.1% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 6.6% for Virginia as a whole. Banking, insurance, and investment firms are included in this sector, as are real estate owners, managers, and brokers.
7. Natural Resources, Mining - which accounts for 0.4% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 0.8% for Virginia as a whole. Agriculture, mining, quarrying, and oil and gas extraction are included in this sector.
8. Construction - which accounts for 5.9% of Virginia Beach MSA payroll employment compared to 6.3% for Virginia as a whole. This sector includes construction of buildings, roads, and utility systems.

Major Employers

The table below contains major employers in the Virginia Beach MSA.

Major Employers - Virginia Beach MSA

	Name	Employees
1	Dollar Tree, Inc.	82,023
2	Government of The United States	75,979
3	FERGUSON PLC	32,986
4	Commonwealth of Virginia	23,925
5	Walmart Inc.	8,688
6	WH Group Limited	8,192
7	Sentara Health	7,958
8	Riverside Healthcare Association, Inc.	7,093
9	Huntington Ingalls Industries, Inc.	6,979
10	Norfolk Southern Corporation	6,717
11	City of Virginia Beach	6,532
12	Chesapeake School District	6,000
13	Virginia Beach City Public Schools	5,000
14	City of Newport News	4,788
15	BAE SYSTEMS PLC	4,706
16	City of Norfolk	4,015
17	Childrens Health System, Inc.	3,980
18	Newport News Public School District	3,918
19	Lockheed Martin Corporation	3,714
20	Target Corporation	3,377

Sources(s): Dun & Bradstreet "Top Employer MSA" 2024

*Note: Some employers may have employees working in other market areas

Gross Domestic Product

Based on Gross Domestic Product (GDP), the Virginia Beach MSA ranks 41 out of all metropolitan area economies in the nation.

Economic growth, as measured by annual changes in GDP, has been somewhat lower in the Virginia Beach MSA than Virginia overall during the past nine years. The Virginia Beach MSA has expanded at a 1.4% average annual rate while the State of Virginia has grown at a 2.3% rate. As the national economy improves, the Virginia Beach MSA has reversed that trend and outperformed Virginia. GDP for the Virginia Beach MSA rose by 3.2% in 2023 while Virginia's grew by 2.9%.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

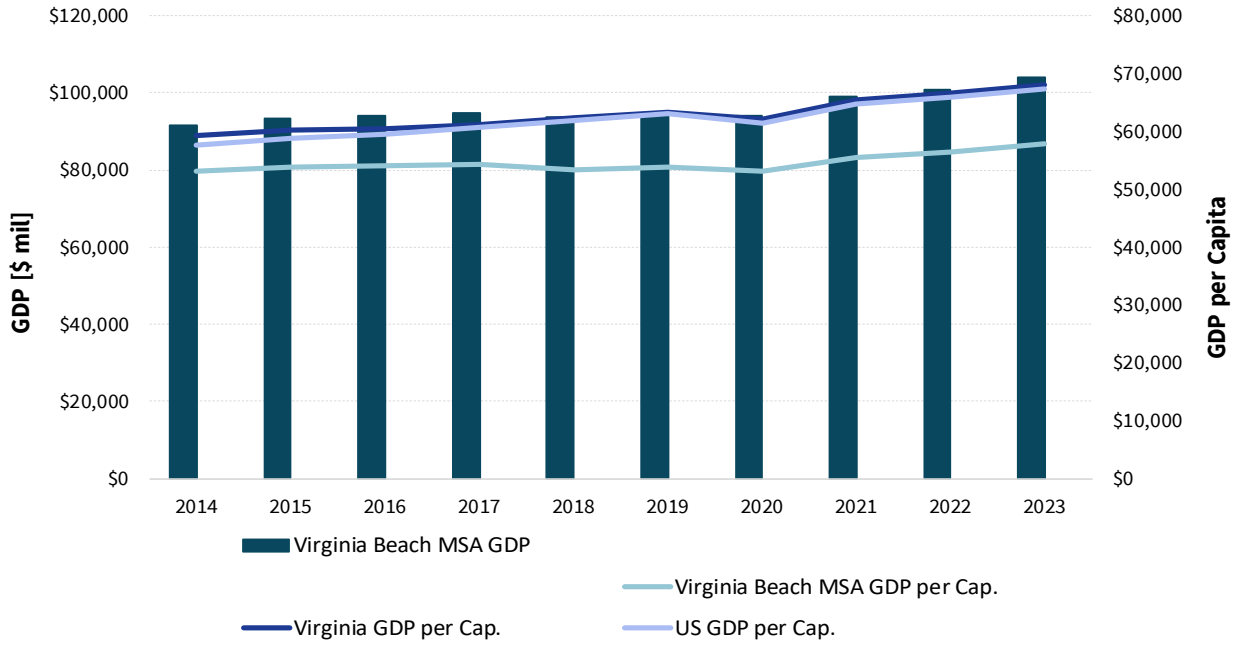
The Virginia Beach MSA has a per capita GDP of $57,896, which is 15.0% less than Virginia's GDP of $68,182. This means that the Virginia Beach MSA industries and employers are adding relatively much less to the economy than their peers in Virginia.

Gross Domestic Product

	Virginia Beach						Virginia Beach		
Year	MSA	Change	Virginia	Change	United States	Change	MSA	Virginia	United States
2014	$91,641	-	$488,919	-	$18,261,714	-	$53,108	$59,363	$57,566
2015	$93,227	1.7%	$498,944	2.1%	$18,799,622	2.9%	$53,780	$60,152	$58,868
2016	$94,274	1.1%	$505,108	1.2%	$19,141,672	1.8%	$54,136	$60,466	$59,544
2017	$94,945	0.7%	$515,167	2.0%	$19,612,102	2.5%	$54,274	$61,240	$60,607
2018	$93,852	-1.2%	$527,768	2.4%	$20,193,896	3.0%	$53,407	$62,303	$61,999
2019	$94,944	1.2%	$541,028	2.5%	$20,715,671	2.6%	$53,786	$63,428	$63,189
2020	$94,260	-0.7%	$534,532	-1.2%	$20,267,585	-2.2%	$53,160	$62,238	$61,425
2021	$99,011	5.0%	$565,471	5.8%	$21,494,798	6.1%	$55,590	$65,393	$64,728
2022	$100,855	1.9%	$580,475	2.7%	$22,034,828	2.5%	$56,375	$66,675	$65,933
2023	$104,035	3.2%	$597,597	2.9%	$22,671,096	2.9%	$57,896	$68,182	$67,409
10 Yr Change	$12,394	1.4%	$108,679	2.3%	$4,409,382	2.4%	$4,788	$8,818	$9,843

Source: Bureau of Economic Analysis. The release of state and local GDP data has a longer lag time than national data. The data represents inflation-adjusted 'real' GDP stated in 2017 dollars. Per Capita GDP data are calculated by dividing the area GDP by its estimated population for the year shown.

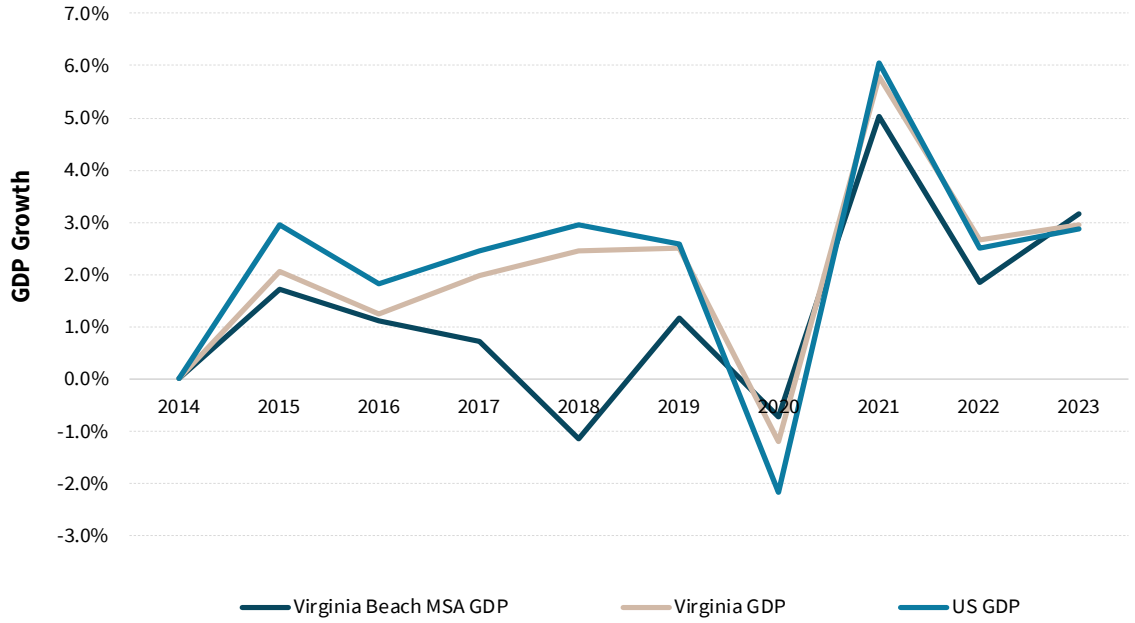
Gross Domestic Product Historical Trends



Source: Bureau of Labor Statistics. County employment is from the Quarterly Census of Employment & Wages (QCEW), all other areas use the Current Employment Survey (CES). Unemployment rates use the Current Population Survey (CPS). Data is not seasonally adjusted.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

GDP % Growth Year-Over-Year



Source: Bureau of Labor Statistics. County employment is from the Quarterly Census of Employment & Wages (QCEW), all other areas use the Current Employment Survey (CES). Unemployment rates use the Current Population Survey (CPS). Data is not seasonally adjusted.

Gross Domestic Product is a measure of economic activity based on the total value of goods and services produced in a specific geographic area. The figures in the table above represent inflation adjusted "real" GDP stated in 2017 dollars.

Household Income

The Virginia Beach MSA has a much lower level of household income than Virginia. Median household income for the Virginia Beach MSA is $78,865, which is 12.2% less than Virginia.

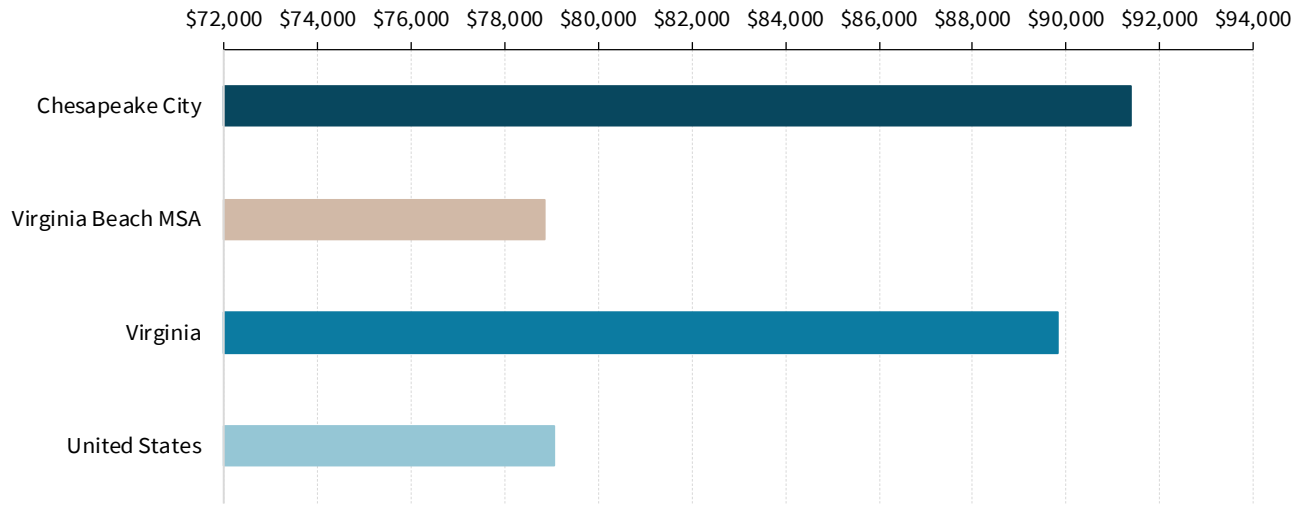
Median Household Income

	Med. Household Income		Compound Ann. % Chng
Area	2024 Est.	2029 Est.	2024 - 2029
Chesapeake City	$91,393	$104,186	2.7%
Virginia Beach MSA	$78,865	$89,903	2.7%
Virginia	$89,834	$103,136	2.8%
United States	$79,068	$91,442	3.0%

Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

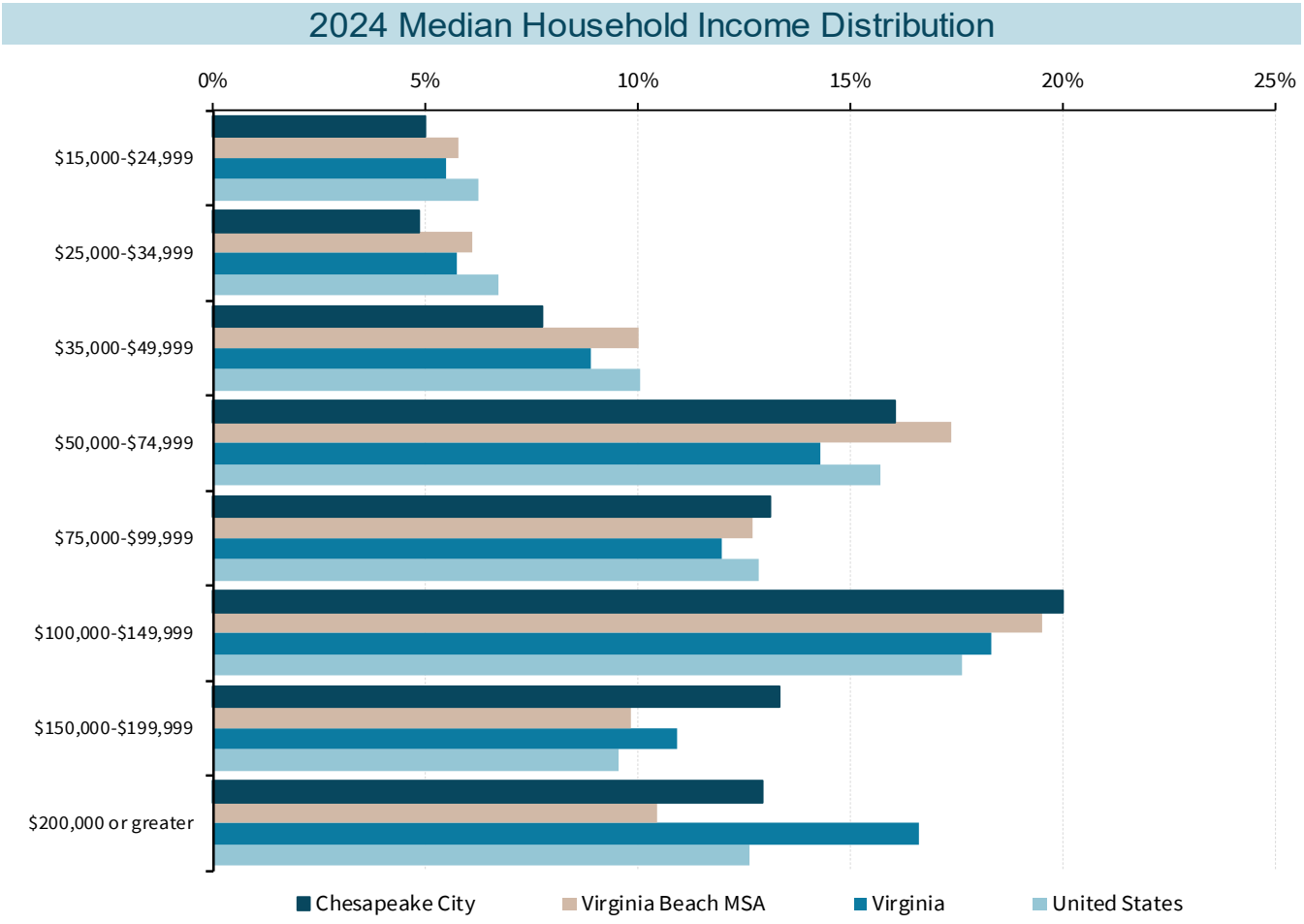
2024 Median Household Income Area Comparison



Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

The Virginia Beach MSA has a greater concentration of households in the lower income levels than Virginia. Specifically, 20% of the Virginia Beach MSA households are below the $35,000 level in household income as compared to 19% of Virginia households. A smaller concentration of households exists in the higher income levels, as 52% of the Virginia Beach MSA households are at the $75,000 or greater levels in household income versus 58% of Virginia households.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

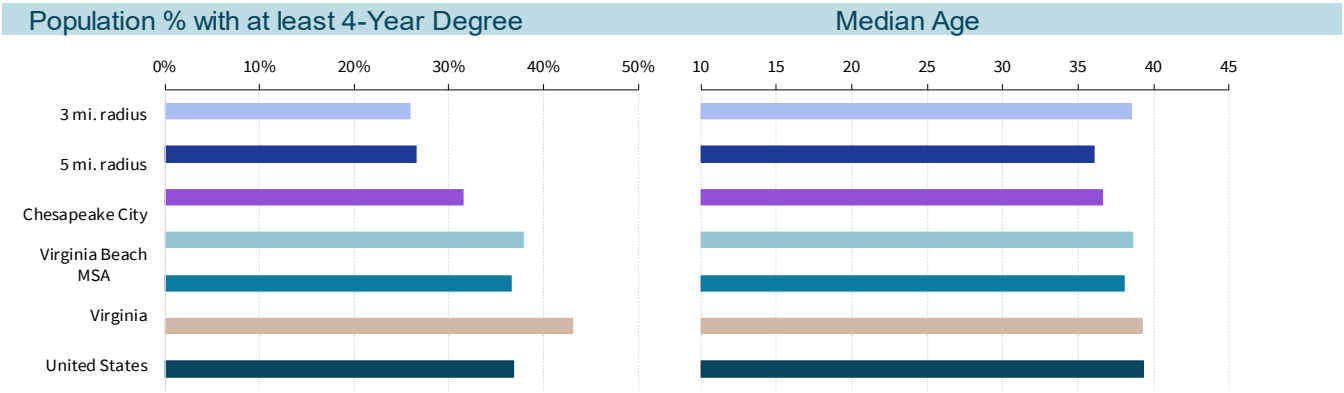


Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Education and Age

Residents of the Virginia Beach MSA have a lower level of educational attainment than those in Virginia. An estimated 36.5% of the Virginia Beach MSA residents are college graduates with four-year degrees or higher, while Virginia residents have an estimated 43.0% with at least a four-year degree. People in the Virginia Beach MSA are younger than their peers in Virginia. The median age of the Virginia Beach MSA is 38 years, while Virginia is 39 years.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



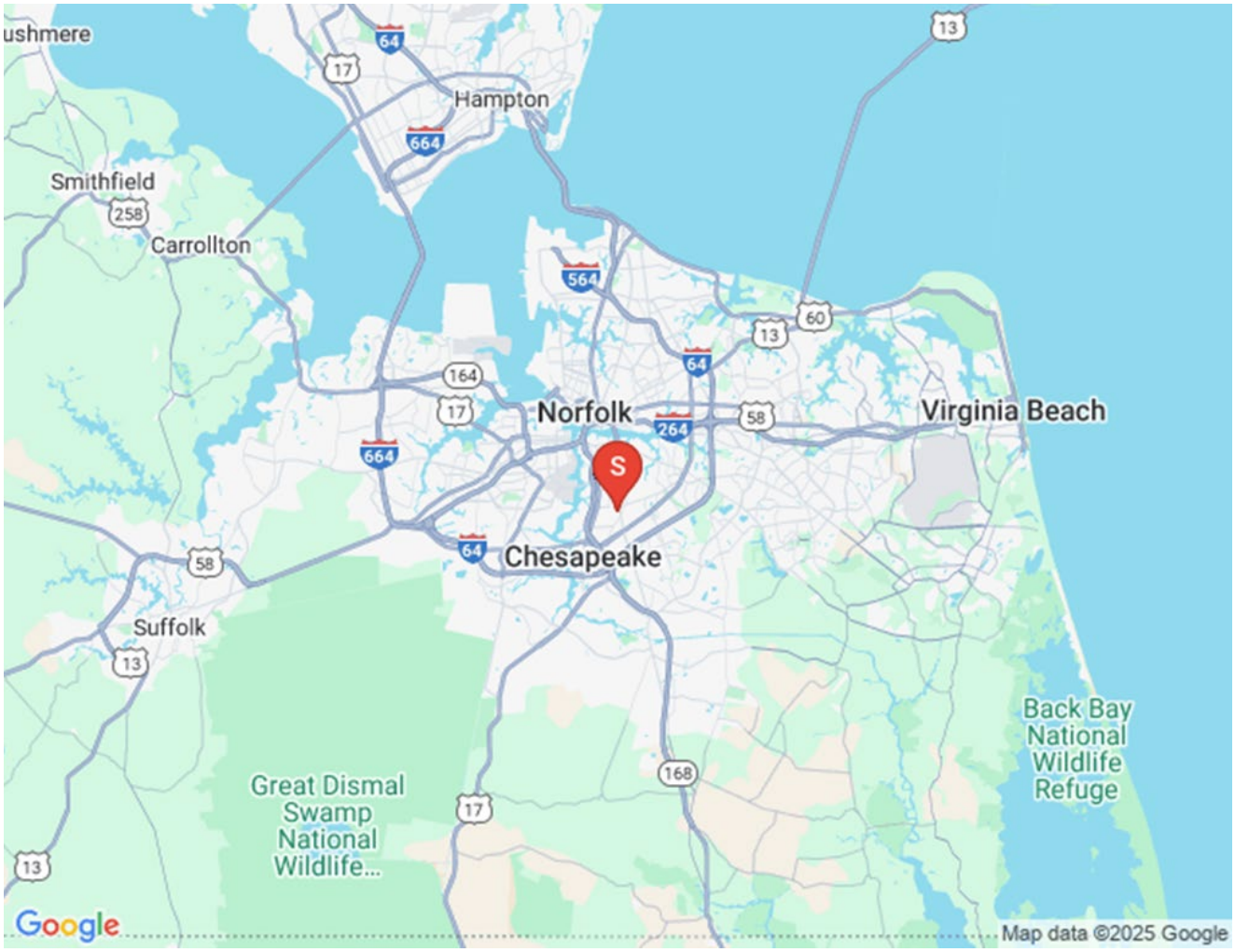
Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Conclusion

The Virginia Beach MSA's economy will benefit from a stable to slightly growing population base. The Virginia Beach MSA saw an increase in the number of jobs in the past 10 years, and it can be anticipated that employment growth will continue in the future. Despite the employment outlook, the Virginia Beach MSA is facing challenges from lagging Virginia in both GDP growth in the past nine years and its GDP per capita. Considering all positive and negative factors, we project that growth in the Virginia Beach MSA will be limited, resulting in a modest level of demand for real estate in general.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Area Map



Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

National Economic Trends – 4th Quarter 2024

On December 18th, the Federal Reserve reduced interest rates by 25 basis points, setting the target federal funds rate range at 4.25% to 4.50%. This marks the third consecutive rate decrease, following reductions of 25 basis points in November and 50 basis points in September. Looking ahead to 2025, the Federal Reserve has signaled plans for an additional 50 basis point reduction, reflecting a slightly more cautious approach compared to earlier projections. This shift in outlook is largely driven by persistent concerns over inflation, which remains above the Federal Reserve's target rate of 2.0%. While the rate cuts aim to support economic growth, elevated inflation poses a challenge to achieving the central bank's long-term price stability goals, potentially influencing future monetary policy adjustments.

Key Themes - Industrial

Onset of New Liquidity Cycle – Midway through 2024, transaction volume declines have levelled off and values have stabilized. Investor conviction and bidder pools are increasing materially, as aggregate bidding activity is up 42% over past three months vs. Q4 2023 (for all asset types). This is due to meaningfully lower borrowing costs vs. late 2023. CMBS issuances are up 180 percent year-over-year, and the SASB market is providing liquidity for larger loans. There is generally consensus that the distress in the market is isolated to office and that there is no systemic risk to the commercial real estate sector.

Market Activity – The first three quarters of the year say increasing activity from buyers and sellers. Institutional money (led by private equity) is re-engaging and winning increased share of acquisitions. Core capital is still somewhat subdued, but ODCE redemption queues are starting to ease. There is an increased appetite for large portfolios in favorable asset types, like industrial. Liquidity for large single asset transactions is still subdued.

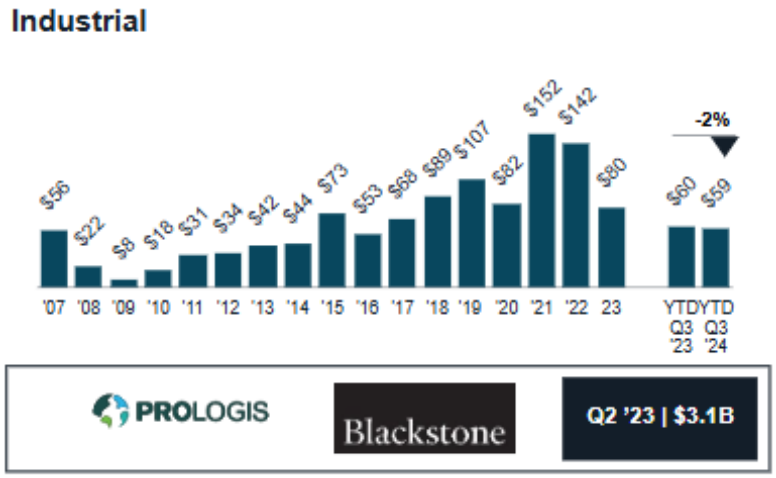
Leasing Activity – Rent growth in the industrial sector has been significant over the past several years, driven up by consumer spending, ecommerce expansion, supply chain issues and an undersupply of buildings. In some markets, market rent doubled in the span of 18 months to two years. The industrial market is now categorized by slowing demand, as tenants are taking longer to make occupancy decisions and aren't rapidly expanding due to supply chain irregularities. Different sizes of spaces are also showing weakness in particular markets as tenant demand varies. Investors are very focused on key inputs (market rent, downtime, tenant improvements, etc.) and growth projections in pricing assets.

Peak Through Q3 2024

As shown below, the market is still experiencing historically low transaction volumes (data through Q3 2024). Despite these volumes, industrial is viewed as having more liquidity and activity than other sectors. As shown, Q3 2024 volumes are down only 2 percent from Q3 2023. Industrial has the highest weighting in ODCE, currently at 39 percent. This is up 18 percent since Q4 2019 and up 2 percent year-over-year, suggesting it still is viewed as a favorable asset class.

Core assets are showing capitalization rates in the 4.7 to 5.4 percent range (stabilized). Core plus is in the 6.0 to 6.5 percent range (untrended return on cost). For value-add assets, the pricing is generally guided to a 7.0 percent return on cost by year three.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



We have reviewed valuation metrics and sentiment across various groups and data providers, including JLL Capital Markets. A summary of historic pricing/valuation movement was compiled by JLL Valuation & Risk Advisory and is detailed in the following chart.

Capital Markets Pricing Indices from Previous Year

12 Month Returns	Q4 2021	Year 2022	Year 2023	Q4 2023
Green Street - All Assets	24.0%	-24.3%	-12.2%	-5.6%
Green Street - Industrial	41.0%	-16.2%	-1.0%	2.6%
NFI-ODCE - All Assets	19.0%	6.5%	-7.9%	0.8%
NFI-ODCE - Industrial	44.4%	14.7%	-4.1%	1.0%
Capital Markets	N/A	0% - 10%	-10% - 30%	0% - 5%

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Norfolk Industrial Market Area Analysis

The subject is located in the Norfolk metro area, as defined by CoStar. Supply and demand metrics, including inventory levels, vacancy, net deliveries, absorption, and rental rates for all classes of space are presented in the following table.

Norfolk Industrial Market Trends (All Classes of Space)

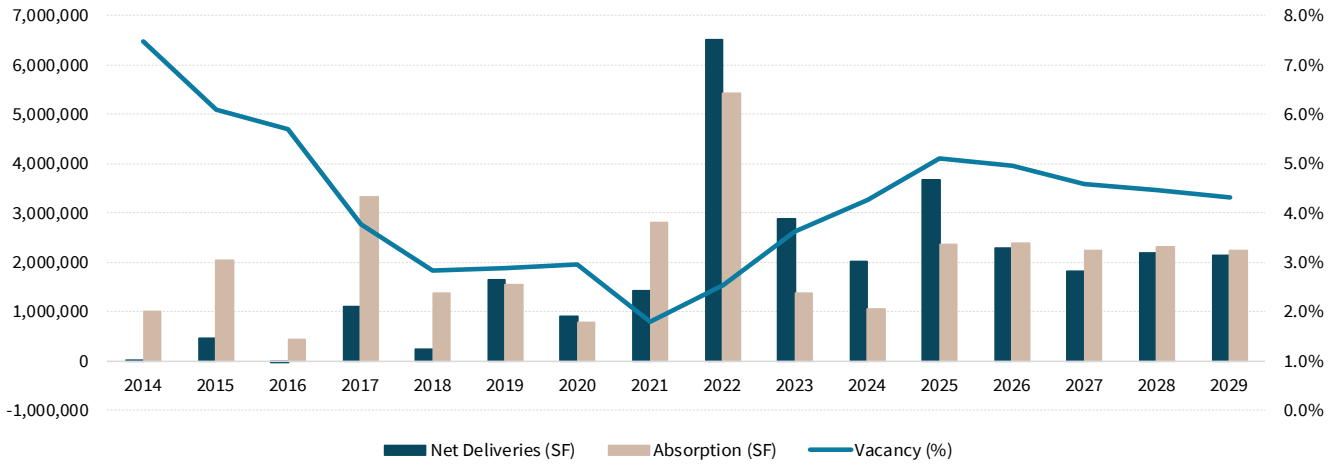
Year	Inventory (SF)	Vacancy (SF)	Vacancy (%)	Net Deliveries (SF)	Absorption (SF)	Inventory, Under Cons (SF)	Asking Rent ($/SF)
2014	117,717,435	8,797,341	7.5%	21,898	1,011,903	872,905	$6.36
2015	118,186,247	7,216,280	6.1%	468,812	2,049,870	260,438	$6.53
2016	118,153,480	6,739,862	5.7%	-32,767	443,592	1,058,625	$6.77
2017	119,259,238	4,508,818	3.8%	1,105,758	3,336,863	266,744	$7.06
2018	119,503,977	3,386,857	2.8%	244,739	1,374,207	2,179,100	$7.34
2019	121,145,077	3,481,396	2.9%	1,641,100	1,546,554	1,030,607	$7.72
2020	122,058,167	3,610,197	3.0%	913,090	784,291	5,815,001	$8.18
2021	123,472,806	2,217,511	1.8%	1,414,639	2,807,327	6,911,412	$8.81
2022	129,982,721	3,310,456	2.5%	6,509,915	5,416,972	3,304,655	$9.56
2023	132,877,039	4,820,981	3.6%	2,894,318	1,383,790	2,066,065	$10.22
2024	135,112,762	5,776,388	4.3%	2,013,598	1,058,193	5,197,731	$10.62
2025	138,775,583	7,071,534	5.1%	3,662,821	2,373,339	0	$10.99
2026	141,078,087	6,983,650	5.0%	2,302,504	2,397,214	0	$11.45
2027	142,899,728	6,570,706	4.6%	1,821,641	2,242,042	0	$11.94
2028	145,085,569	6,460,316	4.5%	2,185,841	2,303,758	0	$12.42
2029	147,221,161	6,369,983	4.3%	2,135,592	2,232,953	0	$12.90
2014 - 2024 Avg.	123,406,268	4,896,917	4.0%	1,563,191	1,928,506	2,633,026	$8.11

Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- The most recent data shows 2,013,598 SF were added to the market. On average 1,563,191 SF have been added to the market over the last eleven complete years. During the same period, net deliveries reached a low of -32,767 SF in 2016 and experienced a maximum of 6,509,915 SF in 2022.
- Looking forward, it is expected that in five years net deliveries will show a gain of 36.6% from the 11-year average of 1,563,191 SF, representing a change of 572,401 SF by year-end 2029.
- The most recent data shows asking rent is $10.62/SF. Over the last eleven complete years, asking rent had an annual average of $8.11/SF. During the same period, asking rent rose from a minimum of $6.36/SF in 2014 and achieved a peak of $10.62/SF in 2024.
- Looking forward, it is expected that in five years asking rent will show an increase of 21.4% from the present amount of $10.62/SF, representing a change of $2.28/SF by year-end 2029.

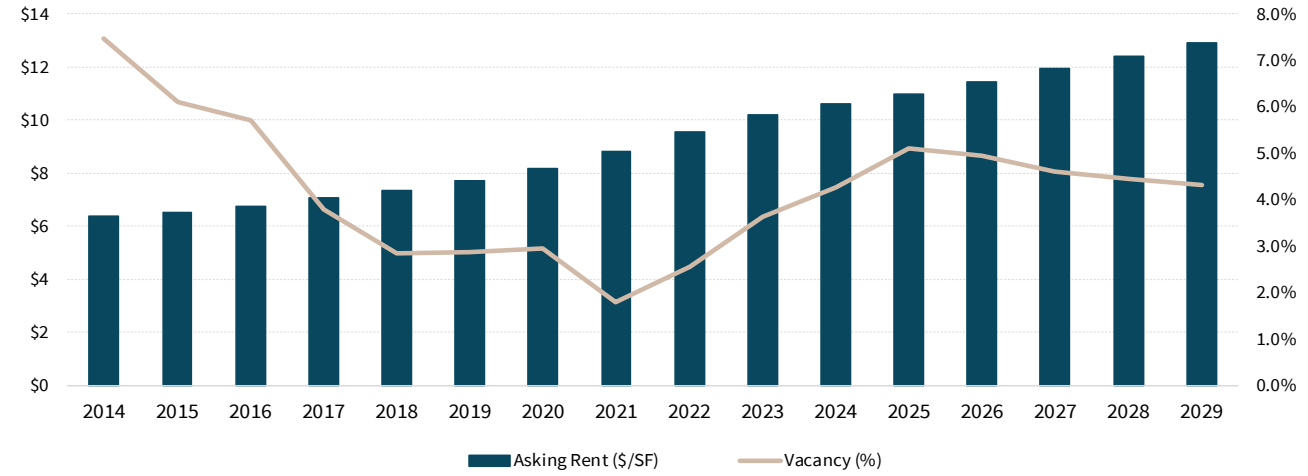
Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Supply and Demand Trends



Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Vacancy Rate vs. Asking Rent



Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- Vacancy rates are presently 4.3%. Over the past eleven complete years, vacancy rates had an annual average of 4.0%. During the same period, vacancy rates experienced a minimum of 1.8% in 2021 and fell from a maximum of 7.5% in 2014.
- Projecting five years into the future, vacancy rates will show an increase of 5 bps from the present amount of 4.3%.
- Currently, absorption is 1,058,193 SF. During the past eleven complete years, absorption averaged 1,928,506 SF annually. Over that same time frame, absorption reached a low of 443,592 SF in 2016 and achieved a peak of 5,416,972 SF in 2022.
- Five-year forecasts demonstrate that absorption will be 2,232,953 SF by the end of 2029, equivalent to an increase of 15.8% compared to the eleven-year average of 1,928,506 SF.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Bainbridge Submarket Synopsis

The subject is located in the Bainbridge submarket, as defined by CoStar. To effectively gauge investor interest in the subject's submarket, we evaluate key supply and demand metrics in comparison to other areas for all classes of space in the following table.

Norfolk Submarket Overview (All Classes of Space)

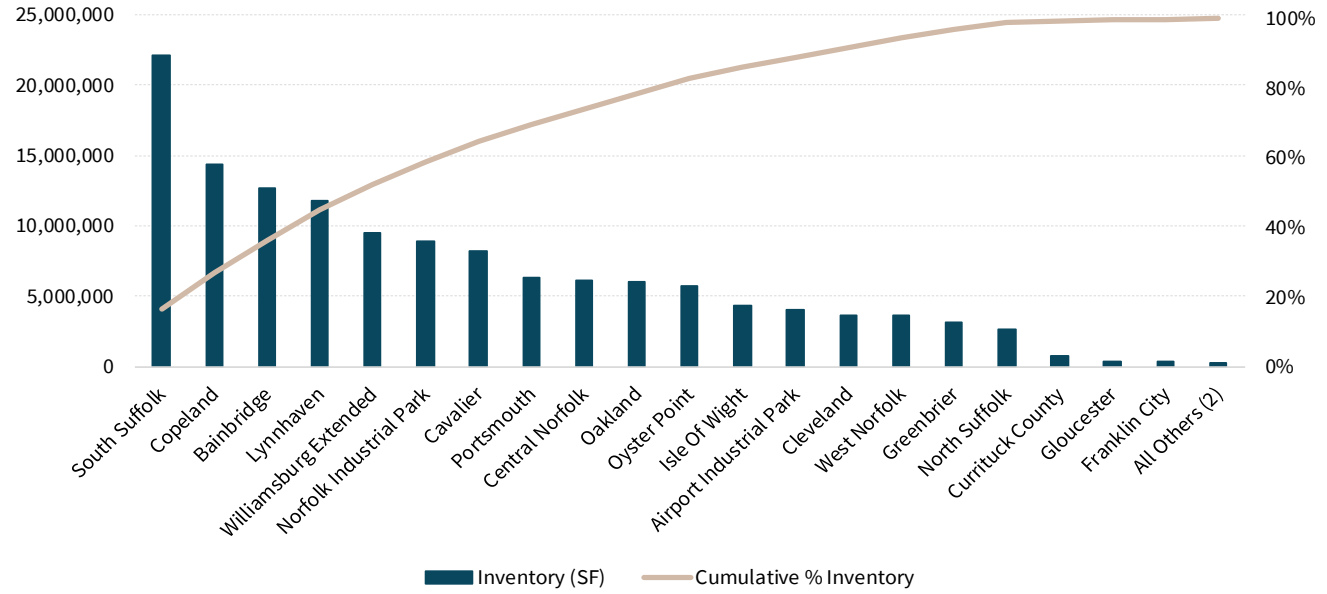
Submarket	Inventory (SF)	Asking Rent ($/SF)	Vacancy (%)	Vacancy (SF)	Net Deliveries (SF)	Absorption (SF)	Inventory, Under Cons (SF)
South Suffolk	22,098,875	$7.99	7.4%	1,629,502	1,509,706	1,122,204	2,357,856
Copeland	14,347,033	$9.50	3.2%	458,049	299,783	-34,227	1,100,762
Bainbridge	12,715,878	$12.13	1.4%	176,382	5,000	29,354	233,113
Lynnhaven	11,762,732	$12.22	1.6%	186,653	275,000	327,697	1,110,500
Williamsburg Extended	9,525,307	$10.30	6.4%	609,756	0	-6,653	0
Norfolk Industrial Park	8,913,182	$9.86	4.3%	385,795	0	187,785	0
Cavalier	8,238,892	$11.03	10.0%	819,872	0	-347,997	0
Portsmouth	6,293,368	$9.77	2.2%	138,106	-1,827	106,517	0
Central Norfolk	6,123,408	$10.14	4.6%	278,687	9,260	-11,808	0
Oakland	5,985,641	$10.52	1.5%	89,876	0	-63,966	43,500
Oyster Point	5,710,351	$12.25	1.3%	76,424	0	-26,567	0
Isle Of Wight	4,297,083	$10.76	0.2%	9,880	0	186	352,000
Airport Industrial Park	4,004,611	$9.99	9.5%	380,896	71,777	-91,168	0
Cleveland	3,685,336	$13.29	3.0%	109,553	-163,601	-36,045	0
West Norfolk	3,680,532	$10.03	4.2%	154,347	0	-28,836	0
Greenbrier	3,176,463	$12.95	6.9%	220,158	0	-30,329	0
North Suffolk	2,704,770	$9.97	0.0%	0	0	0	0
Currituck County	775,943	$10.26	1.0%	7,453	2,500	1,046	0
Gloucester	417,173	$10.94	1.4%	6,000	6,000	0	0
Franklin City	346,679	$6.71	11.2%	38,999	0	-39,000	0
Gates County	262,725	$11.77	0.0%	0	0	0	0
Mathews County	46,780	$11.25	0.0%	0	0	0	0
Market Totals/Averages	135,112,762	$10.62	4.3%	5,776,388	2,013,598	1,058,193	5,197,731

Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- Over half of the total inventory in the Norfolk metro area is contained in just the top five of its 22 submarkets. The Bainbridge submarket is the third-largest in inventory in the metro area. It contains 12,715,878 SF, which represents 9.4% of the unit inventory.
- The submarket's asking rent is $12.13/SF, which is 14.2% greater than the metro area average of $10.62/SF.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Norfolk Submarket Overview (All Classes of Space)



Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- The submarket's vacancy rate is 1.4%, which is less than the average of 4.3% across the metro area.
- The submarket has vacancy averaging 176,382 SF, which is 3.1% of the metro area total 5,776,388 SF.
- The submarket has net deliveries averaging 5,000 SF, which is 0.2% of the metro area total 2,013,598 SF.
- The submarket has absorption averaging 29,354 SF, which is 2.8% of the metro area total 1,058,193 SF.
- The submarket has under construction inventory of 233,113 SF, which is 4.5% of the metro area total 5,197,731 SF.

When evaluated in comparison to the other submarkets in the area, Bainbridge receives the following ratings:

Bainbridge Submarket Attribute Ratings

Metric	Rating
Market Size/Stature	Above Average
Market Demand	Stable
Vacancy Trends	Stable
Threat of New Supply	Average
Rental Trends	Increasing

Bainbridge Submarket Trends and Analysis

Supply and demand statistics, for all classes of space in the Bainbridge submarket are presented in the following table.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

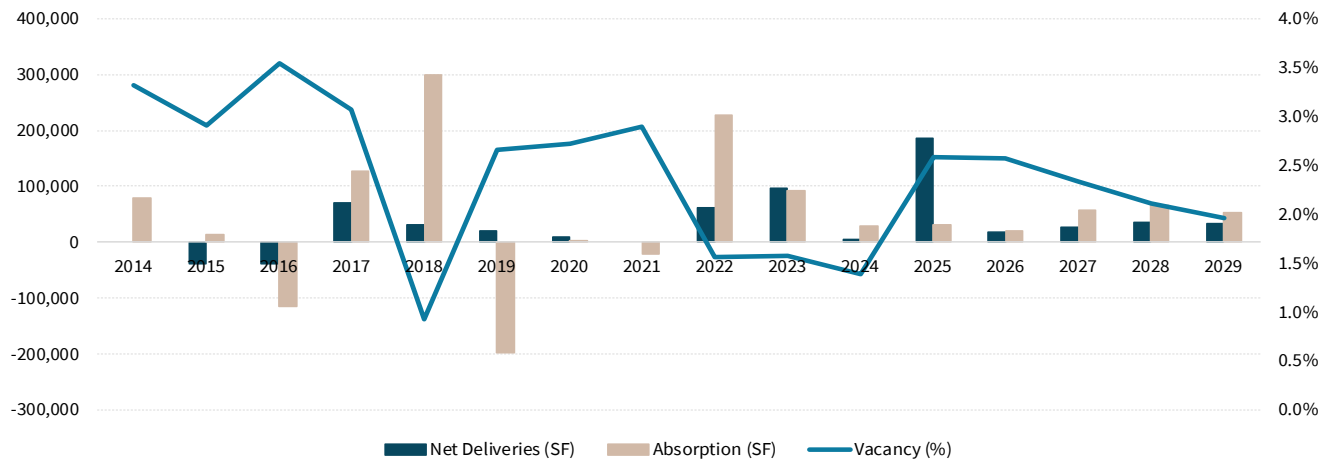
Norfolk: Bainbridge Submarket Trends (All Classes of Space)

Year	Inventory (SF)	Vacancy (SF)	Vacancy (%)	Net Deliveries (SF)	Absorption (SF)	Inventory, Under Cons (SF)	Asking Rent ($/SF)
2014	12,498,111	415,024	3.3%	0	78,709	0	$7.17
2015	12,458,336	362,410	2.9%	-39,775	12,840	0	$7.37
2016	12,420,575	439,829	3.5%	-37,761	-115,180	70,000	$7.64
2017	12,490,575	383,058	3.1%	70,000	126,770	0	$7.98
2018	12,522,230	115,607	0.9%	31,655	299,106	20,800	$8.32
2019	12,543,030	333,634	2.7%	20,800	-197,227	10,000	$8.76
2020	12,553,030	341,613	2.7%	10,000	2,021	0	$9.30
2021	12,553,030	362,809	2.9%	0	-21,195	23,980	$10.02
2022	12,613,878	196,828	1.6%	60,848	226,829	20,000	$10.89
2023	12,710,878	200,735	1.6%	97,000	93,092	5,000	$11.65
2024	12,715,878	176,382	1.4%	5,000	29,354	233,113	$12.13
2025	12,902,391	332,910	2.6%	186,513	30,538	0	$12.55
2026	12,921,476	333,025	2.6%	19,085	19,509	0	$13.06
2027	12,948,080	302,120	2.3%	26,604	58,304	0	$13.61
2028	12,983,989	273,591	2.1%	35,909	65,279	0	$14.14
2029	13,018,220	255,965	2.0%	34,231	52,657	0	$14.66
2014 - 2024 Avg.	12,552,686	302,539	2.4%	19,797	48,647	34,808	$9.20

Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- The most recent data shows 5,000 SF were added to the market. On average 19,797 SF have been added to the market over the last eleven complete years. During the same period, net deliveries experienced a minimum of -39,775 SF in 2015 and attained a high of 97,000 SF in 2023.
- Looking forward, it is expected that in five years net deliveries will show an increase of 72.9% from the 11-year average of 19,797 SF, representing a change of 14,434 SF by year-end 2029.

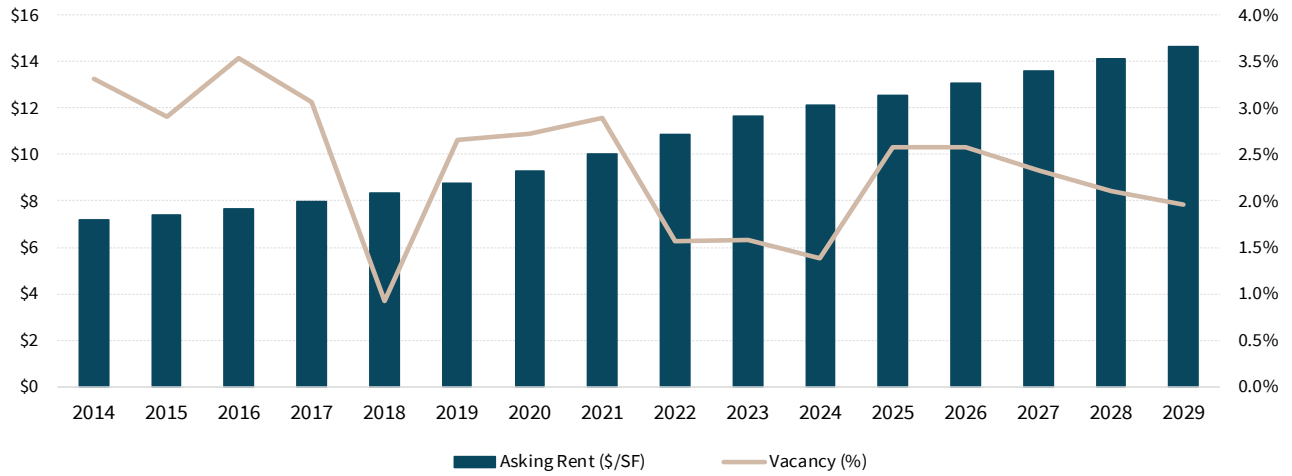
Supply and Demand Trends



Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Vacancy Rate vs. Asking Rent



Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

- Vacancy rates are presently 1.4%. Over the past eleven complete years, vacancy rates had an annual average of 2.4%. During the same period, vacancy rates saw a low of 0.9% in 2018 and attained a high of 3.5% in 2016.
- Projecting five years into the future, vacancy rates will show an increase of 58 bps from the present amount of 1.4%.
- Currently, absorption is 29,354 SF. During the past eleven complete years, absorption averaged 48,647 SF annually. Over that same time frame, absorption reached a low of -197,227 SF in 2019 and experienced a maximum of 299,106 SF in 2018.
- Five-year forecasts demonstrate that absorption will be 52,657 SF by the end of 2029, equivalent to an increase of 8.2% compared to the eleven-year average of 48,647 SF.

Norfolk Construction Activity

The ensuing table contains a snapshot of proposed and under construction activity for all industrial properties in the Norfolk metro area.

Industrial New Construction Overview

	Under Construction		Proposed	
	Properties	Bldg. SF	Properties	Bldg. SF
Norfolk	11	5,197,731	38	14,748,238
Industrial	11	5,197,731	38	14,748,238

Source: ©CoStar, Inc. 2025. Reprinted with the permission of CoStar, Inc. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

The industrial real estate market in the Norfolk metro area has seen significant development activities. In terms of inventory, the most recent data show that the total inventory in the Norfolk metro area stands at approximately 135.1 million square feet. However, the total inventory in 2013 was approximately 117.7 million square feet. From 2013 to 2022, there was a consistent increase in the inventory under construction. And in 2022, the inventory under construction reached its highest point at approximately 5.4 million square feet. Meanwhile, the vacancy rate decreased from 7.5% to 4.3% over that same time frame. Currently, there are 38 properties under construction that will add approximately 14.7 million square feet of space to the market. This accounts for roughly 10.9% of the total inventory. Further, there are 11 proposed properties that will add approximately 5.2 million square feet of space to the market. This indicates a high degree of future development activity and is a clear demonstration of the market's robust growth prospects.

Industrial Market Summary and Conclusions

A summary of vacancy rates across various market segments analyzed is shown in the ensuing table:

Vacancy Rate Summary

Market Segment	Vacancy Rate
Norfolk Metro Area	4.3%
Bainbridge Submarket Area	1.4%

The Norfolk industrial market has experienced significant growth, with total leasing volume reaching approximately 3.2 million square feet in 2024, marking a 44% increase over the 2.2 million square feet leased in 2023. This leasing activity reflects strong demand for industrial spaces in the region. The Hampton Roads industrial market, encompassing Norfolk, continues to show positive trends, with low vacancy rates and consistent rent growth, underscoring the region’s appeal to industrial tenants and investors. These favorable market conditions positively impact the subject, enhancing its attractiveness to potential tenants and investors.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Surrounding Area Analysis

Chesapeake is an independent city in Virginia. Chesapeake is included in the Hampton Roads metropolitan area. Chesapeake is a diverse city in which a few urban areas are located; it also has many square miles of protected farmland, forests, and wetlands, including a substantial portion of the Great Dismal Swamp National Wildlife Refuge. Extending from the rural border with North Carolina to the harbor area of Hampton Roads adjacent to the cities of Norfolk, Portsmouth, Suffolk, and Virginia Beach, Chesapeake is located on the Atlantic Intracoastal Waterway.

Surrounding Demographics

A snapshot of the surrounding area demographics, including population, households, and income data, is displayed in the following table.

Surrounding Area Demographics

	1 mi. radius	3 mi. radius	5 mi. radius	Chesapeake City	Virginia Beach MSA	Virginia	United States
Population							
2010	12,473	75,313	229,622	222,184	1,693,860	8,001,040	308,745,538
2020	13,500	79,540	243,250	249,422	1,780,059	8,631,393	331,449,281
2024	13,822	81,840	247,764	257,529	1,804,873	8,823,498	338,440,954
2029	14,044	83,834	250,606	264,042	1,816,522	8,990,180	344,873,411
Compound Chg 2020 - 2024	0.59%	0.72%	0.46%	0.80%	0.35%	0.55%	0.52%
Compound Chg 2024 - 2029	0.32%	0.48%	0.23%	0.50%	0.13%	0.37%	0.38%
Density	4,403	2,895	3,155	761	564	224	96
Households							
2010	5,162	28,896	86,880	79,563	636,912	3,056,065	116,716,292
2020	5,521	31,597	96,935	91,162	694,739	3,321,218	126,817,580
2024	5,626	32,975	100,092	94,737	713,823	3,415,123	130,716,571
2029	5,739	34,195	103,098	98,059	731,442	3,511,747	134,930,577
Compound Chg 2020 - 2024	0.47%	1.07%	0.80%	0.97%	0.68%	0.70%	0.76%
Compound Chg 2024 - 2029	0.40%	0.73%	0.59%	0.69%	0.49%	0.56%	0.64%
Other Demographics							
Med. Household Income	$59,375	$60,261	$65,353	$91,393	$78,865	$89,834	$79,068
Avg. Household Size	2.5	2.5	2.4	2.7	2.5	2.5	2.5
College Graduate %	25.9%	26.5%	31.4%	37.8%	36.5%	43.0%	36.8%
Median Age	39	36	37	39	38	39	39
Owner Occupied %	58%	52%	54%	72%	63%	67%	64%
Renter Occupied %	42%	48%	46%	28%	37%	33%	36%
Med. Home Value	$285,817	$282,417	$335,788	$423,207	$369,743	$415,172	$355,577

Source: Esri 2025. Compiled by JLL Valuation & Advisory Services, LLC.

As illustrated above, the current population within a three-mile radius of the subject is 81,840, and the average household size is 2.5. Population in the area has risen since the 2020 census, and this trend is expected to continue in the ensuing five years. The pace of population growth within a three-mile radius is projected to exceed that of the Virginia Beach MSA overall.

Median household income is $60,261, which is considerably lower than the household income for the Virginia Beach MSA as a whole. The populace within a three-mile radius has a notably lower level of formal college education than residents in the Virginia Beach MSA, and median home values in the area are also substantially lower.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Demand Generators

Chesapeake, Virginia, serves as a strategic hub for various industries, supported by a diverse economic base and recent development initiatives. Major employers in the area include Dollar Tree, Chesapeake Public Schools, Amazon Fulfillment Services Inc., and Chesapeake Regional Healthcare, reflecting strengths in retail, education, logistics, and healthcare sectors.

In November 2022, the Chesapeake City Council rezoned 1,420 acres for the Coastal Virginia Commerce Park, an industrial park designed to attract manufacturing and distribution operations. The city allocated $14.3 million to the Chesapeake Economic Development Authority for a down payment on the property, with plans to acquire additional acreage to support future industrial growth.

Additionally, the city is updating its Comprehensive Plan to envision Chesapeake's development through 2045, focusing on opportunities for residents and businesses in the community.

Access and Linkages

The subject is well-situated within the Hampton Roads industrial market, benefiting from proximity to major transportation infrastructure. It is located approximately two miles from I-464, which provides direct access to I-64 and I-264, facilitating regional and interstate connectivity. The property is also approximately nine miles from the Port of Virginia, one of the largest and most efficient deep-water ports on the East Coast, supporting extensive maritime trade. Additionally, Norfolk International Airport, located about 13 miles north, offers domestic and limited international cargo handling capabilities. The site's rail access, served by Norfolk Southern, further enhances its logistical advantages, providing multimodal transportation options for industrial users. This connectivity to highways, rail, ports, and air transport infrastructure supports the property's suitability for distribution, warehousing, and logistics operations.

Safety and Support Services

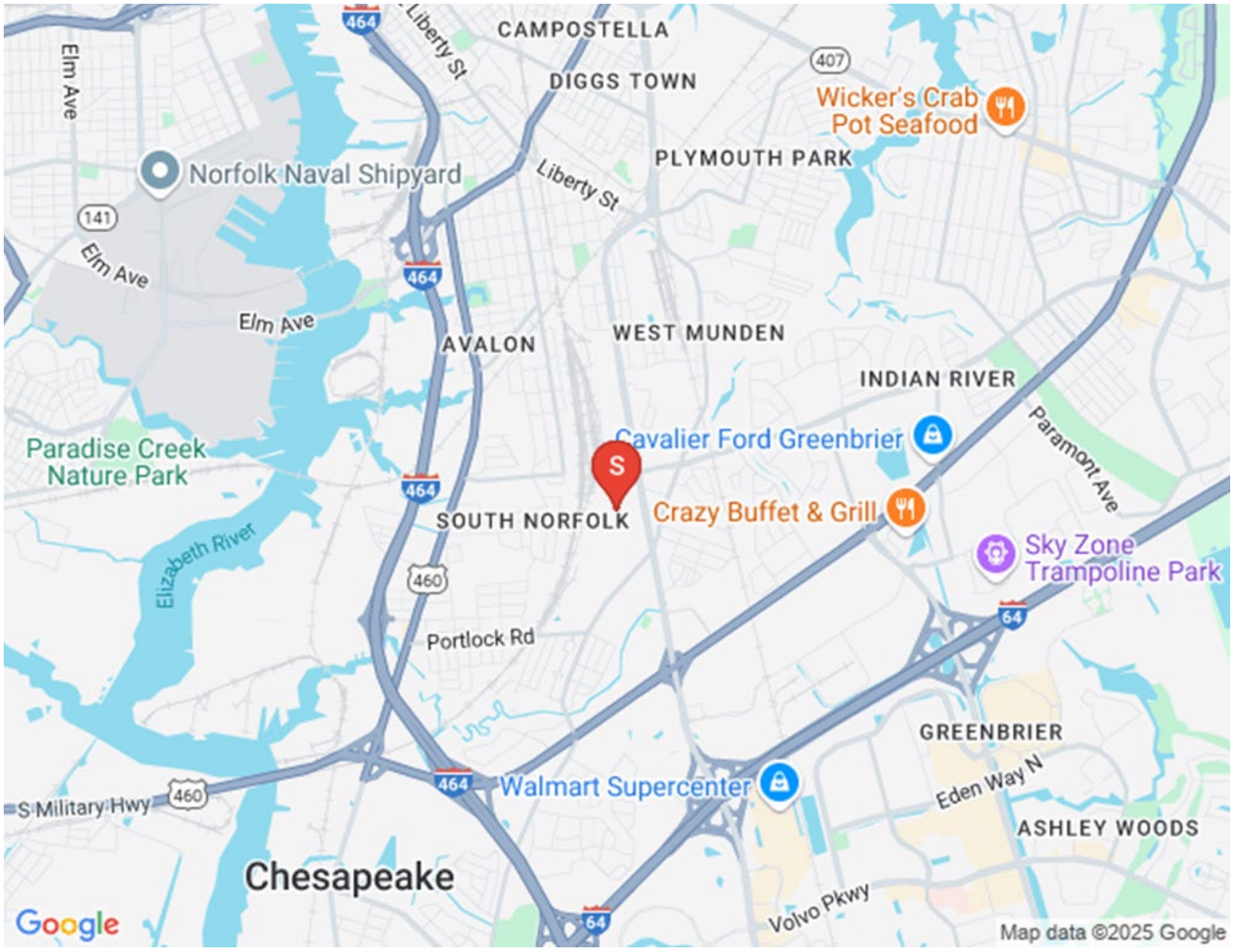
Chesapeake Police Department is responsible for maintaining law and order within the city. Chesapeake Fire Department is responsible for fire suppression, rescue operations, and other emergency services within the city.

Outlook and Conclusion

The subject's area has experienced recent employment growth and construction activity has been strong contributing to our conclusion that the subject's area is in the growth stage of its life cycle.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Surrounding Area Map



Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Property Description

Site Description

Aerial Map



Land Summary

Parcel ID	Gross Land Area (Acres)	Gross Land Area (Sq Ft)	Usable Land Area (Acres)	Usable Land Area (Sq Ft)	Topography	Shape
1470000001810	20.98	913,679	20.98	913,679	Level	Irregular
Totals	**20.98**	**913,679**	**20.98**	**913,679**		

Source: Survey

In addition to the three main structures, there is a small brick building and a one-story pump house that have not been included in the gross building area. The site also features extensive paved areas, including asphalt and concrete surfaces, concrete loading docks and ramps, and concrete steps and platforms. Other notable improvements include two water tanks, chain-link fencing around parts of the property, existing spur railroad tracks, and building signage.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Land Description

Corner Lot	Yes
Primary Street Frontage	Dexter Street
Average Depth (Feet)	1,421.89
Average Width (Feet)	417.98
Access Rating	Below average; the property has limited direct frontage on West Dexter Street and relies on a 60' non-exclusive road and utility easement over the adjacent property for additional access to Atlantic Avenue.
Visibility Rating	Average
Functional Utility	Yes
Landscaping	Typical landscaping
Topography	Level
Shape	Irregular
Soil Conditions	Adequate for development
Drainage	No drainage problems were observed or disclosed to us during our inspection. This appraisal assumes that surface water collection is adequate.
Flood Zone Designation	X
Flood Zone	The subject is outside the 500-year flood plain. The appraiser is not an expert in this matter and is reporting data from FEMA maps.
FEMA Map Number	5100340016D
FEMA Map Date	12/16/2014
Flood Insurance Required	No
Earthquake Zone	Zone 1
Wetlands/Watershed	No
Utilities	All public utilities are available to the site including public water and sewer, gas, electric, and telephone
Utilities Adequacy	Adequate
Rail Service	Service to building

Environmental Hazards

An environmental assessment was not provided for review. No environmental hazards were apparent from inspection, and it is assumed the subject is free and clear of any environmental hazards including, without limitation, hazardous waste, toxic substances and mold.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Zoning

Zoning District	M-1
Zoning Description	Light Industrial
Permitted Uses	Motor vehicle supplies and new parts; tires and tubes; furniture and home furnishings; lumber and other construction materials; professional and commercial equipment and supplies; metal service center and offices; electrical goods; hardware, plumbing, and heating equipment and supplies; machinery, plumbing, and heating equipment and supplies; sporting and recreational goods and supplies; toys and hobbies, goods and supplies; jewelry, watches, precious stones and precious metals; durable goods; paper and paper products; drugs, drug proprietaries and druggist sundries; apparels, piece goods and notions; groceries and related products; grain and field beans; farm-product raw materials, except horses, mules and poultry; plastic materials and basic forms; nonhazardous chemicals and allied products; petroleum and petroleum products wholesalers, except bulk stations and terminals; beer, wine and distilled alcoholic beverages; miscellaneous nondurable goods.
Conforming Status	Legally conforming
Category	**Municipal Requirement**
Setback Requirements	
Front Yard	25 feet
Back Yard	25 feet
Side Yard	10 feet
Minimum Lot Width	100 feet
Minimum Lot Frontage	80 feet
Building Height Limit	75 feet
Maximum Site Coverage	50%
Parking Requirement	1 space for every 200 Sq. Ft. of office space, customer service, or retail sales and 0.5 spaces for every 1,000 Sq. Ft. of remaining building area
Minimum Site Size (Sq. Ft.)	15,000
Source	City of Chesapeake

The M-1, light industrial district was established to provide areas for the location of light manufacturing, wholesaling and distribution operations which are free from noxious fumes, noise, odors, vibrations, etc., which are often found in heavy industrial areas.

According to the local planning department, there are no pending or prospective zoning changes. It appears that the current use of the site is a legally conforming use.

We are not experts in the interpretation of zoning ordinances. An appropriately qualified land use attorney should be engaged if a determination of compliance is required.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Encumbrance/Easements/Restrictions

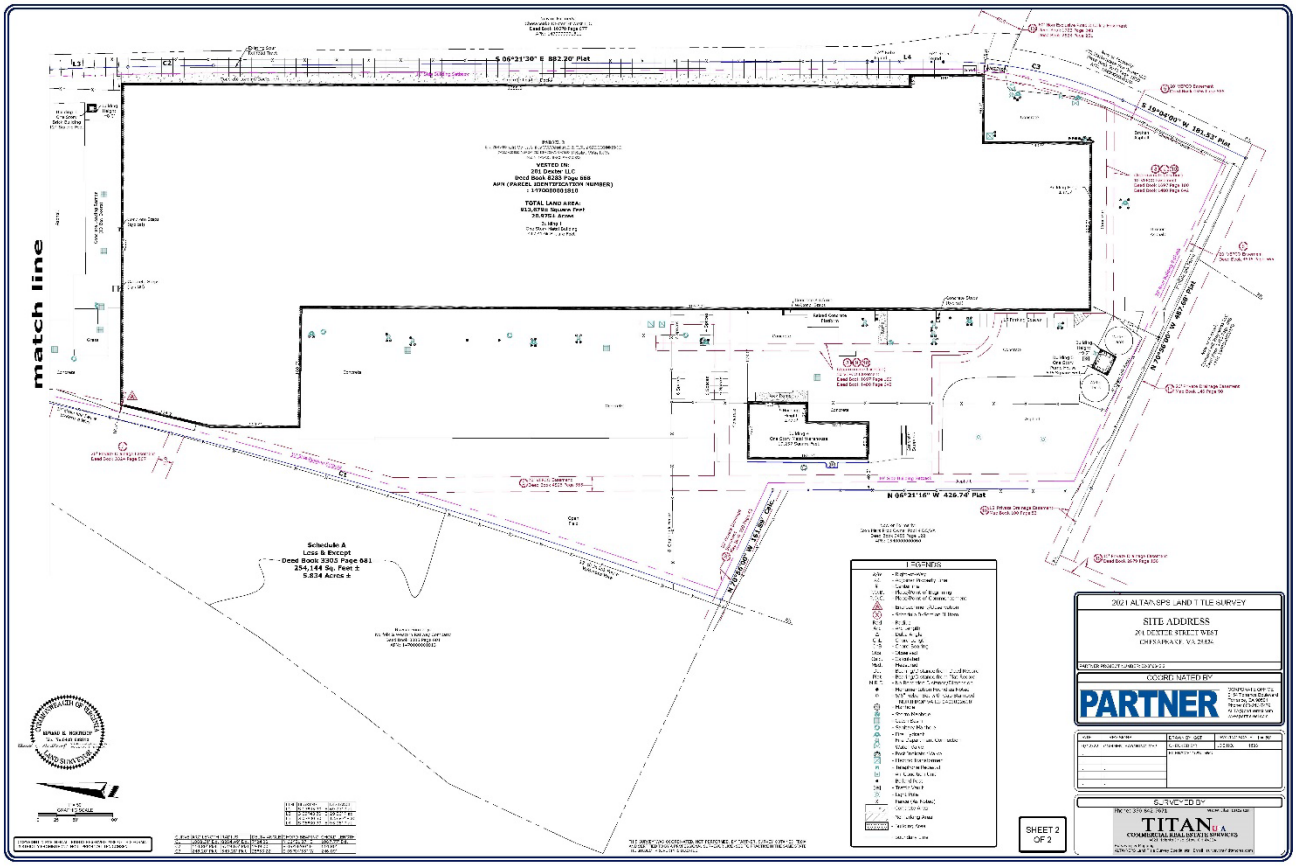
The ALTA/NSPS Land Title Survey provided by the client reveals several easements, encroachments, and restrictions on the subject. These include multiple VEPCO (Virginia Electric and Power Company) easements, private drainage easements, a non-exclusive road and utility easement, and building setbacks. Notably, there is an encroachment where the building crosses into the VEPCO Easement line by a maximum distance of 1.2 feet. The property is also subject to various recorded easements and rights-of-way as detailed in the survey notes. Exceptions to title of this type would not appear to adversely affect value. Our valuation assumes no adverse impacts from easements, encroachments, or restrictions, and further assumes that the subject has clear and marketable title.

Overall Site Utility

While the property's large size, access to municipal utilities, and industrial zoning provide potential for various uses, its irregular shape, access limitations, and the presence of railroad tracks along both the southern and western perimeters may present challenges for certain types of development.

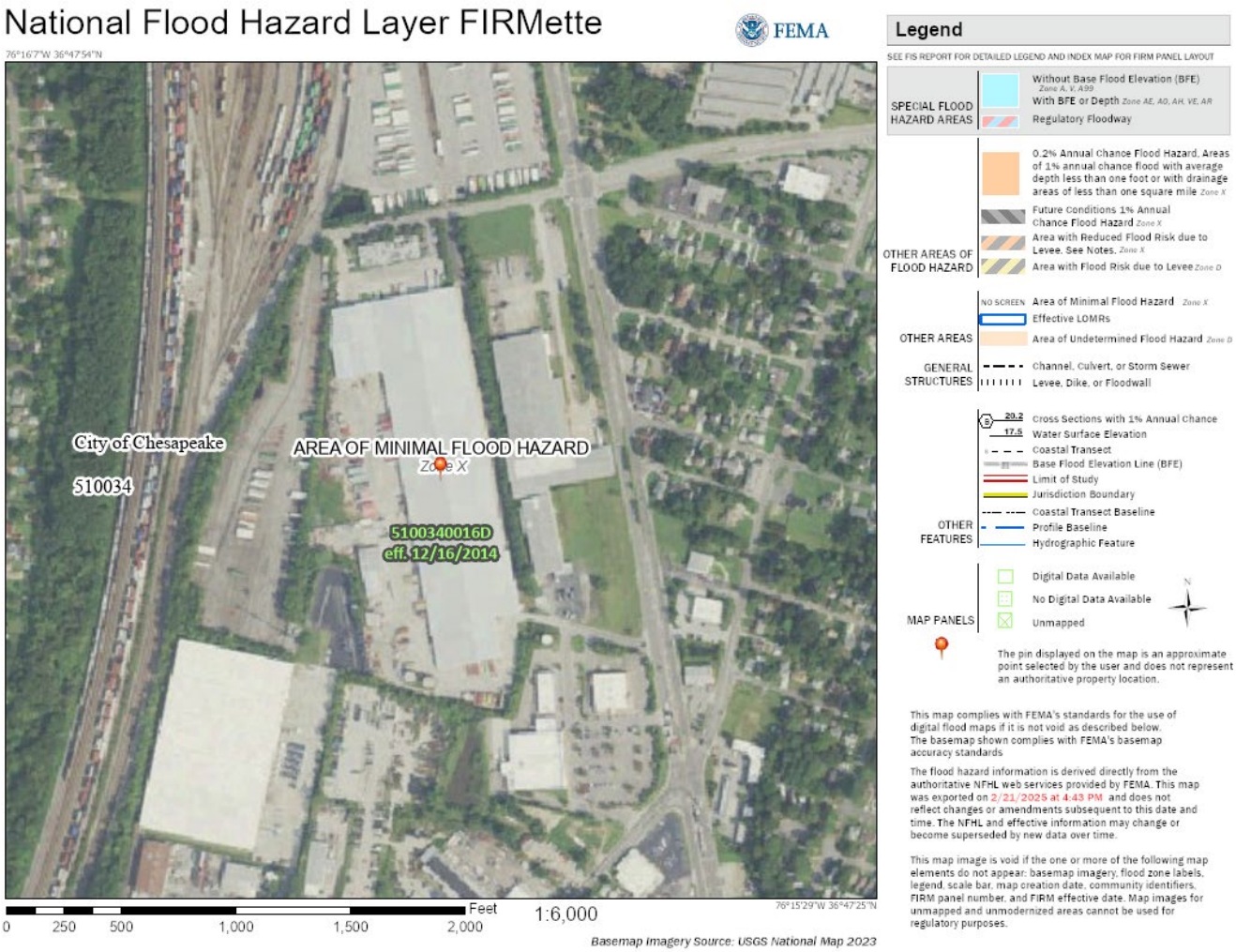
Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Survey



Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Flood Map



Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Improvements Description

The primary structure, Building 1, is a 417,417-square-foot food-grade industrial facility featuring approximately 1% office finish, 1% cooler space, 26’ to 30’ clear heights, 47 dock doors (including 10 rail doors), nine drive-in doors, and rail service provided by Norfolk Southern. This building is fully leased to Transnational Foods, Inc. and RPM Warehouse, LLC, both of which utilize the space for warehousing and distribution. Building 2, a 13,981-square-foot office building, and Building 3, a 10,237-square-foot industrial facility, are leased together by Lighthouse Business Services, Inc. The weighted average lease term remaining is 1.4 years.

Improvements Description

	Building 1	Building 2	Building 3	Overall Property
General Description				
Building Name / Type	Building 1	Building 2	Building 3	201 West Dexter Street
General Property Type	Industrial	Office	Industrial	Industrial
Property Type	Warehouse	Office	Warehouse	Industrial Complex
Competitive Property Class	B	B	B	B
Occupancy Type	Multi-Tenant	Single Tenant	Single Tenant	Multi-Tenant
Occupancy	100%	100%	100%	100%
Number of Buildings	1	1	1	3
Stories	1	1	1	1
Year Built	1967	1967	1967	1967
Construction Class	C	D	S	Multiple
Construction Type	Masonry	Wood Frame	Metal	Multiple
Construction Quality	Average	Average	Average	Average
Condition	Average	Average	Average	Average
Building Areas and Ratios				
Gross Building Area (SF)	417,417	13,981	10,237	441,635
Rentable Area (SF)	414,870	13,981	10,237	439,088
Building Efficiency Ratio	99%	100%	100%	99%
Percent Office Space	1%	100%	–	4%
Percent Cooler Space	1%	–	–	1%
Land Area (SF)				913,679
Floor Area Ratio (GBA/Land SF)				0.48
Land to Building Ratio (Land SF/GBA)				2.07
Building Area Source	Survey	Survey	Survey	Survey

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Construction Description

Building Name / Type	Subject
Foundation, Frame, and Exterior	
Foundation	Concrete slab-on-grade over spread footings for warehouse space; concrete slab on grade for office space
Structural Frame	Steel frame with metal deck and concrete for warehouse space; wooden frame for office space
Exterior	Concrete along lower portions and steel columns with corrugated metal panels along upper portions for warehouse space; vinyl siding for office space
Windows	Aluminum-framed storefront window system
Roof/Cover	Flat/low-slope type standing seam metal roof system over steelsupported metal deck for warehouse space; flat and encased in asphalt for office space
Building Features	
Clear Height (Feet)	26' - 30'
Rail Doors	10
Dock Doors	37
Drive-in Doors	9
Rail Service	Service to building
Craneways	No
Interior Features	
Floor Cover	Commercial grade carpet in office space; exposed concrete slab in warehouse space
Walls	Painted gypsum board walls in office space; unpainted perimeter wall panels with exterior wall insulation in warehouse space
Ceilings	Lay-in acoustical tile ceilings in office space; exposed metal deck in warehouse space
Lighting	Recessed fluorescent tube fixtures in office space; fluorescent tube fixtures in warehouse space
Mechanical Systems	
Heating	Central in office space; gas-fired ceiling mounted space heating in warehouse space
Cooling	Central in office space; temperature controlled in warehouse space
Electrical	Assumed adequate and up to code
Plumbing	Assumed adequate and up to code
Sprinklers	100% wet in office space; none in warehouse space
Security	Key access, video surveillance, and alarm

Parking

Building Name / Type	Building 1	Building 2	Building 3	201 West Dexter Street
Total Parking Spaces	44	16	16	76
Parking Type	Asphalt	Asphalt	Asphalt	Asphalt
Source of Parking Count	Survey	Aerial	Aeirial	Multiple
Parking Spaces/1,000 SF GBA	0.1	1.1	1.6	0.2
Parking Spaces/1,000 SF RA	0.1	1.1	1.6	0.2
Parking Condition	Average	Average	Average	Average
Parking Adequacy	Adequate	Adequate	Adequate	Adequate

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

We note that the parking spaces for Building 1 are based on the survey and the parking spaces for Buildings 2 and 3 are based on the aerial map.

Effective Age and Economic Life

Building Name / Type	Building 1	Building 2	Building 3	201 West Dexter Street
Year Built	1967	1967	1967	1967
Actual Age (Yrs.)	58	58	58	58
Estimated Effective Age (Yrs.)	30	30	30	30
Estimated Economic Life (Yrs.)	50	50	50	50
Remaining Economic Life (Yrs.)	20	20	20	20

Improvements Analysis

Design & Functional Utility	Typical for property age, class, and location
Appeal & Appearance	Consistent with competitive properties
Deferred Maintenance	We did not identify any major items of deferred maintenance during our inspection and ownership indicated there were none.
Capital Improvements	Based on discussions with ownership, there are no planned capital expenditures.
Personal Property	Our appraisal considers only the real property, personal property is not included.
Americans With Disabilities Act	Based on our inspection and information provided, we are not aware of any ADA issues. However, we are not experts in ADA matters, and further study by an appropriately qualified professional would be recommended to assess ADA compliance.
Hazardous Substances	An environmental assessment was not provided for review. We discovered no environmental hazards in our inspection and we assume the subject is free and clear of any environmental hazards including, without limitation, hazardous waste, toxic substances and mold.

Improvements Conclusion

On balance, the condition, quality, and functional utility of the improvements are typical for their age and location.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

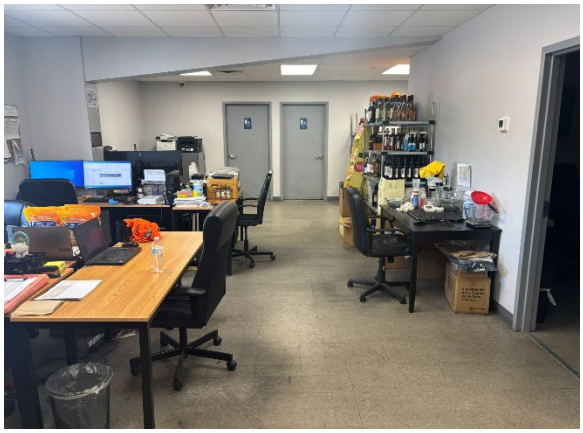
Subject Photographs



Building 1 Truck Court
(Photo Taken on February 24, 2025)



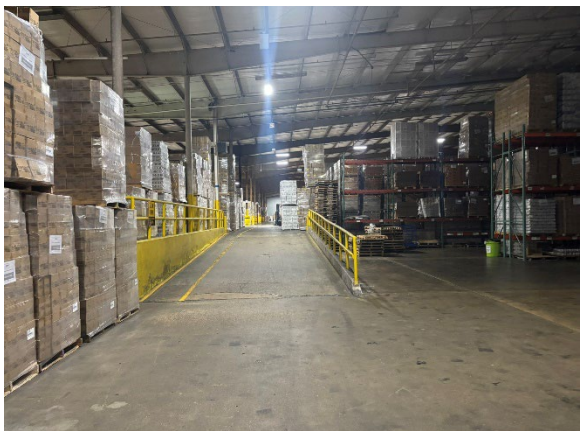
Building 1 Loading Doors
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Cooler Space
(Photo Taken on February 24, 2025)

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Building 1 Rail Service
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Rail Service
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Truck Court
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Loading Doors
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)

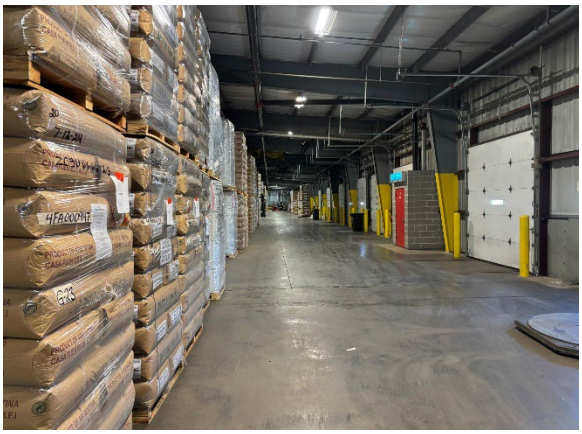


Building 1 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Building 1 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



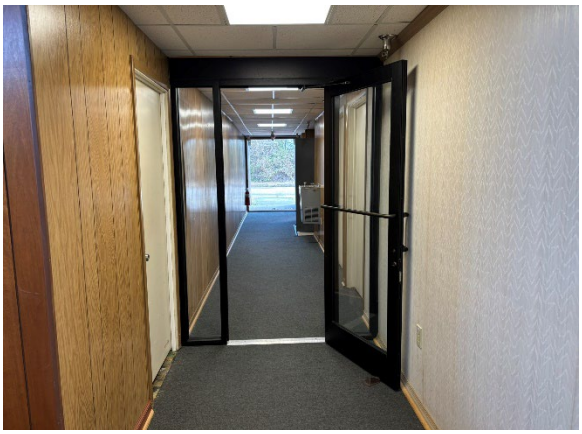
Building 1 Truck Entrance
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 1 Truck Court
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 2 Parking Lot
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 2 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Building 2 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



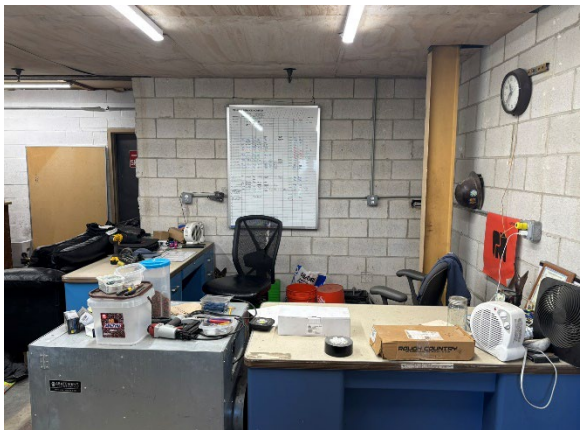
Building 2 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 3 Entrance
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 3 Truck Court
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 3 Office Space
(Photo Taken on February 24, 2025)



Building 3 Warehouse Space
(Photo Taken on February 24, 2025)

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Assessment and Taxes

Real estate assessments attempt to fairly distribute the necessary tax burden among all property owners based on the market value of their property. State statutes require all jurisdictions to assess real estate at market value and require jurisdictions with a population of over 30,000 to reassess at least every two years. City Code requires annual assessments.

Real Estate Taxes

Taxing Authority	City of Chesapeake
Assessment Year	2025

Real estate taxes and assessments for the current tax year are shown in the following table.

Real Estate Assessment and Taxes - 2025

			Assessed Value					Taxes and Assessments		
Tax ID	Land Size (SF)	Land Size (Acres)	Assessor's Market Value Land	Assessor's Market Value Improvements	Assessor's Market Value Total	Assessment Ratio	Assessed Value	Tax Rate	Ad Valorem Taxes	Total Taxes
1470000001810	913,679	20.98	$3,146,600	$25,355,800	$28,502,400	100%	$28,502,400	1.0100%	$287,874	$287,874
Totals	**913,679**	**20.98**	**$3,146,600**	**$25,355,800**	**$28,502,400**	**100%**	**$28,502,400**	**1.0100%**	**$287,874**	**$287,874**

Depicted in the ensuing table is the subject's tax history.

Tax History

Assessment Year	Total Assessment	Tax Rate	Ad Valorem Taxes	Total Taxes	Annual Change
2025	$28,502,400	1.010000%	$287,874	$287,874	9.8%
2024	$25,960,900	1.010000%	$262,205	$262,205	91.4%
2023	$13,567,200	1.010000%	$137,029	$137,029	5.4%
2022	$12,387,600	1.050000%	$130,070	$130,070	-1.1%
2021	$12,528,100	1.050000%	$131,545	$131,545	8.1%
2020	$11,592,400	1.050000%	$121,720	$121,720	3.3%
2019	$11,218,400	1.050000%	$117,793	$117,793	9.9%
2018	$10,204,700	1.050000%	$107,149	$107,149	6.7%
2017	$9,564,000	1.050000%	$100,422	$100,422	9.9%
2016	$8,703,100	1.050000%	$91,383	$91,383	N/A

Assessment Analysis

We have analyzed the assessment and corresponding taxation of competitive properties in the marketplace as a test of reasonableness compared to the subject's current assessment and taxation.

Tax Comparables

No.	Name	City	Rentable Area	Year Built	Total Assessment	Assessment/ Rentable Area	Taxes	Taxes/ Rentable Area
Subject	201 West Dexter Street	Chesapeake	439,088	1967	$28,502,400	$64.91	$287,874	$0.66
1	101 West Dexter Street	Chesapeake	122,189	1974	$8,542,700	$69.91	$86,281	$0.71
2	1960 Diamond Hill Road	Chesapeake	269,290	1974	$17,959,800	$66.69	$181,394	$0.67
3	1910 Campostella Road	Chesapeake	222,599	1997	$17,968,200	$80.72	$181,479	$0.82
4	1920 Campostella Road	Chesapeake	224,620	1980	$15,399,100	$68.56	$155,531	$0.69
						JLL Tax Projection:	**$287,874**	**$0.66**

Taxes for comparable properties range from $0.67 to $0.82 per square foot, as compared with the subject at $0.66 per square foot. On balance, the subject's taxes appear to be reasonable. We project year 1 taxes in our income capitalization approach at $287,874 or $0.66 per square foot.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Highest and Best Use

Highest and best use may be defined as the reasonably probable and legal use of vacant land or improved property, which is physically possible, appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value.

- **Legally Permissible**: What uses are permitted by zoning and other legal restrictions?
- **Physically Possible**: To what use is the site physically adaptable?
- **Financially Feasible**: Which possible and permissible use will produce any net return to the owner of the site?
- **Maximally Productive**: Among the feasible uses which use will produce the highest net return, (i.e., the highest present worth)?

Highest and Best Use of the Site

Legally Permissible

The site is zoned M-1, Light Industrial. To our knowledge, there are no legal restrictions such as easements or deed restrictions that would effectively limit the use of the property. Given prevailing land use patterns in the area, only industrial development is given further consideration in determining highest and best use of the site, as though vacant.

Physically Possible

The subject site comprises a 20.98-acre irregularly shaped parcel with 406 feet of frontage along Dexter Street West. While the site's physical characteristics present some challenges, they do not impose restrictions on development. The property's large size offers potential for various uses, but its irregular shape may require creative site planning. Access is constrained, with primary entry via Dexter Street West and secondary access dependent on a 60' non-exclusive road and utility easement to Atlantic Avenue. The presence of railroad tracks along the southern and western perimeters further restricts direct access from these directions. Despite these constraints, the site benefits from access to municipal utilities, enhancing its development potential. Overall, while the physical characteristics of the site present some challenges, they still allow for functional utility suitable for a variety of industrial or commercial uses, albeit with careful consideration of access and easement limitations.

Financially Feasible

The determination of financial feasibility is dependent primarily on the relationship of supply and demand for the legally permissible and physically possible land uses in relation to the cost to create these land uses. The financial feasibility of developing property in the Norfolk industrial market is supported by current market dynamics. As of Q4 2024, the Hampton Roads industrial market, which includes Norfolk, reported a vacancy rate of 4.3%, indicating a tight supply of industrial space. This low vacancy has contributed to positive net absorption of 253,000 square feet during the fourth quarter, reflecting strong demand. Additionally, average asking rents increased by 4% year-over-year, reaching $10.62 per square foot. Notably, from the beginning of 2020 through Q4 2024, the market experienced a substantial 24% increase in rents. These factors suggest that a newly developed industrial use on the site would likely achieve rental rates that justify development costs, making industrial development a financially feasible option in this market. Overall, it appears that a newly developed industrial use on the site would have a value commensurate with its cost. Therefore, industrial development is considered to be financially feasible.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Maximally Productive

The test of maximum productivity is to determine the actual use of the property that results in the highest land value and/or the highest return to the land. There does not appear to be any reasonably probable use of the site that would generate a higher residual land value than industrial development. Accordingly, it is our opinion that industrial use, developed to the normal market density level permitted by zoning, is the maximally productive use of the property.

Conclusion

Industrial development is the only use that meets the four tests of highest and best use. Therefore, it is concluded to be the highest and best use of the property as if vacant.

Highest and Best Use as Improved

The subject site is developed with an industrial use, which is consistent with the highest and best use of the site as if it were vacant. The existing improvements are fully leased, supporting their continued use. However, the two smaller buildings introduce a degree of functional obsolescence, as they do not align with the modern trend toward larger, high-clearance industrial buildings with maximized yard space. The office component is unlikely to lease independently, and its viability is primarily dependent on its integration with the adjacent industrial building. Additionally, the smaller structures may reduce site efficiency for trailer parking, truck circulation, or potential future expansion of Building 1.

From an income perspective, the existing contract rents are below market levels, with a weighted average remaining lease term of just 1.4 years. While this indicates a significant gap between in-place and market rents, it also presents an opportunity for future rent growth as leases roll over. The relatively short lease terms provide the flexibility to capture rental rate appreciation in the near term, which supports the financial viability of continued use.

Given these factors, the highest and best use as improved is continued industrial use in its current configuration. While redevelopment or reconfiguration may be explored in the future to optimize site efficiency, the existing improvements remain functional, income-generating, and market-supported in the near term.

Most Probable Buyer

The likely buyer is a private industrial investor or institutional real estate fund seeking a value-add opportunity, given the below-market rents and near-term lease expirations, which provide potential for rental growth and repositioning within the Norfolk industrial market.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Valuation Methodology

Three basic approaches may be applicable and utilized, then reconciled to arrive at an estimate of market value. An approach to value is included or eliminated based on its applicability to the property type being valued and the information available. The reliability of each approach depends on the availability and comparability of market data as well as the motivation and thinking of purchasers. Applicable approaches and whether or not they were utilized are summarized below:

Cost Approach

The Cost Approach is based on the proposition that an informed purchaser would pay no more for the subject than the cost to produce a substitute property with equivalent utility. In the Cost Approach, the appraiser forms an opinion of the cost of all improvements, depreciation from physical, functional and external causes. The land value, entrepreneurial profit and depreciated improvement costs are then added, resulting in indication of value.

Sales Comparison Approach

The Sales Comparison Approach compares sales of similar properties with the subject. Each comparable sale is adjusted for its inferior or superior characteristics. The values derived from the adjusted comparable sales form a range of value for the subject. A gross income multiplier and / or effective gross income multiplier may also be analyzed. By process of correlation and analysis, a final indicated value is derived.

Income Approach

In the Income Capitalization Approach the income-producing capacity of a property is estimated by using contract rents on existing leases and by estimating market rent from rental activity at competing properties for the vacant space. Deductions are then made for vacancy and collection loss and operating expenses. The resulting net operating income is divided by an overall capitalization rate to derive an opinion of value for the subject. The capitalization rate represents the relationship between net operating income and value. This method is referred to as Direct Capitalization.

Related to the Direct Capitalization Method is the Yield Capitalization Method. In this method periodic cash flows (which consist of net operating income less capital costs) and a reversionary value are developed and discounted to a present value using a discount rate or an internal rate of return.

The Income Approach converts the anticipated flow of future benefits (income) to a present value estimate through a capitalization and or a discounting process.

Final Reconciliation

The appraisal process concludes with the Final Reconciliation of the values derived from the approaches applied for a single estimate of market value. Different properties require different means of analysis and lend themselves to one approach over the others.

Analyses Applied

Applicability and utilization of the approaches in this assignment is described as follows.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Approach	Description	Applicability	Utilization
Cost	A cost approach is most applicable in valuing new or proposed construction when the improvements represent the highest and best use of the land and the land value, cost new and depreciation are well supported.	Not Applicable	Not Utilized
Sales Comparison	A sales approach is most applicable when sufficient data on recent market transactions is available and there is an active market for the property type.	Applicable	Utilized
Income	An income approach is most applicable when the subject is an income producing property or has the ability to generate income in the future as an investment.	Applicable	Utilized

The cost approach is not applicable due to the age and condition of the improvements and noting the difficulty in estimating the physical depreciation. Further, market participants do not rely on this approach for properties like the subject. The omission of this approach does not impact the credibility of the results of this analysis.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Sales Comparison Approach

The Sales Comparison Approach is based on the premise that a buyer would pay no more for a specific property than the cost of obtaining a property with the same quality, utility, and perceived benefits of ownership. It is based on the principles of supply and demand, balance, substitution and externalities. The following steps describe the applied process of the Sales Comparison Approach.

1. The market in which the subject competes is investigated; comparable sales, contracts for sale and current offerings are reviewed.
2. The most pertinent data is further analyzed, and the quality of the transaction is determined.
3. The most meaningful unit of value for the subject is determined.
4. Each comparable sale is analyzed and where appropriate, adjusted to equate with the subject.
5. The value indication of each comparable sale is analyzed, and the data reconciled for a final indication of value via the Sales Comparison Approach.

We have researched comparables for this analysis, which are documented on the following pages, followed by a location map and analysis grid. All sales have been researched through numerous sources and, when possible, verified by a party to the transaction.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Improved Sales Summary - Industrial

No.	Name; Address	Sale Date; Status; Prop. Rights	Year Blt.; Yr. Renov.	Percent Office; Clear Height; Truck Doors	Property Type; Investment Class	Rentable Area; GBA	Sale Price; Effective Price	$/RA; $/GBA	Occ. %	Cap Rate; EGIM
1	Virginia Port Logistics Park 1401 Enterprise Drive Suffolk, VA 23434	12/20/2024 Closed Sale Leased Fee	2022	 32' 47	Industrial & Logistics A	348,500 348,500	$42,500,000	$121.95 $121.95	100%	4.93%
	Sale Comments: This is the sale of a 348,500-square foot distribution center at 1401 Enterprise Drive in Suffolk, Virginia. The seller was a joint venture between AIG and Equus Capital Partners and the buyer was Heitman. The building was constructed in 2022 and features 32' clear heights, 46 dock doors, and one drive in door. The property was fully occupied by GXO Logistics through November 2026 and sold at a 4.93% capitalization rate based on the in place NOI.									
2	401 Woodlake Drive 401 Woodlake Drive Chesapeake, VA 23320	8/22/2024 Closed Sale Leased Fee	1982	9.02% 24' 17	Industrial & Logistics B	142,684 142,684	$14,500,000	$101.62 $101.62	100%	5.54%
	Sale Comments: This is the sale of a 142,684-square foot industrial building at 401 Woodlake Drive in Chesapeake, Virginia. Range Commercial Partners, Inc. represented the seller in the sale to B&D Holdings. The building was constructed in 1982 and features approximately 8% office finish, 24' clear heights, 12 dock doors, and five drive in doors. The property was fully occupied by three tenants and sold at a 5.54% capitalization rate based on the in place NOI.									
3	1337-1345 Taylor Farm Road 1337-1345 Taylor Farm Road Virginia Beach, VA 23453	7/22/2024 Closed Sale Leased Fee	2005 2008	4.53% 22' - 25' 24	Industrial & Logistics B	185,550 185,550	$22,000,000	$118.57 $118.57	86%	6.90%
	Sale Comments: This is the sale of two industrial buildings totaling 185,550 square feet at 1337-1345 Taylor Farm Road in Virginia Beach, Virginia. The seller was Red Tail Acquisitions and the buyer was Schenley Investments, LLC. The buildings were constructed between 2005 and 2008 and feature approximately 5% office finish, 22' to 25' clear heights, 12 dock doors, and 12 drive in doors. The property was 86% occupied by four tenants and sold at a 6.90% capitalization rate based on the in place NOI.									
4	3321 East Princess Anne Road 3321 East Princess Anne Road Norfolk, VA 23502	7/1/2024 Closed Sale Leased Fee	1959 2022	 21' - 36' 36	Industrial & Logistics B	298,126 298,126	$34,897,500	$117.06 $117.06	35%	
	Sale Comments: This is the sale of a 298,126-square foot industrial building at 3321 East Princess Anne Road in Norfolk, Virginia. S.L. Nusbaum Realty Co. represented the seller in the sale to Industrial Realty Group, LLC. The building was constructed in 1959, renovated in 2022, and features approximately 21' to 36' clear heights, 31 dock doors, and five drive in doors. The property was 35% occupied by two tenants at the time of sale.									
5	Diamond Hill Distribution Center 1910-1920 Campostella Road Chesapeake, VA 23324	2/21/2024 Closed Sale Leased Fee	1974 1997	3.03% 27' - 29' 96	Industrial & Logistics B	719,930 719,930	$73,500,000	$102.09 $102.09	100%	
	Sale Comments: This is the sale of four industrial buildings totaling 719,930 square feet at 1910-1920 Campostella Road in Chesapeake, Virginia. Cushman & Wakefield represented the seller, Link Logistics Real Estate, in the sale to a joint venture between Heitman and Lovett Industrial. The buildings were constructed between 1974 and 1997 and feature approximately 3% office finish, 27' to 29' clear heights, 80 dock doors, and 16 drive in doors. The property was fully occupied by four tenants at the time of sale.									
S	**201 West Dexter Street Chesapeake, VA 23324**			**3.65% 26' - 30' 56**	**Industrial Complex**	**439,088 441,635**			**100%**	

*If applicable, prices per SF/unit and capitalization rates and/or income multipliers based on effective sale price.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Improved Sale Comparable Photographs



Improved Sale #1
Virginia Port Logistics Park



Improved Sale #2
401 Woodlake Drive



Improved Sale #3
1337-1345 Taylor Farm Road



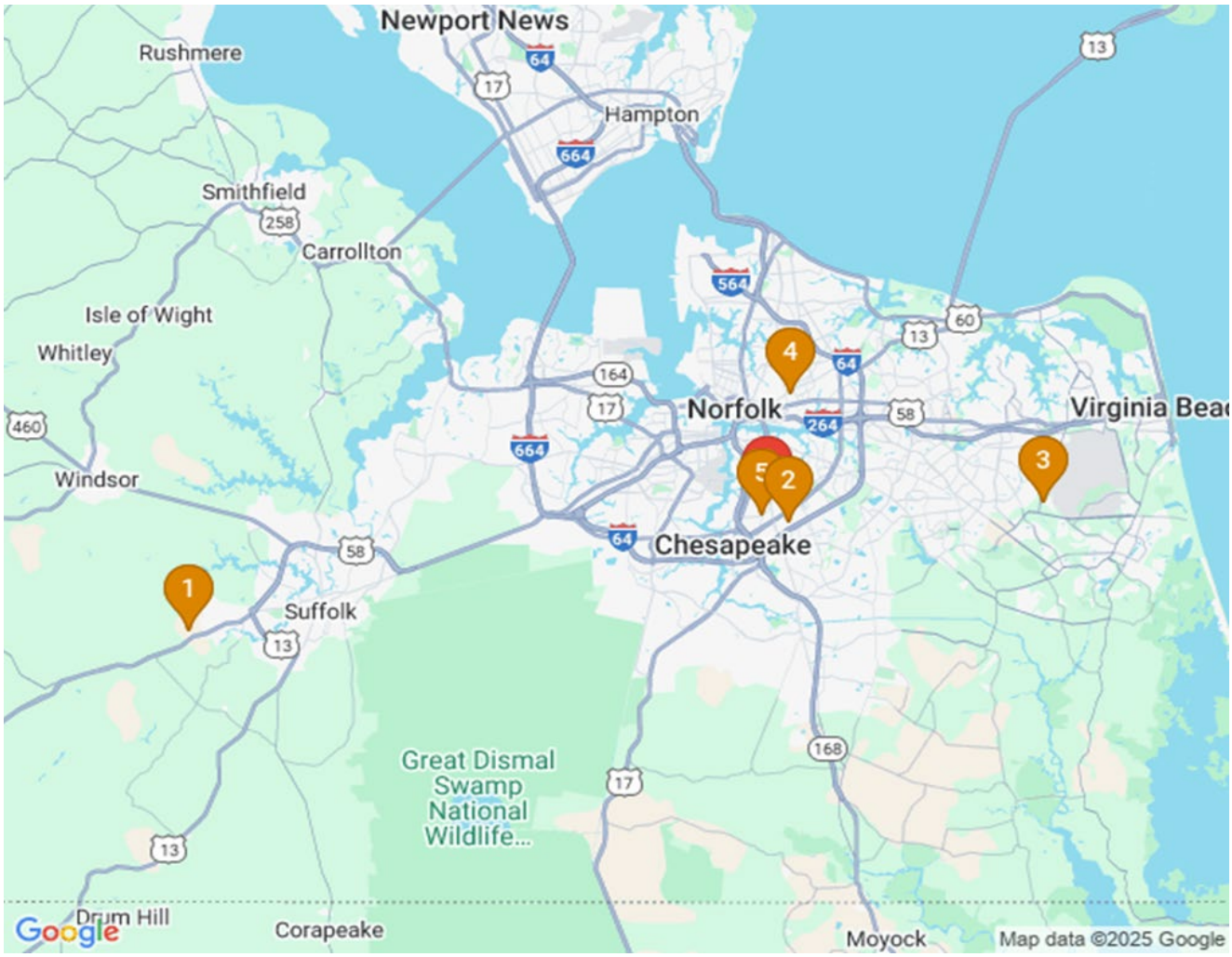
Improved Sale #4
3321 East Princess Anne Road



Improved Sale #5
Diamond Hill Distribution Center

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Improved Sales Map



No.	Name	Location	Miles From Subject	Rentable Area	Price/Rentable Area
1	Virginia Port Logistics Park	Suffolk, VA	23.6	348,500	$121.95
2	401 Woodlake Drive	Chesapeake, VA	1.2	142,684	$101.62
3	1337-1345 Taylor Farm Road	Virginia Beach, VA	11.0	185,550	$118.57
4	3321 East Princess Anne Road	Norfolk, VA	4.7	298,126	$117.06
5	Diamond Hill Distribution Center	Chesapeake, VA	0.5	719,930	$102.09
S	201 West Dexter Street	Chesapeake, VA		439,088	

Analysis and Adjustment of Sales

On the following page is a sales comparison grid displaying the subject, the comparables and the adjustments applied.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Sales Grid

	Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Name	201 West Dexter Street	Virginia Port Logistics Park	401 Woodlake Drive	1337-1345 Taylor Farm Road	3321 East Princess Anne Road	Diamond Hill Distribution Center
Address	201 West Dexter Street	1401 Enterprise Drive	401 Woodlake Drive	1337-1345 Taylor Farm Road	3321 East Princess Anne Road	1910-1920 Campostella Road
City	Chesapeake	Suffolk	Chesapeake	Virginia Beach	Norfolk	Chesapeake
State	VA	VA	VA	VA	VA	VA
Date	Feb-2025	Dec-2024	Aug-2024	Jul-2024	Jul-2024	Feb-2024
Price		$42,500,000	$14,500,000	$22,000,000	$34,897,500	$73,500,000
Price Adjustment		$0	$0	$0	$0	$0
Adjusted Price		$42,500,000	$14,500,000	$22,000,000	$34,897,500	$73,500,000
Rentable Area	439,088	348,500	142,684	185,550	298,126	719,930
Rentable Area Unit Price		$121.95	$101.62	$118.57	$117.06	$102.09
Year Built	1967	2022	1982	2005	1959	1974
Renovations		–	–	2008	2022	1997
TOS Occupancy Rate	100.00%	100.00%	100.00%	86.05%	35.00%	100.00%
Percent Office	3.65%	–	9.02%	4.53%	–	3.03%
Clear Height	26' - 30'	32'	24'	22' - 25'	21' - 36'	27' - 29'
Land to Building Ratio	2.07	2.46	2.53	2.51	1.79	2.32
Total Loading Doors	56	47	17	24	36	96
Loading Doors per 10,000 SF	1.28	1.35	1.19	1.29	1.21	1.33
Rail Service	Service to building	None	None	None	None	None
Transaction Adjustments						
Property Rights		Leased Fee	Leased Fee	Leased Fee	Leased Fee	Leased Fee
% Adjustment		–	–	–	–	–
Financing		Cash to Seller	Cash to Seller	Cash to Seller	Cash to Seller	Cash to Seller
% Adjustment		–	–	–	–	–
Conditions of Sale		Arm's Length	Arm's Length	Arm's Length	Arm's Length	Arm's Length
% Adjustment		–	–	–	–	–
Market Trends Through Feb-25	–	–	–	–	–	–
Adjusted Rentable Area Unit Price		$121.95	$101.62	$118.57	$117.06	$102.09
Location		10%	5%	5%	5%	5%
Size		–	-5%	-5%	–	5%
Age/Condition		-5%	5%	-5%	-5%	5%
Percent Office		–	–	–	–	–
Clear Height		-5%	5%	5%	–	–
Land to Building Ratio		–	–	–	–	–
Economic Characteristics		5%	5%	10%	10%	5%
Adjusted Rentable Area Unit Price		$128.05	$116.87	$130.42	$128.76	$122.51
Net Adjustments		5%	15%	10%	10%	20%
Gross Adjustments		25%	25%	30%	20%	20%

Summary Indicators	Range	Average	Median
Comparables - Unadjusted	$101.62 - $121.95	$112.26	$117.06
Comparables - Adjusted	$116.87 - $130.42	$125.32	$128.05
Reconciled Unit Value		**$130.00**	

Comparable Sale Adjustments

Property Rights

This adjustment accounts for differing property rights such as fee simple, leased fee, leasehold, partial interest, etc. No adjustments for real property rights were required.

Financing

This adjustment accounts for seller financing, or assumption of existing financing, at non-market terms. No adjustments for financing terms were required.

Conditions of Sale

This adjustment accounts for extraordinary motivation of buyer or seller, assemblage, or forced sale. No adjustments for conditions of sale were required.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Expenditures After Sale

This adjustment accounts for atypical economics of a transaction, such as demolition cost, impact fees, remediation, or other expenditures by buyer at time of purchase. No adjustments for expenditures after sale were required.

Economic Trends

This adjustment accounts for changes in the economic environment over time that affect the appreciation and depreciation of real estate. A review of market conditions, including leasing trends, investor sentiment, and financing availability, indicates that property values have remained largely consistent throughout the year. While fluctuations in interest rates and economic uncertainty have influenced overall transaction volume, pricing for stabilized industrial assets has not exhibited a discernible upward or downward trend that would necessitate an economic adjustment. As a result, no economic trends adjustment is applied to the improved sales.

Location

This adjustment accounts for market or submarket area influences on sale price or rental rate and/or surrounding land use influences. While all five comparables have been adjusted upward due to their lack of rail services when compared to the subject, Comparable 1 has been further adjusted upward due to its secondary locale.

Size

This adjustment accounts for the inverse relationship that often exists between size and unit value. Comparables 2 and 3 have been adjusted downward due to their smaller size when compared to the subject. Comparable 5 has been adjusted upward due to its larger size when compared to the subject. Comparables 1 and 4 have not been adjusted.

Age/Condition

This adjustment accounts for effective age and/or physical condition. Comparables 1 and 4 have been adjusted downward due to their superior age/condition when compared to the subject. The remaining four comparables have not been adjusted.

Percent Office

This adjustment accounts for office space as a percentage of total building area. No adjustments for percent office were required.

Clear Height

This adjustment accounts for average clear height. Comparable 1 has been adjusted downward due to its higher clear height when compared to the subject. Comparables 2 and 3 have been adjusted upward due to their lower clear height when compared to the subject. Comparables 4 and 5 have not been adjusted.

Land to Building Ratio

This adjustment accounts for ratio of land area to building area. No adjustments for land to building ratio were required.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Economic Characteristics

This adjustment accounts for non-stabilized occupancy, above/below market rents, and other economic factors but excludes differences in rent levels that are already considered in previous adjustments, such as for location or quality. Comparables 3 and 4 have been adjusted upward due to their non-stabilized occupancy. Comparables 1, 2, and 5 have been adjusted upward due to their below market rents.

Sales Comparison Approach Conclusion

All of the value indications have been considered, and in the final analysis, Comparables 2, 3, 4, and 5 have been given most weight in arriving at our final reconciled value, as depicted below, as they are most similar in location and physical characteristics to the subject.

Sales Approach Valuation

Premise	Value
Fair Value	February 28, 2025
Indicated Value per Rentable Area	$130
Subject Rentable Area	439,088
Indicated Stabilized Value	$57,081,440
Adjustments	
Lease-Up Costs	-$1,152,250
Below Market Rent	-$4,610,460
Total Adjustments	-$5,762,710
Indicated Fair Value	$51,318,730
Rounded Fair Value	**$51,300,000**

Adjustments to Value

The stabilized value must be adjusted to account for the costs associated with near-term lease rollover, including potential downtime, tenant improvement allowances, and leasing commissions, as well as the impact of below-market rents, which will require time to reset to market levels based on the remaining lease terms. The following table shows the difference between the contract rent and the market rent. The difference is discounted back at a discount rate of 8.25% in line with the general assumptions of our discounted cash flow analysis.

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 1

			Year 1	Year 2	Year 3
Tenant Name:	RPM Warehouse, LLC	**Contract Rent**			
MLA:	Warehouse	Base Rent per SF	$2.12	$2.17	$1.46
Square Feet:	245,445	Reimbursements per SF	$1.73	$1.78	$1.23
Expiration Date:	10/31/2027	Total Gross Rent per SF	$3.86	$3.95	$2.69
Months Remaining:	32				
Year 1 Market Rent/SF:	$9.50	**Market Rent**			
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$9.50	$9.79	$6.72
Remaining Contract Rent:	$1,411,761	Reimbursements per SF	$1.73	$1.78	$1.23
		Total Gross Rent per SF	$11.23	$11.57	$7.94
		Variance			
		Base Rent per SF	-$7.38	-$7.62	-$5.26
		Reimbursements per SF	$0.00	$0.00	$0.00
		Total Gross Rent per SF	-$7.38	-$7.62	-$5.26
PV of Above/Below Rent:	**-$4,285,565**	**Total Gross Rent**	**-$1,810,592**	**-$1,870,121**	**-$1,290,087**

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 2

			Year 1
Tenant Name:	Transnational Foods, Inc.	**Contract Rent**	
MLA:	Warehouse	Base Rent per SF	$5.35
Square Feet:	169,425	Reimbursements per SF	$1.15
Expiration Date:	10/31/2025	Total Gross Rent per SF	$6.50
Months Remaining:	8		
Year 1 Market Rent/SF:	$9.50	**Market Rent**	
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$6.33
Remaining Contract Rent:	$905,773	Reimbursements per SF	$1.15
		Total Gross Rent per SF	$7.49
		Variance	
		Base Rent per SF	-$0.99
		Reimbursements per SF	$0.00
		Total Gross Rent per SF	-$0.99
PV of Above/Below Rent:	**-$154,506**	**Total Gross Rent**	**-$167,252**

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 3

			Year 1	Year 2
Tenant Name:	Lighthouse Business Services, Inc.	**Contract Rent**		
MLA:	Flex	Base Rent per SF	$6.46	$4.95
Square Feet:	24,218	Reimbursements per SF	$1.35	$1.04
Expiration Date:	11/30/2026	Total Gross Rent per SF	$7.81	$6.00
Months Remaining:	21			
Year 1 Market Rent/SF:	$10.50	**Market Rent**		
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$10.50	$8.11
Remaining Contract Rent:	$276,390	Reimbursements per SF	$1.73	$1.34
		Total Gross Rent per SF	$12.23	$9.45
		Variance		
		Base Rent per SF	-$4.04	-$3.16
		Reimbursements per SF	-$0.38	-$0.30
		Total Gross Rent per SF	-$4.43	-$3.45
PV of Above/Below Rent:	**-$170,389**	**Total Gross Rent**	**-$107,193**	**-$83,626**

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Income Capitalization Approach

The Income Approach to value is based on the present worth of the future rights to income. This type of analysis considers the property from an investor's point of view, the basic premise being that the amount and quality of the income stream are the basis for value of the property. The market in which the subject competes is investigated; comparable sales, contracts for sale and current offerings are reviewed.

In this analysis, we use direct capitalization analysis and discounted cash flow analysis because investors in this property type typically rely on these methods.

Direct Capitalization Analysis

The steps involved in capitalizing the subject's net operating income are as follows:

1. Develop the subject's Potential Gross Income (PGI) through analysis of the subject's actual historic income and an analysis of competitive current market income rates.
2. Estimate and deduct vacancy and collection losses to develop the Effective Gross Income (EGI).
3. Develop and subtract operating expenses to derive the Net Operating Income (NOI).
4. Develop the appropriate capitalization rate (R_o).
5. Divide the net operating income by the capitalization rate for an estimate of value through the income approach.

Occupancy and Potential Gross Income

The following rent roll details the current occupancy and rent status.

Rent Roll

Tenant/Lessee	Suite	Space Type	No. of Units	Square Feet	% of Leased Total	Lease Date Start	Lease Date End	Lease Term (Months)	Lease Type	Contract Rent*	Contr. Rent SF or Unit	Mkt. Rent SF or Unit	Blnd. Rent SF or Unit	Projection Basis	Projected Rent	Contract % of Market
RPM Warehouse, LLC	201	Warehouse	1	245,445	55.9%	10/1/2020	10/31/2027	85	Triple Net	$521,136	$2.12	$9.50	$2.12	Market	$2,331,728	22%
Transnational Foods, Inc.	*103*	*Warehouse*	*1*	*169,425*	*38.6%*	*11/1/2020*	*10/31/2025*	*60*	*Triple Net*	*$905,773*	*$5.35*	*$9.50*	*$6.73*	*Market*	*$1,609,538*	*56%*
Lighthouse Business Services, Inc.	101	Flex	1	24,218	5.5%	12/1/2020	11/30/2026	72	Modified Gross	$156,395	$6.46	$10.50	$6.46	Market	$254,289	62%
		Totals	**3**	**439,088**	**100.0%**				**Total Contract Rent**	**$1,583,303**	**$3.61**	**$/SF/Year**		**Total Projected Rent**	**$4,195,554**	**38%**
		Leased	**3**	**439,088**	**100.0%**											
		Vacant	**0**	**0**	**0.0%**											

We note that the suite for Lighthouse Business Services is comprised of two buildings. However, as the two buildings function as one economic unit, they are considered to be one suite. In addition, given the 57% office finish, they are considered to be flex space for the purpose of analysis.

As will be more fully demonstrated in our market rent analysis, the in-place leases with RPM Warehouse, LLC; Transnational Foods, Inc.; and Lighthouse Business Services, Inc. are considered to be below market. Therefore, we have imputed market rent for these spaces in our direct capitalization analysis and deducted the present value of the deficit to arrive at a fair value for the subject.

We note that the suite for Transnational Foods, Inc. is being marketed for leased. Based on discussions with this tenant, twice the current space is needed for inventory. Further, the tenant is planning to vacate if a larger space is available. Therefore, a 50% renewal probability has been applied to this tenant.

Space Types & Occupancy

The following table details the subject's unit mix and occupancy.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Occupancy

Space Type	Units/ Tenants	SF Total	% of Total	SF Leased	SF Vacant	% Vacant	Units Leased	Units Vacant	% Units Vacant
Warehouse	2	414,870	94.5%	414,870	0	0.0%	2	0	0.0%
Flex	1	24,218	5.5%	24,218	0	0.0%	1	0	0.0%
Totals	**3**	**439,088**	**100.0%**	**439,088**	**0**	**0.0%**	**3**	**0**	**0.0%**

Major Tenants

Major tenants are detailed below.

Major Tenants

Tenant	Space Type	Lease End Date(s)*	Total SF	% of NRA	Avg Contract Rent/SF**
RPM Warehouse, LLC	Warehouse	10/31/2027	245,445	55.9%	$2.12
Transnational Foods, Inc.	Warehouse	10/31/2025	169,425	38.6%	$5.35

*If multiple leases, earliest lease end date to latest listed. **Avg Contract Rent = Annualized rent as of appraisal date, weighted avg if multiple leases

Lease Expiration Schedule

The lease expiration schedule provides insight to vacancy exposure and lease-up expenses.

Lease Expirations

Year Ending	SF Expiring*	% of Total	Cumulative	% of Total
2/28/2026	169,425	39%	169,425	39%
2/28/2027	24,218	6%	193,643	44%
2/28/2028	245,445	56%	439,088	100%
2/28/2029	0	0%	439,088	100%
2/28/2030	0	0%	439,088	100%
2/28/2031	0	0%	439,088	100%
2/28/2032	0	0%	439,088	100%
2/28/2033	0	0%	439,088	100%
2/28/2034	0	0%	439,088	100%
2/28/2035	0	0%	439,088	100%

Tenant Rollover Schedule

The following chart details the subject rollover on a tenant-by-tenant basis. This chart does not include tenant renewals or option terms.

Tenant Rollover

Suite	Tenant	Lease End	WALT (Years)	SF	Year 1 Feb-26	Year 2 Feb-27	Year 3 Feb-28	Year 4 Feb-29	Year 5 Feb-30	Year 6 Feb-31	Year 7 Feb-32	Year 8 Feb-33	Year 9 Feb-34	Year 10 Feb-35	Total
103	Transnational Foods, Inc.	Oct-25	0.7	169,425	169,425										169,425
101	Lighthouse Business Services, Inc.	Nov-26	1.8	24,218		24,218									24,218
201	RPM Warehouse, LLC	Oct-27	2.7	245,445			245,445								245,445
Total Leasable Square Feet			**1.4 yrs**	**439,088**											
Leased SF / SF Expiring				**439,088**	**169,425**	**24,218**	**245,445**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**439,088**
Occupancy % / % GLA Expiring				**100.0%**	**38.6%**	**5.5%**	**55.9%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	**0.0%**	
Cumulative Expiration					**169,425**	**193,643**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	**439,088**	
Cumulative Percent					**38.6%**	**44.1%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	**100.0%**	

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Leased Status Conclusion

The subject is currently leased to three quality tenants, who have demonstrated strong operational history and consistent rent payment performance. However, we note that 39% of the existing tenant base expires within the next 12 months. This near-term lease expiration introduces leasing risk, compounded by potential downtime, tenant improvement costs, and leasing commissions associated with securing a new tenant. As a result, the short-term lease expiration is viewed as a factor increasing overall investment risk. However, with significantly below-market rents in place, there is an opportunity for future rental income growth upon lease expiration or renegotiation. This below-market position presents a manageable risk, given the strength of the tenants, but it also highlights potential upside should market rents continue to rise. Additionally, this rent disparity may attract investor interest by providing value-add potential, though it may also require strategic timing to align with market conditions and tenant retention considerations.

Market Rent - Warehouse Leasing

To estimate market rent for the larger warehouse spaces, we analyze comparable rentals most relevant to the subject in terms of location, building class, size, and transaction date. Comparable rentals considered most relevant are summarized in the following table.

Lease Comparables Summary - Warehouse

No.	Name; Address	Year Built; Total RA; Parking Ratio	Percent Office; Clear Height; Truck Doors	Tenant; Lease Start; Leased SF	Escalations; T.I./SF; Free Rent	Rent/SF; Lease Type; Term (Mos.)
1	2555 Ellsmere Avenue 2555 Ellsmere Avenue Norfolk, VA 23513	1985 205,784	11.02% 34' 33	Federal Express Corporation 02/01/2025 103,388	3.50% annually None Reported None Reported	$9.00 Triple Net 48
2	1000 Lucas Way 1000 Lucas Way Hampton, VA 23666	1992 119,499 5.00/1,000 SF	21.67% 20' - 24' 4	Measurement Specialties 08/01/2024 120,000	2.75% annually None Reported None Reported	$8.30 Triple Net 36
3	301 West Park Lane 301 West Park Lane Hampton, VA 23666	2007 178,481 1.27/1,000 SF	16.77% 25' - 28' 67	Newport News Shipbuilding, Inc. 04/01/2024 162,118	3.50% annually None Reported 1	$9.95 Triple Net 85
4	Coastal Logistics Center 150 Judkins Court Suffolk, VA 23434	2023 814,105 0.40/1,000 SF	 36' 86	ESKA Graphics 06/01/2024 204,000	3.50% annually $5.00 3	$8.50 Triple Net 123
5	Indian River Distribution Center 2601 Indian River Road Chesapeake, VA 23325	2006 231,852 0.41/1,000 SF	 28' 44	Communications Test Design, Inc. 11/01/2023 115,926	3.50% annually None Reported None Reported	$9.50 Triple Net 60
S	**201 West Dexter Street Chesapeake, VA 23324**	**1967 207,435 0.17/1,000 SF**	**3.65% 26' - 30' 56**			

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Comparable Photographs



Lease #1
2555 Ellsmere Avenue



Lease #2
1000 Lucas Way



Lease #3
301 West Park Lane



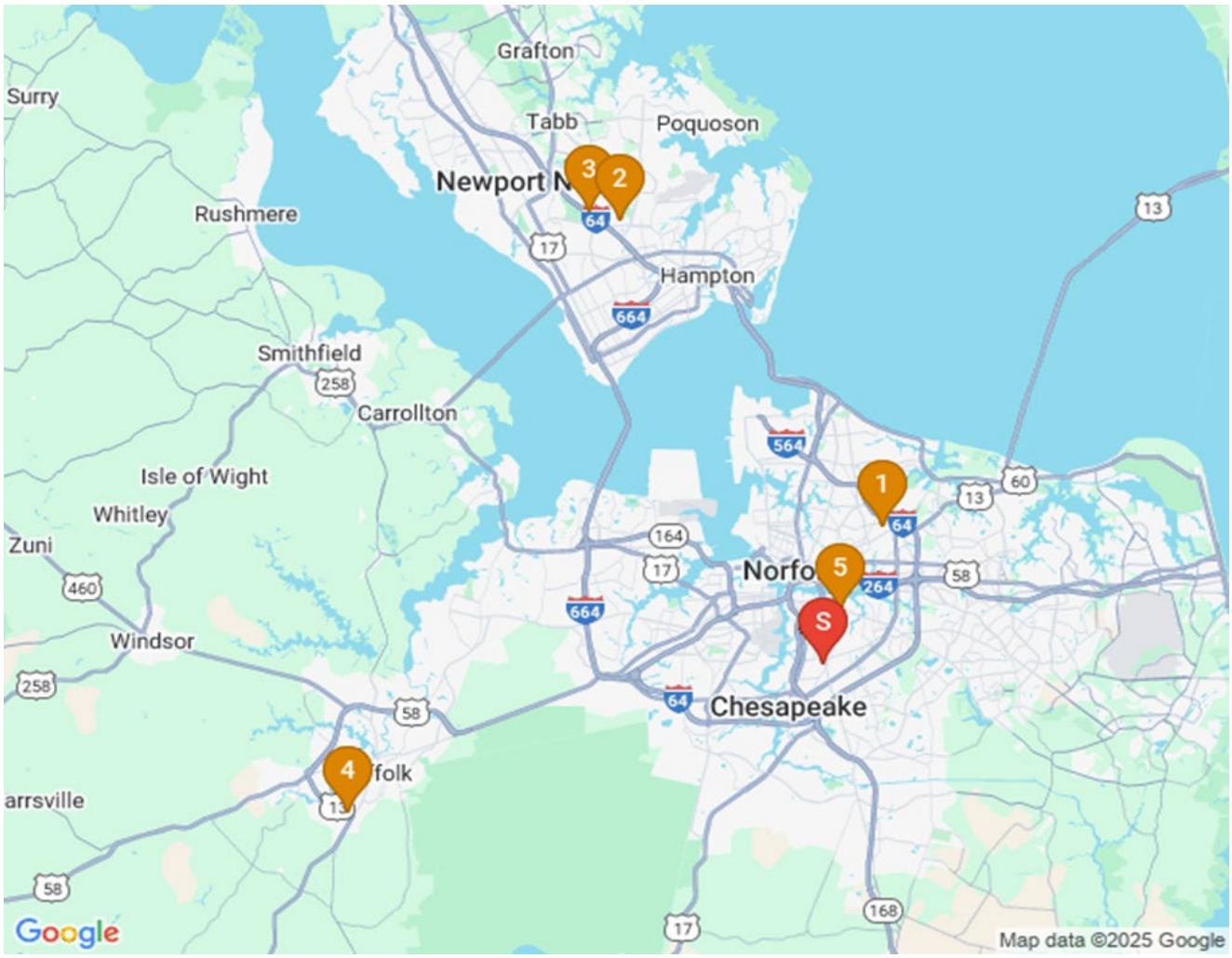
Lease #4
Coastal Logistics Center



Lease #5
Indian River Distribution Center

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Comparables Map



No.	Name	Location	Miles From Subject	Suite Size	Base Rent/SF
1	2555 Ellsmere Avenue	Norfolk, VA	6.3	103,388	$9.00
2	1000 Lucas Way	Hampton, VA	20.2	120,000	$8.30
3	301 West Park Lane	Hampton, VA	21.1	162,118	$9.95
4	Coastal Logistics Center	Suffolk, VA	19.8	204,000	$8.50
5	Indian River Distribution Center	Chesapeake, VA	2.4	115,926	$9.50
S	201 West Dexter Street	Chesapeake, VA		207,435	

Analysis and Adjustment of Comparable Rentals

On the following page is a lease comparison grid displaying the subject, the comparables and the adjustments applied.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Analysis Grid - Warehouse

Warehouse	Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Comp 5
Name	201 West Dexter Street	2555 Ellsmere Avenue	1000 Lucas Way	301 West Park Lane	Coastal Logistics Center	Indian River Distribution Center
Address	201 West Dexter Street	2555 Ellsmere Avenue	1000 Lucas Way	301 West Park Lane	150 Judkins Court	2601 Indian River Road
City	Chesapeake	Norfolk	Hampton	Hampton	Suffolk	Chesapeake
State	VA	VA	VA	VA	VA	VA
Date	Feb-2025	Dec-2024	Jun-2024	Apr-2024	Oct-2023	Jul-2023
Lease Type		Triple Net	Triple Net	Triple Net	Triple Net	Triple Net
Term		48	36	85	123	60
Year Built	1967	1985	1992	2007	2023	2006
Year Renovated		–	–	–	–	–
Suite Size	207,435	103,388	120,000	162,118	204,000	115,926
Tenant		Federal Express Corporation	Measurement Specialties	Newport News Shipbuilding, Inc.	ESKA Graphics	Communications Test Design, Inc.
Percent Office	3.65%	11.02%	21.67%	16.77%	–	–
Clear Height	26' - 30'	34'	20' - 24'	25' - 28'	36'	28'
Land to Building Ratio	2.07	2.06	8.38	2.92	3.81	2.47
Total Loading Doors	56	33	4	67	86	44
Loading Doors per 10,000 SF	1.28	1.60	0.33	3.75	1.06	1.90
Rail Service	Service to building	None	None	None	None	Service to building
Base Rent/SF		$9.00	$8.30	$9.95	$8.50	$9.50
Transaction Adjustments						
Expense Structure		Triple Net	Triple Net	Triple Net	Triple Net	Triple Net
$ Adjustment		–	–	–	–	–
Conditions of Lease		Normal	Normal	Normal	Normal	Normal
% Adjustment		–	–	–	5%	–
Market Conditions	Feb-25	Dec-24	Jun-24	Apr-24	Oct-23	Jul-23
Market Trends/Year	3.0%	1%	2%	3%	4%	5%
Adjusted Rent		$9.07	$8.48	$10.22	$9.31	$9.97
Location		5%	5%	5%	10%	–
Size		-5%	-5%	-5%	–	-5%
Age/Condition		5%	5%	-5%	-5%	-5%
Economic Characteristics		–	–	–	–	–
Percent Office		–	–	–	–	–
Clear Height		-5%	5%	–	-5%	–
Land to Building Ratio		–	-5%	–	–	–
Adjusted Rent		$9.07	$8.91	$9.71	$9.31	$8.97
Net Adjustments		1%	7%	-2%	9%	-6%
Gross Adjustments		21%	28%	18%	31%	15%

Summary Indicators	Range	Average	Median
Comparables - Unadjusted	$8.30 - $9.95	$9.05	$9.00
Comparables - Adjusted	$8.91 - $9.71	$9.19	$9.07
Concluded Market Rent	**$9.50 /SF**		

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

An upward adjustment of 3.0% per annum is first applied to all the comparable rents for the generally strong rent growth and market fundamentals witnessed across the regional distribution sector of the industrial market. And while good rental growth is still apparent, we note that our estimate of appreciation has been somewhat moderated from the recent growth rates for the asset type due to the current effects of recent deliveries of new industrial properties. Adjustments have been applied to account for market or submarket area influences. Further adjustments are applied to account for differences in physical characteristics when compared to the subject. Once adjusted, the range is narrowed, from $8.91 to $9.71 per square foot, triple net.

Market Rent - Flex Leasing

To estimate market rent for the two smaller buildings, we again analyze comparable rentals most relevant to the subject in terms of location, building class, size, and transaction date. Comparable rentals considered most relevant are summarized in the following table.

Lease Comparables Summary - Flex

No.	Name; Address	Year Built; Total RA; Parking Ratio	Percent Office; Clear Height; Truck Doors	Tenant; Lease Start; Leased SF	Escalations; T.I./SF; Free Rent	Rent/SF; Lease Type; Term (Mos.)
1	5803 Curlew Drive 5803 Curlew Drive Norfolk, VA 23502	1956 37,128 1.08/SF	26.93% 28' 3	Continental Tide Defense Systems Inc. 08/01/2023 37,128	3.00% annually None Reported 3	$10.00 Triple Net 104
2	1408 Stephanie Way 1408 Stephanie Way Chesapeake, VA 23320	1998 52,056 3.73/SF	37.64% 26' 9	Leidos 01/01/2023 53,541	3.00% annually $4.50 5	$10.65 Triple Net 84
3	Oceana East 2680 Production Road Virginia Beach, VA 23454	1999 14,000 1.57/SF	29.96% 16' 6	Roto-Rooter 10/01/2022 14,000	3.00% annually None Reported 3	$11.75 Triple Net 63
S	**201 West Dexter Street Chesapeake, VA 23324**	**1967 24,218 1.32/SF**	**3.65% 26' 56**			

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Comparable Photographs



Lease #1
5803 Curlew Drive



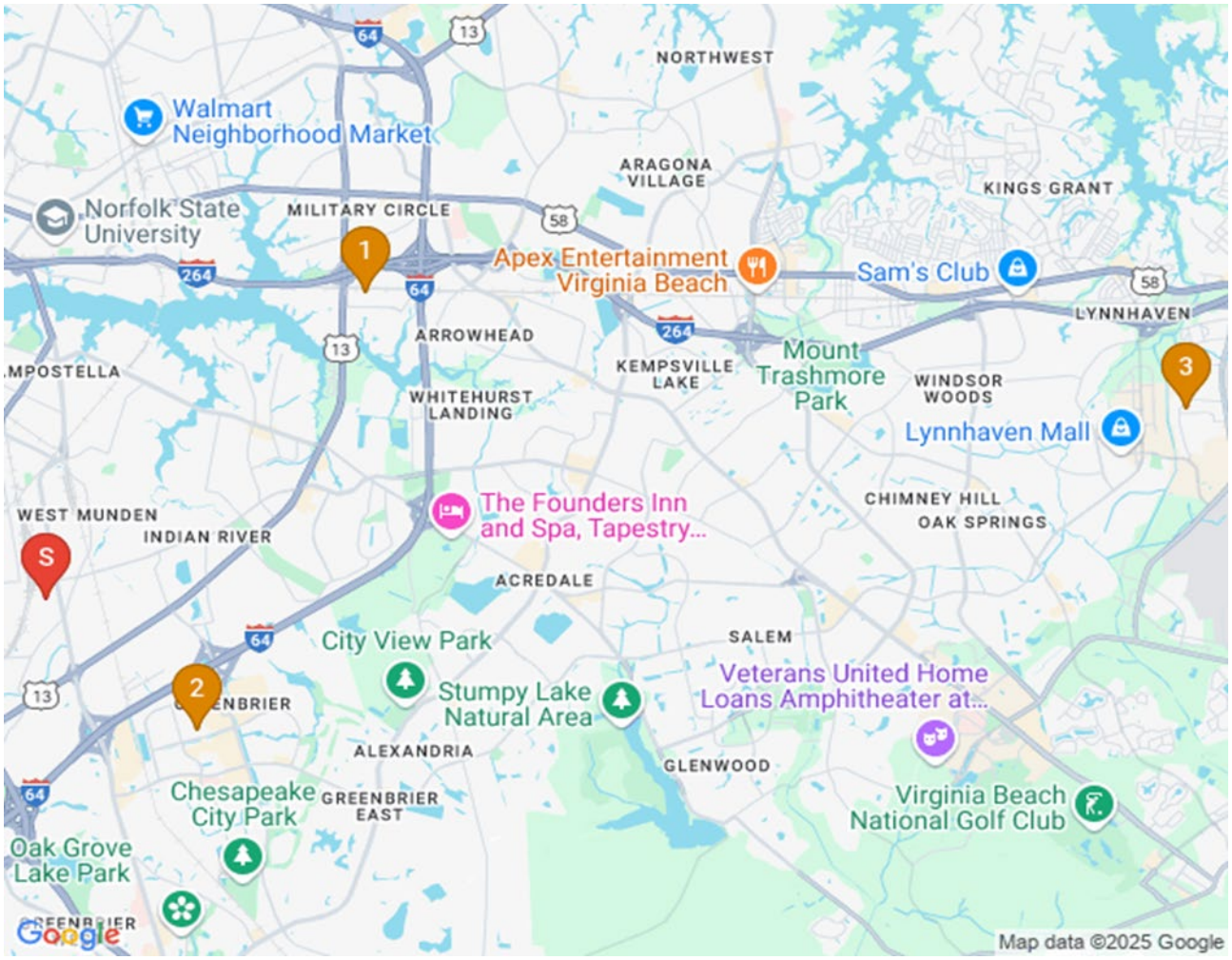
Lease #2
1408 Stephanie Way



Lease #3
Oceana East

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Comparables Map



No.	Name	Location	Miles From Subject	Suite Size	Base Rent/SF
1	5803 Curlew Drive	Norfolk, VA	4.5	37,128	$10.00
2	1408 Stephanie Way	Chesapeake, VA	2.0	53,541	$10.65
3	Oceana East	Virginia Beach, VA	11.5	14,000	$11.75
S	201 West Dexter Street	Chesapeake, VA		24,218	

Analysis and Adjustment of Comparable Rentals

On the following page is a lease comparison grid displaying the subject, the comparables and the adjustments applied.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Analysis Grid - Flex

Flex	Subject	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Name	201 West Dexter Street	5803 Curlew Drive	1408 Stephanie Way	Oceana East
Address	201 West Dexter Street	5803 Curlew Drive	1408 Stephanie Way	2680 Production Road
City	Chesapeake	Norfolk	Chesapeake	Virginia Beach
State	VA	VA	VA	VA
Date	Feb-2025	Aug-2023	Dec-2022	Oct-2022
Lease Type		Triple Net	Triple Net	Triple Net
Term		104	84	63
Year Built	1967	1956	1998	1999
Suite Size	24,218	37,128	53,541	14,000
Tenant		Continental Tide Defense Systems Inc.	Leidos	Roto-Rooter
Percent Office	56.52%	26.93%	37.64%	29.96%
Clear Height	26'	28'	26'	16'
Land to Building Ratio	2.07	1.69	3.35	5.82
Total Loading Doors	56	3	9	6
Loading Doors per 10,000 SF	1.28	0.81	1.73	4.29
Base Rent/SF		$10.00	$10.65	$11.75
Transaction Adjustments				
Expense Structure		Triple Net	Triple Net	Triple Net
$ Adjustment		–	–	–
Conditions of Lease		Normal	Normal	Normal
% Adjustment		–	–	–
Market Conditions	Feb-25	Aug-23	Dec-22	Oct-22
Market Trends/Year	3.0%	5%	7%	7%
Adjusted Rent		$10.48	$11.36	$12.60
Location		–	–	–
Size		–	5%	-5%
Functional Utility		-5%	-5%	-5%
Age/Condition		5%	-5%	-5%
Economic Characteristics		–	–	–
Percent Office		–	–	–
Clear Height		–	–	5%
Land to Building Ratio		–	–	-5%
Adjusted Rent		$10.48	$10.79	$10.71
Net Adjustments		5%	1%	-9%
Gross Adjustments		15%	23%	34%

Summary Indicators	Range	Average	Median
Comparables - Unadjusted	$10.00 - $11.75	$10.80	$10.65
Comparables - Adjusted	$10.48 - $10.79	$10.66	$10.71
Concluded Market Rent	**$10.50 /SF**		

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

As with the industrial lease analysis, an upward adjustment of 3.0% per annum is first applied to all the comparable rents for the generally strong rent growth and market fundamentals. Adjustments have been applied to account for market or submarket area influences. Further adjustments are applied to account for differences in physical characteristics when compared to the subject. Once adjusted, the range is narrowed, from $11.53 to $11.97 per square foot, triple net.

Market Rent Survey

We note that the suite for Transnational Foods, Inc. is being marketed for leased. Based on discussions with the subject's leasing broker from JLL Markets Advisory, the asking rent for Transnational Foods, Inc. is $10.22 per square foot, triple net, and the asking rent for this suite in the market is $10.71 per square foot, triple net.

Market Rent Conclusions

Our concluded market leasing assumptions for each space type are shown in the following table.

Concluded Market Leasing Assumptions

Space Type	SF	Market Rent	Measure	Rent Escalations	Lease Type	Lease Term (Mos.)	Free Rent (Mos.)	TI/SF New	TI/SF Renew	Renewal Probability	LC New	LC Renewal	Months Downtime
Warehouse	414,870	$9.50	$/SF/Year	3.00% Per Year	Triple Net	63	2/1	$3.00	$1.00	70%	6.00%	3.00%	9
Flex	24,218	$10.50	$/SF/Year	3.00% Per Year	Triple Net	63	2/1	$5.00	$1.00	70%	6.00%	3.00%	9

Market rent is now projected at $9.50 per square foot, triple net, for the subject's industrial space and $10.50 per square foot, triple net, for the subject's flex space. Further, and following current area leasing practices, five-year terms plus three months of free rent are now assumed with 3.00% annual escalations noted. At this rental rate, new second-generation spaces can command tenant improvement packages of approximately $3.00 per square foot for the subject's industrial space and $5.00 per square foot for the subject's flex space; a $1.00 per square foot tenant improvement allowance is assumed for renewals. Leasing commissions in the area are typically paid on a percentage basis. Based on our conversations with local market participants, we have utilized leasing commissions of 6.00% for new tenants and 3.00% for renewal tenants.

Potential Gross Income

As demonstrated, the in-place rents are considered to be below market parameters. Therefore, we assign the concluded market rents to the subject's building areas and deduct the present value of the rent differential over the remainder of the lease terms for each tenant. Figures presented below reflect the 12-month period following the effective date of the appraisal.

Potential Gross Income - Occupied Space

Occupied Space	SF	Units	Projected Rent	Projected $ Rent/SF	Market Rent	Market Rent/SF	Market V. Proj. Rent
Warehouse	414,870	2	$3,941,265	$9.50	$3,941,265	$9.50	0.0%
Flex	24,218	1	$254,289	$10.50	$254,289	$10.50	0.0%
Occupied Space Totals	**439,088**	**3**	**$4,195,554**	**$9.56**	**$4,195,554**	**$9.56**	**0.0%**

Expense Recoveries

In accord with current market preferences, additional income is assumed from the tenant obligations to reimburse the owner for pass-through of nearly all operating expenses, exclusive of general and administrative charges. The expense recovery utilized in this analysis has been manually calculated based on our expense projections. As with the potential gross rent, all reimbursements are projected from the first stabilized year of the cash flow and reflect the 12-month period following the effective date of the appraisal.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Vacancy and Collection Loss

As discussed in the Market Analysis, the current market vacancy rate is 4.3% and the current submarket vacancy rate is 1.4%. Based on a review of market conditions and the subject's operating history, we have projected vacancy at 4.0% and collection loss at 1.0% with lag vacancy of 4.0% at reversion in the discounted cash flow analysis. This attests to the overall investor expectations for multi-tenant properties.

Effective Gross Income

The following table details the subject's history of effective gross income, along with our projections.

Effective Gross Income

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1
Total	$2,301,414	$2,153,004	$4,774,391
$/SF	$5.24	$4.90	$10.87

Our effective gross income forecast for the 12 months following the effective date of this appraisal is $4,774,391, or $10.87 per square foot. This is 107.5% greater than the most recent full year of reported EGI. Our forecast is notably higher than the subject's recent history due to the below market rents.

Expenses

To develop projections of stabilized operating expenses, we analyze the subject's expenses and comparable data. The following table summarizes our analysis. As appropriate, the owner's operating expenses are reclassified into standard categories and exclude items that do not reflect normal operating expenses for this type of property.

Expense Comparables

	Subject				Comp 1	Comp 2	Comp 3	Comp 4	Ranges			
	State				MD	PA	MD	MA				
	Date				9/30/2024	3/31/2024	12/31/2023	12/31/2023				
	Rentable Area				251,541	168,000	423,565	345,455				
	Vacancy	Actual	Budget	JLL	0%	0%	0%	0%				
	EGI	2024	2025	Projection 1	$3,064,213	$2,045,322	$3,925,742	$3,204,580	Low	Avg.	Med.	High
Tax Expense	$/SF	$0.74	$0.71	$0.66	$1.05	$0.91	$0.83	$1.58	$0.83	$1.09	$0.98	$1.58
Insurance	$/SF	$0.17	$0.17	$0.20	$0.13	$0.23	$0.10	$0.10	$0.10	$0.14	$0.12	$0.23
Total Utilities	$/SF	$0.13	$0.13	$0.20	$0.28	$0.06	$0.19	$0.08	$0.06	$0.15	$0.14	$0.28
Repairs and Maintenance	$/SF	$0.07	$0.06	$0.40	$0.71	$0.15	$0.40	$0.45	$0.15	$0.43	$0.43	$0.71
Management	% EGI	4.0%	3.7%	4.0%	2.9%	5.1%	2.7%	3.0%	2.7%	3.4%	3.0%	5.1%
General and Administrative	$/SF	$0.08	$0.05	$0.05	$0.02	$0.06	$0.05	$0.03	$0.02	$0.04	$0.04	$0.06
Total Expenses	**$/SF**	**$1.41**	**$1.30**	**$1.94**	**$2.55**	**$2.03**	**$1.82**	**$2.52**	**$1.82**	**$2.23**	**$2.27**	**$2.55**
Total Expenses	**% EGI**	**26.9%**	**26.6%**	**17.8%**	**21.0%**	**16.7%**	**19.7%**	**27.2%**	**16.7%**	**21.1%**	**20.3%**	**27.2%**

The following table details the subject's current expenses and recent history.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

History and Projections

Income	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1
Base Rent	$1,544,101	$1,580,803	$4,195,554
Expense Reimbursements	$757,313	$572,201	$830,120
Eff./Potential Gross Income(1)	**$2,301,414**	**$2,153,004**	**$5,025,674**
Vacancy & Collection Loss	–	–	($251,284)
Effective Gross Income	**$2,301,414**	**$2,153,004**	**$4,774,391**
Expenses			
Tax Expense	$325,580	$311,482	$287,874
Insurance	$76,068	$75,570	$87,818
Total Utilities	$57,207	$57,461	$87,818
Repairs and Maintenance	$32,641	$25,068	$175,635
Management	$91,811	$79,040	$190,976
General and Administrative	$35,847	$23,580	$21,954
Total Expenses	**$619,153**	**$572,201**	**$852,075**
Expense Ratio	26.9%	26.6%	17.8%
Net Operating Income	**$1,682,261**	**$1,580,803**	**$3,922,316**

(1)Historic, Annualized and Budget = Effective Income after vacancy and loss, Projections = Potential Gross Income before vacancy and collection loss
Replacement reserves are excluded from total expenses for the purpose of calculating the expense ratio for the subject.

Tax Expense

This expense category includes all local, county, and state property tax levies, including special assessments. A full analysis of the subject's tax expense was presented within the Assessment and Taxes section of this report.

Tax Expense

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$325,580	$311,482	$287,874	$264,845	$152,709	$353,318	$545,744
% of EGI	14.1%	14.5%	6.0%	8.6%	7.5%	9.0%	17.0%
$/SF	$0.74	$0.71	$0.66	$1.05	$0.91	$0.83	$1.58

Insurance

Coverage for loss or damage to the property caused by the perils of fire, lightning, extended coverage perils, vandalism and malicious mischief, and additional perils.

Insurance

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$76,068	$75,570	$87,818	$33,021	$38,939	$43,257	$34,887
% of EGI	3.3%	3.5%	1.8%	1.1%	1.9%	1.1%	1.1%
$/SF	$0.17	$0.17	$0.20	$0.13	$0.23	$0.10	$0.10

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Total Utilities

While utility charges are assumed to be separately metered and independently paid by the tenant, modestutility charges are acknowledged to include building utilities during tenant turnover.

Total Utilities

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$57,207	$57,461	$87,818	$70,371	$9,660	$80,446	$27,670
% of EGI	2.5%	2.7%	1.8%	2.3%	0.5%	2.0%	0.9%
$/SF	$0.13	$0.13	$0.20	$0.28	$0.06	$0.19	$0.08

Repairs and Maintenance

All expenses incurred for the general repairs and maintenance of the building including common areas and general upkeep. Repairs and maintenance expense includes elevator, HVAC, electrical and plumbing, structural/roof, and other repairs and maintenance expense items.

Repairs and Maintenance

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$32,641	$25,068	$175,635	$178,297	$25,434	$170,088	$155,314
% of EGI	1.4%	1.2%	3.7%	5.8%	1.2%	4.3%	4.8%
$/SF	$0.07	$0.06	$0.40	$0.71	$0.15	$0.40	$0.45

Management

Management fees are considered an expense of operation, whether the services are contracted or provided by the property owner. We estimate this expense at 4.0% of effective gross income, which is typical for a property like the subject.

Management

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$91,811	$79,040	$190,976	$89,304	$104,412	$104,524	$96,137
% of EGI	4.0%	3.7%	4.0%	2.9%	5.1%	2.7%	3.0%

General and Administrative

General and administrative may include staff wages and benefits, consulting expenses, miscellaneous insurance, office supplies, audit fees, subscriptions, etc.

General and Administrative

	Actual 2024	Budget 2025	JLL Projection 1	Comp 1 2024	Comp 2 2024	Comp 3 2023	Comp 4 2023
Total	$35,847	$23,580	$21,954	$6,122	$9,511	$20,717	$10,364
% of EGI	1.6%	1.1%	0.5%	0.2%	0.5%	0.5%	0.3%
$/SF	$0.08	$0.05	$0.05	$0.02	$0.06	$0.05	$0.03

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Net Operating Income

NOI Projection			
Income		**Annual**	**Per SF**
Base Rent		$4,195,554	$9.56
Expense Reimbursements		$830,120	$1.89
Potential Gross Income		**$5,025,674**	**$11.45**
Vacancy & Collection Loss		-$251,284	-$0.57
Effective Gross Income		**$4,774,391**	**$10.87**
Expenses			
Tax Expense		$287,874	$0.66
Insurance		$87,818	$0.20
Total Utilities		$87,818	$0.20
Repairs and Maintenance		$175,635	$0.40
Management	4%	$190,976	$0.43
General and Administrative		$21,954	$0.05
Total Expenses		**$852,075**	**$1.94**
Net Operating Income		**$3,922,316**	**$8.93**

Capitalization Rate

The capitalization rate is the factor that converts the stabilized net operating income (NOI) to a present value. It is the ratio of net income to value or sale price.

NOI ÷ Sale Price = Capitalization Rate

For example, if a property sells for $500,000, and has a stabilized NOI of $50,000, the indicated capitalization rate is 10%.

Market Extracted Rates

The table below details capitalization rates extracted from the market.

Comparable Sale Capitalization Rates

No.	Name	City	State	Rentable Area	Year Built	Price	Price Per RA	Date	Occupancy	Cap Rate
1	Virginia Port Logistics Park	Suffolk	VA	348,500	2022	$42,500,000	$122	12/20/24	100.00%	4.93%
2	401 Woodlake Drive	Chesapeake	VA	142,684	1982	$14,500,000	$102	8/22/24	100.00%	5.54%
3	1337-1345 Taylor Farm Road	Virginia Beach	VA	185,550	2005	$22,000,000	$119	7/22/24	86.05%	6.90%
									Average (Mean):	**5.79%**
									Median:	**5.54%**

As shown above, capitalization rates indicate a range of 4.93% to 6.90% for the subject. Comparables 2 and 3 are considered to be the best indicators of value, as they are most similar in physical characteristics to the subject. Accordingly, based on the market extracted rates, a capitalization rate withing a range of 5.75% to 6.75% could be expected for the subject.

Band of Investment

This technique utilizes lender and real estate investor investment criteria to develop or synthesize a capitalization rate. There are four key inputs necessary for this method:

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

- The loan-to-value ratio (M)
- The mortgage interest rate (i)
- The loan term (n)
- The equity cap rate or equity dividend rate (RE)

Capitalization Rate Calculations

Capitalization Rate Variables	
Mortgage Interest Rate	5.00%
Amortization Term (Years)	30
Loan To Value Ratio	75%
Debt Coverage Ratio	1.3
Equity Dividend Rate	6.75%

Band of Investment Analysis

Mortgage Constant		Loan Ratio		Contributions
0.0644	x	75%	=	4.83%
Equity Dividend Rate		Equity Ratio		
6.75%	x	25%	=	1.69%
		Band of Investment Capitalization Rate		**6.52%**

Debt Coverage Ratio Analysis

Loan to Value Ratio x Debt Coverage Ratio x Mortgage Constant		
75% x 1.3 x .06442	=	6.28%
Debt Coverage Ratio Capitalization Rate		**6.28%**

Published Investor Surveys

The results of the most recent investor surveys are summarized in the following chart.

Recent Investor Survey Industrial Cap Rates

Property Type	Source	Period		Cap Rate
Mid-Atlantic				
Warehouse	PWC	24 Q4	Range	4.35% – 5.50%
		24 Q4	Average	5.08%

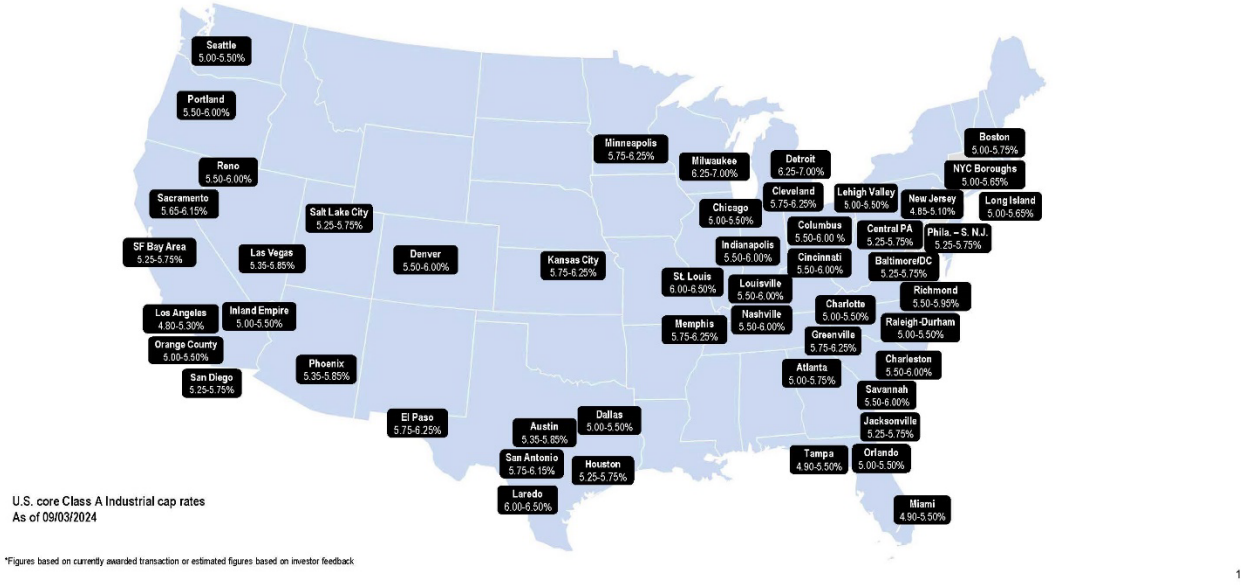
Based on the survey data, a capitalization rate within a range of 4.35% to 5.50% could be expected for the subject.

Market Expert Interviews

The following map summarizes the capitalization rates for Class A industrial properties. According to awarded transactions and investor feedback from JLL, capitalization rates in Richmond/Norfolk are currently between 5.50% and 5.95%.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

National industrial Class A cap rate map



The following table summarizes the results of our interviews with investors and investment property brokers who are active in the local market.

Market Expert Survey

Source	Cap Rate
JLL Capital Markets	6.25% to 6.50%

Based on discussions with JLL Capital Markets, Class B industrial properties like the subject would trade at capitalization rates near the high end of the reported range.

Capitalization Rate Conclusion

The following table summarizes the data from the previous capitalization rate analysis.

Capitalization Rate Reconciliation

Source	Range	Average	Median
Market Extracted Rates	4.93% – 6.90%	5.79%	5.54%
Band of Investment	6.52%	–	–
Debt Coverage Ratio	6.28%	–	–
Published Investor Surveys	4.35% – 5.50%	5.08%	–
Market Expert Interviews	6.25% – 6.50%	6.38%	–
JLL Projection			**6.50%**

Based on the preceding analysis, we have concluded to a capitalization rate of 6.50%. Considering the previously discussed factors, JLL Value & Risk Advisory's Industrial Sector has concluded the following as key factors in the Direct Capitalization Approach:

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

- As of January 29, 2025, the Federal Reserve maintained the federal funds rate at 4.25% to 4.50%, following a cumulative 100 basis points reduction over the last three meetings of 2024. Projections now indicate only two additional 25 basis point cuts in 2025, totaling 50 basis points, a more gradual easing than previously anticipated. This cautious approach reflects ongoing concerns about inflation, which remains above the 2% target, and suggests that while borrowing costs may decrease slightly, the environment will continue to influence investor expectations and capitalization rate considerations.

Direct Capitalization Analysis Conclusion

Net operating income is divided by the capitalization rate to derive the stabilized value of the subject. The fair value indication is then derived through the adjustments noted below.

Direct Capitalization

Premise	Value
Fair Value	February 28, 2025
Effective Gross Income	$4,774,391
Expenses	$852,075
Net Operating Income	$3,922,316
Capitalization Rate	6.50%
Indicated Stabilized Value	$60,343,321
Adjustments	
Lease-Up Costs	-$1,152,250
Below Market Rent	-$4,610,460
Total Adjustments	-$5,762,710
Indicated Fair Value	$54,580,612
Rounded Fair Value	**$54,600,000**

Adjustments to Value

The stabilized value must be adjusted to account for the costs associated with near-term lease rollover, including potential downtime, tenant improvement allowances, and leasing commissions, as well as the impact of below-market rents, which will require time to reset to market levels based on the remaining lease terms. The following table shows the difference between the contract rent and the market rent. The difference is discounted back at a discount rate of 8.25% in line with the general assumptions of our discounted cash flow analysis.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 1

			Year 1	Year 2	Year 3
Tenant Name:	RPM Warehouse, LLC	**Contract Rent**			
MLA:	Warehouse	Base Rent per SF	$2.12	$2.17	$1.46
Square Feet:	245,445	Reimbursements per SF	$1.73	$1.78	$1.23
Expiration Date:	10/31/2027	Total Gross Rent per SF	$3.86	$3.95	$2.69
Months Remaining:	32				
Year 1 Market Rent/SF:	$9.50	**Market Rent**			
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$9.50	$9.79	$6.72
Remaining Contract Rent:	$1,411,761	Reimbursements per SF	$1.73	$1.78	$1.23
		Total Gross Rent per SF	$11.23	$11.57	$7.94
		Variance			
		Base Rent per SF	-$7.38	-$7.62	-$5.26
		Reimbursements per SF	$0.00	$0.00	$0.00
		Total Gross Rent per SF	-$7.38	-$7.62	-$5.26
PV of Above/Below Rent:	**-$4,285,565**	**Total Gross Rent**	**-$1,810,592**	**-$1,870,121**	**-$1,290,087**

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 2

			Year 1
Tenant Name:	Transnational Foods, Inc.	**Contract Rent**	
MLA:	Warehouse	Base Rent per SF	$5.35
Square Feet:	169,425	Reimbursements per SF	$1.15
Expiration Date:	10/31/2025	Total Gross Rent per SF	$6.50
Months Remaining:	8		
Year 1 Market Rent/SF:	$9.50	**Market Rent**	
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$6.33
Remaining Contract Rent:	$905,773	Reimbursements per SF	$1.15
		Total Gross Rent per SF	$7.49
		Variance	
		Base Rent per SF	-$0.99
		Reimbursements per SF	$0.00
		Total Gross Rent per SF	-$0.99
PV of Above/Below Rent:	**-$154,506**	**Total Gross Rent**	**-$167,252**

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Above/(Below) Market Rent Analysis - Lease 3

			Year 1	Year 2
Tenant Name:	Lighthouse Business Services, Inc.	**Contract Rent**		
MLA:	Flex	Base Rent per SF	$6.46	$4.95
Square Feet:	24,218	Reimbursements per SF	$1.35	$1.04
Expiration Date:	11/30/2026	Total Gross Rent per SF	$7.81	$6.00
Months Remaining:	21			
Year 1 Market Rent/SF:	$10.50	**Market Rent**		
Discount Rate:	8.25%	Base Rent per SF	$10.50	$8.11
Remaining Contract Rent:	$276,390	Reimbursements per SF	$1.73	$1.34
		Total Gross Rent per SF	$12.23	$9.45
		Variance		
		Base Rent per SF	-$4.04	-$3.16
		Reimbursements per SF	-$0.38	-$0.30
		Total Gross Rent per SF	-$4.43	-$3.45
PV of Above/Below Rent:	**-$170,389**	**Total Gross Rent**	**-$107,193**	**-$83,626**

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Discounted Cash Flow Analysis

We use Argus Enterprise to develop a projection of periodic cash flows from the property over an anticipated investment holding period based on leases in place and anticipated changes in market rent and operating expenses. This analysis considers current market conditions and typical assumptions of market participants concerning future trends as summarized in the following table.

Discounted Cash Flow Analysis - General Assumptions

Cash Flow Software Program	Argus Enterprise					
Analysis Start Date	3/1/2025					
Holding Period (Yrs)	10					
Discount Rate and Reversion Cap Rate	Projection 1	Spread				
Going-In Capitalization Rate	6.50%	25 bps				
Reversion Capitalization Rate	6.75%	150 bps				
Discount Rate	8.25%					
Inflation	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Thereafter
General Inflation Rate	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Market Inflation Rate	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Expense Inflation Rate	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
CPI Inflation Rate	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%	3.0%
Absorption of Vacant Space						
Total Gross Leasable Area (SF)	439,088					
Vacant SF	0					
# Months to Absorb	0					
Vacancy & Collection Loss						
	Year 1	**Year 2**	**Year 3**	**Year 4**	**Year 5**	**Thereafter**
General Vacancy	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Applied to:	% of Potential Gross Revenue					
Excluded Tenants:	None					
Collection Loss	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Applied to:	% of Potential Gross Revenue					
Excluded Tenants:	None					
Argus General Vacancy Adjustments						
Applied to revenue net of absorption & turnover vacancy?	Yes					
General vacancy reduced by absorption & turnover vacancy?	Yes					
Capital Expenditures						
Reserves/SF	$0.15					
Reserves Deducted Below NOI?	Yes					
Reversion Analysis Factors						
Vacancy/Collection Loss Treatment	4.0% Lag Vacancy					
Selling Expenses	2.0%					

Our analysis also considers market lease terms, analyzed previously, as well as assumptions regarding leasing commissions and the probability of existing tenants renewing their leases. This information is detailed in the following tables.

Concluded Market Leasing Assumptions

Space Type	SF	Market Rent	Measure	Rent Escalations	Lease Type	Lease Term (Mos.)	Free Rent (Mos.)	TI/SF New	TI/SF Renew	Renewal Probability	LC New	LC Renewal	Months Downtime
Warehouse	414,870	$9.50	$/SF/Year	3.00% Per Year	Triple Net	63	2/1	$3.00	$1.00	70%	6.00%	3.00%	9
Flex	24,218	$10.50	$/SF/Year	3.00% Per Year	Triple Net	63	2/1	$5.00	$1.00	70%	6.00%	3.00%	9

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Leasing Commissions

Leasing commissions in the area are typically paid on a percentage basis. Based on our conversations with local market participants, we have utilized leasing commissions of 6.00% for new tenants and 3.00% for renewal tenants.

Tenant Improvement Allowance

Based on discussions with market participants, tenant improvement allowances are typical within the market. Within our analysis, we have assumed the following tenant improvement allowances for each space type:

- For the larger warehouse spaces, we have assumed a tenant improvement allowance of $3.00 per square foot for new leases and $1.00 per square foot for renewals.
- For the two smaller buildings that are considered to be one flex suite, we have assumed a tenant improvement allowance of $5.00 per square foot for new leases and $1.00 per square foot for renewals.

Renewal Probability

A 70% renewal probability has been applied to our market leasing assumptions for each space type. We note that the suite for Transnational Foods, Inc. is being marketed for leased. Based on discussions with this tenant, twice the current space is needed for inventory. Further, the tenant is planning to vacate if a larger space is available. Therefore, a 50% renewal probability has been applied to this tenant.

Replacement Reserves

This expense category accounts for the cost of periodic replacement of capital items such as the roof and HVAC system. We estimate this expense at $0.15 per square foot.

Discount Rate and Reversion Capitalization Rate Selection

Current survey data indicates a range of reversion capitalization rates of 4.75% to 6.25%, with an average of 5.60%, for the regional warehouse sector. The average spread between the going-in and reversion rates is 52 basis points, and in general, reversion rates are typically 25 to 100 basis points greater than going-in rates. The indicated range for discount rates is 5.75% to 9.00%, with an average of 7.20%. The average spread between reversion capitalization rates and discount rates is 160 basis points.

Investor Survey 2024 Q4 Industrial Statistics

Property Type		Discount Rate	Exit Cap Rate	Market Rent Growth Rate	Expense Growth Rate
Mid-Atlantic					
Warehouse	Range	5.75% – 9.00%	4.75% – 6.25%	0.00% – 5.00%	0.00% – 5.00%
	Average	7.20%	5.60%	2.90%	2.65%

Source: PwC Real Estate Investor Survey.

The concluded reversion capitalization rate and discount rates are 6.75%, and 8.25%, respectively. This represents a spread of 150 bps, which is consistent with investor surveys. This represents a spread of 125 bps, which is consistent with investor surveys. Considering the previously discussed factors, JLL Value & Risk Advisory's Industrial Sector has concluded the following as key factors in the Discounted Cash Flow Approach:

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

- Since market participants believe that capitalization rates are at a high and that the Federal Reserve is likely to continue to drop rates, investors are highly focused on the spreads between going-in and exit capitalization rates. Most are quoting spreads between zero and 25 basis points (if a property is leased at market). This spread can widen if a property has a significant mark-to-market opportunity in the first 2 to 3 years of the hold.
- Investors are also focused on returns over the holding period. Market sentiment varies by market, but a focus on positive leverage in the first three years is still important for most. Generally, investors are solving to a 7.0+ percent return by year three, though there can be variances based on the investment thesis, asset, and buyer.
- Rent growth is also a key factor, particularly in estimating an appropriate discount rate. In the absence of data points, we have considered the following build-up method of a discount rate, using the 60-day average UST as a starting point. Investors expect returns to be related to the compound annual rent growth over the holding period. This is not a one-to-one correlation; instead, it is usually lower. The following chart shows implied discount rates at various correlation levels (33% of the compound annual rent growth, 50% of compound annual rent growth, and 100% of compound annual rent growth).

Discount Rate Support

		OAR	Spread (bps)	TCR	1/3 10 Yr. RG	Implied DCR	1/2 10 Yr. RG	Implied DCR	10 Yr. RG	Implied DCR	Implied DCR Range
60-Day Avg 10-YR UST	**Mar-25**	**4.52%**									
Top Tier Market		1.50%									***7.03%***
Normalized Class A Cap Rate		**6.02%**	0.25%	**6.25%**	1.03%	**7.03%**	1.55%	**7.55%**	3.10%	**9.10%**	***to***
Rounded		**6.00%**									***9.10%***
2nd Tier Market		2.00%									***7.50%***
Normalized Class A Cap Rate		6.52%	0.25%	**6.75%**	1.00%	**7.50%**	1.50%	**8.00%**	3.00%	**9.50%**	***to***
Rounded		**6.50%**									***9.50%***
3rd Tier Market		2.50%									***8.00%***
Normalized Class A Cap Rate		7.02%	0.50%	**7.50%**	1.00%	**8.00%**	1.50%	**8.50%**	3.00%	**10.00%**	***to***
Rounded		**7.00%**									***10.00%***
4th Tier Market		3.00%									***8.30%***
Normalized Class A Cap Rate		7.52%	0.50%	**8.00%**	0.83%	**8.33%**	1.25%	**8.75%**	2.50%	**10.00%**	***to***
Rounded		**7.50%**									***10.00%***

1st Tier Market:
LA, IE, SFBA, Seattle, Chicago Infill, Baltimore/DC, Dallas at DFW, NNJ, S. Florida
2nd Tier Market:
Portland, Vegas, Phoenix, Denver, Dallas, Philly, Nashville, Chicago Suburbs, E. Penn, Charlotte, Atlanta, Orlando
3rd Tier Market:
Salt Lake, Reno, Indy, Columbus, Cincy, Memphis, Louisville, Boston
4th Tier Market:
Pittsburgh, Greenville, Shreveport

The following tables show the projected cash flows and present value calculations. Based on the model's present value indication, the NOI return in Year 1 is 2.18%, while the return on cash is 0.90%. Over the holding period the compound annual growth rate (CAGR) for the cash flows is 26.70% per year. Based on a gross reversion sale price of $76,450,225, the subject's compounded annual appreciation rate is 3.73% over the holding period.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Cash Flow: Fair Value

	Year 1 Feb-2026	Year 2 Feb-2027	Year 3 Feb-2028	Year 4 Feb-2029	Year 5 Feb-2030	Year 6 Feb-2031	Year 7 Feb-2032	Year 8 Feb-2033	Year 9 Feb-2034	Year 10 Feb-2035	Year 11 Feb-2036	Total	CAGR
Rental Revenue													
Potential Base Rent	$1,817,892	$2,330,595	$3,115,386	$4,537,637	$4,667,397	$4,807,418	$4,993,624	$5,106,679	$5,247,966	$5,361,098	$5,521,931	$47,507,623	11.75%
Lost Absorption / Turnover Rent	-$402,384	-$65,479	-$824,577	-$212,328	$0	$0	-$480,468	-$70,740	-$738,441	$0	$0	-$2,794,417	-
Free Rent	-$134,128	-$40,238	-$29,226	-$318,493	$0	$0	-$208,203	-$30,654	-$319,991	$0	$0	-$1,080,932	-
Scheduled Base Rent	$1,281,379	$2,224,877	$2,261,584	$4,006,816	$4,667,397	$4,807,418	$4,304,953	$5,005,286	$4,189,534	$5,361,098	$5,521,931	$43,632,274	15.73%
Total Rental Revenue	$1,281,379	$2,224,877	$2,261,584	$4,006,816	$4,667,397	$4,807,418	$4,304,953	$5,005,286	$4,189,534	$5,361,098	$5,521,931	$43,632,274	15.73%
Other Tenant Revenue													
Expense Recoveries	$678,026	$801,027	$684,556	$896,758	$983,517	$1,013,023	$924,018	$1,058,408	$918,358	$1,138,203	$1,172,349	$10,268,244	5.63%
Total Other Tenant Revenue	$678,026	$801,027	$684,556	$896,758	$983,517	$1,013,023	$924,018	$1,058,408	$918,358	$1,138,203	$1,172,349	$10,268,244	5.63%
Total Tenant Revenue	$1,959,405	$3,025,904	$2,946,140	$4,903,575	$5,650,914	$5,820,441	$5,228,971	$6,063,694	$5,107,892	$6,499,302	$6,694,281	$53,900,518	13.07%
Potential Gross Revenue	$1,959,405	$3,025,904	$2,946,140	$4,903,575	$5,650,914	$5,820,441	$5,228,971	$6,063,694	$5,107,892	$6,499,302	$6,694,281	$53,900,518	13.07%
Vacancy & Credit Loss													
Vacancy Allowance	$0	-$58,176	$0	$0	-$226,037	-$232,818	$0	-$174,638	$0	-$259,972	-$267,771	-$1,219,411	
Credit Loss	-$19,594	-$30,259	-$29,461	-$49,036	-$56,509	-$58,204	-$52,290	-$60,637	-$51,079	-$64,993	-$66,943	-$539,005	
Total Vacancy and Credit Loss	-$19,594	-$88,435	-$29,461	-$49,036	-$282,546	-$291,022	-$52,290	-$235,275	-$51,079	-$324,965	-$334,714	-$1,758,416	
Effective Gross Revenue	$1,939,811	$2,937,469	$2,916,679	$4,854,539	$5,368,368	$5,529,419	$5,176,681	$5,828,419	$5,056,813	$6,174,337	$6,359,567	$52,142,102	12.61%
Operating Expenses													
Tax Expense	$287,874	$296,510	$305,406	$314,568	$324,005	$333,725	$343,737	$354,049	$364,670	$375,611	$386,879	$3,687,034	3.00%
Insurance	$87,818	$90,452	$93,166	$95,961	$98,839	$101,805	$104,859	$108,005	$111,245	$114,582	$118,020	$1,124,750	3.00%
Total Utilities	$87,818	$90,452	$93,166	$95,961	$98,839	$101,805	$104,859	$108,005	$111,245	$114,582	$118,020	$1,124,750	3.00%
Repairs and Maintenance	$219,544	$226,130	$232,914	$239,902	$247,099	$254,512	$262,147	$270,011	$278,112	$286,455	$295,049	$2,811,875	3.00%
Management	$77,592	$117,499	$116,667	$194,182	$214,735	$221,177	$207,067	$233,137	$202,273	$246,973	$254,383	$2,085,684	12.61%
General and Administrative	$21,954	$22,613	$23,291	$23,990	$24,710	$25,451	$26,215	$27,001	$27,811	$28,646	$29,505	$281,187	3.00%
Total Operating Expenses	$782,600	$843,657	$864,610	$964,563	$1,008,227	$1,038,474	$1,048,883	$1,100,207	$1,095,355	$1,166,849	$1,201,854	$11,115,280	4.38%
Net Operating Income	**$1,157,211**	**$2,093,812**	**$2,052,069**	**$3,889,976**	**$4,360,141**	**$4,490,945**	**$4,127,798**	**$4,728,212**	**$3,961,458**	**$5,007,488**	**$5,157,712**	**$41,026,822**	**16.12%**
Leasing Costs													
Tenant Improvements	$271,080	$0	$56,524	$536,409	$0	$0	$323,684	$47,656	$497,476	$0	$0	$1,732,829	-
Leasing Commissions	$344,657	$0	$57,768	$627,629	$0	$0	$411,539	$60,591	$632,502	$0	$0	$2,134,686	-
Total Leasing Costs	$615,737	$0	$114,292	$1,164,038	$0	$0	$735,222	$108,247	$1,129,977	$0	$0	$3,867,514	-
Capital Expenditures													
Replacement Reserves	$65,863	$67,839	$69,874	$71,970	$74,130	$76,354	$78,644	$81,003	$83,434	$85,937	$88,515	$843,562	3.00%
Total Capital Expenditures	$65,863	$67,839	$69,874	$71,970	$74,130	$76,354	$78,644	$81,003	$83,434	$85,937	$88,515	$843,562	3.00%
Total Leasing & Capital Costs	$681,600	$67,839	$184,167	$1,236,008	$74,130	$76,354	$813,866	$189,251	$1,213,411	$85,937	$88,515	$4,711,077	-18.46%
Cash Flow Before Debt Service	**$475,611**	**$2,025,973**	**$1,867,902**	**$2,653,968**	**$4,286,011**	**$4,414,592**	**$3,313,931**	**$4,538,961**	**$2,748,047**	**$4,921,551**	**$5,069,198**	**$36,315,745**	**26.70%**
Return on NOI	**2.18%**	**3.95%**	**3.87%**	**7.34%**	**8.23%**	**8.47%**	**7.79%**	**8.92%**	**7.47%**	**9.45%**	**9.73%**		
Return on Cash Flows	**0.90%**	**3.82%**	**3.52%**	**5.01%**	**8.09%**	**8.33%**	**6.25%**	**8.56%**	**5.18%**	**9.29%**	**9.56%**		

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Present Value: Fair Value

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 7.25%	P.V. of Cash Flow @ 7.75%	P.V. of Cash Flow @ 8.25%	P.V. of Cash Flow @ 8.75%	P.V. of Cash Flow @ 9.25%
Year 1	Feb-2026	$475,611	$443,460	$441,402	$439,363	$437,343	$435,342
Year 2	Feb-2027	$2,025,973	$1,761,323	$1,745,014	$1,728,931	$1,713,070	$1,697,425
Year 3	Feb-2028	$1,867,902	$1,514,127	$1,493,146	$1,472,551	$1,452,333	$1,432,484
Year 4	Feb-2029	$2,653,968	$2,005,887	$1,968,913	$1,932,787	$1,897,486	$1,862,987
Year 5	Feb-2030	$4,286,011	$3,020,416	$2,950,984	$2,883,459	$2,817,779	$2,753,887
Year 6	Feb-2031	$4,414,592	$2,900,726	$2,820,895	$2,743,615	$2,668,793	$2,596,342
Year 7	Feb-2032	$3,313,931	$2,030,310	$1,965,271	$1,902,603	$1,842,208	$1,783,994
Year 8	Feb-2033	$4,538,961	$2,592,854	$2,498,149	$2,407,317	$2,320,184	$2,236,583
Year 9	Feb-2034	$2,748,047	$1,463,688	$1,403,682	$1,346,397	$1,291,697	$1,239,456
Year 10	Feb-2035	$4,921,551	$2,444,156	$2,333,078	$2,227,527	$2,127,205	$2,031,831
Totals		$31,246,547	$20,176,947	$19,620,534	$19,084,550	$18,568,099	$18,070,330
Property Resale @ 6.75% Cap Rate		$74,921,220	$37,207,615	$35,516,655	$33,909,844	$32,382,635	$30,930,745
Total Unleveraged P.V.			**$57,384,562**	**$55,137,189**	**$52,994,394**	**$50,950,734**	**$49,001,075**
Total Unleveraged P.V. per SF			**$130.69**	**$125.57**	**$120.69**	**$116.04**	**$111.60**
Annually Compounded Appreciation Rate			**2.91%**	**3.32%**	**3.73%**	**4.14%**	**4.55%**

*Results displayed are based on forecast data only

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Value Indication

The income capitalization approach results in the following value indication.

Income Capitalization Approach - Indicated Value	
Method	**Fair Value**
Direct Capitalization	$54,600,000
Discounted Cash Flow	$53,000,000
Reconciled Value	$53,000,000
Rounded	**$53,000,000**
Per SF	$120.70

The discounted cash flow analysis is given greater weight since it better accounts for the impact of an irregular cash flow pattern on value, and is the method more often relied upon by investors in this property type.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Final Reconciliation

The process of reconciliation involves the analysis of each approach to value. The quality of data applied, the significance of each approach as it relates to market behavior and defensibility of each approach are considered and weighed. Finally, each is considered separately and comparatively with each other.

Based on the preceding valuation analysis and subject to the definitions, assumptions, and limiting conditions expressed in the report, our value opinion follows:

Value Indications

Summary of Value Indications

	Fair Value
Cost Approach	Not Utilized
Sales Comparison Approach	$51,300,000
Income Capitalization Approach	$53,000,000
Reconciled	**$53,000,000**

Cost Approach

The cost approach is most reliable for newer properties that have no significant amount of accrued depreciation. The cost approach is not applicable due to the age and condition of the improvements and noting the difficulty in estimating the physical depreciation. Further, market participants do not rely on this approach for properties like the subject. The omission of this approach does not impact the credibility of the results of this analysis.

Sales Comparison Approach

The sales comparison approach is most reliable in an active market when an adequate quantity and quality of comparable sales data are available. In addition, it is typically the most relevant method for owner-user properties, because it directly considers the prices of alternative properties with similar utility for which potential buyers would be competing. The analysis and adjustment of the sales provides a reasonably narrow range of value indications. Nonetheless, it does not directly account for the income characteristics of the subject. Therefore, this approach is given secondary weight.

Income Approach

The income capitalization approach is usually given greatest weight when evaluating investment properties. The value indication from the income capitalization approach is supported by market data regarding income, expenses and required rates of return. An investor is the most likely purchaser of the appraised property, and a typical investor would place greatest reliance on the income capitalization approach. For these reasons, the income capitalization approach is given greatest weight in the conclusion of value.

Value Conclusion

Based on the data and analyses developed in this appraisal, we have reconciled to the following value conclusion(s), subject to the Limiting Conditions and Assumptions of this appraisal.

Appraisal Premise	Interest Appraised	Date of Value	Value Conclusion
Fair Value	Leased Fee	February 28, 2025	$53,000,000

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Extraordinary Assumptions & Hypothetical Conditions

The value conclusions are subject to the following extraordinary assumptions that may affect the assignment results. An extraordinary assumption is an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in the analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions of conclusions.

1. None.

The value conclusions are based on the following hypothetical conditions that may affect the assignment results. A hypothetical condition is a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

1. None.

Exposure Time

Exposure time is the length of time the subject would have been exposed for sale in the market had it sold on the effective valuation date at the concluded market value. Exposure time is always presumed to precede the effective date of the appraisal. Based on our review of recent sales transactions for similar properties and our analysis of supply and demand in the regional industrial market, it is our opinion that the probable exposure time for the subject at the concluded market value stated previously is 3 - 6 months.

Marketing Time

Marketing time is an estimate of the amount of time it might take to sell a property at the concluded market value immediately following the effective date of value. *Given the market uncertainty and volatility, marketing times are currently difficult to predict.* It is our opinion that a reasonable marketing period for the subject is likely to be the same as the exposure time. Accordingly, we estimate the subject's marketing period at 3 - 6 months.

Our estimate is supported by the following national investor survey data.

Investor Survey 2024 Q4 Industrial Marketing Time

Property Type		Marketing Time
Mid-Atlantic		
Warehouse	Range	0.0 – 12.0
	Average	4.0

Source: PwC Real Estate Investor Survey.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Limiting Conditions and Assumptions

1. All reports and work product we deliver to you (collectively called “report”) represent an opinion of value, based on historical information and forecasts of market conditions. Actual results may vary from those forecasted in the report. There is no guaranty or warranty that the opinion of value reflects the actual value of the property.
2. The conclusions stated in our report apply only as of the effective date of the appraisal, and no representation is made as to the effect of subsequent events. Assessed values may change significantly and unexpectedly over short periods. We are not liable for any conclusions in the report that may be different if there are subsequent changes in value. We are not liable for loss relating to reliance upon our report more than three months after its date.
3. There may be differences between projected and actual results because events and circumstances frequently do not occur as predicted, and those differences may be material. We are not liable for any loss arising from these differences.
4. We are not obligated to predict future political, economic or social trends. We assume no responsibility for economic factors that may affect or alter the opinions in the report if the economic factors were not present as of the date of the letter of transmittal accompanying the report.
5. The report reflects an appraisal of the property free of any liens or encumbrances unless otherwise stated.
6. We assume responsible ownership and competent property management.
7. The appraisal process requires information from a wide variety of sources. We have assumed that all information furnished by others is correct and complete, up to date and can be relied upon, but no warranty is given for its accuracy. We do not accept responsibility for erroneous information provided by others. We assume that no information that has a material effect on our appraisal has been withheld.
8. We assume the following, unless informed to the contrary in writing: Each property has a good and marketable title. All documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other adverse title conditions, which would have a material effect on the value of the interest under consideration. There is no material litigation pending involving the property. All information provided by the Client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon. We are not responsible for considerations requiring expertise in other fields, including but not limited to: legal descriptions, interpretation of legal documents and other legal matters, geologic considerations such as soils and seismic stability, engineering, or environmental and toxic contaminants. We recommend that you engage suitable consultants to advise you on these matters.
9. We assume that all engineering studies are correct. The plot plans and illustrative material in the report are included only to help the reader visualize the property.
10. We assume that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures that render it more or less valuable. We are not responsible for such conditions or for obtaining the engineering studies that may be required to discover them.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

11. We assume that the property is in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report. We have not made or requested any environmental impact studies in conjunction with the report. We reserve the right to revise or rescind any opinion of value that is based upon any subsequent environmental impact studies. If any environmental impact statement is required by law, the report assumes that such statement will be favorable and will be approved by the appropriate regulatory bodies.
12. Unless otherwise stated in the report, you should assume that we did not observe any hazardous materials on the property. We have no knowledge of the existence of such materials on or in the property; however, we are not qualified to detect such substances, and we are not providing environmental services. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation and other potentially hazardous materials may affect the value of the property. Our report assumes that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. We do not assume responsibility for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. We encourage you to retain an expert in this field, if desired. We are not responsible for any such environmental conditions that exist or for any engineering or testing that might be required to discover whether such conditions exist. We are not experts in the field of environmental conditions, and the report is not an environmental assessment of the property.
13. We may have reviewed available flood maps and may have noted in the report whether the property is generally located within or out of an identified Special Flood Hazard Area. However, we are not qualified to detect such areas and therefore do not guarantee such determinations. The presence of flood plain areas and/or wetlands may affect the value of the property. Any opinion of value we include in our report assumes that floodplain and/or wetlands interpretations are accurate.
14. The Americans with Disabilities Act (ADA) became effective January 26, 1992. We have not made a specific survey or analysis of the property to determine whether it is in compliance with the ADA. We claim no expertise in ADA issues and render no opinion regarding compliance of the property with ADA regulations.
15. We assume that the property conforms to all applicable zoning and use regulations and restrictions unless we have identified, described and considered a non-conformity in the report.
16. We assume that all required licenses, certificates of occupancy, consents, and other legislative or administrative authority from any local, state, or national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the opinion of value contained in the report is based.
17. We assume that the use of the land and improvements is confined within the boundaries or property lines of the property described and that there is no encroachment or trespass unless noted in the report.
18. We have not made any investigation of the financial standing of actual or prospective tenants unless specifically noted in the report. Where properties are valued with the benefit of leasing, we assume, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the leases, all rent and other amounts payable under the leases have been paid when due, and that there are no undisclosed breaches of the leases.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

19. We did not conduct a formal survey of the property and assume no responsibility for any survey matters. The Client has supplied the spatial data, including sketches and/or surveys included in the report, and we assume that data is correct, up to date and can be relied upon.
20. Unless otherwise stated, the opinion of value included in our report excludes any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier. We have made no allowance for any plant, machinery or equipment unless they form an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building. We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services being provided to the property. We assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.
21. In the case of property where construction work is in progress, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we have relied upon cost information supplied to us by the Client or its appointed experts or upon industry accepted cost guides. In the case of property where construction work is in progress, or has recently been completed, we do not make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed work, or obligations in favor of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team. We assume the satisfactory completion of construction, repairs or alterations in a workmanlike manner.
22. Any allocation in the report of value between the land and the improvements applies only under the stated program of utilization. The separate values allocated to the land and buildings must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
23. The report is confidential to the party to whom it is addressed, and those other intended users specified in the report for the specific purpose to which it refers. Use of the report for any other purpose or use by any party not identified as an intended user of the report without our prior written consent is prohibited, and we accept no responsibility for any use of the report in violation of the terms of this Agreement.
24. We are not required to testify or provide court-related consultation or to be in attendance in court unless we have agreed to do so in writing.
25. Neither the whole report, nor any part, nor reference thereto, may be published in any manner without our prior written approval.
26. We may rely on, and will not verify, the accuracy and sufficiency of documents, information and assumptions provided to it by the Client or others. We will not verify documents, information and assumptions derived from industry sources or that JLL or its affiliates have prepared in the regular course of business. We are not liable for any deficiency in the report arising from the inaccuracy or insufficiency of such information, documents and assumptions. However, our report will be based on our professional evaluation of all such available sources of information.
27. JLL IS NOT LIABLE TO ANY PERSON OR ENTITY FOR LOSS OF PROFITS, CONSEQUENTIAL, PUNITIVE, EXEMPLARY OR SIMILAR DAMAGES IN CONNECTION WITH THIS AGREEMENT. IN NO EVENT SHALL THE LIABILITY OF JLL AND ITS AFFILIATES IN CONNECTION WITH THIS AGREEMENT EXCEED THE FEE PAID TO JLL HEREUNDER.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

28. Unless expressly advised to the contrary, we assume that appropriate insurance coverage is and will continue to be available on commercially acceptable terms.
29. We assume that no material changes in any applicable federal, state or local laws, regulations or codes (including, without limitation, the Internal Revenue Code) are anticipated.
30. This report is subject to the following Extraordinary Assumptions and Hypothetical Conditions:

Extraordinary Assumptions & Hypothetical Conditions

The value conclusions are subject to the following extraordinary assumptions that may affect the assignment results. An extraordinary assumption is an assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in the analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions of conclusions.

1. None.

The value conclusions are based on the following hypothetical conditions that may affect the assignment results. A hypothetical condition is a condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

1. None.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Appendix A

Appraiser Qualifications

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.



Katelyn Drosnock, MRICS

Executive Director, Valuation Advisory - Americas
+1 610 762 4977
katelyn.drosnock@jll.com

Current Responsibilities

Katelyn Drosnock serves as Executive Director under the National Heads of the Industrial Sector and the Infrastructure Sector for JLL Value & Risk Advisory in the United States. In this role, she assists in driving growth, enhancing the customer experience, and providing value to clients. The JLL Industrial Sector for Value & Risk Advisory conducts assignments across a broad spectrum of property types, including manufacturing, warehouse/distribution centers, cold storage, food/beverage processing facilities, truck terminals, R&D and life science, industrial yards, business parks, and airport-related facilities.

Katelyn specializes in appraisals, portfolio valuations, and market feasibility studies. She also has experience with LIHTC, LERTA, Optional County Affordable Housing Funds (Act 137), HAP contracts, and Yellow Book, as well as other federal, state, and/or county-based tax incentives and tax abatement programs, including Fannie Mae and Freddie Mac loan requirements, RACP, and PHFA Tax Credit/PennHOMES applications.

Experience

Before joining JLL, Katelyn was the Managing Director of Bowery Valuation's Pennsylvania office for two years. She previously worked for Newmark's Valuation & Advisory group focusing on industrial and logistics development since 2017, when the firm acquired six affiliate offices of Integra Realty Resources. She started with Integra in 2014. Katelyn's clients have included life insurance companies and pension fund advisors; banks, mortgage lenders and other financial institutions; real estate developers and investors; law firms; businesses; and government agencies. She has assisted them with, or performed on their behalf, valuations for tax appeals, condemnation purposes, financing, equity participation and due diligence support.

Affiliations

- Appraisal Institute, Candidate for Designation
- Appraisal Institute, Director & University Relations Co-Chair, Philadelphia Chapter
- Royal Institution of Chartered Surveyors, MRICS Designated Member
- Urban Land Institute (ULI), member
- Building Industry Association (BIA) of Philadelphia, member
- NAIOP Commercial Real Estate Development Association, member
- ICIS (Innovating Commerce Serving Communities), member
- The Traffic Club of the Lehigh Valley, member
- Center City Business Association, member

Certified General Real Estate Appraiser in the following States:

- District of Columbia
- Maryland
- New Jersey
- New York
- Pennsylvania
- South Carolina
- Virginia
- Kentucky
- Connecticut
- New Hampshire

JLL Valuation & Advisory Services, LLC. is the entity submitting this response. It is an indirect subsidiary of Jones Lang LaSalle Incorporated. Use of the terms 'Jones Lang LaSalle' and first person pronouns may refer to either entity or both.

COMMONWEALTH of VIRGINIA

Department of Professional and Occupational Regulation
9960 Mayland Drive, Suite 400, Richmond, VA 23233
Telephone: (804) 367-8500

EXPIRES ON
06-30-2026

NUMBER
4001018320

REAL ESTATE APPRAISER BOARD

CERTIFIED GENERAL REAL ESTATE APPRAISER

KATELYN JEAN DROSNOCK
[redacted]

DPOR

Status can be verified at http://www.dpor.virginia.gov

(SEE REVERSE SIDE FOR PRIVILEGES AND INSTRUCTIONS)

DPOR-LIC (02/2017)



Patrick Adams

Director, Value and Risk Advisory - Americas
+1 248 310 2747
patrick.adams@jll.com

Current responsibilities

Patrick Adams serves as Director under the National Industrial Sector Lead for JLL Value and Risk Advisory in the United States. In this role, he assists in driving growth, enhancing the customer experience, and providing value to clients. The JLL Industrial Sector for Value and Risk Advisory conducts assignments across a broad spectrum of property types, including manufacturing, warehouse/distribution centers, cold storage, food/beverage processing facilities, truck terminals, R&D and life science, industrial yards, business parks, and airport-related facilities.

Experience

Before joining JLL, Mr. Adams was Senior Associate at Bowery Valuation. Before joining Bowery Valuation, Mr. Adams was Senior Analyst at Comerica Bank.

Education

- University of Miami, Bachelor of Business Administration: Marketing and Management
- Johns Hopkins University, Master of Business Administration: Real Estate and Finance

Certified General Real Estate Appraiser in the following States:

- District of Columbia
- Maryland
- New Jersey
- Pennsylvania
- Virginia

JLL Valuation & Advisory Services, LLC. is the entity submitting this response. It is an indirect subsidiary of Jones Lang LaSalle Incorporated. Use of the terms 'Jones Lang LaSalle' and first person pronouns may refer to either entity or both.

COMMONWEALTH of VIRGINIA

Department of Professional and Occupational Regulation
9960 Mayland Drive, Suite 400, Richmond, VA 23233
Telephone: (804) 367-8500

EXPIRES ON
06-30-2025

NUMBER
4001018529

REAL ESTATE APPRAISER BOARD

CERTIFIED GENERAL REAL ESTATE APPRAISER

PATRICK CONNER ADAMS
875 10TH ST NW APT 721
WASHINGTON, DC 20001

DPOR

Status can be verified at http://www.dpor.virginia.gov

(SEE REVERSE SIDE FOR PRIVILEGES AND INSTRUCTIONS)

DPOR-LIC (02/2017)

Appendix B

Definitions

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Definitions

The source of the following definitions is the Appraisal Institute, *The Dictionary of Real Estate Appraisal*, 7th ed. (Chicago: Appraisal Institute, 2022), unless otherwise noted.

Amenity
A tangible or intangible benefit of real property that enhances its attractiveness or increases the satisfaction of the user. Natural amenities may include a pleasant location near water or a scenic view of the surrounding area; man-made amenities include swimming pools, tennis courts, community buildings, and other recreational facilities.

As Is Market Value
The estimate of the market value of real property in its current physical condition, use, and zoning as of the appraisal date.

Class of Apartment Property
For the purposes of comparison, apartment properties are grouped into three classes. These classes represent a subjective quality rating of buildings, which indicates the competitive ability of each building to attract similar types of tenants. Combinations of factors such as rent, building finishes, system standards and efficiency, building amenities, location/accessibility, and market perception are used as relative measures.

Class A apartment properties are the most prestigious properties competing for the premier apartment tenants, with rents above average for the area. Buildings have high-quality standard finishes, architectural appeal, state-of-the-art systems, exceptional accessibility, and a definite market presence.

Class B apartment properties compete for a wide range of users, with rents in the average range for the area. Class B buildings do not compete with Class A buildings at the same price. Building finishes are fair to good for the area, and systems are adequate.

Class C apartment properties compete for tenants requiring functional space at rents below the average for the area. Class C buildings are generally older, and are lower in quality and condition.

(Adapted from “Class of Office Building” in The Dictionary of Real Estate Appraisal.)

Deferred Maintenance
Needed repairs or replacement of items that should have taken place during the course of normal maintenance.

Depreciation
A loss in property value from any cause; the difference between the cost of an improvement on the effective date of the appraisal and the market value of the improvement on the same date.

Discounted Cash Flow (DCF) Analysis
The procedure in which a discount rate is applied to a set of projected income streams and a reversion. The analyst specifies the quantity, variability, timing, and duration of the income streams and the quantity and timing of the reversion, and discounts each to its present value at a specified yield rate.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Disposition Value

The most probable price that a specified interest in real property should bring under the following conditions:

1. Consummation of a sale within a future exposure time specified by the client.
2. The property is subjected to market conditions prevailing as of the date of valuation.
3. Both the buyer and seller are acting prudently and knowledgeably.
4. The seller is under compulsion to sell.
5. The buyer is typically motivated.
6. Both parties are acting in what they consider to be their best interests.
7. An adequate marketing effort will be made during the exposure time specified by the client.
8. Payment will be made in cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto.
9. The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.
10. This definition can also be modified to provide for valuation with specified financing terms.

Effective Date of Appraisal

The date to which the appraiser's analyses, opinions, and conclusions apply; also referred to as date of value.

Entrepreneurial Profit

A market-derived figure that represents the amount an entrepreneur receives for his or her contribution to a project and risk; the difference between the total cost of a property (cost of development) and its market value (property value after completion), which represents the entrepreneur's compensation for the risk and expertise associated with development. An entrepreneur is motivated by the prospect of future value enhancement (i.e., the entrepreneurial incentive). An entrepreneur who successfully creates value through new development, expansion, renovation, or an innovative change of use is rewarded by entrepreneurial profit. Entrepreneurs may also fail and suffer losses.

In economics, the actual return on successful management practices, often identified with coordination, the fourth factor of production following land, labor, and capital; also called entrepreneurial return or entrepreneurial reward.

Excess Land; Surplus Land

Excess Land: Land that is not needed to serve or support the existing improvement. The highest and best use of the excess land may or may not be the same as the highest and best use of the improved parcel. Excess land may have the potential to be sold separately and is valued independently.

Surplus Land: Land that is not currently needed to support the existing improvement but cannot be separated from the property and sold off. Surplus land does not have an independent highest and best use and may or may not contribute value to the improved parcel.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Exposure Time
An opinion, based on supporting market data, of the length of time that the property interest being appraised would have been offered on the market prior to the hypothetical consummation of a sale at market value on the effective date of the appraisal.

Extraordinary Assumption
An assignment-specific assumption as of the effective date regarding uncertain information used in the analysis which, if found to be false, could alter the appraiser's opinions of conclusions.

Fee Simple Estate
Absolute ownership unencumbered by any other interest or estate, subject only to the limitations imposed by the governmental powers of taxation, eminent domain, police power, and escheat.

Floor Area Ratio (FAR)
The relationship between the above-ground floor area of a building, as described by the building code, and the area of the plot on which it stands; in planning and zoning, often expressed as a decimal, e.g., a ratio of 2.0 indicates that the permissible floor area of a building is twice the total land area.

Gross Building Area (GBA)
Total floor area of a building, excluding unenclosed areas, measured from the exterior of the walls of the above-grade area. This includes mezzanines and basements if and when typically included in the region.

Highest and Best Use
The reasonably probable and legal use of vacant land or an improved property that is physically possible, appropriately supported, financially feasible, and that results in the highest value. The four criteria the highest and best use must meet are legal permissibility, physical possibility, financial feasibility, and maximum productivity. Alternatively, the probable use of land or improved property – specific with respect to the user and timing of the use – that is adequately supported and results in the highest present value.

Hypothetical Condition
A condition, directly related to a specific assignment, which is contrary to what is known by the appraiser to exist on the effective date of the assignment results, but is used for the purpose of analysis.

Lease
A contract in which rights to use and occupy land or structures are transferred by the owner to another for a specified period of time in return for a specified rent.

Leased Fee Interest
A freehold (ownership interest) where the possessory interest has been granted to another party by creation of a contractual landlord-tenant relationship (i.e, a lease).

Leasehold Interest
The tenant's possessory interest created by a lease.

Liquidation Value
The most probable price that a specified interest in real property should bring under the following conditions:

1. Consummation of a sale within a short time period.
2. The property is subjected to market conditions prevailing as of the date of valuation.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

3. Both the buyer and seller are acting prudently and knowledgeably.
4. The seller is under extreme compulsion to sell.
5. The buyer is typically motivated.
6. Both parties are acting in what they consider to be their best interests.
7. A normal marketing effort is not possible due to the brief exposure time.
8. Payment will be made in cash in U.S. dollars, or in terms of financial arrangements comparable thereto.
9. The price represents the normal consideration for the property sold, unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.
10. This definition can also be modified to provide for valuation with specified financing terms.

Marketing Time

An opinion of the amount of time it might take to sell a real or personal property interest at the concluded market value level during the period immediately after the effective date of an appraisal. Marketing time differs from exposure time, which is always presumed to precede the effective date of an appraisal.

Market Rent

The most probable rent that a property should bring in a competitive and open market reflecting all conditions and restrictions of the lease agreement, including permitted uses, use restrictions, expense obligations, term, concessions, renewal and purchase options, and tenant improvements.

Market Value

The most probable price which a property should bring in a competitive and open market under all conditions requisite to a fair sale, the buyer and seller each acting prudently and knowledgeably, and assuming the price is not affected by undue stimulus. Implicit in this definition is the consummation of a sale as of a specified date and the passing of title from seller to buyer under conditions whereby:

1. buyer and seller are typically motivated;
2. both parties are well informed or well advised, and acting in what they consider their own best interests;
3. a reasonable time is allowed for exposure in the open market;
4. payment is made in terms of cash in U.S. dollars or in terms of financial arrangements comparable thereto; and
5. the price represents the normal consideration for the property sold unaffected by special or creative financing or sales concessions granted by anyone associated with the sale.

(Source: Code of Federal Regulations, Title 12, Chapter I, Part 34.42[g]; also Interagency Appraisal and Evaluation Guidelines, Federal Register, 75 FR 77449, December 10, 2010, page 77472)

Multifamily Property Type

Residential structure containing five or more dwelling units with common areas and facilities. (Source: Appraisal Institute Commercial Data Standards and Glossary of Terms, Chicago, Illinois, 2004 [Appraisal Institute])

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Multifamily Classifications

Garden/Low Rise Apartments: A multifamily development of two- or three-story, walk-up structures built in a garden-like setting; customarily a suburban or rural-urban fringe development. *(Source: Appraisal Institute)*

Mid/High-Rise Apartment Building: A multifamily building with four or more stories, typically elevator-served. (Source: Appraisal Institute)

Prospective Opinion of Value

A value opinion effective as of a specified future date. The term does not define a type of value. Instead, it identifies a value opinion as being effective at some specific future date. An opinion of value as of a prospective date is frequently sought in connection with projects that are proposed, under construction, or under conversion to a new use, or those that have not yet achieved sellout or a stabilized level of long-term occupancy.

Rentable Floor Area (RFA)

Rentable area shall be computed by measuring inside finish of permanent outer building walls or from the glass line where at least 50% of the outer building wall is glass. Rentable area shall also include all area within outside walls less stairs, elevator shafts, flues, pipe shafts, vertical ducts, air conditioning rooms, fan rooms, janitor closets, electrical closets, balconies and such other rooms not actually available to the tenant for his furnishings and personnel and their enclosing walls. No deductions shall be made for columns and projections unnecessary to the building*. (Source: Income/Expense Analysis, 2013 Edition – Conventional Apartments, Institute of Real Estate Management, Chicago, Illinois)*

Replacement Cost

The estimated cost to construct, at current prices as of the effective appraisal date, a substitute for the building being appraised, using modern materials and current standards, design and layout.

Reproduction Cost

The estimated cost to construct, at current prices as of the effective date of the appraisal, an exact duplicate or replica of the building being appraised, using the same materials, construction standards, design, layout, and quality of workmanship and embodying all the deficiencies, superadequacies, and obsolescence of the subject building.

Room Count

A unit of comparison used primarily in residential appraisal. No national standard exists on what constitutes a room. The generally accepted method is to consider as separate rooms only those rooms that are effectively divided and to exclude bathrooms.

Stabilized Income

Income at that point in time when abnormalities in supply and demand or any additional transitory conditions cease to exist and the existing conditions are those expected to continue over the economic life of the property; projected income that is subject to change, but has been adjusted to reflect an equivalent, stable annual income.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Appendix C

Financials and Property Information

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

February 21, 2025

Chesapeake VIRGINIA

Parcel Number: 1470000001810
Property Address (Primary): 201 DEXTER ST W #100
CHESAPEAKE , 23324
Parcel Class: 4584
Parcel Class Description: COMMERCIAL - MEGA WAREHOUSES

Summary

Property Owner	201 W DEXTER LLC
Owner Address Address	172 S BROADWAY WHITE PLAINS , NY 10605
Zoning	MULTI: Multiple Zoning
Acreage	20.977
Legal Description	PAR B SUB CHESAPEAKE HARDWOOD PROD INC 20.977AC

Site Information

Neighborhood Number	0400
Neighborhood Description	SOUTH NORFOLK - COMMERCIAL
Borough:	SOUTH NORFOLK - TIF
Building Name	RPM and Transnational Foods
Frontage Length	490.61
Other Dimensions	XIRREGULAR
Land Use Participant	No

Assessment Information

Date	Fiscal Year	Land Value	Land Use Value	Improvement Value	Total Value
7/1/2024	2025	$3,146,600		$25,355,800	$28,502,400
7/1/2023	2024	$3,146,600		$22,814,300	$25,960,900
7/1/2022	2023	$1,048,900		$12,518,300	$13,567,200
7/1/2021	2022	$1,048,900		$11,338,700	$12,387,600
7/1/2020	2021	$1,048,900		$11,479,200	$12,528,100
7/1/2019	2020	$1,048,900		$10,543,500	$11,592,400
7/1/2018	2019	$1,048,900		$10,169,500	$11,218,400
7/1/2017	2018	$1,048,900		$9,155,800	$10,204,700
7/1/2016	2017	$1,048,900		$8,515,100	$9,564,000
7/1/2015	2016	$1,048,900		$7,654,200	$8,703,100

Ownership Information

Buyer Name	Seller Name	Sale Date	Sale Amount	Deed Book	Deed Page	Map Book/Page
201 W DEXTER LLC	201 DEXTER LLC ET ALS	10/11/2022	$26,500,000	10608	292	100/53
201 DEXTER LLC ET ALS	201 DEXTER LLC & MIP HOLDINGS LLC	10/11/2022	$	10608	286	100/53
201 DEXTER LLC & MIP HOLDINGS LLC	201 DEXTER LLC	10/11/2022	$	10608	280	100/53
201 DEXTER LLC	CHESAPEAKE HARDWOOD PRODUCTS INC	12/8/2010	$6,000,000	8283	668	01000053
CHESAPEAKE HARDWOOD PRODUCTS INC	CHESAPEAKE HARDWOOD PRODUCTS INC	10/25/1989	$1	2524	251	01000053
CHESAPEAKE HARDWOOD PRODUCTS INC	WEYERHAEUSER COMPANY	10/25/1989	$1	2524	251	00000000
WEYERHAEUSER COMPANY		10/13/1989	$240,800	2521	557	00000000

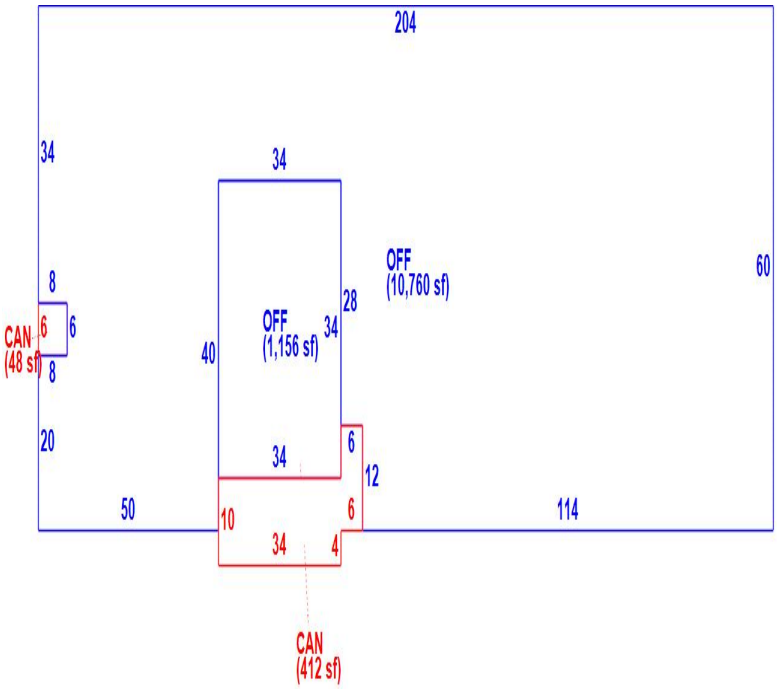
Commercial Improvement

DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.

Building # 1

Year Built :	1967
Effecie Size:	11916
Number of Stories :	1.0
Elevator :	
Number of Elevators :	
HVAC/AC :	
HVAC/AC 2 :	
HVAC/AC 3 :	

Front Wall :	
Front Wall 2:	
Side Wall :	
Side Wall 2 :	
Rear Wall :	
Rear Wall 2 :	
Sprinklers :	

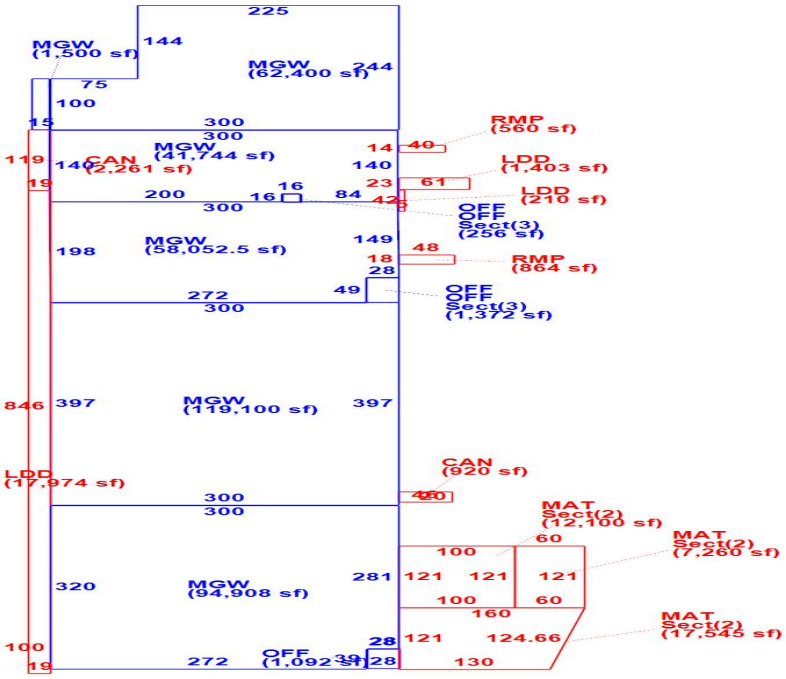


Building # 2

Year Built :	1967
Effecie Size:	378797
Number of Stories :	1.0
Elevator :	
Number of Elevators :	
HVAC/AC :	
HVAC/AC 2 :	
HVAC/AC 3 :	

Front Wall :	
Front Wall 2:	
Side Wall :	
Side Wall 2 :	
Rear Wall :	
Rear Wall 2 :	
Sprinklers :	

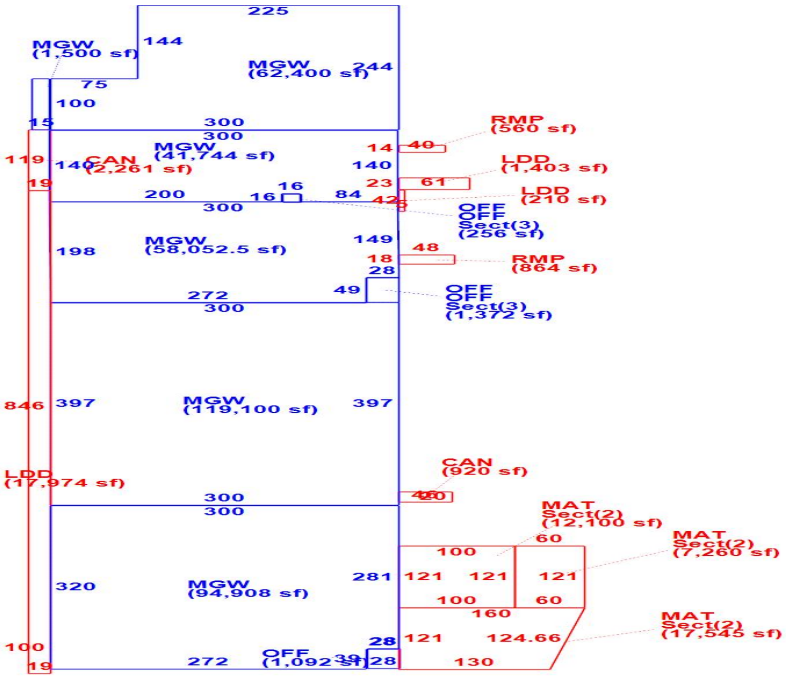
DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.



Building # 3

Year Built :	1967
Effecie Size:	36905
Number of Stories :	1.0
Elevator :	
Number of Elevators :	
HVAC/AC :	
HVAC/AC 2 :	
HVAC/AC 3 :	

Front Wall :	
Front Wall 2:	
Side Wall :	
Side Wall 2 :	
Rear Wall :	
Rear Wall 2 :	
Sprinklers :	

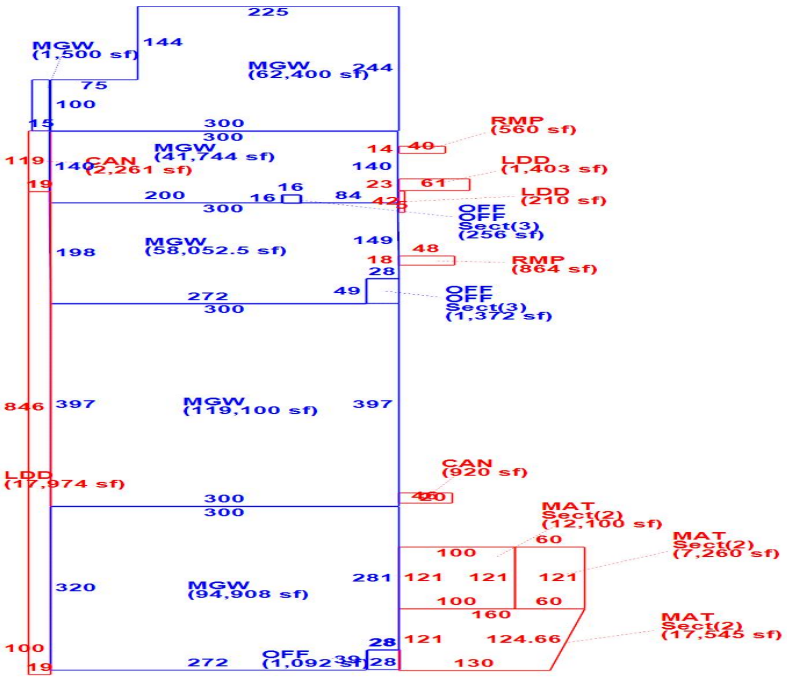


Building # 4

DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.

Year Built :	1967
Effecie Size:	3256
Number of Stories :	2.0
Elevator :	
Number of Elevators :	
HVAC/AC :	
HVAC/AC 2 :	
HVAC/AC 3 :	

Front Wall :	
Front Wall 2:	
Side Wall :	
Side Wall 2 :	
Rear Wall :	
Rear Wall 2 :	
Sprinklers :	

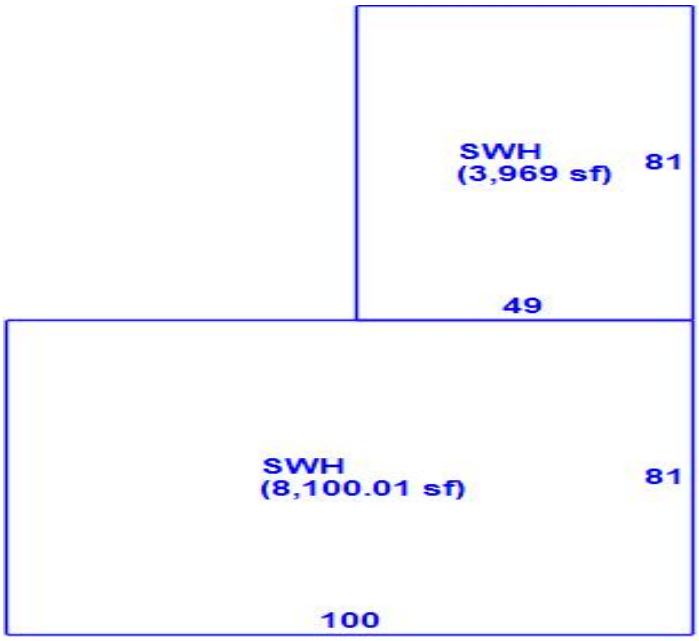


Building # 5

Year Built :	1967
Effecie Size:	12069
Number of Stories :	1.0
Elevator :	
Number of Elevators :	
HVAC/AC :	
HVAC/AC 2 :	
HVAC/AC 3 :	

Front Wall :	
Front Wall 2:	
Side Wall :	
Side Wall 2 :	
Rear Wall :	
Rear Wall 2 :	
Sprinklers :	

DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.



Segments Information

Building # 1

Segment Code	Segment Description	Square Feet
CAN	CANOPY	460
OFF	344-OFFICE	11,916

Building # 2

Segment Code	Segment Description	Square Feet
CAN	CANOPY	3,181
LDD	LOADING DOCK	19,587
MGW	584-MEGA WAREHOUSE	377,705
OFF	344-OFFICE	1,092
RMP	RAMP	1,424
MAT	391-MATERIAL STORAGE	36,905
OFF	344-OFFICE	3,256

Building # 3

Segment Code	Segment Description	Square Feet
SWH	406-WAREHOUSE, STORAGE	12,069

Outbuilding Information

Building Description	Year Built	Square Feet
PAVING	1967	24244
PAVING	1970	54567
PAVING	1970	61135
FENCING CHAIN LINK	2021	431
FENCING CHAIN LINK	1967	108
FENCING CHAIN LINK	1967	229

DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.

PUMP HOUSE	1967	572
FENCING CHAIN LINK	2011	392
FENCING CHAIN LINK	1996	2754
PAVING	1970	93124
WATER TANK	1967	250000
WATER TANK	1967	250000
RAIL SIDING	1967	1269
PAVING	1967	22857
PAVING	1967	26888

Taxes and Fees Owed

Bill Year	Bill Number	Installment	Amount	Penalty	Interest	Total	Description	Due Date
2025	085561	3RD	$71,968.56	$0.00	$0.00	$71,968.56	RE BILL	3/31/2025
2025	081286	1ST	$24,638.58	$0.00	$0.00	$24,638.58	SW BILL	6/5/2025
2025	085561	4TH	$71,968.56	$0.00	$0.00	$71,968.56	RE BILL	6/5/2025
2025	081286	2ND	$24,638.58	$0.00	$0.00	$24,638.58	SW BILL	12/31/2025

Please contact the Treasurer’s Office at (757) 382-6281 if you have questions regarding Tax Paid or Balance Due.

Real Estate Notes

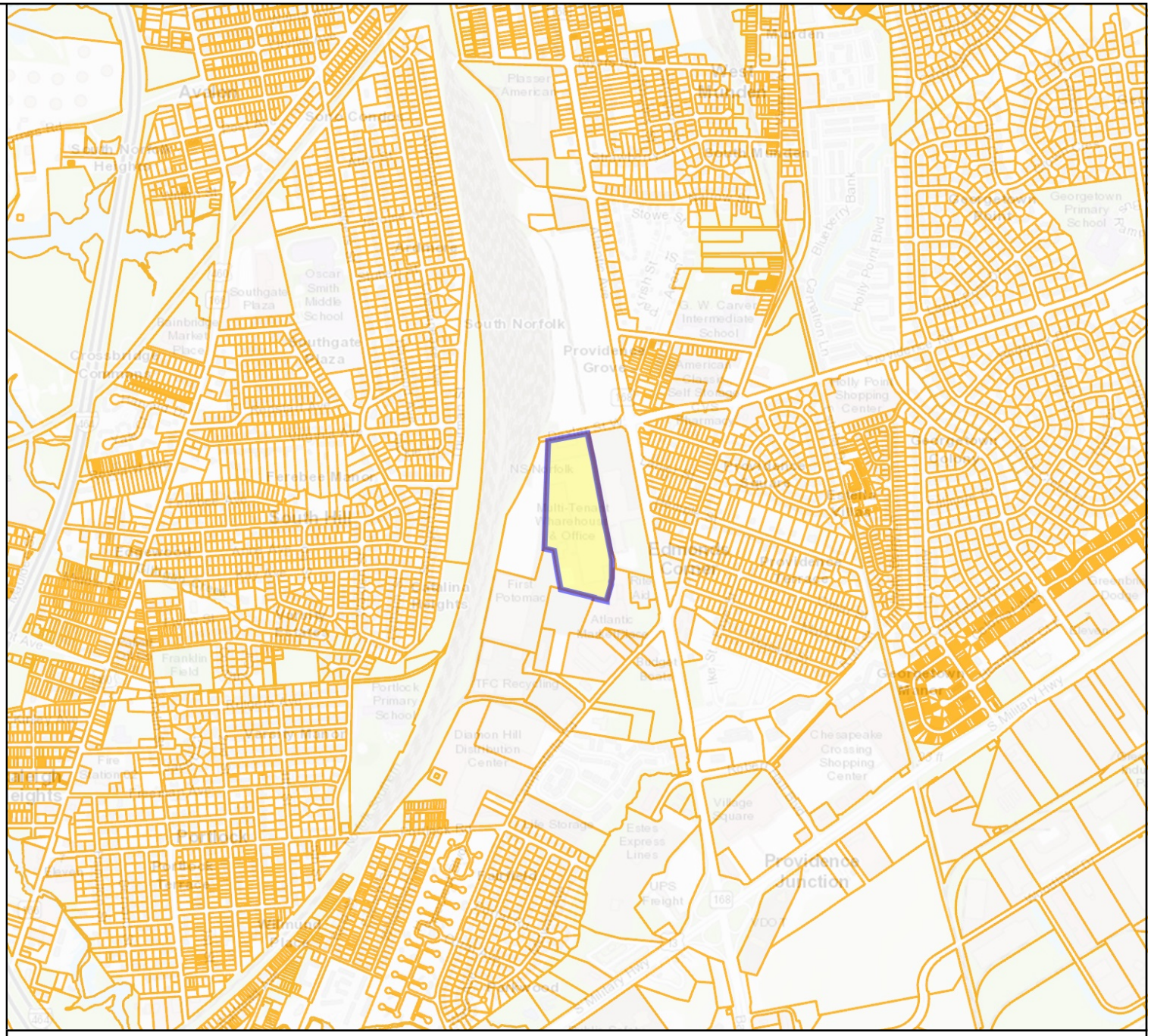
Note
1 - DB10608 PG280 GRANTOR 201 DEXTER LLC GIVING 25% INTEREST TO GRANTEE MIP HOLDINGS LLC, 201 DEXTER LLC HOLDS OTHER 75% INTEREST; SJG
2 - DB10608 PG286 GRANTOR GIVES 25% INTEREST TO GRANTEE, ET ALS ARE MIP HOLDINGS LLC & PIA INVESTMENTS LLC,201 DEXTER LLC HOLDS 50% INTEREST, MIP HOLDINGS LLC HOLDS 25% INTEREST & PIA INVESTMENTS LLC HOLDS 25% INTEREST; SJG

DISCLAIMER: This data is provided without warranty of any kind, either expressed or implied, including but not limited to, the implied warrangiesof merchantability and fitness for a particular purpose. Any person, firm or corporation which uses this map or any of the enclosed information assumes allrisk for the inaccuracy thereof, as City of Chesapeake expressly disclaims any liability for loss or damage arising from the use of said information by anythird party.

City of Chesapeake, Virginia

Legend

- Parcels
- City Boundary



Feet

0 500 1000 1500 2000

1:18,056 / 1"=1,505 Feet

Parcel Number: 1470000001810 **Date: 2/21/2025**

DISCLAIMER:This drawing is neither a legally recorded map nor a survey and is not intended to be used as such. The information displayed is a compilation of records,information, and data obtained from various sources, and City of Chesapeake is not responsible for its accuracy or how current it may be.

Appendix D

Comparable Data

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Improved Sale Comparables

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

IMPROVED SALE COMPARABLE **No. 1**



Property Name:	Virginia Port Logistics Park		
Address:	1401 Enterprise Drive		
City/State/Zip:	Suffolk, VA 23434		
Tax ID:	154000799		
Comparable ID:	249c5fcc915c40ee9bcc7f657c179ab2		
Property Type:	Industrial & Logistics		
Year Built:	2022	Rentable Area (SF):	348,500
Renovated:	–	Condition:	Excellent
Buildings:	1	Quality:	Average
Floors:	1	Investment Class:	A
Construction Class:	C	Land (ac):	19.660
Location:	N/A	Occupancy:	100%
Med (5mi) Home Val:	$225,200	Median (5mi) Income:	$64,865
Clear Height:	32'	Land-to-Building Ratio:	2.46
Loading Doors:	47	Loading Doors/10,000 SF:	1.35
Drive-In Doors:	1	Total Dock Doors:	46
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Transaction Summary

Transaction Type:	Closed Sale	Date:	
Buyer:	1401 Enterprise IND LLC	Sale Price:	$42,500,000
Seller:	Monroe Lot 10 Owner, LLC	Price/Rentable Area:	$121.95
Deed Reference:	240013778	Capitalization Rate:	4.93%
Ownership Interest:	Leased Fee	Occupancy at Sale:	100%
Financing:	Cash to Seller	Deferred Maintenance:	
Buyer Type:	Institutional	Capital Adjustment:	
Seller Type:	Institutional	Adjusted Price:	
Financial Period Utilized:	Year 1 Stabilized		

Remarks

This is the sale of a 348,500-square foot distribution center at 1401 Enterprise Drive in Suffolk, Virginia. The seller was a joint venture between AIG and Equus Capital Partners and the buyer was Heitman. The building was constructed in 2022 and features 32' clear heights, 46 dock doors, and one drive in door. The property was fully occupied by GXO Logistics through November 2026 and sold at a 4.93% capitalization rate based on the in place NOI.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

IMPROVED SALE COMPARABLE **No. 2**



Property Name:	401 Woodlake Drive		
Address:	401 Woodlake Drive		
City/State/Zip:	Chesapeake, VA 23320		
Tax ID:	0270000000855		
Comparable ID:	136432187605195058		
Property Type:	Industrial & Logistics		
Year Built:	1982	Rentable Area (SF):	142,684
Renovated:	–	Condition:	Average
Buildings:	1	Quality:	Average
Floors:	1	Investment Class:	B
Construction Class:	C	Land (ac):	8.296
Location:	N/A	Occupancy:	100%
Med (5mi) Home Val:	$213,200	Median (5mi) Income:	$59,091
Construction:		Percent Office:	9.02%
Clear Height:	24'	Land-to-Building Ratio:	2.53
Loading Doors:	17	Loading Doors/10,000 SF:	1.19
Drive-In Doors:	5	Total Dock Doors:	12
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Transaction Summary

Transaction Type:	Closed Sale	Date:	
Buyer:	Chesapeake Woodlake Dr LLC	Sale Price:	$14,500,000
Seller:	Drew Rosen Family II, LLC	Price/Rentable Area:	$101.62
Deed Reference:	240017680	Capitalization Rate:	5.54%
Verified With:	Buyer	EGIM:	
Ownership Interest:	Leased Fee	Occupancy at Sale:	100%
Financing:	Cash to Seller	Deferred Maintenance:	
Buyer Type:	Private Equity	Capital Adjustment:	
Seller Type:	Private Equity	Adjusted Price:	
Financial Period Utilized:	Year 1 Stabilized		

Remarks

This is the sale of a 142,684-square foot industrial building at 401 Woodlake Drive in Chesapeake, Virginia. Range Commercial Partners, Inc. represented the seller in the sale to B&D Holdings. The building was constructed in 1982 and features approximately 8% office finish, 24' clear heights, 12 dock doors, and five drive in doors. The property was fully occupied by three tenants and sold at a 5.54% capitalization rate based on the in place NOI.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

IMPROVED SALE COMPARABLE **No. 3**



Property Name:	1337-1345 Taylor Farm Road		
Address:	1337-1345 Taylor Farm Road		
City/State/Zip:	Virginia Beach, VA 23453		
Tax ID:	14955789850000, 14956718710000		
Comparable ID:	96184378bbef4b8fb0f369c99160c9cf		
Property Type:	Industrial & Logistics		
Year Built:	2005	Rentable Area (SF):	185,550
Renovated:	2008	Condition:	Average
Buildings:	2	Quality:	Average
Floors:	1	Investment Class:	B
Construction Class:	C	Land (ac):	10.700
Location:	N/A	Occupancy:	86%
Med (5mi) Home Val:	$232,200	Median (5mi) Income:	$75,060
Construction:		Percent Office:	4.53%
Clear Height:	22' - 25'	Land-to-Building Ratio:	2.51
Loading Doors:	24	Loading Doors/10,000 SF:	1.29
Drive-In Doors:	12	Total Dock Doors:	12
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Transaction Summary

Transaction Type:	Closed Sale	Date:	
Buyer:	SI Taylor Farm Owner LLC	Sale Price:	$22,000,000
Seller:	RTA Taylor Farms LLC	Price/Rentable Area:	$118.57
Deed Reference:	202403029562	Capitalization Rate:	6.90%
Verified With:	Cushman & Wakefield	EGIM:	
Ownership Interest:	Leased Fee	Occupancy at Sale:	86%
Financing:	Cash to Seller	Deferred Maintenance:	
Buyer Type:	Private Equity	Capital Adjustment:	
Seller Type:	Private Equity	Adjusted Price:	
Financial Period Utilized:	Year 1 Stabilized		

Remarks

This is the sale of two industrial buildings totaling 185,550 square feet at 1337-1345 Taylor Farm Road in Virginia Beach, Virginia. The seller was Red Tail Acquisitions and the buyer was Schenley Investments, LLC. The buildings were constructed between 2005 and 2008 and feature approximately 5% office finish, 22' to 25' clear heights, 12 dock doors, and 12 drive in doors. The property was 86% occupied by four tenants and sold at a 6.90% capitalization rate based on the in place NOI.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

IMPROVED SALE COMPARABLE **No. 4**



Property Name:	3321 East Princess Anne Road		
Address:	3321 East Princess Anne Road		
City/State/Zip:	Norfolk, VA 23502		
Tax ID:	43444301		
Comparable ID:	135675186559194927		
Property Type:	Industrial & Logistics		
Year Built:	1959	Rentable Area (SF):	298,126
Renovated:	2022	Condition:	Good
Buildings:	1	Quality:	Average
Floors:	1	Investment Class:	B
Construction Class:	C	Land (ac):	12.270
Location:	N/A	Occupancy:	35%
Med (5mi) Home Val:	$183,600	Median (5mi) Income:	$51,509
Clear Height:	21' - 36'	Land-to-Building Ratio:	1.79
Loading Doors:	36	Loading Doors/10,000 SF:	1.21
Drive-In Doors:	5	Total Dock Doors:	31
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Transaction Summary

Transaction Type:	Closed Sale	Date:	
Buyer:	Norfolk Princess Anne, LLC; Norfolk Princess Anne Member, LLC	Sale Price:	$34,897,500
Seller:	3321 Princess, LLC	Price/Rentable Area:	$117.06
Deed Reference:	240010652	Capitalization Rate:	
Verified With:	S.L. Nusbaum Realty Co.	EGIM:	
Ownership Interest:	Leased Fee	Occupancy at Sale:	35%
Financing:	Cash to Seller	Deferred Maintenance:	
Buyer Type:	Private Equity	Capital Adjustment:	
Seller Type:	Owner-Operator	Adjusted Price:	
Listing Broker:	SL Nusbaum Realty Co	Projected IRR:	
Financial Period Utilized:	Year 1 Stabilized		

Remarks

This is the sale of a 298,126-square foot industrial building at 3321 East Princess Anne Road in Norfolk, Virginia. S.L. Nusbaum Realty Co. represented the seller in the sale to Industrial Realty Group, LLC. The building was constructed in 1959, renovated in 2022, and features approximately 21' to 36' clear heights, 31 dock doors, and five drive in doors. The property was 35% occupied by two tenants at the time of sale.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

IMPROVED SALE COMPARABLE **No. 5**



Property Name:	Diamond Hill Distribution Center		
Address:	1910-1920 Campostella Road		
City/State/Zip:	Chesapeake, VA 23324		
Tax ID:	1540000000060, 1530000000003, 1530000000004, 153000000		
Comparable ID:	bf02aa70f8f84e23843946188c3bb6d3		
Property Type:	Industrial & Logistics		
Year Built:	1974	Rentable Area (SF):	719,930
Renovated:	1997	Condition:	Average
Buildings:	3	Quality:	Average
Floors:	1	Investment Class:	B
Construction Class:	C	Land (ac):	38.280
Location:	N/A	Occupancy:	100%
Med (5mi) Home Val:	$179,900	Median (5mi) Income:	$51,071
Construction:		Percent Office:	3.03%
Clear Height:	27' - 29'	Land-to-Building Ratio:	2.32
Loading Doors:	96	Loading Doors/10,000 SF:	1.33
Drive-In Doors:	16	Total Dock Doors:	80
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Transaction Summary

Transaction Type:	Closed Sale	Date:	
Buyer:	DH VA Owner, LLC	Sale Price:	$73,500,000
Seller:	Icon Mars Property Owner Pool 4 DC/VA, LLC	Price/Rentable Area:	$102.09
Deed Reference:	240003624	Capitalization Rate:	
Verified With:	Cushman & Wakefield	EGIM:	
Ownership Interest:	Leased Fee	Occupancy at Sale:	100%
Financing:	Cash to Seller	Deferred Maintenance:	
Buyer Type:	Institutional	Capital Adjustment:	
Seller Type:	REIT	Adjusted Price:	
Financial Period Utilized:	Year 1 Stabilized		

Remarks

This is the sale of four industrial buildings totaling 719,930 square feet at 1910-1920 Campostella Road in Chesapeake, Virginia. Cushman & Wakefield represented the seller, Link Logistics Real Estate, in the sale to a joint venture between Heitman and Lovett Industrial. The buildings were constructed between 1974 and 1997 and feature approximately 3% office finish, 27' to 29' clear heights, 80 dock doors, and 16 drive in doors. The property was fully occupied by four tenants at the time of sale.

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease Comparables

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 1**



Property Name:	2555 Ellsmere Avenue		
Address:	2555 Ellsmere Avenue		
City/State/Zip:	Norfolk		
Tax ID:	1448977018		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	1985	Renovated:	–
GBA (SF):	205,784	NRA (SF):	205,784
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Average
Land (ac):	9.72	Parking Ratio:	N/A
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$192,000
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$51,700
Construction:		Percent Office:	11.02%
Clear Height:	34'	Land-to-Building Ratio:	2.06
Loading Doors:	33	Loading Doors/10,000 SF:	1.60
Drive-In Doors:	2	Total Dock Doors:	31
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Federal Express Corporation	Base Rent:	$9.00
SF Leased:	103,388	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	48
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	N/A	Options:	No
Commence Date:	2/1/2025	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	12/1/2024	New Lease:	Renewal
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 2**



Property Name:	1000 Lucas Way		
Address:	1000 Lucas Way		
City/State/Zip:	Hampton		
Tax ID:	7001862		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	1992	Renovated:	–
GBA (SF):	119,499	NRA (SF):	119,499
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Average
Land (ac):	23.00	Parking Ratio:	5.00
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$183,200
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$52,417
Construction:		Percent Office:	21.67%
Clear Height:	20' - 24'	Land-to-Building Ratio:	8.38
Loading Doors:	4	Loading Doors/10,000 SF:	0.33
Drive-In Doors:	2	Total Dock Doors:	2
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Measurement Specialties	Base Rent:	$8.30
SF Leased:	120,000	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	36
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	N/A	Options:	No
Commence Date:	8/1/2024	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	6/1/2024	New Lease:	Renewal
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 3**



Property Name:	301 West Park Lane		
Address:	301 West Park Lane		
City/State/Zip:	Hampton		
Tax ID:	13001417		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	2007	Renovated:	–
GBA (SF):	178,481	NRA (SF):	178,481
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Good
Land (ac):	11.96	Parking Ratio:	1.27
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$188,700
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$55,227
Construction:		Percent Office:	16.77%
Clear Height:	25' - 28'	Land-to-Building Ratio:	2.92
Loading Doors:	67	Loading Doors/10,000 SF:	3.75
Drive-In Doors:	2	Total Dock Doors:	65
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Newport News Shipbuilding, Inc.	Base Rent:	$9.95
SF Leased:	162,118	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	85
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	1	Options:	No
Commence Date:	4/1/2024	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	4/1/2024	New Lease:	New Lease
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 4**



Property Name:	Coastal Logistics Center		
Address:	150 Judkins Court		
City/State/Zip:	Suffolk		
Tax ID:	154000366		
Property Subtype:	Distribution		
Year Built:	2023	Renovated:	–
GBA (SF):	814,105	NRA (SF):	814,105
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	A
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	25.6%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Excellent
Land (ac):	71.12	Parking Ratio:	0.40
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$196,200
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$49,512
Clear Height:	36'	Land-to-Building Ratio:	3.81
Loading Doors:	86	Loading Doors/10,000 SF:	1.06
Drive-In Doors:	4	Total Dock Doors:	82
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	386

Lease Summary

Tenant:	ESKA Graphics	Base Rent:	$8.50
SF Leased:	204,000	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	123
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	3	Options:	No
Commence Date:	6/1/2024	Tenant Improv:	$5.00
Sign Date:	10/1/2023	New Lease:	Relocation
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 5**



Property Name:	Indian River Distribution Center		
Address:	2601 Indian River Road		
City/State/Zip:	Chesapeake		
Tax ID:	0120000000050		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	2006	Renovated:	–
GBA (SF):	231,852	NRA (SF):	231,852
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	A
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Good
Land (ac):	13.14	Parking Ratio:	0.41
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$179,900
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$51,071
Clear Height:	28'	Land-to-Building Ratio:	2.47
Loading Doors:	44	Loading Doors/10,000 SF:	1.90
Drive-In Doors:	1	Total Dock Doors:	43
Craneways:	No	Rail Service:	Service to building
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	20

Lease Summary

Tenant:	Communications Test Design, Inc.	Base Rent:	$9.50
SF Leased:	115,926	Effective Rent:	$9.50
Floor:	1	Lease Term (mo.):	60
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	N/A	Options:	No
Commence Date:	11/1/2023	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	7/13/2023	New Lease:	Renewal
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Lease 2 Comparables

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 1**



Property Name:	5803 Curlew Drive		
Address:	5803 Curlew Drive		
City/State/Zip:	Norfolk		
Tax ID:	05184600		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	1956	Renovated:	–
GBA (SF):	37,128	NRA (SF):	37,128
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	S	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Average
Land (ac):	1.44	Parking Ratio:	1.08
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$196,500
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$54,000
Construction:		Percent Office:	26.93%
Clear Height:	28'	Land-to-Building Ratio:	1.69
Loading Doors:	3	Loading Doors/10,000 SF:	0.81
Drive-In Doors:	3	Total Dock Doors:	–
Craneways:	Yes	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Continental Tide Defense Systems Inc.	Base Rent:	$10.00
SF Leased:	37,128	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	104
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	3	Options:	No
Commence Date:	8/1/2023	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	8/1/2023	New Lease:	New Lease
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Verification

Source:	Marketsphere	Contact Phone:	(757) 213-4147
Contact Person:	Janet Whitbeck	Contact Email:	janet.whitbeck@thalhimer.com

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 2**



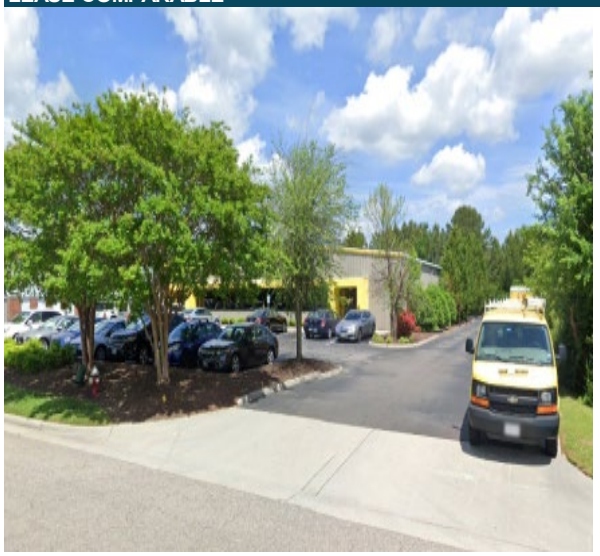
Property Name:	1408 Stephanie Way		
Address:	1408 Stephanie Way		
City/State/Zip:	Chesapeake		
Tax ID:	0280000000705		
Property Subtype:	Flex		
Year Built:	1998	Renovated:	–
GBA (SF):	52,056	NRA (SF):	52,056
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	C	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Average
Land (ac):	4.00	Parking Ratio:	N/A
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$222,900
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$67,641
Construction:		Percent Office:	37.64%
Clear Height:	26'	Land-to-Building Ratio:	3.35
Loading Doors:	9	Loading Doors/10,000 SF:	1.73
Drive-In Doors:	–	Total Dock Doors:	6
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Leidos	Base Rent:	$10.65
SF Leased:	53,541	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	84
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	5	Options:	Yes
Commence Date:	1/1/2023	Tenant Improv:	$4.50
Sign Date:	12/23/2022	New Lease:	Blend and Extend
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

LEASE COMPARABLE **No. 3**



Property Name:	Oceana East		
Address:	2680 Production Road		
City/State/Zip:	Virginia Beach		
Tax ID:	14967834530000, 14967834530001, 14967834530002		
Property Subtype:	Warehouse		
Year Built:	1999	Renovated:	–
GBA (SF):	14,000	NRA (SF):	14,000
Buildings:	1	Floors:	1
Constr. Class:	S	Investment Class:	B
On Campus:	N/A	Market Class:	Secondary
Occupancy:	100.0%	Occupancy Type:	N/A
Quality:	Average	Condition:	Average
Land (ac):	1.87	Parking Ratio:	1.57
Amenities:	N/A	Median (5mi) Home Value:	$232,200
Location:	N/A	Median (5mi) Income:	$70,817
Construction:		Percent Office:	29.96%
Clear Height:	16'	Land-to-Building Ratio:	5.82
Loading Doors:	6	Loading Doors/10,000 SF:	4.29
Drive-In Doors:	3	Total Dock Doors:	–
Craneways:	No	Rail Service:	None
Cross Dock:	No	Trailer Spaces:	–

Lease Summary

Tenant:	Roto-Rooter	Base Rent:	$11.75
SF Leased:	14,000	Effective Rent:	N/A
Floor:	1	Lease Term (mo.):	63
Space Use:	Industrial	Credit Rating:	
Reimbursements:	Triple Net	Credit Rating Src.:	
Free Rent:	3	Options:	No
Commence Date:	10/1/2022	Tenant Improv:	N/A
Sign Date:	10/20/2022	New Lease:	New Lease
Escalations:	Fixed %	Direct or Sublease:	Direct

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Appendix E

Discounted Cash Flow

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

Cash Flow

201 Dexter Street (Amounts in USD)
Mar, 2025 through Feb, 2036
3/5/2025 1:40:02 PM

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 Feb-2026	Year 2 Feb-2027	Year 3 Feb-2028	Year 4 Feb-2029	Year 5 Feb-2030	Year 6 Feb-2031	Year 7 Feb-2032	Year 8 Feb-2033	Year 9 Feb-2034	Year 10 Feb-2035	Year 11 Feb-2036	Total
Rental Revenue												
Potential Base Rent	1,817,892	2,330,595	3,115,386	4,537,637	4,667,397	4,807,418	4,993,624	5,106,679	5,247,966	5,361,098	5,521,931	47,507,623
Absorption & Turnover Vacancy	-402,384	-65,479	-824,577	-212,328	0	0	-480,468	-70,740	-738,441	0	0	-2,794,417
Free Rent	-134,128	-40,238	-29,226	-318,493	0	0	-208,203	-30,654	-319,991	0	0	-1,080,932
Scheduled Base Rent	1,281,379	2,224,877	2,261,584	4,006,816	4,667,397	4,807,418	4,304,953	5,005,286	4,189,534	5,361,098	5,521,931	43,632,274
Total Rental Revenue	1,281,379	2,224,877	2,261,584	4,006,816	4,667,397	4,807,418	4,304,953	5,005,286	4,189,534	5,361,098	5,521,931	43,632,274
Other Tenant Revenue												
Total Expense Recoveries	678,026	801,027	684,556	896,758	983,517	1,013,023	924,018	1,058,408	918,358	1,138,203	1,172,349	10,268,244
Total Other Tenant Revenue	678,026	801,027	684,556	896,758	983,517	1,013,023	924,018	1,058,408	918,358	1,138,203	1,172,349	10,268,244
Total Tenant Revenue	1,959,405	3,025,904	2,946,140	4,903,575	5,650,914	5,820,441	5,228,971	6,063,694	5,107,892	6,499,302	6,694,281	53,900,518
Potential Gross Revenue	1,959,405	3,025,904	2,946,140	4,903,575	5,650,914	5,820,441	5,228,971	6,063,694	5,107,892	6,499,302	6,694,281	53,900,518
Vacancy & Credit Loss												
Vacancy Allowance	0	-58,176	0	0	-226,037	-232,818	0	-174,638	0	-259,972	-267,771	-1,219,411
Credit Loss	-19,594	-30,259	-29,461	-49,036	-56,509	-58,204	-52,290	-60,637	-51,079	-64,993	-66,943	-539,005
Total Vacancy & Credit Loss	-19,594	-88,435	-29,461	-49,036	-282,546	-291,022	-52,290	-235,275	-51,079	-324,965	-334,714	-1,758,416
Effective Gross Revenue	1,939,811	2,937,469	2,916,679	4,854,539	5,368,368	5,529,419	5,176,681	5,828,419	5,056,813	6,174,337	6,359,567	52,142,102
Operating Expenses												
Tax Expense	287,874	296,510	305,406	314,568	324,005	333,725	343,737	354,049	364,670	375,611	386,879	3,687,034
Insurance	87,818	90,452	93,166	95,961	98,839	101,805	104,859	108,005	111,245	114,582	118,020	1,124,750
Total Utilities	87,818	90,452	93,166	95,961	98,839	101,805	104,859	108,005	111,245	114,582	118,020	1,124,750
Repairs and Maintenance	219,544	226,130	232,914	239,902	247,099	254,512	262,147	270,011	278,112	286,455	295,049	2,811,875
Management	77,592	117,499	116,667	194,182	214,735	221,177	207,067	233,137	202,273	246,973	254,383	2,085,684
General and Administrative	21,954	22,613	23,291	23,990	24,710	25,451	26,215	27,001	27,811	28,646	29,505	281,187
Total Operating Expenses	782,600	843,657	864,610	964,563	1,008,227	1,038,474	1,048,883	1,100,207	1,095,355	1,166,849	1,201,854	11,115,280
Net Operating Income	1,157,211	2,093,812	2,052,069	3,889,976	4,360,141	4,490,945	4,127,798	4,728,212	3,961,458	5,007,488	5,157,712	41,026,822
Leasing Costs												
Tenant Improvements	271,080	0	56,524	536,409	0	0	323,684	47,656	497,476	0	0	1,732,829
Leasing Commissions	344,657	0	57,768	627,629	0	0	411,539	60,591	632,502	0	0	2,134,686
Total Leasing Costs	615,737	0	114,292	1,164,038	0	0	735,222	108,247	1,129,977	0	0	3,867,514
Capital Expenditures												
Replacement Reserves	65,863	67,839	69,874	71,970	74,130	76,354	78,644	81,003	83,434	85,937	88,515	843,562
Total Capital Expenditures	65,863	67,839	69,874	71,970	74,130	76,354	78,644	81,003	83,434	85,937	88,515	843,562
Total Leasing & Capital Costs	681,600	67,839	184,167	1,236,008	74,130	76,354	813,866	189,251	1,213,411	85,937	88,515	4,711,077
Cash Flow Before Debt Service	475,611	2,025,973	1,867,902	2,653,968	4,286,011	4,414,592	3,313,931	4,538,961	2,748,047	4,921,551	5,069,198	36,315,745
Cash Flow Available for Distribution	475,611	2,025,973	1,867,902	2,653,968	4,286,011	4,414,592	3,313,931	4,538,961	2,748,047	4,921,551	5,069,198	36,315,745

Present Value Report

201 Dexter Street (Amounts in USD)
3/5/2025 1:40:04 PM
Valuation (PV/IRR) Date: Mar, 2025
Discount Method: Annual

Analysis Period	Period Ending	Cash Flow Before Debt Service	P.V. of Cash Flow @ 7.25%	P.V. of Cash Flow @ 7.75%	P.V. of Cash Flow @ 8.25%	P.V. of Cash Flow @ 8.75%	P.V. of Cash Flow @ 9.25%	NOI to Book Value
Year 1	Feb-2026	475,611	443,460	441,402	439,363	437,343	435,342	169.78%
Year 2	Feb-2027	2,025,973	1,761,323	1,745,014	1,728,931	1,713,070	1,697,425	279.38%
Year 3	Feb-2028	1,867,902	1,514,127	1,493,146	1,472,551	1,452,333	1,432,484	219.80%
Year 4	Feb-2029	2,653,968	2,005,887	1,968,913	1,932,787	1,897,486	1,862,987	179.29%
Year 5	Feb-2030	4,286,011	3,020,416	2,950,984	2,883,459	2,817,779	2,753,887	194.32%
Year 6	Feb-2031	4,414,592	2,900,726	2,820,895	2,743,615	2,668,793	2,596,342	193.57%
Year 7	Feb-2032	3,313,931	2,030,310	1,965,271	1,902,603	1,842,208	1,783,994	131.71%
Year 8	Feb-2033	4,538,961	2,592,854	2,498,149	2,407,317	2,320,184	2,236,583	142.28%
Year 9	Feb-2034	2,748,047	1,463,688	1,403,682	1,346,397	1,291,697	1,239,456	87.32%
Year 10	Feb-2035	4,921,551	2,444,156	2,333,078	2,227,527	2,127,205	2,031,831	108.33%
Totals		31,246,547	20,176,947	19,620,534	19,084,550	18,568,099	18,070,330	
Property Resale @ 6.75% Cap Rate		74,921,220	37,207,615	35,516,655	33,909,844	32,382,635	30,930,745	
Total Unleveraged Present Value			57,384,562	55,137,189	52,994,394	50,950,734	49,001,075	

Percentage Value Distribution

Income	35.16%	35.58%	36.01%	36.44%	36.88%	
Net Sale Price	64.84%	64.42%	63.99%	63.56%	63.12%	
	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	

* Results displayed are based on Forecast data only

Lease Summary Report
201 Dexter Street (Amounts in USD, Measures in SF)
As of Dec, 2016
All Tenants/ All Lease Periods
3/5/2025 1:40:05 PM

General Tenant Information			Rent Details				CPI	Free Rent		Miscellaneous Rent	Recovery	Tenant Improvements	Leasing Commissions	Incentives	Security Deposits	Renewal Assumption
Tenant Name Suite Number Lease Dates Lease Term Tenure	Initial Area Building Share %	Lease Period Lease Status Market Leasing Lease Type	Rate Per Year Amount Per Year Rate Per Month Amount Per Month Rental Value Per Year	Rent Changes On Date	Rent Changes To $/SF-Annual	Rent Changes To $/SF-Monthly	Type Timing Inflation Rate/Index	Date	Months	Name Type Rate $/SF Total Amount	Structure Name Type Input Amount	Rate $/SF Total Amount	Rate $/SF Total Amount	Name Rate $/SF Total Amount	Security Deposit @ % Percent to Refund Non-Refundable Deposit	Market - % Reabsorb Option
1. RPM Warehouse, LLC Suite: 201 10/1/2020 - 10/31/2027 7 Years 1 Month Freehold	245,445. 55.90%	Base Contract Warehouse Industrial	1.85 453,585 0.15 37,799 2,331,728	Nov-2020 Nov-2021 Nov-2022 Nov-2023 Nov-2024 Nov-2025 Nov-2026	1.95 1.99 2.03 2.07 2.11 2.15 2.19	0.16 0.17 0.17 0.17 0.18 0.18 0.18	None	None			Net	0.00 0	0.00 0			Market - 50.00%
1. RPM Warehouse, LLC Suite: 201 4/1/2028 - 6/30/2033 5 Years 3 Months Freehold	245,445. 55.90%	Market Speculative Warehouse Industrial	10.38 2,547,942 0.87 212,328 2,547,942	Apr-2029 Apr-2030 Apr-2031 Apr-2032 Apr-2033	10.69 11.01 11.34 11.68 12.03	0.89 0.92 0.95 0.97 1.00	None	Apr-2028	1.5 Months		Net	2.19 536,409	2.56 627,629			Market - 70.00%
1. RPM Warehouse, LLC Suite: 201 10/1/2033 - 12/31/2038 5 Years 3 Months Freehold	245,445. 55.90%	Market Speculative Warehouse Industrial	12.03 2,953,763 1.00 246,147 2,953,763	Oct-2034 Oct-2035 Oct-2036 Oct-2037 Oct-2038	12.40 12.77 13.15 13.54 13.95	1.03 1.06 1.10 1.13 1.16	None	Oct-2033	1.3 Months		Net	2.03 497,476	2.58 632,502			Market - 70.00%
2. Transnational Foods, Inc. Suite: 103 11/1/2020 - 10/31/2025 5 Years Freehold	169,425. 38.59%	Base Contract Warehouse Industrial	4.75 804,767 0.40 67,064 1,609,538	Nov-2021 Nov-2022 Nov-2023 Nov-2024	4.89 5.04 5.19 5.35	0.41 0.42 0.43 0.45	None	None			Net	0.00 0	0.00 0			Market - 70.00%
2. Transnational Foods, Inc. Suite: 103 2/1/2026 - 4/30/2031 5 Years 3 Months Freehold	169,425. 38.59%	Market Speculative Warehouse Industrial	9.50 1,609,538 0.79 134.128 1,609,538	Feb-2027 Feb-2028 Feb-2029 Feb-2030 Feb-2031	9.79 10.08 10.38 10.69 11.01	0.82 0.84 0.87 0.89 0.92	None	Feb-2026	1.3 Months		Net	1.60 271,080	2.03 344,657			Market - 70.00%
2. Transnational Foods, Inc. Suite: 103 8/1/2031 - 10/31/2036 5 Years 3 Months Freehold	169,425. 38.59%	Market Speculative Warehouse Industrial	11.34 1,921,872 0.95 160,156 1,921,872	Aug-2032 Aug-2033 Aug-2034 Aug-2035 Aug-2036	11.68 12.03 12.40 12.77 13.15	0.97 1.00 1.03 1.06 1.10	None	Aug-2031	1.3 Months		Net	1.91 323,684	2.43 411,539			Market - 70.00%
3. Lighthouse Business Services, Inc. Suite: 101 12/1/2020 - 11/30/2026 6 Years Freehold	24,218. 5.52%	Base Contract Flex Industrial	5.68 137.653 0.47 11,471 254,289	Sep-2021 Dec-2021 Sep-2022 Dec-2022 Sep-2023 Dec-2023 Sep-2024 Dec-2024 Sep-2025 Dec-2025 Sep-2026	5.73 5.85 5.90 6.03 6.08 6.21 6.26 6.40 6.45 6.59 6.64	0.48 0.49 0.49 0.50 0.51 0.52 0.52 0.53 0.54 0.55 0.55	None	None			Modified Gross	0.00 0	0.00 0			Market - 70.00%
3. Lighthouse Business Services, Inc. Suite: 101 3/1/2027 - 5/31/2032 5 Years 3 Months Freehold	24,218. 5.52%	Market Speculative Warehouse Industrial	11.14 269,775 0.93 22,481 269,775	Mar-2028 Mar-2029 Mar-2030 Mar-2031 Mar-2032	11.47 11.82 12.17 12.54 12.91	0.96 0.98 1.01 1.04 1.08	None	Mar-2027	1.3 Months		Net	2.33 56,524	2.39 57,768			Market - 70.00%
3. Lighthouse Business Services, Inc. Suite: 101 9/1/2032 - 11/30/2037 5 Years 3 Months Freehold	24,218. 5.52%	Market Speculative Warehouse Industrial	11.68 282,958 0.97 23,580 282,958	Sep-2033 Sep-2034 Sep-2035 Sep-2036 Sep-2037	12.03 12.40 12.77 13.15 13.54	1.00 1.03 1.06 1.10 1.13	None	Sep-2032	1.3 Months		Net	1.97 47,656	2.50 60,591			Market - 70.00%

* Results displayed are based on Forecast data only

Assumptions Report

201 Dexter Street (Amounts in USD, Measures in SF)
Mar, 2025 through Feb, 2036
3/5/2025 1:40:06 PM

For the Years Ending	Year 1 Feb-2026	Year 2 Feb-2027	Year 3 Feb-2028	Year 4 Feb-2029	Year 5 Feb-2030	Year 6 Feb-2031	Year 7 Feb-2032	Year 8 Feb-2033	Year 9 Feb-2034	Year 10 Feb-2035	Year 11 Feb-2036
Property Market Assumptions											
General Inflation	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Market Inflation	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Expense Inflation	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
CPI Inflation	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Capital Expenditures ($/SF)	0.15	0.15	0.16	0.16	0.17	0.17	0.18	0.18	0.19	0.20	0.20
General Vacancy (%)	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%	4.00%
Credit Loss Reserve (%)	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%	1.00%

Market Leasing Profiles

Warehouse	Year 1 Feb-2026	Year 2 Feb-2027	Year 3 Feb-2028	Year 4 Feb-2029	Year 5 Feb-2030	Year 6 Feb-2031	Year 7 Feb-2032	Year 8 Feb-2033	Year 9 Feb-2034	Year 10 Feb-2035	Year 11 Feb-2036
Term Length (Years/Months)	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3
Renewal Probability†	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
Months Vacant	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Months Vacant (Blended)	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
Market Base Rent (New, $ / SF / Year)	9.50	9.79	10.08	10.38	10.69	11.01	11.34	11.68	12.03	12.40	12.77
Market Base Rent (Renew, $ / SF / Year)	9.50	9.79	10.08	10.38	10.69	11.01	11.34	11.68	12.03	12.40	12.77
Market Base Rent (Blended, $ / SF / Year)	9.50	9.79	10.08	10.38	10.69	11.01	11.34	11.68	12.03	12.40	12.77
Market Rental Value (Continue Prior)	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior
Use Market or Prior	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Prior Rent	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Fixed Steps (% Increase)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
CPI Increases	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Free Rent (New, Months)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Free Rent (Renew, Months)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Free Rent (Blended, Months)	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
Recovery Type	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net
Recoveries (Net)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Miscellaneous Rent	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Incentives	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Tenant Improvements (New, $ / Area)	3.00	3.09	3.18	3.28	3.38	3.48	3.58	3.69	3.80	3.91	4.03
Tenant Improvements (Renew, $ / Area)	1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34
Tenant Improvements (Blended, $ / Area)	1.60	1.65	1.70	1.75	1.80	1.85	1.91	1.97	2.03	2.09	2.15
Leasing Commissions (New, Fixed %)	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
Leasing Commissions (Renew, Fixed %)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Leasing Commissions (Blended, Fixed %)	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
Upon Expiration	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse

Flex	Year 1 Feb-2026	Year 2 Feb-2027	Year 3 Feb-2028	Year 4 Feb-2029	Year 5 Feb-2030	Year 6 Feb-2031	Year 7 Feb-2032	Year 8 Feb-2033	Year 9 Feb-2034	Year 10 Feb-2035	Year 11 Feb-2036
Term Length (Years/Months)	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3	5/3
Renewal Probability†	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%	70.00%
Months Vacant	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00	9.00
Months Vacant (Blended)	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70	2.70
Market Base Rent (New, $ / SF / Year)	10.50	10.82	11.14	11.47	11.82	12.17	12.54	12.91	13.30	13.70	14.11
Market Base Rent (Renew, $ / SF / Year)	10.50	10.82	11.14	11.47	11.82	12.17	12.54	12.91	13.30	13.70	14.11
Market Base Rent (Blended, $ / SF / Year)	10.50	10.82	11.14	11.47	11.82	12.17	12.54	12.91	13.30	13.70	14.11
Market Rental Value (Continue Prior)	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior	Continue Prior
Use Market or Prior	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Prior Rent	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Fixed Steps (% Increase)	0.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
CPI Increases	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Free Rent (New, Months)	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00	2.00
Free Rent (Renew, Months)	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
Free Rent (Blended, Months)	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30	1.30
Recovery Type	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net	Net
Recoveries (Net)	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A
Miscellaneous Rent	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Incentives	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None	None
Tenant Improvements (New, $ / Area)	5.00	5.15	5.30	5.46	5.63	5.80	5.97	6.15	6.33	6.52	6.72
Tenant Improvements (Renew, $ / Area)	1.00	1.03	1.06	1.09	1.13	1.16	1.19	1.23	1.27	1.30	1.34
Tenant Improvements (Blended, $ / Area)	2.20	2.27	2.33	2.40	2.48	2.55	2.63	2.71	2.79	2.87	2.96
Leasing Commissions (New, Fixed %)	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%	6.00%
Leasing Commissions (Renew, Fixed %)	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%	3.00%
Leasing Commissions (Blended, Fixed %)	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%	3.90%
Upon Expiration	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse	Warehouse

† This parameter varies within the reporting period.

Appendix F

Engagement Letter

Copyright © Jones Lang LaSalle IP, Inc. 2025. All Rights Reserved.

JLL SEE A BRIGHTER WAY

JLL's Value and Risk Advisory platform leverages the firm's global experience and deep knowledge of local real estate markets to provide industry-leading valuation, market analytics and advisory services to a wide range of clients. We offer the highest quality market insights and property valuations to help our clients make optimal business decisions and manage risk. JLL Value and Risk Advisory is comprised of over 2,000 valuation experts and 146 offices globally.

This engagement letter is subject to the General Terms and Conditions attached to this letter as Exhibit A, the Statement of Assumptions and Limiting Conditions attached to this letter as Exhibit B.

Upon your acceptance of this Agreement, we will introduce the team completing the assignment, provide our information request and coordinate a property tour, if applicable. Per USPAP, we are required to analyze any current purchase for the subject property and request that copies of these, or a term sheet be provided with other applicable information.

We appreciate the opportunity to be of service.

Sincerely,

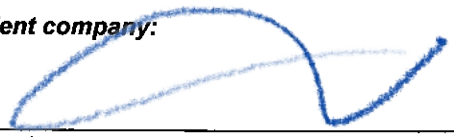
JLL VALUATION & ADVISORY SERVICES, LLC

Patrick Adams

Director

AGREED AND ACCEPTED BY

Client company:



Signature

11/02/2025

Date

Mydas Real Estate Investments

Printed Name

ran@mydas.co.il

Email Address

CEO

Title

Phone Number

Contact for data and site visit:

Printed Name

Email Address

Company

Phone Number

JLL SEE A BRIGHTER WAY

Deliver to (if different than client):

Yonit Tsvi Tabibi
Printed Name

yonit@mydas.co.il
Email Address

Mydas Real Estate Investments LTD
Company

972-54-2277803
Phone Number

Invoice to (if different than client):

Mydas Virginia LLC
Name

Company

Street Address

City, ST, Zip

Email Address

Phone Number

JLL VALUE AND RISK ADVISORY

Engagement Agreement

February 11, 2025

Yonit Tsvi Tabibi
Chief Financial Officer
Mydas Real Estate Investment Ltd.
2 Raul Wallenberg Street, Tel Aviv, 6971901
yonit@mydas.co.il

Dear Mr. Tabibi,

We are pleased to provide this contract for services:

Property identification	201 West Dexter Street
Property address	201 West Dexter Street, Chesapeake, VA 23324
Property interest	Leased Fee
Interest appraised	Leased Fee
Parcel ID	1470000001810
Purpose	Fair Value
Intended user(s)	Mydas Real Estate Investment Ltd.
Intended use	Financial Reporting
Value provided	The valuation will be conducted in accordance with the definition of Fair Value as outlined in IFRS 13 – Fair Value Measurement.
Appraisal standards	The appraisal will be prepared in compliance with: International Valuation Standards (IVS), as issued by the International Valuation Standards Council (IVSC); Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP); and IFRS 13 – Fair Value Measurement, consistent with financial reporting requirements under International Financial Reporting Standards.
Property inspection	Full Inspection
Valuation approaches	All applicable approaches to value
Report option	Appraisal Report
Fee	$4,800
Expenses	All inclusive
Retainer	No retainer required
Delivery date	15 business days

A PDF of the report(s) will be delivered to the client contact identified in this engagement agreement.

Hard copies available upon request.

Exhibit A

Terms and Conditions

1. INTRODUCTION

1.1 These Terms and Conditions supplement the proposal, agreement, letter of engagement or email (the "engagement") between JLL Valuation and Advisory Services, LLC and the Client indicated in the engagement that sets out details of the Services to be provided to the Client. All capitalized terms in this exhibit have the meanings given to them in the engagement unless given a different meaning in this exhibit. These Terms and Conditions, together with the engagement and all other exhibits, schedules and riders to the engagement, are collectively called the "agreement".

2. SERVICES

2.1 We will provide the Services using reasonable care and skill.

2.2 We may make changes to the Services if necessary to comply with any law or safety requirement. We will notify you if that happens. Otherwise, each of us must agree in writing to any changes to the Services, the Fees, or any other provision of the agreement.

2.3 We may use electronic communication and systems, including a digital dashboard, to provide the Services. Any necessary software not generally available will be made accessible to you while you are a client of ours under this Agreement. It is hereby agreed between us that the final signed report delivered pursuant to this Agreement shall serve as the sole, authoritative source of information, on which all reliance should be based. Any additional sharing of values or content from the report through any technology platform, including any digital platform, is intended for the sole purpose of improving our service delivery and convenience. We may implement future updates to our technology platforms and digital dashboards in order to enhance our service delivery.

2.4 We may use artificial intelligence, including generative artificial intelligence, when providing the Services.

3. CLIENT OBLIGATIONS

3.1 You agree to give us all documents and other information that we advise you are reasonably necessary for us to provide the Services.

3.2 You will maintain adequate property and public liability insurance to reasonably insure property that you own or occupy and any activities on that property. You will obtain all necessary licenses, permissions and consents which may be required to enable us to perform the Services (other than professional licenses that we are required to maintain to perform the Services). You are responsible to keep your property in a safe condition so that we may perform the Services in reasonable safety.

3.3 You will notify us promptly if you believe any information you have provided is incomplete or inaccurate.

4. DELAY

4.1 We are not responsible for any delay in our performance of the Services if caused by any event beyond our reasonable control, or for any delay caused by your failure to comply with the agreement.

5. FEES, EXPENSES AND PAYMENT

5.1 Our fee in its entirety is earned upon delivery of the first report. We will invoice you at time of delivery for any outstanding balance.

5.2 You agree that your obligation to pay the Fee is not contingent upon the results, conclusions or recommendations we provide.

5.3 If we are asked to invoice any other party, you agree to settle our invoice immediately if the other party does not do so within 30 days of the date of the invoice.

5.4 Delinquent payments under the agreement will earn interest at the rate of one and one-half percent (1-1/2%) per month from the date due until paid, or if lower, the maximum rate permitted by law. If the Fee or any part of it remains unpaid 30 days after it was due, you may not use any report or work product we have delivered to you for any reason.

5.5 If you terminate this agreement before the Services are completed, you will pay us, no later than the termination date, a reasonable fee proportionate to the part of the Services performed to the date of termination.

5.6 Our rights under Section 5.3 and 5.4 are in addition to, and will not limit, our right to pursue any other rights and remedies under the agreement or at law or in equity.

6. INDEMNITY

6.1 You agree to indemnify and defend us and hold us harmless from any loss, liability or expense (including attorneys' fees) arising from a third-party action, claim or proceeding ("Loss") that we suffer arising out of the agreement or the Services, other than Loss that a court of competent jurisdiction has determined was the result of our negligence or willful misconduct. We agree to indemnify and defend you and hold you harmless from any Loss that you suffer arising out of our negligent performance of Services under the agreement, other than Loss that is found by a court of competent jurisdiction to result from your negligence or willful misconduct.

7. EXCLUSIONS OF, AND LIMITATIONS ON, LIABILITY

7.1 **EACH OF US WAIVES ANY CLAIMS AGAINST THE OTHER FOR LOSS OF PROFITS, CONSEQUENTIAL, PUNITIVE, EXEMPLARY OR SIMILAR DAMAGES IN CONNECTION WITH THE AGREEMENT. IN NO EVENT SHALL OUR LIABILITY IN CONNECTION WITH THE AGREEMENT EXCEED THE FEE PAID TO US HEREUNDER.**

8. TERMINATION

8.1 Either of us may terminate the agreement without reason by giving 30 days' advance written notice to the other.

8.2 Either of us may terminate the agreement immediately if the other breaches the agreement and fails to remedy the breach within 10 days of notice by the non-breaching party.

8.3 We may terminate the agreement immediately for any of the following reasons:

(a) We cannot provide any of the Services due to conditions beyond our reasonable control.

(b) In our reasonable opinion, there is insufficient information available to provide a report or other work product that meets our standards.

(c) A conflict of interest arises which prevents us from acting for you.

(d) You have asked us to provide reports or work product that we do not consider to be accurate.

9. ASSUMPTIONS AND LIMITATIONS

9.1 Any report or other work product we deliver as part of the Services will be subject to our standard Statement of Assumptions and Limiting Conditions, provided as an exhibit and as part of the agreement, which will be incorporated into the report or work product.

9.2 We understand that you may wish to use the report or other work product we deliver as part of the Services to support your Stark law and Anti-Kickback compliance process. Our reports and work product are appraisals prepared pursuant to Uniform Standards of Professional Appraisal Practice, and do not undertake to evaluate any such compliance. You acknowledge that many factors in addition to property value must be considered to determine Stark or anti-kickback law compliance and agree that any reports and work product we deliver make no opinion or representation that any transaction involving property we appraise is compliant with Stark law or any anti-kickback law.

10. CONFIDENTIALITY

10.1 We each agree to maintain the confidentiality of each other's confidential information and will not disclose any information received in confidence from each other, until two years after termination or expiration of the agreement, except where required to do so by law.

10.2 Any report or other work product that we deliver to you in connection with the Services is confidential and may be used by only you, unless we agree otherwise in writing.

11. INTELLECTUAL PROPERTY RIGHTS

11.1 We retain all copyright (and other intellectual property rights) in all materials, reports, systems and other deliverables which we produce or develop for the purposes of the agreement, or which we use to provide the Services.

11.2 You will not reproduce or copy any part of any report or other work product we produce as part of the Services without our prior written consent.

11.3 You will grant us a non-exclusive, non-transferable license to use the data you provide to us, and any intellectual property contained therein, for the purpose of anonymizing and aggregating such data (such that it may not be reverse engineered) and using such information for our legitimate business purposes.

12. GENERAL

12.1 The agreement may be modified only by a written agreement signed by both of us. Liability accruing before the agreement terminates or expires will survive termination or expiration.

12.2 The agreement states the entire agreement, and supersedes all prior agreements, between the parties with respect to the matters described in the agreement.

12.3 If a court determines that any part of the agreement is unenforceable, the remainder of the agreement will remain in effect.

12.4 The agreement is governed by the laws of the State of Illinois. Each of us irrevocably submits to the exclusive jurisdiction of the courts of that State.

12.5 The agreement may be executed in multiple counterparts.

12.6 No director, officer, agent, employee, or representative of either of us has any personal liability in connection with the agreement.

12.7 Neither of us may assign or transfer any rights or obligations under the agreement without the prior written approval of the other. We each agree to be reasonable in evaluating such a request for approval.

12.8 If there is any conflict between the terms of the letter and this exhibit, the terms of the letter will prevail.

12.9 If either of us fails to enforce any provision or exercise any right under the Agreement at any time, that failure will not operate as a waiver to enforce that provision or to exercise that right at any other time.

12.10 The agreement does not establish any partnership or joint venture between us or make either of us the agent of the other.

12.11 A person who is not a party to the agreement does not have any rights to enforce its terms unless specifically agreed in writing.

12.12 Neither of us may publicize or issue any specific information to the media about the Services or the agreement without the written consent of the other.

12.13 Each of us represents to the other that it is not a person or entity with whom U.S. entities are restricted from doing business under regulations of the Office of Foreign Asset Control ("OFAC") of the Department of the Treasury (including those named on OFAC's Specially Designated and Blocked Persons List) or under any statute, executive order or other governmental action. Each of us agrees to comply with all applicable laws, statutes, and regulations relating to anti-bribery and anti-corruption.

12.14 If either party does not comply with the obligations under the agreement and legal action is commenced to enforce the rights under the agreement, the losing party will reimburse the prevailing party reasonable costs (including attorneys' fees), associated with such action. **THE PARTIES HEREBY WAIVE TRIAL BY JURY.**

12.15 Upon request by you, we will provide commercial general liability additional insured coverage to the property owner or its affiliates to the extent a loss is attributable to our negligence.

12.16 Sections 5, 6, 7, 10, 11, 12.1, 13, 17 and 18 will survive termination of the agreement.

13. USE OF DATA AND DATA PROTECTION

13.1 You agree as follows: (i) The data we collect in connection with the agreement will remain our property. (ii) We and our affiliates may utilize, sell and include data you have provided (either in the aggregate or individually) in our databases and our affiliates and for use in derivative products. (iii) We may utilize all data already in the public domain on an unrestricted basis.

13.2 In order for us to provide the Services, we may need to record and maintain in hard copy and/or in electronic form, information regarding the Client, its officers and any other individuals connected with the Client (collectively "Data Subjects"). We may also verify the identity of Data Subjects, which could include carrying out checks with third parties such as credit reference, anti-money laundering or sanctions checking agencies.

13.3 We may use all information that we hold regarding Data Subjects to provide the Services. We may also use and share it with third parties for other purposes as described in our Privacy Statement available at www.jll.com. We may use both commercially available and proprietary software programs to perform the Services (web based and others).

14. SPECIAL EXPERTS

14.1 If you request our assistance in hiring a special expert to contribute to any assignment (such as a surveyor, environmental consultant, land planner, architect, engineer, business, personal property, machinery and equipment appraiser, among others), you will perform your own due diligence to qualify the special expert. You will be responsible to pay for the services of the special expert.

14.2 We are not responsible for the actions and findings of any special expert. You agree to indemnify and defend us and hold us harmless from all damages that may arise out of your reliance on any special expert.

15. CONFLICTS POLICY

15.1 We adhere to a strict conflict of interest policy. If we learn of a conflict of interest, we will notify you and recommend a course of action to resolve the conflict. If we learn of a conflict that we do not believe can be resolved, we may terminate the agreement without penalty.

16. FIRREA REQUIREMENTS

16.1 Federal banking regulations require banks and other lending institutions to engage appraisers where FIRREA compliant appraisals must be used in connection with mortgage loans or other transactions involving federally regulated lending institutions. Given that requirement, any report produced by us under the agreement, if ordered independent of a financial institution or agent, might not be FIRREA compliant or acceptable to a federally regulated financial institution.

17. USPAP REQUIREMENTS

17.1 The Ethics Rule of the Uniform Standards of Professional Appraisal Practice ("USPAP") requires us to disclose to you any prior services (appraisal or otherwise) performed within three years prior to the date of this letter by our individual appraiser who will be performing Services for the Property. We represent that to our knowledge, that we have not provided prior services within the designated disclosure period, outside of what we have identified.

18. USE OF WORK PRODUCT AND RELIANCE

18.1 You agree that any report or other work product we produce in connection with the Services are for your use only, and only for the purpose indicated in the agreement. No person or entity other than the Client may use or rely on any such report or work product unless we consent otherwise in writing, even if such reliance is foreseeable. Any person who receives a copy of any report or other work product we produce as a consequence of disclosure requirements that apply to the Client, does not become an intended user of this report unless the Client specifically identified them at the time of the engagement.

18.2 You will not use any such report or work product in connection with any public documents. You will not refer to us in any public documents without our prior written consent. We may give or withhold our consent in our sole discretion for any purpose under this Section 18.

18.3 Notwithstanding the foregoing, we understand that applicable law in eminent domain proceedings may require you to disclose our reports and work product to landowners and to otherwise make our reports and work product available to the public. To the extent required by applicable law, we consent to such disclosure. However, you and only you, and no such landowner or other person or entity, may rely on our reports or our work product.

19. LITIGATION MATTERS

19.1 We are not required to testify or provide court-related consultation or to be in attendance in court unless we have agreed to do so in the agreement or otherwise in writing, or if required by law.

19.2 If we receive a subpoena or other judicial command to produce documents or to provide testimony in a lawsuit or proceeding regarding the agreement, we will notify you if allowed by law to do so. However, if we are not a party to these proceedings, you agree to compensate us for our professional time at the then prevailing hourly rates of the personnel responding to the subpoena or providing testimony, and to reimburse us for our actual expenses incurred in responding to any such subpoena or judicial command, including attorneys' fees, if any, as they are incurred.

Exhibit B

Statement of Assumptions and Limiting Conditions

1. All reports and work product we deliver to you (collectively called "report") represents an opinion of value, based on historical information and forecasts of market conditions. Actual results may vary from those forecasts in the report. There is no guaranty or warranty that the opinion of value reflects the actual value of the property.
2. The conclusions stated in our report apply only as of the effective date of the appraisal, and no representation is made as to the effect of subsequent events. Assessed values may change significantly and unexpectedly over short periods. We are not liable for any conclusions in the report that may be different if there are subsequent changes in value. We are not liable for loss relating to reliance upon our report more than three months after its date.
3. There may be differences between projected and actual results because events and circumstances frequently do not occur as predicted, and those differences may be material. We are not liable for any loss arising from these differences.
4. We are not obligated to predict future political, economic or social trends. We assume no responsibility for economic factors that may affect or alter the opinions in the report if the economic factors were not present as of the date of the letter of transmittal accompanying the report.
5. The report reflects an appraisal of the property free of any liens or encumbrances unless otherwise stated.
6. We assume responsible ownership and competent property management.
7. The appraisal process requires information from a wide variety of sources. We have assumed that all information furnished by others is correct and complete, up to date and can be relied upon, but no warranty is given for its accuracy. We do not accept responsibility for erroneous information provided by others. We assume that no information that has a material effect on our appraisal has been withheld.
8. We assume the following, unless informed to the contrary in writing: Each property has a good and marketable title. All documentation is satisfactorily drawn and that there are no encumbrances, restrictions, easements or other adverse title conditions, which would have a material effect on the value of the interest under consideration. There is no material litigation pending involving the property. All information provided by the Client, or its agents, is correct, up to date and can be relied upon. We are not responsible for considerations requiring expertise in other fields, including but not limited to: legal descriptions, interpretation of legal documents and other legal matters, geologic considerations such as soils and seismic stability, engineering, or environmental and toxic contaminants. We recommend that you engage suitable consultants to advise you on these matters.
9. We assume that all engineering studies correct. The plot plans and illustrative material in the report are included only to help the reader visualize the property.
10. We assume that there are no hidden or unapparent conditions of the property, subsoil or structures that render it more or less valuable. We are not responsible for such conditions or for obtaining the engineering studies that may be required to discover them.
11. We assume that the property is in full compliance with all applicable federal, state, and local environmental regulations and laws unless the lack of compliance is stated, described, and considered in the report. We have not made or requested any environmental impact studies in conjunction with the report. We reserve the right to revise or rescind any opinion of value that is based upon any subsequent environmental impact studies. If any environmental impact statement is required by law, the report assumes that such statement will be favorable and will be approved by the appropriate regulatory bodies.

12. Unless otherwise stated in the report, you should assume that we did not observe any hazardous materials on the property. We have no knowledge of the existence of such materials on or in the property; however, we are not qualified to detect such substances, and we are not providing environmental services. The presence of substances such as asbestos, urea-formaldehyde foam insulation and other potentially hazardous materials may affect the value of the property. Our report assumes that there is no such material on or in the property that would cause a loss in value. We do not assume responsibility for such conditions or for any expertise or engineering knowledge required to discover them. We encourage you to retain an expert in this field, if desired. We are not responsible for any such environmental conditions that exist or for any engineering or testing that might be required to discover whether such conditions exist. We are not experts in the field of environmental conditions, and the report is not an environmental assessment of the property.
13. We may have reviewed available flood maps and may have noted in the report whether the property is generally located within or out of an identified Special Flood Hazard Area. However, we are not qualified to detect such areas and therefore do not guarantee such determinations. The presence of flood plain areas and/or wetlands may affect the value of the property. Any opinion of value we include in our report assumes that floodplain and/or wetlands interpretations are accurate.
14. We have not made a specific survey or analysis of the property to determine whether it is in compliance with the Americans with Disabilities Act ("ADA"), Stark law or any anti-kickback laws. We claim no expertise in such issues and render no opinion regarding compliance of you or the property with ADA, Stark law or anti-kickback law or regulations.
15. We assume that the property conforms to all applicable zoning and use regulations and restrictions unless we have identified, described and considered a non-conformity in the report.
16. We assume that all required licenses, certificates of occupancy, consents, and other legislative or administrative authority from any local, state, or national government or private entity or organization have been or can be obtained or renewed for any use on which the opinion of value contained in the report is based.
17. We assume that the use of the land and improvements is confined within the boundaries or property lines of the property described and that there is no encroachment or trespass unless noted in the report.
18. We have not made any investigation of the financial standing of actual or prospective tenants unless specifically noted in the report. Where properties are valued with the benefit of leasing, we assume, unless we are informed otherwise, that the tenants are capable of meeting their financial obligations under the leases, all rent and other amounts payable under the leases have been paid when due, and that there are no undisclosed breaches of the leases.
19. We did not conduct a formal survey of the property and assume no responsibility for any survey matters. The Client has supplied the spatial data, including sketches and/or surveys included in the report, and we assume that data is correct, up to date and can be relied upon.
20. Unless otherwise stated, the opinion of value included in our report excludes any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value, in situ, to the present occupier. We have made no allowance for any plant, machinery or equipment unless they form an integral part of the building and would normally be included in a sale of the building. We do not normally carry out or commission investigations into the capacity or condition of services being provided to the property. We assume that the services, and any associated controls or software, are in working order and free from defect. We also assume that the services are of sufficient capacity to meet current and future needs.

21. In the case of property where construction work is in progress, such as refurbishment or repairs, or where developments are in progress, we have relied upon cost information supplied to us by the Client or its appointed experts or upon industry accepted cost guides. In the case of property where construction work is in progress, or has recently been completed, we do not make allowance for any liability already incurred, but not yet discharged, in respect of completed work, or obligations in favor of contractors, subcontractors or any members of the professional or design team. We assume the satisfactory completion of construction, repairs or alterations in a workmanlike manner.
22. Any allocation in the report of value between the land and the improvements applies only under the stated program of utilization. The separate values allocated to the land and buildings must not be used in conjunction with any other appraisal and are invalid if so used.
23. The report is confidential to the party to whom it is addressed, and those other intended users specified in the report for the specific purpose to which it refers. Use of the report for any other purpose or use by any party not identified as an intended user of the report without our prior written consent is prohibited, and we accept no responsibility for any use of the report in violation of the terms of this Agreement.
24. We are not required to testify or provide court-related consultation or to be in attendance in court unless we have agreed to do so in writing.
25. Neither the whole report, nor any part, nor reference thereto, may be published in any manner without our prior written approval.
26. We may rely on, and will not verify, the accuracy and sufficiency of documents, information and assumptions provided to it by the Client or others. We will not verify documents, information and assumptions derived from industry sources or that we or our affiliates have prepared in the regular course of business. We are not liable for any deficiency in the report arising from the inaccuracy or insufficiency of such information, documents and assumptions. However, our report will be based on our professional evaluation of all such available sources of information.
27. WE ARE NOT LIABLE TO ANY PERSON OR ENTITY FOR LOSS OF PROFITS, CONSEQUENTIAL, PUNITIVE, EXEMPLARY OR SIMILAR DAMAGES IN CONNECTION WITH THIS AGREEMENT. IN NO EVENT SHALL OUR LIABILITY NOR THAT OF OUR AFFILIATES IN CONNECTION WITH THIS AGREEMENT EXCEED THE FEE PAID TO US HEREUNDER.
28. Unless expressly advised to the contrary, we assume that appropriate insurance coverage is and will continue to be available on commercially acceptable terms.
29. We assume that no material changes in any applicable federal, state or local laws, regulations or codes (including, without limitation, the Internal Revenue Code) are anticipated.
30. We may determine during the course of the assignment that additional Hypothetical Conditions and Extraordinary Assumptions may be required in order to complete the assignment. The Report will be subject to those Hypothetical conditions and Extraordinary Assumptions. Each Person that is permitted to use the report agrees to bound by all the Assumptions and Limiting Conditions and any Hypothetical Conditions and Extraordinary Assumptions stated in the report.

JLL SEE A BRIGHTER WAY

What we do and how we do it

Combining unrivaled experience with unmatched intelligence, we deliver a panoramic view of real estate value and risk for confident, fast investment and lending decisions.

As your trusted advisor of choice, we take a sector-led approach that allows for unrivaled expertise and continuity in every real estate
asset class.

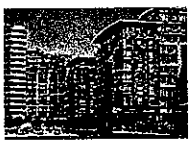
Our appraisal services include 3rd-party MAI market valuations, fee simple, leased fee and going concern valuations, quarterly & annual portfolio valuations and Net Asset Valuations (NAV).

Sectors


Office


Industrial


Retail

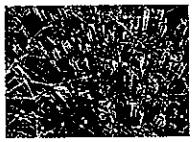

Multi-housing


Affordable Housing


Healthcare


Seniors Housing


Hotels & Hospitality


Data Centers


Manufactured Housing

Services

Appraisals

Market Studies

Property Tax

Complex Analysis & Litigation Support

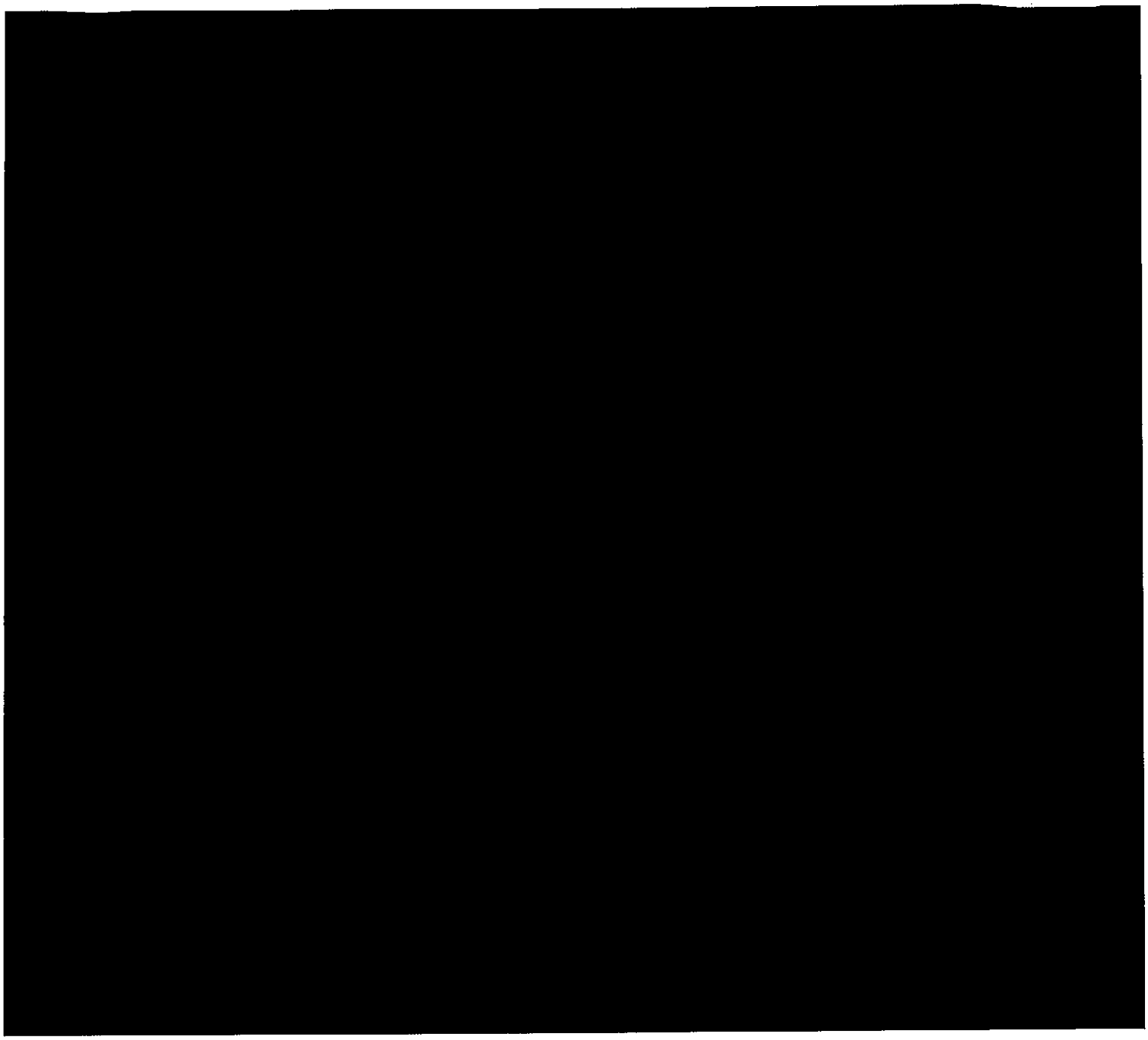
Environmental & Property Condition

Strategic Advisory

Infrastructure

Compliance

ESG



© 2024 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made to the accuracy thereof.

About JLL

For over 200 years, JLL (NYSE: JLL), a leading global commercial real estate and investment management company, has helped clients buy, build, occupy, manage and invest in a variety of commercial, industrial, hotel, residential and retail properties. A Fortune 500 company with annual revenue of $20.9 billion and operations in over 80 countries around the world, our more than 103,000 employees bring the power of a global platform combined with local expertise. Driven by our purpose to shape the future of real estate for a better world, we help our clients, people and communities SEE A BRIGHTER WAY. JLL is the brand name, and a registered trademark, of Jones Lang LaSalle Incorporated. For further information, visit jll.com.

Value and Risk Advisory

We are value and risk advisory experts supporting you through the changing world of real estate.

JLL Value and Risk Advisory
200 E. Randolph, 47th Floor
Chicago, IL 60601
+1 312 252 8930
+1 312 252 8914

COPYRIGHT © JONES LANG LASALLE 2023. All rights reserved. No part of this publication may be published without prior written permission from Jones Lang LaSalle. The information in this publication should be regarded solely as a general guide. Whilst care has been taken in its preparation no representation is made or responsibility accepted for the accuracy of the whole or any part. We stress that forecasting is a problematical exercise which at best should be regarded as an indicative assessment of possibilities rather than absolute certainties. The process of making forward projections involves assumptions regarding numerous variables which are acutely sensitive to changing conditions, variations in any one of which significantly affect the outcome, and we draw your attention to this factor.