מליסרון

הערכות שווי

ליום 31 בדצמבר 2025



BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אבינון שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימד
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מסחרי "קניון רמת אביב"

ומבני משרדים סמוכים

(חלקות 578, 540, 516 ו- 512 בגוש 6649)[1]



הערכה ליום 31.12.2025

[1] וכן זכויות חכירה לדורות בשטח תת-קרקעי בנוי בהיקף הקניון

9 פברואר 2026
מספרנו: 35257.34/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי פרויקט קניון רמת אביב ומבני משרדים סמוכים

(חלקות 578, 540, 516 ו- 512 בגוש 6649)[2]

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "**החברה**")[3], להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2025.

[2] וכן זכויות חכירה לדורות בשטח תת-קרקעי בנוי בהיקף הקניון

[3] בדצמבר 2019 רכשה החברה את זכויותיה של מגדל אחזקות נדל"ן בע"מ בחברת קניון רמת אביב בע"מ (החברה המחזיקה בנכס המוערך), ולאחר השלמת הרכישה היא מחזיקה במלוא מניותיה.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6649	6649	6649
חלקה:	578[4]	516 ו- 512	540
שטח חלקה (במ"ר):	24,484	5,974	1,926
סוג הנכס:	קניון הכולל שטחי מסחר ומשרדים	שפ"פ	בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול) ושטחי אחסנה וחניה במרתף
השטחים הבנויים:	48,316 מ"ר עיליים ו- 38,632 מ"ר תת קרקעיים		2,552 מ"ר עיליים
מיקום:	צומת הרחובות איינשטיין וברודצקי, שכונת "רמת אביב", תל אביב-יפו		
זכויות בקרקע:	בעלות פרטית בחלקות 578, 540, 516 ו- 512 וזכויות חכירה ל-999 שנה בשטח תת קרקעי בנוי בחלק מחלקות[5] 587, 588, 593, 594, 596, 597, 604 ו- 605 בגוש 6649		
זכויות מוערכות:	זכויותיה של חב' קניון רמת אביב בע"מ[6], המחזיקה במלוא הזכויות בנכס		

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 5.2.2026.

[4] החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' 1 (עפ"י תכנית מס' 1656/ב').

[5] חלקות ישנות מס' 513,514,522,523 ו-526 בגוש 6649 כמפורט בסעיף 11.2 להלן.

[6] חב' קניון רמת אביב בע"מ הייתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, כאשר בתאריך 1.7.2024 דיווחה החברה כי חברת קניון רמת אביב בע"מ תמוזגנה עם ולתוך החברה (מליסרון בע"מ).

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מגורים, מסחר, ושירותים ציבוריים במרכז שכונת "רמת אביב"" הממוקמת בצפון העיר תל אביב.

שכונת "רמת אביב" מתוחמת בדרך נמיר ממערב, נתיבי איילון ממזרח, שד' רוקח מדרום ושד' קק"ל מצפון.

הנכס הנדון הידוע כ"קניון רמת אביב" הינו קומפלקס עסקים משולב של קניון ומגדל משרדים, הממוקם בין הרחובות ברודצקי - ממזרח, איינשטיין - מצפון ורח' ברזיל - מדרום.

רח' אינשטיין מהווה ציר תנועה ראשי המקשר בין רח' חיים לבנון ממזרח, בסמוך לכניסה המערבית למתחם אוניברסיטת תל אביב, לבין רח' בתיה לישנסקי ממערב, כאשר מעברו מתחם נמל התעופה "שדה דב", אשר נסגר לצמיתות וכיום מבוצעות בו עבודות תשתית ופיתוח לצורך הקמת פרויקטים חדשים בהיקף בניה נרחב (כמפורט בהמשך).

ממזרח לנכס, לאורך רח' איינשטיין נמצאים בית דיור מוגן "משען", מעונות הסטודנטים של אוניברסיטת תל-אביב ובהמשך מתחם אוניברסיטת תל-אביב.

רח' ברודצקי הינו רחוב דו מסלולי ראשי המתעקל מערבה מכיוון צפון לדרום.

ברח' אינשטיין עתיד לעבור תוואי הרכבת הקלה "הקו הירוק", כמפורט בהמשך.

הסביבה מאופיינת באוכלוסייה ברמה סוציואקונומית גבוהה.

בסביבה ניכרת מצוקת חניה.

<u>תרשים הסביבה</u>



<u>שינויים תחבורתיים בסביבה – "הקו הירוק":</u>

"הקו הירוק" של הרכבת הקלה עתיד לחבר את המטרופולין מחולון וראשון לציון בדרום ועד הרצליה בצפון דרך העיר תל אביב. אורכו כ- 39 ק"מ, עם 62 תחנות.

תוואי הרכבת עתיד לעבור, בין היתר, לאורך רח' אינשטיין וברחוב מתוכננות ארבע תחנות: "האוניברסיטה", "ברודצקי" (בצמוד לקניון), "נמיר", "לוי אשכול" ו- ואיינשטיין".

תחילת עבודות העתקת התשתיות החלה בנובמבר 2019, וכיום מבוצעות לאורך כל רח' איינשטיין עבודות בניה. פתיחה מסחרית מלאה צפויה בשנת 2030.

<u>קטע ממפת "הקו הירוק" עם סימון התחנה הסמוכה לנכס</u>



<u>הדמיה של מקטע של הרכבת הקלה "הקו הירוק"</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

קניון רמת אביב פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות הפועלים באזור המרכז. יחד עם זאת, הקניון הינו אחד הנכסים המסחריים הייחודים בארץ, וזאת בשל תמהיל החנויות היוקרתי בקניון, המבדיל את הקניון ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ, והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות יוקרה ומותגים, חלקן ייחודיות הפועלות בקניון זה בלבד.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "ביג פאשן גלילות" אשר נפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2025, "מרכז עזריאלי", "קניון TLV Fashion" ומרכז קניות "גן העיר" בתל אביב, "קניון איילון" ברמת גן, "קניון שבעת הכוכבים" ו"קניון ארנה" בהרצליה.

בנוסף, בשכונות בסביבה קיימים מספר מרכזים מסחריים בעלי אופי שכונתי כגון: "מרכז שוסטר" בשכונת "רמת אביב ג'", "מרכז ברודצקי" הסמוך ומרכזים שכונתיים נוספים בשכונות בסביבה – "נווה אביבים", "אזורי חן", "כוכב הצפון" ושכונת "ל". ברם מרכזים אלה מהווים תחרות משנית לנכס הנדון בשל אופיים וגודלם.

מעבר לכך, לאורך רח' איינשטיין, בקטע שממערב לרח' לוי אשכול, בנויים וצפויים להיבנות שטחי מסחר המשולבים בפרויקטים למגורים בהיקף של כ- 28,000 מ"ר עיקרי - הפרויקטים המתוכננים ידועים בשמות "אינשטיין 8-2", "אינשטיין 17-15", "אינשטיין 5-1" (מגרש 35) ו- "אינשטיין 16-14" (מגרש 33א). כיום, לאורך הרחוב פעילים שני מרכזים מסחריים חדשים (איינשטיין 9-7 ואיינשטיין 12-10) בהיקף כולל של כ- 6,000 מ"ר.

<u>תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס</u>



<u>מגמות תכנון ובניה בסביבה:</u>

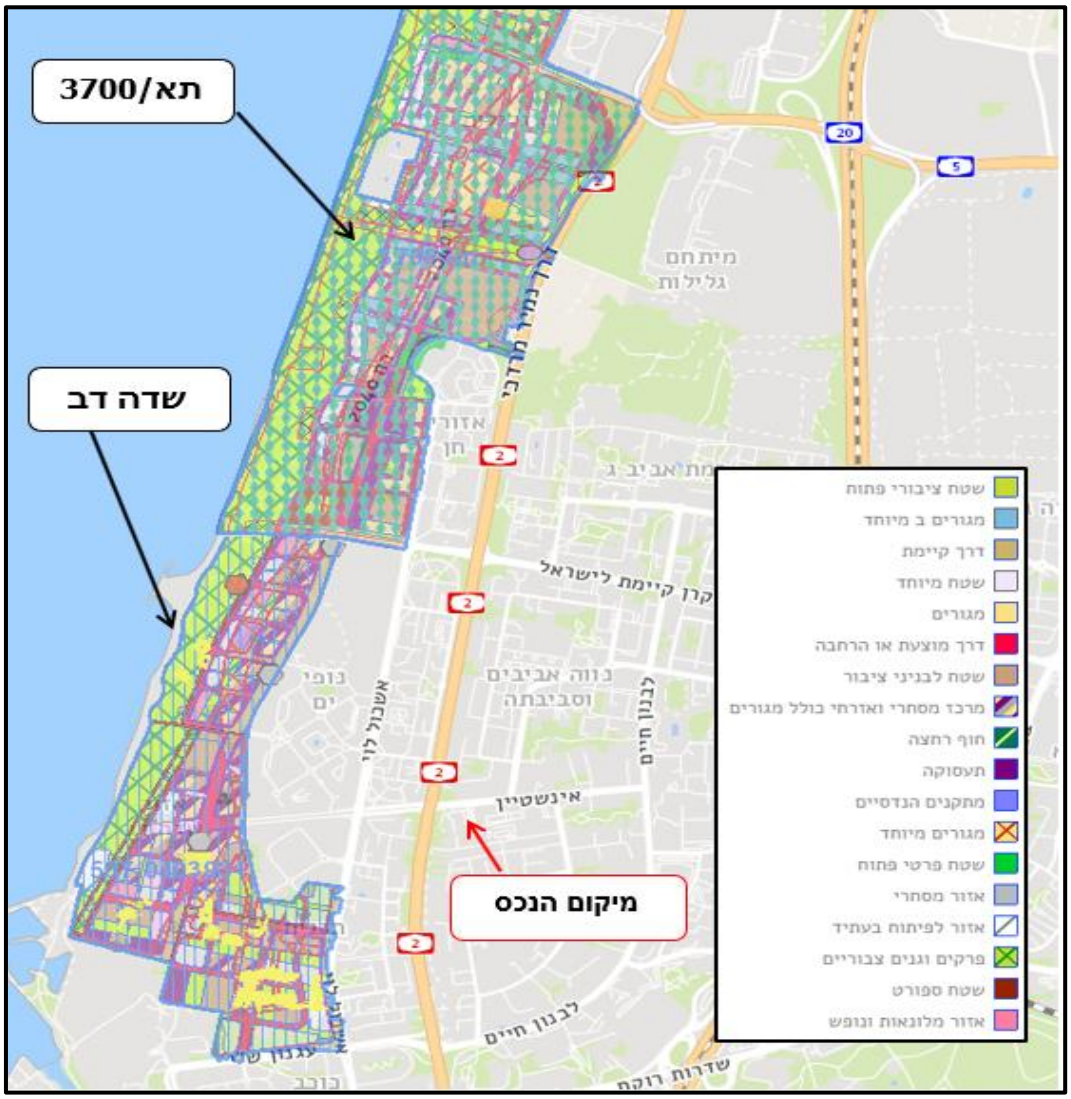
מתחם "שדה דב": הממוקם ממערב לנכס, מתוכננים שטחי בניה בהיקף נרחב של כ- 490,000 מ"ר עיקריים למסחר ותעסוקה, כ- 21,000 יח"ד וכ- 200,000 מ"ר עיקריים למלונאות. בנוסף, מתוכננים מבני ציבור. נכון למועד הקובע החלו בעבודות תשתית ראשוניות.

תכנית תא/3700 צפון-מערב העיר: מצפון וממערב לשכונת "אזורי חן" הממוקמת צפונית-מערבית לנכס, התכנית כוללת זכויות בניה נרחבות בהיקף של כ- 68,000 מ"ר עיקריים למסחר, 147,000 מ"ר לתעסוקה וכ- 13,000 יח"ד.

נכון למועד הקובע מבוצעות בשטח עבודות פיתוח ותשתית, לרבות סלילת כבישים, מדרכות, שבילי אופניים והתקנת תאורת רחוב. במקביל מקודמים ומשווקים מספר פרויקטים למגורים, ביניהם פרויקט "Rainbow" של קבוצת קנדה ישראל, פרויקט "זוהי" של קבוצת לוינשטיין, אלייד ומבנה, פרויקט "First" של קבוצת חג'ג', פרויקט "אשירה" של חברת אביסרור, פרויקט "אוטופיה" של קבוצת נחמיאס וכן פרויקט "Renten" לדיור להשכרה ארוכת טווח.

<u>תשריט מגמות התכנון ומיקום הנכס</u>

(סימון מיקום הנכס להמחשה בלבד)



9. <u>תיאור הנכס</u>

קניון רמת אביב, שבנייתו הושלמה בשנת 1997, נבנה על חלקה מס' 578 בגוש 6649, בשטח קרקע (רשום) של 24,484 מ"ר.

החלקה בעלת צורה אי רגולרית מוארכת, עם חזית צפונית (עיקרית) באורך של כ- 340 מ' הפונה לרח' איינשטיין, וחזית דרומית (משנית) באורך של כ- 140 מ' הפונה לרח' ברזיל.

<u>גבולות החלקה:</u>

צפון: חזית הפונה לרח' איינשטיין, שהינו כביש ראשי בעל שלושה נתיבים (בכל כיוון), במרכזו מבוצעות עבודות בניה במסגרת תוואי הרכבת הקלה. מצידו השני של הרחוב מצויים מבני מגורים.

מזרח: רח' ברודצקי ומעברו מעונות הסטודנטים ובית דיור מוגן "משען".

דרום: רחבה מרוצפת ומבנה משולב של מסחר ומשרדים, מעברו רח' ברזיל.

מערב: מבני מגורים בבניה רוויה המאופיינת בבניינים בני 8-12 קומות.

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון עילי, שתי קומות מסחריות ו- 11 קומות משרדים.

בנוסף, ההערכה מתייחסת גם לבניין המכונה "IBS", אשר ניצב על חלקה מס' 540 בגוש 6649 – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול מרשת "שופרסל" המשולב בקניון) ושטחי אחסנה וחניה במרתף, בשטח בנוי עילי של כ- 2,550 מ"ר, הבנוי בצמוד לצדו הדרום מזרחי של חלקה מס' 578.

ההערכה מתייחסת גם לשטח התת-קרקעי הבנוי בהיקף הקניון אותו חוכרת החברה מעיריית תל אביב לתקופה של 999 שנה עבור דמי חכירה ששולמו מראש.

<u>תצלום אוויר של מתחם הקניון</u>



תיאור הבנוי:

<u>הקניון</u>

קניון רמת אביב כולל שתי קומות מסחריות עיקריות וקומה מסחרית חלקית נוספת, אשר הוקמה על גג המבנה הקיים והושלמה בסוף שנת 2025. הקניון בנוי בצורת מלבן מוארך, סביב חלל מרכזי, וכולל מערך דרגנועים ומעליות המקשרים בין מפלסי המסחר השונים וקומת החניון התת-קרקעית.

הכניסה הראשית לקניון הינה מרח' איינשטיין (כניסה מזרחית וכניסה מערבית)

<u>חזית הקניון מכיוון רח' איינשטיין</u>



<u>קומת הקרקע (מפלס 0.00)</u> – הקומה בשטח בנוי של כ- 16,000 מ"ר[7], מאוכלסת בתפוסה מלאה, בתמהיל מגוון הכולל חנויות גדולות מרשת "זארה" ו"סופר פארם", חנות חשמל, בתי קפה, וכן חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים.

בשטחי המעבר מותקנים דוכנים קבועים.

<u>קומה א' (מפלס 5.60+)</u> – הקומה בשטח בנוי של כ- 13,800 מ"ר[8], מושכרת בתפוסה מלאה בתמהיל מגוון הכולל: בחלק המערבי חנויות אופנה מרשת "זארה", "לולו למון", "אלו יוגה", "COS" חנות מוצרי אפל – "איי דיגיטל" חנות לאופנה לבית ועיצוב פנים "זארם הום; בחלק המזרחי חנויות מרשת פקטורי, חנות "מסימו דוטי" וחנותו של מעצב האופנה "לואי ויטון".

בנוסף בקומה חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים ומכון קוסמטיקה.

[7] השטח הנ"ל אינו כולל את שטח מתחם השופרסל המפורט בהמשך.

[8] השטח הנ"ל אינו כולל את שטח קומה א' בניין IBS המפורט בהמשך.

<u>עבודות הרחבה של הקניון ושינויים פנימיים</u>:

במהלך השנים 2022–2025 ביצעה החברה פרויקט להרחבת שטחי המסחר בקניון[9], הכולל תוספת של קומה חלקית חדשה על גג המבנה הקיים, תוספת דרגנועים ומעלית, ביטול רמפת העלייה לחניון העילי והסבתה לשטחי מסחר, שינויים בתמהיל השוכרים, והעתקת מתחם האוכל לקומה החדשה. כל השטחים בקומות הקיימות כבר אוכלסו, לרבות ע"י חנות הדגל של "זארה".

נכון למועד הקובע, החברה ממשיכה בביצוע עבודות הגמר הסופיות לקראת פתיחה של הקומה החדשה הצפויה במהלך רבעון 1 של שנת 2026. נכון למועד הביקור, בשטחי המסחר שהושכרו מבוצעות עבודות התאמה ע"י השוכרים.

הקומה החדשה החלקית (מפלס 11.60+), בשטח עיקרי של כ- 900 מ"ר, צפויה לאכלס את רשת המזון "מקדונלד'ס", מסעדת "ג'אגר" ו-"ברטה", "פעלתון" וחנויות צריכה נוספות.

<u>סטנדרט הבניה והגמר:</u>

מבנה הקניון בנוי משלד בטון מזויין עם חיפוי לוחות אבן נסורה בשילוב עם קירות מסך.

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב מאוד, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים. בהקשר זה נציין, כי במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 בוצע שיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון הכולל, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, ריצוף, ומעקות.

קיימות ארבע מעליות נוסעים (שתיים מהן שקופות) המקשרות בין קומת החניון וקומות המסחר, שלוש מעליות נוסעים מקומת המסחר לקומות המובילות למרכז הרפואי שבבניין המשרדים ומעליות משא ו- 2 מעליות בחניון העילי המזרחי. כמו כן, בתוך חנות זארה קיימות 2 מעליות נוסעים ומעלית משא נוספת.

בחזית הפרויקט (לכיוון רח' איינשטיין) פיתוח ציבורי הכולל גינון, בריכות מים, אלמנט אומנותי ומדרכות מרוצפות.

הקניון מוחזק ברמת תחזוקה גבוהה.

[9] עפ"י היתר בניה מס' 19-0274.

<u>תצלומים מייצגים של הקניון</u>






<u>תצלומים מייצגים של הקומה החדשה</u>








<u>תצלום חזית הקניון והקומה החדשה</u>



<u>המרכז הרפואי</u>

המרכז הרפואי ממוקם בקומה השלישית במבנה הקניון, בצמוד לקומת המשרדים הראשונה.

המרכז כולל חדרי ניתוח, חדרי רופאים, מרפאות, פטיו עם פינות ישיבה וכיוצ"ב.

סה"כ שטח לשיווק כולל הינו כ- 2,500 מ"ר, והוא בתפוסה מלאה.

סטנדרט הבניה טוב וכולל, בין היתר, תקרות אקוסטיות, ריצוף קרמיקה, קירות זכוכית, תאורה פלורסנטית וכדומה.

<u>מגדל המשרדים</u>

מגדל המשרדים הממוקם בחלק הצפון-מזרחי של הפרויקט, כולל 10 קומות משרדים מעל קומות המסחר בקניון.

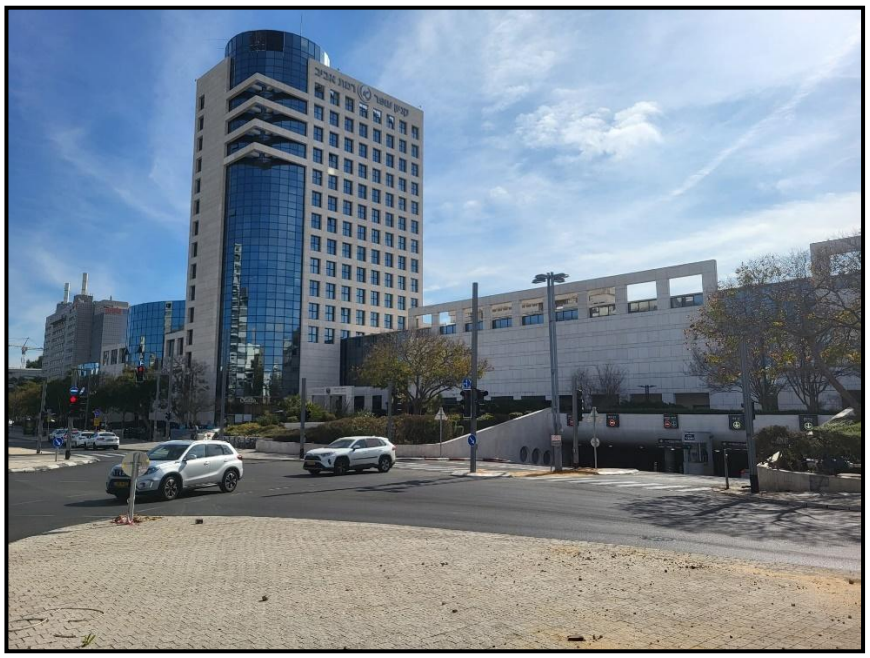
הכניסה למגדל הינה דרך לובי מפואר הצמוד לכניסה המזרחית לקניון מכיוון רח' איינשטיין.

שטח קומה טיפוסית הינו כ- 420 מ"ר עיקרי וכ- 550 מ"ר לשיווק. בכל קומה חדר שירותים וחדר יציאה למדרגות חרום.

בנוסף, כולל המגדל שלוש מעליות וגרם מדרגות פנימיות בחלקו הדרומי.

המבנה הינו בשטח לשיווק כולל של כ- 5,500 מ"ר, והוא מאוכלס בתפוסה מלאה ע"י דיירים שונים, ביניהם שגרירות נורבגיה, מרפאות ומשרדים ומשרדי הנהלת הקניון.

<u>תצלום מגדל המשרדים</u>



<u>בנין IBS</u>

בצמוד לקניון בצידו הדרום-מזרחי של החלקה, ברח' ברזיל 15, נבנה בשנות ה- 80 (עוד טרם בנייתו של הקניון) בניין המכונה "IBS" – הכולל קומת משרדים מעל קומת קרקע מסחרית (המשמשת למרכול מרשת "שופרסל") ושטחי אחסנה וחניה במרתף.

סה"כ השטח הבנוי (העילי) של המבנה הינו כ- 2,550 מ"ר, והוא מאוכלס בתפוסה מלאה.

הכניסה לבניין דרך לובי כניסה משופץ דרך רחבה מרוצפת בין הבניינים ברח' ברזיל 15-17.

למרכול 4 כניסות אפשריות: הכניסה הראשית של המרכול, הפונה למזרח, אל המדרחוב התחום בין מבנה הקניון למבנה המשרדים ברח' ברודצקי ("פסאג' ברודצקי"), כניסה מערבית מרחבת החניון הפתוח הצמוד לרח' ברזיל, כניסה מפתח המעלית המקשרת את קומת המרתף ישירות לתוך מפלס המרכול וכניסה צפונית מתוך מבנה הקניון.

קומת המשרדים מאוכלסת במלואה ע"י דיירים שונים, ביניהם מרפאות קליניקות וסניף של "כללית אסטטיקה".

סטנדרט הבניה בקומת המשרדים טוב וכולל, בין היתר, ריצוף קרמיקה משולב עם רצפת פרקט, תקרות אקוסטיות ותאורת פלורסנט.

<u>תצלום אוויר של מבנה IBS</u>



<u>החניון</u>

בפרויקט קיים חניון עילי ותת קרקעי הכולל כ- 1,400 מק' חניה לרכב פרטי ו-21 מק' חניה לרכב תפעולי, מתוכם כ- 100 מק' חניה שמורים לדיירי השכונה בשעות הלילה בלבד ומס' מק' חניה שמורים לדיירי מגדל המשרדים.

חניון עילי נוסף ממוקם על גג הקניון וכולל כ- 200 מק' חניה, כאשר בחלק מהשטח מתבצעות כיום עבודות להרחבת שטחי המסחר.

כמו כן, בחלקו המזרחי של מבנה הקניון, בנוי מבנה חניה בן 4 קומות עיליות, בשטח של כ- 8,400 מ"ר, הכולל בסה"כ 282 מק' חניה.

החניונים משופצים וכוללים ציפוי נגד שחיקה ומערכת סימון חכמה העוזרת לנתב את הנוסעים.

לחניונים חמש כניסות נפרדות, שתיים מכיוון רח' אינשטיין, שתיים מכיוון רח' ברזיל וכניסה נוספת מכיוון רח' ברודצקי.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין-עיר מאושרות</u>[10]

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט הפרסומים	מהות
1656/א'	29.11.1979	2583	תכנון מחדש של החלקות הכלולות, קביעת ייעודי קרקע, תכליות מותרות, התווית דרכים, ביטול שטח ציבורי פתוח והפקעות לצרכי ציבור.
1656/ב'	7.2.2007	5627	איחוד חלקות, תוספת שטחי בניה וקביעת הוראות בינוי.

תכנית מפורטת מס' **תא/1656/ב'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5627 מיום 7.2.2007, חלה על שטח כולל של 59.57 דונם.

עפ"י הוראות התכנית הנכס הנדון מסווג כאזור ביעוד מסחרי.

מטרת התכנית הינה ניצול יעיל של השטח המסחרי ע"י:

- איחוד חלקות למגרש (מס' 1), העתקה והרחבה של שטחי דרך קיימים.
- תוספת שטחי בנייה של עד 2,500 מ"ר שטחים עיקריים, מתוכם עד 1,850 מ"ר למשרדים, בקומה מפולשת בחלקה 529, ו- 650 מ"ר למסחר במגרש מס' 1. כמו כן, מתן אפשרות לתוספת של עד 10,000 מ"ר שטחי שרות עבור מבנה רמפה עילי, אם יוחלט על הקמתו.
- קביעת הוראות בינוי עקרוניות.

התכליות המותרות - על מגרש מס' 1 ועל חלקות 529 ו- 540, המסווגות בתוכנית ביעוד מסחרי, הן כדלקמן:

בקומות א'-ג' – מסחר, בתי אוכל, מרפאות, שירותים ובידור ומשרדים.

בקומה ג' חלקית – חנייה בחלקו המזרחי של המבנה במגרש מס' 1.

ביתר הקומות – משרדים.

על הגג – חדרי מכונות, מתקנים טכניים וחניה.

מבנה רמפה – בחלקו הדרומי: חזית מסחרית. הקמתו של מבנה הרמפה מותנית באישור הועדה המקומית, אשר תמנה ועדת מומחים שתגיש את המלצותיה בעניין הוצאת היתר למבנה הרמפה העילי. לחלופין, תותר בשטח זה חניה על קרקעית ו/או תת קרקעית.

[10] עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של עיריית תל אביב, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

להלן זכויות הבניה עפ"י התכנית (שטחים במ"ר):

מגרש / חלקה	שטח עיקרי למסחר	שטח עיקרי למשרדים	סה"כ שטח עיקרי	שטח שירות מעל מפלס הכניסה	שטח שירות מתחת מפלס הכניסה
1	17,190	7,000	24,190	19,950	47,200
540	1,260	1,300	2,560	250	1,500
529	2,550	9,800	12,350	2,600	950
סה"כ	**21,000**	**18,100**	**39,100**	**22,800**	**49,650**

במגרש מס' 1, מתוך השטחים העיקריים, יותרו עד 1,200 מ"ר לבתי קפה ומסעדות, ועד 500 מ"ר לבתי אוכל למזון מהיר.

<u>שטח הרמפה יחושב כשטח שרות נוסף</u>, שלא יעלה על 10,000 מ"ר.

תותר העברת שטחים בין מגרש מס' 1 לחלקות 529 ו- 540 ולהיפך, ובלבד שהשטחים המועברים לא יעלו על 500 מ"ר עיקרי, בהסכמה הדדית של הבעלים.

תותר העברת שטחים בין שימושי המסחר והמשרדים, של עד 350 מ"ר. העברה זו כפופה לאישור מהנדס העיר.

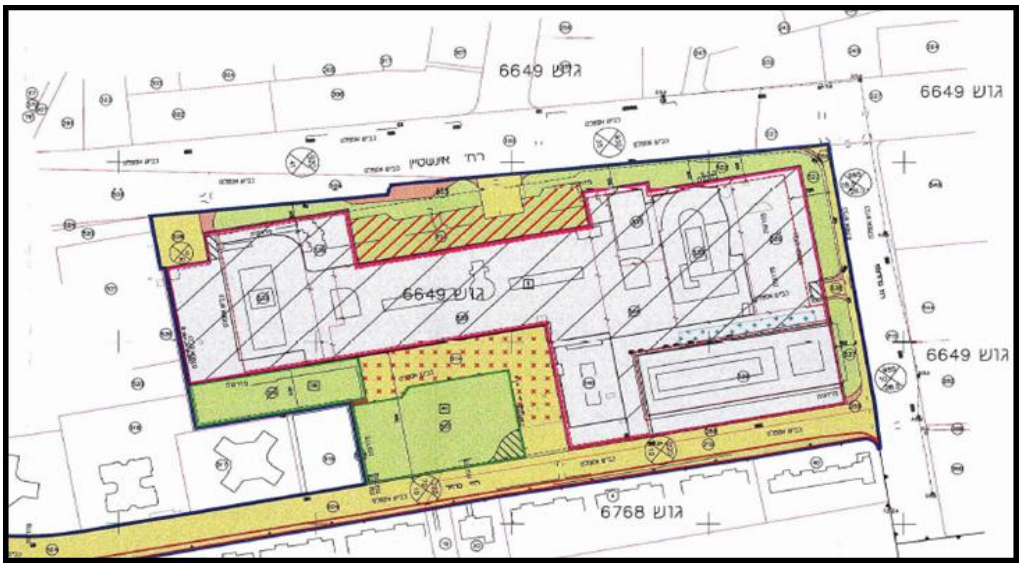
תותר הקמת גלריות במסגרת השטחים המותרים.

תותר הקמת מרתף לצרכי המרכז המסחרי. סה"כ שטחי השרות למרתפים לא יעלה על 49,650 מ"ר, מתוכם יותרו עד 8,000 מ"ר מתחת לשטחי ציבור.

<u>הסדרי חניה</u> – סידור החניה יהיה בהתאם לנספח התנועה והחניה. סה"כ יוספו כ- 300 מק' חניה ומספר מק' החניה המצוין בנספח (1,973) הוא המירבי. כל מק' החניה הנוספים, עיליים ותת קרקעיים, יהיו ציבוריים.

בנוסף, תותר חניה על גג המרכז המסחרי, כמסומן בנספחי הבינוי והתנועה (ולא יותר מ- 280 מקומות חניה).

<u>תשריט התכנית</u>



10.2 <u>תכנית מתאר מס' תא/5000</u>

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' **תא/5000**, שהודעה על אישורה של פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7407 מיום 22.12.2016, היא תכנית הקובעת הוראות כלליות, אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מקומיות חלקיות ותכניות מפורטות חדשות, המציגות את היקף האוכלוסייה הצפוי ואת יעדי המועסקים לשנת היעד של התכנית – 2025.

מטרות התכנית הינן, בין היתר, קביעת אזורי הייעוד, וכן הגדרת השימושים ונפחי הבניה המרביים אותם ניתן לקבוע בתכניות בכל אזור ייעוד. לעניין זה יצוין, כי אין אפשרות להוציא היתרי בנייה מכוחה של תכנית תא/5000.

ביחס לתכניות אחרות קובעת התכנית, כי תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס הנדון כלול באזור תכנון מס' 106, ומסומן ב"**אזור מגורים בבניה עירונית**".

בהתאם להוראות התכנית, הרח"ק הבסיסי באזור מגורים בבניה עירונית עומד על 2.5 והרח"ק המירבי על 4.

<u>תשריט ומקרא התכנית</u>

(ראה סימון מיקום מוערך של הנכס)

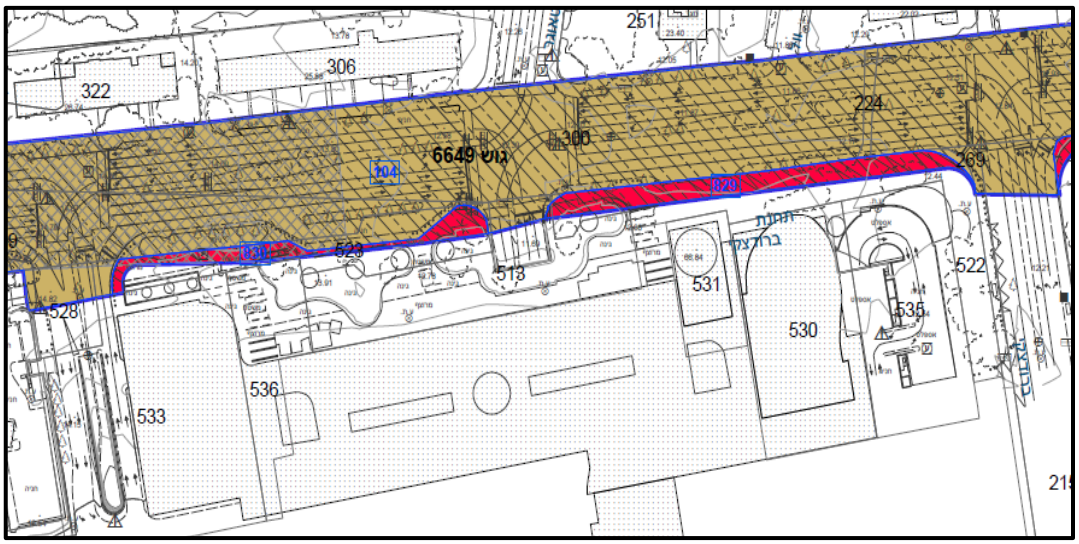


10.3 <u>תכנית לתשתית לאומית מס' תתל/71/ג</u>

תת"ל/71/ג, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7597 מיום 2.10.2017, היא תכנית לתשתית לאומית, אשר מטרתה התוויה, סלילה והקמה של מסילות ומנהרות לרכבת קלה ומתקנים נוספים המהווים חלק מהמתע"ן במטרופולין תל אביב בתחומי הערים הרצליה ותל-אביב יפו, כחלק מרשת קווי מתע"ן על פי תוואי הקו הירוק בתמ"א.

בהתאם לתשריט התכנית, בחזית הקניון לכיוון רחוב איינשטיין צפויה לקום תחנת תחבורה ציבורית "תחנת ברודצקי".

<u>תשריט התכנית</u>



10.4 <u>תכנית מתאר מופקדת מס' תא/5500</u>

תכנית מתאר מקומית (כוללנית) תל אביב-יפו מס' **תא/5500** שהודעה על הפקדתה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 14123 מיום 4.1.2026, מהווה עדכון לתכנית המתאר העירונית הקיימת (תא/5000). התכנית קובעת הוראות כלליות, אשר ינחו את הכנתן של תכניות מפורטות חדשות.

מטרת עדכון תכנית המתאר הינה לתת מענה עדכני וצופה פני עתיד לשינויי המגמות ולתמורות שהתרחשו מאז אישורה של התכנית המתאר הנוכחית ולהתאימה לצפי העדכני למספר התושבים, והמועסקים בעיר עד לשנת 2035.

תכנית המתאר קובעת הוראות לעריכת תכניות חדשות בלבד. תכנית מקומית או תכנית מפורטת שאושרה טרם תחילתה של תכנית זו, תעמוד בתוקפה על אף האמור בתכנית זו.

עפ"י תשריטי התכנית, הנכס הנדון כלול באזור תכנון מס' 106, ומסומן ב"**אזור מעורב**".

השימושים המותרים באזור מעורב כוללים מסחר, מגורים ותעסוקה.

בהתאם להוראות התכנית, בטבלת הוראות מיוחדות לאזורי ומרחבי תכנון, הרח"ק הבסיסי בקניון רמת אביב הינו בהתאם לזכויות הבניה מכוח תכניות מאושרות והרח"ק המירבי הוא 5.

<u>תשריט ומקרא התכנית</u>

(ראה סימון מיקום מוערך של הנכס)



10.5 <u>תכנית בשלבי הכנה</u>

כפי שנמסר לנו, החברה מקדמת תכנית בנין עיר חדשה נקודתית, בסמכות ועדה מחוזית, לתוספת זכויות בניה בשימושים מעורבים למתחם הנדון.

התכנית המוצעת כוללת:

- תוספת קומת מסחר מעל הקניון הקיים.
- תוספת מבנה דיור להשכרה בן 15 קומות ברח' ברזיל הכולל 4 קומות לצרכי ציבור.
- תוספת מבנה מלון ברח' אינשטיין.
- תוספת מבנה תעסוקה בן 25 קומות ברח' ברודצקי, הכולל שטחים מבונים לצרכי ציבור.

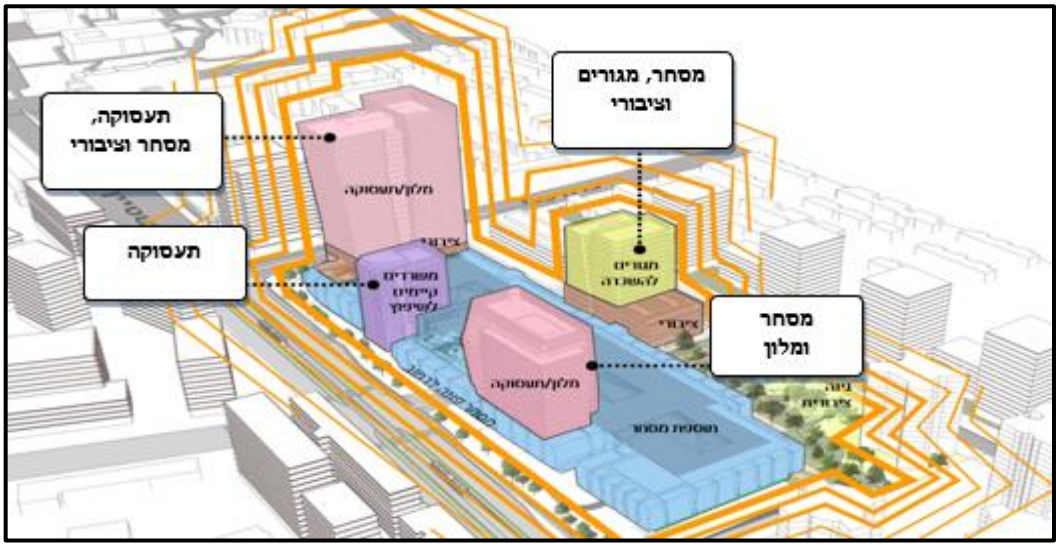
בתאריך 10.8.2022 החליטה ועדת המשנה לתכנון ובניה תל-אביב-יפו לאשר להעביר את התכנית לדיון להפקדה בוועדה המחוזית בתנאים המפורטים בהרחבה בהחלטה.

כפי שנמסר לנו, התקיימו מספר דיונים מול המחלקות השונות בעיריית תל אביב, כאשר נכון למועד הקובע, החברה נמצאת בשלבי סיום של מילוי התנאים המפורטים בהחלטה לצורך העברת התכנית לוועדה המחוזית.

הדמיה של התכנון המוצע



הבינוי המוצע



10.6 רישוי הבניה[11]

להלן פירוט היתרי הבניה המקוריים והיתרי הבניה האחרונים לשני המתחמים:

בניין IBS כולל מתחם השופרסל

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודת גמר
93	17.1.1983	ניתן לבנין מסחרי בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.	√
1/83	9.4.1984	תוספת בניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב.	√

להלן פירוט היתרי הבניה המקוריים והיתרי הבניה האחרונים לשני המתחמים:

קומה	שטח במ"ר
מרתף	1,398
קרקע	1,221
גלריה	142
א'	1,180
חדר מכונות, גג	9
סה"כ	**3,951**

מתחם הקניון

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודת גמר
930756	11.10.1993	ניתן להקמת בנין חדש למרכז מסחרי (2 קומות) ומשרדים (11 קומות).	√
	1993-2005	היתרים נוספים לתוספות ושינויים מהיתר קיים.	√
250649	05.09.2005	שינויים ותוספות במבנה לרבות העתקת מיקום מערך הדרגנועים מזרחה.	
11-0948	20.02.2012	שינויים בקניון רמת אביב ללא שינוי במעטפת החיצונית של המבנים.	
16-0290	05.05.2016	מבנה חניון ורמפה על-קרקעי עבור תוספת 265 מקומות חניה כולל שינויים פנימיים ופתיחת מעברים למבנה קיים של הקניון.	התקבל טופס 4
19-0274	18.06.2019	תוספת בניה ושינויים במבנה קניון רמת אביב.	

[11] עפ"י מסמכים שנמצאו בתיק הבניין של הנכס בעיריית תל אביב ועפ"י חומר שהועבר לנו ע"י החברה.

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה	תעודת גמר
22-0017	22.03.2022	שינויים כלפי היתר מס' 19-0274 ושינויים פנימיים בשטחי המסחר במבנה הקניון. כולל הריסת רמפת גישה לרכבים והוספת שטח למבנה הקניון, ביטול שטחי מסחר ואחסנה בקומת מרתף, הקמת פיר מעלית חדש, תוספת מחסנים לשטחי המסחר ועוד.	
23-1361	17.12.2023	חידוש היתר מס' 19-0274 שניתן בתאריך 13/06/2019 לתקופה נוספת מ 22/08/2022- עד ל 22/08/202.	
24-2631	07.11.2024	שינויים כלפי היתר מס' 19-0274 – ללא שינוי בסה"כ שטח שירות ושטח עיקרי.	

טופס 4 – הוצג בפנינו טופס מיום 10.12.2025 לאישור אספקת חשמל/מים/טלפון לפיו ניתן לספק את השירות המבוקש לבנין שנבנה לפי היתר בניה מס' 20242631 מיום 7.11.2024.

להלן סיכום שטחי הבניה (במ"ר) עפ"י טבלת השטחים המצורפת להיתר הבניה האחרון:

קומה	שטח עיקרי משרדים ח' 540	שטח עיקרי משרדים	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי מסחר ח' 540	סה"כ שטח עיקרי	סה"כ שטחי שירות	סה"כ שטחים בבניין
מרתפים		76	159		235	39,898	40,133
1-קרקע	81		8,299	1,017	9,397	12,508	21,905
2-3	1,185		8,222	49	9,456	10,693	20,150
4-5		2,346	931		3,277	3,840	7,117
6-13		3,837			3,837	693	4,530
סה"כ	**1,266**	**6,259**	**17,612**	**1,067**	**26,203**	**67,632**	**93,835**

הערות לטבלה:

1) השטחים הנ"ל כוללים את שטח השופרסל ובניין IBS הבנויים בחלקה 540.

2) שטחי השירות העיליים המוצגים בטבלה כוללים את שטחי הבניה של מבנה החניה.

10.7 סיכום מצב תכנוני

להלן ריכוז שטחי הבניה העיקריים עפ"י הרצף התכנוני[12]:

סעיף	שטח עיקרי (מ"ר)
עפ"י תב"ע 1656/ב'	26,750
עפ"י היתר בניה מאושר	26,203
סה"כ יתרת שטחים עיקריים	**547**

[12] כולל שטחי הבניה בחלקה 540

11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

הקניון:

עפ"י דף מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 578[13] בגוש 6649, בשטח רשום של 24,484 מ"ר, בבעלות חברת **קניון רמת אביב בע"מ**.

<u>משכנתאות</u> - רשומות 2 משכנתאות מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

<u>הערה</u> - רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה מס' 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו. רשומה הערה נוספת על יעוד מקרקעין לפי תקנה מס' 27 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב יפו; הערות: בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין: שטח מחסנים הינו שטח שירות.

<u>זיקות הנאה</u> - רשומות זיקות הנאה כמפורט להלן:

זכות מעבר וגישה להולכי רגל בתנאי שטר מקורי 50007/1981/1.

- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת הקרקע במפלס 0.0+ המסומן בתשריט בצבע אדום ובאות A ששטחו 4,272 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת ראשונה במפלס 5.6+ המסומן בתשריט בצבע ירוק ובאות B ששטחו 2,990 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל בלבד דרך השטח הנמצא בקומת שניה במפלס 11.6+ המסומן בתשריט בצבע תכלת ובאות C ששטחו 1,004 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב דרך השטח הנמצא בקומת קרקע המסומן בתשריט בצבע כחול ובאות F ששטחו 73.6 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב דרך השטח הנמצא בקומת קרקע המסומן בתשריט בצבע כתום ובאות G ששטחו 62 מ"ר.
- זכות מעבר להולכי רגל דרך השטח הנמצא בקומת שניה במפלס 11.6+ המסומן בתשריט בצבע סגול ובאות H ששטחו 641.6 מ"ר.

בנין IBS:

עפ"י דף מידע מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב – יפו, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, חלקה 540 בגוש 6649 מחולקת ל- 6 תתי חלקות הרשומות בבעלות חברת **קניון רמת אביב בע"מ** – בשלמות.

[13] החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של חלקות ישנות מס' 6365.6649/530-531,533-536,539.

להלן פירוט זכויות החברה בחלקה:

תת חלקה	שטח רשום במ"ר	מהות הנכס	הצמדות	סימון בתשריט
1(*)	1,017.1	מרתף	קרקע, מעלית, חדר מכונות למעלית	ב', ג', ד', ה', ח'
2	19.6	מרתף		
3 (*)	39.5	מרתף	4.7 קרקע	א'
4	1,208	קרקע+ ביניים	קירות מבנה, רמפה ומשטח פריקה וטעינה	X, ו', ז'
5	15.3	ביניים		
6	1,173	ראשונה	3.9 מ"ר פיר מעלית	ה'
			7.2 חדר מכונות למעלית	ח'

(*) לתת-חלקה רשומה זכות מעבר להולכי רגל ומעבר סחורות בלבד, דרך רצועה המסומנת בתשריט.

על תתי חלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, ללא הגבלה בסכום, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

תת חלקה 4 בשלמות וחלק מתת חלקה 1 נרכשו בחזרה מחברת לומינו מסחר בינלאומי בע"מ, כמפורט בסעיף 11.3 לחוות הדעת.

שפ"פ:

עפ"י דפי מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופקו באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומות חלקות 512 ו- 516 בגוש 6649, בשטח רשום של 3,395 מ"ר ו- 2,039 מ"ר בהתאמה, בבעלות חברת **קניון רמת אביב בע"מ**.

על החלקות רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ.

11.2 <u>חוזי חכירה</u>

מחוזה חכירה מיום 22.5.2006, בין עיריית תל אביב ("המחכיר") לבין חב' מקרקעי מרכז בע"מ ("החוכר"), עולים הפרטים הבאים:

המוחכר – השטח התת קרקעי, לרבות כל הבנוי וכל שיבנה בו, בחלקות 513,514,522,523 ו-526 בגוש 6649.

תקופת החכירה – תקופה בת 999 שנים, שתחילתה ביום 14.12.1979.

התמורה – 1 ל"י.

מטרת החכירה – כל מטרה המותרת בדין.

11.3 <u>הסכם רכישה – סניף שופרסל</u>

ביום 9.6.2016 נחתם הסכם מכר בין לומינו מסחר בינלאומי בע"מ ("המוכרת") לבין קניון רמת אביב בע"מ ("הקונה").

להלן עיקרי הדברים:

<u>הנכס</u> – כל ומלוא השטחים המבונים ברחוב ברזיל תל אביב, שנמכרו בעבר למוכר על ידי הקונה: (1) שטח המצוי בחלק מחלקה 539 בגוש 6649; (2) תת-חלקה 4 בחלקה 540 בגוש 6649; (3) שטח המצוי בחלק מחלקה 540 בגוש 6649; (4) שטח המצוי בקומת המרתף בחלקה 540 בגוש 6649.

<u>הממכר</u> – כל זכויות והתחייבויות המוכר שעילתם החל ממועד חתימת הסכם זה ואילך בקשר לנכס, לרבות, הסכם השכירות ומסמכי הבית המשותף הבנוי בתחום חלקה 540 בגוש 6649.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

קניון רמת אביב הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל את המרכול, דוכנים קבועים ומחסנים בקומת קרקע וקומה שניה) של כ- 26,400 מ"ר המושכרים בתפוסה מלאה (כולל שטחים מתאכלסים במהלך שנת 2026), ובצמוד לו מגדל משרדים וקומת משרדים נוספת בבניין סמוך בשטח כולל של כ- 9,250 מ"ר, המושכרים בתפוסה מלאה.

הקניון הינו מרכז מסחרי במרכז שכונת "רמת אביב" בצפון העיר תל אביב, אך בפועל טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לתחום השכונה, כך שהקניון משרת גם את תושבי הישובים הסמוכים.

בקניון פועלים למעלה מ- 130 עסקים שונים.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
הכנסות משטחי מסחר	156,314,417	(1)
הכנסות ממשרדים ומרפאות	12,341,586	(2)
הכנסות אחרות	3,501,754	(3)
תוספת הכנסות מפידיון	4,899,063	(4)
הכנסות נטו מחניון	15,996,812	(5)
רווח ממכירת חשמל	2,479,503	(6)
עודף מפעילות הניהול	4,592,300	(7)
סה"כ	**200,125,435**	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר המניבים כוללים כ- 25,700 מ"ר לשיווק.

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מגרייסים והקלות לשוכרים וכן מהשתתפות בעבודות התאמה לשוכרים בסך כולל של כ- **11,000 אלפי ₪.**

(2) כאמור, הנכס כולל מגדל משרדים וקומת משרדים נוספת בבניין סמוך. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 9,250 מ"ר (כולל שטח של כ- 200 מ"ר המשמש למשרדי הנהלת הקניון), המושכרים בתפוסה מלאה לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: שרותי בריאות כללית, שגרירות, מרכז רפואי ואחרים.

(3) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, הכנסות משילוט ומתקנים נוספים.

(4) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(5) החניה בחניוני הפרויקט הינה בתשלום – ממנויים קבועים וממזדמנים, כאשר התשלום הינו החל מהשעה הראשונה.

עפ"י תנאי היתר הבניה, לתושבי הסביבה בעלי תו מתאים שניתן מעיריית תל אביב שעת החניה הראשונה הינה בחינם.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה.

(6) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(7) עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 89 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 29 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

<u>שטחים מתאכלסים:</u>

כפי שנמסר לנו מהחברה, בקניון בקומה ה- 3 החדשה קיימים כ- 670 מ"ר שטחי מסחר מתאכלסים (במהלך שנת 2026). עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **1,800 אלפי ₪.**

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים המתאכלסים חושבה על ידנו בהתאם לתנאים המסחריים שנקבעו עם השוכרים, כאשר בהערכת השווי של שטחים אלו הובא בחשבון מקדם דחייה צפויה עד להנבה משטחים אלו.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

שנה	2023	2024	2025(*)
פדיון ממוצע למ"ר	₪ 4,572	₪ 5,450	₪ 4,907
שינוי ביחס לשנה קודמת		19.2%	-10.0%

(*) הירידה בפדיונות בשנת 2025 ביחס לשנת 2024 נובעת ממספר גורמים מצטברים: שנת 2024 אופיינה בעלייה גדולה בהיקפי הפדיונות בין היתר על רקע השפעות המלחמה וסגירת השמיים אשר הובילו להסטת צריכה מקניות בחו"ל לשוק המקומי; במהלך שנת 2025 נפתח מרכז מסחרי מתחרה בסביבה (ביג גלילות), כאשר במקביל בוצעו בקניון הנדון עבודות להקמה של הקומה החדשה, שיפוצים בקניון ושינוי תמהיל שוכרים, אשר הביאו באופן זמני לפגיעה בהיקפי הפעילות בתקופת ההתארגנות והאכלוס.

יצוין, כי בבחינת היקף הפדיונות בשנת 2025 (ינו'-ספט') ביחס לנתוני הפדיון לתקופה המקבילה בשנת 2023 (טרם מלחמת "חרבות ברזל") חלה עלייה של כ- 3.8%.

עוד יצוין, כי החברה צופה עלייה בהיקף הפדיונות בעקבות פתיחתה של הקומה המסחרית החדשה, שכאמור צפויה להיפתח במהלך הרבעון הראשון של שנת 2026.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 12.6%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2026 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי 20 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 2,000 מ"ר (כ- 8% מהשטחים המושכרים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט משולב למסחר ומשרדים, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

כאמור, הקניון הוא אחד הנכסים המסחריים הייחודים בארץ, וזאת בשל תמהיל החנויות היוקרתי בקניון, המבדיל את הקניון ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ, והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות יוקרה ומותגים, חלקן ייחודיות הפועלות בקניון זה בלבד.

הפרויקט ממוקם בסביבת מגורים מתפתחת, בחתך סוציו-אקונומי גבוה, ומאופיין בשנים האחרונות ביציבות בשיעורי התפוסה הגבוהים, בהכנסות ובהיקף פדיונות העסקים שפועלים בקניון.

השיטה הנכונה להערכת שווי החלק המסחרי וחלק המשרדים הינה **שיטת היוון ההכנסות**– שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[14]:

☒ **עסקאות בקניון הזהב:**

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת <u>מליסרון מע"מ</u> מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל את

[14] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה**: עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה), תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות

בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בנייני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה**: בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה**: עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדל"ן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה מלאה ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	₪ 22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	₪ 30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	₪ 154,000	6.50% (1)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	₪ 176,000	5.88% (2)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	₪ 250,000	6.00% (3)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	₪ 40,000	7.50% (4)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	₪ 89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	₪ 103,750	6.85% (5)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	₪ 102,000	5.88% (6)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	₪ 60,000	6.63% (7)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר	₪ 36,650	6.15% (8)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	₪ 50,000	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה "ברקן" בתפוסה מלאה	₪ 90,700	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע	₪ 40,000	7.23% (9)
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	₪ 97,000	6.50% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	₪ 39,400	6.73%

הערות:

(1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:</u>

כאמור, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעור ההיוון נקבע בהתחשב במצב השוק ומאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן שיעורי ההיוון שנקבעו לשטחי הפרויקט הנדון:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
שטחי מסחר	ייחודו של הקניון ובידולו ביחס לקניונים אחרים, בהתחשב בכך שהשטחים הציבוריים עברו שיפוץ מקיף, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: תפוסה מלאה ויציבה לאורך שנים, רמת פדיונות, עומס על השוכרים סביר.	6.25% (בסיס)
שטחי משרדים ומרפאות	מיקום המשרדים והמרפאות מעל קניון פעיל, בתפוסה מלאה ויציבה לאורך שנים, ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה.	6.50%
הכנסות אחרות (תוספת מפדיון, רווחי חניון, רווח מפעילות הניהול, רווחי חשמל ושונות)	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	7.25% (רווחי חניון) 7.75% (רווחי ניהול) 8.25% (הכנסות אחרות – בסיס +2%) 7.25% (תוספת מפדיון) 8.50% (רווחי חשמל)

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הפרויקט במרכז שכונת "רמת אביב" הממוקמת בצפון העיר תל אביב, בסביבה המאופיינת בשימושים מעורבים של מגורים, מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים.

ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.

ג. סטנדרט הבניה הגימור ורמת התחזוקה הגבוהים. כאמור, במהלך המחצית השנייה של שנת 2020 החלו וסיימו בתהליך של שיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון.

ד. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית וחכירה ל-999 שנים בחלק משטחי החניון.

ו. <u>הזכויות המוערכות</u> – מלוא הזכויות בקניון ובשטחי המשרדים שמעליו, ובנוסף, שטחי משרדים ומסחר (מרכול) במבנה ברח' ברזיל 15 - בניין IBS.

ז. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>:

- הפרויקט פועל בתפוסה מלאה ויציבה מאוד במהלך השנים האחרונות.
- השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שיווק ארציות ובינלאומיות ומותגי יוקרה מובילים.
- הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה כמפורט לעיל.

ח. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי המשרדים.

ט. <u>תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני</u>: תחשיב שווי הנכס כולל תוספת שווי הנובע מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה המקודמת ע"י החברה (כמפורט לעיל), אשר בשלב זה מתומחרת בגישה שמרנית לאור הספק ואי הוודאות הנובעים מהשלב הראשוני שבו מצויה התכנית המוצעת.

16. <u>תחשיב השווי</u>

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (ב-₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (ב- ₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משטחי מסחר	₪ 156,314,417	6.25%	₪ 2,501,030,677	1.00	₪ 2,501,030,677
הכנסות ממשרדים ומרפאות	₪ 12,341,586	6.50%	₪ 189,870,548	1.00	₪ 189,870,548
הכנסות אחרות	₪ 3,501,754	8.25%	₪ 42,445,508	1.00	₪ 42,445,508
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 4,899,063	7.25%	₪ 67,573,277	1.00	₪ 67,573,277
הכנסות נטו מחניון	₪ 15,996,812	7.25%	₪ 220,645,685	1.00	₪ 220,645,685
רווח ממכירת חשמל	₪ 2,479,503	8.50%	₪ 29,170,624	1.00	₪ 29,170,624
עודף מפעילות הניהול	₪ 4,592,300	7.75%	₪ 59,255,479	1.00	₪ 59,255,479
סה"כ	**₪ 200,125,435**	**6.43%**	**₪ 3,109,991,799**		**₪ 3,109,991,799**
שטחי מסחר מתאכלסים	₪ 1,836,959	6.75%	₪ 27,214,208	0.97	₪ 26,339,757
סה"כ בתפוסה מלאה	**₪ 201,962,394**	**6.44%**	**₪ 3,137,206,007**		**₪ 3,136,331,556**
הפחתות חד-פעמיות					₪ -11,000,000
סה"כ	**₪ 201,962,394**	**6.46%**	**₪ 3,137,206,007**		**₪ 3,125,331,556**

תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני	₪ 92,000,000
סה"כ שווי	**₪ 3,217,331,556**
ובמעוגל	**₪ 3,217,000,000**

<u>ניתוח רגישות:</u>

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס:

		שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			
		6.50%	**6.25%**	**6.00%**
שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים	**6.25%**	₪ 3,128,000,000	₪ 3,225,000,000	₪ 3,330,000,000
	6.50%	₪ 3,120,000,000	**₪ 3,217,000,000**	₪ 3,323,000,000
	6.75%	₪ 3,113,000,000	₪ 3,210,000,000	₪ 3,316,000,000

17. הערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **3,217,000,000 ₪ (שלושה מיליארד מאתיים ושבעה עשרה מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2022	2,751,000 ₪
30.06.2023	2,836,000 ₪
31.12.2023	2,886,000 ₪
30.06.2024	2,936,000 ₪
31.12.2024	3,054,000 ₪
30.06.2025	3,114,000 ₪

ב. לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. לא נערכו עסקאות בנכס בשלוש השנים האחרונות.

ד. היטל השבחה – לבקשת החברה, ערכה הועדה המקומית תל אביב-יפו שומת השבחה במקרה של מימוש מלא של הזכויות הנובעות מאישור תכנית מס' תא/1656 ב'. ההיטל שולם במלואו.

ה. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 3,144,000 א' ₪.

19. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן |M.A| ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית |B.A|, מוסמכת מנהל עסקים |M.B.A| ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט |M.A|
שרון רומי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אודי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים |M.A|
יעלה יהודאי
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית |B.A|, משפטנית |M.A| ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים |M.B.A|
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
ברוך וולף
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מור דיין
כלכלנית |B.A|
עינב גרוס
כלכלנית |B.A|
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "הקריון"

דרך עבו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

9 פברואר 2026
מספרנו: 35255.31/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי פרויקט "הקריון"

דרך עכו, קריית ביאליק

(חלקות 209, 210, 212 בגוש 10431)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2025.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	10431		
חלקות:	209	210	212
שטח החלקות (רשום):	13,324 מ"ר	2,336 מ"ר	98,788 מ"ר
סוג הנכס:	מתחם בנייני "ביאליק סיטי"	שטח פרטי פתוח	מתחם הקניון, תחנת תדלוק ו-"מגדלי הקריון"
שטח הפרויקט ברוטו[1]:	קניון: כ- 78,500 מ"ר מגדלי הקריון: כ- 15,300 מ"ר <u>ביאליק סיטי: כ- 22,400 מ"ר</u> סה"כ: כ- 116,200 מ"ר		
כתובת עירונית:	דרך עכו מס' 192, קריית ביאליק		
הזכויות בקרקע:	חכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל		

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 5.2.2026.

[1] עפ"י היתרי בניה מאושרים.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "הקריון", נמצא בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש 79 בחלקה הצפון-מזרחית של קריית ביאליק.

דרך עכו חיפה הינה עורק תנועה ראשי המהווה את המשכו של כביש מס' 4 המקשר בין אזור חיפה לעכו.

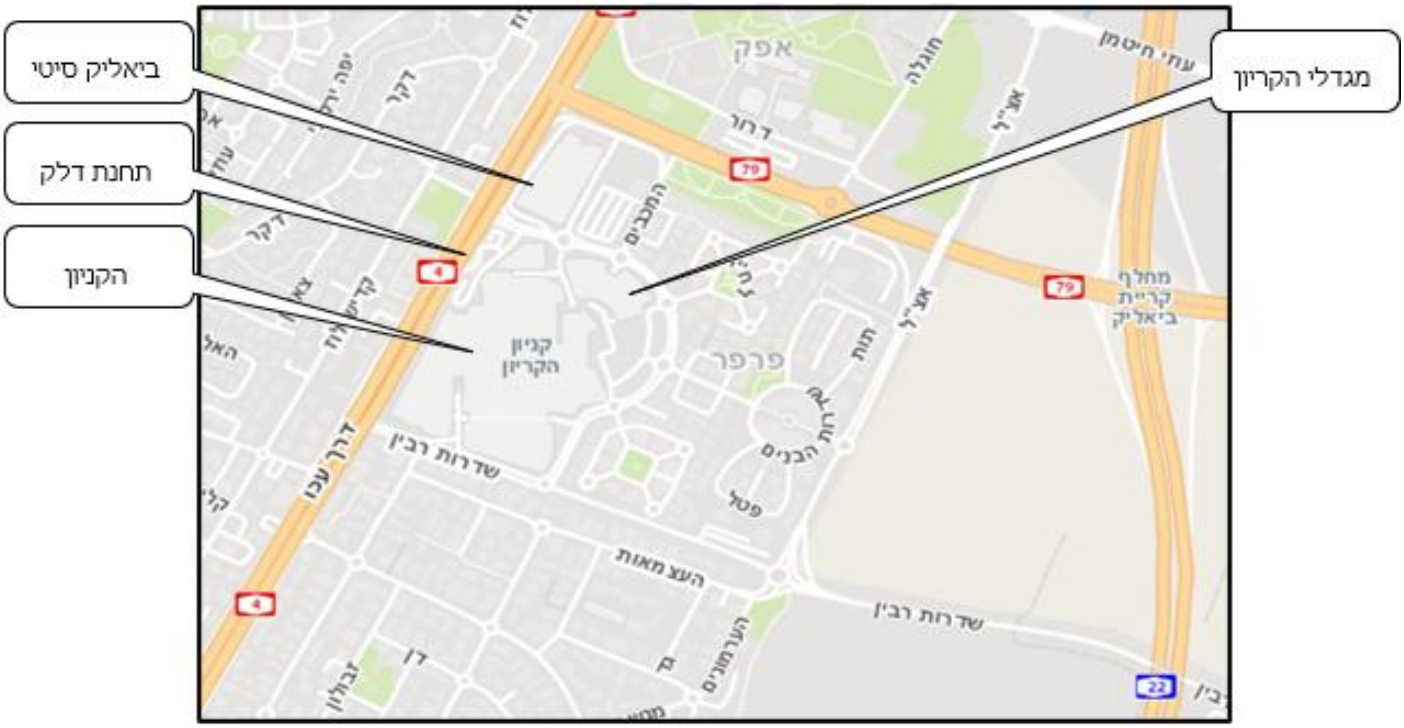
מתחם הקריון ממוקם בצדה המזרחי של דרך עכו חיפה מדרום ל"צומת עין אפק" ומצפון ל"צומת העשור".

מצפון למתחם הקריון עובר כביש מס' 79 ומעברו שכונת "נאות אפק" החדשה בקרית ביאליק. כביש מס' 79 עובר בין היתר דרך הצמתים "הסומך" ו"המוביל" וסיומו במזרח ב"צומת משהד" בקרבת העיר נצרת.

ממזרח למתחם הנדון עובר כביש מס' 22 – "עוקף קריות". כביש מס' 22 הינו כביש פרברי בינעירוני מהיר אשר מהווה את ציר התנועה המרכזי לאורך מטרופולין חיפה והקריות. הכביש מהווה את ההמשך הטבעי של ציר האורך הארצי תל-אביב – חיפה (כבישים 2 ו-4), כאשר קיים חיבור לפתח המזרחי של פרויקט "מנהרות הכרמל".

האזור מאופיין כסביבת מגורים, ממזרח למתחם שכונות המגורים "פרפר" ו"גבעת הרקפות".

<u>תרשים הסביבה</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

"הקריון" מהווה את הקניון המוביל של קניוני הצפון.

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: מתחם "ביג" קריות", "הגרנד קניון בחיפה", מתחם העיצוב "I-WAY", פרויקט "CINEMALL" המשלב קניון ובית קולנוע (בסמוך ליציאה הצפונית ממנהרות הכרמל), קניון "תימורה" בקרית אתא שנבנה במקור ע"י קבוצת עזריאלי, קניון "שער הצפון" בקריית אתא שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר, "קניון עכו", מתחם "ביג צ'קפוסט" ופאואר סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-63,000 מ"ר).

<u>תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

מתחם הקריון הינו קומפלקס מסחרי משולב הכולל קניון, שני מגדלי משרדים, מבנה משרדים ובית משפט מעל קומת קרקע מסחרית המכונה – "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק.

המתחם בנוי על חלקות 210,209 ו-212 בגוש 10431, המהוות יחד מתחם קרקע בשטח קרקע כולל של 114,448 מ"ר (רשום).

<u>גבולות המתחם</u>:

צפון: קצהו המערבי של כביש מס' 79.

דרום: שד' רבין, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע, לצד בניה רוויה נמוכה.

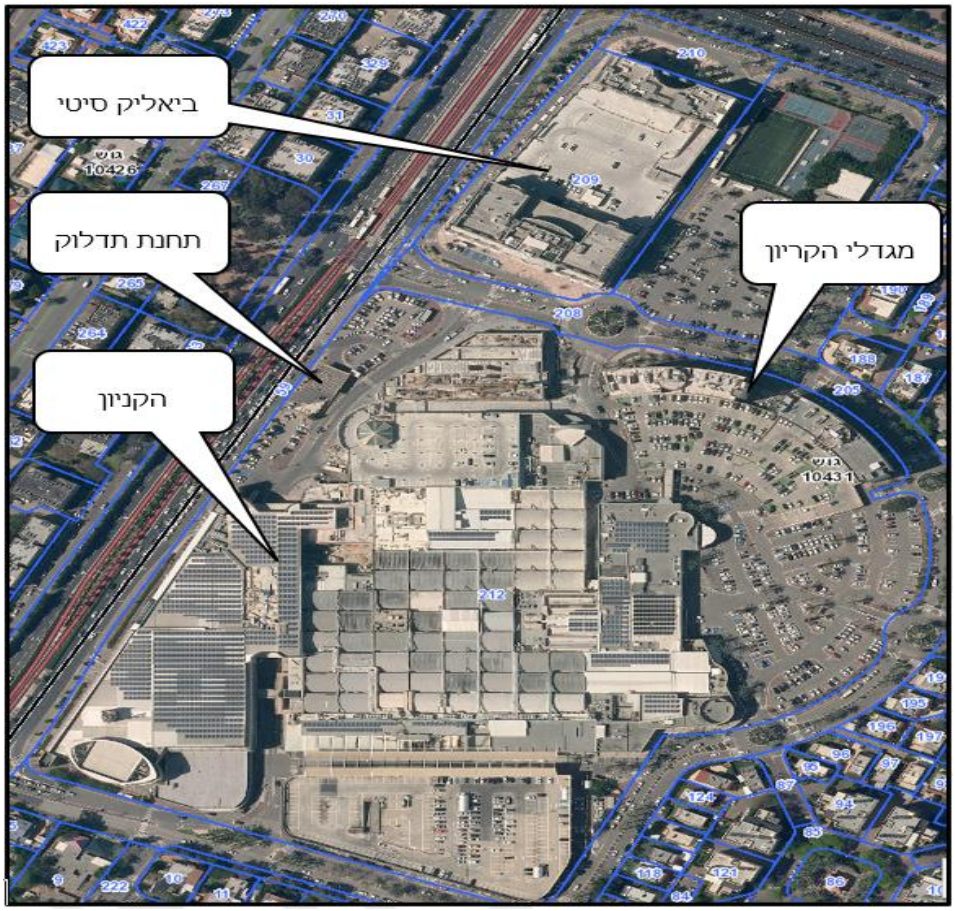
מזרח: שד' המייסדים, מעברן בתי מגורים צמודי קרקע – שכונת "פרפר".

מערב: כביש עכו-חיפה הכולל 3 נתיבים לכל כיוון נסיעה ומעברו בתי מגורים בבניה רוויה נמוכה של 3-4 קומות.

<u>תיאור כללי של החלקות הכלולות במתחם</u>:

חלקה	שטח קרקע (רשום) במ"ר	תיאור כללי
209	13,324	לחלקה צורה דמוי מלבן, עם חזית צפונית לחלקה 210 באורך של כ- 80 מ' וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ-150 מ'. על החלקה ניצבים בנייני "ביאליק סיטי".
210	2,336	לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן עם חזית צפונית לכביש מס' 79, באורך של כ- 80 מ', וחזית מערבית לדרך עכו-חיפה, באורך של כ-31 מ'.
212	98,788	לחלקה צורה אי רגולרית עם חזית מערבית לדרך עכו חיפה באורך של כ-350 מ'. במרכז החלקה ניצב הקניון. בצידה הצפון-מזרחי ממוקמים מגדלי הקריון ובגבול הצפון מערבי ממוקמת תחנת התדלוק.
סה"כ	**114,448**	

<u>תרשים הסביבה (על רקע תצלום אוויר)</u>



<u>תיאור הפרויקט:</u>

<u>הקניון</u>

הקניון החל את פעילותו בשנת 1989, והוא נבנה על ביח"ר אתא לשעבר.

הקניון כולל קומת קרקע, קומה א' וקומת מרתף, בשטח בנוי ברוטו של כ- 79,000 מ"ר.

השטחים המסחריים מרוכזים ברובם בקומת הקרקע. מתחם בתי הקולנוע ושדרת הכוכבים ממוקמים בקומה א' בצדו המערבי של הקניון. בנוסף, קיים אזור מסחרי בצדו המזרחי של הקניון המחולק לשני מפלסים – מפלס עליון המוגבה מקומת הקרקע ומפלס תחתון המהווה את המרתף.

מבנה הקניון כולל 10 שדרות ובמרכזו רחבה מרכזית.

על חלק מגג הקריון מותקנת מערכת פוטו וולטאית לאספקת חשמל.

הגישה לקניון הינה דרך 9 שערים לכניסת הולכי רגל.

<u>עבודות הרחבה של מתחם הקניון, שיפוצים ושינויים פנימיים</u>:

במהלך השנים 2020-2025 ביצעה החברה מספר פרויקטים לשיפוץ והרחבת מתחם הקניון בצידו הדרומי והצפוני. העבודות כללו תוספת בניה, הקמת חניון עילי חדש מעל תוספת הבניה החדשה בצידו הצפוני של הקניון ושינויים פנימיים במתחם הקניון ע"י חלוקת שטחים מחדש ושינויי מיקום של מספר שוכרים קיימים.

שטחו הבנוי ברוטו של מתחם הקניון לאחר יישום הבנייה עפ"י ההיתר כ- 79,000 מ"ר.

שטחי הרחבה הושכרו במלואם, כאשר נכון למועד הקובע החברה ממשיכה לבצע עבודות שיפוץ של השטחים הציבוריים.

<u>סטנדרט הבניה והגמר</u>:

מבנה הקניון בנוי משלד בטון מזויין עם חיפוי לוחות אבן נסורה ולוחות אלוקובונד בשילוב עם קירות מסך.

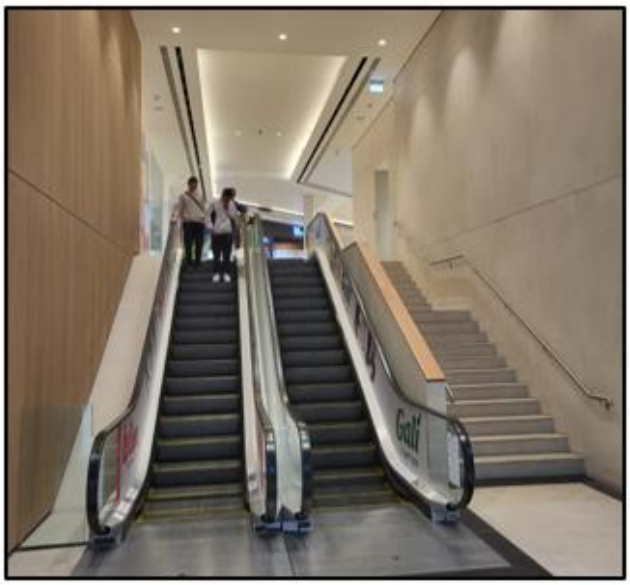
שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה טוב מאוד, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים. בהקשר זה נציין, כי נכון למועד הקובע בוצעו ועדיין מבוצעים שיפוצים בשטחים הציבוריים במבנה הקניון הכוללים, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, תשתיות וריצוף.

<u>תמונות מייצגות של מתחם הקניון</u>

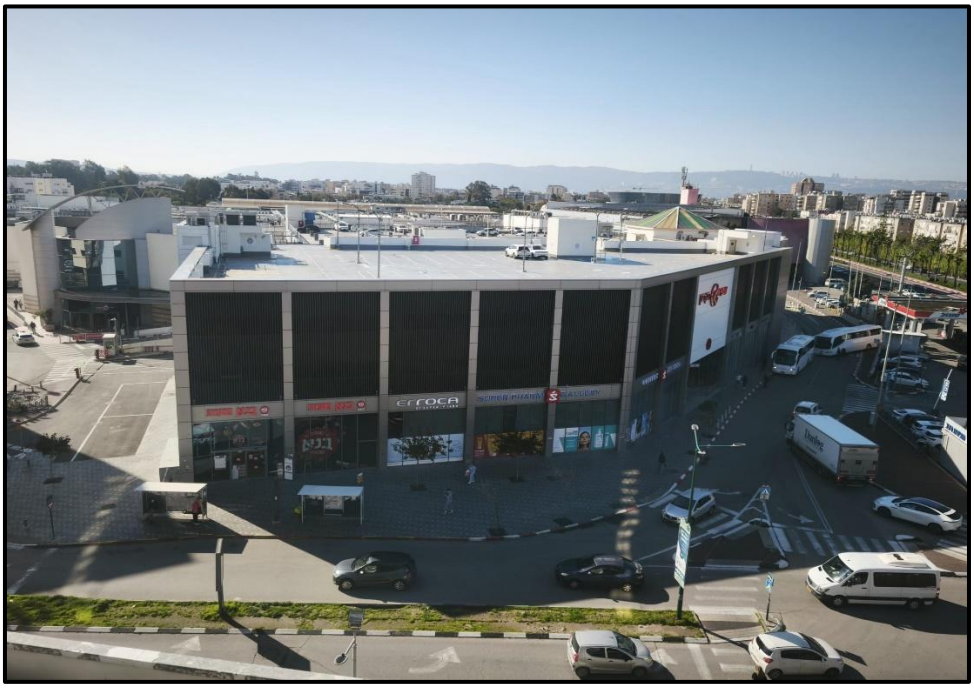








<u>חזית צפונית של מתחם הקניון</u>



<u>תצלום אווירי של מתחם הקניון</u>



<u>מגדלי הקריון</u>

מגדלי הקריון כוללים שני מגדלי משרדים בני 6 קומות כל אחד, מעל קומת קרקע חלקית וקומת גלריה חלקית.

שטחם הבנוי ברוטו של שני המגדלים הינו כ- 15,300 מ"ר.

המגדלים בנויים בצורת "חצי סהר" ומחופים שיש בצבע שמנת.

שטח קומה טיפוסית ברוטו הינו כ- 1,970 מ"ר (כ- 1,700 מ"ר עיקרי וכ- 270 מ"ר שירות).

סטנדרט הבניה והגמר:

המשרדים בנויים ברמת גימור טובה הכוללת, בין היתר: ריצוף מאריחי קרמיקה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, תקרות ומחיצות מגבס ותאורה דקורטיבית.

תצלום חזית מגדלי הקריון מדרום



ביאליק סיטי

בנייני "ביאליק סיטי" כוללים: שני בניני משרדים בני 4 קומות כל אחד מעל שני מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית וגלריה.

שטחם הבנוי ברוטו של שני הבניינים הינו כ- 22,400 מ"ר (כ- 14,000 מ"ר עיקרי + כ- 8,400 מ"ר שרות) + כ- 25,000 מ"ר חניונים ופריקה.

קומת הקרקע המסחרית מאוכלסת ע"י מרכול מרשת "שופרסל", סניף של רשת "הסטוק" ושני סניפי בנק.

קירות החוץ של הבניינים מחופים באבן טבעית בשילוב קירות מסך.

הבניין הצפוני - בית המשפט

הבניין מאוכלס בשלמותו ע"י בית משפט השלום קריות ומשרד הרווחה. החלוקה הפנימית כוללת מספר אולמות משפט וחדרי עבודה לשופטים. הכניסה לבניין מהחזית הצפונית.

בנוסף, קיימת מעלית ושטחי חניה נפרדים לשופטים.

הבניין הדרומי

המשרדים מושכרים לשוכרים שונים הכוללים בין היתר: משרדי בנק דיסקונט, משרדי בנק לאומי, קליניקות ועוד. כמו כן, בבניין זה קיים מכון הכושר מרשת "הולמס פלייס".

הכניסה לבניין מהחזית הדרומית.

סטנדרט הבניה והגמר בבניין הדרומי והצפוני טובים וכוללים בין היתר: ריצוף מאריחי קרמיקה, הנמכת תקרה מגבס, מערכת מיזוג אויר מרכזית ותאורה שקועה.

<u>תצלום חזית בניין בית המשפט (הבניין הצפוני)</u>



<u>תצלום חזית ביאליק סיטי (הבניין הדרומי)</u>



<u>תחנת תדלוק - סונול</u>

שטח תחנת התדלוק הינו 740 מ"ר. התחנה כוללת אי תדלוק אחד מתחת לגג מקורה ובנוסף מספר משאבות משני צדדיו.

בצדה הדרומי של התחנה ממוקמת חנות הנוחות "so good" בשטח של 25 מ"ר.

הגישה והיציאה לתחנת התדלוק דרך כביש עכו חיפה עם כניסה מכביש שירות.

<u>תצלום תחנת התדלוק</u>



10. המצב התכנוני

10.1 תכניות בניין-עיר[2]

תכנית מס' **ק/331**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3780 מיום 08.07.1990.

מטרות התכנית הינן: שינוי יעוד השטח מתעשייה למסחר, משרדים, עסקים, בידור, נופש, ספורט ודרכים, התווית כבישים ראשיים וקביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

טבלת שטחים:

ייעוד השטח	שטח בדונמים
מסחר, עסקים, משרדים ובידור	71.509
כבישים ראשיים	86.717
שטח ציבורי פתוח	21.159
שטח לתכנון בעתיד	157.031
סה"כ	**336.416**

התכליות המותרות:

שטח לתכנון בעתיד – מגורים שטחי ספורט, נופש, משרדים, מרכז בריאות, בית אבות, מבני ציבור, דרכים, שטחים פתוחים.

מסחר, עסקים, משרדים ובידור – מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי כלבו, מועדונים, מסעדות, בתי קפה, בתי קולנוע, תיאטראות, ספורט ובריאות, שירותים, בתי מרקחת, גלריות, דוכנים, וקיוסקים בתוך המבנה המסחרי, מעברים וכיכרות, אזורי חניה, מגדל מים ותצפית, אולמות אירועים ושמחות ואחרים, אשר ימוקמו במבנים הקיימים ובמבנים חדשים.

שטחי הבניה:

באזור המסחרי יותר השימוש המסחרי בשטח בניה שלא יעלה על – 22,000 מ"ר בקומת הקרקע ובתוספת בניה, לא כולל שטחי מקלטים ושטחים אחרים שאינם נכללים באחוזי הבניה.

תותר חלוקת המבנה הקיים לקומות, בתנאי שהשטח הכולל לא יעלה על 60% משטח האזור המסחרי.

[2] עפ"י מידע שנאסף על ידנו מאתרי האינטרנט של רשות מקרקעי ישראל, הוועדה המקומית לתכנון ובניה וומשרד האוצר.

תכנית מס' **ק/331/א'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 3780 מיום 08.07.1990.

<u>מטרת התכנית:</u>

תכנון השטח המוגדר כ "שטח לתכנון בעתיד" ע"פ ק/331 וייעודו: למגורים, מסחר, עסקים, בידור, נופש, ספורט, מבני ציבור, שטחים ציבוריים, דרכים, חניות וכו' כמתואר ברשימת התכליות.

התווית כבישים ראשיים, דרכים, שבילים, ודרכי גישה לחניה.

קביעת הנחיות לצורך מתן היתרי בניה.

<u>מגרש מס' 1011 מסומן כאזור מיוחד א' (מגורים ועסקים)</u>

שטח המגרש:	22,470 מ"ר.
תכליות:	בנייני מגורים, משרדים, מסחר, עסקים, תרבות ובידור כגון: חנויות, בתי קפה, מסעדות שירותים, מוסדות בריאות וכן בתי אבות.
קומות:	9 קומות מעל קומת עמודים או 10 קומות מלאות.
זכויות הבניה:	140% עיקרי.

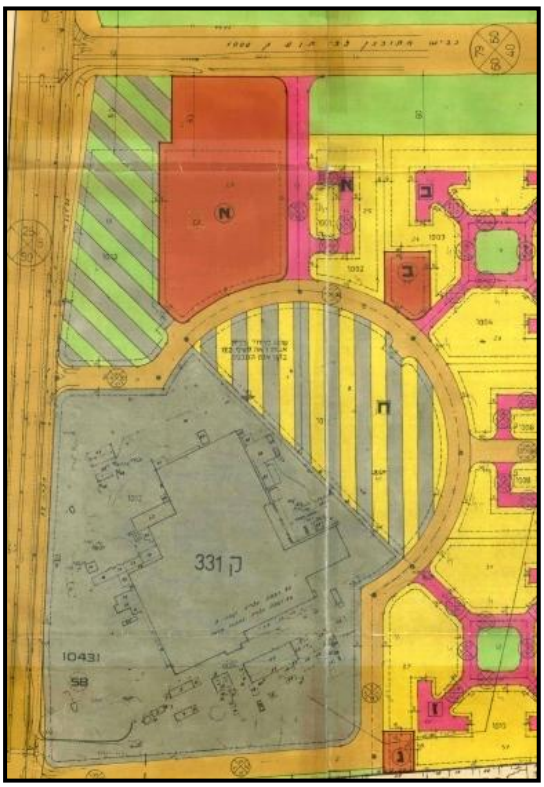
היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת לאזור שתאושר על ידי הועדה המקומית. בעת שתוכן תכנית הבינוי לאזור זה יוקצה שטח עבור בית-אבות/דיור מוגן בגודל מתאים.

<u>מגרש מס' 1013 מסומן כאזור מיוחד ב' (מרכז נופש וספורט)</u>

שטח המגרש:	16,480 מ"ר.
תכליות:	מבני ומגרשי ספורט ושירותים נלווים בלבד כגון: מסעדות, בתי קפה, וכדומה, לשרות אזור הספורט.
קומות:	4 קומות.
זכויות הבניה:	עד 30% עיקרי. באם תיבנה בריכת שחיה מקורה ו/או אולם ספורט אחוזי הבניה הכוללים יהיו 40% משטח הקרקע.

היתרי בניה באזור זה יוצאו בהתאם לתכנית בינוי כוללת.

תשריט תכנית מס' ק/331 א'



מקרא



תכנית מס' **ק/365**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4117 מיום 03.06.1993.

מטרת התכנית: שינוי יעוד חלק משטח מסחר לשטח תחנת תדלוק מדרגה א'.

בתכנית נקבע, כי שטח מבנה השמנים והשירותים לא יעלה על 25 מ"ר.

תכנית מס' **ק/מק/331 ג'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4665 מיום 23.07.1998.

מטרת התכנית: הסטת דרך הגישה הצפונית לקריון מבלי לשנות את גודל השטח המוקצה לכל יעוד ויעוד בתכנית המאושרת החלה על השטח.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים בהתאם לפרק ג' סימון ז' לחוק.

התווית דרך גישה בתחום השטח המיועד לקאנטרי קלאב; ביטול דרך קיימת.

המגרש שייעודו היה מרכז נופש וספורט (קנטרי קלאב) פוצל לשני מגרשים – מגרש מס' 2001 מצפון לכביש הגישה ומגרש מס' 2002 מדרום לכביש הגישה, ללא שינוי בשטח הכולל.

תכנית מס' **ק/331 ה'**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 4845 מיום 23.01.2000.

מטרת התכנית: לאפשר פיתוח שטחי מסחר ומשרדים בצמוד לקריון ויעוד קרקע לדרך המחברת את רחוב רבין לשכונת הפרפר.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

שינוי יעוד שטח מרכז נופש וספורט וחלק מאתר לבניין ציבורי למסחר ומשרדים (ללא הקטנת סה"כ השטחים המוקצים לצרכי ציבור).

המשכת דרך הגישה הדרומית לקריון מזרחה וחיבורה לרח' רבין ולשכונת הפרפר.

קביעת תנאים לבניה ולפיתוח השטח.

בקשה להקלה מקו בנין מדרך מס' 79 מ-60 מ' ל- 30 מ' מגבול רצועת הדרך.

<u>תכליות לשטח מסחרי:</u>

מיועד למסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור, אולמות אירועים וחניה.

<u>תנאי הבניה בשטח מסחרי (מגרש 1001)</u>

שטח הבניה למטרות עיקריות – עד 14,000 מ"ר (מתוך זה עד 7,000 מ"ר בקומת קרקע והיתרה בקומות העליונות).

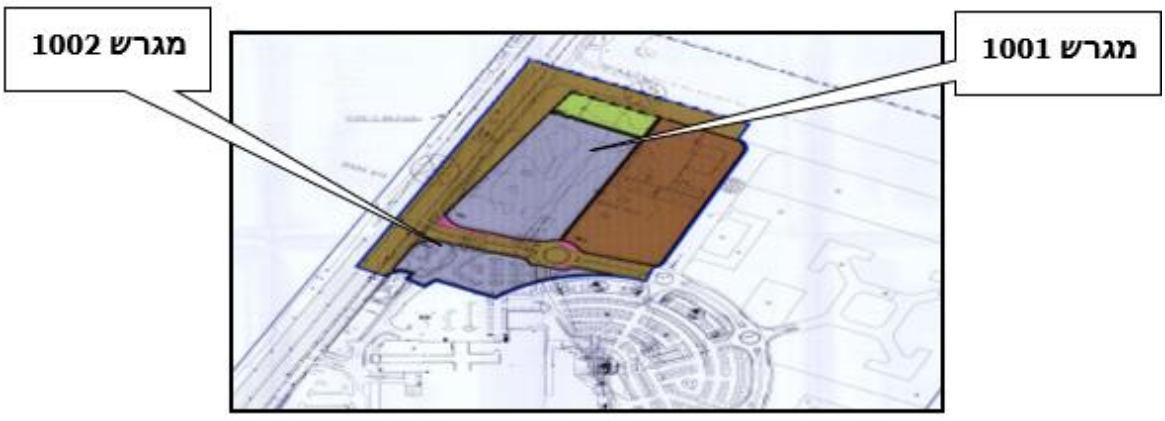
שטחי שירות – עד 30% משטח הבניה העיקרי בתוספת שטח חניה מקורה בהתאם למספר מקומות חניה שידרשו על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

תכסית – 10,900 מ"ר.

<u>מגרש 1002</u>

למגרש לא הוקצו זכויות בניה בתכנית והוא מופיע בתשריט ובנספח הבינוי כמגרש חניה.

<u>תשריט תכנית מס' ק/331 ה'</u>



10.2 <u>רישוי הבניה</u>

בתיקי הבניין בוועדת בנין ערים – קריות נמצאו מסמכי רישוי בניה שונים שהוצאו לפרויקט הנדון – כמפורט להלן:

מתחם	מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
קניון	102/29/87	30.4.1992	שימוש חורג בחלק מהמקלט למטווח.
	144/29/87	1.6.1995	תחנת מוניות וסככה לרחיצת מכוניות.
	20100367	16.8.2010	התקנת מערכת פוטו וולטאית על גג הקריון.
	20110043	7.2.2011	שינויי פנים במערך החנויות, ביטול גלריות והחלפת חלק מהגג.
	20110015	7.3.2011	הוספת שטח מסחרי (חנות) במתחם החניון המקורה הדרומי.
	20110356	7.4.2011	התקנת מערכת פוטו-וולטאית על גג הקריון.
	20120035	22.2.2012	תכנית שינויים במיקום חדר המיתוג וטרנספורמציה עבור המערכת הפוטו-וולטאית.
	20120865	7.5.2013	הוספת שטח מסחרי לחנות "שקם אלקטריק" במבנה החניון.
	20130231	10.11.2013	הוספת מעלית נגישות לנכים.
	20130229	31.12.2013	הוספת 2 גלריות ושינויי פנים במבנה שדרת הכוכבים.
	20140276	21.9.2014	הוספת גלריה בחנות "בנא משקאות".
	20141644	15.1.2015	תוספת שטח מסחר לחנויות במבנה החניון המקורה (הדרומי) במקום מקומות חניה.
	20153868	7.4.2016	מצב סופי להיתר מס' 20141644.
	20151226	21.4.2016	הצבת מכולה ושימוש חורג בה כמשרד למכירת רכב.
	20172419	17.8.2017	סגירות עונתיות למסעדות במדרחוב הדרומי במתחם הקריון ל-3 שנים.
	20173042	20.11.2017	שינוי מיקום הדרגנועים, הגבהת מפלס קומה א' ב-1 מ' בחנות המשביר במתחם הקריון.
	20182600	17.10.2018	תוספת דרגנוע בחנות "Waikiki".
	20172888	14.11.2018	הארכת תוקף בקשה מס' 20163372 מיום 13/10/16 לתוספת בניה למרכז מסחרי קריון בחזית צפונית עבור מסחר בחזית דרומית מערבית, מסחר בקומת קרקע ומעליו בתי קולנוע.
	20214548	11.11.2021	הארכת תוקף היתר מס' 20172888.
	2023025	2.2.2023	תוספת 2 קומות חניה מעל מבנה שאושר בהיתר בניה מס' 20172888.
	2023029	6.2.2023	תכנית שינויים להיתר מס' 20172888 עבור תוספת בניה למרכז מסחרי קריון בחזית צפונית.
	2023127	12.7.2023	שינויים פנימיים ותוספות בנייה קטנות באזורים שונים בקריון.
	2023146	9.8.2023	תוספת מוצעת מחומר קל על מרפסת גג.
	בקשה להיתר מס' 20240335/1	6.6.2024	תוכנית שינויים להיתר מס' 2023127 מיום 12/07/2023 הכרוך בשינויים פנימיים באזור A,B,C ללא תוספת שטחים. התקבלה החלטה לאשר.
	תעודת גמר	18.4.2024	עבור תוספת 2 קומות חניה מעל מבנה שאושר בהיתר מס' 20172888.
	2025030	19.2.2025	שינויים פנימיים באזור A,B,C ללא תוספת שטחים.

מתחם	מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מטרה
תחנת דלק	121/46/93	26.12.1994	הקמת תחנת דלק.
ביאליק סיטי	315/20/99	1.7.1999	הקמת חניון תת קרקעי בגובה 2 קומות תת קרקעיות – שלב א'.
	209902	31.1.2000	המשך בניית המבנה המסחרי ובנין בית המשפט מעל החניון התת קרקעי. (דו-קומתי).
	20000179	12.6.2000	הוספת מבנה מסחרי למבנה בית המשפט והמסחר הקיים ושינוי פנימי בחלק המבנה המסחרי הקיים ע"פ תכנית בנין עיר ק/331 ה'.
	20000613	2.7.2011	תכנית שינויים להיתר מס' 315/20/99 מתאריך 1.7.99 המתבטאת בתוספת שטח, הוספת יציעים לחלק מהחנויות והוספת שטח אחסון.
מגדלי הקריון	76/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים אחד.
	147/47/93	5.9.1993	הקמת מבנה משרדים (אחד) השני.
	352/47/93	12.6.1995	תכנית שינויים פנימיים.
	טופס 4	25.9.1996	להיתרים 76/47/93, 147/47/93 ,352/47/93.

10.3 <u>סיכום זכויות הבניה</u>

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה (במ"ר):

מתחם	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ
קניון	37,955	40,546	78,501
מגדלי הקריון	10,155	5,169	15,324
ביאליק סיטי	14,000	8,381	22,381
סה"כ	**62,110**	**54,096**	**116,206**

להלן ריכוז השטחים המנוצלים בפרויקט עפ"י היתרי בניה ויתרת זכויות הבניה לשימושים עיקריים (במ"ר):

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה	יתרת זכויות
הקניון	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	42,227	37,955	4,272
מגדלי הקריון	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	31,186	10,155	21,031
ביאליק סיטי	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	14,000	14,000	0
סה"כ		**87,413**	**62,110**	**25,303**

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט מיום 28.1.2026, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – בלשכת רישום המקרקעין – כדלקמן:

חלקה 209 בגוש 10431

שטח החלקה: 13,324 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 210 בגוש 10431

שטח החלקה: 2,336 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות: **מליסרון בע"מ** בשלמות, תאריך סיום 19.3.2057.

חלקה 212 בגוש 10431

שטח החלקה: 98,788 מ"ר

בעלויות: קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות:

החוכרים	תאריך סיום	חלק בשטח במ"ר
מליסרון בע"מ	19.03.2057	5,394
	07.03.2041	22,276
	14.03.2044	740
	26.11.2037	70,378
סה"כ		**98,788**

משכנתאות:

על החכירה של מליסרון בע"מ במתחם הקניון רשומות מספר משכנתאות לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום.

11.2 <u>הסכמי חכירה</u>

הוצגו בפנינו חוזי חכירה מהוונים שנחתמו ביום 17.9.2008 בין מינהל מקרקעי ישראל ("המחכיר") לבין מליסרון בע"מ ("החוכר") לגבי החלקים השונים במתחם (חוזים נפרדים). להלן עיקרי הדברים:

מתחם הקניון

המקרקעין:	גוש 10431, חלקה 212(חלק)
שטח:	70,378 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/331
יעוד:	מסחר ושירותים אחרים
מטרת החכירה:	מסחרי (שינוי יעוד מתעשייה למסחר)
קיבולת הבניה:	27,235.1 מ"ר מבונים[3]
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 27.11.1988 ועד 26.11.2037. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

מתחם מגדלי הקריון

המקרקעין:	גוש 10431, חלקה 212 (חלק)
שטח:	22,276 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 א'.
יעוד:	אזור מיוחד א' (מגורים ועסקים).
מטרת החכירה:	מגורים, מסחר, משרדים, עסקים, תרבות ובידור, מסעדות.
קיבולת הבניה:	31,186 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 8.3.1992 ועד 7.3.2041. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים, החל מתום תקופת החכירה.

מתחם ביאליק סיטי

המקרקעין:	גוש 10431, חלקות 209 (בשלמות), 210 (בשלמות) ו- 212 (חלק)
שטח:	21,054 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/331 ה'.
יעוד:	מסחר ושירותים אחרים.
קיבולת הבניה:	18,200 מ"ר מבונים.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 20.3.2008 ועד 19.3.2057. אין תקופה נוספת.

[3] ראו סעיף מס' 11.4 (1).

תחנת דלק

המקרקעין:	גוש 10431, חלקה 212 (חלק).
שטח:	740 מ"ר לפי תכנית מפורטת מס' ק/365.
יעוד:	תחנת דלק.
תקופת החכירה:	49 שנים החל מיום אישור העסקה 15.3.1995 ועד 14.3.2044. ותקופת חכירה נוספת של 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.

11.3 <u>ריכוז מצב זכויות הבניה</u>

להלן ריכוז מצב זכויות הבניה בתכניות בנין עיר והניצול עפ"י היתרי בניה, בהשוואה לקיבולת הבניה עפ"י חוזי החכירה:

מתחם	שימושים עפ"י תב"ע	קיבולת בניה בחוזי החכירה (במ"ר)	סה"כ זכויות עפ"י ת.ב.ע (מ"ר עיקרי)	שטח מנוצל עפ"י היתרי הבניה (מ"ר עיקרי)
הקניון	מסחר, עסקים, משרדים ובידור	27,235	42,227	37,955
מגדלי הקריון	מגורים, משרדים, מסחר, תרבות ובידור	31,186	31,186	10,155
ביאליק סיטי	מסחר, עסקים, משרדים, אחסנה, תרבות ובידור אולמות ארועים וחניה	18,200	14,000	14,000
סה"כ		**76,621**	**87,413**	**62,110**

11.4 <u>תשלומים לרשות מקרקעי ישראל (רמ"י)</u>

(1) כפי שנמסר לנו מהחברה, שולמו דמי היתר עבור תוספות הבניה מעבר לקיבולת בחוזי החכירה (עפ"י מלוא הזכויות בתב"ע).

כמו כן, בשנת 2019 קיבלה החברה, עפ"י בקשתה, דרישת תשלום דמי היתר בגין מלוא זכויות הבנייה במתחם הנדון. כפי שנמסר לנו, החברה שילמה את מלוא דמי ההיתר.

(2) דמי היוון "יובל חכירה" – בתום תקופת החכירה יידרש תשלום דמי היוון לתקופת חכירה נוספת עפ"י החלטות רמ"י הרלוונטיות.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

פרויקט הקריון כולל מרכז מסחרי פעיל, שני מגדלי משרדים המכונים "מגדלי הקריון", שני מגדלי משרדים הכוללים קומת קרקע מסחרית המכונים "ביאליק סיטי" ותחנת תדלוק.

מתחם המרכז המסחרי הינו בשטח מסחרי לשיווק של כ- 55,700 מ"ר (כולל שטחי מסחר, קולנוע, מחסנים, דוכנים ושונות), בשיעור השכרה נוכחי של כ- 99%.

בקניון פועלים מעל ל- 250 עסקים שונים, בתמהיל מגוון.

מתחם מגדלי הקריון, בשטח לשיווק כולל של כ- 13,000 מ"ר, פועל נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה, כאשר מרבית השטח מאוכלס על ידי קופת חולים כללית.

מתחם ביאליק סיטי כולל שני מגדלי משרדים עם קומת קרקע מסחרית בשטח לשיווק של כ- 22,700 מ"ר (כולל שטח של כ- 8,100 מ"ר המשמש כמרכול וחנות סטוק), הפועל נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי המבוססים בעיקרם על נתוני תקציב החברה לשנת 2026:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (₪)	ביאורים
קניון – הכנסות משטחי מסחר	137,590,391	(1)
תחנת התדלוק	1,977,156	(2)
הכנסות משטחים מושכרים במגדלי הקריון	11,736,392	(3)
הכנסות משטחים מושכרים בביאליק סיטי	23,403,464	(4)
עודף מפעילות הניהול	11,764,013	(5)
הכנסות מחניון	3,214,334	(6)
תוספת הכנסה מפדיון	7,971,900	(7)
הכנסות שונות קניון	2,893,586	(8)
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	5,476,840	(9)
סה"כ	**206,028,076**	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר המשווקים כוללים כ- 43,100 מ"ר לשיווק, כ- 2,600 מ"ר מחסנים ושונות וכ- 8,200 מ"ר המשמשים לקולנוע.

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **19,000 אלפי ₪**.

שיפוץ מתחם הקניון – הוצג בפנינו תקציב לביצוע שיפוץ כללי במתחם הקניון כמתואר לעיל. בהתאם לתקציב החברה, יתרת עלויות השיפוץ נאמדת נכון למועד הקובע בסך כולל של כ- **18,200 אלפי ₪**

(2) שטח תחנת התדלוק הינו 740 מ"ר. התחנה כוללת חנות נוחות.

(3) סה"כ שטחי המשרדים במגדלי הקריון כוללים כ- 13,000 מ"ר לשיווק, המושכרים נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה. נציין, כי עפ"י מידע שהוצג בפנינו, מרבית השטחים במגדלי הקריון מושכרים לקופת חולים כללית אשר חתומה על הסכם שכירות ארוך-טווח (כ- 25 שנים).

(4) כאמור, מתחם ביאליק סיטי כולל 22,700 מ"ר לשיווק, מתוכם כ- 12,100 מ"ר משרדים המושכרים לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: בית משפט, רשות האכיפה, בנקים, חדר כושר, מרפאות ואחרים, כ- 8,200 מ"ר מסחר מושכרים כמרכול וכחנות סטוק וכ- 2,400 מ"ר שונות (אולם באולינג, חברות תקשורת ואחרים).

(5) עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 76 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 21 ₪ למ"ר משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(6) ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה (כ- 5 ₪ למ"ר מושכר צמוד למדד בסיס).

(7) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות מבוססות על תקציב החברה לשנת 2026.

(8) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, הצבת כספומטים, הכנסות משילוט, דכונים זמניים ומתקנים נוספים.

(9) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה.

על חלק מגג הקריון מותקנות שתי מערכות פוטו-וולטאיות, אשר הותקנו במהלך השנים 2010 ו- 2012, בהתאם להסכם עם חברת חשמל לתקופה של 20 שנה ועפ"י היתרי בניה שניתנו לכ"א מהן (כמפורט לעיל).

<u>שטחים פנויים ומתחלפים:</u>

כפי שנמסר לנו מהחברה, סה"כ בפרויקט קיימים כ- 2,100 מ"ר שטחי מסחר ומשרדים פנויים ומתחלפים שרובם לפני אכלוס. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **4,120 אלפי ₪.**

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה משטחים אלו חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות צפויים, כאשר בהערכת השווי של שטחים אלו הובא בחשבון מקדם דחייה צפויה עד לשיווק והנבה משטחים אלו.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

	2023	2024	2025
פדיון ממוצע למ"ר	₪ 1,937	₪ 2,046	₪ 2,066
שינוי ביחס לשנה קודמת		5.6%	1.0%

יצוין, כי בבחינת היקף הפדיונות בשנת 2025 (ינו'-ספט') ביחס לנתוני הפדיון לתקופה המקבילה בשנת 2023 (טרם מלחמת "חרבות ברזל") חלה עלייה של כ- 3.9%.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 13%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2025 צפוי גמר חוזים לגבי 13 שוכרים, בשטח כולל של כ- 750 מ"ר (כ- 2% משטחי המסחר המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 100,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור הצפון בפרט ובארץ בכלל, וכולל קניון, מתחם בתי קולנוע, מגדלי משרדים ומרפאות ותחנת תדלוק, המהווה מוקד משיכה אזורי.

הפרויקט ממוקם בסביבת מגורים מתפתחת, בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, ומאופיין בשנים האחרונות ביציבות בשיעורי התפוסה הגבוהים, ובעליה עקבית בהכנסות ובהיקף פדיונות העסקים שפועלים בקניון.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה "**שיטת היוון ההכנסות**", שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

הנכס כולל יתרת זכויות בניה לתוספת שטחים למגורים (דיור מוגן) ולשטחי מסחר ומשרדים – שווים של שטחים אלו נקבע **בשיטת ההשוואה** – בהתאם לשימושים ובהתבסס על ערכי קרקע לנכסים בעלי מאפיינים דומים, בהתאמה לנכס הנדון (מיקום, היקף וכדאיות מימוש).

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[4]:

☒ **עסקאות בקניון הזהב:**

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת <u>מליסרון מע"מ</u> מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובניין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל את

[4] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה**: עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה), תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות

בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בנייני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה**: בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה**: עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדל"ן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה מלאה ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

משרדים ותעשייה:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	22,000 ₪	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	30,000 ₪	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	131,500 ₪	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	154,000 ₪	6.50% (1)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	176,000 ₪	5.88% (2)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	250,000 ₪	6.00% (3)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	40,000 ₪	7.50% (4)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	89,800 ₪	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	103,750 ₪	6.85% (5)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	102,000 ₪	5.88% (6)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	60,000 ₪	6.63% (7)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר	36,650 ₪	6.15% (8)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	50,000 ₪	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה "ברקן" בתפוסה מלאה	90,700 ₪	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע	40,000 ₪	7.23% (9)
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	97,000 ₪	6.50% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	39,400 ₪	6.73%

הערות:

(1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:</u>

כאמור, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעור ההיוון נקבע בהתחשב במצב השוק ומאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן שיעורי ההיוון שנקבעו לשטחי הפרויקט הנדון:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הקניון	גודלו וייחודו של הפרויקט, המהווה קומפלקס עסקים ומוקד משיכה אזורי המשלב מרכז מסחרי, בנייני משרדים ובית משפט; מיקומו בסביבת מגורים מתפתחת, ונגישותו הטובה – בסמיכות לצירי תנועה ראשיים, בשילוב פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, רמת הפדיונות, ועומס סביר על השוכרים.	6.75% (בסיס)
ביאליק סיטי	שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לבתי המשפט ומשרד הרווחה משקף את רמת הביטחון הגבוהה לקבלת ההכנסות מהשוכר, ובהשוואה לעסקאות לרכישת משרדי ממשלה המושכרים לתקופה ארוכה. שיעורי ההיוון לשטחים האחרים המושכרים בבניינים אלו – שטחי מסחר, מכון כושר, משרדים ואחרים – יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	5.50% 6.75% - 9.0%
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.75% (בסיס + 1%)
מגדלי הקריון	שיעור ההיוון לשטחים המושכרים לקופת חולים כללית, אשר הרחיבו את השטח המושכר שלהם וחתמו על הסכם ארוך-טווח בדמי שכירות ראויים, משקף את רמת הביטחון הגבוהה לקבלת ההכנסות מהשוכר, ובהשוואה לעסקאות לרכישת בניני משרדים המושכרים לתקופה ארוכה.	5.50 %
חשמל, רווחי ניהול והכנסות שונות	הכנסות אלו יחושבו לפי שיעורי היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה ממקורות הכנסה אלו.	8.25% (רווחי ניהול) 8.75% (הכנסות אחרות – בסיס +2%) 8.50% (רווחי חשמל)

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הפרויקט בצומת הדרכים דרך עכו חיפה וכביש מס' 79, בסמיכות לכביש מס' 22 – "עוקף קריות", בחלקה הצפון-מזרחי של קריית ביאליק, בסביבת מגורים.

ב. שטחי הבניה הכוללים בפרויקט, והיקף השטחים הסחירים.

ג. סטנדרט הבניה, הגימור ורמת התחזוקה הטובים. כאמור, במבנה הקניון בוצעו ועדיין מבוצעים שיפוצים בשטחים הציבוריים במבנה הכוללים, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, תשתיות וריצוף.

ד. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט הקיים בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ה. הזכויות בקרקע הן בחכירה מהוונת מרשות מקרקעי ישראל.

ו. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' מליסרון בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ז. הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי הקניון ובשטחי משרדים.

ח. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>:

- הפרויקט החל לפעול בשנת 1989 ופועל בתפוסה גבוהה ויציבה לאורך שנים.
- שטחי המסחר מושכרים לעסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שווק בינלאומיות.
- הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה כמפורט לעיל.

ט. <u>יתרת זכויות בניה</u> – כאמור, קיימת יתרת זכויות בניה לתוספת שטחים למגורים (דיור מוגן) ולשטחי מסחר ומשרדים.

י. <u>היטל השבחה</u> – כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל. כפי שנמסר לנו, בגין סכום זה נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, סכום זה לא הופחת משווי הנכס.

יא. <u>תשלומים לרמ"י</u> – הובאו בחשבון ערכם הנוכחי של דמי ההיוון הצפויים לתשלום לרמ"י בגין הארכת תקופות החכירה בתום תקופת החכירה בכ"א מהחוזים.

16. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות - מתחם הקניון ומגדלי הקריון:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי (₪)
הכנסות דמי שכירות קניון (כולל חניה)	₪ 140,804,725	6.75%	₪ 2,085,995,919	1	₪ 2,085,995,919
תוספת הכנסה מפדיון	₪ 7,971,900	7.75%	₪ 102,863,226	1	₪ 102,863,226
הכנסות שונות קניון	₪ 2,893,586	8.75%	₪ 33,069,552	1	₪ 33,069,552
מגדלי הקריון	₪ 11,736,392	5.50%	₪ 213,388,946	1	₪ 213,388,946
תחנת תדלוק	₪ 1,977,156	7.25%	₪ 27,271,117	1	₪ 27,271,117
רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים	₪ 5,476,840	10.11%	₪ 54,160,377	1	₪ 54,160,377
רווח מפעילות הניהול והחניון	₪ 11,764,013	8.25%	₪ 142,594,097	1	₪ 142,594,097
סה"כ מניב	**₪ 182,624,611**	**6.87%**	**₪ 2,659,343,233**		**₪ 2,659,343,233**
שטחי מסחר פנויים ומתחלפים בקניון	₪ 3,790,470	7.00%	₪ 54,149,571	0.97	₪ 52,348,367
סה"כ בתפוסה מלאה	**₪ 186,415,081**	**6.87%**	**₪ 2,713,492,804**		**₪ 2,711,691,599**
הפחתות חד-פעמיות			₪ -37,300,000		₪ -37,300,000
סה"כ	**₪ 186,415,081**	**6.97%**	**₪ 2,676,192,804**		**₪ 2,674,391,599**

ב. ביאליק סיטי:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי (₪)	שיעור היוון	שווי כזמין (₪)	מקדם דחיה	סה"כ שווי (₪)
בית משפט ומשרדי ממשלה	₪ 4,517,958	5.50%	₪ 82,144,693	1	₪ 82,144,693
שטחי מסחר ומכון כושר	₪ 14,046,170	6.75%	₪ 208,091,414	1	₪ 208,091,414
משרדים	₪ 3,537,951	6.75%	₪ 52,414,096	1	₪ 52,414,096
שונות	₪ 1,301,384	9.00%	₪ 14,459,822	1	₪ 14,459,822
סה"כ מניב	**₪ 23,403,464**	**6.55%**	**₪ 357,110,025**		**₪ 357,110,025**
שטחים פנויים ומתחלפים	₪ 333,942	7.00%	₪ 4,770,597	0.97	₪ 4,611,910
סה"כ תפוסה מלאה	**₪ 23,737,406**	**6.56%**	**₪ 361,880,621**		**₪ 361,721,934**

ג. יתרת זכויות בניה:

יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	25,303
שווי למ"ר מבונה	₪ 1,700
סה"כ שווי	**₪ 43,015,202**

ד. סיכום התחשיב:

היוון הכנסות (ללא ביאליק סיטי)	(א)	₪ 2,674,391,599
ביאליק סיטי	(ב)	₪ 361,721,934
יתרת זכויות בניה	(ג)	₪ 43,015,202
הפחתת אומדן דמי היוון - יובל מכירה		₪ -16,400,000
סה"כ שווי הנכס		**₪ 3,062,728,736**
ובמעוגל		**₪ 3,063,000,000**

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה דו-ממדית של שינויים בהנחות מהותיות בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר ושיעור ההיוון להכנסות משטחי משרדים – על שווי הנכס (במיליונים):

		שיעור ההיוון להכנסות ממסחר			
		7.00%	**6.75%**	**6.50%**
שיעור ההיוון להכנסות ממשרדים	**5.25%**	₪ 2,985	₪ 3,077	₪ 3,176
	5.50%	₪ 2,971	**₪ 3,063**	₪ 3,162
	5.75%	₪ 2,958	₪ 3,050	₪ 3,149

17. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **3,063,000,000 ₪ (שלושה מיליארד ושישים ושלושה מיליון שקלים חדשים)**.

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. היטל השבחה – כפי שנמסר לנו, היטל ההשבחה בגין הזכויות מתכניות מאושרות משולם לפי מימוש בפועל, בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומה מוסכמת מיום 20.12.1990 בין שמאי הועדה לשמאי הבעלים.

בגין חבות זו נרשמה הפרשה בספרי החברה, ולפיכך, לא הופחת אומדן היטל ההשבחה משווי הנכס.

ג. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	**סה"כ שווי הנכס (באלפים)**
31.12.2022	₪ 2,523,000
30.06.2023	₪ 2,601,000
31.12.2023	₪ 2,628,000
30.06.2024	₪ 2,740,000
31.12.2024	₪ 2,829,000
30.06.2025	₪ 2,909,000

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 2,938,000 א' ₪.

19. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיי טנדי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין
ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

מרכז מסחרי "גרנד קניון חיפה"

דרך שמחה גולן, חיפה

(חלק מחלקות 10, 13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2, 201 בגוש 11193)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

9 פברואר 2026
מספרנו: 34057.33/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי מרכז מסחרי "גרנד קניון חיפה"
דרך שמחה גולן, חיפה

(חלק מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 וחלק מחלקות 2 ו- 201 בגוש 11193)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "**החברה**")[1], להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2025.

[1] החברה מחזיקה במלוא הזכויות בחברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) (בעלת הזכויות ב"גרנד קניון").

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גושים:	11190	11193
חלקות (חלקים):	10 ו- 13	2 ו- 201
מגרשים[2]:	1001	1002
שטח קרקע[3]:	כ- 18,890 מ"ר	כ- 3,760 מ"ר
סוג הנכס:	פרויקט מסחרי הכולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט, מתחם בתי קולנוע, משרדים, תחנת תדלוק, שטחי חניה ויתרת זכויות בניה	
שטח בנוי כולל:	כ- 200,000 מ"ר	
מיקום:	דרך שמחה גולן, חיפה	
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית (טרם הושלם הרישום)	
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ[4], המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט	

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 5.2.2026.

[2] עפ"י תכנית מס' חפ/1594 א'.

[3] טרם הושלם רישום בעלת הזכויות בלשכת רישום המקרקעין, בהתאם לחוזה רכישה מיום 8.4.2008.

[4] הוצגה בפנינו תעודת מיזוג חברה לפיה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קלטה את חברת מקח מרכז קניות חיפה בע"מ.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס הנדון, הידוע כפרויקט "גרנד קניון חיפה", נמצא בדרך שמחה גולן בעיר חיפה.

דרך שמחה גולן הינו עורק תנועה ראשי המקשר בין דרך רופין בשכונת "ורדיה" לשכונת "נווה שאנן".

מבחינה טופוגרפית, פרויקט "גרנד קניון חיפה" ממוקם במרכזו של ואדי (ואדי "רושמיה"), הנמצא בין שכונת "יזרעאליה" ו"נווה שאנן" – מצפון, לבין שכונת "רמת ספיר" ו"רמות רמז" - מדרום.

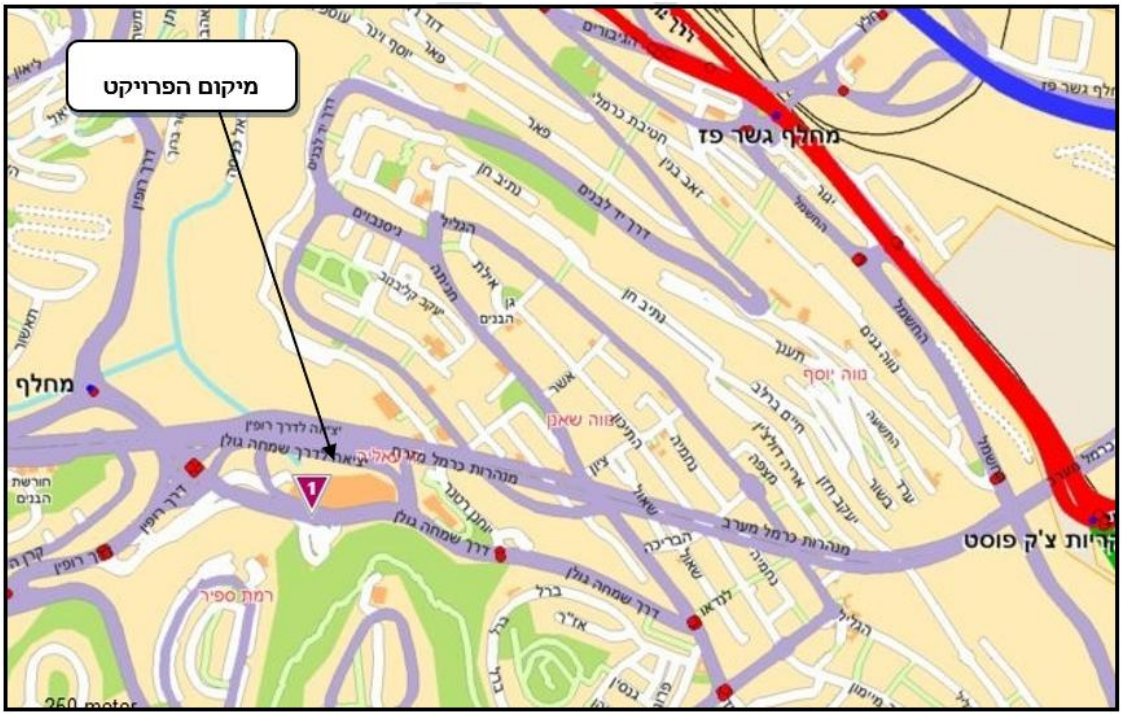
הסביבה הגובלת בנכס הינה אזור לא מבונה עם צמחיה טבעית, למעט תשתיות תחבורה.

בסמוך ומצפון לנכס נמצא תוואי דרך "מנהרות הכרמל" – מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון חיפה") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט).

באזור ה"גרנד קניון חיפה" נבנו גשרים עיליים וכן נסלל כביש גישה מ"מוצא רופין" ישירות לקניון, דבר המאפשר גישה ישירה בין המנהרות לקניון.

בדרך שמחה גולן, בכניסה הראשית לקניון, ממוקם קו תחבורה ציבורית ("מטרונית").

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u> <u>(להמחשה בלבד)</u>



<u>מערכת הגשרים בסמוך לפרויקט</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות:

קניון "עזריאלי חיפה" וקניון קסטרא (בדרום העיר), קניון מרכז חורב, "הקריון" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, קניון "תימורה" בקרית אתא שנבנה ע"י קבוצת עזריאלי (כ- 9,200 מ"ר), מתחם "ביג" בקרית ביאליק, פרויקט CINEMALL המשלב קניון ובתי קולנוע, פאוור סנטר גדול במיוחד "חוצות המפרץ" (כ-63,000 מ"ר) וקניון "עזריאלי חיפה", קניון "שער הצפון", שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר, מתחם פאואר סנטר "ביג צ'ק פוסט", בשטח של כ- 13,000 מ"ר ומתחם העיצוב "I-WAY חיפה-קריות", הממוקם בסמוך לכניסה הצפונית לכביש הקריות בשטח בנוי של כ- 22,000 מ"ר וכולל מרכז מסחרי בן שתי קומות ומעליהן קומת משרדים.

<u>תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס</u> <u>(להמחשה בלבד)</u>



9. <u>תיאור הנכס</u>

פרויקט "גרנד קניון חיפה" כולל שלוש קומות של שטחי מסחר ובילוי, משרדים, שמונה מפלסים תת-קרקעיים של שטחי חניה ותחנת תדלוק, בשטח בנוי כולל של כ- 200,000 מ"ר.

כמו כן, הפרויקט כולל יתרת זכויות להרחבת הפרויקט בעתיד.

הפרויקט נבנה על מגרשים מס' 1001 ו- 1002 בתכנית מס' חפ/1594 א', כאשר דרך שמחה גולן חוצה בין שני המגרשים.

למגרש מס' 1001 – הצפוני, ששטחו כ- 18,890 מ"ר, צורה אי-רגולרית עם חזית דרומית לדרך שמחה גולן.

על מגרש זה ניצב המבנה המרכזי של הפרויקט, הכולל את המרכז המסחרי, הספא, מתחם בתי קולנוע, מרכז הספורט ומשרדים.

למגרש מס' 1002 – הדרומי, ששטחו כ- 3,760 מ"ר, צורה אי-רגולרית, עם חזית צפונית לדרך שמחה גולן.

בתחום מגרש זה הוקמה תחנת תדלוק המופעלת ע"י חברת "דור אלון", ובצמוד לה חנות נוחות – "אלונית".

כמו כן, נבנו במגרש זה חמישה מפלסי חניה תת קרקעיים, המקושרים למגרש מס' 1001 ע"י מעבר תת-קרקעי (מתחת לכביש).

קיים חיבור (במפלס 1-) בין שטחי החניה במגרש הדרומי לשטחי החניה במגרש הצפוני.

בסביבה טופוגרפיה מדרונית, כאשר למרבית המפלסים חזית פתוחה.

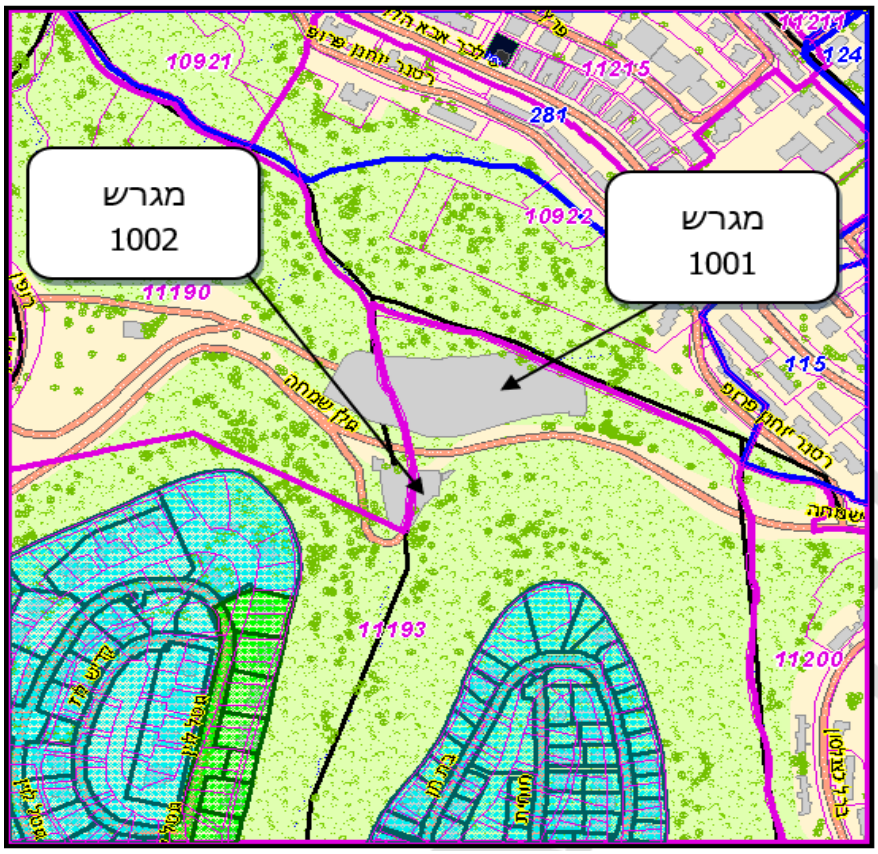
הכניסה הראשית למרכז המסחרי – להולכי רגל, הינה מכיוון דרך שמחה גולן.

כמו כן, קיימות שתי כניסות לכלי רכב: כניסה אחת מדרך שמחה גולן, וכניסה נוספת מכיוון דרך רופין.

בנייתו של הפרויקט החלה בשנת 1996 והקניון נפתח לקהל בשנת 1999.

המבנה בנוי משלד בטון מזויין וגג בטון שטוח. קירות החוץ מחופים בלוחות שיש טרוורטין.

<u>תרשים הסביבה</u> (<u>על רקע מפת גושים – להמחשה בלבד</u>)



<u>חזית הפרויקט לדרך שמחה גולן</u>



תיאור הבנוי:

שטחי המסחר (קניון):

הקניון נמצא בקומות 1-3, כאשר קומה 3 הינה במפלס דרך שמחה גולן.

לשטח המסחרי של הקניון צורת אליפסה מאורכת והוא כולל שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות.

מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות תאורה טבעית בקניון.

הקניון בנוי ברמת גמר טובה, הכוללת: ריצוף מאריחי שיש, תקרה דקורטיבית מגבס בשילוב גופי תאורה שקועים ומערכת מיזוג אויר – כמקובל במרכזי קניות חדישים.

השטח המסחרי לשיווק (כולל חנויות, דוכנים ומחסנים) הינו כ- 42,800 מ"ר.

קומת המסחר השלישית הנמצאת במפלס דרך שמחה גולן, כוללת מתחם מזון מהיר (Food Court) ומתחם קופ"ח מכבי.

כמו כן, כולל הקניון קומת משרדים חלקית, המשמשת את תחנת הרדיו "רדיו חיפה" ואת משרדי חברת הניהול.

<u>מתחם הקניון</u>






מבנה "מכבי"

על גג מבנה הקניון הקיים הסתיימה במהלך שנת 2014 הקמת מבנה בן שלוש קומות מעל קומת עמודים בשטח ברוטו של כ- 2,900 מ"ר[5], אשר משמש למרפאות ומשרדים של קופת חולים "מכבי".

<u>מבנה "מכבי" על גג הקניון</u>



מרכז ספורט - ספא

מרכז הספורט המופעל ע"י רשת "הולמס פלייס", ממוקם במפלסים 4- ו- 5-, ושטחו נטו הינו כ- 3,700 מ"ר.

במפלס 5- נמצאת בריכת השחייה (הבנויה בצמוד לצלע ההר) ואולמות התעמלות. במפלס 4- נמצאים המזנון ואולמות הכושר.

מרכז הספורט בנוי ברמת גמר גבוהה, הכוללת: רצפת פרקט, בריכת שחיה, קיר זכוכית הפונה לכוון הנוף וכיוצ"ב.

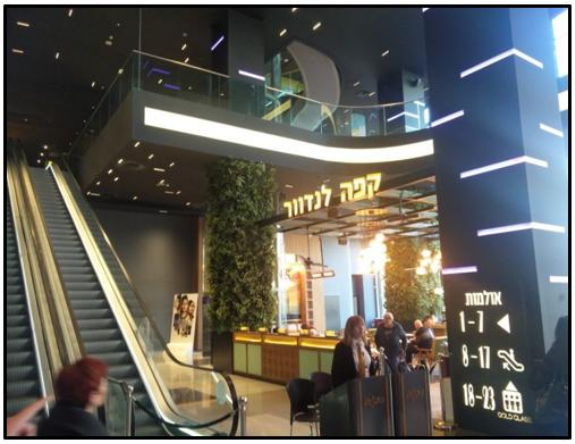
מתחם אולמות קולנוע

במהלך שנת 2016 נפתח מתחם של בתי קולנוע על חשבון שטח ששימש בעבר כמתחם פארק שעשועים – "לונה גרנד".

המתחם, המופעל ע"י גלובוס גרופ, כולל 17 אולמות קולנוע בשלושה מפלסים, בית קפה, מזנונים וכן שטחים נלווים בשטח לשיווק כולל של כ- 5,100 מ"ר.

[5] עפ"י היתר בניה מס' 96107828.

<u>מתחם אולמות הקולנוע</u>





קומות משרדים

חלק מקומות 4- עד 6- משמשות כמשרדים, בשטח ברוטו כולל של כ- 5,200 מ"ר.

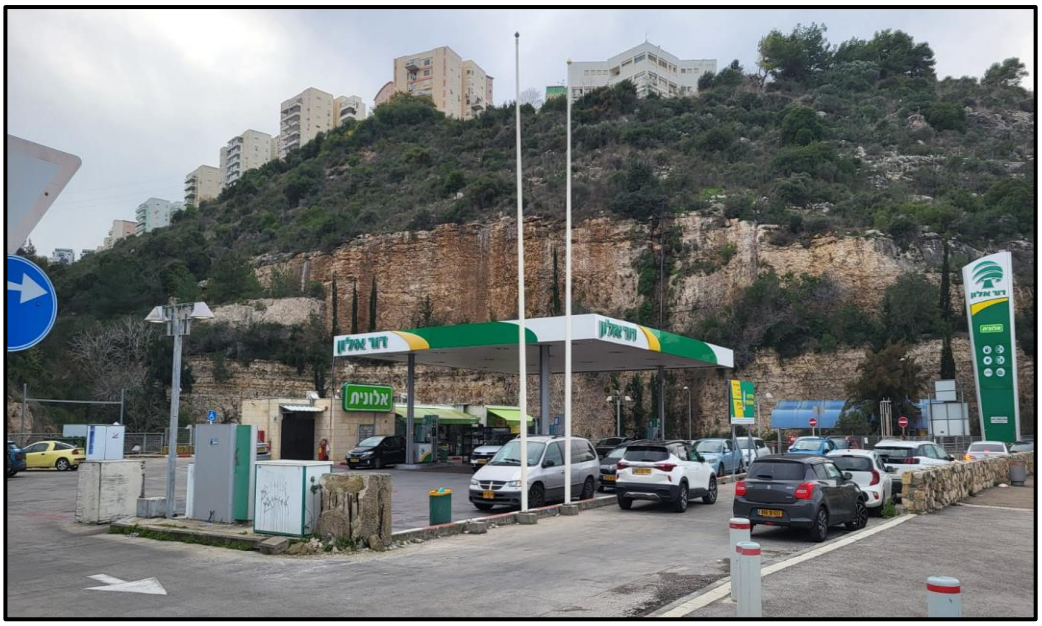
שטחי המשרדים מאוכלסים ע"י מרפאות (מכבי טבעי, פיזיותרפיה, מרפאת שיניים), קליניקות רופאים ומשרדים נוספים.

רמת הגמר במשרדים תואמת את השימושים, דהיינו: מרפאות, חדרי טיפולים, משרדים, חדרי לימוד וכיוצ"ב הבנויים ברמת גימור טובה.

תחנת התדלוק

בצידו הדרומי של הפרויקט ממוקמת תחנת תדלוק המופעלת ע"י חברת "דור אלון", ובצמוד לה חנות נוחות – "אלונית". לתחנת התדלוק חזית צפונית לדרך שמחה גולן.

<u>תחנת התדלוק</u>



קומות החניה

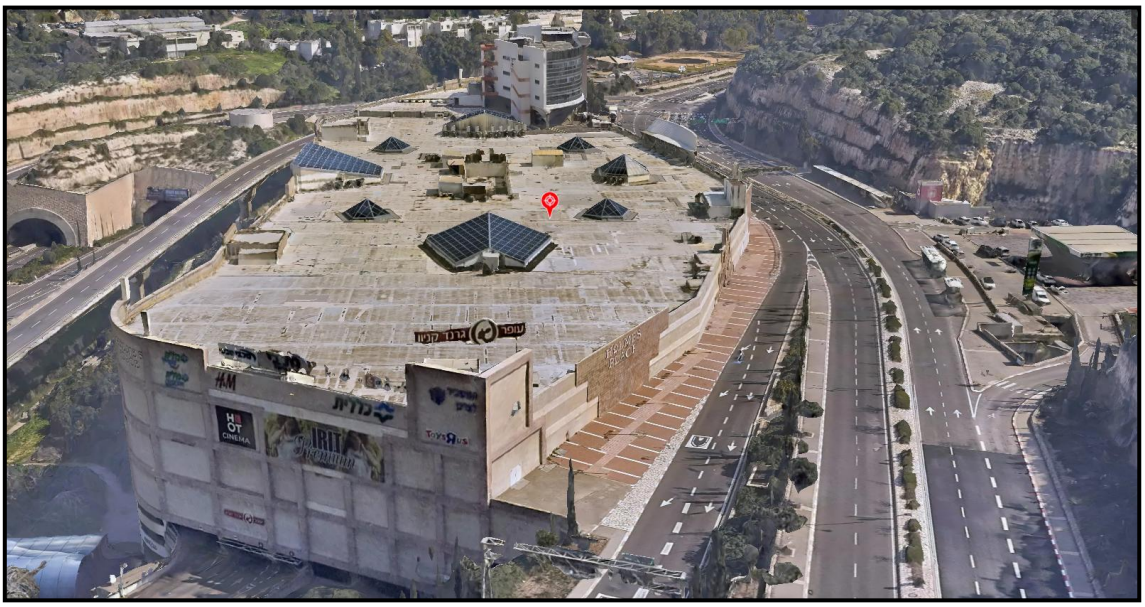
שטחי החניה בנויים בשמונה מפלסים – ממפלס 124+ עד מפלס 145+.

השטח הכולל של קומות החניה הינו כ- 103,000 מ"ר, והן כוללות בסה"כ 2,272 מקומות חניה תקניים.

שטחי החניון מחופים באפוקסי, בדומה לחניונים יוקרתיים.

מקומות החניה מיועדים לשימוש חופשי (ללא תשלום) לכל באי הפרויקט.

<u>תצלום אוויר של הפרויקט</u>



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין-עיר רלוונטיות</u>[6]

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	י"פ מספר	מהות
חפ/1594	27.12.1979	2591	שינוי יעוד הקרקע משמורת טבע לאזור מסחרי
חפ/1594/א	28.07.1996	4432	קביעת הוראות בניה במגרש המיועד למרכז מסחרי
חפ/1594/ב	01.06.2014	6810	הוראות לשינויי מיקום דרכי הגישה המערביות לפרוייקט
חפ/2000	22.03.2019	8564	תכנית מתאר כוללנית חיפה

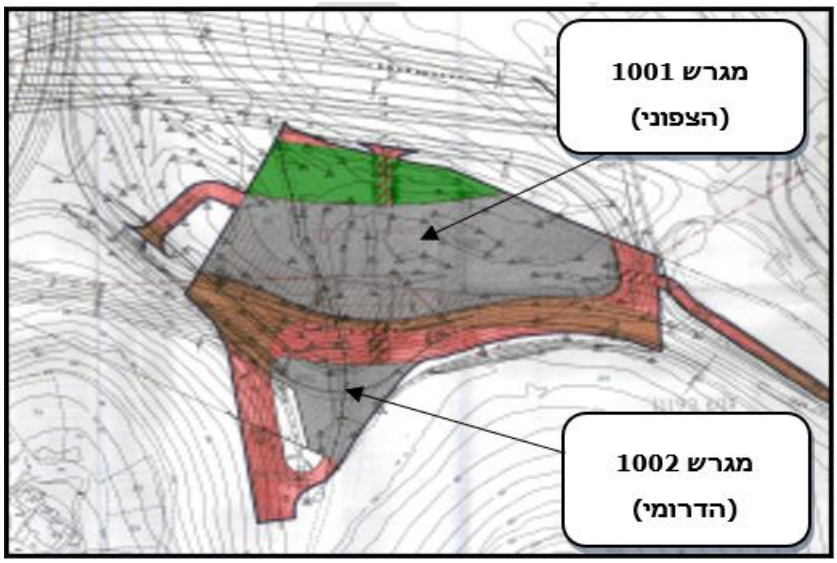
להלן פירוט הוראות בתכנית מס' חפ/1594/א:

בתכנית נקבעו הוראות הבניה במגרש המיועד למרכז מסחרי והיא כוללת נספח ארכיטקטוני ונספחי תחבורה.

בתכנית נקבע, כי שטח הקרקע המיועד למרכז מסחרי - הינו 22,650 מ"ר.

האזור המסחרי ישמש להקמת מרכז קניות – לשימושים הבאים: חנויות, בנקים, סופר מרקט, אזור מזון, מסעדות, בתי קולנוע, בתי קפה, משרדים, אטרקציות תיירותיות, אכסון מלונאי, אולמי אירועים, אולמי בידור וספורט מכל הסוגים, שרותי דרך בשטח החניון, שרותים רפואיים, בריכת שחיה מקורה, סאונה, מחסנים וכל השרותים הנלווים.

<u>תשריט תכנית חפ/1594א'</u>



[6] עפ"י ברור עדכני שערכנו באתרי האינטרנט של משרד האוצר ועיריית חיפה.

בתכנית נקבעו זכויות הבניה – כמפורט להלן:

שטח הבניה העיקרי הכולל יהיה 56,000 מ"ר, שיחולקו לפי השימושים הבאים:

השימוש	שטח בניה במ"ר
מסחר	29,000
משרדים	10,000
אכסון מלונאי	17,000
סה"כ	**56,000**

יהיה מותר להעביר שטחים משימוש אחד למשנהו בשיעור של 15%, וזאת מבלי לפגוע בשטח הבניה הכללי.

לא תתאפשר פעילות פתוחה למסחר, או בידור - על גג המרכז המסחרי.

חניה – שטח לחניה מקורה הנדרש עפ"י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה.

גובה הבניין הוא גובה אבסולוטי של 224.50 מ'.

כמו כן, נקבעו הוראות לעניין כמות חניות, פיתוח המגרש וכיוצ"ב.

לתכנית מצורף נספח תחבורתי המסכם את כמות מקומות החניה הנדרשים, שהינו 2,431 מקומות חניה לרכב פרטי.

10.2 <u>תכנית מופקדת – הרחבת זכויות בניה</u>

כפי שנמסר לנו, החברה מקדמת תכנית בנין עיר חדשה נקודתית מס' **304-1273713**, בסמכות ועדה מחוזית, לתוספת זכויות בניה בשימושים מעורבים למתחם הנדון.

הודעה על הפקדת התכנית פורסמה בתאריך 18.12.2025 בילקוט פרסומים מס' 14057.

התכנית כוללת את מתחם הקניון וכן מתחם בו פועלת כיום תחנת תדלוק וחניונים תת קרקעיים. התכנית מבקשת לשנות את יעוד הקרקע, להוסיף 4 קומות עבור מסחר ומלונאות מעל מבנה הקניון הקיים בצד הצפוני של הרחוב וקומת מסחר ומגדל מגורים בן 30 קומות בצד בדרומי.

התכנית מציעה שינוי ייעוד מ- "אזור מסחרי" ל- "עירוני מעורב" ול- "מגורים מסחר ותעסוקה", תוספת קומות, קביעת שטחי בניה לשימושים השונים וכן קביעת הוראות בנייה שונות.

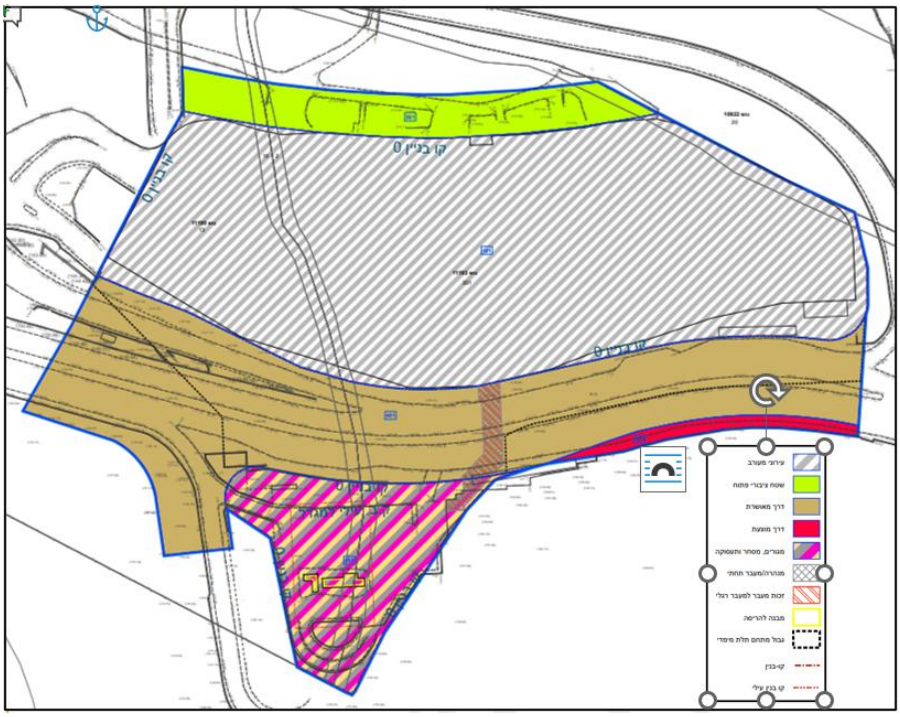
השימושים המוצעים ביעוד "עירוני מעורב" הינם מסחר, תעסוקה כולל מרפאות וקופות חולים, אכסון מלונאי, אולמות כנסים ואירועים ושטחים לצורכי ציבור.

השימושים המוצעים ביעוד "מגורים מסחר ותעסוקה" הינם מגורים, מסחר, תעסוקה כולל מרפאות וקופות חולים ושטחים לצורי ציבור.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

יעוד	שימוש	תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	מרפסות - בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			מעל הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה		
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות			
עירוני מעורב	מסחר	101	16,000	26,800	35,000	95,000	172,800		
	תעסוקה		9,100	3,000	3,850		15,950		500
	מבנים ומוסדות ציבור				350		350		
	מלונאות		14,500	1,500			16,000		
מגורים ומסחר	מגורים	201	25,000			15,000	40,000	300	3,600
	מסחר		1200				1,200		
	מבנים ומוסדות ציבור		970				970		

תשריט תכנית מס' 304-1273713



הדמייה של התכנון המוצע מנספח הבינוי





10.3 <u>רישוי הבניה</u>

בתיק הבניין במינהל ההנדסה של עירית חיפה נמצאו היתרי הבניה וטפסי 4 – המפורטים להלן:

מס' היתר	תאריך מתן ההיתר	מהות
970325	16.06.1997	יסודות למרכז מסחרי
970512	04.05.1998	הקמת תחנת משנה חברת חשמל + קומת חניה למרכז מסחרי
980583	09.11.1998	הקמת מרכז מסחרי לפי תכנית חפ/1594א'
485	06.05.2001	הקמת מבנה ספא - כחלק מ"גרנד קניון"
10504	18.10.2001	תחנת דלק מעל חניון "גרנד קניון" ומתקן לרחיצת מכוניות בחניון + שינויים בכניסות לחניות של גרנד קניון
10553	07.11.2001	שימוש חורג משטח שמיועד למלונאות למסחר ופארק שעשועים ותוך שימוש בחלל טכני של גרנד קניון
50194	20.09.2005	תוספת 3 קומות משרדים, מרפאות ושרותים רפואיים - בכפוף לתקנות תכנית מס' חפ/1594א
90022	01.03.2009	גשר גישה ממנהרות הכרמל לגרנד קניון (מחוץ לתחום המגרש המוערך)
100332	20.06.2010	הפיכת חלל בתי קולנוע לחנויות בגובה 5.10 מ' והוספת קומת משרדים בחלל הנותר
110223	08.05.2011	הפיכת חלל בתי קולנוע למרפאות/מכונים – קופת חולים מכבי באותם תנאים של האישור המקורי
96107828	26.02.2013	הקמת מבנה משרדים/מרפאות "מכבי"
96107834	18.11.2014	מצב סופי למרפאות מכבי גרנד קניון
96107835	02.03.2015	שימוש חורג מפארק שעשועים לבתי קולנוע. השימוש מוגבל ל-10 שנים
96107836	18.05.2016	הקמת מתקן שידור ע"ג הגג
96107840	29.06.2016	החלפת שטחים לטובת הקמת חנות
96107839	22.08.2016	תכנית מצב סופי קולנוע כולל שינויים פנימיים

<u>טפסי 4</u>:

תאריך	לפי היתר מס'	היתר מיום	מהות
19.03.2000	970325	16.06.1997	לבנין מסחרי
26.02.2001			ספא (הולמס פלייס)
18.11.2001	10553	07.11.2001	פארק שעשועים
24.04.2002	10504	18.10.2001	לתחנת תדלוק דור
23.11.2014	96107834	18.11.2014	מרפאות קופת חולים

10.4 <u>סיכום שטחי הבניה</u>

להלן סיכום שטחי הבניה בפרויקט עפ"י היתרי הבניה שהתקבלו[7]:

שימוש	שטח עיקרי במ"ר	שטחי שירות במ"ר	סה"כ שטח ברוטו במ"ר
מסחר	33,050	153,278	203,148
מלונאות	8,321		
משרדים	8,499		
סה"כ	**49,870**	**153,278**	**203,148**

[7] פירוט השטחים ניתן ע"י אדריכלית הפרויקט גב' נילי ארבל ממשרד אורן אדריכלים.

11. המצב המשפטי

11.1 רקע

מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ (להלן: "**החברה**") היא בעלת הזכויות להירשם כבעלים היחידי והבלעדי של מגרשים מס' 1001 ו- 1002, לפי תכנית מס' חפ/1594א' (המפורטת בפרק 10 לעיל), עליהם ניצב מתחם הגרנד קניון, והמצויים בחלק מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 (מגרש מס' 1001) ובחלק מחלקות 2 ו- 201 בגוש 11193 (מגרש 1002) (להלן: "**המקרקעין**"), מכוח הסכם עם עיריית חיפה (כפי שיפורט להלן).

נכון למועד חוות דעתנו טרם הושלם הליך של איחוד וחלוקה (פרצלציה) של המקרקעין, במסגרתו שטח מתחם הגרנד קניון עתיד להירשם כיחידת/יחידות רישום נפרדת/נפרדות, וכנובע מכך טרם הושלם רישומה של החברה כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון.

ביחס לחלקות 10 בגוש 11190 ו- 2 בגוש 11193 לא נרשמו הערות אזהרה לטובת החברה, בין היתר, משום שזכויותיה של עיריית חיפה טרם נרשמו באותן חלקות.

11.2 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו ביום 28.1.2026, באמצעות האינטרנט, החלקות עליהן ניצב הפרויקט רשומות – כדלקמן:

חלקה 10 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 1,060 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה[8].

חלקה 13 בגוש 11190

החלקה, ששטחה 141,846 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

על החלקה רשומה חכירה לזכות: עירית חיפה – בשלמות.

תנאי החכירה מפורטים בשטר חכירה מס' 2853/1934.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ** – על כל הבעלים, בתנאי שטר מקורי 10658/1979.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ[9].

רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת חברת החשמל לישראל בע"מ[9].

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת "דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ ו- נ.מצה בע"מ.

[8] בהתאם לתכנית בנין עיר חפ/1588ג, ההערה אינה מתייחסת לשטח הנדון.

[9] כפי שנמסר לנו, ההערות לזכות חברת דלק וחברת החשמל, אינן מתייחסות לשטח הנדון.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – על כל החוכרים[10] .

רשומות על החלקה הערות שונות על הפקעה.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה.

<u>חלקה 2 בגוש 11193</u>

החלקה, ששטחה 4,893 מ"ר, רשומה בבעלות מדינת ישראל – בשלמות.

רשומות הערות על הפקעות לפי ס' 5 ו- 7.

כמו כן, רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת עיריית חיפה.

<u>חלקה 201 בגוש 11193</u>

החלקה, ששטחה 245,662 מ"ר, רשומה בבעלות:

- עירית חיפה – החלק בנכס 122281/122831.
- "דלק" חברת הדלק הישראלית בע"מ – החלק בנכס 550/245662.
- נ.מצה בע"מ – החלק בנכס 275/122831.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת **מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ** – על כל הבעלים, בתנאי שטר מקורי 10658/1979.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, לטובת דלק חברת הדלק הישראלית בע"מ.

ביום 21.1.2003 נרשמה הערה בדבר הפקדת תכנית – עפ"י תכנית מס' חפ/1194 א'.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ – על כל הבעלים.

כמו כן רשומות הערות שונות על הפקעות לפי סעיפים 5 ו- 7.

[10] עפ"י מידע שהתקבל מהיועץ המשפטי של החברה ביום 10.2.2014, הנכס שועבד כבטוחה לאג"ח שהנפיקה מליסרון בע"מ (סדרה ח'). השעבוד נערך לטובת הנאמן לאג"ח - רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. מאחר שהזכויות טרם נרשמו בטאבו ע"ש מרכזי מסחר (אזו-ריט), נרשמה בשלב זה הערה בגין התחייבות העירייה לרישום משכנתה לטובת הנאמן.

11.3 <u>הסכם חכירה</u>

עפ"י הסכם מיום 21.1.1977 בין עירית חיפה (להלן "העירייה") לבין מ.ק.ח מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן "מקח")[11], מתחייבת מ.ק.ח לפתח את האתר המיועד להקמת מרכז קניות, המהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 28 דונם, הכוללת חלקים מחלקות 10 ו- 13 בגוש 11190 ומחלקות 2 ו-189 בגוש 11193.

מ.ק.ח תבצע את התכנון המפורט של מרכז הקניות, הקמתו, החזקתו, ניהולו וניצולו המסחרי.

הואיל וחלקה 189 בשטח של כ- 19 דונם הינה בבעלות העירייה, חלקה 13 בשטח של כ- 7.8 דונם מוחכרת לעירייה עד שנת 2033, ואילו חלקות 1 ו- 10 בשטח של כ- 1.6 דונם, הינן בבעלות המדינה - ביקשה העירייה מאת מינהל מקרקעי ישראל להחכיר לה את חלקות 1 ו- 10.

העירייה מתחייבת לקבל מאת רשויות התכנון והבניה אישור להקמת מרכז קניות בשטח הנ"ל וכן מתחייבת לקבל אישורים ממנהל מקרקעי ישראל - להחכרת משנה של השטח הנ"ל לחברה לתקופה של 49 שנים, עם אפשרות הארכה לתקופה נוספת של 49 שנים.

שטח הבניה בהתאם להחלטת הועדה המקומית לתכנון ובניה - בישיבתה מס' 33 מיום 2.6.1975 - לא יעלה על 200% משטח הקרקע, דהיינו שטח כולל של 56,000 מ"ר.

העירייה מתחייבת להחכיר את השטח הנ"ל - סמוך לאחר השלמת מרכז הקניות, ולרשום את החכירה בלשכת רישום המקרקעין - בחכירה ו/או בחכירת משנה למשך תקופה של 49 שנים החל מיום חתימת הסכם זה.

תקופה זו תוארך לתקופה נוספת של 49 שנים בתנאים שיהיו קיימים במדינת ישראל בתום תקופת 49 השנים הראשונות.

<u>רכישת זכויות הבעלות בקרקע מהמדינה ע"י עיריית חיפה</u>

עפ"י החלטה מס' כל/51 של ועדת השרים לענייני כלכלה מיום 31.7.1997, הוחלט לאשר מכירת שטח של 6,690 מ"ר בגוש 11190, חלק מחלקות 13, 10 ובגוש 11193 חלק מחלקה 2 בחיפה, וכן שטח של 1,508 מ"ר בגוש 11190 חלק מחלקה 13 - לעירית חיפה.

11.4 <u>הסכם בין עיריית חיפה לבין מ.ק.ח</u>

עפ"י הסכם מיום 27.7.2005 בין עירית חיפה לבין מ.ק.ח, סוכמו המחלוקות בין הצדדים והתביעות ההדדיות עפ"י פסיקתו של הבורר גדעון ויתקון - עפ"י שומת השמאי המוסכם מר יצחק זרניצקי ובהסכמת הצדדים.

בהסכם נקבע, כי מ.ק.ח ועירית חיפה מוותרות על טענותיהן ההדדיות, נשוא הבוררות.

הוסכם, כי אם תאושר תוספת יעוד של מגורים בנוסף ליעודים הקיימים בתב"ע 1594/א' ולגבי שטח של 9,571 מ"ר - לא ידרשו דמי חכירה והיטל השבחה.

אין באמור לעיל כדי להוות הסכמה של הועדה המקומית לתוספת היעוד של מגורים.

[11] הוצגה בפנינו תעודת מיזוג חברה לפיה חברת מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ קלטה את חברת מקח מרכז קניות חיפה בע"מ.

העירייה לא תתנגד לתוספת זכויות בניה למגורים במגדל עד להיקף הבניה המותרת עפ"י הוראות תכנית מס' חפ/1594/א'.

11.5 <u>חוזה רכישת הזכויות בקרקע</u>

עפ"י חוזה מיום 8.4.2008 בין עיריית חיפה (להלן: "העירייה") לבין מ.ק.ח. מרכז קניות חיפה בע"מ (להלן: "מקח") רכשה מקח את הממכר הכולל את כל זכויותיה של העירייה במקרקעין הכוללות את הזכות להירשם כבעלים בחלק מחלקה 10 ובחלק מחלקה 13 בגוש 11190 ובחלק מחלקה 2 בגוש 11193 ואת זכות הבעלות בחלק מחלקה 201 בגוש 11193, בהתייחס לשטח של כ- 23 דונם. לרבות זכות שימוש בלתי מוגבלת בזמן בשטח הנמצא בתחום שטח הממכר ומתחת לדרך שמחה גולן.

העירייה מצהירה כי חוזה זה טעון אישורם של מועצת העירייה ושר הפנים.

עם תשלום מחיר הרכישה במלואו אין מקח חייבת בתשלום דמי חכירה שנתיים בגין התקופה מיום 29.9.2006 ואילך.

<u>הערות</u>:

כפי שנמסר מלוא התמורה שולמה.

ביום 6.10.2008 אושר חוזה המכר ע"י הממונה על המחוז במשרד הפנים.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

פרויקט "גרנד קניון חיפה" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים, בתי קולנוע וחדר כושר) של כ- 50,000 מ"ר, הפועל בתפוסה מלאה, ובצמוד לו מבנה משרדים בשטח כולל לשיווק של כ- 8,000 מ"ר, המושכר ברובו למשרדים, מרפאות וקליניקות רופאים בתפוסה מלאה ותחנת תדלוק המושכרת לחב' דור אנרגיה.

בקניון פועלים מעל 200 עסקים שונים, בתמהיל מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של עוגנים.

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	סה"כ הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
הכנסות משכירות שטחי מסחר ות.תדלוק	123,681,921	(1)
שכ"ד משרדים ומרפאות	5,820,259	(2)
תוספת הכנסה מפידיון	3,394,658	(3)
הכנסות אחרות	2,902,940	(4)
הכנסות מחניון	2,347,016	(5)
רווח ממכירת חשמל	3,780,358	(6)
עודף מפעילות הניהול	9,400,000	(7)
סה"כ	**151,327,152**	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 38,900 מ"ר לשיווק, כ- 2,500 מ"ר מחסנים וכ- 9,400 מ"ר המשמשים לקולנוע, חדר כושר ותחנת תדלוק.

הוצאות והכנסות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- 1,800 אלפי ₪, וכן הכנסות חד פעמיות הנובעות מהחזר השקעות משוכר בסך כולל של כ- 1,100 אלפי ₪.

(2) כאמור, הנכס כולל מבנה משרדים צמוד. סה"כ שטחי המשרדים בפרויקט כ- 8,000 מ"ר, המושכרים בתפוסה מלאה לגורמים פרטיים ולגופים מוסדיים כגון: מכבי שירותי בריאות, קופת חולים מאוחדת, רדיו חיפה ואחרים.

(3) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(4) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, הצבת כספומטים, הכנסות משילוט, דוכנים זמניים ומתקנים נוספים.

(5) החניה בחניוני הפרויקט הינה ללא תשלום – שוכרי היחידות בפרויקט משלמים תשלום חודשי של כ- 5 ₪ לכל מ"ר מושכר – עבור השתתפות בעלות תפעול החניה.

(6) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה.

(7) החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 72 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 20 ₪ למ"ר משווק. להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון - להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

	2023	2024	2025
פדיון ממוצע למ"ר	1,801 ₪	2,092 ₪	2,019 ₪
שינוי ביחס לשנה קודמת		16.2%	-3.5%

יצוין, כי בבחינת היקף הפדיונות בשנת 2025 (ינו'-ספט') ביחס לנתוני הפדיון לתקופה המקבילה בשנת 2023 (טרם מלחמת "חרבות ברזל") חלה עלייה של כ- 10.3%.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 13.6%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2026 צפוי גמר חוזים לגבי 14 שוכרים, בשטח כולל של כ- 1,200 מ"ר (כ- 3% משטחי המסחר המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 200,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו וגם עפ"י ההסכמים בין בעלי הזכויות בנכס, להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור חיפה בפרט ובארץ בכלל, וכולל מרכז מסחרי, חניון תת קרקעי, מרכז ספורט (ספא), משרדים, מרפאות, תחנת תדלוק ומתחם בתי קולנוע.

הפרויקט ממוקם בלב שכונות מגורים בחיפה, ונמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים ומאופיין בשנים האחרונות בעליה עקבית ברמת הפדיונות.

יחד עם זאת, יש לציין כי הקניון ניצב בפני תחרות מול המרכזים המסחריים הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות, הכוללים את CINEMALL, קניון קריית אתא והקריון ועם הקניונים באזור מת"מ (קניון חיפה וקסטרא) וקניון עכו.

אף על פי כן, יש להביא בחשבון את מיקומו הייחודי בסמוך למנהרות הכרמל ואת העובדה כי קיים חיבור ישיר בין המנהרות לקניון.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה "**שיטת היוון ההכנסות**", שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב

המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[12]:

☒ **עסקאות בקניון הזהב**:

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת <u>מליסרון מע"מ</u> מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר

[12] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל את זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה**: עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה),

תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בניני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה**: בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה**: עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדל"ן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה מלאה ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

<u>משרדים ותעשייה:</u>

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	₪ 22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	₪ 30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	₪ 154,000	6.50% (1)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	₪ 176,000	5.88% (2)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	₪ 250,000	6.00% (3)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	₪ 40,000	7.50% (4)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	₪ 89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	₪ 103,750	6.85% (5)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	₪ 102,000	5.88% (6)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	₪ 60,000	6.63% (7)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר	₪ 36,650	6.15% (8)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	₪ 50,000	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה "ברקן" בתפוסה מלאה	₪ 90,700	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע	₪ 40,000	7.23% (9)
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	₪ 97,000	6.50% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	₪ 39,400	6.73%

<u>הערות</u>:

(1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:</u>

כאמור, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעור ההיוון נקבע בהתחשב במצב השוק ומאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן שיעורי ההיוון שנקבעו לשטחי הפרויקט הנדון:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר וחניון	מיקום על ציר תנועה מרכזי עם גישה טובה בעקבות סמיכות וחיבור ל"מנהרות הכרמל" והמטרונית; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות, שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים, ועומס סביר על השוכרים.	6.75% (בסיס)
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.75% (בסיס + 1%)
משרדים	מיקום המשרדים והמרפאות בתחומי קניון פעיל, בתפוסה גבוהה ויציבה בשנים האחרונים. בהתחשב בטיב השוכרים, רמת דמי השכירות, תקופת השכירות, התייחסות לחוזי השכירות, שיעורי תפוסה גבוהים ויציבים לאורך השנים וכיו"ב. שיעור ההיוון הינו תוצאה תחשיבית של שקלול הערכה לגבי השוכרים באופן פרטני, בהתאם לטיב השוכרים, תנאי השכירות וביחס לדמי שכירות ראויים בסביבה, כאשר קיים שוכר המחזיק בכ- 30% מהשטח להשכרה, אשר עפ"י תנאי החוזה שלו הוא סיים לשלם עבור התאמות במושכר וכפועל יוצא שכר הדירה שהוא משלם נמוך משמעותית משכר דירה ראוי.	6.20% (משוקלל)
הכנסות אחרות (רווחי ניהול, רווחי חשמל, פרסום, דוכנים זמניים)	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה. לגבי החשמל – הרווח תלוי מחירי אנרגיה.	8.25% - 8.75%

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון

היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס המוערך כולל מרכז מסחרי, מרכז ספורט (ספא), תחנת תדלוק, מתחם בתי קולנוע ומשרדים.

ב. מיקום הנכס בדרך שמחה גולן בחיפה, בסמוך לצירי תנועה ראשיים, עם חיבור ישיר למנהרות הכרמל.

ג. הפרויקט החל לפעול בשנת 1999, מצבו הפיזי ומצב התחזוקה טובים מאוד.

ד. שטחי הבניה הכוללים בנכס, והיקף השטחים לשיווק.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – נכון למועד הקובע קיימת יתרת זכויות בניה מאושרות לכ- 6,100 מ"ר אכסון מלונאי.

בתחשיב הערכת השווי הובא בחשבון תוספת שווי (נטו) מפוטנציאל תכנוני המבוסס על תכנית בנין עיר חדשה מס' 304-1273713, המקודמת ע"י החברה (כמפורט לעיל), אשר הופקדה להתנגדויות במהלך חודש דצמבר 2025.

ו. <u>רישוי הבניה</u> – הפרויקט בנוי עפ"י תכניות מאושרות להיתרי הבניה שניתנו במהלך השנים.

ז. <u>המצב המשפטי</u> – הזכויות בקרקע הן זכויות חוזית להירשם כבעלים מכוח הסכם בין החברה לבין עיריית חיפה, כמפורט לעיל. יצוין, כי טרם הושלם הליך של איחוד וחלוקה (פרצלציה) של המקרקעין, במסגרתו אמור שטח מתחם הגרנד קניון להירשם ביחידת/יחידות רישום נפרדת/נפרדות, וכנובע מכך טרם הושלם רישומה של החברה כבעלים בפנקסי המקרקעין של מתחם הגרנד קניון.

לאור האמור, הואיל והעיכוב ברישום המלא במתחם נובע מהצורך בהשלמת פרצלציה, ולאור העובדה שמדובר במתחם בנוי, פעיל ומניב, אשר גבולותיו וזכויות הבניה בו ברורים, ואשר לא היתה מניעה לבצע הליכי שעבוד של זכויות החברה בו, כפי שבוצע הלכה למעשה – אין השפעה על שוויו של הנכס בשל הרישום במתכונתו הנוכחית.

ח. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>:

- שיעורי התפוסה יציבים וגבוהים לאורך השנים.
- השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שיווק ארציות ובינלאומיות.
- מרפאות קופות החולים במבנה המשרדים, מהווה גורם המחולל תנועה של מבקרים.
- הובאה בחשבון תחזית ההכנסות של החברה כמפורט לעיל.

16. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחייה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות שכירות משטחי מסחר, חניה ותדלוק	₪ 126,028,937	6.75%	₪ 1,867,095,364	1.00	₪ 1,867,095,364
תוספת הכנסה מפדיון	₪ 3,394,658	7.75%	₪ 43,802,039	1.00	₪ 43,802,039
שכ"ד משרדים	₪ 5,820,259	6.20%	₪ 93,875,151	1.00	₪ 93,875,151
הכנסות אחרות	₪ 2,902,940	8.75%	₪ 33,176,452	1.00	₪ 33,176,452
רווח ממכירת חשמל	₪ 3,780,358	8.50%	₪ 44,474,799	1.00	₪ 44,474,799
עודף מפעילות הניהול	₪ 9,400,000	8.25%	₪ 113,939,394	1.00	₪ 113,939,394
סה"כ	**₪ 151,327,152**	**6.89%**	**₪ 2,196,363,198**		**₪ 2,196,363,198**
שטחים מתאכלסים	₪ 96,264	6.70%	₪ 1,436,776	0.94	₪ 1,346,557
סה"כ בתפוסה מלאה	**₪ 151,423,416**	**6.89%**	**₪ 2,197,799,974**		**₪ 2,197,709,754**
הפחתות חד-פעמיות			₪ - 1,600,000		₪ - 1,600,000
סה"כ	**₪ 151,423,416**	**6.90%**	**₪ 2,196,199,974**		**₪ 2,196,109,754**

ב. תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני **₪ 36,000,000**

ג. סיכום התחשיב

היוון הכנסות	(א)	₪ 2,196,109,754
תוספת שווי בגין פוטנציאל תכנוני	(ב)	₪ 36,000,000
סה"כ שווי הנכס		**₪ 2,232,109,754**
ובמעוגל		**₪ 2,232,000,000**

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס (ב- ₪) :

6.50%	6.75%	7.00%
2,305,000,000	**2,232,000,000**	2,164,000,000

17. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **2,232,000,000 ₪ (שני מיליארד מאתיים שלושים ושתיים מיליון שקלים חדשים).**

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2022	₪ 1,817,000
30.06.2023	₪ 1,850,000
31.12.2023	₪ 1,898,000
30.06.2024	₪ 1,935,000
31.12.2024	₪ 2,037,000
30.06.2025	₪ 2,094,000

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. אין חבות בהיטל השבחה עבור התכניות המאושרות החלות על הנכס.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 2,113,000 אלפי ₪.

19. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין * גיא יופה * רשיון מס' 1902 REAL ESTATE APPRAISER

גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד * רשיון מס' 1389 * כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אבינון שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"הקניון הגדול"

דרך ז'בוטינסקי 72-76, פתח תקווה

(חלקה 132 בגוש 6365)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

9 בפברואר 2026
מספרנו: 30.503/434210.3

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי "הקניון הגדול" בפתח תקווה

(חלקה 132 בגוש 6365)

1. **מטרת הערכה**

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "**החברה**"), להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. **המועד הקובע**

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2025.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד וגיא יופה.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

גיא יופה – שמאי מקרקעין, בעל תואר ראשון בכלכלה וחשבונאות מהמרכז האקדמי רופין משנת 2007.

מוסמך כרואה חשבון על ידי מועצת רואי החשבון בישראל (רשיון מס' 110445).

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ – הטכניון משנת 2011.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2011 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1902).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 105-30 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6365
חלקה[1]:	132
שטח חלקה רשום:	27,891 מ"ר
סוג נכס:	מבנה מסחרי ("הקניון הגדול"), מגדל משרדים ומלונית וזכויות בניה
שטח בנוי כולל:	כ- 128,000 מ"ר
כתובת עירונית:	דרך ז'בוטינסקי 72-76, פתח תקווה
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית רשומה ע"ש חב' אבנת בע"מ[2]

6. <u>מועד הביקור במקום</u>

ביקור במקום נערך ע"י גיא יופה – שמאי מקרקעין (הח"מ), ביום 5.2.2026.

[1] החלקה הינה תוצר של השלמת הליכי פרצלציה ורישום הבעלות בלשכת רישום מקרקעין של מגרש מס' א' בתכנית מס' פת/1/1241. חלקות ישנות (חלק) מס' 1, 20 ו- 21 בגוש 6365.

[2] חב' אבנת בע"מ הייתה חברת בת בבעלות מלאה של החברה, כאשר בתאריך 26.12.2023 דיווחה חברת מליסרון בע"מ על על מיזוג עם חברת אבנת בע"מ.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הסביבה היא אזור עם שימושים מעורבים של מסחר, תעשיה ושירותים ציבוריים בחלק המערבי של העיר פתח תקווה, בסמוך לאזור התעשייה "קרית אריה".

הנכס הנדון הידוע כ"קניון הגדול", הינו קומפלקס מסחרי עם מגדל משרדים ומלונית, הממוקם צפונית-מערבית למפגש הרחובות בזל ודרך זאב ז'בוטינסקי.

דרך זאב ז'בוטינסקי מהווה עורק תחבורה ראשי ובין עירוני, המחבר את הערים תל אביב, רמת גן, בני ברק ופתח תקווה, אשר במרכזו מצוי תוואי הרכבת הקלה – הקו האדום אשר החל לפעול במהלך חודש אוגוסט 2023. יצוין, כי בסמיכות לנכס הנדון ממוקמות שתי תחנות של הרק"ל "בילינסון" ו- "דנקנר".

מצפון לפרויקט נמצא מתחם בית המשפט, מדרום לפרויקט ממוקם דרך ז'בוטינסקי ומעברו המרכז הרפואי – רבין (בי"ח בלינסון) ותחנת תדלוק.

מעל דרך ז'בוטינסקי קיים גשר להולכי רגל, המקשר בין המרכז הרפואי הממוקם מדרום לפרויקט הנדון.

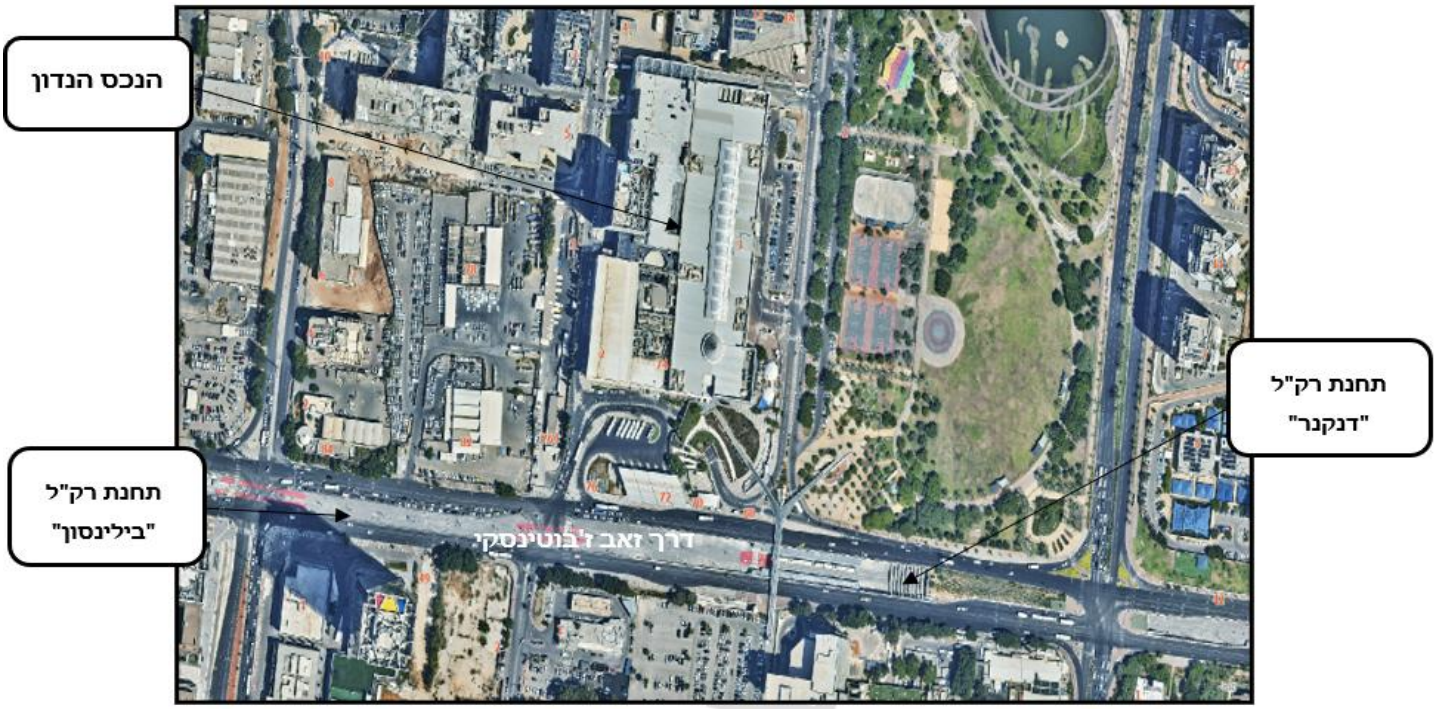
<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



<u>תרשים תוואי הרכבת הקלה – "הקו האדום" עם סימון מיקום הנכס (להמחשה)</u>



<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס ע"ג תצ"א</u>



8. הסביבה העסקית

הקניון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות הפועלים במרכז הארץ. יחד עם זאת יצוין, כי ה"קניון הגדול" ממוצב כקניון המוביל בסביבה הודות לגודלו ולתמהיל השוכרים המגוון שבו.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם:

קניון עזריאלי איילון – קניון ותיק שהחל את פעילותו בשנת 1985, בשטח בנוי כולל של כ- 35,000 מ"ר, ממוקם בחלק הצפון-מזרחי של העיר רמת גן. בשנת 2006 נוספה בחלקו הדרומי קומה עליונה חלקית ובה קומפלקס בתי קולנוע, מתחם מזון מהיר ומשחקייה. במהלך שנת 2015 נוספה בחלקו הצפוני קומה עליונה חלקית, בשטח של כ- 9,500 מ"ר.

קניון גנים – מרכז מסחרי שהוקם בשנת 2010 וממוקם בשכונת כפר גנים בפתח תקוה, שטחו המסחרי של המרכז הינו כ- 9,000 מ"ר ובנוי בשני מפלסים.

פאוור סנטר סגולה – ממוקם מדרום לצומת סגולה ולפאוור סנטר ירקונים, וכמו הנ"ל, מרכז מספר חנויות גדולות בתחומי הלבשה, מזון, מוצרי חשמל ועוד.

קניון שרונים – הנמצא בכניסה הדרומית להוד השרון, מהווה מתחם קניות ובילויים חדש המציע כ- 100 עסקים שונים ובכלל זה גן שעשועים חיצוני בשטח של כ- 1,000 מ"ר, מתחם מסעדות, ג'ימבורי וכ- 1,600 מקומות חניה.

קניון קריית אונו – ממוקם במרכז קריית אונו (על ציר שדרות לוי אשכול ורחוב שלמה המלך). נפתח לראשונה בינואר 2002. שטחי הקניון: 24,000 מ"ר מסחר, 11,000 מ"ר משרדים, 60,000 מ"ר חניונים ו- 40,000 מ"ר שטחים ציבוריים.

קניון סירקין – קניון בשטח של כ- 11,000 מ"ר לשיווק, הנמצא בחלק המזרחי של פתח תקוה – ממערב לכביש ארצי מס' 40.

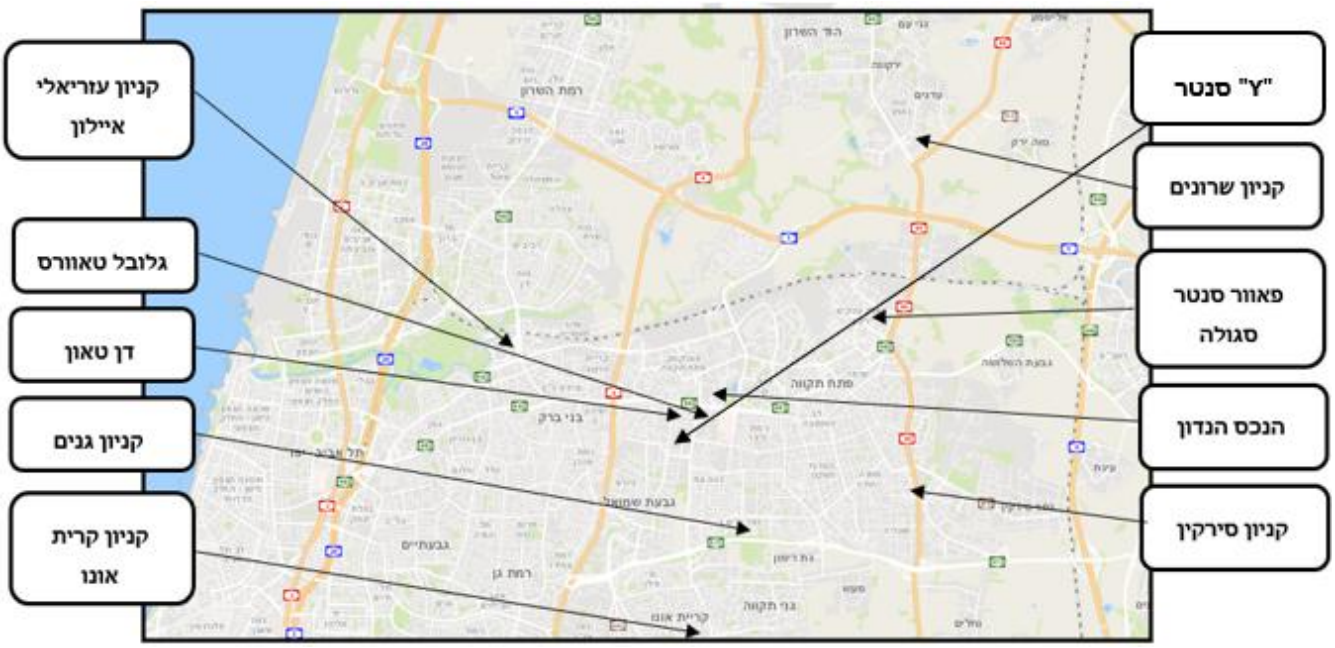
מתחם Y-Center – מדרום-מערב לנכס הנדון ממוקם פרויקט "יכין" סנטר המהווה מרכז מסחרי פתוח בשטח של כ- 12,000 מ"ר לשיווק.

פרויקט "דן טאון" – מדרום-מערב לנכס הנדון ממוקם פרויקט חדיש עם 4 מגדלי תעסוקה בני 30 קומות, הכוללים כל אחד, קומת קרקע וקומה ראשונה למסחר, ומעליהן 28 קומות למשרדים. סה"כ שטח מסחרי לשיווק עומד על כ- 24,200 מ"ר.

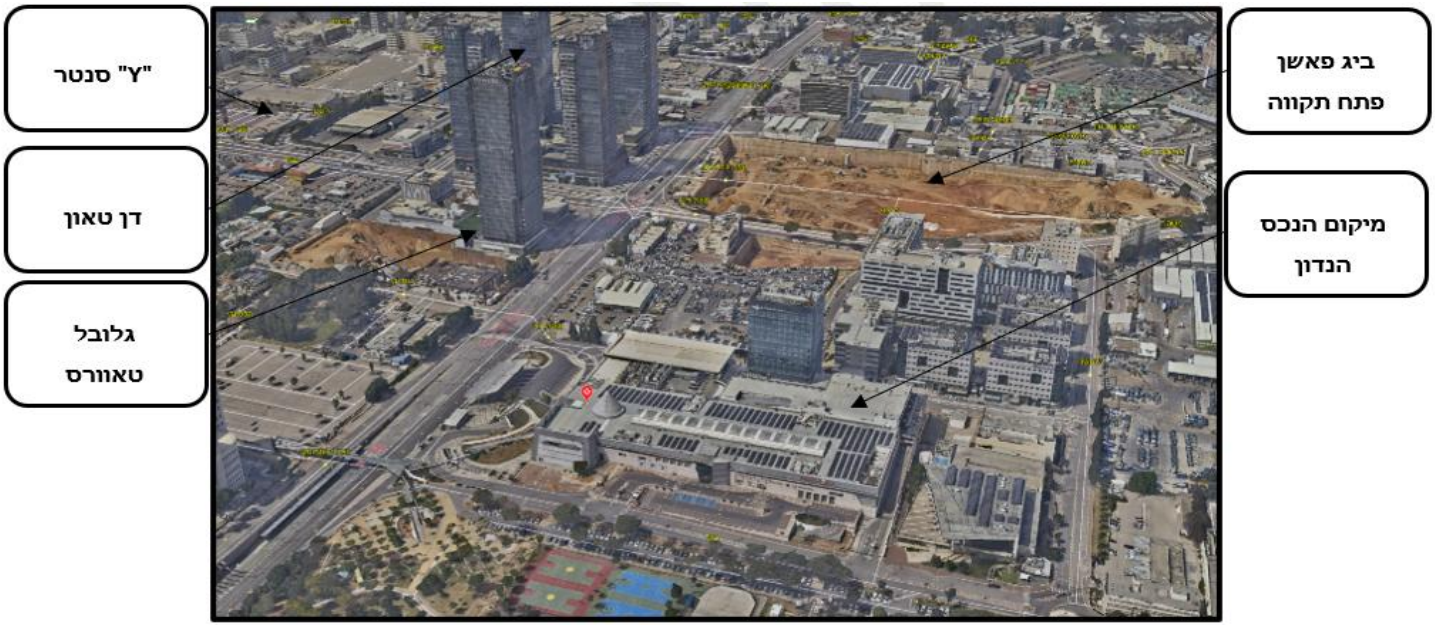
מתחם "Global Towers" – מדרום-מערב לנכס הנדון, קיים פרויקט חדש הכולל מגדל תעסוקה ושני מגדלים נוספים בשלבי בהקמה, לצד מרכז מסחרי, בשטח מתוכנן כולל של כ- 115,000 מ"ר עילי. סה"כ שטח מסחרי לשיווק עומד על כ- 10,000 מ"ר.

מתחם "ביג פאשן פתח תקווה" – במתחם מפעל "קניאל" לשעבר, ממערב לנכס הנדון, אושרה בשנת 2021 תוכנית שינוי ייעוד לצורך הקמת מרכז תעסוקה ומסחר. עפ"י דיווח של חב' ביג, בשטח מתוכנן בשלב א' הקמת קומפלקס הכולל כ- 65,000 מ"ר שטחי מסחר, כ- 60,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 2,000 חניות. בשלבים ב-ד מתוכננת תוספת של כ- 180,000 מ"ר שטחי תעסוקה וכ- 1,350 חניות. נכון למועד הקובע התקבל היתר בניה ראשון לפרויקט והחלו עבודות החפירה באתר. מועד ההשלמה הצפוי על פי דיווח חברת ביג הוא בסוף שנת 2028.

תרשים הסביבה העסקית



תצלום אוויר עם סימון מיקום הנכס ומתחרים בסביבה המיידית



9. <u>תיאור הנכס</u>

פרויקט "הקניון הגדול" בנוי על חלקה מס' 132 בגוש 6365, ששטחה (הרשום) 27,891 מ"ר, בשטח בניה כולל של כ- 128,000 מ"ר, הכולל 3 קומות מסחריות וחניון בנוי (מקורה) בן 10 מפלסים , ברובו חניון עילי, הנמצא בצמוד וממערב לקומות המסחר, ומגדל משרדים ומלונית.

החלקה בעלת צורה מלבנית עם חזית דרומית לדרך זאב ז'בוטינסקי.

מצפון גובלת החלקה במתחם בית המשפט, וממזרח ומדרום גובלת במגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח.

ממערב גובלת החלקה ברחוב מוטה גור ומעברו בבניין משרדים ובמגרש המשמש חברה להשכרת ציוד הנדסי.

כניסת הולכי רגל לקניון אפשרית מארבעה שערים: שני שערים בצד הדרומי (מכוון דרך זאב ז'בוטינסקי – למפלס קומת המרתף ולמפלס קומת הכניסה), שער מכוון מזרח (מרח' בזל) ושער מכוון מערב (מכוון רח' מוטה גור), המשמש גם כשער כניסה לכלי רכב לחניוני הקניון.

<u>תצלום אוויר של מתחם הקניון</u>



<u>הקניון</u>

הקומות המסחריות בעלות צורת האות "ר", בנויות סביב חלל מרכזי בגובה כפול. בנוסף, קיימים שטחי מסחר גם בקומת המרתף.

התפלגות השימושים במפלסי הבניין השונים הינה כדלקמן:

קומת מרתף (11.88 -) – שטח מסחרי ומחסנים.

קומת מרתף (8.91 -) – חניה.

קומת מסחר תחתונה (5.94 -) – שטחים מסחריים וחניה.

מפלס ביניים בקומת מסחר תחתונה (2.97 -) – שטחים מסחריים וחניה.

קומה א' (מפלס 0.00) – מסחר.

מפלס ביניים בקומת מסחר עליונה – חניה ואזור "מזון מהיר" (Food court).

קומה ב' (7.59) – שטחים מסחריים המאופיינים בתמהיל יוקרתי הכולל רשתות בינלאומיות.

<u>מבט לקומות המסחר</u>



<u>סטנדרט הבניה והגמר:</u>

שטחי המסחר בנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל בקניונים מודרניים וכוללים תקרות אקוסטיות, ריצופים וחיפויים מאריחי גרניט ושיש, מערכת מיזוג אויר, מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים, מערכת כריזה וכיוצ"ב.

בהקשר זה נציין, כי במהלך שנת 2025 החלו בהליך של שיפוץ השטחים הציבוריים בקניון הנדון הכולל, בין היתר, חיפוי קירות והחלפת תקרות, ריצוף, ומעקות.

הקניון מתוחזק ברמת גבוהה.

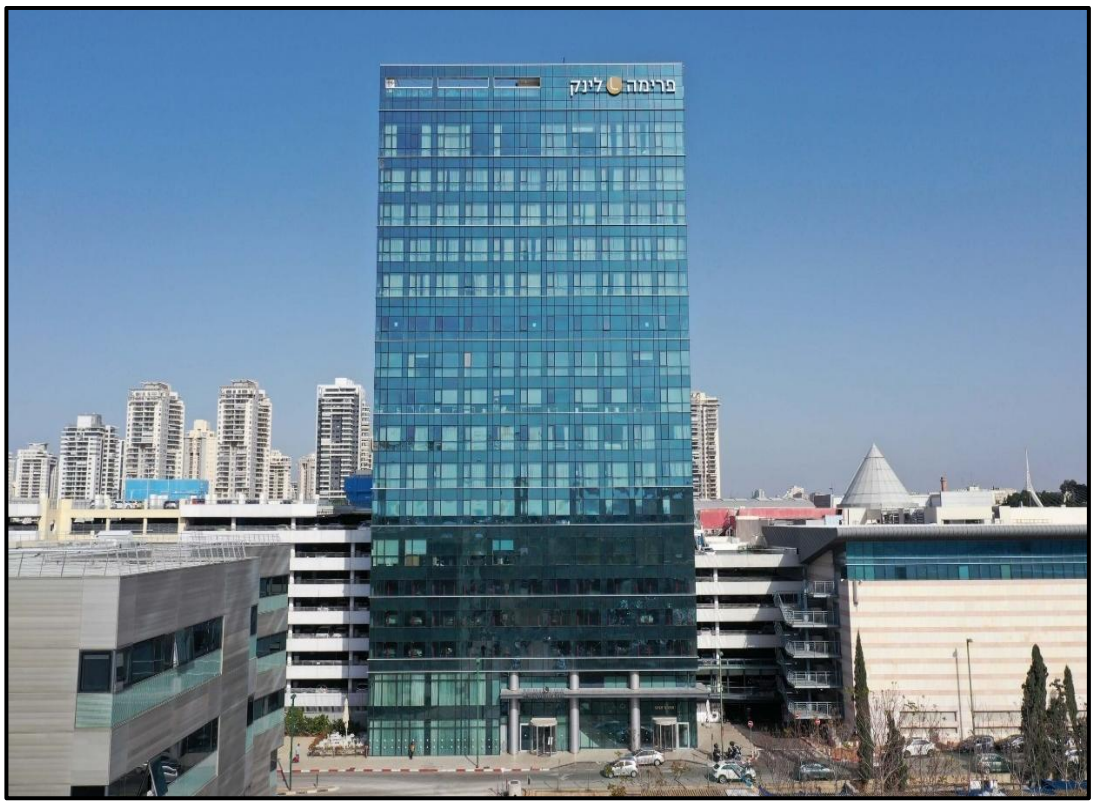
<u>מגדל משרדים ומלונית</u>

במחצית השנייה של שנת 2016 הסתיימו עבודות הקמת מגדל משרדים ומלונית בצמוד לדופן המערבית של מבנה הקניון. המגדל מתנשא לגובה של 11 קומות וקומת גג, מעל לארבע קומות חניה עיליות, שתי קומות מבואה (לובי נפרד למשרדים ולמלון) ומרתף לשטחי שרות של המלון, בהיקף שטחים לשיווק כולל של כ- 15,000 מ"ר.

כמחצית משטחי המגדל הושכרו בחוזה ארוך טווח למלונית, אשר נפתחה לקהל בחודש ספטמבר 2016 וכוללת 120 חדרים.

יתרת שטחי המגדל משמשים למשרדים וחדר כושר.

<u>מגדל המשרדים והמלונית (מבט מרח' מוטה גור)</u>



10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין-עיר</u>[3]

מספר תכנית	תאריך מתן תוקף	ילקוט הפרסומים	מהות
פת/1241/1	11.05.1995	4303	קביעת הוראות בניה ושינוי יעוד
פת/2000/א	28.04.1999	4745	שינויים בהוראות בניה
פת/1241/128	07.01.2014	6729	תוספת קומה ושינוי הוראות בינוי ועיצוב
פת/1241/154	16.03.2021	9482	תוספת זכויות בנייה עבור מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון

תכנית מפורטת מס' 410-0213991 **פת/1241/154** - "קניון אבנת - תוספת זכויות", שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 9482 מיום 16.3.2021, חלה על שטח של 27.891 דונם, והיא הוכנה ביוזמת החברה.

מטרת התכנית הינה תוספת זכויות בנייה עבור מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון וכן שינוי הוראות בינוי בהתאם. מכח תכנית זאת ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית כוללת סה"כ תוספת של 24,000 מ"ר עיקרי עילי ו- 12,000 מ"ר שירות עילי וכן תוספת של 2,400 מ"ר שטחי שירות תת-קרקעיים.

בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה סומנה כתא שטח מס' 101, בייעוד למסחר ומשרדים, בשטח של 27,891 מ"ר[4].

<u>להלן עיקרי הוראות התכנית</u>:

- תוספת שטחים עיקריים ושטחי שירות עיליים לצורך הקמת מגדל משרדים ומסחר.
- תוספת שטחי שירות בתת קרקע לצורך הקמת 2 קומות מרתף שלא לחניה.
- קביעת גובה מרבי מעל פני הים למגדל משרדים ומסחר מעל קומת קרקע גבוהה במפלס הכניסה הקובעת.
- שינוי שימוש ממלונית למלון עסקי.

<u>השימושים המותרים עפ"י תכנית</u>:

מסחר – אולמות תצוגה ומכירה, חנויות, בתי כלבו וסופרמרקטים, קליניקות, תצוגה ומכירה של מכשירים רפואיים, קולנוע ובידור, בנקים ומוסדות פיננסים, מסעדות, בתי קפה, מלון עסקי, משרדים, שימושי עזר רפואיים, תעשייה עתירת ידע וכן משרדי מחקר ופיתוח של תעשיית ידע.

תת קרקעי – מסחר, חניה, מחסנים, חדרים טכניים, מדרגות, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, שטחי תפעול מלונאים ושטחי שירות.

[3] עפ"י מידע מאתרי האינטרנט של הועדה המקומית לתכנון ובניה, רשות מקרקעי ישראל ומשרד האוצר.

[4] תואם לשטחה הרשום של חלקה 132 בגוש 6365.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית (במ"ר)</u>:

יעוד/שימוש	שטח עיקרי עילי	שטח שירות עילי	שטח עיקרי תת"ק	שטח שירות תת"ק	סה"כ שטחי בניה
משרדים	24,500	8,000	-	2,400	34,900
מסחר	16,400	*38,750	11,100	77,700	143,950
מלונאות	8,000	4,000	-	-	12,000
סה"כ	**48,900**	**50,750**	**11,100**	**80,100**	**190,850**

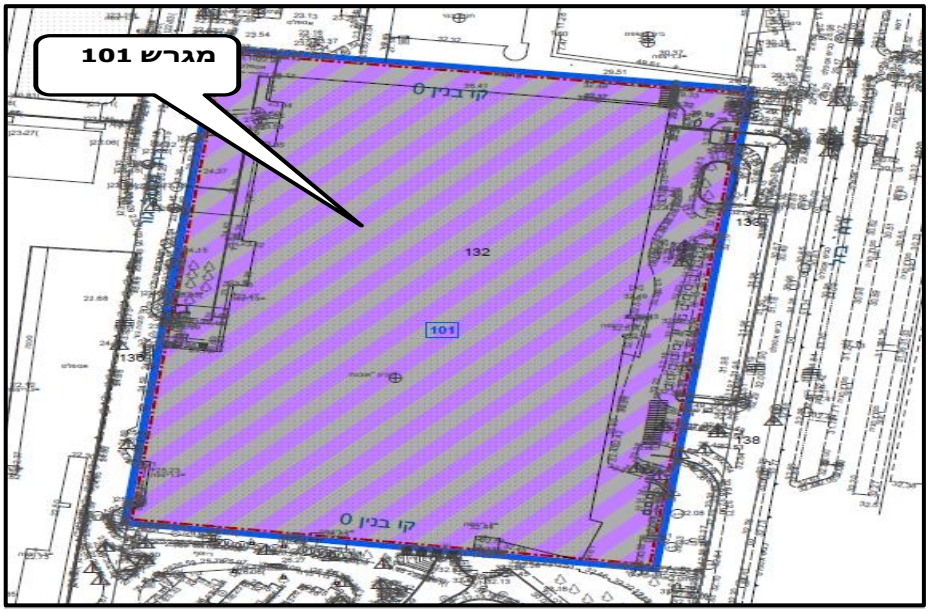
* שטח שירות עבור מסחר ומשרדים. מתוך 38,750 מ"ר: 25,000 מ"ר לחניה על קרקעית ו- 13,750 מ"ר שטחי שירות.

<u>הערות</u>:

א. ניתן להמיר שטחי בנייה בין השימושים השונים, לרבות המרה של עד 7,500 מ"ר שטח עיקרי לטובת שימוש מסחרי בקומת המרתף, לרבות המרה של עד 3,800 מ"ר עיקרי משימוש מלונאות לשימוש משרדים.

ב. ניתן להעביר שטחים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

<u>תשריט התכנית עם סימון המגרש</u>



10.2 <u>תכנית מתאר מס' 410-0411132 – פת/2200 – מאושרת</u>

ביוזמת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה הוכנה תכנית מתאר מס' 410-0411132 – פת/2200 תכנית מתאר לאזור תעסוקה מטרופוליני משני קרית אריה, אשר פורסמה לאישור ברשומות – ילקוט פרסומים מספר 8843, בתאריך 6.5.2020.

<u>מטרת העל של התכנית</u> – פיתוח קריית אריה כאזור תעסוקה משגשג, אטרקטיבי ותחרותי ביחס לסביבתו, המשרת את תושבי העיר והסביבה, המהווה מוקד משלב תעסוקה, פנאי ותרבות ומושך תושבים וצרכני תרבות בעיר.

עיקרי הוראות התכנית – קביעת כללים והוראות לאישור תכניות מפורטות בסמכות וועדה מקומית הנגזרות מתכנון מתארי, קביעת ייעודי קרקע, הגדרת סל זכויות לכל מתחם, קביעת עקרונות תכנון למתחמים, קביעת מערך דרכים, מתן הנחיות סביבתיות, קביעת הוראות ותנאים לפיתוח תשתיות וקביעת הוראות לפיתוח המרחב הציבורי.

בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת החלקה נשוא חוות הדעת באזור "תעסוקה".

התכנית קובעת סל זכויות עבור כל מתחם.

10.3 רישוי הבניה

להלן ריכוז היתרי הבניה שהתקבלו לנכס הנדון:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מטרה
97372	04.08.1997	ניתן להקמת מבנה בין 2 קומות.
2005316	18.08.2005	ניתן ל"מועדון "שייפ", שינויים פנימיים ותוספת גלריה במרתף.
2006499	20.12.2006	התיר ביצוע שינויים פנימיים בלבד (בחנויות ZIP).
2009374	14.09.2009	התיר תוספת קומה לקניון קיים. תוספת מרכז אנרגיה חדש והעתקת מרכז אנרגיה קיים על הגג. אישור משרד הבריאות, חתימת אחראי לביצוע וביקורת לפני תחילת הבניה. מילוי דרישות איכות הסביבה לפני איכלוס הקומה. אבטחת בטיחות באתר הבניה באחריות אחראי לביצוע וביקורת.
2009483	24.11.2009	תוספת 2 חניונים מעל מבנה חניה קיים בקניון אבנת.
2010349	25.08.2010	ניתן לתוספת שטח משרדים לקניון קיים.
2011101	08.03.2011	ניתן לתכנית שינויים.
2013136	18.04.2013	שינוי הסדרי תנועה במפלס רחוב מוטה גור - הוספת כניסה.
2013182	16.05.2013	שינויים פנימים בלבד.
2014095(2)	09.03.2014	שלב א' - 4 מרתפים + קרקע + 4 קומות חניונים.
2015047	08.02.2015	שלב ב' - הוספת מגדל למשרדים ולמלונית, וחיבורו לקניון אבנת הקיים.
2015060	15.02.2015	שינויים פנימיים בחנות קסטרו במפלס 5.94.
2016084	23.02.2016	הוספת שני מפלסי חניה בחניון הקיים.
2016141	03.04.2016	הארכת שימוש חורג מחניה למשרדים ולקארטינג בתוך הקניון.
2016243	21.06.2016	שינויים פנימיים במגדל משרדים ומלונית ושינויים כלליים בעיצוב חזיתות.
2019065	24.02.2019	תוספת שטח מסחרי במפלס 7.59+, שינוי שימוש שטח לחדר כושר במקום חנייה במפלס 9.00+ (קומה 7) ושינויים פנימיים במפלס 13.00+ (קומה 8).
2019171	22.05.2019	שינויים פנימיים בבניין משרדים ומלונית בקומות 9 ו- 10 במפלסים 20.48+ וב- 16.74+ ביחס להיתר מס' 2016243.
2020072	19.02.2020	שינויים פנימיים בקניון אבנת (מסחר) הקיים במסגרת השטחים המותרים בתב"ע ביטול שטח חניה לטובת שטח לרחבה ציבורית במפלס 0.00
2023286	18.09.2023	תכנית שינויים: תוספת שטחי מסחר ושינויים פנימיים בקומות מרתף, קרקע וקומת מסחר, הריסת ריצפת חניון חלקית ושינויים בחזית המערבית.
2025186	25.08.2025	פיצול בקשה להיתר מס' 20240504 לשלב א': תוספת שטחי מסחר לפי תכנית ושינויים פנימיים בקניון הקיים.

להלן סה"כ שטחי הבניה עפ"י היתר בניה מס' 2025186 (במ"ר):

מתחת/מעל פני הקרקע	שטח עיקרי מסחר	שטח עיקרי משרדים	שטח עיקרי חדר כושר	שטח עיקרי מלונית	סה"כ שטח עיקרי	שטחי שירות	סה"כ שטח ברוטו
מתחת לפני הקרקע	12,479	18		709	13,206	46,570	59,776
מעל לפני הקרקע	16,966	25,102	1,139	3,569	46,776	47,360	94,137
סה"כ	**29,445**	**25,120**	**1,139**	**4,278**	**59,982**	**93,931**	**153,913**

10.4 <u>סיכום ניצול זכויות הבניה (שטחים עיקריים במ"ר)</u>

שימושים לפיי תב"ע	סה"כ זכויות על פי תב"ע פת/154/1241	ניוד שטח עיקרי	שטח עיקרי מנוצל עפ"י היתרי בניה	יתרת זכויות
משרדים	24,500	-2,036	4,739(*)	**17,725**
מסחר	27,500	2,036	29,445 (**)	**91**
מלונאות	8,000	-	4,278(*)	**3,722**
סה"כ	**60,000**	**0**	**38,463**	**21,537**

(*) עפ"י היתר בניה מס' 2023286.

(*) עפ"י היתר בניה מס' 2025186 – שכולל פיצול בקשה להיתר מס' 20240504 לשלב א': תוספת שטחי מסחר בלבד ללא משרדים.

11. <u>המצב המשפטי</u>

<u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>

עפ"י דף מידע מפנקס המקרקעין, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 28.1.2026, רשומה חלקה 132 בגוש 6365, בשטח של 27,891 מ"ר, בבעלות חברת **אבנת בע"מ**.

<u>משכנתאות</u> – רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלה בסכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

<u>הערות</u> – על החלקה רשומות הערות בדבר אתר עתיקות וזיקות הנאה להשקיה.

12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 ריכוז ההכנסות

הקניון הגדול הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח מסחרי של כ- 36,900 מ"ר (שטח לשיווק הכולל שטחי מסחר ודוכנים קבועים), הפועל בתפוסה מלאה, ובצמוד לו מגדל משרדים ומלונית בשטח כולל לשיווק של כ- 15,000 מ"ר הפועל בתפוסה של כ- 89%.

בקניון פועלים מעל 190 עסקים שונים בתמהיל מגוון. הקניון ממוצב כקניון אזורי, כאשר מרבית מהמבקרים הינם תושבי פתח-תקוה והשאר הינם מיישובי הסביבה (כגון בני ברק, גבעת שמואל, קרית אונו, ראש העין, מערב השומרון וכו').

12.2 ריכוז ההכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית (₪)	ביאורים
דמי שכירות שטחי מסחר (כולל חניה)	118,219,026	(1)
דמי שכירות מגדל משרדים ומלונית	11,386,163	(2)
הכנסות אחרות	2,073,775	(3)
תוספת מפדיון	3,531,800	(4)
הכנסות מחניון נטו	6,889,131	(5)
רווח מפעילות הניהול	6,540,000	(6)
רווח מחשמל	3,148,459	(7)
סה"כ	**151,788,354**	

ביאורים:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 34,700 מ"ר לשיווק, כ- 2,200 מ"ר המשמשים לקולנוע וכ- 3,500 מ"ר שטחי מחסנים. ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה (כ- 5 ₪ למ"ר מושכר).

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה וגרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **4,100 אלפי ₪**.

שיפוץ מתחם הקניון – הוצג בפנינו תקציב לביצוע שיפוץ כללי במתחם הקניון כמתואר לעיל. בהתאם לתקציב החברה, יתרת עלויות השיפוץ נאמדת בסך כולל של כ- **50,000 אלפי ₪.**

(2) כאמור, הנכס כולל מגדל משרדים ומלונית צמוד. סה"כ שטח לשיווק של המגדל כ- 15,000 מ"ר, המושכרים בתפוסה של כ- 90%. כמחצית משטחי המגדל מושכרים בחוזה ארוך טווח למלונית הכוללת 120 חדרים.

(3) שטחים המושכרים לחברות תקשורת, הצבת כספומטים, הכנסות משילוט, דכונים זמניים ומתקנים נוספים.

(4) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(5) החניה בחניוני הפרויקט הינה בתשלום – ממנויים קבועים וממזדמנים, כאשר התשלום הינו החל מהשעה השלישית.

ההכנסות וההוצאות הנובעות מהחניון מבוססות על נתונים בפועל לשנת 2025.

(6) החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 74 ₪ למ"ר משווק, ומשטחי המשרדים כ- 18 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(7) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

<u>שטחים פנויים:</u>

כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 1,700 מ"ר שטחי משרדים פנויים המיועדים לשיווק. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **1,017 אלפי ₪**.

נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, כאשר בהערכת השווי של שטחים אלו הובא בחשבון מקדם דחייה צפויה עד לשיווק והנבה משטחים אלו.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

	2023	2024	2025
פדיון ממוצע למ"ר	₪ 1,998	₪ 2,290	₪ 2,244
שינוי ביחס לשנה קודמת		14.6%	-2.0%

יצוין, כי בבחינת היקף הפדיונות בשנת 2025 (ינו'-ספט') ביחס לנתוני הפדיון לתקופה המקבילה בשנת 2023 (טרם מלחמת "חרבות ברזל") חלה עלייה של כ- 10.3%.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 14.5%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

סיום חוזים – במהלך שנת 2026 צפוי גמר חוזים לגבי 13 שוכרים, בשטח כולל של כ- 1,080 מ"ר (כ- 3% מהשטחים המשווקים).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט אשר כולל את "הקניון הגדול" ומגדל משרדים ומלונית, בשטח בניה כולל של כ- 128,000 מ"ר וכן זכויות בניה נוספות לניצול.

שווי הפרויקט מורכב משני חלקים במצטבר:

א. חלק בנוי ומניב - קניון ומגדל משרדים ומלונית.

ב. זכויות נוספות לניצול תוספת בנייה בהתאם לתכנית מפורטת מס' פת/154/1241.

הפרויקט הבנוי מורכב משטחי מסחר (הקניון) המושכרים בתפוסה מלאה נכון למועד הקובע, הכוללים חנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות שווק ארציות. במגדל המשרדים והמלונית שיעור התפוסה נכון למועד הקובע הינו כ- 90%.

הקניון ממוצב כקניון מוביל בסביבה הודות לגודלו ולתמהיל השוכרים המגוון שבו, ופועלים בו למעלה מ- 190 עסקים. מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השיטה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין בנויים ומניבי תשואה הינה "**שיטת היוון ההכנסות**", שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

שווי יתרת זכויות הבניה שטרם נוצלו, המיועדות להקמת מגדל משרדים ומסחר בחלקו הצפוני של הקניון, חושבו **בשיטת ההשוואה** – בהתחשב בערכי קרקע בסביבה.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא

קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים</u>:

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[5]:

☒ **עסקאות בקניון הזהב**:

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת <u>מליסרון מע"מ</u> מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים

[5] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל את זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה**: עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה), תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בנייני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה**: בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה**: עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדל"ן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ**: בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה מלאה ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

<u>משרדים ותעשייה</u>:

תאריך העסקה/ הפרסום	הנכס	סכום הרכישה (באלפים)	שיעור התשואה
01/2023	מכירת בית "מישורים" באזור התעשיה קרית אריה בפתח תקווה	₪ 22,000	6.20%
02/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה יבנה, מושכר לשוכר יחיד	₪ 30,000	5.67%
05/2023	מכירת שני מבני תעסוקה באזור התעסוקה הצפוני של לוד	₪ 131,500	6.92%
08/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה אלון תבור "מתחם זנלכל"	₪ 154,000	6.50% (1)
09/2023	רכישת מבנה תעשיה, הכולל חדרי קירור, באזור מישור החוף	₪ 176,000	5.88% (2)
12/2023	רכישת פרויקט "רב-בריח" הכולל מבנה לוגיסטיקה (שלב א') ומגרש (שלב ב') באשקלון	₪ 250,000	6.00% (3)
12/2023	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה דימונה "עלבד משואות יצחק"	₪ 40,000	7.50% (4)
01/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה "דנשר" באזור התעשיה "פארק אפק" בראש העין	₪ 89,800	6.46%
01/2024	מכירת מחצית מבניין משרדים בחיפה "מגדל הארמון"	₪ 103,750	6.85% (5)
05/2024	מחצית ממבנה לוגיסטיקה "אורשר" באזור התעשיה "ניר גלים" סמוך לאשדוד	₪ 102,000	5.88% (6)
09/2024	רכישת מבנה תעשיה בקרית אריה פ"ת בעסקת Sale & Lease Back	₪ 60,000	6.63% (7)
11/2024	רכישת מבנה תעשיה בפארק תעשיות, עמק חפר	₪ 36,650	6.15% (8)
12/2024	רכישת מבנה לוגיסטיקה באזור התעשיה "חבל מודיעין"	₪ 50,000	6.30%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה "ברקן" בתפוסה מלאה	₪ 90,700	6.34%
02/2025	רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע	₪ 40,000	7.23% (9)
03/2025	רכישת 25% נוספים מהזכויות בפרויקט משרדים ומסחר "סנטרו" ברחובות	₪ 97,000	6.50% (10)
04/2025	מכירה מבנה משרדים בבנימינה	₪ 39,400	6.73%

<u>הערות</u>:

(1) הנכס נרכש ע"י קרן הריט "מניבים" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 15 שנים + אופציה לעוד 9 שנים ו- 11 חודשים.

(2) הנכס כולל זכויות בניה נוספות, תשלום של שוכרים עבור שירותי קירור והבטחת תשואה ל- 10 שנים. המידע נמסר ע"י הרוכשים ומפאת סודיות, לא נוכל לפרט את פרטי העסקה המלאים.

(3) שלב א': העסקה כוללת רכישת מבנה לוגיסטיקה בשטח של כ- 41 א' מ"ר המושכר לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, מחיר העסקה כ- 200 מיליון ₪, משקף תשואה של כ- 6%.
שלב ב': כחלק מהעסקה נרכשו הזכויות בשלב ב' הכולל מגרש בשטח של כ- 38 דונם עליו עתיד לקום מבנה בשטח של כ- 34 א' מ"ר אשר יושכר גם הוא לחב' "רב בריח" בשכירות ארוכת טווח, דמי השכירות שנקבעו ישקפו תשואה של כ- 6% מעלויות הקמת המבנה. בעת הרכישה שולמו כ- 50 מיליון ₪ המהווים החזר הוצאות ששולמו ע"י המוכר עד כה בגין שלב זה. יצוין, כי הנכס טופל ע"י משרדנו.

(4) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 10 שנים + אופציה לעוד 10 שנים.

(5) ביולי 2024, נרכשו 25% חלקים נוספים בבניין לפי תשואה של 6.85%.
השלמת העסקה כפופה להתקיימותו של תנאי מתלה, לפיו תשלים המוכרת התקשרות עם שוכר מהותי להשכרה של שטחי משרדים ומק' חניה במגדל. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור המוכרת.

(6) הנכס נרכש ע"י חב' "מגדל חברה לביטוח" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(7) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 8 שנים + שלוש תקופות אופציה בנות שנתיים כל אחת למעט האופציה השלישית שנה אחת בלבד. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 3.9 מיליון ₪ לשנתיים הראשונות ו- 4 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(8) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ". הנכס מושכר לשוכר יחיד לתקופה של 5 שנים המסתיימת במרץ 2028. לשוכר אופציה להארכת תקופת השכירות לחמש שנים נוספות. נציין, כי משרדנו ביצע את הערכת השווי עבור הרוכשת.

(9) הנכס נרכש ע"י חב' "שמן נדל"ן מניב בע"מ" בעסקת Sale & Lease Back, בה נקבעה תקופת שכירות של 12 שנים + שתי תקופות אופציה בנות 4 שנים כל אחת. דמי השכירות השנתיים בתקופת השכירות נקבעו על סך של 2.85 מיליון ₪ לשש השנים הראשונות ו- 2.935 מיליון ₪ לשש השנים האחרונות. שיעור התשואה לעיל מבטא ממוצע של דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.

(10) בהתאם לדיווח של חב' "מניבים", התקשרה החברה עם חב' פרשקובסקי מניבים בע"מ בהסכם לרכישת מלוא זכויותיה בפרויקט "סנטרו" ברחובות, המהווים 25% מזכויות הבעלות של המוכרת (במושע) במקרקעין וזכויות ההחזקה בפרויקט הבנוי עליהם, למעט זכויות בניה נוספות, ככל שתאושרנה (כמפורט בדיווח). יצוין, כי בחודש אפריל 2017, רכשה החברה מאת המוכרת וצד ג' 50% מהזכויות בפרויקט שהיה באותו מועד בשלבי הקמה סופיים.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:</u>

כאמור, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעור ההיוון נקבע בהתחשב במצב השוק ומאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן שיעורי ההיוון שנקבעו לשטחי הפרויקט הנדון:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	מיקום על ציר תנועה מרכזי עם גישה משופרת לאור הסמיכות לקו האדום של הרק"ל ולשתי תחנות; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפרמטרים הכלכליים של הפעילות העסקית בקניון, כגון: שיעור תפוסה גבוה ויציב לאורך השנים, עליה עקבית בהכנסות ועומס סביר על השוכרים.	6.50% (בסיס)
תוספת הכנסה מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי	7.50% (בסיס + 1%)
הכנסות אחרות (חניון, רווחי ניהול, רווחי חשמל והכנסות אחרות)	סיכון שונה מסיכון נדל"ני רגיל. הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה. לגבי החשמל – הרווח תלוי מחירי אנרגיה.	7.50% (חניון), 8.5% (רווחי חשמל), 8.00% (רווחי ניהול) ו-8.5% (הכנסות אחרות - בסיס +2%)
הכנסות משכירות מלונית ושטחי המשרדים במגדל	טיב השוכרים, הסכם שכירות לטווח זמן ארוך מאוד לגבי המלונית, מיקום המשרדים ומלונית בתחומי קניון פעיל, בתפוסה גבוהה לאורך השנים ובדמי שכירות ראויים ביחס לנכסים דומים בסביבה.	6.75%

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון

זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. מיקום הנכס בדרך ז'בוטינסקי בפתח-תקוה המהווה ציר תנועה מרכזי, אשר במרכזו תוואי הרכבת הקלה (הקו אדום) אשר החל לפעול במהלך שנת 2023, ובסמיכות לשתי תחנות של הרכבת הקלה.

ב. הנכס הנדון כולל מרכז מסחרי (קניון) פעיל, חניונים בנויים ומגדל משרדים ומלונית וזכויות בניה בלתי מנוצלות.

ג. סטנדרט הבניה והגימור ורמת התחזוקה. כאמור, במהלך השנה החלו בתהליך של שיפוץ השטחים הציבוריים במבנה הקניון.

ד. <u>המצב התכנוני</u>:

זכויות הבניה עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות החלות על הנכס.

יתרת זכויות בניה - הובאה בחשבון תוספת הזכויות בתכנית מס' פת/154/1241, אשר אושרה במהלך שנת 2021, תוך ביצוע התאמות המגלמות את הסיכון והפחתה לגודל.

שטחי הבניה והשימושים המותרים עפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנה – סה"כ שטח הבניה הכולל של הפרויקט הינו כ- 128,000 מ"ר.

ה. הזכויות בקרקע הן בבעלות פרטית.

ו. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' אבנת בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ז. <u>הפעילות הכלכלית</u>:

הקניון מאוכלס בתפוסה יציבה וגבוהה לאורך השנים (נכון למועד הקובע בתפוסה מלאה). מגדל המלונית ומשרדים מושכר בשיעור תפוסה של כ- 90%.

השטחים המסחריים מושכרים לחנויות ועסקים מסחריים שונים, לרבות רשתות שיווק ארציות ובינלאומיות.

הובאה בחשבון ההכנסה התפעולית הצפויה בהתאם להכנסות המדווחות מהשכרת שטחי המסחר, המשרדים והמלונית שהועברו ע"י החברה.

16. תחשיב השווי

א. היוון הכנסות

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון משוקלל	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי
דמי שכירות שטחי מסחר (כולל חניה)	₪ 118,219,026	6.50%	₪ 1,818,754,251	1	₪ 1,818,754,251
הכנסות אחרות	₪ 2,073,775	8.50%	₪ 24,397,358	1	₪ 24,397,358
תוספת מפדיון	₪ 3,531,800	7.50%	₪ 47,090,667	1	₪ 47,090,667
שטחים מושכרים למלון ומשרדים	₪ 11,386,163	6.75%	₪ 168,683,893	1	₪ 168,683,893
הכנסות מחניון נטו	₪ 6,889,131	7.50%	₪ 91,855,075	1	₪ 91,855,075
רווח מפעילות הניהול	₪ 6,540,000	8.00%	₪ 81,750,000	1	₪ 81,750,000
רווח מחשמל	₪ 3,148,459	8.50%	₪ 37,040,692	1	₪ 37,040,692
סה"כ מניב	**₪ 151,788,354**	**6.69%**	**₪ 2,269,571,936**		**₪ 2,269,571,936**
שטחים פנויים למשרדים (הערכה)	₪ 1,017,600	7.00%	₪ 14,537,143	0.93	₪ 13,586,115
סה"כ בתפוסה מלאה	**₪ 152,805,954**	**6.69%**	**₪ 2,284,109,079**		**₪ 2,283,158,051**
הפחתות חד-פעמיות			₪ -54,100,000		₪ -54,100,000
סה"כ שווי	**₪ 152,805,954**	**6.86%**	**₪ 2,230,009,079**		**2,229,058,051**

ב. שווי יתרת זכויות בניה (לשימושים מעורבים)

יתרת זכויות בניה (מ"ר עיקרי)	21,537
שווי למ"ר מבונה	₪ 2,400
סה"כ שווי	**₪ 51,689,376**

ג. סיכום

שווי הנכס בהיוון הכנסות	₪ 2,229,058,051
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 51,689,376
סה"כ שווי הנכס	**₪ 2,280,747,427**
ובמעוגל	**₪ 2,281,000,000**

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר (וכפועל יוצא שיעורי היוון אחרים) – על שווי הנכס (ב- ₪):

	שיעור ההיוון להכנסות ממסחר		
	6.75%	**6.50%**	**6.25%**
שווי הנכס	2,201,000,000	**2,281,000,000**	2,366,000,000

17. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, כנקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **2,281,000,000 ₪ (שני מיליארד מאתיים שמונים ואחד מיליון שקלים חדשים)**.

<u>הערות</u>:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

18. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו במסגרת הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות – כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי הנכס (באלפים)
31.12.2022	1,901,000 ₪
30.06.2023	1,964,000 ₪
31.12.2023	2,037,000 ₪
30.06.2024	2,073,000 ₪
31.12.2024	2,169,000 ₪
30.06.2025	2,203,000 ₪

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. היטלי השבחה – כפי שנמסר לנו, החברה שילמה היטלי השבחה בגין תכניות מס' פת/2000/א', פת/128/1241 ופת/154/1241.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בשווי של 2,221,000 א' ₪.

19. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,



רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין



גיא יופה
כלכלן (BA) ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן |M.A| ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית |B.A|, מוסמכת מנהל עסקים |M.B.A| ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט |M.A|
שרון רומי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב |B.sc| ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן |B.A|, מוסמך מנהל עסקים |M.B.A| ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין |LL.B| ושמאית מקרקעין
אבנר גפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
רונן רוזנטל
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים |M.A|
ילנה אפשטיין
מהנדסת אדריכלית |M.E| ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים |B.A| ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן |B.A|, שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים |M.A|
יעלה יהודאי
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית |B.A| ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון |B.A| ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית |LL.B| ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית |B.A|, משפטנית |M.A| ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים |M.B.A|
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עווד
מהנדס מבנים |B.SC|, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים |M.B.A|
ברוך וולף
כלכלן |B.A| ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית |B.A|
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מור דיין
כלכלנית |B.A|
עינב גרוס
כלכלנית |B.A|
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|
מאור בן משה
כלכלן |B.A|
עמית סולימן
כלכלן |B.A|
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים |B.A|

שומת מקרקעין מקיפה

פרויקט "חוצות המפרץ"

אזור התעשיה חוצות המפרץ, חיפה

(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

12 בפברואר 2026
מספרנו: 35560.38/30.503

לכבוד
חוצות המפרץ חיפה בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי – פרויקט "חוצות המפרץ"
אזור התעשיה חוצות המפרץ, חיפה
(חלקות שונות בגושים 11604 ו- 11635)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על - ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחברת מליסרון בע"מ וכן על ידי מר זיו דוד – סמנכ"ל כספים בחברת אשטרום נכסים בע"מ[1], להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של חברת חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**החברה**") והחברות המחזיקות בחברה (להלן: "**החברות**").

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 - מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 - נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברות.

כמו כן, הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו - הינו 31.12.2025.

[1] החברות מליסרון בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ הינן בעלות זכויות שוות (50% כ"א) בחב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ המחזיקה במלוא הזכויות בנכס.

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

עידו כהן – שמאי מקרקעין בכיר וראש צוות במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'-כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, מוסמך A.M בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו כתב התחייבות לשיפוי, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה וכן לחברות המחזיקות בחברה, כהגדרתן לעיל, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה ובחברות.

5. פרטי הנכס

גושים:	11604		11635	
חלקות:	1, 80-83	56-79, 84-91, 93-108, 138, 141, 142, 157	9-13, 66	
שטח הקרקע:	25,025 מ"ר	121,418 מ"ר	41,372 מ"ר[2]	42,960 מ"ר
סוג הנכס:	מרכז מסחרי "חוצות המפרץ"		קרקע בייעוד לתעשיה ("מגרש גרינסטון")	קרקע מבונה (בחלקה) בייעוד לתעשיה ("מתחם וולקן")
שטח לשיווק:	מבנים: כ- 66,300 מ"ר מגרשים מושכרים: כ- 4,100 מ"ר		כ- 11,500 מ"ר (מתחם ג'מבו ופוקס הום)	
שטח לשיווק במבנה חדש בהקמה:	כ- 2,200 מ"ר (בניין מס' 11א)			
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית	חכירה מרשות מקרקעי ישראל	בעלות פרטית וחכירה מרשות מקרקעי ישראל	
מיקום:	סמוך לצומת וולקן, אזה"ת חוצות המפרץ, חיפה			
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט			

6. מועד הביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י יקיר עמר –שמאי מקרקעין ממשרדנו, ביום 17.2.2026.

[2] שטחו ברוטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41,790 מ"ר. בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 450 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ (הערה על הפקעה נרשמה בנסח הרישום).

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה אזור עם שימושים של תעשיה, מלאכה, מסחר ומשרדים במרכז מפרץ חיפה - בסמוך לצומת וולקן.

הסביבה מאופיינת במבני תעשיה בני שלוש קומות - מעל קומת קרקע מסחרית, ובמבני תעשיה ישנים - חד-קומתיים, אשר הוסבו לאולמות מסחר גדולים המאוכלסים ע"י חנויות רשת, מסעדות, סניפי בנקים ועסקים קמעונאים שונים.

הנכס הנדון נמצא במרכז אזור התעשיה - "חוצות המפרץ", בצד הצפוני של שד' ההסתדרות, המהוות ציר תנועה ראשי, המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

בחלקו המערבי של הנכס נמצאת תחנת הרכבת - "חוצות המפרץ", המשמשת כתחנת מעבר מרכזית לנוסעים לחיפה וממנה. מדרום לנכס, לאורך כביש מס' 22 מתוכננת הקמת מסילת רכבת קלה, "רק"ל חיפה-נצרת", ומסוף מתע"ן "משה דיין".

מערבית לנכס נמצא שדה התעופה של העיר חיפה ואחריו מחלף "מבוא כרמל" המתחבר לכביש המנהרות.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



<u>דרכי גישה ותחבורה ציבורית בסביבה:</u>

מדרום לנכס נמצאת נקודת הכניסה והיציאה הצפונית של "מנהרות הכרמל" - מערכת כבישי אגרה מתקדמת, החוצה את העיר חיפה ומקשרת בין חוף הכרמל, כביש רופין (הסמוך ל"גרנד קניון") וצומת הקריות (הצ'ק פוסט). המנהרות מקצרות משמעותית את הזמן הנדרש לחציית העיר ומשפרות משמעותית את הגישה לנכס הנדון.

דרומית למתחם עובר כביש "עוקף קריות" (כביש מס' 22). הכביש באורך כולל של כ- 19 ק"מ הינו כביש פרברי מהיר במטרופולין חיפה, המקשר את העיר התחתית של חיפה עם אזור צפון הקריות ועם העיר עכו. אחד מחמשת המחלפים הבנויים לאורך הכביש הינו "מחלף ההסתדרות" הצמוד לנכס הנדון.

בסביבה פועלים קווי "המטרונית" - אוטובוסים ארוכים, הנעים לאורך רוב דרכם על מסלולים ייעודיים לתחבורה ציבורית ומשרתים את תושבי חיפה והקריות. בשד' ההסתדרות ממוקמת תחנה בה עוברים מספר רב של קווי אוטובוס. בתוך המתחם תחנת אוטובוסים נוספת.

8. הסביבה העסקית

המרכז המסחרי חוצות המפרץ פועל בסביבה עסקית תחרותית במיוחד הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים העיקריים המהווים תחרות לנכס הנדון הינם: "**הקריון**" בקריית ביאליק, שהינו אחד הקניונים המובילים בארץ, "**קניון עזריאלי**" בקרית אתא (כ- 9,200 מ"ר), מתחם **"ביג"** בקרית ביאליק, **פרויקט CINEMALL** המשלב קניון ובתי קולנוע, הממוקם מדרום לנכס, "**גרנד קניון**", קניון גדול (כ- 50,000 מ"ר) הממוקם בלב העיר חיפה, ו"**קניון חיפה**".

צפונית מזרחית לנכס, בסמוך לצומת קריית אתא ממוקם קניון "**שער הצפון**", שהינו חלק מקומפלקס מסחרי שנפתח במרץ 2014 ומשלב קניון וסניף של "איקאה" בשטח של כ- 60,000 מ"ר. מדרום מערב לנכס הנדון, נפתח במהלך שנת 2015 מתחם פאואר סנטר "**ביג צ'ק פוסט**", בשטח של כ- 13,000 מ"ר.

מתחם העיצוב **"I-WAY חיפה-קריות"**, הממוקם בסמוך לכניסה הצפונית לכביש הקריות. הפרויקט הינו בשטח בנוי של כ- 22,000 מ"ר וכולל מרכז מסחרי בן שתי קומות ומעליהן קומת משרדים.

בסמיכות לנכס, מדרום-מזרח, פרויקט מסחרי "**REDESIGN**", הינו מתחם קונספט לתכנון ועיצוב הבית. הפרויקט ממוקם בצמוד למתחם איקאה (בקרית אתא) והוא כולל 3 קומות מסחר בשטח של כ- 20,000 מ"ר.

תשריט מרכזי המסחר בסביבת הנכס



9. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא חוות הדעת, הידוע כמתחם קניות "חוצות המפרץ", מורכב משני חלקים – כדלקמן:

☒ המרכז המסחרי הידוע כמתחם קניות "**חוצות המפרץ**", כאשר לאחרונה אוכלסו בו שני מבנים מסחריים חדשים, הידועים בשם **"מבנה ג'מבו"** (בניין מס' 12) הניצב על חלק מהמגרשים "גרינסטון" ו- "וולקן", ובשם **"בניין מס' 11א"**, אשר ממוקם בסמוך לבניין מס' 11 במרכז המסחרי.

☒ יתרת חטיבת קרקע הכוללת שני מגרשים צמודים:

א. קרקע ריקה צמודה למרכז המסחרי שנרכשה בינואר 2011 - המכונה "**מגרש גרינסטון**".

ב. קרקע הממוקמת דרומית ובצמוד למגרש גרינסטון שנרכשה במאי 2016, הידועה כמתחם "מפעל הנדסה וולקן" (להלן: "**מתחם וולקן**").

<u>המרכז המסחרי:</u>

המרכז המסחרי בנוי על חטיבת קרקע המורכבת מחלקות שונות בגוש 11604, בשטח כולל של כ- 146.5 דונם, הממוקם צפון - מערבית לצומת וולקן, בעל צורה לא רגולרית, עם חזית דרומית ארוכה לשד' ההסתדרות.

בצמוד ומצפון למתחם עובר תוואי מסילת הברזל, עם תחנת רכבת הצמודה למרכז המסחרי (תחנת "חוצות המפרץ"). יצוין, כי התחנה בנויה באופן שתנועת הנוסעים אל תחנת הרכבת וממנה עוברת דרך המרכז המסחרי.

על חטיבת הקרקע בנויים 16 מבני תעשיה, אשר שימשו בעבר את מפעלי "וולקן" ו"פניציה" והוסבו למבנים מסחריים, וכן מבנים מסחריים חדשים ומודרניים: "פקטורי" ו- "סלע".

בתחילת שנת 2016 הסתיימו העבודות במבנה מס' 7 ("מתחם המותגים" - OUTLET), שכללו בין השאר, חלוקה של חנות גדולה תוך יצירת מעבר מקורה שמשני צדדיו יחידות מסחר ("פסאז'").

הקרקע מפותחת וכוללת כבישים סלולים, מגרשי חניה גדולים, מדרכות, תאורת רחוב וגינות מפותחות. המתחם כולל כ- 2,550 מקומות חניה.

כפי שפורט לעיל, החברה הקימה שני מבנים חדשים כדלקמן:

בניין מס' 11א' הינו מבנה דו קומתי חדש במתחם "המרכז המסחרי" אשר אוכלס במהלך שנת 2025, בשטח לשיווק של כ- 2,250 מ"ר, הממוקם בסמוך לבניין מס' 11 הקיים.

בניין מס' 12 הינו מבנה חדש אשר אוכלס בשנת 2024, בשטח לשיווק של כ- 11,500 מ"ר, המושכר לרשת "פוקס הום" ורשת "ג'מבו", הממוקם בחלק המזרחי של "מגרש וולקן". המבנה כולל מעליות ודרגנועים פנימיים. ממזרח למבנה הוקם מגרש חניה לטובת לקוחות המתחם.

<u>תשריט חטיבת הקרקע ע"ג תצלום אוויר</u>

(התיחום בקו כחול הינו להמחשה בלבד)



<u>תיאור מתחמי המשנה במרכז המסחרי:</u>

המרכז המסחרי מחולק ל- 9 מתחמי משנה – כמפורט להלן:

<u>מתחם בילויים והכל לבית - מבנים מס' 2 ו- 3</u> – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 19,800 מ"ר, כולל 6 מבנים ישנים, אשר עברו שיפוץ והתאמות לצרכי השוכרים.

המתחם ממוקם בחלקו המערבי של המרכז המסחרי וכולל, בין היתר, חנויות מהרשתות ACE, רשת הרהיטים ביתילי ועוד.

בחלקו הצפוני של המתחם קיים מבנה בן 3 קומות אשר אוכלס בעבר ע"י אולמות אירועים - "הנסיכה". יצוין, כי במהלך שנת 2024 אוכלס שטח של כ- 1,100 מ"ר מתוך המבנה ע"י שוכר מתחום מוצרי תינוקות, לאור כך תפוסת המבנה צפויה להיות כמעט מלאה.

<u>מתחם לשכת התעסוקה – מבנים מס' 4 ו- 5</u> – המתחם בשטח בנוי כולל של כ- 5,400 מ"ר, כולל את מבנה לשכת התעסוקה אשר שופץ (מבנה מס' 4) ומבנה נוסף (מבנה מס' 5) בו יושבת הנהלת המתחם (בקומה העליונה) וכן שטחי מסחר בקומת הקרקע המושכרים לרנואר, גוד נייט, אייבורי ועוד. בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

המתחם ממוקם בחלק המערבי של המרכז המסחרי ומושכר כמעט במלואו.

<u>"מתחם המותגים" (OUTLET) – מבנה מס' 7</u> – המתחם בשטח בנוי של כ- 16,500 מ"ר כולל 4 מבנים ישנים, אשר שופצו והוסבו למדרחוב מקורה ומשני צדדיו חנויות מותגים. המתחם דומה לקניון בצורתו ובתמהיל שימושיו ומאוכלס כמעט במלואו. יצוין, כי המתחם צפוי לעבור "מתיחת פנים" ושיפוץ בשנה הקרובה.

המתחם ממוקם בחלק הצפוני של המרכז המסחרי ממערב ל"מתחם יוחננוף".

<u>"מתחם יוחננוף" – מבנה מס' 8</u> – המתחם בשטח בנוי של כ- 7,000 מ"ר כולל מבנה חד - קומתי בתוספת גלריה, המושכר למרכול מהרשת "יוחננוף". החלק המערבי מושכר לחנות אופנה מרשת "תמנון" וחנות צעצועים "טויז אר אס". בנוסף, על גג המבנה מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל.

מדרום למבנה קיים מגרש חניה פתוח הצמוד למבנה המסחרי החדש "סלע". המתחם ממוקם בחלק הצפוני ביותר של המרכז המסחרי.

"מבנה סלע" – מבנה מס' 9 – מבנה מסחרי, אשר בנייתו הושלמה בסוף שנת 2019, המבנה כולל שתי קומות, בשטח של כ- 9,500 מ"ר לשיווק. המבנה כולל שוכרים מתחום האופנה כגון: אורבניקה, טרמינל איקס, פוט לוקר, שילב, אליטל, קולומביה, אנדר ארמור ועוד.

"מבנה פקטורי" – מבנה מס' 10 – במהלך שנת 2014 הושלמה בנייתו של מבנה מסחרי חדש הכולל שתי קומות, בשטח בניה כולל של כ- 5,200 מ"ר, המהווה חלק ממתחם המותגים.

שטחי המסחר מושכרים בתפוסה מלאה: השטח בקומה השנייה מושכר במלואו לחנות מרשת "Factory 54" והשטח בקומת הקרקע מושכר לרשתות שונות מתחום האופנה, כגון: אמריקן איגל, קרייזי ליין, קונברס, ג'ק קובה, ועוד.

מבנה מס' 11 – המתחם בשטח בנוי של כ- 8,000 מ"ר, כולל מבנה מסחרי הבנוי בשתי קומות המשמשות, בין היתר, למרכז שירות של חב' סלולר, לבאולינג ולחנות הכל בו "ביג שופ" (העתיד להתפנות). יתר שטח המתחם משמש כמגרש חניה.

המתחם ממוקם באמצע המרכז המסחרי, בחלק הדרומי.

בניין מס' 11 א' – הינו מבנה דו קומתי חדש במתחם "המרכז המסחרי" אשר אוכלס במהלך שנת 2025, בשטח לשיווק של כ- 2,250 מ"ר, הממוקם בסמוך לבניין מס' 11 הקיים. המבנה הושכר במלואו ל- 6 שוכרים שונים ברובם מתחום האופנה, כאשר הקומה העליונה משמשת שוכר מרשת ספורט בינלאומית.

"מתחם הקארטינג" ומבנה מס' 1 – בנוסף לשטחי המסחר, כולל המרכז המסחרי מגרש פתוח בשטח של 3,500 מ"ר המושכר למתחם "קארטינג" וכן מגרש המיועד למבחני נהיגה בשטח של 615 מ"ר. בנוסף, כולל המתחם מבנה מסחרי (מבנה מס' 1) המושכר לרשת מקדונלד'ס.

סטנדרט הבניה והגמר:

מרבית המבנים הקיימים במרכז המסחרי הינם בני קומה אחת ושתי קומות, אשר שימשו בעבר לצרכי תעשיה והוסבו לשימוש מסחרי ע"י ביצוע עבודות הכוללות ריצוף, תקרות אקוסטיות, החלפת ויטרינות והגבהתן, התקנת מערכות מיזוג אויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

מבנה "פקטורי" ומבנה "סלע" הינם מבנים מודרניים בני שתי קומות, הבנויים בסטנדרט בניה גבוה, כמקובל במרכזי מסחר מודרניים.

סטנדרט הגמר – ביחידות המסחריות משתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת – במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

בנוסף, במהלך השנה האחרונה הסתיים שיפוץ כללי במתחם, הכולל בין היתר שדרוג המדרחוב.

תמונות מייצגות של המתחם המסחרי

מבנה 7 "OUTLET" (פנים)



מבנה 7 "OUTLET" (חוץ)



מבנה 10 "פקטורי"



מבנה 9 "סלע"



מבנה 8 "יוחננוף"



מבנה 3



<u>תיאור חטיבת הקרקע:</u>

חטיבת הקרקע כוללת שני מגרשים צמודים – כמפורט להלן:

<u>"מגרש גרינסטון":</u>

המגרש ממוקם ממערב למרכז המסחרי בסמוך לגבול הצפון-מערבי של מתחם הקניות – המכונה "מגרש גרינסטון".

המגרש בשטח כולל של כ- 41,790 מ"ר (עפ"י הסכם הרכישה), מהווה חלקים מחלקה 66 ו- 10-13 בגוש 11635. שטחו נטו של מגרש גרינסטון הינו כ- 41.37 דונם[3].

על המגרש, ששימש בעבר את חברת וולקן, היו בנויים מספר מבני תעשיה והקרקע במקום הייתה מזוהמת.

במהלך שנת 2014 בוצע במגרש הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים. לאחר פינוי הקרקע ביצע המשרד להגנת הסביבה דיגום מוודא בבורות חפירה ונמצא כי הקרקע נקייה מזיהום ומתאימה לשימושי מסחר/תעשיה.

<u>"מגרש וולקן":</u>

מגרש וולקן מהווה חטיבת קרקע בשטח קרקע כולל של כ- 43 דונם, המורכבת מחלקה 9 בשלמות וחלק מחלקות 66, 10 - 13, בגוש 11635, ממוקם צפונית-מערבית לצומת וולקן.

חטיבת הקרקע תחומה מצפון ע"י "מגרש גרינסטון", ממזרח ע"י דרך גישה – רח' החרושת, ומעברו מתחם "חוצות המפרץ", מדרום ע"י דרך משה דיין ומעברה כביש מס' 22 – נתיבי המפרץ, וממערב ע"י מתחם לוגיסטי של חב' "קוקה קולה".

במתחם בוצע חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו[4].

<u>מתחם ג'מבו ופוקס הום (מבנה מס' 12)</u>

בניין מס' 12 – הינו מבנה חדש אשר אוכלס בשנת 2024, בשטח לשיווק של כ- 11,500 מ"ר, המושכר לרשת "פוקס הום" ורשת "ג'מבו", הממוקם בחלק המזרחי של "מגרש וולקן". המבנה כולל מעליות ודרגנועים פנימיים. ממזרח למבנה הוקם מגרש חניה לטובת לקוחות המתחם.

<u>תכנון כללי ומבנים חדשים בחטיבת הקרקע:</u>

עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה ותכנית כללית לחטיבת הקרקע, עולה כי בכוונת החברה להקים במתחם מבני לוגיסטיקה, משרדים ומסחר.

[3] בהתאם למידע שהועבר מהחברה, במהלך שנת 2018 הופקע שטח של כ- 450 מ"ר לטובת רכבת ישראל בע"מ.

[4] הוצג בפנינו מכתב מיום 3.10.2019 חתום ע"י אנה מדינה – מרכזת בכירה שפכי תעשיה וקרקעות מזוהמות, מחוז חיפה, המשרד לאיכות הסביבה.

<u>תמונות מייצגות של מבנה מס' 12</u>









10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>התכניות העיקריות החלות על המתחם</u>[5]

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
חפ/229	-	15.2.1934	תכנית מתאר מנדטורית
חפ/222	782	12.5.1938	עמק זבולון – מפרץ חיפה
חפ/1091	927	3.5.1962	תכנית מתאר שדה תעופה – חיפה
חפ/1119	1062	9.1.1964	פניציה – מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ
חפ/1400/מר	4239	11.8.1994	מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה
חפ/1400/יג	4436	15.8.1996	הוראות בינוי באזור האזור תעשיה
חפ/1400/שש	4508	30.3.1997	שטחי שירות ופטורים
חפ/מק/229/מר/1	5131	21.11.2002	קביעת המרווח האחורי באזור התעשיה
חפ/1400/שש/1	8106	22.2.2019	שטחי שירות בבניה שלא למגורים
חפ/2000	8137	22.3.2019	תכנית מתאר כוללנית חיפה
תכנית תש תית לאומית			
תתל/18	6942	15.12.2014	קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות הארצי
תתל/80/א	12006	16.1.2024	שדה תעופה חיפה
תכניות מת אר מחוזיות			
תממ/6	6591	13.5.2013	תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה
תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)			
חפ/1400	2642	3.7.1980	תכנית מתאר חיפה
תכנית מת אר ארצית			
תמא/75	12006	16.1.2024	שער המפרץ

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות:</u>

על המתחם חלה תכנית מתאר מנדטורית מס' **חפ/229,** אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 15.2.1934.

תקנון התכנית קובע, בין היתר, את השימושים המותרים באזורים השונים:

<u>בתי מעון א'</u>: בתי דירה נפרדים ובנייני שיכון.

<u>בתי מעון ב' ו- ג'</u>: כמו באזור מעון א' וכן גם בתי דירה, בתי מעונות, בתי דירה מחוברים על מגרש אחד או שניים, בתי אכסניה וכו'.

<u>אזור מסחרי</u>: השימוש כדלעיל וכן גם חנויות, בתי מסחר, בתי מלאכה וגראז'ים ציבוריים.

<u>תעשיה קלה</u>: השימוש כדלעיל וכן גם תעשיות בלתי מזיקות[6].

<u>תעשיה מזיקה</u>: השימוש כדלעיל חוץ מבתי מעון וכן גם מלאכות.

תכנית מס' **חפ/222,** שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 782 מיום 12.5.1938, מסווגת את חטיבת הקרקע הנדונה כ"**אזור תעשיה**".

[5] עפ"י מידע שנאסף מאתרי האינטרנט הרשמיים של עיריית חיפה ,משרד האוצר ורמ"י.

[6] בהסכמת הועדה המקומית לתכנון ובנייה.

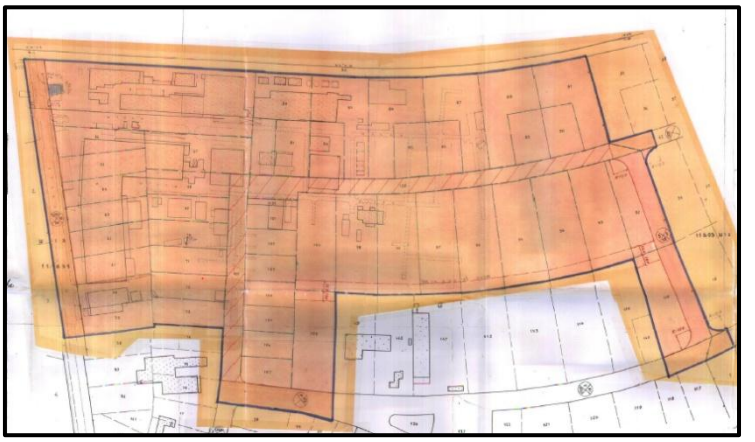
עפ"י התכנית, התכליות המותרות באזור תעשיה, הינן התכליות שנקבעו בתכנית מנדטורית חפ/229, כמפורט לעיל.

תכנית מס' **חפ/1091**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 927 מיום 3.5.1962, קבעה הגבלות בנייה באזור שדה תעופה.

תכנית מס' **חפ/1119**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 1062 מיום 9.1.1964, הינה תכנית מפורטת ליצירת שטח רצוף לפיתוח מפעל "פניציה".

בתשריט התכנית שטח המרכז המסחרי כולו מסומן בייעוד לתעשיה. זכויות הבניה בהתאם לתכנית המתאר.

<u>סימון המרכז המסחרי ע"ג תשריט התכנית</u>



בתכנית מס' **חפ/1400/מר**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4239 מיום 11.8.1994, נקבעו הוראות בנושא מרווחים צדדיים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/יג**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996, נקבע כי גובה המבנה המרבי יהיה 20 מ' והתכסית המרבית תהיה 50% משטח המגרש.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4508 מיום 30.3.1997, נקבעו שטחי שרות בכל הבניינים, שאינם מיועדים למגורים.

בתכנית מתאר מס' **חפ/מק/229/מר/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5131 מיום 21.11.2002, בוטלה הוראת תכנית חפ/1400 בנוגע למרווח אחורי באזור תעשיה.

בתכנית נקבע, כי מרווח אחורי עילי בתחום התכנית - יהיה 5 מ'.

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400/ש"ש/1**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8106 מיום 22.2.2019, נקבעו שטחי שירות לשטחים שאינם מגורים. התכנית מחליפה את תכנית חפ/1400/ש"ש, התכנית קובעת בין היתר שטחי שירות עיליים עד 40% מהשטח העיקרי לא כולל חניה מקורה, שטחי שירות תת קרקעיים עד 100% משטח המגרש. שטחי שירות נוספים: חדרי טרנספורמציה, מתקנים טכניים וכו'.

בתכנית מתאר מחוזית **תמ"מ 6**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6591 מיום 13.5.2013, מסווגת חטיבת הקרקע הנדונה כאזור תעסוקה מטרופוליני מפרץ חיפה.

בהוראות התכנית נקבע, כי באזור תעסוקה במפרץ חיפה יתאפשר ריכוז שימושים אשר קיים יתרון למיקומם בגלעין המטרופולין ובכללם בתחומי השירותים העסקיים והפיננסיים, המחקר והפיתוח הטכנולוגי והמדעי, מוסדות מבני ציבור ומסחר.

תכנית תשתית לאומית **תת"ל 18**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6942 מיום 15.12.2014, כוללת בתחומה את חטיבת הקרקע הנדונה.

<u>מטרות התכנית</u> כוללות, בין היתר, קביעת סטנדרטים לחשמול מערך המסילות הארצי, ואישור הסבת המסילות הקיימות והמתוכננות למערכת חשמלית עילית, מתוך מטרה לייעל את השימוש ברכבות ולהפחית את זיהום האוויר. התכנית מתייחסת לקווים קיימים ובהליכי אישור, שלאורכם תבנה מערכת הולכת החשמל לשרות הרכבות.

על מנת לאפשר את המעבר מקרונות מונעי דיזל להנעה חשמלית, מציעה התכנית הקמת מערכת חשמול תומכת לאורך מסילות הרכבת, בהתבסס על האלמנטים להלן:

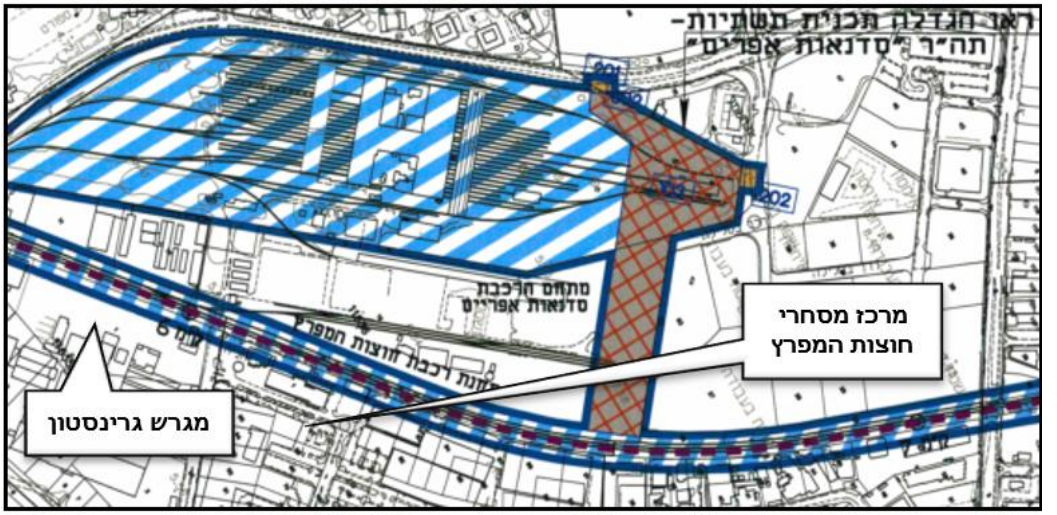
- עמודי חשמול לאורך 420 ק"מ אורך המסילה.
- 14 תחנות השנאה רכבתיות (תה"ר) לאורך הצירים המחושמלים, במרחקים של כ-40 ק"מ ביניהן. הקמת התה"רים תותר בשטחים המסומנים בתשריט כ"שטח לתפעול מסילה".
- שטחים לפרוזדורי חשמל לחיבור תחנות ההשנאה למערכת הולכת החשמל הארצית.

כמו כן, כוללת התכנית הוראות בינוי, עיצוב מערכת החשמול וכן מגבלות בנייה.

<u>מימוש התכנית:</u>

התחלת ביצוע התכנית - בתוך 5 שנים מיום אישורה.

<u>תשריט ייעודי קרקע בתת"ל 18 – מקטע חוצות המפרץ</u>



10.2 <u>תכניות מופקדות</u>

בתכנית מתאר מס' **חפ/1400**, שהודעה על הפקדתה – לפי סעיף 89 לחוק התכנון והבניה, פורסמה בילקוט הפרסומים 2642 מיום 3.7.1980, נקבע ייעוד החלקות הנדונות לאזור 'תעשיה ת-2'.

עפ"י הוראות התכנית, מותרת באזור תעשיה ת-2 הקמת מבני תעשיה בגובה של שלוש קומות (עד גובה של 15 מ') עם בנייה בשיעור של 150% משטח המגרש נטו.

השימושים המותרים: מסחר ומלאכה צרכנית, מסחר ועסקים, תחנות דלק, מלאכה ותעשיה זעירה, תעשיה, תעשיה מיוחדת, תעשיות עתירות מדע, תחבורה א', תחבורה ב' תחבורה ג' ושירותים עירוניים.

יצוין, כי הועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה עפ"י תכנית זו.

<u>סימון חטיבת הקרקע ע"ג תשריט התכנית</u>

(התיחום בקו **כחול** להמחשה בלבד)



תכנית מתאר מס' **חפ/2000**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8137 מיום 22.3.2019, מהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר חיפה, התכנית קובעת הוראות להכנת תכניות מפורטות ולא ניתן להפיק מכוחה היתרי בניה.

התכנית חלה על שטח של 66,935 דונם, המהווה את גבול מרחב התכנון של העיר חיפה.

שטח הנכס הנדון כלול בתכנית במתחם מס' 2 "מפרץ חיפה": מתחם 2.3 "מתחם הל"ט" (אזור תעסוקה מצפון לצומת הל"ט).

עיקרי תכנית המתאר הינן כדלקמן:

- פיתוח חיפה כמרכז תעסוקה מטרופוליני.
- פיתוח מרכז עסקים ראשי עירוני ומטרופוליני דומיננטי.
- פיתוח העיר כאזור שירותים, בילוי תרבות ופנאי מטרופוליני.

בהתאם לתשריט התכנית המופקדת, מסומנת חטיבת הקרקע הנדונה ביעוד '**מסחר ותעסוקה**', בו יותרו בין היתר, השימושים להלן:

1) תעשיה עתירת ידע, תעשיה ומלאכה שאינה יוצרת מטרדים סביבתיים, מרכזיים לוגיסטיים, משרדים ושימושים נלווים, שירותים עסקיים.
2) מסחר לרבות מסעדות ובתי קפה, בילוי בידור ואולמות אירועים.
3) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא לרבות מגורים במבני ציבור.
4) לא יותר שימוש בית חולים.
5) שטחי נופש או ספורט, מבנים לצרכי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות, מקלטים ומחסים ציבוריים, שווקים, בתי מטבחיים, תחנות כיבוי אש, מתקנים לתפעול ותחזוקה של רכבת ורכבת קלה, וכל מטרה ציבורית אחרת המתאימה לאזור המסחר ותעסוקה.
6) פארק/גן ציבורי – בהתאם להוראות התכנית.
7) דרכים, חניה ותשתיות, לרבות מתקנים הנדסיים ומנהרות תשתית.

<u>הערות:</u>

- תכנית המתאר של חיפה הינה תכנית מתארית שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. תכניות מפורטות אשר תאושרנה מכוח תכנית המתאר, תיישמנה את עקרונות וכוונות התכנון, המפורטים בתכנית המתאר.
- אין בכוונת תכנית המתאר לפגוע בתכניות **<u>מאושרות</u>** קודמות, אלא כאשר נקבע מפורשות אחרת במסמכי תכנית זו.

- היקף שטחי הקרקע לצרכי ציבור (מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים, דרכים, חניה ותשתיות) יחושב משטח תת המתחם ויהיה 40% משטחו. במסגרת תכנית באזורים בנויים, בסמכות מוסד תכנון להמיר שטחי קרקע נדרשים לצרכי ציבור, בשטחי רצפה בנויים לצרכי ציבור.

- הוראות לשטחים עיקריים – בתת מתחם 2.3 סה"כ שטח בניה לתעסוקה ומסחר עד 5,370,000 מ"ר.

- לאורך שדרות ההסתדרות יותר מסחר בכל הקומות. בשאר שטחי התת מתחם יותר מסחר בקומת הקרקע ובקומה א'. שטח הבניה לתעסוקה ומסחר לא יפחת מ- 200% משטח המגרש.

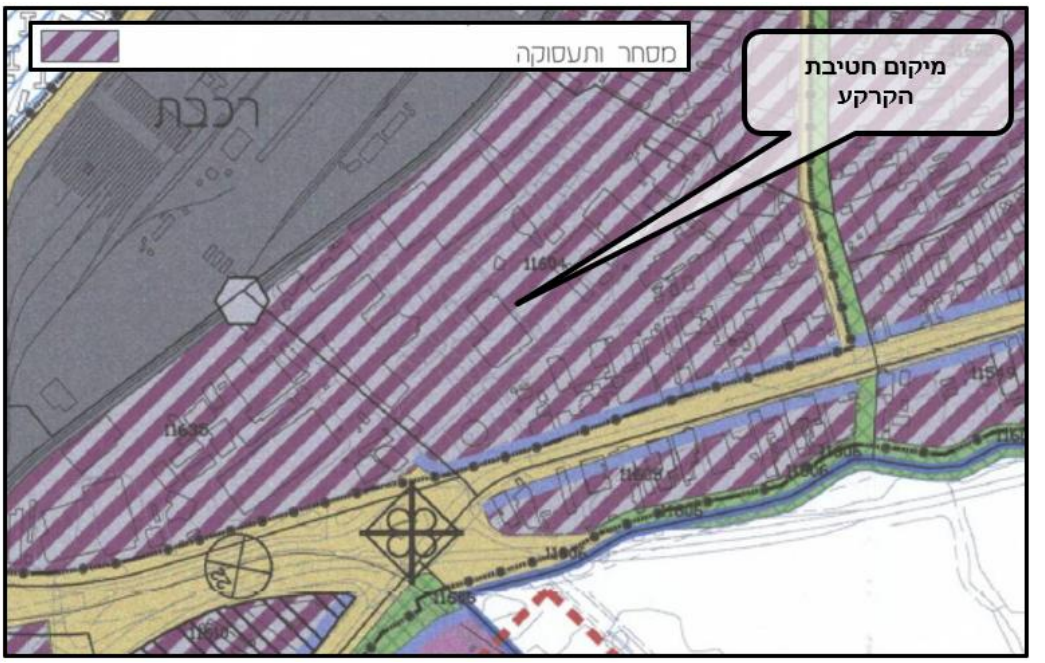
- הוראות לשטחי שירות – שטחי שירות עילי לתעסוקה ומסחר יהיו עד 35% משטח הבניה למטרות עיקריות. מוסד התכנון יהיה רשאי להגדיל את שטח השירות עד ל- 45% לשימושים של מעברים ציבוריים רחבים, סגורים או פתוחים. שטחי שירות תת קרקעיים יהיו עד 50% משטח קומה תחתית.

- גובה הבניינים יהיה עד 10 קומות.

- תקן החנייה לכל ייעודי הקרקע יהיה בהתאם לתקן החניה שיהיה תקף לאותה עת. החניה תהיה בתחום המגרש, עילית, תת קרקעית או בחלק מהמבנה. מוסד התכנון יהיה רשאי לשקול במסגרת תכנית להגדיל/להקטין את מספר החניות.

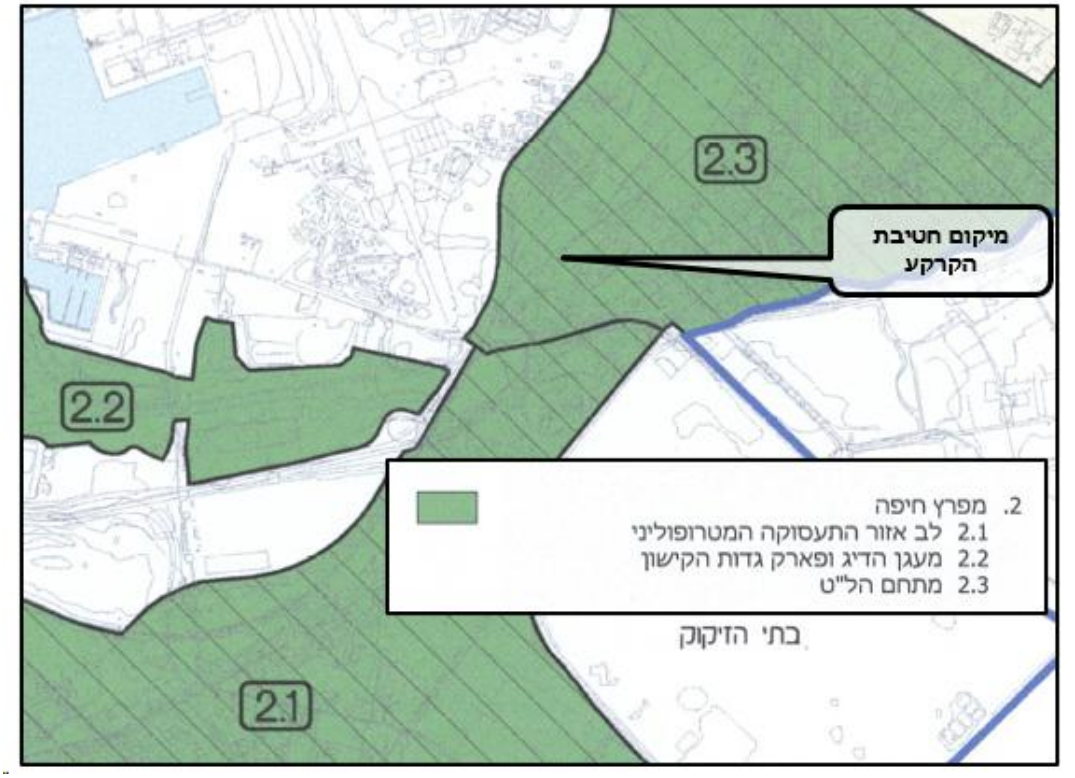
<u>תשריט ומקרא רלוונטי תכנית חפ/2000</u>

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



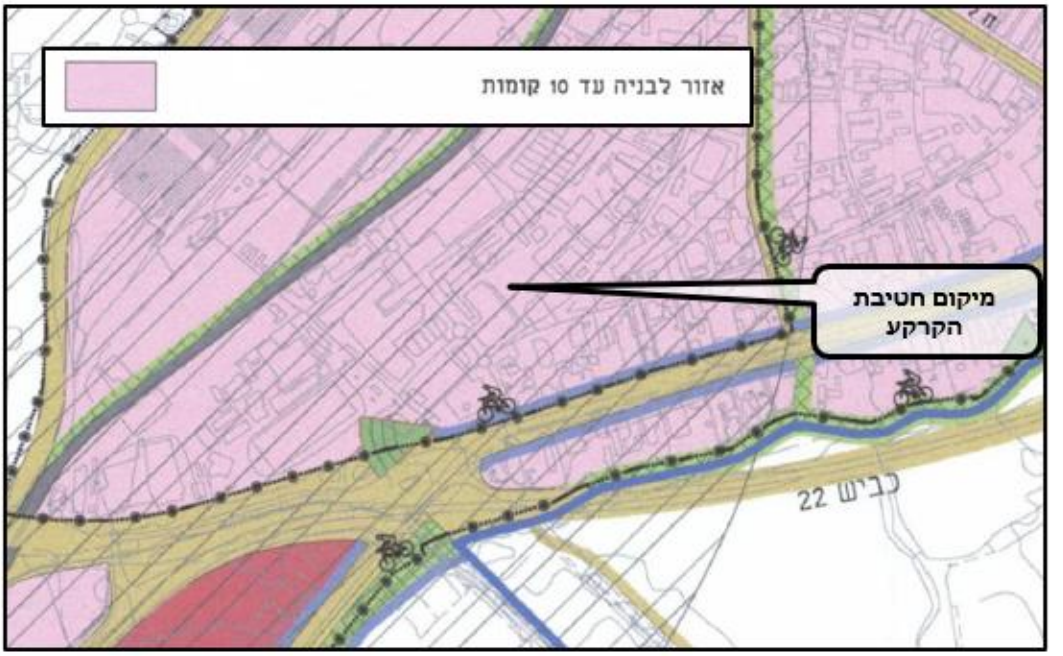
<u>נספח מתחמי תכנון</u>

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



<u>נספח המבנה העירוני</u>

(ראה סימון משוער של מיקום הנכס הנדון)



10.3 תמ"א 75 – שער המפרץ

תמ"א 75-שער המפרץ, שהודעה על אישורה פורסמה בי.פ. 12006 מיום 16.1.2024, הינה תכנית מתאר ארצית חלקית שמטרתה שינוי פני מפרץ חיפה, קביעת תמונת העתיד והתווית מדיניות תכנון עדכנית במרחב זה, וזאת בהמשך להחלטת הממשלה מיום 6.3.2022 ולהחלטת המועצה הארצית מיום 10.5.2022. לא יינתן היתר בנייה מכוח תכנית זו, אלא עפ"י תכנית הכוללת הוראות מפורטות אשר תוכן מכוחה.

התכנית קבעה את ייעוד הנכס הנדון (כולל מגרשים "גרינסטון" ו- וולקן") באזור מטרופוליני משולב.

אזור מטרופוליני משולב

שימושים מותרים – שימושים הנדרשים ברמה המטרופולינית והאזורית וכן כל השימושים המותרים באזור פיתוח עירוני.

הוראות להכנת תכנית - הקצאת שטחים לתעסוקה ותעשיה, הקצאת שטחים לתיירות, מתן פתרונות דיור מגוונים בדגש מגורים אינטנסיביים, אופי העיצוב העירוני, עירוב שימושים, התחדשות עירונית, הקצאת שטחים פתוחים לטובת הציבור, לאורך כביש 4 תינתן עדיפות לשימושי תעסוקה ותעשייה.

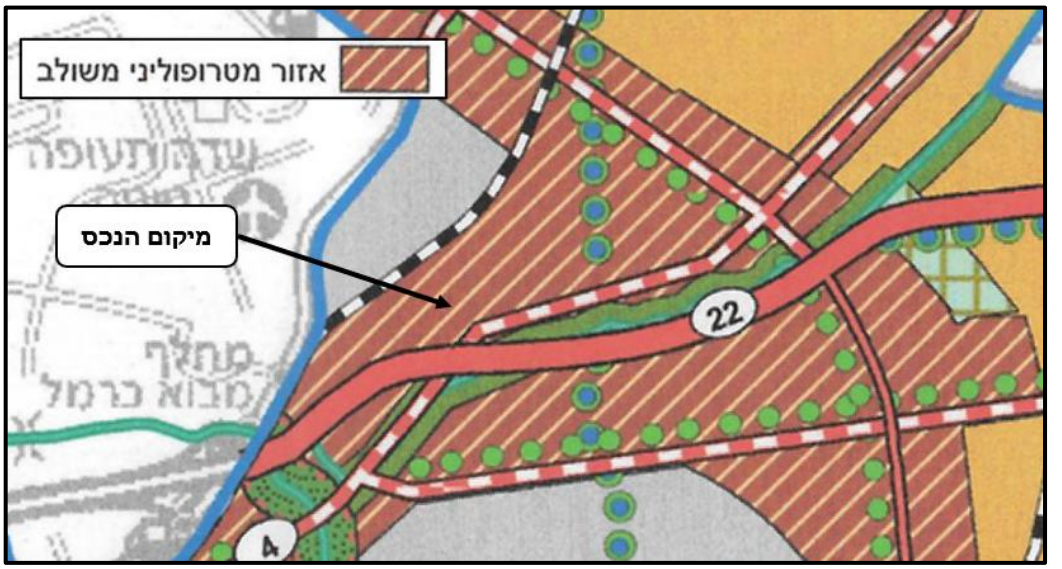
אזור פיתוח עירוני

שימושים מותרים – כל השימושים הנדרשים ליישוב עירוני, כפי שיקבעו בתכנית.

הוראות להכנת תכנית – מתן פתרונות דיור מגוונים, ייעוד שטחים למבנה ציבור, עירוב שימושים וייעוד שטחים לתעסוקה, אכסון מלונאי ותיירות, התחדשות עירונית.

מיקום הנכס ע"ג תשריט התכנית

(סימון מיקום הנכס להמחשה בלבד)



<u>התייחסות למתחם 'וולקן' ו'גרינסטון':</u>

המתחם מסומן בעיקרו באזור תעשיה וחלקים ממנו מסומנים בייעוד דרך (קיימת/מאושרת) לצורך הרחבת רח' משה דיין.

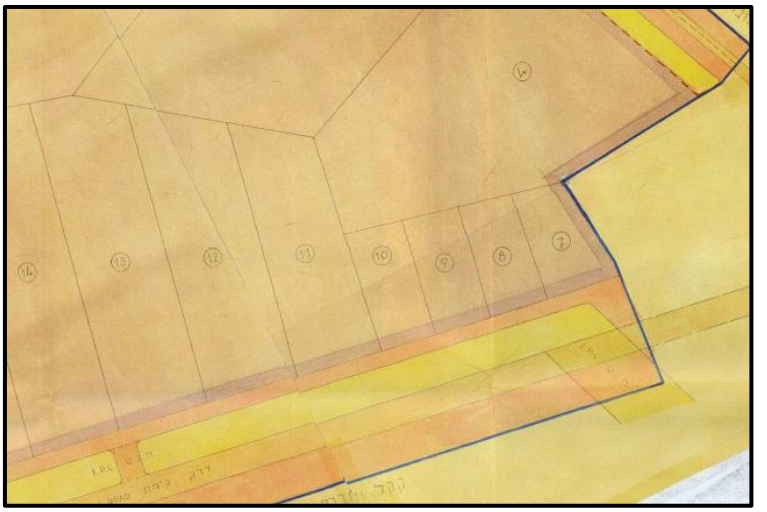
להלן ריכוז התכניות החלות על המקרקעין שבנדון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
חפ/222	782	12.5.1938	עמק זבולון – מפרץ חיפה
חפ/1091	927	3.5.1962	תכנית מתאר שדה תעופה – חיפה
חפ/1119	1062	9.1.1964	פניציה – מפעלי זכוכית ישראליים בע"מ
חפ/229	-	15.2.1973	תכנית מתאר מנדטורית
חפ/1400/מר	4239	11.8.1994	מרווחים צדדיים באזור האזור תעשיה
חפ/1400/יב	4402	21.4.1996	מבנים במרווחים
חפ/1400/יג	4436	15.8.1996	הוראות בינוי באזור האזור תעשיה
חפ/1400/שש	4508	30.3.1997	שטחי שירות ופטורים
חפ/מק/1400/תט	4536	26.6.1997	תחנות טרנספורמציה (השנאה)
חפ/מק/1400/יב/1	4626	8.3.1998	בניה במרווחים – תיקון 1
חפ/מק/229/מר/1	5131	21.11.2002	קביעת המרווח האחורי באזור אזור התעשיה
חפ/1400/שש/1	8106	22.2.2019	שטחי שירות בבניה שלא למגורים
חפ/2000	8137	22.3.2019	תכנית מתאר כוללנית חיפה
			תכניות מ תאר ארציות
תמא/15		25.5.2000	תכנית מתאר ארצית לפריסת שדות תעופה
			תכנית תש תית לאומית
תתל/18	6942	15.12.2014	קביעת סטנדרטים לחישמול מערך המסילות הארצי
תתל/80/א	12006	16.1.2024	שדה תעופה חיפה
			תכניות מת אר מחוזיות
תממ/6	6591	13.5.2013	תכנית מתאר מחוזית – מחוז חיפה
			תכנית מופקדת (מועד פרסום ההפקדה)
חפ/1400	2642	3.7.1980	תכנית מתאר חיפה
			תכנית מת אר ארצית
תמא/75	12006	16.1.2024	שער המפרץ

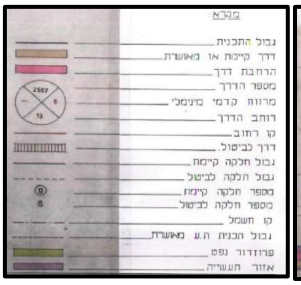
להלן ריכוז הייעודים ושטחי הקרקע של מגרש וולקן ומגרש גרינסטון (עפ"י מידע מאתר האינטרנט של עיריית חיפה):

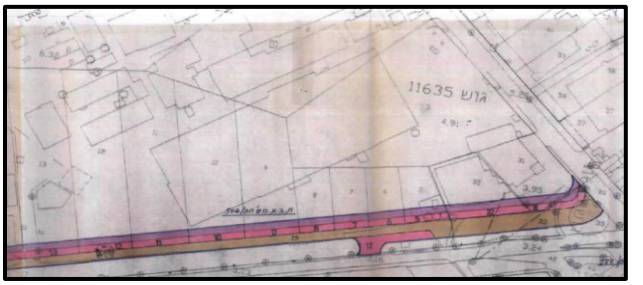
חלק מחלקה	ייעוד	מספר מגרש כמצויין באתר	שטח (מ"ר)
66	אזור תעשיה	2054	26,455
	אזור תעשיה	2064	32,474
9	אזור תעשיה	2007	3,585
	דרך קיימת/מאושרת	2029	209
10	אזור תעשיה	2008	4,742
	דרך קיימת/מאושרת	2030	207
11	אזור תעשיה	2009	5,339
	דרך קיימת/מאושרת	2031	223
12	אזור תעשיה	2010	5,482
	דרך קיימת/מאושרת	2032	216
13	אזור תעשיה	2011	5,874
	דרך קיימת/מאושרת	2033	226
סה"כ			**85,032**
סה"כ תעשיה			**83,951**
סה"כ דרך			**1,081**

<u>קטע רלוונטי מתשריט תכנית חפ/506</u>



<u>תשריט ומקרא תכנית (חלק) חפ/1953</u>





10.4 <u>רישוי הבניה</u>

בתיק הבניין במשרדי עיריית חיפה, נמצאו מספר היתרי בניה לנכס הנדון, להלן פירוט היתרי הבניה הרלוונטיים:

<u>המתחם המסחרי:</u>

מתחם	מס' היתר	תאריך נתינת/הפקת היתר	מהות
מתחם האוכל	207	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשיה למסחר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים בשטח כולל של 6,300 מ"ר לפי תכנית חפ/1400
	205	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשיה למסחר בשטח של 3,623 מ"ר וכן תוספת בניה מעבר (חדר שרות) בשטח של 356 מ"ר תוך שינויים פנימיים וחיצוניים
	637	15/11/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	733	28/11/1996	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
מתחם בילויים והכל לבית	641	26/10/1994	שינוי יעוד מתעשיה למסחר בשטח של 4,735 מ"ר ושינויים פנימיים
	642	27/11/1994	שינוי יעוד מתעשיה למסחר בשטח של 1,398 מ"ר ושינויים פנימיים
	643	11/01/1995	שינוי יעוד מתעשיה למסחר ושיפוץ המבנה מבפנים ומבחוץ
	215	05/04/1995	שינוי יעוד מתעשיה למסחר בשטח כולל של 8,571 מ"ר
	758	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	161	11/03/1996	הריסת בנין בן 2 קומות
	10331	15/10/2001	הקמת מדרגות מילוט לאולם אירועים
	197	28/03/1995	תכנית מצב סופי למבנה 27 באותם התנאים של ההיתר המקורי
	11	05/04/1995	הקמת בנין בן קומה אחת שישמש לבית קפה באתר חוצות המפרץ
	13	18/09/1995	שינוי ייעוד מתעשיה למסחר לבנין בן 3 קומות בשטח כולל של 8,574 מ"ר גובה של הקומות, קומת הקרקע 5.7 מ', קומה א' 9.00 מ', גובה קומה ג' 10.00 מ'
	206	05/04/1995	שינוי ייעוד מתעשיה למסחר ב- 3 קומות בשטח כולל של 8,574 מ"ר. קומת הקרקע תשמש לחנויות ו- 2 הקומות העליונות תשמשנה לאולמי אירועים, שמחות
	13	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	18	31/12/1995	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	16	14/01/1996	הקמת בניין בן קומה אחת שישמש לבית הקפה באתר חוצות המפרץ לפי התכנית חפ/1400
	33	26/01/1996	הגדלת קומה ב' וכן 2 גלריות. הבניין כולו ישמש למסחר
	80225	01/09/2008	הריסת גג ומחיצה ובניה מחדש
	94069490	31/12/2017	מרפסת לאולם אירועים ("הנסיכה") המהווה גגון מעל חנייה בשטח של 500 מ"ר
	94069496	24/05/2018	תכנית שינויים תוספת לבניין קיים – הוספת ממ"מ
מתחם לשכת התעסוקה	19	18/04/1996	תכנית מצב סופי באותם התנאים של ההיתר המקורי
	970387	23/08/1998	שינוי ייעוד מתעשיה למסחר וכן שינויים בתוך המבנה, המבנה ישמש ל- 2 מסעדות ו- 2 חנויות
	110819	15/11/2011	שימוש חורג ממבנה מסחר למשרדי לשכת התעסוקה כולל הריסת גלריות ומהלך מדרגות וכן בניית מדרגות מעלית
מבנה פקטורי (מתחם אוטו סנטר לשעבר)	152	02/05/2000	הקמת בניין בן קומה אחת שישמש לתצוגת מכוניות והתקנת אביזרי רכב
	94069481	12/09/2013	הריסת 2 מבנים וכן אישור יסודות ועבודות עפר עבור מבנה מסחרי חדש
	9406982	20/03/2014	הקמת בניין בן 2 קומות שישמש למסחר וכן מדרגות נעות
	94069484	01/09/2014	תכנית שינויים
קיוסק	980185	07/09/1998	הקמת 4 דוכנים למכירה שישמשו לקיוסקים
קרטינג	94069485	17/12/2014	הקמת מתחם שעשועים "קרטינג", הקמת מכולה שתשמש למשרדים ומקלטים
מתחם האוכל	94069487	02/03/2016	הקמת שלט פרסום עבור יוחננוף בע"מ
	94069488	02/03/2016	הקמת שלט פרסום אלקטרוני חוצות המפרץ
מבנה 7	94069489	14/02/2016	שינויים פנימיים – חלוקה של חנות גדולה למס' חנויות ומעבר
מבנה 9 סלע	94069491	23/07/2017	חפירה והקמת יסודות למבנה מסחר חדש במתחם חוצות המפרץ
	94069494	12/03/2018	הקמת מבנה מסחרי חדש בן 2 קומות במתחם חוצות המפרץ
	94069492	23/12/2018	שינוי שימוש מהיתר במבנה קיים בן 2 קומות, משימוש תעשיה לשימוש מסחרי במתחם חוצות המפרץ
	2019002400	14/07/2019	תכנית שינויים להיתר קודם: סגירה חלקית בקומת עמודים, כולל שינויים פנימיים
מבנה 11 א'	2021000402	13/092023	הקמת מבנה מסחרי והוספת רמפת רכבים למבנה קיים במתחם חוצות המפרץ

ריכוז השטחים הבנויים במרכז המסחרי:

להלן ריכוז שטחי הבניה בפרויקט עפ"י תכניות מאושרות להיתרי בניה:

מתחם	שטח בנוי במ"ר		סה"כ שטח בנוי במ"ר
	עיקרי	שירות	
מתחם האוכל	5,355	1,685	7,040
מתחם המותגים	2,904	2,835	5,739
ביג שופ	7,405	314	7,719
בילויים והכל לבית	27,661	1,550	29,211
לשכת התעסוקה	5,069	317	5,386
אוטו סנטר ופלאפון (לשעבר)	1,386	16	1,402
מבנה פקטורי	4,143	1,087	5,230
מבנה סלע	8,654	1,438	10,092
מבנה 11 א'	2,106	136	2,242
סה"כ	**64,683**	**9,378**	**74,061**

10.5 היתרי בניה נוספים

- ביום 18.8.2022 התקבל היתר בניה מס' **2021002101** לביסוס וחפירה למבנה מסחר בעל 2 קומות וגג טכני, בניה קלה וגג משופע, הכנה לפיתוח שטח וחניות ומבנים טכניים.
- ביום 8.1.2023 התקבל היתר בניה מס' **2021002102** לבנית מבנה מסחר בעל 2 קומות וגג טכני, בניה קלה וגג משופע. כולל הכנה לפיתוח שטח הקלה בגובה קומה והריסת מקלט קיים.

להלן טבלת השטחים מהיתר הבניה (מבנה ג'מבו ופוקס הום):

קומה	שטח עיקרי, מסחר והסעדה (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)							סה"כ שטחי בניה במ"ר (עיקרי ושירות)
		ממ"מ	מעלית	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות ומ. שירות	אחסנה שירות	סה"כ	
קרקע	4,250	109	9	47	114	387	791	1,457	5,707
א'	3,945	109	8	44	143	7	1,111	1,422	5,366
גג טכני			2	8		811		821	821
סה"כ	**8,195**	**218**	**18**	**100**	**257**	**1,205**	**1,902**	3,700	**11,895**

- ביום 6.10.2024 התקבלה תעודת גמר למבנה אשר הוקם לפי היתרי בניה מס' 2021002102 ו- 2021002101.
- ביום 31.12.2025 התקבל היתר ביסוס וחפירה למבנה בניה קלה עם גג בטון משופע בעל 2 קומות וגג טכני המשמש למסחר.

10.6 סיכום המצב התכנוני

ניצול הבנייה בפועל בפרויקט מותיר זכויות בנייה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בניין עיר החלות על הפרויקט נשוא חוות הדעת.

11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין – המרכז המסחרי

חלקות בבעלות פרטית:

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 3.2.2026, רשומות חלקות 1, 80-83 בגוש 11604 - בבעלות – חוצות המפרץ חיפה בע"מ.

להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:

גוש	חלקה	שטח רשום במ"ר
11604	1	13,241
	80	3,929
	81	1,958
	82	1,958
	83	3,939
סה"כ		**25,025**

הערות:

- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על הבעלים (בכל החלקות) רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 13.8.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1, 80-83 בגוש הנ"ל.
- על חלקות 80-83 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.
- על חלקה 1 רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים עפ"י שטרות 1642/36 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

<u>חלקות בחכירה מרשות מקרקעי ישראל:</u>

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 3.2.2026, רשומות החלקות הכלולות במרכז המסחרי שהינן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל – כדלקמן:

בעלות - קרן קיימת לישראל, בשלמות.

חכירה - **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

<u>להלן פרטי רישום החלקות בנסחי הרישום:</u>

גוש	חלקות	שטח (במ"ר)	משכנתא / הערה	זיקת הנאה
11604	61-79,84-91,93-100, 102	93,742	(1)	(2)
	56-60, 101, 103-108	21,055		(3)
	142, 157	3,681		-
	141	689	(1), (4)	-
	138	6,122	(5)	(2)
סה"כ		**125,289**		

<u>הערות:</u>

(1) על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 142, 141, 84-108, 56-79, 157 בגוש הנ"ל.

על החוכרים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 16.8.2020, ללא הגבלת סכום, על מחצית מהנכס, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 56-79, 84-91, 93-108, 141-142, 157 בגוש הנ"ל.

(2) על חלקות 61-65, 70-100, 102, 138 רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל. על פני חלקות: 1-2/11622, 1/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(3) על חלקות 56-60, 66-68, 101, 103-108, רשומה זיקת הנאה מתאריך 18.9.1946 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים מעל עפ"י שטרות 1642/36 1639/36. על פני חלקות: 1-2/11622, 1-2/11623, 1/11624, 1-4/11625.

(4) כפי שנמסר לנו מהחברה, חלקה 141 בגוש 11604 נרכשה מרמ"י (הוצגה בפנינו "הצעה לרכישת זכות החכירה בנכס וזכאות לבעלות" ושובר תשלום משולם).

(5) זכויות החברה הינן בחלק מהחלקה בשטח של 2,251 מ"ר. על החלקה לא רשומה חכירה לטובת החברה[7].

[7] עפ"י מידע שהועבר מהחברה, מאחר וזכויות החברה הינן בחלק מהחלקה, רמ"י מעכבת את החתימה על שטרי החכירה עד לביצוע הליך איחוד וחלוקה מחדש לגבי שטח זה.

11.2 <u>חוזי החכירה</u>

חטיבת הקרקע הינה ברובה בבעלות ה"קרן הקיימת לישראל" ובחכירה לתקופות שונות לטובת חברת א.כ.א לפיתוח בע"מ או חוצות המפרץ חיפה בע"מ[8].

להלן ריכוז חוזי החכירה במרכז המסחרי (הוצגו בפנינו):

זכויות בניה - בהיקף של 150%.

גוש	חלקות	שטח במ"ר	תאריך סיום	יעוד עפ"י חוזה חכירה	קיבולת בניה בחוזה החכירה במ"ר	הערות
11604	59-65, 69-71	20,126	06/12/2043	תעשיה, מלאכה ומסחר	30,189	
	87-91	14,550	29/06/2051	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,825	
	100, 103-108	14,519	30/04/2045	תעשיה, מלאכה ומסחר	21,778	
	79	1,468	30/09/2051	תעשיה ומלאכה	2,202	
	56-58, 66-68, 74- 76, 84-86, 97, 98, 138 (בחלק)	36,534	19/09/2044	תעשיה, מלאכה ומסחר	51,801	
	141	689	30/09/2051	תעשיה ומלאכה	1,034	(2)
	142	1,531	30/09/2051	תעשיה + חנות מסחר	2,297	
	93-95, 157	14,642	31/12/2057	תעשיה ומלאכה	21,963	(3)
	73, 77, 78	4,663	31/05/2041	תעשיה ומלאכה	6,995	(1)
	72, 96, 99, 101, 102	12,696	30/09/2055	תעשיה ומלאכה	19,044	(3)
סה"כ		**121,418**			**182,127**	

<u>הערות:</u>

(1) נותרו כ- 4.7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשיה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

(2) כאמור, חלקה 141 בגוש 11604 נרכשה ע"י החברה.

(3) חוזי חכירה לגביהם נעשתה עסקת שינוי יעוד וניצול ושולמו דמי ההיתר. הזכויות הוונו ליעוד של תעשיה, מלאכה ומסחר, לתקופת חכירה של עד 7.11.2067. חוזה החכירה החדש טרם נחתם.

[8] כאמור, מדובר בחברה אחת ששמה שונה.

11.3 <u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין - מגרש גרינסטון ומתחם וולקן</u>

עפ"י דפי מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, שהופקו באמצעות האינטרנט ביום 3.2.2026 וביום 4.2.2026, החלקות המהוות את המגרש "גרינסטון" ו- "וולקן" רשומות - בלשכת רישום המקרקעין - כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח	בעלות	חכירה	הערות
11635	66	59,135	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	-	(1), (10)
	9	3,794	קק"ל	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	(2), (3), (4)
	10	4,949		כור תעשיות בע"מ (49333/49490) גרינסטון תעשיות בע"מ (157/46490)	(3), (4), (5), (6)
	11	5,562		כור תעשיות בע"מ (175/17000) גרינסטון תעשיות בע"מ (673/680) כור תעשיות בע"מ (חלק במקרקעין)	(3), (4), (5), (6)
	12	5,698		חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין)	(3), (4) (8), (7)
	13	6,100		חוצות המפרץ חיפה בע"מ (בחלק מהמקרקעין)	(3), (4) (9), (7)
סה"כ		**85,238**			

<u>הערות:</u>

(1) על כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 1.10.2024, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ומליסרון בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1-3 ו- 5-8 בגוש הנ"ל.

על כל הבעלים רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 1.10.2024, ללא הגבלת סכום, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות 1-8 בגוש הנ"ל.

(2) על החלקה רשומות שתי משכנתאות מיום 27.12.2023 לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ ואשטרום נכסים בע"מ, על כל החוכרים. הערות: מחצית מהזכויות.

(3) רשומה הערה על הפקעת חלק מחלקה מיום 5.8.1999 לפי סעיף 19. הערה: ילקוט פרסומים מס' 4788 עמ' 4923 מיום 26.7.1999[9].

(4) רשומה זיקת הנאה מתאריך 16.12.1940 – מהות הזיקה: חלקה נהנית מזכות מעבר למים על פני חלקות 1-2/11622, 1-2/11623, 11624/1, 11625/1-4.

(5) על החכירה של גרינסטון תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

(6) על החכירה של כור תעשיות בע"מ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת **חוצות המפרץ חיפה בע"מ**.

(7) על החכירה של חוצות המפרץ חיפה בע"מ רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 19.3.2020, ללא הגבלת סכום, על חלק במקרקעין, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם הלווה: מליסרון בע"מ. הערות: חלקות 12-13 בגוש זה, החלק הממושכן הינו על זכויות החכירה של חוצות המפרץ.

על החכירה של חוצות המפרץ חיפה בע"מ רשומה משכנתא מדרגה ראשונה מיום 13.8.2020, ללא הגבלת סכום, על חלק במקרקעין, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

[9] בהתאם לפרסום ברשומות (י.פ 4788), ההפקעה נדרשת לצורך הרחבת דרך לפי תכנית חפ/1953.

שם הלווה: אשטרום נכסים בע"מ. הערות: החלק הממושכן 1/2 מזכויות החכירה ביחד עם חלקה 12/13.

(8) על החלקה רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 13.5.2025, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלווים: אשטרום נכסים בע"מ, ומליסרון בע"מ, על החכירה של חוצות המפרץ בע"מ. הערות: ביחד עם חלקה 13 בגוש 11635 (שטר חכירה מקורי 651/1942/500). החלק הממושכן 1/2 מזכויות החכירה של הממשכנת.

(9) על החלקה רשומות שתי משכנתאות מדרגה ראשונה מיום 13.5.2025 ומיום 14.5.2025, לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלווים: אשטרום נכסים בע"מ, ומליסרון בע"מ, על החכירה של חוצות המפרץ בע"מ. הערות: ביחד עם חלקה 12 בגוש 11635 (שטר חכירה מקורי 651/1942/500). החלק הממושכן 1/2 מזכויות החכירה של הממשכנת.

(10) רשומה זיקת הנאה מיום 1.10.2024 כחלקה נהנית מזכות מעבר למים עפ"י שטרות 1639/36, 1642/36, על פני גוש 11622 חלקות 1-2.

11.4 <u>הסכם מכר מגרש גרינסטון</u>

הוצג בפנינו הסכם מכר שנחתם ביום 27.1.2011, בין גרינסטון תעשיות בע"מ (להלן: "**המוכרת**") לבין חוצות המפרץ חיפה בע"מ (להלן: "**הרוכשת**"). להלן עיקריו:

חב' בתי יציקה וולקן בע"מ (בפירוק מרצון), שהינה חברה בבעלות מלאה של המוכרת, החלה בהליכי פירוק מרצון במסגרתם, בין היתר, העבירה למוכרת ביום 25.1.2011 את הזכויות בממכר. המוכרת הינה בעלת זכות אובליגטורית להיות בעלת הזכויות בשטח המפורט בסעיף 2.2 בחוזה.

<u>החלקות</u> - חלקות 1, 102 ו- 10-13 בגוש 11635, באזור התעשיה במפרץ חיפה.

<u>השטח</u> - שטח כולל של 41,789.7 מ"ר, משטח החלקות.

<u>הממכר</u> - זכויות המושכרת בשטח, דהיינו: זכויותיה לחזקה, לבעלות או לחכירה, לפי המקרה, כאמור בהסכם זה.

<u>התמורה</u> - התמורה בעבור הממכר הינה 22,900,000 ₪.

<u>מיסים ותשלומים</u> - כל צד יישא בתשלומים החלים עליו על פי החוק. ניקוי הקרקע מרעלים (ככל שקיימים) ו/או משאריות אסבסט יחול על הרוכשת.

[10] חלקות 1 ו-2, אוחדו בשנת 2024 עם חלקות 3, 5, 6, 7 ו- 8 לחלקה אחת – חלקה מס' 66.

11.5 "מתחם וולקן "

מתחם וולקן המורכב מחלקות וחלקי חלקות שונים בגוש 11635, בהיקף קרקע כולל של כ- 44.5 דונם, נרכש ע"י החברה במסגרת הקפאת ההליכים של חברת כור מתכת בע"מ מנאמניה של החברה, בתמורה מצרפית בסך של **59,500,000 ₪.**

הוצגו בפנינו מסמכים שונים בקשר לרכישת הזכויות במתחם, המוחזקות ע"י שתי חברות שונות: "כור מתכת" ו- "כור תעשיות", ובכללם שני הסכמי הרכישה:

(1) הסכם מיום 15.5.2016 שנחתם עם חברת כור תעשיות בע"מ לרכישת זכויות כור תעשיות בע"מ במתחם.

(2) הסכם מיום 19.5.2016 שנחתם עם נאמני חברת כור מתכת בע"מ לרכישת זכויות כור מתכת בע"מ במתחם.

להלן סיכום פרטי הממכר בהתאם להסכמי המכר וכן סטטוס הרישום העדכני:

שטחי כור מתכת:

גוש	חלקה	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	7,710	
	3	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	12,722	
	5	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,244	
	6	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,220	
	7	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,238	
	8	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	1,309	
	9	קק"ל	חכירה לא מהוונת, ראה הערה	3,794	(1)
	12	קק"ל	חכירה מהוונת עד ליום 29.2.2040	3,398	
	13	קק"ל	חכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 לשטח של כ- 2,800 מ"ר	3,000	(2)
	סה"כ			**35,635**	

(*) חלקות 2-8 אוחדו ביחד עם חלקה 1 בשנת 2024 לחלקה 1 – חלקה מס' 66

שטחי כור תעשיות:

גוש	חלקה (*)	שם הבעלים	סוג הזכויות	השטח הכלול בממכר במ"ר	הערות
11635	2	חוצות המפרץ חיפה בע"מ	בעלות	138	
	10	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 31.8.2040 וחכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 (ראה הערה)	4,933	(3)
	11	קק"ל	חכירה לא מהוונת, עד 28.2.2040 וחכירה מהוונת עד ליום 24.12.2062 (ראה הערה)	3,700	
	סה"כ			**8,771**	

הערות:

(1) החכירה הסתיימה בשנת 1991. כפי שנמסר לנו ע"י עו"ד עופר שוויצר, ב"כ החברה, לאחר הסדרת החוב ע"י הנאמנים יוארך חוזה החכירה וניתן יהיה לסיים את הליך העברת הזכויות לחברה (יחד עם תשלום דמי היוון / דמי הסכמה ע"י הנאמנים).

(2) הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון על חלק מהחלקה – שטח של 2,802 מ"ר. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון לגבי יתרת השטח.

(3) כפי שנמסר מהחברה, בתקופה הקרובה צפויה להתקבל דרישת תשלום לחב' כור תעשיות מרמ"י לדמי היוון / דמי הסכמה לצורך העברת הזכויות ע"ש החברה. הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון על חלק מהחלקות – שטח של 16 מ"ר בחלקה 10 ושטח של 1,682 מ"ר בחלקה 11, לתקופה המסתיימת ביום 24.12.2062. לא הוצג בפנינו חוזה חכירה מהוון לגבי יתרת השטח.

הערה: בהתאם למידע שנמסר ממזמין ההערכה עולה, כי לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יועציה המשפטיים.

12. הפעילות הכלכלית

12.1 המרכז המסחרי

המרכז המסחרי "חוצות המפרץ" הינו מרכז מסחרי פעיל, בשטח בנוי לשיווק של כ- 78,000 מ"ר, המשתרע על חטיבת קרקע של כ- 146 דונם. בנוסף, מגרשים מושכרים בשטח של כ- 4,100 מ"ר.

במרכז המסחרי פועלים מעל ל- 150 עסקים שונים, בשיעור תפוסה של כ- 96%, בתמהיל מגוון, הכוללים בעיקר חנויות רשת ובתי עסק הדורשים שטחי מסחר גדולים יחסית.

דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, סוג המבנה - סטנדרט הבניה, שימוש וכיוצ"ב.

במרבית מהחוזים מחושבים דמי השכירות לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, או לחילופין אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם.

12.2 ריכוז הכנסות

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

ריכוז נתונים	סה"כ שנתי	ביאורים
הכנסות משכ"ד מסחר, מחסנים ושונות	₪ 84,852,538	(1)
הכנסה ממגרשים מושכרים	₪ 141,921	(2)
הכנסות אחרות	₪ 170,000	(3)
עודף מפעילות הניהול	₪ 5,372,363	(4)
רווח ממכירת חשמל	₪ 1,519,256	(5)
סה"כ מניב (ללא מערכת סולארית)	**₪ 92,056,079**	
הכנסות משטחי בניה פנויים ומתחלפים	₪ 9,055,459	(6)
סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה	**₪ 101,111,538**	

ביאורים:

(1) הכנסות משטחי המסחר (לרבות תוספת הכנסה מפדיון), מחסנים ושונות כוללים כ- 67,700 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2025).

הוצאות חד פעמיות – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מגרייסים, השקעות כלליות בנכס והשתתפות בהשקעות לשוכרים בסך כולל של **כ- 27,300 אלפי ₪**.

(2) מגרש המשמש לקארטינג ומגרש המיועד למבחני נהיגה, בשטח כולל של כ- 4,100 מ"ר. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2025).

(3) הכנסה משילוט.

(4) החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משוכרי השטחים בפרויקט הינה בסך ממוצע של כ- 23 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(5) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(6) שטחים פנויים ומתחלפים:

כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים כ- 10,300 מ"ר שטחי מסחר פנויים ומתחלפים המיועדים לשיווק אשר לגבי מרבית השטחים מתקיים משא ומתן מתקדם. נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

12.3 נתונים נוספים:

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

	2023	2024	2025
פדיון ממוצע למ"ר	1,327 ₪	1,402 ₪	1,429 ₪
שינוי ביחס לשנה קודמת		5.7%	1.9%

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 8.3% נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון.

סיום חוזים – במהלך שנת 2026 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי כ- 45 שוכרים, בשטח מושכר כולל של 16,840 מ"ר (כ- 20% מהשטח המשווק).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות.

הסכמים חדשים – במהלך השנה האחרונה נחתמו כ- 9 חוזים חדשים, בשטח כולל של כ- 3,500 מ"ר, בניהם: תוספות לשוכרים קיימים על שינוי מקום או תוספות של שטחים, חידושי חוזים ושוכרים חדשים במתחם.

12.4 הכנסה ממערכת סולארית

הכנסה ממערכת סולארית - על גג מבנים מס' 5 ו- 8 מותקנת מערכת סולארית לייצור חשמל, שצפויה להניב הכנסה נטו של **כ- 1,675 אלפי ₪** בשנה.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון כולל שני מרכיבים:

(א) מרכז מסחרי בנוי המשמש כנכס מניב הכנסות שוטפות לבעלים.

(ב) מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשיה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי).

שווי הנכס יכלול את שני המרכיבים הנ"ל במצטבר.

<u>שווי המרכז המסחרי הבנוי:</u>

הגישה המועדפת להערכת שווי נכסי מקרקעין מניבי תשואה הינה **גישת היוון ההכנסות**, שכן ההכנסות המתקבלות מהשכרת השטחים מהוות אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בגין הנכס.

המרכז המסחרי הינו מרכז מסחרי פעיל ורחב היקף, הנמצא בסמוך לעורקי תנועה ראשיים, עם אפשרויות נגישות נוחות ובצמוד לתחנת רכבת.

המרכז מאופיין בתדמית עממית ובפעילות מסחרית אינטנסיבית, פתוח בשבתות ומשרת את תושבי חיפה והקריות.

מבני המרכז המסחרי הינם מבנים הבנויים ברובם משלד בטון, קירות בלוקים וגגות קלים, ששימשו בעבר לאחסנה ותעשיה, והוסבו לשימושים של מסחר. בנוסף, קיימים מספר מבנים חדשים הבנויים בבניה קשיחה.

החזיתות של חלק גדול מהמבנים עברו שיפוץ הכולל החלפת ויטרינות, ציפוי חזיתות בגרניט פורצלן בשילוב רפפות אלומיניום. כמו כן, בוצעו עבודות פיתוח מקיפות לחידוש פני האתר.

המרכז המסחרי מושכר בתפוסה של כ- 96%, לחנויות ועסקים מסחריים מגוונים, כאשר חלק ניכר מהשטחים מושכר לרשתות ארציות.

כיום פועלים במתחם למעלה מ- 150 עסקים, כאשר מספרם הרב של העסקים ומגוון העסקים מהווה גורם משיכה לקהל הקונים הפוטנציאלי וגם מקטין את רמת הסיכון של זרם ההכנסות הצפוי מהשכרת השטחים.

השינויים התחבורתיים בסביבה שיפרו את הנגישות למרכז המסחרי הנדון ויחד עם העלייה הצפויה באכלוסו (בעיקר ע"י המבנים החדשים כמפורט לעיל) צפויים להביא לשיפור ברמת הפעילות.

יחד עם זאת, יש לציין שהמרכז המסחרי ניצב בפני תחרות מקניונים ושטחי המסחר הגדולים של אזור מפרץ חיפה והקריות.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקאות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות[11]:

☒ **עסקאות בקניון הזהב:**

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

[11] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת מליסרון מע"מ מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

  עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

  נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח לבורסה של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל את זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ:** בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה:** עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה), תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בנייני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות

מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה:** עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדלן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ:** בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, שהוקם לפני כ- 6 שנים, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 100% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

<u>התייחסות לקביעת שיעור ההיוון בהערכת השווי:</u>

כאמור, לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

שיעור ההיוון נקבע בהתחשב במצב השוק ומאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר, משרדים ושונות	גודל - הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית - מגוון העסקים; פרמטרים כלכליים של הפעילות העסקית, כגון: רמת פדיונות; השינויים התחבורתיים בסביבה צפויים לשפר את הפעילות במתחם; המבנים החדשים[12] – מהווים גורם משיכה ללקוחות פוטנציאלים נוספים; הפרויקט פועל בסביבה עם תחרות גדולה.	6.75% (בסיס)
הכנסות ממגרשים מושכרים	מושכר לשני שוכרים עם אפשרות פינוי בהתראה קצרה. נבחן השווי המתקבל של המגרשים התפוסים ביחס לשווי הקרקע כריקה בהתאם לעסקאות מכר של קרקעות בסביבה	5.0%
רווח ממכירת חשמל	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	8.5%
עודף מפעילות הניהול והכנסות אחרות		8.25% (תוספת סיכון של 1.5% לבסיס)
הכנסות משטחים פנויים	סך השטחים הפנויים. הובאו בחשבון הסיכון ואי הוודאות עד למציאת שוכרים מתאימים, בתוספת מקדם דחייה לאכלוס	7.25% תוספת סיכון של 0.5% לבסיס בתוספת מקדם דחייה לאכלוס

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

[12] מבנה "ג'מבו ופוקס הום", מבנה "פקטורי", מבנה "סלע" ובנייך 11 א'.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

<u>מתחמי קרקע לא בנויים (קרקע לתעשיה ויתרת זכויות בניה במתחם המסחרי):</u>

השיטה הנכונה להערכת יתרת זכויות הבניה והקרקע הסמוכה הינה **שיטת ההשוואה**.

<u>יתרת זכויות הבניה במרכז המסחרי, מתחם "גרינסטון" ומתחם "וולקן"</u> – שיטת ההשוואה מבוססת, בין היתר, על עסקאות מכר למגרשים ביעוד תעשיה. המגרשים בנתוני ההשוואה קטנים משמעותית ביחס לנכס הנדון - הובאה בחשבון הפחתה לגודל ולמיקום עורפי. בנוסף, במרכז המסחרי הובאה בחשבון הפחתה בגין צורת המבנים הקיימים המגבילה ניצול מלא של הזכויות ופיזורן במתחם.

<u>תחשיב ביקורת</u>: לאור מיעוט עסקאות ברות השוואה לנכס הנדון, בחנו את השווי השיורי גם ב**גישת החילוץ** ממבנה "ג'מבו ופוקס הום" הממוקם בחלק המזרחי של מתחמי הקרקע. יוער כי המבנה אוכלס לאחרונה ותקציב ההקמה משקף את ההתייקרויות בעלויות הבניה שחלו בשוק לאחרונה.

<u>"מתחם "גרינסטון" ו- "מתחם וולקן"</u> – המתחם מהווה חטיבת קרקע, ללא מבנים, ששטחה כ- 84 דונם (מתוכם כ- 10 דונם מיוחסים למתחם "ג'מבו ופוקס הום", כמפורט לעיל).

הוצגו בפנינו מסמכים לעניין "סקר זיהום קרקע" על-פיהם הקרקע אינה מזוהמת.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את מתחם המרכז המסחרי בשטח בנוי של כ- 78,000 מ"ר לשיווק ומגרשים מושכרים בשטח של כ- 4,100 מ"ר ואת מתחם חטיבת הקרקע הכוללת שני מגרשים צמודים. שטח כל המתחמים נשואי ההערכה הינם כ- 230 דונם.

ב. הנכס ממוקם בסמוך לצומת וולקן לאורך שד' ההסתדרות, המהווה ציר תנועה ראשי המחבר את העיר חיפה עם אזור הקריות.

ג. המבנים הקיימים במרכז המסחרי - גודלם, מצבם הפיסי ואפשרויות ניצולם.

ד. ייעודי הקרקע וזכויות הבניה המותרות - עפ"י תכניות בנין-עיר ועפ"י היתרי הבניה שניתנו למבנים במרכז המסחרי.

ה. בשטח חטיבת הקרקע עליה ניצב המרכז המסחרי קיים פיתוח ומגרשי חניה סלולים. יצוין כי במהלך השנים האחרונות בוצעו עבודות פיתוח נרחבות הכוללות חידוש מגרשי החניה, סלילת כבישים, תאורה, גינון, שערי כניסה, שילוט וכיוצ"ב.

ו. <u>הזכויות המשפטיות בקרקע</u> – חלקן בבעלות פרטית וחלקן בחכירה מרשות מקרקעי ישראל, כמפורט לעיל. יצוין, כי חלק קטן מזכויות החברה במתחם הפרויקט (כ- 5% מכלל הזכויות) הינן זכויות חוזיות (טרם הועברו ע"ש החברה)[13].

ז. <u>הזכויות המוערכות</u> - זכויותיה של חב' חוצות המפרץ חיפה בע"מ, המחזיקה במלוא הזכויות בפרויקט.

ח. <u>הפעילות הכלכלית</u>:

- השטחים המיועדים להשכרה במרכז המסחרי מאוכלסים בשיעור תפוסה של כ- 96%.
- הובאו בחשבון התפלגות ותמהיל השימושים והשוכרים בשטחי המרכז המסחרי.
- מבנה ג'מבו ופוקס הום מאוכלס בתפוסה מלאה.
- <u>שטחים פנויים</u> – שווים של שטחים אלו, חושב על סמך נתוני השכירות הצפויים להתקבל עפ"י הערכת החברה ועפ"י הערכתנו בהתאם לדמי שכירות ראויים ובהתחשב במיקומם ובזמן השיווק הצפוי עד להשכרתם. כמו כן, הובאה בחשבון עלות אחזקת שטחים אלו הכוללת תשלום ארנונה ודמי ניהול החלים על הבעלים.
- הובאו בחשבון הכנסות צפויות ממכירת חשמל לשוכרים.
- <u>הכנסה ממערכת סולארית</u> – על גג מבנים 5 ו- 8 מותקנת מערכת סולארית המניבה הכנסה שנתית נטו של כ- 1,675 אלפי ₪. לבקשת החברה, <u>הכנסה זו לא הובאה בחשבון בהערכת השווי</u>.

[13] כאמור בפרק המשפטי לעיל, לאור מורכבות הזכויות הנרכשות, הערות אזהרה ו/או רישומי הזכויות בלשכת רישום המקרקעין לטובת החברה טרם הוסדרו בשלמותם והם נמצאים בטיפול יועציה המשפטיים.

ט. <u>יתרת זכויות הבניה</u> – כאמור, ניצול הבניה בפועל בפרויקט, מותיר זכויות בניה בהיקף משמעותי בהתאם לתכניות בנין- עיר החלות על מתחם המרכז המסחרי.

חישוב הקרקע הפנויה לניצול זכויות הבניה (במ"ר):

סה"כ שטח מתחם המרכז המסחרי במ"ר	146,443
בניכוי פעמיים תכסית הבינוי	(81,778)
בניכוי פעמיים תכסית הבינוי במבנה "סלע"	(10,136)
בניכוי פעמיים תכסית "מבנה 11א"	(2,657)
בניכוי מגרשים מושכרים	(4,115)
יתרת שטח לחישוב זכויות בניה	**47,756**

כאמור, החברה שילמה דמי היתר בגין שינוי ייעוד ו/או ניצול עבור מרבית השטחים במתחם ונותרו כ- 4.7 דונם בחוזה חכירה למטרת תעשיה ומלאכה, כאשר על חלקות אלו לא בנויים מבנים.

י. <u>מגרש גרינסטון</u>:

כאמור, בתחילת שנת 2011 רכשה החברה את המגרש, ששטחו כ- 41.37 דונם (נטו), וייעודו לתעשיה, לצורך הרחבת הפרויקט.

במהלך שנת 2014 בוצע הליך שיקום הקרקע שכלל הריסת מבנים, חפירה ופינוי קרקע מזוהמת לאתרים מורשים.

בבדיקה שנערכה ע"י המשרד להגנת הסביבה נמצאה הקרקע נקייה מזיהומים ומתאימה לשימושי מסחר/תעשיה. כיום הקרקע אינה מפותחת ואינה בשימוש.

יא. <u>מתחם וולקן</u>:

המתחם מהווה חטיבת קרקע ששטחה כ- 43 דונם.

במתחם בוצעה חקירת זיהום קרקע, ממצאי הדו"ח מעידים כי אין צורך בטיפול בקרקע או בנקיטת פעולות לניהול הסיכון באתר או בסביבתו.

16. <u>נתוני השוואה</u>

<u>נתוני השוואה לעסקות מכר בסביבה [מערכת מידע נדל"ן של רשות מיסוי מקרקעין]:</u>

- ביום 6.4.2025 נמכר מגרש בייעוד תעשיה, בשטח של כ- 1,600 מ"ר, בפינת הרחובות ר' יוחנן הסנדלר, ליאון שטיין ובעלי מלאכה (גוש 11670 חלקה 32), תמורת סך של 6,075,364 ₪. העסקה משקפת מחיר ממוצע של **כ- 3,800,000 ₪ לדונם.**

- ביום 1.7.2024 נמכר מגרש בשטח של 2,057 מ"ר בסמוך לכביש 4 ומחלף הקריות (גוש 10903 חלקה 35) תמורת 9,500,000 ₪. המגרש כולל זכויות לתעסוקה וחזית מסחרית. העסקה משקפת מחיר ממוצע של **כ- 4,600,000 ₪ לדונם.**

- ביום 19.2.2024 נמכר מגרש בשטח של 1,496 מ"ר ברחוב הדגן בקרית חיים בסמוך לצומת חלוצי התעשייה (גוש 11578 חלקה 84) תמורת 5,355,555 ₪. המגרש כולל זכויות לתעשייה. העסקה משקפת מחיר ממוצע של **כ- 3,600,000 ₪ לדונם.** נציין, כי מיקום זה נחות ביחס לחטיבת הקרקע המוערכת.

<u>סיכום הממצאים:</u>

להלן ערכי השווי שקבענו לשטחי הקרקע המוערכים:

<u>מתחם "גרינסטון ו-וולקן"</u> – סך של **3.5 מיליון ₪ לדונם**, לאחר הפחתה לגודל ולמיקום עורפי.

<u>זכויות הבניה הנוספות במתחם "המרכז המסחרי"</u> – סך של **2.6 מיליון ₪ לדונם**, לאחר הפחתה לדחייה ומגבלות בניה וניצול.

17. תחשיב השווי

א. שווי שטחים מניבים:

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משכ"ד מסחר ומחסנים	₪ 84,852,538	6.75%	₪ 1,257,074,644	1.0	₪ 1,257,074,644
הכנסות ממגרשים מושכרים	₪ 141,921	5.00%	₪ 2,838,418	1.0	₪ 2,838,418
הכנסות אחרות	₪ 170,000	8.25%	₪ 2,060,606	1.0	₪ 2,060,606
רווח ממכירת חשמל	₪ 1,519,256	8.50%	₪ 17,873,600	1.0	₪ 17,873,600
רווח מפעילות הניהול	₪ 5,372,363	8.25%	₪ 65,119,556	1.0	₪ 65,119,556
סה"כ שטח מניב	**₪ 92,056,079**	**6.84%**	**₪ 1,344,966,823**		**₪ 1,344,966,823**
הכנסה משטחי בניה פנויים ומתחלפים	₪ 9,055,459	7.25%	₪ 124,902,886	0.87	₪ 108,587,009
סה"כ הפרויקט בתפוסה מלאה	**₪ 101,111,538**	**6.88%**	**₪ 1,469,869,709**		**₪ 1,453,553,832**
הפחתות חד-פעמיות נטו (*)			₪ -27,300,000		₪ -27,300,000
סה"כ נטו	**₪ 101,111,538**	**7.09%**	**₪ 1,442,569,709**		**₪ 1,426,253,832**

ב. שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה:

סעיף	שטח בדונם	שווי ממוצע לדונם	סה"כ שווי
יתרת שטחים במתחמי גרינסטון ו-וולקן	74.33	₪ 3,500,000	₪ 260,159,200
זכויות בניה נוספות	47.76	₪ 2,600,000	₪ 124,166,224
סה"כ	**122.09**		**₪ 384,325,424**
בניכוי אומדן תשלומים לרמ"י			₪ -20,800,000
סה"כ נטו			**₪ 363,525,424**

ג. סיכום תחשיב:

שווי שטחים מניבים	(א)	₪ 1,426,253,832
שווי יתרת מתחמי קרקע לא בנויים וזכויות בניה	(ב)	₪ 365,525,424
סה"כ שווי הנכס		**₪ 1,789,779,256**
ובמעוגל		**₪ 1,790,000,000**

ניתוח רגישות:

להלן בחינת השפעה של שינוי הנחה מהותית בחוות הדעת – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר על שווי הנכס:

	7.25%	7.00%	**6.75%**	6.50%	6.25%
שווי הנכס	₪ 1,691,000,000	₪ 1,739,000,000	**₪ 1,790,000,000**	₪ 1,845,000,000	₪ 1,904,000,000

18. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון - במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,790,000,000 ₪ (מיליארד שבע מאות ותשעים מיליון שקלים חדשים).**

<u>הערות:</u>

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (גילוי מינימאלי נדרש בעבודות שמאות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968).

19. <u>נתונים נוספים</u>

א. הנכס הוערך על ידנו בעבר לצורך הדו"חות הכספיים של החברה, בשלוש השנים האחרונות - כדלקמן:

מועד קובע	סה"כ שווי (באלפים)
30/06/2025	₪ 1,702,000
31/12/2024	₪ 1,666,000
30/06/2024	₪ 1,533,000
31/12/2023	₪ 1,504,000
30/06/2023	₪ 1,466,000
31/12/2022	₪ 1,384,000

ב. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בסך של 1,721,000 אלפי ₪.

20. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,





רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

BFKS & Co.
פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'
כלכלה ושמאות מקרקעין

משה פרידמן
מהנדס ושמאי מקרקעין
נעמי קפלנר
שמאית מקרקעין
מיכל שימקביץ
שמאית מקרקעין
רענן דוד
כלכלן (M.A) ושמאי מקרקעין
יובל ארבל
מהנדס תעשייה וניהול, מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
אלון דולב
כלכלן, בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
לימור גוטפריד
כלכלנית (B.A), מוסמכת מנהל עסקים (M.B.A) ושמאית מקרקעין
עידו כהן
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפט (M.A)
שרון רומי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
יונתן הלחמי
בוגר מדעי המחשב (B.sc) ושמאי מקרקעין
שיי טנרי
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין, M.B.A בהתמחות מימון
דורון יזכירוביץ'
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אורי לוי
כלכלן (B.A), מוסמך מנהל עסקים (M.B.A) ושמאי מקרקעין
דורית גבר רוט
עורכת דין (LL.B) ושמאית מקרקעין
אבנר גזפן
כלכלן ושמאי מקרקעין
אלי כהן
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
רונן רוזנטל
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
גיא יופה
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יקיר עמר
כלכלן, שמאי מקרקעין ומוסמך במשפטים (M.A)
ילנה אפשטיין
מהנדסת אזרחית (M.E) ושמאית מקרקעין
מתן משה חמאוי
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
מתן יעקב
בוגר מנהל עסקים (B.A) ושמאי מקרקעין
ניר טולדנו
כלכלן (B.A), שמאי מקרקעין ומוסמך בלימודי משפטים (M.A)
יעלה יהודאי
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
מירי ברקו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
אור אביטן שלו
כלכלנית (B.A) ושמאית מקרקעין
שי סבג
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יניב רוזנפלד
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
אור אברבך
שמאי מקרקעין
דוד לוגסי
בוגר מנהל עסקים ומימון (B.A) ושמאי מקרקעין
ענבל ששון
משפטנית (LL.B) ושמאית מקרקעין
ירין קופר
כלכלנית (B.A), משפטנית (M.A) ושמאית מקרקעין
עדי אוריאלי גרוסקופף
שמאית מקרקעין ומוסמכת במנהל עסקים (M.B.A)
ליהיא מנור
שמאית מקרקעין
מוסא עוודי
מהנדס מבנים (B.SC), שמאי מקרקעין ומוסמך במנהל עסקים (M.B.A)
ברוך וולף
כלכלן (B.A) ושמאי מקרקעין
יעל פרידמן
שמאית מקרקעין
ניר פדידה
שמאי מקרקעין
שיר פרימר
כלכלנית (B.A)
זהבה זריהון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מור דיין
כלכלנית (B.A)
ענינב גרוס
כלכלנית (B.A)
נעמה מלכא
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
הדס בורוכוב
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)
מאור בן משה
כלכלן (B.A)
עמית סולימן
כלכלן (B.A)
לירון בן חיון
כלכלנית ובוגרת מנהל עסקים (B.A)

שומת מקרקעין מקיפה

"עופר גרנד קניון באר שבע"

שדרות דוד טוביהו 125, באר שבע

(חלקה 1 בגוש 38110)



הערכה ליום 31.12.2025

מגדל ב.ס.ה. 1, דרך בן גוריון 2 רמת גן 5257334, טל. 03.7553111, פקס. 03.7553100
office@bfks.co.il www.bfks.co.il

8 בפברואר 2026
מספרנו: 34745.33/30.503

לכבוד
מליסרון בע"מ

ג.א.נ,

הערכת שווי "עופר גרנד קניון באר שבע"
שדרות דוד טוביהו 125, באר שבע

(חלקה 1 בגוש 38110)

1. מטרת הערכה

התבקשנו על ידי גב' נעמי שבת – מנהלת תחום מקרקעין בחב' מליסרון בע"מ (להלן – "**החברה**")[1], להעריך את שווי השוק של הנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות.

חוות דעת זו נערכה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית), ולצורך קביעת "השווי ההוגן" של הנכס – כמשמעותו בתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IFRS13), ולצורך יישום בתקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדל"ן להשקעה (IAS40).

הננו נותנים בזאת את הסכמתנו, כי הערכתנו זו תצורף לדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות ויפורסם לציבור.

2. המועד הקובע

המועד הקובע להערכה זו – הינו 31.12.2025.

[1] החברה מחזיקה בשרשור במלוא הונה המונפק והנפרע של מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ (בעלת מלוא הזכויות בקניון "עופר גרנד קניון - באר שבע").

3. <u>פרטי המשרד והשמאים המעריכים</u>

משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' פעיל מאז שנת 1998.

המשרד עוסק בהערכות שווי נכסי מקרקעין ומשמש כיועץ בנושאי מקרקעין לחברות וגופים ציבוריים, לרשויות מקומיות, לחברות בניה, למוסדות פיננסיים ולחברות ביטוח.

הערכת השווי לצורך חוות דעת זו נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה רענן דוד ועידו כהן.

להלן פרטי השכלתם וניסיונם:

רענן דוד – שותף במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין.

שמאי מקרקעין, בעל תואר שני בכלכלה (MA) מהאוניברסיטה העברית בירושלים משנת 2000.

בוגר התכנית לשמאות מקרקעין וניהול נכסים ביחידה ללימודי חוץ - הטכניון משנת 2005.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2004 ורשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2005 (רישיון מס' 1389).

עידו כהן – שמאי מקרקעין בכיר וראש צוות במשרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות'-כלכלה ושמאות מקרקעין.

בעל תואר ראשון בכלכלה ובמנהל עסקים, התמחות בשמאות מקרקעין, מוסמך M.A בלימודי משפט בפקולטה למשפטים באוניברסיטת בר אילן.

עוסק בשמאות מקרקעין והערכות שווי נכסים החל משנת 2010, רשום בפנקס שמאי מקרקעין משנת 2012 (רישיון מס' 1915).

4. <u>פרטי ההתקשרות בין החברה לשמאים</u>

א. ההתקשרות בין חברת מליסרון בע"מ (להלן: "**החברה**") לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 16.11.2025.

ב. הננו להבהיר, כי שכר טרחתו של משרדנו בגין ההערכה אינו מותנה בתוצאות ההערכה.

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת מליסרון בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם ע"י מנכ"ל החברה, בכפוף לתנאים מוסכמים, במסגרתו אנו מקבלים על עצמנו את מגבלת גובה השיפוי כפי שנקבעה בעמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך.

ד. הננו מצהירים בזאת, כי משרדנו מספק שרותי שמאות מקרקעין לחברה, ואולם אין למשרדנו עניין אישי או תלות (לרבות על פי עמדת סגל משפטית 30-105 של רשות ניירות ערך) בחברה.

5. פרטי הנכס

גוש:	38110
חלקה:	1
שטח קרקע רשום:	50,747 מ"ר
מס' מגרש:	101[2]
שטח מגרש במ"ר[2]:	42,193 מ"ר
סוג הנכס:	קניון בנוי ויתרת זכויות בניה
שטח בנוי[3]:	145,855 מ"ר
יתרת זכויות בניה (עיקרי):	כ- 10,000 מ"ר
הזכויות בקרקע:	בעלות פרטית
הזכויות המוערכות:	זכויותיה של חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ - המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס
מיקום הנכס:	שד' דוד טוביהו פינת שד' יגאל ידין, באר שבע

6. מועד הביקור במקום

ביקור בנכס נערך ע"י עידו כהן (הח"מ) – כלכלן ושמאי מקרקעין, ביום 24.1.2026.

[2] עפ"י תכנית מס' 95/115/03/5.

[3] עפ"י היתר בניה מס' 20131169.

7. <u>תיאור הסביבה</u>

הקניון ממוקם על כביש מס' 25 - שד' דוד טוביהו המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר באר שבע ממערב ומיישובי הנגב המערבי.

הסביבה הינה אזור מגורים בחלקה המערבי של העיר באר שבע, מצפון לשכונה ט' ומדרום לשכונה ה'.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע חדשה, לצד בנייה רוויה ותיקה של בנייני מגורים בני 8 קומות ובנייני רכבת בני 3 קומות.

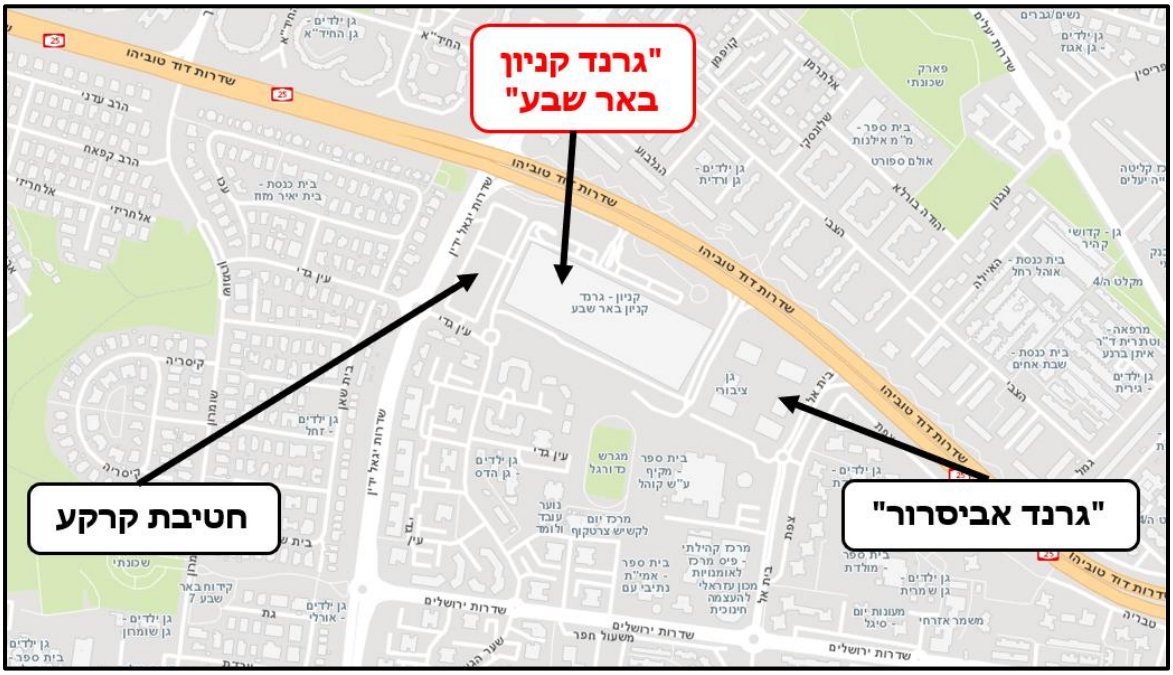
בסמוך לקניון ממזרח, הוקם פרויקט מגורים יוקרתי, המשווק בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט מהווה 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות הכוללים 450 יח"ד.

בצמוד לקניון ממערב, חטיבת קרקע המשמשת כיום לחניה עילית, אשר מיועדת להקמת פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות הכוללים 297 יח"ד.

הגישה לאזור מכיוון צפון, דרך שד' יצחק רגר, ודרך כביש מס' 25 מכיוון מערב.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית מלאה.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>



8. <u>הסביבה העסקית</u>

העיר באר שבע מונה כ- 230,000[4] תושבים ומהווה את ליבת מטרופולין באר שבע המונה כ- 660,000 תושבים[5], העיר נהנית בשנים האחרונות מהתפתחות וגידול בכמות האוכלוסייה, אודות לשיפור הנגישות לעיר באמצעות הרכבת וכביש חוצה ישראל.

האוכלוסייה גדלה בקצב גידול שנתי של כ- 1.3%, הצפיפות בעיר הינה מעל לכ- 1,800 איש לקמ"ר.

התפתחותה של העיר הביאה להקמתם של מרכזי מסחר שונים המתפרסים ברחבי העיר.

להלן פירוט של מרכזי המסחר העיקריים הקיימים בעיר:

"קניון הנגב" – הוקם בתחילת שנות ה- 90 וממוקם במרכז העיר. כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 22,000 מ"ר בשלוש קומות, כשמעליהן מגדל משרדים בשטח של כ- 10,000 מ"ר. הקניון מכיל מעל ל- 170 חנויות. בקניון בוצעו עבודות שיפוץ פנימיות, שכללו בעיקר שיפוץ שטחים ציבוריים ושטחי השירות בקניון.

"BIG באר שבע" – מתחם קניות פופולרי הממוקם בצידה הדרום-מזרחי של העיר, לאורך דרך חברון המתחברת לכביש עוקף באר שבע. המתחם מחולק ל-7 מבנים, בשטח מסחרי כולל של כ- 30,000 מ"ר ומאוכלס, בין היתר, ברשתות ארציות כגון: פוקס, קסטרו, סופר פארם, גולף, MANGO, H&O ועוד.

"פאוור סנטר B7" – ידוע גם בשם "Max אמות", המתחם ממוקם על דרך חברון, ממזרח ובצמוד למתחם "ביג", מהווה מרכז מסחרי חד ודו קומתי, בשטח בנוי של כ- 25,000 מ"ר הכולל יחידות מסחריות המאוכלסות ברשתות ארציות כגון: עמינח, צומת ספרים, שקם אלקטריק, הום סנטר ועוד.

מתחם מבנה – ידוע גם בשם "One Plaza", ממוקם על כביש דרך חברון, מצפון ובסמוך למתחם "ביג". המתחם מהווה מרכז מסחרי, בשטח של כ- 26,000 מ"ר הכולל, בין היתר, יחידות מסחריות המאוכלסות ברשתות ארציות כגון: רנואר, גולף, פול אנד בר, טוונטי פור סבן, מגה ספורט ועוד.

"דיזיין פלוס השדרה השביעית" – מרכז קניות הממוקם בסמוך למתחם "ביג" לאורכה של דרך חברון. המרכז נחנך בדצמבר 2010 בשם "השדרה השביעית" כקניון בזאר הכולל כ- 26,000 מ"ר מסחריים. לאחרונה עבר המרכז תהליך של מיתוג מחדש כמתחם לעיצוב הבית, שמתבטא בעיקר בשינוי בתמהיל השוכרים. במתחם המחודש הידוע כיום בשם "Design+ המרכז לעיצוב הבית" הושכרו יחידות מסחריות לחברות מתחום ריהוט ועיצוב הבית כגון: נטוצי, שמרת הזורע ניקולטי, ביתילי, זאגה, דלקוב, לוגו תאורה, מוצצים ועוד.

קניון "קריית הממשלה" וקניון "לב הסיטי" – שני המרכזים סמוכים זה לזה וממוקמים במתחם המרכז האזרחי וקריית הממשלה, בסמיכות לתחנת הרכבת באר שבע ולתחנה המרכזית של העיר. המתחם כולל שטחי מסחר ומשרדים בקומות העליונות.

"קניון אביה" – מרכז קניות שכונתי הממוקם באזור הצפון-מערבי של העיר. הקניון כולל שטחי מסחר בהיקף של כ- 8,000 מ"ר וכ- 40 חנויות שונות.

[4] מקור: עיריית באר שבע, נכון ליום 21.1.2026.

[5] מקור: הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

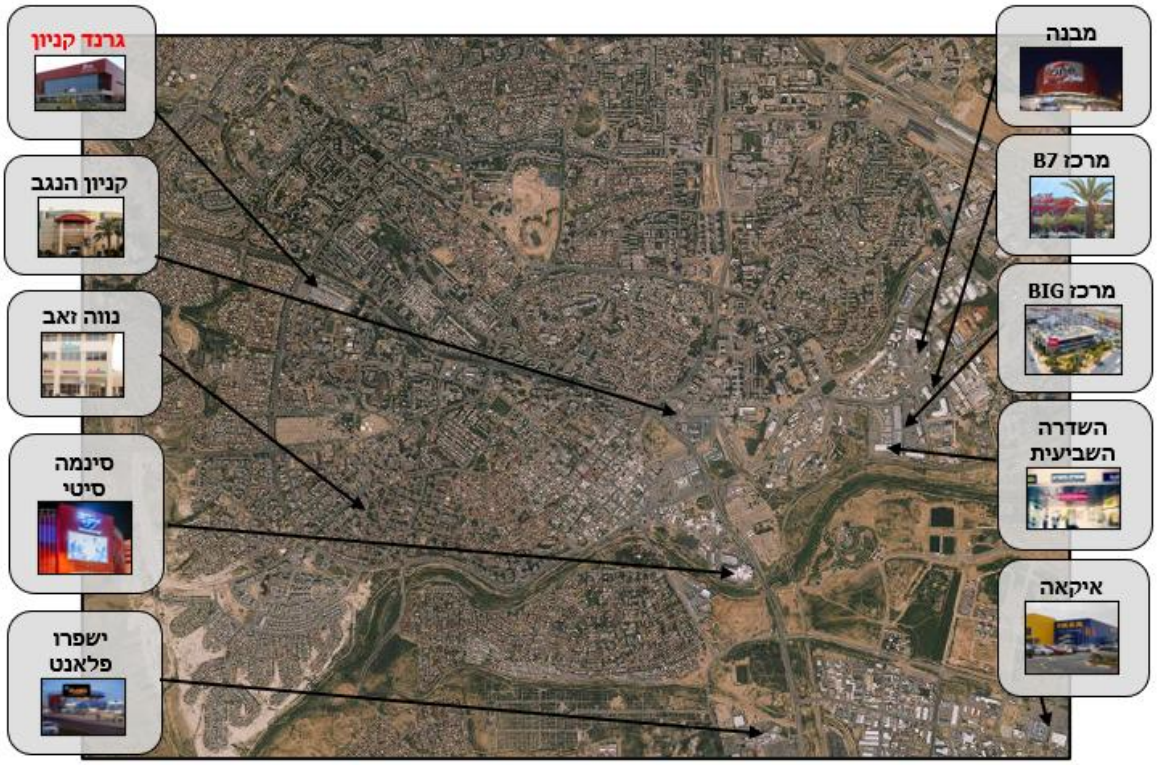
"מרכז מסחרי נווה זאב" – ממוקם בחלק המערבי של העיר, מדרום לנכס נשוא השומה. מהווה מרכז קניות שכונתי, בשטח מסחרי כולל של כ- 5,000 מ"ר.

"סינמה סיטי" – מתחם חדש שנפתח בסוף שנת 2019, הממוקם מצפון לאזור התעשייה קריית יהודית, בשטח כולל של כ- 50,000 מ"ר וכולל 20 אולמות קולנוע, מסעדות ומסחר.

"ישפרו פלאנט" – מתחם משולב לבילוי, בידור וקניות באזור התעשייה קריית יהודית. המתחם מתוכנן בשטח לשיווק של כ- 42,000 מ"ר, ויכלול מספר מתחמים (מבנים) הנבנים בשני שלבים: שלב א' (כ- 29,000 מ"ר לשיווק), שנפתח לציבור במהלך שנת 2016, ובו מתחם בתי קולנוע הכולל 18 אולמות מעל קומה מסחרית, מתחם חנויות "Big Box" בשטח של כ- 8,000 מ"ר בו שתי חנויות גדולות ושלב א' של המתחם. שלב ב' (כ- 13,000 מ"ר לשיווק), נמצא בשלבי תכנון. הפרויקט כולל כ- 2,000 מקומות חנייה והחניה במתחם הינה ללא תשלום.

"מתחם איקאה" – מתחם שנפתח בתחילת שנת 2018, וממוקם מדרום לדרך מס' 25 ומצפון לאזור התעשייה עמק שרה, בשטח כולל למסחר של כ- 34,000 מ"ר, מתוכם כ- 22,000 מ"ר ישמשו את חנות איקאה.

<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס ומרכזים מסחריים בסביבה[6]</u>



[6] מתוך אתר ה- GIS של עיריית באר שבע. הסימונים להמחשה בלבד.

9. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה קניון ויתרת זכויות הבניה במגרש עליו בנוי הקניון, אשר ינוצלו עפ"י תכנית החברה להקמת מגדל למרפאות/משרדים מעל הקניון.

הקניון – המכונה "עופר גרנד קניון – באר שבע" – בנוי על חטיבת קרקע הידועה כמגרש מס' 101 (עפ"י תכנית מס' 95/115/03/5), בשטח של 42,193 מ"ר, המהווה חלק מחלקה 1 בגוש 38110.

המגרש בעל צורה רגולרית דמוית מלבן, ממוקם בחלק המערבי של העיר באר שבע – בסמוך לקרן הרחובות שד' דוד טוביהו ויגאל ידין.

על המגרש ניצב קניון הבנוי בצורה מלבנית, עם חזית צפון-מזרחית ארוכה לשד' טוביהו, הכולל שלוש קומות מסחריות עיליות, מעל שלוש קומות מרתף המחולקות לשני אגפים – צפוני ודרומי. האגף הצפוני כולל שלוש קומות של חניון רכבים, מחסנים ושטחי שירות אחרים, והאגף הדרומי כולל מפלס מסחרי בגובה כפול, כאשר רצפת המפלס המסחרי מקבילה לקומת מרתף 2- של חניון הרכבים.

בנייתו של הקניון החלה במהלך שנת 2010 והוא נפתח לקהל הרחב במאי 2013.

הקניון בשטח בנוי כולל של כ- 145,000 מ"ר, וכל שטחי המסחר בו מיועדים להשכרה בשוק החופשי.

קומת המרתף המסחרית בנויה בצורת מלבן, במרכזה חוצה שטח מעבר שמצדדיו בנויים שטחי המסחר, כאשר מרבית שטחי המסחר מרוכזים בחלק הדרומי.

קומות המסחר העיליות בנויות בצורת אליפסה מוארכת (במבנה של "דאבל מול") והן כוללות שלוש קומות מסחריות, המקושרות ביניהן ע"י מערכת דרגנועים, מעליות נוסעים וחדרי מדרגות.

מעל שטחי המעברים קיימות כיפות תאורה (SKY LIGHT), המספקות תאורה טבעית במול.

בחלק משטחי המעברים מותקנים דוכנים קבועים.

כניסת הולכי רגל לקניון אפשרית משלושה שערים: שני שערים ראשיים בצד הצפוני (מכיוון שד' טוביהו), ושער מכיוון דרום. בנוסף, קיימות ארבע כניסות לכלי רכב לחניון התת קרקעי של הקניון.

ממערב ובצמוד למגרש הקניון מצויה קרקע בבעלות החברה הידועה כחלקה 7 בגוש 38110 (אינה מהווה חלק מהנכס נשוא ההערכה) המיועדת עפ"י תב"ע מאושרת[7] ל"אזור מגורים ד'", להקמת פרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים בני 26 קומות הכוללים 297 יח"ד, ומשמשת בפועל ובאופן זמני כמגרש חניה פתוח.

[7] התכנית אושרה ברשומות בתאריך 4.7.2019 בילקוט פרסומים מס' 8238.

<u>הקניון ע"ג תצלום אוויר (צילום מכיוון צפון-מערב)</u>



<u>תמונת חזית הקניון</u>



<u>התפלגות שימושי המסחר במפלסים השונים</u>

להלן התפלגות השטחים לשיווק בקניון:

מפלס	שטח נטו (מ"ר)	שטח לשיווק (מ"ר)
מרתף	14,040	15,527
קרקע	16,424	18,372
קומה א'	13,201	14,869
קומה ב'	5,662	6,293
סה"כ	**49,328**	**55,060**

הערה: השטחים לשיווק כוללים את השטח נטו (שטח עיקרי + מחסנים) בתוספת "העמסה" ממוצעת בשיעור של כ- 11.6% בגין שימוש בשטחים ציבוריים, עפ"י תכנית השיווק של הפרויקט ועפ"י החוזים בפועל (כמקובל בענף).

<u>קומות המרתף (החלק המסחרי)</u> – מאופיינות ע"י חנויות צריכה גדולות (כגון: מרכול, חנות מכשירי חשמל ביתיים "א.ל.מ", חנות צעצועים מרשת "היפר טוי", רשתות אופנה כגון: "לפטיז", "אורבניקה" ועוד).

<u>קומת קרקע וקומה ראשונה</u> – מאופיינות ע"י חנויות אופנה ומוצרי צריכה שונים, כאשר חלק מהחנויות הן בשטחים גדולים הבנויות בשתי קומות עם דרגנוע פנימי המקשר בין שני חלקי החנות.

כמו כן, לאור הצורה האליפטית של המעברים להולכי הרגל בקומה, קיימות מספר חנויות עם חזית כפולה למעברים (אחת למעבר בחלק הצפוני והשניה למעבר בחלק הדרומי).

<u>קומת המסחר הרביעית (העליונה)</u> – כוללת מתחם מזון מהיר (Food court), מתחם משחקים לילדים הכולל ג'ימבורי וחדר כושר גדול, עם גלריה פנימית בשטח של כ- 200 מ"ר.

<u>סטנדרט הבניה והגמר:</u>

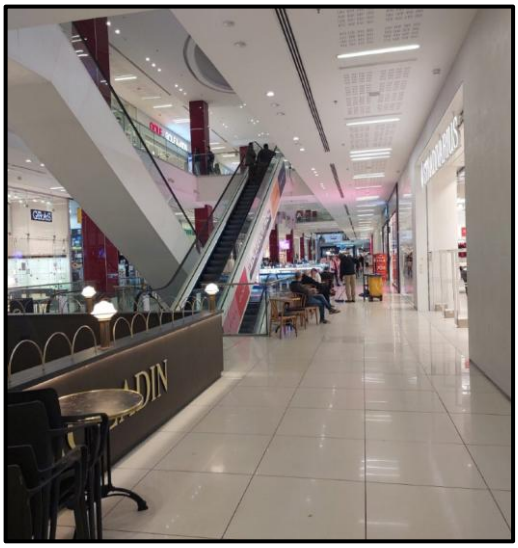
המבנה בנוי שלד בטון מזוין, קירות חוץ בנויים מקונסטרוקציית פלדה עם חיפוי אלומיניום. שטחי הציבור והמעברים כוללים ריצוף באריחי קרמיקה, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכות גילוי וכיבוי אש, תקרה דקורטיבית בשילוב גופי תאורה שקועים – כמקובל במרכזי קניות חדישים.

סטנדרט הגמר ביחידות המסחריות המושכרות הינו מלא ומשתנה בין שוכר לשוכר, בהתאם לצרכיו ולסטנדרטים המקובלים ברשת, במקרים של יחידות מסחריות מרשתות ארציות.

<u>תמונות מייצגות של פנים הקניון</u>









<u>החניון:</u>

הקניון כולל חניון תת קרקעי וחניון חיצוני פתוח בחלקו הצפוני של מבנה הקניון.

החניון כולל בסה"כ כ- 1,800 מק' חניה לרכב פרטי וכ- 40 מק' חניה לרכב תפעולי.

החניון התת-קרקעי כולל ציפוי נגד שחיקה ומערכת סימון חכמה העוזרת לנתב את הנוסעים.

לחניון התת קרקעי קיימות ארבע כניסות – כניסה מכיוון שד' דוד טוביהו, כניסה מכיוון רח' עין גדי ושתי כניסות נוספת הנעשות דרך רמפות, האחת בחלקו הדרום-מזרחי של הקניון והשנייה בחלקו הצפון-מזרחי של הקניון.

החניה ללקוחות הקניון הינה ללא תשלום.

<u>יתרת זכויות הבניה:</u>

בחודש דצמבר 2022 ניתן היתר בניה לתוספת 10 קומות משרדים ולשינויים, מעל החלק הדרומי-מזרחי של הקניון, המנצל את מרבית יתרת זכויות הבניה.

הכנות במבנה הקיים לבניה עתידית – במבנה הקניון נעשו הכנות למבנה עתידי, ובכלל זה: הכנה למבנה המרפאות – שטח גרעין, חיזוק הביסוס והעמודים בתחום המבנה שמעל הקניון וכד'.

בהקשר זה יצוין, כי החניון שנבנה כולל גם את דרישות התקן לניצול יתרת זכויות הבניה.

מידע נוסף בעניין זה ראה בהרחבה בפרק התכנוני להלן.

10. המצב התכנוני[8]

10.1 תכניות בנין עיר מאושרות

מס' התכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום מתן תוקף	מהות
106/115/03/5	6354	05/01/2012	קניון ב"ש בשד' טוביהו
95/115/03/5	5899	12/01/2009	קניון באר שבע (נאות מדבר)
57/102/02/5א	3954	12/12/1991	תכנית מתאר מס' 57/102/20/5 א'
57/102/02/5	3948	28/11/1991	שינוי לתכנית מתאר- שכונה ט' באר שבע
3/115/03/5	2093	02/03/1975	תיקון מס' 2 לתכנית ד/735
102/02/5	1610	12/03/1970	תכנית מתאר ב"ש
605-0145763 (בש/2023)	11000	13/12/2022	תכנית מתאר כוללנית לעיר באר שבע

להלן פרוט התכניות הרלוונטיות:

תכנית מס' **95/115/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5899 מיום 12.1.2009, הינה תכנית לשינויי ייעוד מאזור מלונאות ונופש לאזור מגורים מיוחד ומסחר, שצ"פ ודרך מוצעת, שתאפשר הקמת קניון ומגדל המשלבים בתוכם פונקציות ציבוריות לטובת תושבי הסביבה והעיר.

עפ"י התכנית, מסווג הנכס הנדון כמגרש מס' 101 בייעוד למגורים מיוחד ומסחר בו יותרו השימושים הבאים:

חנויות מסוגים שונים, בתי אוכל, בתי קפה ומשרדים.

שירותים תומכי קהילה כגון:

- מרפאות ומכונים.
- פעילויות בידור כגון: בתי קולנוע, באולינג, מרכז פעילות לרך, לנוער ולגיל הזהב.
- מכללה ומוסדות עבור פעילויות חינוך משלימות.
- מכון בריאות וכושר, בריכה (תותר בתנאי שתבנה במבנה סגור ואטום לרעש).
- סניף בנק, סניף דואר, מכון יופי, בית כנסת, מתקני משחקים, נקודות שירות סלולאריות, טלוויזיה רב ערוצית, שירותי עזר לאזרח וכו'.
- מתקן לרחיצת מכוניות.
- בית אבות דיור מוגן לכ- 200 יח"ד.

[8] המידע הינו בהתאם לבדיקה שערכנו באתר הועדה, רשות מקרקעי ישראל, במשרד האוצר ובוועדה המקומית לתכנון ובנייה - באר שבע, וכן מידע שהתקבל מהחברה.

<u>הנחיות נוספות:</u>

- בחזית הצפונית של המבנה לכיוון שד' דוד טוביהו יובטח שטח של לפחות 1/4 מאורכה, עבור רחבות לבית קפה ומסעדה וכיוצ"ב.
- גג הקניון יתפקד כמפלס הקרקע של המגדל (כ"חזית חמישית").
- יותרו חניות עיליות ותת קרקעיות ותתבצע הפרדה פיזית בין מקומות החניה לשימושים האחרים. מס' מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף ביום מתן ההיתר.
- מרתפים יבנו בגבולות המגרש ויותרו בהם השימושים הבאים: כל השימושים המותרים עפ"י התב"ע ובנוסף, חניה, אחסנה, דרכי גישה ומעברים, פריקה וטעינה, מתקנים טכניים, וכל שימוש לשירות השטחים העיקריים.
- פיתוח השצ"פ יבוצע ע"י יוזם ומגיש התכנית.
- במידה ויידרש מיגון אקוסטי כתוצאה מהפעלת הרכבת בשד' דוד טוביהו, אזי המיגון יבוצע ע"ח היזם.
- תינתן זיקת הנאה בתחום המסומן לכך במגרש 101, על מנת לאפשר מעבר רכבים למגרשים 5 ו-6 הגובלים ממזרח.

להלן פירוט זכויות הבניה למגרש 101 בייעוד למגורים מיוחד ומסחר:

שטח מגרש במ"ר	חלקי מבנה	שטחי בניה במ"ר (2)				סה"כ שטחי בניה במ"ר	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה במטר (1)
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
		עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
42,193	קניון	31,000	17,000	11,000	70,000	129,000	56%	-	35
	מגדל	10,000	4,000	-	-	14,000		200	55
	סה"כ	**41,000**	**21,000**	**11,000**	**70,000**	**143,000**		**200**	

<u>הערות לטבלה:</u>

1. הגובה המותר כולל קומת מתקנים טכניים.
2. יותר ניוד שטחי בנייה בין השימושים העיקריים מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהיפך, אך לא תותר העברת שטחי שירות לשטחים עיקריים.

תכנית מס' **106/115/03/5**, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 6354 מיום 5.1.2012, הינה תכנית משלימה לתכנית 95/115/03/5 ונועדה לאפשר תוספת זכויות בניה למטרות שירות לקניון.

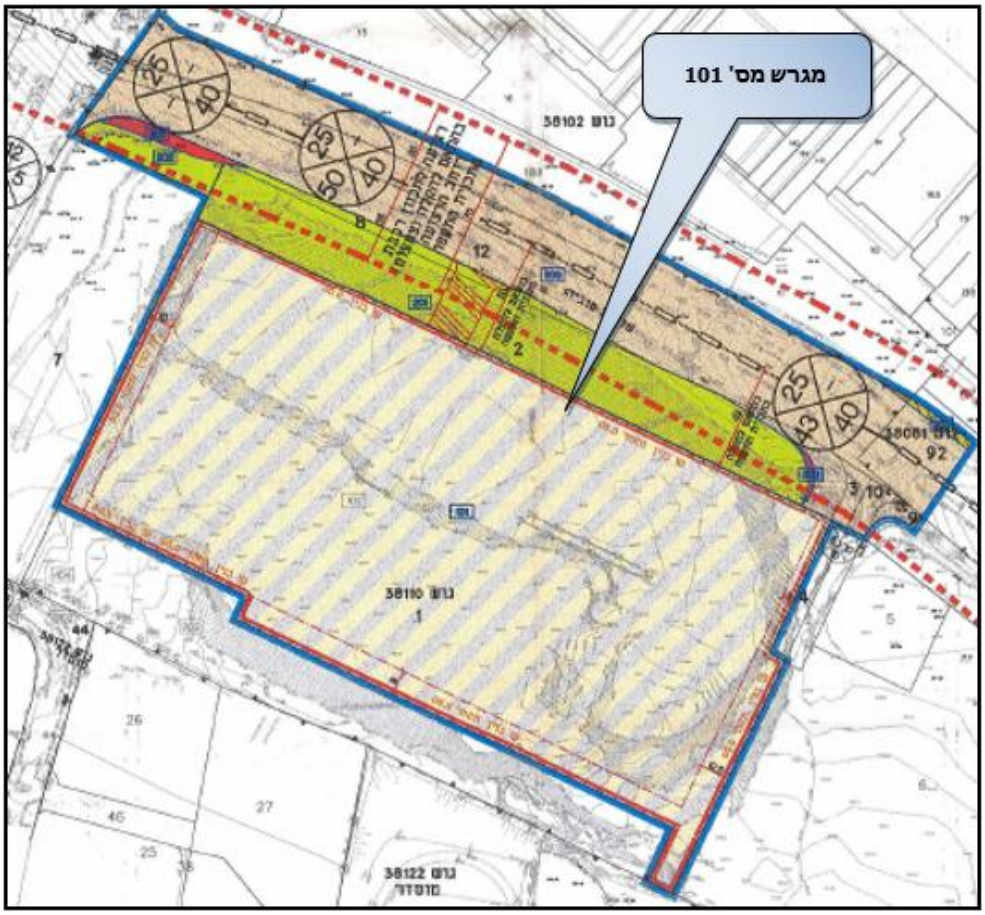
עיקרי הוראות התכנית:

- תוספת 12,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שירות לקניון מעל הקרקע.
- תוספת 5,000 מ"ר זכויות בניה למטרות שירות במרתף לצורך חניה.
- שינוי ייעוד שטח ציבורי פתוח לדרך.
- ביטול חלק דרך ושינוי ייעוד לשצ"פ.

להלן טבלת זכויות הבניה המעודכנת במגרש מס' 101:

ייעוד	שטח מגרש במ"ר	חלקי המבנה	שטחי בנייה במ"ר				סה"כ שטחי בניה במ"ר	מס' יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				
מגורים מיוחד ומסחר	42,193	קניון	31,000	29,000	11,000	75,000	160,000	200 לבית אבות	3 למסחר + 13 למגדל	3
		מגדל	10,000	4,000						

קטע רלוונטי מתשריט התכנית



10.2 <u>תכנית מתאר כוללנית בש/2030</u>

תכנית מתאר מס' **בש/2030 (605-0145763)** – המהווה תכנית מתאר כוללנית לעיר באר שבע, שהודעה על אישורה פורסמה בילקוט פרסומים מס' 11000 מיום 26.12.2022. תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

התכנית קובעת את ייעודי קרקע, הגדרות סל זכויות הבניה ועקרונות התכנון הראשיים, אשר ימומשו במסגרת הכנת תכניות מפורטות.

תכנית זו אינה פוגעת בתכניות שהיו בתוקפן לפני יום תחילתה, ובאפשרות להוצאת היתרים מכוחן.

ממסמכי התכנית עולה, כי הנכס הנדון ממוקם בתא שטח מס' 279, הכלול במתחם מס' 14 ביעוד ל**"מגורים"**, בבניה מרקמית של **עד 7 קומות**.

10.3 <u>רישוי הבניה</u>

מעיון בתיק הבניין המתנהל במחלקת ההנדסה של עירית באר-שבע נמצאו, בין היתר, מסמכי הרישוי הרלוונטיים הבאים:

מס' היתר	תאריך מתן היתר	מהות
20080349	8.2.2009	ביצוע עבודות עפר וגידור זמני למבנה מסחרי קניון באר שבע.
20100564	25.7.2010	עדכון עבודות עפר ודיפון
20090370	4.8.2010	הקמת מבנה מסחרי ומשרדים בן 4 קומות + 2 קומות מרתף, בריכת שחייה, מרכז ספורט ומשחקייה - קניון באר שבע.
20100563	11.10.2010	תוספת קומת מרתף, תוספת רמפה ושינויים בקומת מרתף המאושרים בקניון באר שבע. במסגרת ההיתר ניתנה הקלה לניוד שטחים עיקריים לשטחי שירות וניוד שטחי שירות ממגדל לשטחי שירות לקניון. סה"כ שטחי הבנייה שנויידו מהמגדל לקניון הינם כ- 6,250 מ"ר.
20120281	31.10.2012	הגדלת מרתף חנייה, הרחבת המבנה, שינויים פנימיים וחיצוניים, ביטול בריכת השחייה והקמת משחקייה לילדים במבנה המסחרי.
20131169	16.1.2018	תוספת 3 ביתני שמירה, פינוי ביתן שומר ושינויים פנימיים במבנה מסחרי - "גראנד קניון באר שבע."
20200026	1.12.2022	תוספת מגדל משרדים 10 קומות והתאמת גרעין קיים בקומות הקניון
20240842	15.10.2025	שינויים פנימיים ושינויים בשטחים במבנה "גראנד קניון"

להלן סיכום שטחי הבניה המאושרים עפ"י היתר בניה מס' 20240842:

מפלס	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר	סה"כ במ"ר
מתחת לפני הקרקע	10,662	73,721	84,382
מעל לפני הקרקע	40,441	33,317	73,758
סה"כ	**51,103**	**107,037**	**158,140**

הערות:

(1) השטחים העיקריים כוללים את שטחי הדוכנים הממוקמים בשטחי המעברים בקניון.

(2) בהתחשב בהיתרי הבניה לשינויים פנימיים ולתוספת מגדל המשרדים, יתרת זכויות הבניה בנכס הינה זניחה.

(3) בהתאם למאזן החניה בפרויקט (לפי היתר בניה מס' 20131169) – ניתן מענה לתקן החניה הנדרש עבור מימוש עתידי של יתרת זכויות הבניה להקמת מגדל המשרדים מעל הקניון.

11. <u>המצב המשפטי</u>

<u>הרישום בלשכת רישום המקרקעין</u>:

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין בבאר שבע, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 3.2.2026, רשומה חלקה 1 בגוש 38110, בשטח של 50,747 מ"ר, בבעלות **מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ** – בשלמות.

על הבעלים רשומה משכנתא מיום 17.9.2018 מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ.

12. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

12.1 <u>המרכז המסחרי</u>

פרויקט "גרנד קניון באר שבע" הינו מרכז מסחרי שהחל לפעול במאי 2013.

הקניון בשטח מסחרי (שטח לשיווק הכולל חנויות, דוכנים קבועים ומחסנים) של כ- 55,250 מ"ר, הכולל כ- 250 עסקים שונים, ונכון למועד הקובע מושכר בתפוסה של כ- 99%. תמהיל השוכרים מגוון, עם מרכיב גבוה יחסית של יחידות מסחר גדולות (מעל ל- 1,000 מ"ר לשיווק).

דמי השכירות המוסכמים לשטחים שהושכרו מחושבים על-פי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, שנקבעו ביחס לשטח המושכר, וכן חלופה של תשלום לפי אחוז מסוים מהפדיון, לפי הגבוה מבניהם (כמקובל בפרויקטים דומים).

כמו כן, קיימים מספר שוכרים, קטן יחסית, שבהסכמים שנחתמו עימם נקבע כי ישלמו לפי פדיון בלבד.

בחלק מהחוזים קיימת עליה הדרגתית של דמי השכירות במהלך החוזה.

12.2 <u>ריכוז ההכנסות</u>

להלן תחזית ההכנסות בפרויקט נכון למועד הקובע להערכת השווי:

מקור הכנסה	הכנסה שנתית	ביאורים
הכנסות משטחי מסחר וחניה	₪ 104,221,422	(1)
הכנסות אחרות (אנטנות ושונות)	₪ 1,219,750	(2)
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 2,438,353	(3)
עודף מפעילות הניהול	₪ 6,140,000	(4)
רווח ממכירת חשמל	₪ 3,300,000	(5)
סה"כ	**₪ 117,319,525**	

<u>ביאורים</u>:

(1) שטחי המסחר כוללים כ- 54,600 מ"ר לשיווק. דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש דצמבר 2025). ההכנסות כוללות תשלום חודשי עבור השתתפות השוכרים בעלות תפעול החניה.

<u>הוצאות חד פעמיות (נטו)</u> – עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה ומידע שנמסר לנו, צפויות הוצאות חד פעמיות (נטו) הנובעות מהשתתפות בעבודות התאמה, גרייסים לשוכרים בסך כולל של כ- **2,300 אלפי ₪.**

(2) שטח המושכר בעיקרו לחברות תקשורת, כספומטים, דוכנים זמניים ושילוט.

(3) תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון מעבר לדמי השכירות הבסיסיים. ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

(4) הפרויקט מנוהל ע"י חב' "מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ". החברה משכירה את הנכסים בפרויקט, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי ניהול הצפויה להתקבל משטחי מסחר הינה בסך ממוצע של כ- 54 ₪ למ"ר משווק.

להערכתנו, הכנסה זו מצויה בטווח הסביר בהשוואה לנכסים אחרים בעלי מאפיינים דומים, ובהתאמה לאופי הפרויקט הנדון.

(5) אספקת החשמל לשטחים המושכרים בפרויקט נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר. המשכיר משלם עבור אספקת החשמל לחב' החשמל עפ"י תעריף מתח גבוה, ומחייב את השוכרים עפ"י תעריף חב' החשמל לאספקת חשמל במתח נמוך. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

ההכנסות הינן עפ"י תקציב החברה לשנה הבאה, המבוססת בעיקרה על נתונים בפועל לשנת 2025.

<u>שטחים פנויים ומתפנים</u> – נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים ומתפנים (ללא דוכנים ומחסנים) בהיקף של כ- 620 מ"ר, אשר בהתאם לדיווח החברה חלקם יתאכלסו במהלך המחצית השניה של שנת 2026. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפויה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- **645 אלפי ₪**. נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה מהשטחים הפנויים חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, כאשר הובא בחשבון מקדם דחייה עד לשיווק והנבה מהשטחים הנ"ל.

12.3 נתונים נוספים

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו לשנים 2023-2025:

	2023	2024	2025
פדיון ממוצע למ"ר	₪ 1,508	₪ 1,714	₪ 1,803
שינוי ביחס לשנה קודמת		13.6%	5.2%

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול לבין הפדיון (לפי נתוני שנת 2025) – הינו בשיעור של כ- 10.8% נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית בקניון.

סיום חוזים – במהלך שנת 2026 צפויה להסתיים תקופת השכירות לגבי כ- 39 שוכרים במתחם הקניון, בשטח מושכר כולל של 4,400 מ"ר (כ- 7.9% מהשטחים לשיווק).

במקרים אלו הונח, כי כל החוזים יחודשו או יוחלפו ע"י שוכרים חדשים, כפי שהיה במהלך השנה האחרונה ובשנים קודמות. יצוין, כי לגבי מרבית השוכרים קיימת אופציה חוזית להארכת תקופת השכירות.

13. <u>מצב השוק</u>

המחצית הראשונה של שנת 2025 התנהלה על רקע המשך ההתאוששות מהשלכות מלחמת "חרבות ברזל", שהחלה באוקטובר 2023, ולאחר מבצע "עם כלביא" שהתרחש ברבעון השני של השנה. בסוף חודש יוני הושגה הפסקת אש בין ישראל לאיראן, אשר תרמה לירידה ברמת המתיחות האזורית. בגזרת עזה הושגה באוקטובר 2025 הפסקת אש. בהתאם לכך, ניכרת ירידה מסוימת באי-וודאות הגיאופוליטית, והמשק המקומי מגלה סימני התאוששות, עם שיפור בפעילות הכלכלית, התחזקות השקל ועליות במדדי המניות בבורסה בתל-אביב.

בהתאם לתחזית בנק ישראל שפורסמה בחודש ינואר 2026, ההערכה הינה כי התוצר צמח בשנת 2025 בשיעור של 2.8% וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב- 4.3% בשנת 2027. במהלך שנת 2025 עמד קצב האינפלציה השנתי על 2.4%, בתוך יעד האינפלציה. במהלך ארבעת הרבעונים הבאים שיעור האינפלציה צפוי לעמוד על 1.7% ובמהלך שנת 2027 על 2%.

בנובמבר 2025 הפחית בנק ישראל את הריבית בשיעור של 0.25% לרמה של 4.25%, ובינואר 2026 הפחית בנק ישראל את הריבית פעם נוספת בשיעור של 0.25% לרמה של 4.0%, וזאת על רקע ההתפתחויות הגיאופוליטיות האמורות, הפעילות הכלכלית במשק שהתאוששה בחדות, והתמתנות האינפלציה והתכנסותה לתוך תחום היעד. עפ"י תחזית בנק ישראל, הריבית צפויה לרדת עוד ולעמוד על 3.5% בממוצע ברבעון הרביעי של 2026.

יחד עם זאת, בעניין הנכסים המניבים נציין, כי בתקופה האחרונה נערכו מעט עסקאות לרכישת נכסים מניבים, ובהן לא ניכר שינוי מהותי בשיעורי התשואה, וטרם פורסמו עסקאות תשואה לרכישת נכסים מניבים לאחר הורדות הריבית.

14. <u>עקרונות ההערכה</u>

הנכס הנדון הינו פרויקט מסחרי בהיקף בנוי של למעלה מ- 150,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור הדרום בפרט ובארץ בכלל, המהווה מוקד משיכה אזורי.

הפרויקט ממוקם בסביבת מגורים מתפתחת, בסמיכות לעורקי תחבורה ראשיים, ומאופיין בשנים האחרונות ביציבות בשיעורי התפוסה הגבוהים, ובעליה עקבית בהכנסות ובהיקף פדיונות העסקים שפועלים בקניון.

הפרויקט כולל יתרת זכויות בניה לניצול להוספת קומות משרדים מעל החלק הדרומי-מזרחי של הקניון.

<u>קביעת השווי של הקניון הבנוי:</u>

הגישה הנכונה להערכת שווי הנכס הינה **גישת היוון ההכנסות** – שכן זרם ההכנסות הצפוי לבעלי הנכס עפ"י חוזי השכירות מהווה אינדיקציה ישירה לסכום שמשקיע פוטנציאלי סביר יהיה מוכן לשלם בעד רכישת הזכויות בנכס.

<u>קביעת שיעורי ההיוון:</u>

ככלל, שיעור ההיוון (Cap Rate) משקף את התשואה הדרושה, כדי להוות כוח משיכה להשקעת הון. מכאן, שבחירת השער המתאים מהווה גורם מכריע בקביעת השווי.

שיעורי ההיוון להכנסות הצפויות להתקבל מהנכס הינם פועל יוצא של שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, כאשר שיעור ההיוון המקובל בשוק נקבע בנקודת זמן מסוימת, לסוג נכסים מסוים, ובהקשר של שיעור הריבית והציפיות האינפלציוניות במשק באותה עת.

יובהר, כי שיעור התשואה תלוי גם ברמת הפעילות הכלכלית בנכס עצמו – דהיינו, גובה דמי השכירות ביחס לרמות השכירות לנכסים דומים בנקודת הזמן ושיעורי התפוסה.

לצורך קביעת שיעורי ההיוון למרכיבי ההכנסה השונים הצפויים להתקבל בנכס משתמשים בגישת ההשוואה – לפיה בוחנים עסקאות לנכסים מניבים בעלי מאפיינים דומים, ככל הניתן, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

השוק מאופיין במגבלה גדולה של שקיפות המידע, שכן על מנת לנתח באופן מהימן עסקאות רכישה של נכסים מניבים יש צורך במידע רב על הפעילות הכלכלית של הנכס הנרכש.

נדגיש, כי המושג "שיעור ההיוון" בפרקטיקה השמאית מתייחס ל"שיעור ההיוון הכולל", שהוא מעין "מכפיל", המשמש לקביעת שווי הנכס בגישת היוון ההכנסות, והוא מבטא את היחס שבין ההכנסות הצפויות מהשכרת הנכס לבין שוויו, והוא מגלם מרכיבים שונים, כגון ריבית חסרת סיכון, פרמיה בגין סיכון ואי וודאות, פרמיה בגין נזילות נמוכה, פחת, אינפלציה ועוד. והואיל ומדובר בשיטת חישוב פשוטה של היוון הכנסות לצמיתות, הפועל היוצא הוא שהשפעתם של אירועים קצרי טווח אינם מביאים לשינויים קיצוניים בשיעורי ההיוון, כפי שלא קרה בשנים שקדמו למשבר הקורונה עת ירדה הריבית לרמה נמוכה מאוד, ואף לא במהלך משבר הקורונה עצמו, והמרווחים שהיו קיימים בין שיעורי ההיוון המשוקללים לבין עלות החוב המשוקללת של השחקנים המרכזיים בענף שיקפו תנודתיות שנבעה משינויים גדולים יחסית של עלות החוב הממוצעת, מחד, למול יציבות יחסית של שיעורי ההיוון, מאידך.

<u>עסקאות לרכישת נכסים מניבים:</u>

להלן מספר עסקות מכר של נכסים מניבים מסחריים שנערכו במהלך השנים האחרונות[9]:

☒ **<u>עסקאות בקניון הזהב</u>**:

- בדיווח לבורסה של חברת <u>אספן גרופ בע"מ</u> מחודש אוגוסט 2025 נמסר, כי החברה מצויה במשא ומתן מתקדם לרכישת זכויותיה של חברת דירות יוקרה בקניון הזהב בראשון לציון, הכוללות כ־25% מהזכויות בקניון, זכויות בקומת מסחר נוספת המצויה במצב מעטפת ובהליכי רישוי מתקדמים, זכויות לקבלת תמורה עתידית בקשר עם הקמת הקומה החדשה, וכן את פעילות ניהול הקניון.

היקף התמורה בעסקה טרם נקבע סופית אך צפוי, לפי הדיווח, להסתכם בכ-665 מיליון ש"ח, בכפוף להתקיימות תנאים מתלים, לרבות זכות סירוב של השותף הנוסף בקניון (מגדל).

לאור מורכבות מבנה העסקה, לא ניתן לחלץ מנתוני ההצעה שווי משתקף לקניון בכללותו או שיעור היוון.

- עפ"י דיווחים לבורסה של חברת <u>מליסרון מע"מ</u> מחודש ספטמבר 2025, החברה התקשרה בהסכם עם חברות מקבוצת מגדל ביטוח, בכפוף לתנאי מתלה של קבלת אישור רשות החברות, לרכישת בין 51% ל- 70% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשון לציון.

עפ"י הדיווח, התמורה בגין רכישת 51% מהזכויות במקרקעין צפויה לעמוד על כ- 818 מיליון ₪, בתוספת מע"מ.

נציין, כי התמורה תואמת לשווי ההוגן שהוערך על ידנו לזכויות מגדל למועד 31.12.2024.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקאות עמי גרופ"**: עפ"י פרסומים, במהלך שנת 2025 רכשה "עמי גרופ" ארבעה מרכזים מסחריים: בתחילת שנת 2025 רכשה החברה שני מרכזים מסחריים באור יהודה ובאור עקיבא, בחודש מאי השלימה החברה את רכישת מתחם Y Center בנתניה בתמורה לסך של כ-330 מיליון שקל, והעסקה האחרונה נערכה בחודש דצמבר 2025 לרכישת מתחם "גן העיר כרמיאל", בתמורה לסך של כ- 215 מיליון ₪.

עוד פורסם, כי החברה פועלת לבניית פרוטפוליו נכסים לקראת הנפקה.

נציין, כי הואיל והעסקאות הן בין חברות פרטיות לא פורסם המידע לגבי ההכנסות ו/או שיעורי התשואה הנגזרים מהעסקאות.

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת אזורים"**: עפ"י דיווח לבורסה של חב' "אזורים חברה להשקעות בפתוח ובנין בע"מ" מיום 25.12.2024, חברת בת בבעלותה המלאה של החברה התקשרה בהסכמי מכר עם תאגידים שונים למכירת מלוא זכויותיה בשלושה נכסים מניבים: (1) שטחי מסחר במתחם "הבלוק" בבאר שבע בהיקף של 1,720 מ"ר (2) שטחי מסחר במתחם "הכוכב" בהרצליה (גליל-ים) בהיקף של 2,220 מ"ר (3) שטחי מסחר במתחם "הנרקיס" בראשון לציון בהיקף של 2,650 מ"ר, וזאת בתמורה לסך כולל של 203.5 מיליון ₪. הנכסים כוללים בנוסף שטחי מחסנים ומק' חניה והממכר אינו כולל

[9] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים מבטאים את היחס בין דמי השכירות המתקבלים בפועל נכון למועד הרכישה לבין מחיר הרכישה, ואינם מעידים על שיעורי התפוסה בנכס, וכן מרכיבי שווי אחרים, כגון יתרת זכויות בניה לניצול. נבהיר, כי המידע לגבי העסקאות מפורסם או נודע לנו לעיתים מספר חודשים לאחר קיומה.

את זכויות הבניה הנוספות. במקרה שבו חברת הבת תשכיר את אחת מהיחידות במתחם הנרקיס, בתנאים כמפורט בהסכם המכר, סכום התמורה עשוי לגדול.

בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. שיעור התשואה המשתקף מהנתונים הנ"ל הינו כ- **6.73%**.

[משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכזים מסחריים "עסקת גי סיטי":** עפ"י דיווחים של חב' "ג'י סיטי בע"מ" מיום 2.12.2024 ו- 14.11.2024, החברה התקשרה ביום 1.12.2024 בהסכם עם חב' מנורה למכירת 50% מזכויותיה בארבעה נכסי החברה בישראל: ג'י צמרת, ג'י מיקדו, ג'י כוכב הצפון וג'י סביון בתמורה ברוטו של כ- 487 מיליון ₪, בהתאם לשווים המוערך של הנכסים בספרי החברה נכון ליום 30.9.2024.

בהתאם לדו"ח הכספי של החברה (ליום 30.9.2024), ניתן גילוי לשניים מהנכסים הנמכרים - ג'י סביון וג'י כוכב הצפון, ולהלן הנתונים הרלוונטיים:

ג'י סביון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 91.7% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.5%**.

ג'י כוכב הצפון – מושכר בשיעור תפוסה ממוצע של 97.2% ושיעור התשואה בפועל הינו **4.4%**.

יצוין, כי מאחר ולא פורסמו חוות הדעת המקיפות של הנכסים הנ"ל, לא ניתן לנתח את העסקאות בצורה מהימנה.

☒ **קניון צים אורבן מעלות:** עפ"י דיווח של חב' "רני צים מרכזי קניות בע"מ" מיום 2.9.2024, התקשרה החברה עם חב' דורסל החזקות בע"מ בהסכם מכר למכירת מחצית מזכויות החברה בקניון 'צים אורבן מעלות', תמורת סך של 121 מיליון ₪.

במסגרת ההסכם נקבע מנגנון לפיו ה- NOI של הנכס ייבדק בשלושה מועדים מוסכמים בשנים 2025, 2026 וכן בתקופה של 12 חודשים שיסתיימו ביום 30.6.2027. ככל ושיעור ה- NOI השנתי של הנכס לא יגיע לסך של 18.5 מיליון ₪ (בתוספת הצמדה למדד) באף אחד ממועדי הבדיקה הנ"ל, יעמוד מחיר הרכישה הסופי על 115 מיליון ₪.

יצוין, כי העסקה בוצעה בתקופת שיא של אי הוודאות לנוכח הלחימה העצימה שהייתה בחזית הצפונית.

☒ **מרכז מסחרי שכונתי במרכז הארץ:** בחודש אוגוסט 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי שהוקם לפני כ- 10 שנים, בעיר במרכז הארץ, בשטח כולל של כ- 5,700 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 95 מ' ₪.

נכון למועד העסקה המרכז המסחרי מושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 95%) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.57%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי בכפר יונה:** עפ"י דיווח של חב' דלק ישראל נכסים (ד.פ) בע"מ מיום 29.7.2024, נחתמו הסכמים לרכישת מחצית זכויות החכירה במרכז מסחרי בכפר יונה, אשר יימסר לרוכש ברמת מעטפת עד ליום 31.12.2026 (הפרויקט נמצא בשלבי בניה), תמורת סך של 87.5 מ' ₪. המרכז המסחרי כולל את קומת הקרקע וקומה א' בפרויקט

המיועד לשימושים מסחריים, בשטח לשיווק שלא יפחת מ- 10,200 מ"ר, שטחי שירות בקומה ב' ושטחי חניה הממוקמים במפלס הקרקע ובחניון תת-קרקעי המיועדים לכ- 300 מק' חניה (אך אינו כולל זכויות בניה קיימות ו/או עתידיות). יצוין, כי המרכז המסחרי מהווה חלק מפרויקט רחב היקף שיכלול בנוסף אגף משרדים ושני בנייני מגורים.

בהתאם לדיווח, הרכישה בוצעה בהתאם לאסטרטגיית הצמיחה של החברה לרכישה ופיתוח מרכזי קניות שכונתיים.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 60%. עפ"י הדיווח, להערכת החברה העסקה מגלמת NOI שנתי של כ- 14 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה), ושיעור התשואה המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **8.0%**. יצוין, כי העסקה כוללת מנגנון אשר בהתקיימו המוכר יהיה זכאי לתמורה נוספת, במידה וה- NOI השנתי (נטו) יעלה על סך של 14 מיליון ₪ (צמוד מדד).

☒ **מרכז שכונתי בעיר בפריפריה:** בחודש מאי 2024 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש, שבנייתו הושלמה לאחרונה והוא מצוי בשלבי אכלוס, הכולל 2 קומות מסחריות ושתי קומות בשימוש למשרדים ומרפאות, בשטח כולל של כ - 13 אלף מ"ר בנוי (כולל שטחי חניון תת-קרקעי), תמורת סכום של כ - 130 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה הכולל עומד על כ- 52% (כ- 72% לשטחי המסחר) ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.87%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי "אלון קרית השרון" בנתניה:** עפ"י דיווח של חב' רבוע כחול נדל"ן בע"מ מיום 3.3.2024, התקשרה החברה בהסכם לרכישת 50% מהזכויות במרכז המסחרי הכולל גם משרדים ומרפאות בשטח של כ- 25 אלף מ"ר, הכולל שטחי חניונים בהיקף של כ- 12 אלף מ"ר, בתמורה כוללת של 120 מיליון ₪.

עפ"י חוות דעת שצורפה לדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023, הנכס היה מאוכלס בשיעור של כ- 93% וה- NOI השנתי בתפוסה מלאה הינו בסך של כ- 17,100 אלפי ₪. יצוין, כי שווי הנכס הוערך בשלמות בסך של 267.3 מיליון ₪. שווי מרכיב החלק המניב הוערך לפי שיעור היוון משוקלל של כ- **6.78%**.

יצוין, כי העסקה כוללת מכירת נכס נוסף ברעננה ומהווה למעשה פירוק השותפות בנכסים בין החברות 'רבוע כחול נדל"ן' ו'הראל חברה לביטוח'. מכאן להערכתנו נגזרת התמורה הנמוכה ביחס לשווי שנקבע בשומה של נכס זה.

☒ **מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000":** עפ"י דיווח של חב' מישורים השקעות נדלן בע"מ מיום 15.10.2023, נחתם הסכם למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בן קומה אחת בשטח בנוי של כ- 2,500 מ"ר ומערכת סולארית, באזור התעשייה עקרון 2000 בקריית עקרון, בתמורה כוללת של 45,850 אלפי ₪.

בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 30.6.2023 הנכס רשום בשווי של כ- 43.5 מיליון ₪ (לאחר ביצוע השקעות שהוונו לנכס בסך של כ-600 אלפי ₪ במהלך החציון הראשון של שנת 2023) ומניב כ-3.1 מיליון ₪ לשנה.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.8%**.

☒ **מרכז שכונתי במרכז הארץ:** בחודש אוגוסט 2023 נמכרו מלוא הזכויות במרכז מסחרי שכונתי חדש יחסית, שהוקם לפני כ- 6 שנים, בעיר במרכז הארץ בשטח כולל של כ- 5,000 מ"ר לשיווק, תמורת סכום של כ- 140 מ' ₪.

נכון למועד העסקה שיעור ההשכרה עומד על כ- 100% ושיעור התשואה המשוקלל המשתקף מהרכישה לנכס במצבו הינו כ- **6.45%**.

[משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים].

☒ **מרכז מסחרי שכונתי בראשון לציון:** עפ"י דיווח של חב' "קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ" מיום 1.5.2023, התקשרה חברת בת של החברה עם צד שלישי למכירת מלוא הזכויות בנכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט MORE נרקיסים בראשון לציון (במצבו), בתמורה כוללת בסך של 58 מיליון ₪. יצוין, כי התרומה הינה מעל לשווי הנכס בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2022 (כ- 53.8 מיליון ₪).

עפ"י פרסומים של החברה, נכון למועד 31.12.2022 שיעור ההשכרה של הנכס עמד על כ- 90%. עפ"י הדיווח, ההכנסות השנתיות הצפויות מדמי השכירות בתפוסה מלאה של הנכס עומדות על כ- 3.9 מיליון ₪. במסגרת ההסכם הרוכש התחייב לקחת על עצמו את עלויות הביצוע של עבודות ההתאמה בנכס לשוכרים עתידיים בסך של כחצי מיליון ₪.

שיעור התשואה המשתקף מנתוני הדיווח הינו כ- **6.67%**.

<u>התייחסות לנכס הנדון:</u>

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

מקור הכנסה	שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון	שיעור ההיוון שנקבע
הכנסות משכירות שטחי מסחר	מיקום על ציר תנועה מרכזי; גודל – הפרויקט מהווה מוקד משיכה אזורי; הפעילות הכלכלית, שיעור התפוסה, מרכיב גבוה יחסית של יחידות מסחריות גדולות והכנסות המגלמות את ההסכמות עם חלק מהשוכרים בנוגע להקלות בדמי השכירות.	6.75% (בסיס)
הכנסות אחרות	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי.	8.75% (בסיס + 2%)
תוספת הכנסות מפדיון	רמת סיכון גבוהה ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי.	7.75% (בסיס + 1%)
פעילות חברת הניהול	הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה.	8.25% (בסיס + 1.5%)
רווחי חשמל		8.5%
הכנסות משטחים פנויים ומתפנים (הערכה)	תוספת סיכון עד למציאת שוכרים מתאימים.	7.75% (תוספת סיכון של 1% לבסיס)

<u>ביטול ההפחתה בשל אי וודאות</u> – בחוות הדעת המקיפה שנערכה לנכס למועד 31.12.2024 ניתן גילוי מפורט לגבי מצב השוק בהיבטים של אינפלציה, ריבית, אי הוודאות לנוכח מלחמת "חרבות ברזל" וסקר מפורט של עסקאות תשואה, וכן למתודולוגיה שננקטה על ידנו בקביעת שיעורי ההיוון לצורך הערכת שווי הנכס, לפיה, לנוכח מצב השוק אז, נכון היה להביא לידי ביטוי את סיכוני השוק בעת ההיא ע"י העלאת שיעור ההיוון לזרם התקבולים המייצג משטחי מסחר לתקופה קצובה עד לחזרה צפויה לפעילות רגילה, ולאחר מכן היוון זרם התקבולים ברמתו הנוכחית בשיעור ההיוון הבסיסי (טרם המלחמה), כאשר הערכותינו הסתמכו, בין היתר, על צפי התאוששות הדרגתי.

השפעת התוספת לשיעור ההיוון הבסיסי על זרם התקבולים המהוון בתקופה הקצובה ביחס להיוון אותו זרם תקבולים בשיעור ההיוון הבסיסי הוצג בתחשיב השווי במסגרת ה"הפחתה בשל אי וודאות".

לנוכח מצב השוק המפורט לעיל, ולאור הפחתות הריבית ע"י בנק ישראל, מצאנו לנכון לבטל את ההפחתה בשל אי וודאות שנקבעה לשם ביטוי סיכוני "מצב השוק" שנקבעה בהערכת השווי המקיפה למועד 31.12.2024.

<u>קביעת שווי יתרת זכויות הבניה למימוש במגדל מעל הקניון:</u>

גישת ההערכה המתאימה להערכת שווי יתרת הזכויות הינה גישת ההשוואה - שכן זכויות אלו יכולות להימכר בנפרד מהנכס העיקרי – הקניון.

ואולם, לאור העובדה שהזכויות ניתנות למימוש רק מעל קניון פעיל, ולנוכח ההכנות שנעשו במבנה הקיים לטובת הבניה העתידית (כמפורט לעיל), אנו סבורים שטכניקת **"השווי השיורי"**, דהיינו חילוץ שווי הקרקע משווי פרויקט בנוי, בניכוי רווח יזמי ועלות הקמה (בהתחשב בהכנות כאמור) הינה הגישה הנכונה להערכת השווי.

נבהיר, כי הואיל והתחשיב יבוסס על מחירי השכרה של שטחים דומים והואיל ועלויות הבניה מבוססות על עלויות ממוצעות עפ"י פרויקטים דומים לגביהם יש בידינו נתונים – התחשיב בגישה זו נותן את האינדיקציה הטובה ביותר לשווי השוק של הזכויות הנגזר מנתונים אלו.

15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון התחשבנו, בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא חוות הדעת כולל את הקניון המכונה "עופר גרנד קניון - באר שבע" ויתרת זכויות בניה למימוש מעל הקניון הבנוי.

ב. מיקומו של הנכס על כביש מס' 25 – שד' דוד טוביהו המהווה את ציר הכניסה הראשי לעיר ממערב ומיישובי הנגב המערבי, באזור מגורים בחלקה המזרחי של העיר באר שבע.

ג. כאמור, בצמידות לקניון ממזרח מצוי פרויקט מגורים יוקרתי בשם "גרנד אביסרור". הפרויקט כולל 4 מגדלי מגורים בני 30 קומות עבור כ- 450 יח"ד.

בנוסף, בחלקה 7 הצמודה למגרש הקניון ממערב, אושרה תכנית לשינוי ייעוד למגורים לצורך הקמת 3 מגדלי מגורים הכוללים 297 יח"ד.

ד. המתחרים הקיימים בסביבה.

ה. השטחים הבנויים והיקף השטחים הסחירים.

ו. סטנדרט הבניה ורמת הגימור הגבוהה של הפרויקט.

ז. <u>המצב התכנוני במגרש הקניון (מגרש מס' 101)</u>:

- זכויות והוראות בניה עפ"י תכניות בנין-עיר מאושרות.
- היתרי הבניה שניתנו להקמת הקניון.
- קיימת יתרת זכויות לניצול המתוכננת להקמת מגדל מרפאות/משרדים מעל מבנה הקניון. הובאו בחשבון ההכנות הקיימות במבנה הקיים לבניה העתידית, לרבות הסדרת נושא החניה לבניה העתידית, כמפורט לעיל.

ח. <u>הזכויות בקרקע</u> – בעלות פרטית.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' מ.ל.א הנגב יזמות והשקעות בע"מ - המחזיקה במלוא זכויות הבעלות בנכס.

י. <u>הפעילות הכלכלית בנכס</u> – הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהשכרת שטחי הפרויקט, הכנסות אחרות וכן תוספת מפדיון, רווח ממכירת חשמל ופעילות חברת ניהול, בהתאם לתקציב החברה לשנת 2026 ומידע שהועבר מהחברה.

16. <u>נתוני השוואה</u>

<u>משרדים:</u>

- במבנה מסחר ומשרדים "מתחם לב הסיטי", הממוקם במרכז העיר ברח' בן צבי 9, מושכרים נכון לשנת 2024, שטחי משרדים בהיקף של כ- 2,800 מ"ר, תמורת דמי שכירות חודשיים ממוצעים בסך של **72 ₪ למ"ר/לחודש.** [מקור: דוח תקופתי לשנת 2024 של חב' לוינשטין נכסים בע"מ].
- בשכונת "רמות" בסמוך לתחנת הרכבת "באר שבע צפון", מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 13,100 מ"ר תמורת דמי שכירות ממוצעים של **כ- 65 ₪ למ"ר בחודש**. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].
- לפי דוח קבוצת נת"מ לשוק המשרדים והתעשייה, חציון ראשון שנת 2025, המפורסם באתר המרשתת של הקבוצה, דמי השכירות המבוקשים בחציון הראשון של שנת 2025 במרכז העיר, היו בממוצע כ- **65 ₪ למ"ר בחודש**.

<u>משרדים בקניונים:</u>

- בקניון בממוקם באזור השפלה מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **69 ₪ למ"ר בחודש**.
- בפרויקט "עופר גרנד קניון" בחיפה מושכרים שטחי משרדים ומרפאות לפי ממוצע של כ- **62 ₪ למ"ר בחודש**.
- במגדלי משרדים בפרויקט "עופר הקריון" בקרית ביאליק מושכרים שטחי משרדים וקליניקות לפי ממוצע של כ- **73 ₪ למ"ר בחודש**.

17. תחשיב השווי

א. שווי הקניון (בגישת היוון הכנסות):

מקור הכנסה	סה"כ שנתי	שיעור היוון	שווי כזמין	מקדם דחיה	סה"כ שווי בערכים נוכחיים
הכנסות משטחי מסחר (כולל חניה)	₪ 104,221,422	6.75%	₪ 1,544,021,074	1.00	₪ 1,544,021,074
הכנסות אחרות	₪ 1,219,750	8.75%	₪ 13,939,998	1.00	₪ 13,939,998
תוספת הכנסות מפדיון	₪ 2,438,353	7.75%	₪ 31,462,616	1.00	₪ 31,462,616
פעילות הניהול	₪ 6,140,000	8.25%	₪ 74,424,242	1.00	₪ 74,424,242
רווח ממכירת חשמל	₪ 3,300,000	8.50%	₪ 38,823,529	1.00	₪ 38,823,529
סה"כ מניב	**₪ 117,319,525**	**6.89%**	**₪ 1,702,671,461**		**₪ 1,702,671,461**
תוספת הכנסה משטחים פנויים ומתפנים	₪ 645,271	7.75%	₪ 8,326,080	0.93	₪ 7,727,220
סה"כ בתפוסה מלאה	**₪ 117,964,796**	**6.90%**	**₪ 1,710,997,541**		**₪ 1,710,398,681**
הפחתות חד-פעמיות נטו (*)					₪ -2,300,000
סה"כ	**₪ 117,964,796**	**6.91%**	**₪ 1,710,997,541**		**₪ 1,708,098,681**

ב. שווי זכויות בניה למגדל מעל הקניון הבנוי:

שטח לשיווק (במ"ר)	13,285
שווי ממוצע למ"ר קרקע מבונה ברוטו	₪ 800
שווי הקרקע	**₪ 10,628,000**

ג. סיכום שווי הנכס:

שווי הקניון	(א)	₪ 1,708,098,681
שווי יתרת זכויות הבניה למגדל מעל הקניון	(ב)	₪ 10,628,000
סה"כ שווי הנכס		**₪ 1,718,726,681**
ובמעוגל		**₪ 1,719,000,000**

טבלת רגישות

להלן בחינת שינוי של הנחה מהותית בשומה – שיעור ההיוון להכנסות משטחי מסחר מושכרים (וכנגזרת שיעורי ההיוון האחרים) – על שווי הנכס:

	7.25%	7.00%	6.75%	6.5%	6.25%
שווי הנכס	₪ 1,606,000,000	₪ 1,660,000,000	**₪ 1,719,000,000**	₪ 1,782,000,000	₪ 1,850,000,000

18. ההערכה

לאור האמור לעיל, הננו מעריכים את שווי הנכס הנדון – במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג', למעט השוכרים החופשיים – בסך של **1,719,000,000 ₪ (מיליארד שבע מאות ותשעה עשר מיליון שקלים חדשים)**.

הערות:

א. השווי המוערך, המפורט לעיל, אינו כולל מס ערך מוסף.

ב. הערכה זו הוכנה בהתאם להוראות תקן מס' 17.1 של הועדה לתקינה שמאית של מועצת שמאי המקרקעין (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית).

19. נתונים נוספים

א. שווי הקניון הוערך על ידנו לצורך הדו"חות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כמפורט להלן:

מועד קובע	סה"כ שווי הקניון (באלפים)
30/06/2025	₪ 1,632,000
31/12/2024	₪ 1,578,000
30/06/2024	₪ 1,468,000
31/12/2023	₪ 1,429,000
30/06/2023	₪ 1,347,000
31/12/2022	₪ 1,292,000

ב. כפי שנמסר לנו ע"י החברה, לא נערכו הערכות שווי ע"י שמאים אחרים בשלוש השנים האחרונות.

ג. לא בוצעו עסקאות מכר זכויות בנכס בשלוש השנים האחרונות.

ד. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בסך של 1,646 מ' ₪.

20. <u>הצהרות</u>

א. הננו מצהירים בזאת, כי אנו בעלי ידע וניסיון רלוונטיים לביצוע הערכת השווי של הנכס נשוא השומה.

ב. הננו מצהירים כי אין לנו כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.

ג. הדו"ח הוכן על-פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966.

ד. השומה הוכנה לצרכי מזמין השומה ולמטרת השומה בלבד. השומה אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

בכבוד רב,

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי מקרקעין