**Konforti Raviv Goldenberg**
**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**
**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**
יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

18 ביולי, 2025

סימוכין: 916300

לכבוד

ג'י סיטי בע"מ

**הנדון: הערכת שווי של זכויות במקרקעין[1] ליום 30.06.2025**
**חלקות 55 ו-63 בגוש 6691**
**וחלק מחלקה 147 בגוש 6722**
**רחוב השקמה 1, סביון**



[1] בהתאם להסכם מכר מחודש 12.2024: 50% בלתי מסוימים מהזכויות במגרש המסחרי ובמבנה המסחר ו-100% במגרש הפנוי.

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 07/2025 פנה מר גיא קירשנר , סמנכ"ל כספים ופיתוח עסקי בחברת ג'י סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לעניין שווי הזכויות של ג'י סיטי בע"מ, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה: 30.06.2025.

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION 1).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ג'י סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1.2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

**ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי (ספי רביב):**

(*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה בהצטיינות.
(*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.
(*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 431 מטעם משרד המשפטים.
(*) בוגר קורס במיסוי מקרקעין בהיקף של 40 שעות בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת בר אילן.
(*) בוגר קורס גישור במרכז הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים במוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה.
(*) משנת 1993 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.
(*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

**ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי (יונתן פרידמן):**

(*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי הרוח.
(*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 4115832 מטעם משרד המשפטים.
(*) משנת 2014 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי.

1.2.3. <u>יחס תלות ושכ״ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גזית גלוב בע״מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

2. **<u>תאריך הביקור במקום</u>:**

נערכו מספר ביקורים במקום, לאחרונה ע״י יונתן פרידמן, שמאי מקרקעין ביום 18.07.2025. הנכס הוצג ע״י מר ג׳ניה סונקין, סמנכ״ל מכירות בחברת ג׳י סיטי, גב׳ שגיא לניאדו, שמאית מקרקעין בחברת ג׳י סיטי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

הנכס מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 31 דונם בהתאם לפירוט הבא :

- נכס מניב הידוע כמתחם "סביון G" הבנוי על החלק המערבי של חטיבת הקרקע בשטח של כ-18 דונם, הנכס מכיל שני מבני משרדים וותיקים ומרכז מסחרי ואגף חדש אשר קיבל אישור אכלוס בחודש 3/2024 הכולל מבנה דו קומתי, קומת מסחר וקומת משרדים.

**בהתאם להסכם המכר, מזמינת חוו"ד מחזיקה ב-50% בלתי מסוימים בזכויות החכירה במתחם.**

- יתרת שטח המגרש , קרקע בשטח של כ- 13 דונם הינה ללא זכויות בניה, משמשת בחלקה לחניה פתוחה ולמגרשי פאדל.

**בהתאם להסכם המכר, מזמינת חוו"ד מחזיקה במלוא זכויות החכירה במגרש.**

**<u>להלן פרטי הנכס :</u>**

| | |
|---|---|
| גוש/חלקה : | 55 ו-63 בגוש 6691 וחלק מחלקה 147 בגוש 6722. |
| מגרש : | מס' 948 בהתאם לתכנית שד/23/534. |
| שטח המגרש : | 31,089 מ"ר (בהתאם להיתר 74609 ). |
| שטח מוחכר : | 30,489 מ"ר[2]. |
| זכויות : | חכירה מהוונת. |
| כתובת : | רחוב השקמה 1, סביון. |
| שטח בנוי כולל במבנה הקיים : | 8,021 מ"ר שטח לשיווק[3], 8,991 מ"ר בהיתר הבניה[4]. |

[2] 30,079 מ"ר כמפורט בתוספת לחוזה החכירה הראשי. כ-410 מ"ר כמפורט בחוזה מקרקעי הסופר.
[3] המרכז המסחרי הנישום
[4] המבנה בשלמות



טלפון : 03-6952020 | פקס : 03-6952035 | כתובת : רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל : office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

4. **<u>תאור המקום והסביבה:</u>**

4.1. **<u>תיאור הסביבה</u>:**

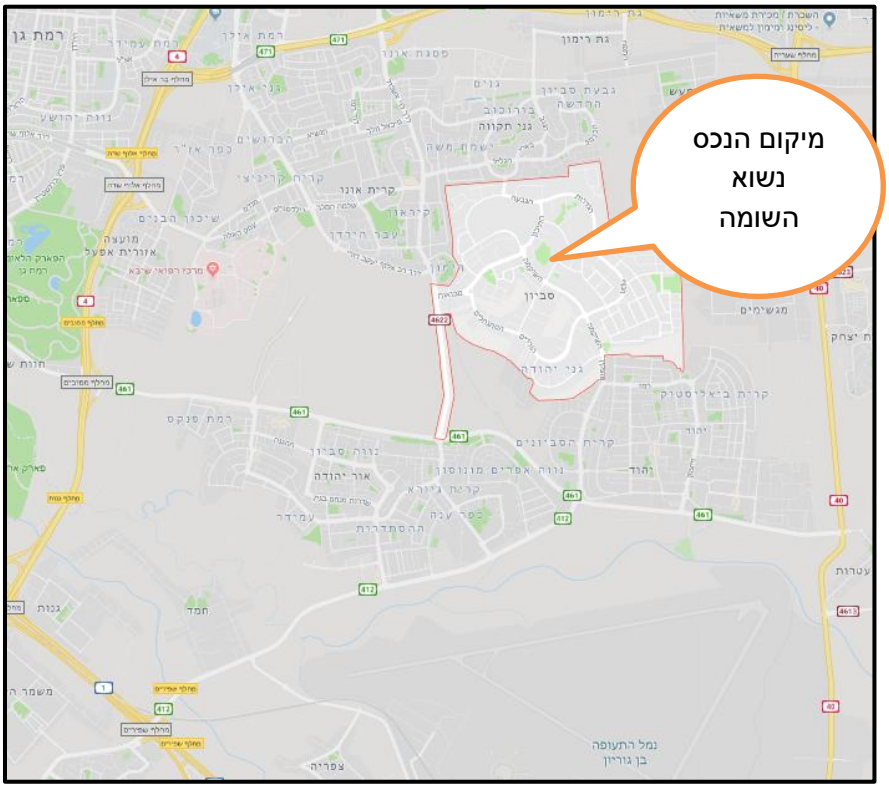
היישוב סביון הינו יישוב בעל צביון כפרי המאופיין בבנייה צמודת קרקע ברמת גמר גבוהה על שטחי מגרשים גדולים. היישוב נחשב לאחד מהיישובים היוקרתיים במדינת ישראל וממוקם בין הערים קריית אונו ויהוד-מונוסון, בסמוך למחנה תל השומר, המרכז הרפואי "שיבא" ונהנה מקרבה לצירי תנועה מרכזיים ולנמל התעופה "בן- גוריון".

באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל כבישי גישה סלולים, מדרכות, מערכות תשתית עירוניות ומערך שירותים מוניציפליים.

מבחינת הסביבה ,למעט המרכז המסחרי "סביון" (בשטח של כ- 700 מ"ר), לא קיימת לנכס נשוא השומה תחרות ישירה בתחום היישוב סביון.

מרכזי מסחר מתחרים באזור : המרכז המסחרי "גבעת סביון" בגני תקוה, קניון קרית אונו, המרכז המסחרי "רימון" בכניסה הדרומית לקרית אונו, קניון "סביונים" ביהוד וכן שטחי מסחר אשר נבנים ומתוכננים להבנות בצומת סביון.

<u>להלן תרשים הסביבה:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

4.2. **<u>הנכס נשוא השומה</u>**:

הנכס נמצא בקרן הרחובות השקמה והתיכון במרכז היישוב סביון.
הנכס מהווה חטיבת קרקע בשטח של כ- 31 דונם[5], מחולק למרכז מסחרי ומבני משרדים פעילים וותיקים, מבנה המהווה אגף חדש למרכז המסחרי ולמבני המשרדים, וכן חטיבת קרקע פנויה המשמשת למגרשי פאדל וחנייה חופשית, ללא זכויות בנייה נוספות.
למגרש חזית צפונית רחבה לרחוב התיכון וחזית דרום מערבית לרחוב השקמה.
פני הקרקע במגרש במגמת שיפוע מתון שעולה מכיוון דרום לצפון.

4.2.1. **<u>המרכז המסחרי ומבני משרדים- מבנים קיימים</u>**

המרכז המסחרי ומבני המשרדים בנויים בתחום מגרש בשטח של כ- 18 דונם בחלקה המערבי של חטיבת הקרקע.

<u>להלן תיאור המבנים</u>:

- מבנה משרדים דרומי "בית סביון" – הבנין נבנה לפני כ- 30 שנים, והינו דו קומתי מעל קומת מרתף חלקית.
  השטח הבנוי הינו כ- 624 מ"ר בקומת הקרקע ו- 631 מ"ר בקומה א' וסה"כ כ- 1,256 מ"ר עיקרי.
  הבנין משמש לקליניקות של רופאים ומשרדים.
- מבנה משרדים מרכזי "בית ורטקס"– בנוי בין המרכז המסחרי למבנה המשרדים, הבנין נבנה לפני כ- 40 שנה והינו דו קומתי, השטח הבנוי הינו כ- 430 מ"ר בקומת הקרקע ו- 264 מ"ר בקומה א' וסה"כ 694 מ"ר עיקרי.
  סטנדרט הבניה והגמר במבני המשרדים כולל בין היתר: שלד בטון מזוין, קירות חוץ בחיפוי קשיח, חלונות במסגור אלומיניום, חלוקות פנימיות, ריצוף פרקט/ קרמיקה/ שיש, שטיחים מקיר לקיר, דלתות זכוכית/ עץ, מיזוג אויר ועוד.
- <u>מרכז מסחרי (מבנה וותיק ומבנה חדש)</u>:

  - <u>מבנה וותיק</u>:

  מבנה המרכז המסחרי – בנין חד קומתי ישן ,נבנה לפני כ- 50 שנים ובמהלך השנים נבנו תוספות.
  הבנין משמש לחנויות שונות כגון, מכון קוסמטיקה, בית קפה, פיצרייה חנויות בגדים וכדומה.
  המבנה בנוי שלד בטון מזוין, גג רעפים משופע, קירות חוץ מבלוקים לבנים. סטנדרט הגמר בשטחים המסחריים כולל בין היתר: ויטרינת זכוכית במסגור פרופילים בלגיים, ריצוף טרצו/ שיש/ קרמיקה/ פרקט, תאורה פלורסנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד.

[5] כאמור לעיל, בהתאם לחוזי החכירה השטח הינו 30,489 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

הבנין בנוי בצורת האות "ח" עם חנויות שבחלקן פונות בחזית לכיוון הרחוב ובחלקן פנימיות, בנוי עם גג רעפים משופע, קירות בלוקים וטיח חיצוני.

המרכז המסחרי כולל יחידה בבעלות דואר ישראל שאינו מהווה חלק מהנכס נשוא השומה.

הפיתוח בתחום מבנה המרכז המסחרי כולל מדשאות ,שבילים מרוצפים וחניה.

- מבנה חדש:

קרקע בשטח של כ- 5.5 דונם הממוקמת צפונית מזרחית למבני המרכז המסחרי, בתחומה הסתיימה הקמתו של האגף החדש של המרכז המסחרי הכולל מבני מסחר ומשרדים (בהתאם להיתר בניה כמפורט בהמשך).

המבנה בנוי שלד בטון מזוין, גג רעפים משופע, קירות חוץ מבלוקים לבנים. סטנדרט הגמר בשטחים המסחריים כולל בין היתר: ויטרינת זכוכית במסגור פרופילים בלגיים, ריצוף טרצו/ שיש/ קרמיקה/ פרקט, תאורה פלורסנטית, מערכת מיזוג אויר מרכזית, מערכת גילוי וכיבוי אש ועוד. במבנה B קיימת מעלית נוסעים אחת המקשרת בין קומת הקרקע לקומה העליונה.

האגף החדש כולל סה"כ 5 מבנים מהם 3 מבנים בבינוי דו- קומתי ( A,B,C) הכוללים שטחי מסחר בק"ק ומשרדים בקומה העליונה.

כמן כן כלול האגף 2 מבנים חד- קומתיים (E,D) המשמשים למסחר.

יחידות המסחר מאוכלסות בשלמות ובנויות בגמר מלא, למעט היחידות במבנה D אשר נמצאות בעבודות גמר.

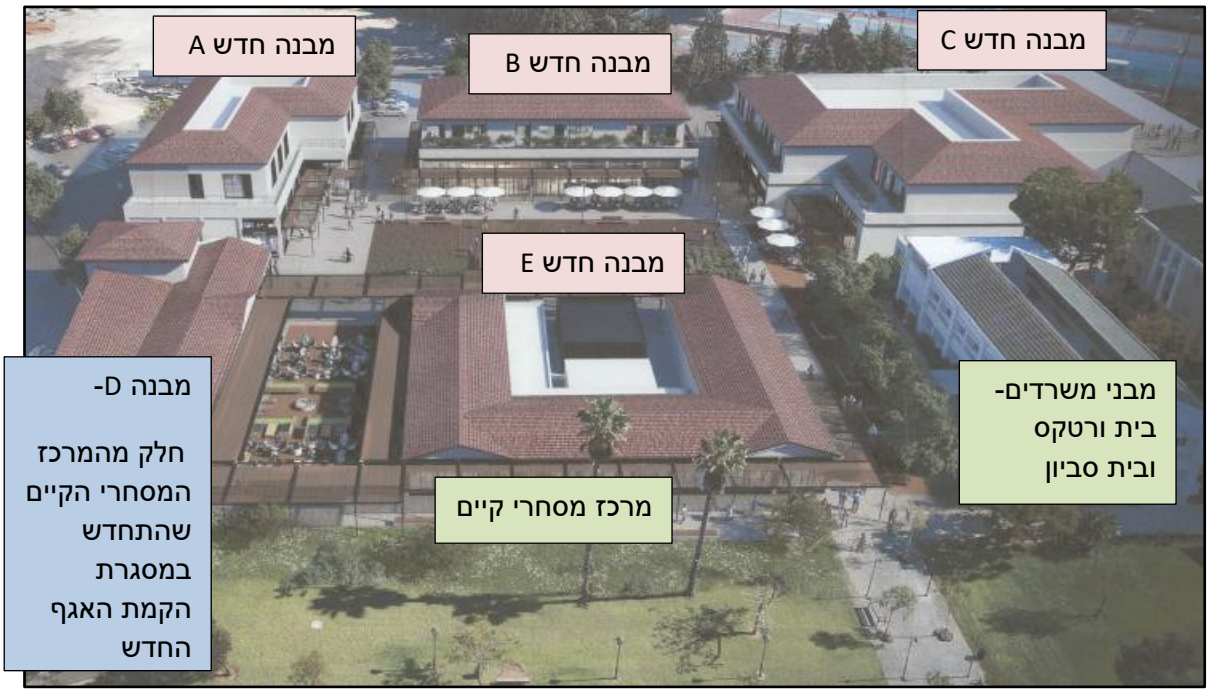
סה"כ השטח לשיווק (מרכז מסחרי וותיק+ האגף החדש) הינו 3,828 מ"ר למסחר ו-2,187 מ"ר לתעסוקה (לרבות שטחי אחסנה וממ"ק).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**להלן הדמיה מהיתר הבניה:**




4.2.2. **קרקע פנויה**

קרקע בשטח של כ- 13 דונם, ללא זכויות בנייה.

בתחום החלק הצפון מערבי של חטיבת הקרקע הוקם מתחם חדש של מגרש "פאדל" בשטח של כ-2 דונם[6], המתחם מפותח כולל מגרשים מגודרים עם משטח מיוחד, תאורה ופיתוח.

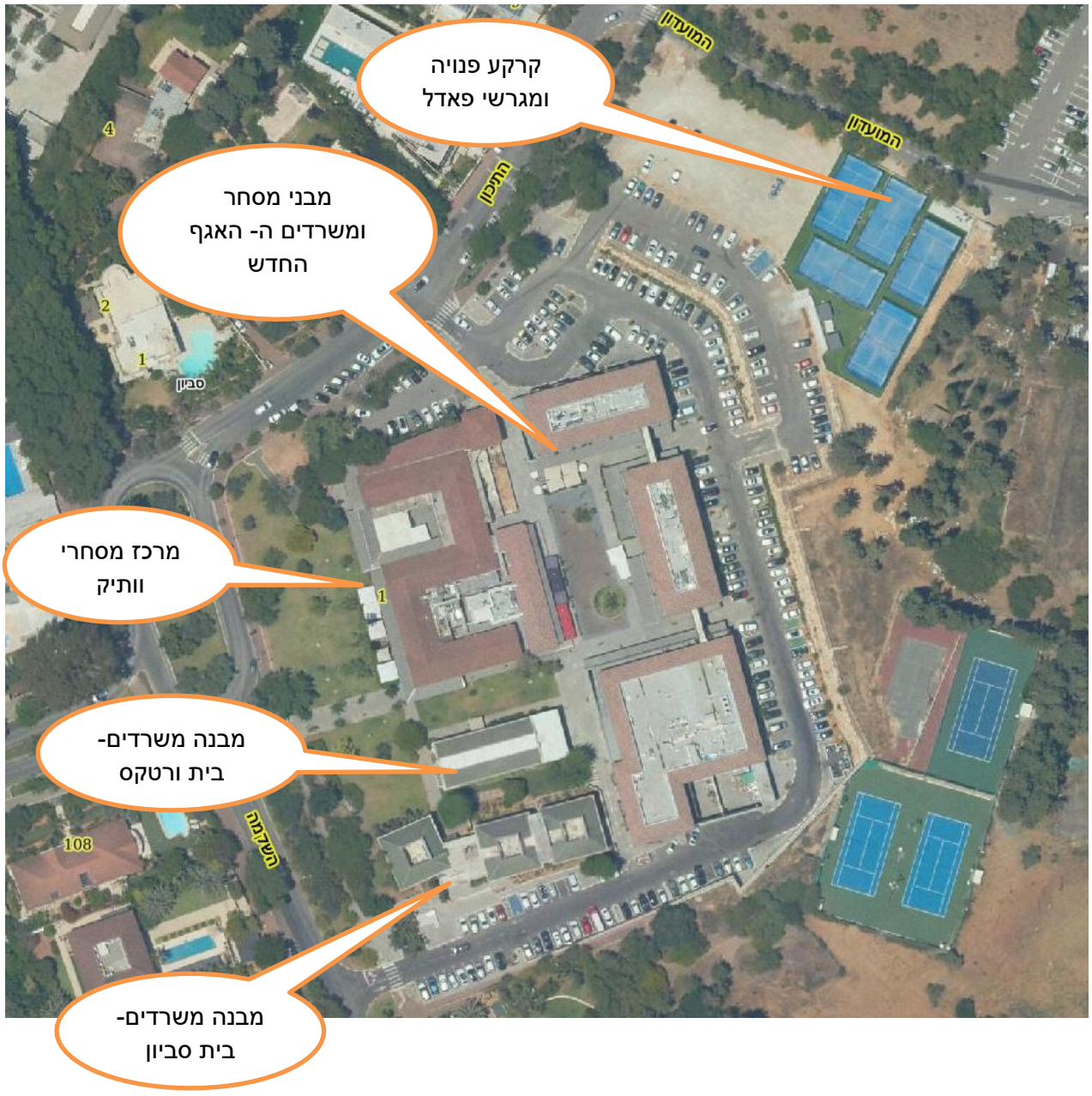
יתרת שטח הקרקע משמשת מהווה שטח פתוח ולא מפותח, בחלקה המזרחי חלק משטחי הקאנטרי קלאב.

[6] בהתאם להסכם שכירות



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תצ״א של הנכס מאתר הוועדה לתכנון ובניה מצפה אפק:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**<u>תמונות להמחשה</u>:**













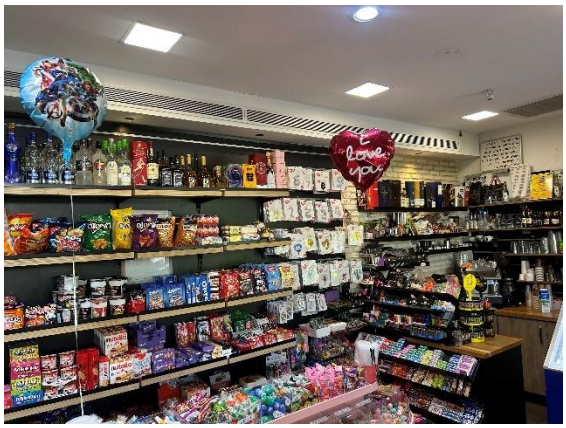


6300-091

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com
















טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5. **<u>המצב התכנוני:</u>**

5.1. **<u>תכניות בנין ערים תקפות:</u>**

**<u>תכנית גמ/2/534 בתוקף לפי הודעה מיום 01.01.1959:</u>**

תכנית המיתאר להקמת ישוב בעל אופי כפרי.

<u>המגרש המסחרי</u>:

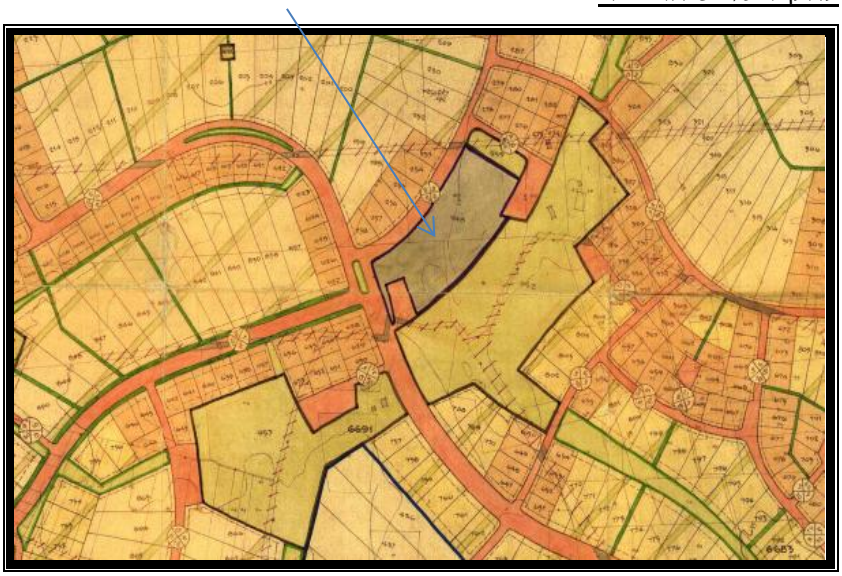
מגרש 948 בשטח של 21,500 מ״ר כלול ביעוד מרכז מסחרי ואזרחי.

בין היתר כוללת רשימת השימושים המותרים.

- חנויות מכל הסוגים למכירה קמעונאית
- משרדים ומשרדי בנק
- בתי קולנוע
- מסעדות, בתי קפה ובתי מלון
- בתי מרקחת

זכויות הבניה 20% בשתי קומות ובנוסף 3% לבניני עזר.

<u>להלן תשריט התכנית</u>:





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- **<u>תכנית שד/23/534 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 1705 מיום 01.03.1971:</u>**

מגרש המרכז המסחרי נכלל בתחום אזור "מרכז מסחרי ואזרחי", אין שינוי בשימושים ובזכויות הבניה.
החלק המזרחי של מגרש המרכז המסחרי מסומן ביעוד אזור לבניה ציבורית.
<u>להלן תשריט התכנית</u> :



- **<u>תכנית שד/534/ 23 ג' בתוקף לפי הודעה בי.פ. 2447 מיום 22.06.1978</u>** :

תכנית מפורטת לסביון.
אין שינוי מהתכנית הקודמת, שטח מגרש 948 : 31.25 דונם.

- **<u>תכנית ממ/23/534/ג"/3 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4718 מיום 31.12.98</u>** :

התכנית חלה על תחום תכנית שד/534 /23ג' ומאפשרת רישום השטחים הציבוריים ע"ש המועצה המקומית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.2. **<u>תכנית בנין ערים בהכנה</u>**:

**<u>תכנית 455-0522037</u>**

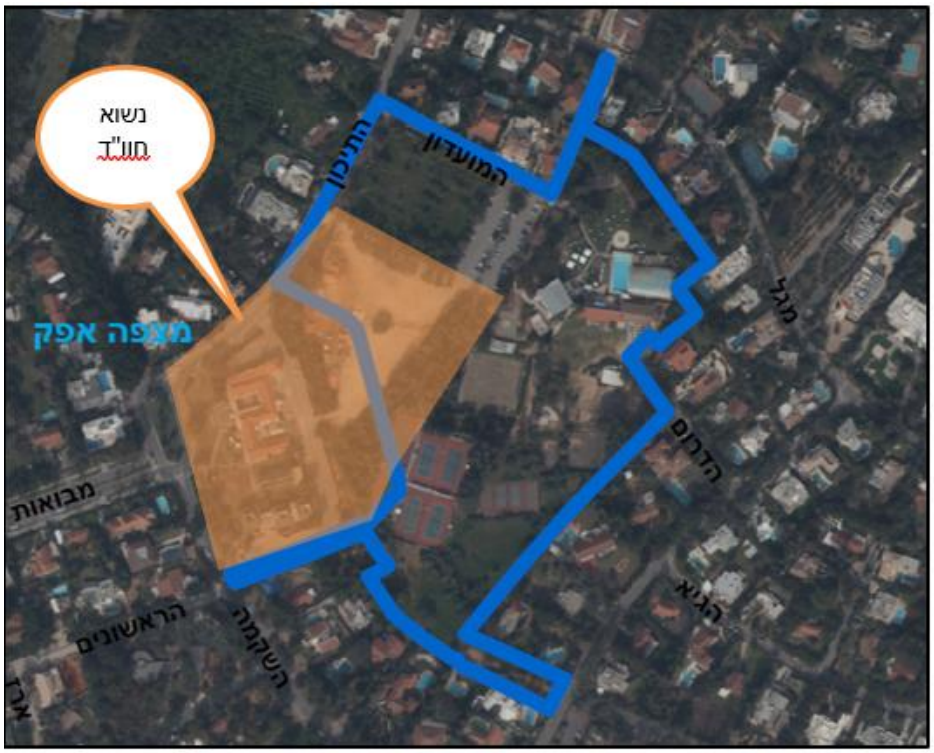
תכנית ל"מתחם היישוב מרכז סביון".

התכנית חלה, בין היתר, על החלק המזרחי של המגרש נשוא השומה.

מטרות התכנית הינן פיתוח מרכז היישוב ע"י יצירה של גן ציבורי ותוספת יחידות דיור, המשך השימוש והפיתוח של יעוד המסחר והקאנטרי קלאב. ההחלטה לפרסום הודעה לפי סעיפים 78-77 לגביה נתקבלה במליאת הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מרכז בישיבה 2018022 מיום 17.12.2018 לפרק זמן של שנתיים או עד הפקדת תכנית (לפי המוקדם). להלן עיקרי ההחלטה:

1. לא יינתנו היתרי בנייה למימוש זכויות בניה בתחום התכנית, למעט היתרים לצורך תחזוקה שוטפת של מבנים, לצרכים סניטריים ותשתיות, לצרכים בטיחותיים, ולמטרת חיזוק מבנים קיימים והנגשתם ללא תוספת זכויות בניה.
2. תוקפם של תנאים אלו הינו למשך שנתיים מיום פרסומם או עד להפקדת התכנית, לפי המוקדם מביניהם.

להלן תשריט הקו הכחול של התכנית כפי שפורסם באתר מבא"ת:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.3. **<u>הסכם עם המועצה המקומית מיום 13.02.2018</u>:**

מהסכם שנחתם בין סביון, משרדים ומסחר שותפות מוגבלת (להלן: "הבעלים") לבין המועצה המקומית (להלן: "המועצה") מתברר כדלהלן:

המועצה מקדמת תכנית אשר עתידה לחול גם במקרקעין נשוא השומה. לשם קידום התכנית החליטה הועדה המקומית לתכנון לבניה מצפה אפק להמליץ בפני הועדה המחוזית על פרסום הודעה לפי סעיף 77 על הכנת תכנית וכן סעיף 78, תנאים למתן היתר בניה. (כמפורט בפרק התכנוני).

לפי התכנית שבהכנה, בתא השטח הנדון לא יוצאו היתרי בניה מכח תכניות מאושרות וניתן לאשר המשך פיתוח כל עוד הדבר אינו פוגע בתכנית.

על מנת לנצל את יתרת זכויות הבניה הקיימת במגרש המסחרי בהתאם לתב"ע בתוקף, הוסכם על החרגת שטח מוסכם כך שלא יחולו עליו תנאים או מגבלות בהתאם להודעה (השטח המוחרג מסומן בתשריט מצ"ב).

המועצה מסכימה לכך שהבעלים יהיו רשאים לנצל זכויות בניה בגבולות השטח המוסכם, למעט בכביש הגישה ובשטח הגינון. ניצול הזכויות יערך כחוק.

הבעלים מסכימים כי בתקופת ההסכם לא יגישו בקשה להיתר בניה לניצול זכויות בתחום כביש הגישה, שטח הגינון וביתרת המגרש שאינו מוחרג (כמסומן מצ"ב). מבלי לגרוע מחובתה של המועצה על פי דין לבצע את פיתוח התשתיות העירוניות בשטחים הציבוריים, מוסכם כי עבודות הפיתוח בשטחים המיועדים לשימוש פרטי הכלולים בשטח המוסכם, לרבות אך לא רק: חניות, מדרכות, דרכי גישה וכו' יבוצע על ידי ועל חשבון הבעלים, ככל שיהיו מעוניינים בכך לפי שיקול דעתם הבלעדי ובהתאם לכל דין מחייב. המועצה תביא הסכם זה לאישור המליאה בתוך 60 יום. הבעלים יהיו רשאים להאריך את המועד לאישור המועצה ב- 60 יום נוספים. תוקפו של ההסכם, ככל ויאושר ע"י המליאה, יהיה עד לסיום תחולת ההודעה לפי סעיף 77 ו- 78 ככל שתפורסם ובתוספת 6 חודשים, ובכל מקרה לא פחות מ- 36 חודשים ממועד חתימת מסמך זה.

המועצה מתחייבת להגיש לועדה המקומית בקשה מתוקנת לפרסום הודעה לפי סעיפים 77 ו- 78, לא יאוחר מ- 60 ימי עסקים ממועד קבל אישור המליאה. אין בהגשת הבקשה ערובה או התחייבות לשינוי החלטת הועדה המקומית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

תשריט ההסכם:




מקרא:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.4. **<u>רישוי בניה</u>**:

5.4.1.להלן פירוט היתרי הבניה שנמצאו בתיקי הבניין[7]:

| מס' היתר | מיום | פירוט |
|---|---|---|
| 5261 | 09.03.1962 | הקמת מרכז קניות – חנויות בשטח של 279 מ"ר. |
| 197 | 24.10.1966 | תוספת חנויות ומקלט, סה"כ בנוי 547.94 מ"ר |
| 878 | 23.06.1969 | תוספת ושינויים בבנין הדואר. |
| 1047 | 19.01.1970 | הקמת בנין משרדים, סה"כ 693.84 מ"ר. |
| 103 | 16.02.1971 | הקמת מחסן 26 מ"ר. |
| 5988 | 31.12.1981 | שינויים פנימיים בחנות קיימת. |
| 9736 | 07/1990 | שינויים במבנה הסופרמרקט, סה"כ בנוי 409.88 מ"ר. |
| 45482 | 26.10.1994 | הקמת בנין משרדים ובית רופאים, סה"כ 1,498.11 בנוי. |
| 50284 | 26.01.1999 | שיפור חזית למרכז מסחרי קיים שטחים בנויים:<br>מרתף – 122 מ"ר<br>קרקע – 2,080 מ"ר<br>ראשונה – 896 מ"ר<br>**סה"כ – 3,098 מ"ר** |
| 70648 | 22.03.2017 | היתר להריסת גגון קיים והחלפתו בגגון חדש ללא תוספת שטחים, הסדרת חזיתות והחניות לקבלת מראה אחיד. |
| 75653 | 05.07.2020 | היתר להרחבת המרכז המסחרי (שלב א') עבודות פיתוח הכוללות הקמת מגרש חניה. |

[7] היתרים קודמים להיתר 74609 להקמת המבנה בתצורתו הנוכחית



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.4.2. היתר מספר 74609 שניתן ביום 01.06.2021 (קרקע לפיתוח ע"ב זכויות קיימות).

תוספת בניה חדשה הכוללת שטחי מסחר ומשרדים וחדרים טכניים- ממ"מים, חדרי שנאים, מאגר מים. שינויים מהיתר מספר 70648 הכוללים הריסה, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות, הריסת מחסנים כולל פיתוח וחניות היקפיות.

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לגרמושקא שהועברה אלינו ע"י מזמינת חוו"ד:

**שטחים עיקריים:**

| הקומה והמפלס בבנין ** | השימושים העיקריים (מ"ר) | | | | | | | | | | א |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | % משטח המגרש | סך כל שטח הבניה העיקרים (קיים+מוצע) לשטחים השונים | משרדים | | | מסחר | | | | | |
| | | | סה"כ (קיים+מוצע) | מוצע | קיים בהיתר 70648 מס' | סה"כ (קיים+מוצע) | מוצע | סה"כ קיים בהיתר 70648 מס' | מסחר קיים בהיתר 70648 מס' | דואר קיים בהיתר 70648 מס' |
| קומת מרתף | | | | | | | | | | |
| מפלס קרקע | 13.22% | 4109.51 | 967.98 | | 967.98 | 3141.53 | 1842.50 | 1299.03 | 1181.08 | 117.95 |
| גלריה | | | | | | | | | | |
| קומה ראשונה | 9.56% | 2972.31 | 2972.31 | 2047.02 | 925.29 | | | | | |
| מפלס גג | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| סה"כ | 22.78% | 7081.82 | 3940.29 | 2047.02 | 1893.27 | 3141.53 | 1842.50 | 1299.03 | 1181.08 | 117.95 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס


**שטחי שירות:**

חלקי שירות (מ"ר)

| הקומה והמפלס בבנין ** | ב קיים בהיתר 70648/ס"מ: קומת עמודים מפולשת | קיים בהיתר 70648/ס"מ: מקלט קיים | סה"כ קיים בהיתר | מקלט | מערכות טכניות | אחסנה | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | קסטנדה | אחר (פרט) | סה"כ: מ"ר | סה"כ: % משטח המגרש |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| קומת מרתף | | 181.16 | 23.89 | | 39.15 | | | | | | 244.20 | 0.79% |
| מפלס קרקע | 29.36 | 35.51 | | 81.30 | 347.92 | 182.82 | | 188.80 | 503.44 | 13.50 | 1382.65 | 4.44% |
| גלריה | | | | 58.68 | | | | 5.83 | | | 64.51 | 0.21% |
| קומה ראשונה | | | | 18.06 | 78.00 | | | 108.00 | | | 204.06 | 0.66% |
| מפלס גג | | | | | | | | 14.13 | | | 14.13 | 0.04% |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | |
| סה"כ | 29.36 | 216.67 | 23.89 | 158.04 | 465.07 | 182.82 | | 316.76 | 503.44 | 13.50 | 1909.55 | 6.14% |

**סה"כ השטחים:**

| הקומה והמפלס בבנין ** | ג סה"כ הבנין: מ"ר | ג סה"כ הבנין: % | קומת עמודים מפולשת שטח גגון לכלא מבנה קיים בהיתר קדם 70648/ס"מ | פרגולה | משטחים לא מקורים (מרפסות) |
|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | |
| קומת מרתף | 244.20 | 0.79% | | | |
| מפלס קרקע | 5492.16 | 17.66% | 451.40 | 93.70 | |
| גלריה | 64.51 | 0.21% | | | |
| קומה ראשונה | 3176.37 | 10.22% | | | 306.93 |
| מפלס גג | 14.13 | 0.04% | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| סה"כ | 8991.37 | 28.92% | 451.40 | 93.70 | 306.93 |



6300-091


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס


**פירוט השטח המותר לבנייה (לפני אישור הקלה):**

| אסמכתא | השימושים העיקריים (מ"ר) | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | סהכ | | | | | |
| | % משטח המגרש | מ"ר | | קוד | קוד | קוד |
| תכנית ראשית | | | | | | |
| ג/23/534/(שד)ממ | 20% | 6217.8 | | | | |
| תקנה 13 | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | 20% | 6217.8 | | | | |
| | | א1 | | | | |

| אסמכתא | חלקי שרות (מ"ר) | | | | | | | | | | | | סהכ השטחים המותרים לבניה | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מקלט | מתקנים ומערכות טכניות | אחסנה | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | קומת עמודים מפולשת | מעברים לכלל הציבור | בריטוח | אחר | בניה קיימת | סהכ | | | |
| | | | | | | | | | | | מ"ר | % משטח המגרש | מ"ר | % |
| תכנית ראשית | | | | | | | | | | | | | | |
| ג/23/534/(שד)ממ | | | | | | | | | | | 932.67 | 3% | 7150.47 | 23% |
| תקנה 13 | | | | | | | | | | | 1100 | | 1100 | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | 2032.67 | | 8250.47 | |
| | | | | | | | | | | | ב1 | | ג1 | |
| מעל הקרקע | | | | | | | | | | | | | | |
| מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | | |



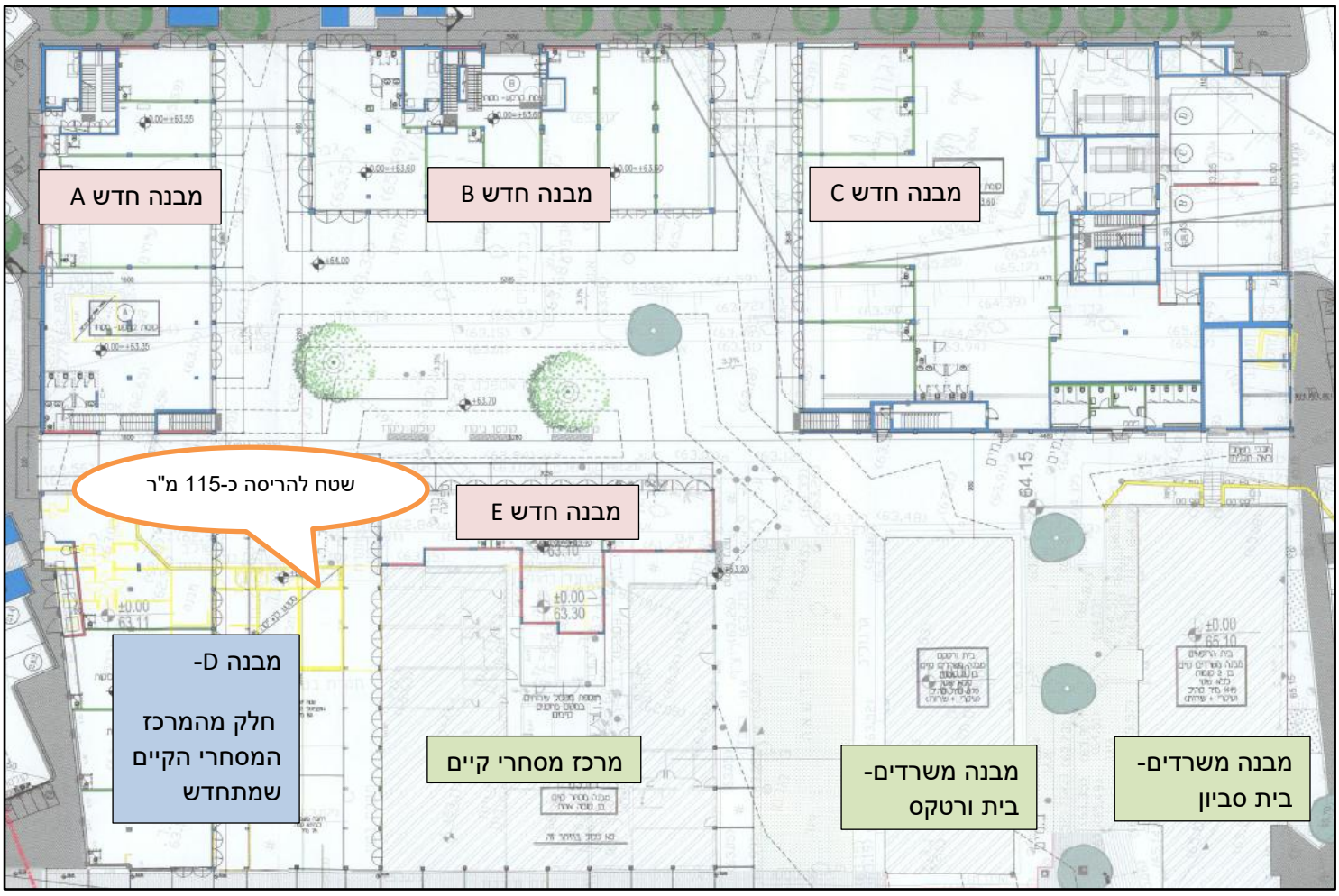
6300-091


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן סיכום שטחי המבנים בהתאם למפורט בהיתר:

| מבנה | עיקרי (מ"ר) | שירות (מ"ר) | סה"כ (מ"ר) |
|---|---|---|---|
| מבני משרדים | 3,940.29 | 1,909.55 | 8,991.37 |
| מרכז מסחרי (כולל שטח הדואר) | 3,141.53 | | |
| סה"כ | 7,081.82 | | |

**קומת הקרקע מתשריט ההיתר:**

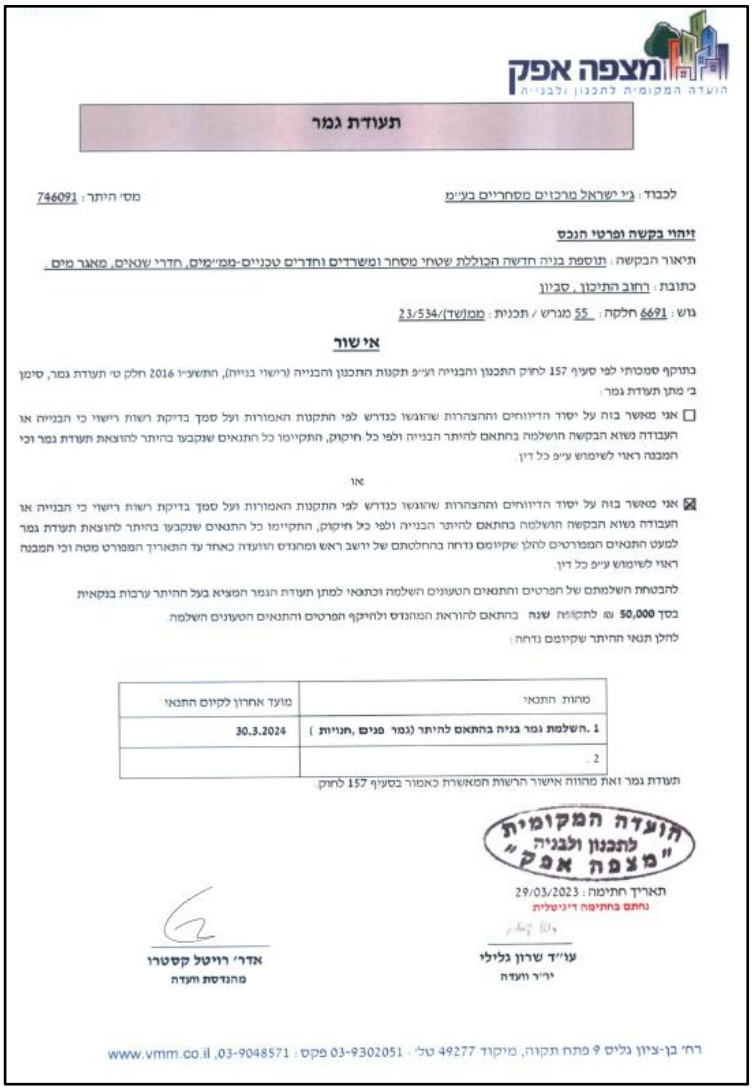





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.4.3.תעודת גמר



מצפה אפק
הועדה המקומית לתכנון ולבניה

**תעודת גמר**

לכבוד: ני ישראל מרכזים מסחריים בע"מ — מס' היתר: 746091

**זיהוי בקשה ופרטי הנכס**

תיאור הבקשה: תוספת בניה חדשה הכוללת שטחי מסחר ומשרדים וחדרים טכניים-ממ"מים, חדרי שנאים, מאגר מים.

כתובת: רחוב התיכון, סביון

גוש: 6691 חלקה: 55 מגרש / תכנית: ממ(שד)/23/534

**אי שור**

בתוקף סמכותי לפי סעיף 157 לחוק התכנון והבניה ע"פ תקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה), התשע"ו 2016 חלק טי תעודת גמר, סימן ב' מתן תעודת גמר:

☐ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים והצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר וכי המבנה ראוי לשימוש ע"פ כל דין.

או

☒ אני מאשר בזה על יסוד הדיווחים והצהרות שהוגשו כנדרש לפי התקנות האמורות ועל סמך בדיקת רשות רישוי כי הבנייה או העבודה נשוא הבקשה הושלמה בהתאם להיתר הבנייה ולפי כל חיקוק, התקיימו כל התנאים שנקבעו בהיתר להוצאת תעודת גמר למעט התנאים המפורטים להלן שקיומם נדחה בהחלטתם של יו"ר ראש ומהנדס הוועדה כאחד עד התאריך המפורט מטה וכי המבנה ראוי לשימוש ע"פ כל דין.

להבטחת השלמתם של הפרטים והתנאים הטעונים השלמה וכתנאי למתן תעודת הגמר המציא בעל ההיתר ערבות בנקאית בסך **50,000** ₪ לתקופה **שנה** בהתאם להוראת המהנדס ולחיקף הפרטים והתנאים הטעונים השלמה.

להלן תנאי ההיתר שקיומם נדחה:

| מהות התנאי | מועד אחרון לקיום התנאי |
|---|---|
| 1. השלמת גמר בניה בהתאם להיתר (גמר פנים, חניות) | 30.3.2024 |
| 2. | |

תעודת גמר זאת מהווה אישור הרשות המאשרת כאמור בסעיף 157 לחוק.

הועדה המקומית לתכנון ובניה "מצפה אפק"

תאריך חתימה: 29/03/2023
נחתם בחתימה דיגיטלית

עו"ד שרון גלילי
יו"ר הועדה

אדר' רויטל קסטרו
מהנדסת הועדה

רח' בן-ציון גליס 9 פתח תקוה, מיקוד 49277 טל': 03-9302051 פקס: 03-9048571, www.vmm.co.il

5.4.4.היתר מספר 79086

ניתן ביום 17.01.2023: היתר שינויים ביחס להיתר 74609- חלוקה לצורך שלביות לצורך אכלוס ללא תוספת שטח (ניתן על-מנת לאפשר את אכלוס המבנה לפני חידוש מבנה D).

5.4.5.היתר מספר 81762

ניתן ביום 02.01.2025: היתר לחמישה מגרשי פאדל לא מקורים ללא תוספת שטח.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

5.4.6. <u>בקשה להיתר 83001/1</u>

בתאריך 15.10.2024 הוגשה בקשה 83001/1, בקשה לשינויים מהיתר 79086- שינויים בחזיתות מבנה D ותוספת עמודים, הריסת מבנה משרדים דו קומתי והקמת שני מבנים למסחר ומשרדים.

מהות ההקלות המבוקשות:

1. הקלה לתוספת שטח עיקרי עד 6% משטח המגרש.
2. הקלה לתוספת שטח שירות בגין תקנה 13.
3. תוספת מדרגות יציאה לגג.

**כמפורט באתר הוועדה המקומית ולתכנון לבניה מצפה אפק, נכון לתאריך 27.10.2024 הבקשה אינה עומדת בתנאים מוקדמים לצורך הפקת נוסח פרסום.**

**<u>כפי שנמסר לי מהחברה, נכון למועד הקובע לחוות הדעת אין בכוונת החברה ליזום שינוי בנכס כנ"ל.</u>**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. משפטי

### 6.1. נסחי רישום מקרקעין:

להלן יוצגו העתקי רישום מפנקס הזכויות מיום 21.07.2025

| | | |
|---|---|---|
| **גוש** | 6691 | |
| **חלקות** | 55 (לשעבר 13) | 63 (לשעבר 44) |
| **שטח רשום** | 142 מ״ר | 2,099 מ״ר |
| **בעלות** | קרן קיימת לישראל | |
| **חכירות** | ג׳י ישראל מרכזים מסחריים (על החלקה בשלמות).<br>תאריך סיום חכירה: 14.04.2059. | |
| **הערות** | הערה על אי התאמה תקנה 29 מיום 23.12.2018 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק.<br>הערות: מיום 13.11.18. | |
| | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 מיום 19.02.2023 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק | |
| | הערכת אזהרה סעיף 126 מיום 05.03.2025 לטובת מנורה מבטחים וביטוח בע״מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע״מ.<br>הערות: הסכם מיום 1.12.2024, החלק במקרקעין: 1/2. | |
| | **בחלקה 63 בלבד:**<br>הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ג׳י סיטי בע״מ מיום 21.11.2023 על כל החוכרים.<br>הערות: הסכם מיום 26.12.2018. | |
| | **בחלקה 63 בלבד:**<br>הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת החשמל לישראל בע״מ.<br>הערות: הסכם מיום 20.07.2023 תיאור הנכס: חד טרסנפורמציה | |
| **משכנתא** | בעלי המשכנתא: מנורה מבטחים וביטוח בע״מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע״מ.<br>שם הלווה: ג׳י ישראל מרכזים מסחריים בע״מ.<br>תאריך: 05.03.2025.<br>דרגה: ראשונה (ללא הגבלת סכום).<br>החלק בנכס: 1/2. | |
| | בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ<br>שם הלווה: גזית גלוב בע״מ.<br>תאריך: 05.03.2025.<br>דרגה: ראשונה (ללא הגבלת סכום).<br>החלק בנכס: 1/2. | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

| | |
|---|---|
| **גוש** | 6722 |
| **חלקה** | 147 (לשעבר 29) |
| **שטח רשום** | 279,279 מ״ר |
| **בעלות** | קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל |
| **חכירות** | חכירה לטובת אפריקה ישראל להשקעות בע״מ על הבעלות של קק״ל מתאריך 12.09.2019 על 5560/279279 חלקים בנכס.<br>קיימת הגבלה בהעברה, קיימת העברה בירושה.<br>חכירה לטובת ג׳י ישראל מרכזים מסחריים בע״מ , שותפות מוגבלת על הבעלות של קק״ל מתאריך 21.07.02025 על 27838/279279 חלקים בנכס.<br>קיימת הגבלה בהעברה, קיימת העברה בירושה.<br>חכירה לטובת ג׳י ישראל מרכזים מסחריים בע״מ, שותפות מוגבלת על הבעלות של קק״ל מתאריך 10.11.2020 על 410/279279 חלקים בנכס.<br>קיימת הגבלה בהעברה, קיימת העברה בירושה. |
| **הערות** | הערה על אי התאמה תקנה 29 לטובת הועדה המקומית לתכנון ובניה מצפה אפק מיום 23.12.2018.<br>הערות : מיום 23.12.2018 על החכירה של אפריקה לישראל להשקעות בחלק של 27838/279279.<br>הערות אזהרה סעיף 126 לטובת לטובת מנורה מבטחים ביטוח בע״מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע״מ מיום 19.03.2025 על החכירה של ג׳י ישראל מרכזים מסחריים בע״מ.<br>פעולה מקורית : הערת אזהרה סעיף 126.<br>הערות : התחייבות מיום 21.8.2018. |



טלפון : 03-6952020 | פקס : 03-6952035 | כתובת : רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל : office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

| | | |
|---|---|---|
| **משכנתאות** | בעלי המשכנתא: | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. |
| | שם הלווה: | ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. |
| | תאריך: | 19.03.2025. |
| | דרגה: | ראשונה (ללא הגבלת סכום). |
| | על החכירה של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. | |
| | החלק בנכס: | 205/279279 |
| | בעלי המשכנתא: | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. |
| | שם הלווה: | גזית גלוב בע"מ. |
| | תאריך: | 19.03.2025. |
| | דרגה: | ראשונה (ללא הגבלת סכום). |
| | על החכירה של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. | |
| | החלק בנכס: | 20419/279279 |
| | בעלי המשכנתא: | מנורה מבטחים וביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. |
| | שם הלווה: | ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. |
| | תאריך: | 19.03.2025. |
| | דרגה: | ראשונה (ללא הגבלת סכום). |
| | על החכירה של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. | |
| | החלק בנכס: | 205/279279 |
| | בעלי המשכנתא: | מנורה מבטחים וביטוח בע"מ ומנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ. |
| | שם הלווה: | ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. |
| | תאריך: | 19.03.2025. |
| | דרגה: | ראשונה (ללא הגבלת סכום). |
| | על החכירה של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. | |
| | החלק בנכס: | 7419/279279 |
| בנוסף, רשומות חכירות, משכנתאות והערות לטובת צדדי ג', או מי מטעמים, אשר אינן רלוונטיות לנשוא חוו"ד זו. | | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>חוזי חכירה</u>:**

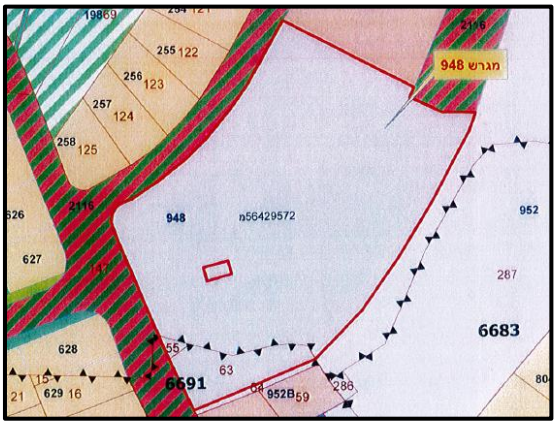
6.2.1. <u>חוזה חכירה ראשי</u>

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 15.07.2012. בין מינהל מקרקעי ישראל/ רשות הפיתוח/ קק"ל ("המחכיר") לבין אפריקה ישראל להשקעות בע"מ ("החוכר").

<u>להלן עיקרי ההסכם</u>:

- לחברת אפריקה ישראל זכות חכירה בשלמות בנכס.
- הנכס מוגדר כמגרש בשטח של 30,530 מ"ר[8] הידוע כמגרש מס' 948 לפי תכנית מפורטת מס' שד/23/534: חלקות 55 ו-63 בגוש 6691 (בשלמות), חלק מחלקה 147 בגוש 6722.
- תקופת החכירה 49 שנים המסתיימים ביום 14.04.2059 ולחוכר זכות להארכת החכירה לתקופה נוספת בכפוף לתנאי החוזה.
- מטרת החכירה – מרכז מסחרי ראשי.
- הייעוד – מסחרי.
- קיבולת הבנייה – 2,904.55 מ"ר.
- דמי החכירה מהוונים.
- בכל שינוי הכולל: שינוי יעוד, הגדלת קיבולת בניה, חלוקה למגרשים –החוכר מתחייב לקבל הסכמת המחכיר, המחכיר יתן הסכמתו בכפוף לתשלום כספי בגין השינוי בערך המגרש.
- ידוע לחוכרת כי במקרקעין נשוא חוזה זה קיימת פלישה של מתקני הקאנטרי סביון ובשל כך לא תבוא למינהל בכל דרישה או טענה או תביעה.

- ביום 17.12.2018 נחתמה תוספת להסכם החכירה המעדכנת את שטח המגרש ל-30,079 מ"ר. להלן תשריט החכירה מהתוספת:




[8] כמפורט בהסכם המכר, באחריות המוכרות לפעול מול רמ"י על מנת להפחית שטח של 451 מ"ר מהשטח הרשום במקרקעי המסחר- 30,530 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- מתוספת להסכם החכירה הראשי שנערכה ונחתמה ביום 23.06.2022 עולים הפרטים כדלקמן:

- המחכיר: רמ"י, קק"ל ורשות הפיתוח.
- החוכר: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ.
- המקום: סביון.
- השטח: 30,079 מ"ר בערך.
- גו"ח: חלקות 55,63 בגוש 6691 (בשלמות), חלק מחלקה 147 בגוש 6722.
- מגרש: 948 לפי תוכנית מפורטת שד/23/534.
- מטרת החכירה: מרכז מסחרי.
- תקופת חכירה: 49 שנים החל מיום אישור העסקה דהיינו מ- 15.04.2010 ועד 14.04.2059.
- תקופת חכירה נוספת: 49 שנים החל מתום תקופת החכירה.
- הייעוד: מרכז מסחרי.
- קיבולת הבנייה: 7,121.5 מ"ר מבונים.

ידוע לחוכר כי ביום 02.05.2021 נחתמה בקשה להיתר ע"י הרשות המכילה את זכויות הבניה כדלקמן:

- שטח עיקרי: 6,594.15 מ"ר.
- שטח שירות: 1,590 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

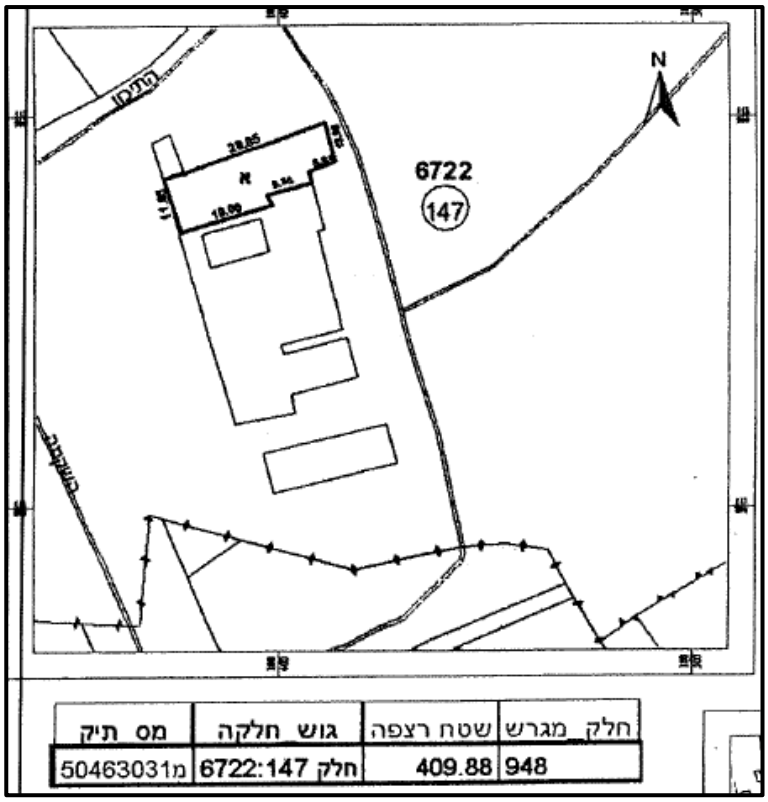
6.2.2.<u>חוזה מקרקעי הסופר</u>

הוצג בפני העתק מחוזה חכירה מהוון שנחתם ביום 17.09.2008. בין מינהל מקרקעי ישראל/ רשות הפיתוח/ קק"ל ("המחכיר") לבין סופרמרקט ע.מ. מרכז מסחרי סביון ("החוכר").

<u>להלן עיקרי ההסכם</u>:

- הנכס מוגדר כמגרש בשטח של 409.9 מ"ר הידוע כמגרש מס' 948 לפי תכנית מפורטת מס' שד/23/534: חלק מחלקה 147 בגוש 6722.
- תקופת החכירה 49 שנים המסתיימים ביום 17.06.2049 ולחוכר זכות להארכת החכירה לתקופה נוספת בכפוף לתנאי החוזה.
- מטרת החכירה – מסחר ושירותים אחרים.
- הייעוד – מסחר ושירותים אחרים.
- קיבולת הבנייה – 409.9 מ"ר.
- דמי חכירה שנתיים או דמי חכירה מהוונים.

להלן קטע מתשריט הסכם החכירה:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.3. **<u>הסכם רכישה</u>**

<u>הסכם רכישת הזכויות בנכס ע"י מזמיני חוו"ד</u>

מהסכם מכר שנחתם בתל אביב ביום 21.08.2018 עולים הפרטים שלהלן:

המוכרות: סביון משרדים ומסחר- ש.מ. 55-025981-6 ("סביון מסחר")
סופר גדול סביון- ש.מ. 55-025980-8 ("סופר סביון")

הרוכשת: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ, ח.פ. 511774150.

מקרקעי הדואר: שטח של כ- 600 מ"ר כמסומן בתשריט שצורף להסכם הדואר, שהוחכר למדינת ישראל בהתאם להסכם מיום 25.6.68, שנחתם בין קק"ל למדינת ישראל. המוכרות אינן יודעות את מיקומם המדויק של מקרקעי הדואר, המסומנים בתשריט שצורף להסכם הדואר, ובכל מקרה הם אינם מהווים חלק מהממכר נשוא הסכם זה.

מבנה הדואר: שטח בנוי של כ-149 מ"ר, המהווה חלק מהמרכז המסחרי, ומצוי בחזקת דואר ישראל ומי מטעמו. מבנה הדואר ומקרקעי הדואר אינם מהווה חלק מהממכר נשוא הסכם זה ולכן בכל מקום בו מוזכר הנכס הכוונה לנכס ללא מבנה הדואר.

המקרקעין: חטיבת קרקע המהווה את מגרש 948 לפי תכנית שד/23/534 ("התכנית") והכוללת את חלקות 55 ו- 63 בגוש 6691 וחלק מחלקה 147 בגוש 6722.

הנכס: מבנה אחד המשמש כמרכז מסחרי, מבנה המשמש למרפאות וכן למשרדים.

הממכר: מלוא זכויות והתחייבויות המוכרת, בכפוף להוראות הסכם זה, ביחס לנכס ולמקרקעין, החל ממועד הסגירה, כשהן נקיות וחופשיות, והכל במצבו של הממכר כפי שיהיה (As-Is) במועד הסגירה ולרבות: (א) זכויות החכירה של סביון מסחר במקרקעי המסחר[9] וזכויות החכירה של סופר סביון בשטח הסופר על פי חוזי החכירה; (ב) זכויותיהן והתחייבויותיהן של המוכרות על פי הסכמי השכירות; (ג) זכויותיה והתחייבויותיה של סביון מסחר על פי ההסדר עם המועצה וכתב ההתחייבות למועצה וכן על פי הסדר הארנונה והסכם הארנונה; (ד) זכויותיה של סביון מסחר על פי הסדר הקאנטרי וכן התחייבותה לשתף פעולה להסית את הגדר ככל ותידרש בהתאם להוראות הסדר הקאנטרי; (ה) העברה והמחאה של מלוא הזכויות והחובות לניהול הנכס לפי הסכמי הניהול, לרבות ההכנסות מניהול הנכס החל ממועד הסגירה; (ו) מלוא זכויות הבניה הקיימות במקרקעי המסחר ושטח הסופר ומלוא זכויות הבניה העתידיות אשר יוקנו למקרקעי המסחר ושטח הסופר, אם יוקנו כאלה; (ז) המחאה והסבה של מלוא זכויות המוכרות כלפי קבלני השיפוץ בהתאם להסכמי הקבלנים שנחתמו איתם ככל שישנן זכויות כאמור; (ח) המחאה והסבה של מלוא זכויות המוכרות להירשם כחוכרות לפי הסכמי הרכישה והסכם

[9] בהתאם להסכם, באחריות המוכרות לפעול מול רמ"י על מנת להפחית שטח של 451 מ"ר מהשטח הרשום במקרקעי המסחר- 30,530 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

רכישת הסופר כלפי אפ״י וסופרמרקט ע.מ., בהתאם למפורט בסעיף 5 להלן ; (ט) כל זכות אחרת שנאמר לגביה במפורש בהסכם זה כי הינה חלק מהממכר וכי היא הינה מומחית לרוכשת כחלק ממנו.

התמורה: תמורת הממכר על כל רכיביו וקיום מלוא התחייבויות המוכרות על פי הסכם זה, מתחייבת הרוכשת שלם למוכרות סך של 116,250,000 ₪ .

דמי היתר: המוכרות מתחייבות לשאת בתשלום דמי היתר לרמ״י בגין כל בניה נוספת במקרקעין ו/או בנכס וזאת בגין 1,000 מ״ר ברוטו משטחי בניה נוספים ראשונים ליעודים הכלולים בתכנית, אשר יתבקשו על ידי הרוכשת במסגרת בניה חדשה שתבוצע על ידה בממכר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.4. <u>הסכם מכר למנורה:</u>

מהסכם מכר שנחתם בתל אביב ביום 01.12.2024 עולים הפרטים שלהלן[10]:

המוכרת: ג'י סיטי בע"מ.

הרוכשות: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (116/1,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין).
מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (884/1,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין).

הממכר: מחצית בלתי מסוימת, מ"הזכויות במגרש המסחרי ובמבנה המסחר"[11].
מובהר כי "המגרש הפנוי"[12] לא נכלל בממכר והזכויות בו יוותרו של המוכרת, והיא תהיה רשאית לנהוג בו מנהג בעלים מלא, הכל בהתאם ובכפוף להוראות הסכם השיתוף בנושא.

העסקה ות.מתלה: בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, המוכרת מוכרת בזאת לרוכשת והרוכשת רוכשת בזאת מאת המוכרת, את הממכר בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.
<u>התנאי המתלה:</u> הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים המפורטים שלהלן, במצטבר, וזאת בתוך 2 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, היינו עד ליום 31.12.2025.

1. <u>התנאים המתלה הראשון:</u> קבלת אישור הממונה על התחרות (להלן: "הממונה"), על פי סעיף 20 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, להתקשרות הצדדים בעסקה מושא הסכם זה (להלן: "אישור הממונה");
2. <u>התנאי המתלה השני:</u> קבלת "מסמכי הרישום של נאמן הבטוחות".
3. <u>התנאי המתלה השלישי:</u> התקיימות "התנאי המתלה" הקבוע בהסכמי המכר שנחתמים בין הצדדים בד בבד עם חתימת הסכם זה, בקשר למרכז המסחרי הידוע כ-G כוכב הצפון, G מיקדו סנטר ו-G צמרת.

התמורה: תמורת מלוא הזכויות בממכר, מתחייבת הרוכשת לשלם למוכרת סך של 128,550,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

מיסים ותשלומים: <u>תשלומים החלים על המוכרת:</u>

- מס שבח בגין מכירת הממכר לקונה.
- מיסים, אגרות, היטלים, ארנונה ותשלומים שוטפים אחרים החלים על מחזיק המשולמים למועצה ו/או לתאגיד המים, בגין התקופה שעד למועד השלמת העסקה (בין בעצמה ובין באמצעות השוכרים).
- אגרות והיטלי פיתוח, ככל שידרשו בקשר עם המקרקעין והמבנה המסחרי שעילתם בגין התקופה שעד למועד חתימת הסכם זה וכן היטל השבחה, ככל

[10] ההסכם נחתם במקביל לחתימה על 3 הסכמי מכר נוספים שנחתמו בין הצדדים למכירת של חלקים בלתי מסוימים בנכסים G-כוכב הצפון, G-מיקדו סנטר ו-G צמרת.
[11] כ-18 דונם מתוך המוחכר עליהם בנוי המרכז המסחרי.
[12] יתרת המוחכר, שאינו המגרש המסחרי, בשטח של כ-13 דונם.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

שיחול, בגין תוכניות בניין עיר שפורסמה למתן תוקף עד למועד חתימת הסכם זה וכן בגין הקלות ו/או שימושים חורגים שאושרו עד למועד השלמת העסקה.

- כל התשלומים והחשבונות, חשמל ומים החלים על הממכר, עבוד התקופה שעד למועד השלמת העסקה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מחובת השוכרים לשאת בתשלומים החלים עליהם על פי הסכמי השכירות, במלואם ובמועדים בהתאם להסכמי השכירות ו/או הניהול שנחתמו עמם ו/או על פי דין.
- ככל שרמ"י תדרוש מהמוכרת תשלום דמי שימוש בגין שימושים חורגים במוחכר ו/או תשלום דמי היתר שלא שולמו בגין המרכז המסחרי, בגין כל עילה שהתגבשה עד למועד השלמת העסקה, אז הם יחולו וישולמו על ידי המוכרת במועדים הקבועים לכך על פי דין ובאופן שלא יהיה בכך כדי לגרוע מזכויות הרוכשת במקרקעין הנמכרים ו/או במבנה המסחרי.

<u>תשלומים החלים על הרוכשת:</u>

- מס שבח בגין רכישת הממכר לפי הסכם זה.
- אגרות והיטלי פיתוח, כל שידרשו שעילתם בגין התקופה שממועד חתימת הסכם זה ואילך.
- היטל השבחה, ככל שיחול, בגין תוכניות בנין עיר שתאושר למתן תוקף החל ממועד חתימת הסכם זה.
- מיסים, אגרות, היטלים, ארנונה ותשלומים שוטפים אחרים המשולמים למועצה ו/או לתאגיד המים, בגין התקופה שהחל ממועד השלמת העסקה ואילך.
- כל התשלומים והחשבונות, חשמל ומים (לרבות צריכתם) החלים על הממכר, עבור התקופה שלאחר מועד השלמת העסקה.

**בהתאם לפרוטוקול סגירה "CLOSIN" שהוצג בפני מיום 31.12.2024- העסקה הושלמה.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.5. <u>הסכם שיתוף</u>

מהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת שנערך ונחתם ביום 01.12.2024, בין הצדדים להסכם המכר המפורט לעיל, עולה כי הצדדים מתקשרים בינהם לצורך הסדרת מערכת היחסים ביניהם. להלן עיקרים רלוונטיים העולים מההסכם:

- הצדדים יישאו בהוצאות, לפי יחס החלוקה בהתאם להוראות ההסכם, ויהיו זכאים להכנסות לפי יחס החלוקה.
- ביחס לעבודות בינוי בקשר עם "היתר ההרחבה" ו-"עבודות פיצול יחדת שופרסל", ג'י סיטי מתחייבת לקיים את התחייבויותיה כלפי הקבלן והיועצים במלואן ובמועדן.
  בהתאם לקבוע בהסכם המכר, ג'י סיטי המחתה למנורה את זכויותיה לאחריות ובדק ביחס לעבודות הרחבת המבנה המסחרי ועבודות פיצול יחידת שופרסל ביחס לחלקה של מנורה בעבודות אלו הכלולות ב"ממכר" ומנורה בכל מקרה לא תשא בכל אחריות ו/או חבות בקשר עם טענות ו/או דרישות ו/או תביעות בקשר עם עבודות הרחבת המבנה המסחרי ו/או עבודות לפיצול יחידות שופרסל ואלה יחולו ויטופלו על ידי ג'י סיטי, על אחריותה וחשבונה הבלעדיים.
- ניהול הפרוייקט: כל עוד ג'י סיטי ו/ואו חברה אחרת מקבוצת ג'י סיטי תהיה בעלת זכויות ב-25% בפרויקט (או יותר מ-25%) (כאשר מובהר כי במועד הקובע ג'י סיטי צפויה להיות בעלת זכויות במחצית מהפרויקט), ג'י סיטי ו/או כל חברה מקבוצת ג'י סיטי, תשמש כחברה המנהלת.
- העברת זכויות: העברת זכויות לצד שלישי, תתבצע ביחס למלוא זכויות הצד המעביר או מחציתן, קרי בפעימות בשיעור 25% מהזכויות במגרש המסחרי ובפרויקט, ולא פחות מ-25% מהזכויות בפרויקט ובעסקה המשותפת. העברת זכויות לצד שלישי תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.6. **<u>הסכמי שכירות המרכז המסחרי הפעיל ומבני המשרדים</u>**

שטחי המסחר והמשרדים במרכז מושכרים במלואם, למעט שטחי ממ"קים פנויים.

הסכמי השכירות ברובם לתקופה של שנתיים עד 4 שנים וישנם שוכרים לתקופות ארוכות יותר.

לחלק מהשוכרים אופציות ארוכות טווח (עד 10 שנים).

נציין כי תמהיל השימושים מגוון וכולל בין היתר במרכז המסחרי: בית קפה, פיצרייה , סופרמרקט, אופנה, בית מרקחת, טיפוח, הנעלה, מסעדות, מעדנייה ועוד.

בבנייני המשרדים מושכרים שטחים לרופאים, חברות ובעלי מקצועות חופשיים.

דמי השכירות המשולמים הינם כדלקמן:

| שטחי משרדים | | |
|---|---|---|
| מבנה | שטח מושכר | דמ"ש שנתיים |
| בית ורטקס | 653 | 740,878 |
| בית סביון | 1,282 | 2,075,658 |
| מרכז מסחרי- משרדים | 2,187 | 3,318,732 |
| **שטחי מסחר** | | |
| מבנה וותיק | 685 | 1,794,464 |
| מבנה חדש | 3,096 | 6,216,232 |
| **סה"כ** | **7,902** | **14,145,963** |

- דמי השכירות השנתיים המשולמים בנכס הינם בסך של 14,847,320 ₪ בשנה וכוללים בנוסף לנ"ל הפסד תפעולי (צפוי לעבור לרווחיות בעת אכלוס מלא), רווחים ממכירת חשמל ועמדות טעינה וכן הכנסה מהשכרת מגרשי פאדל.

- בית ורטקס מאוכלס במלואו, למעט ממ"ק בשטח כולל של כ-71 מ"ר.
- בית סביון מאוכלס במלואו.
- במרכז המסחרי מושכרים כלל השטחים למעט 2 ממ"קים בשטח כולל של כ-48 מ"ר.
- כפי שנמסר לי ממזמיני חוו"ד, למעט תאי 148 אשר עתיד להתחיל לשלם עבור המושכרים בחודשים 10-11.25, נכון למועד הקובע לא נותרו תקופות גרייס לא ממומשות.
- בחוזי השכירות לשטחים המסחריים קיימת אפשרות לגבות את דמי השכירות כ-% מפדיון בכפוף לכך שיעלו על דמי השכירות הבסיסיים.
- ביום 08.01.2024 נחתם הסכם להשכרת שטח בחלק הצפון המערבי של המתחם לטובת מגרשי פאדל בשטח כולל של כ-2 דונם.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 7. ניהול ותפעול המרכז, נתונים כלכליים

### 7.1 ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת ג'י סיטי בע"מ החברה גובה מהשוכרים דמי ניהול שוטפים בנוסף לדמי השכירות החוזיים השירותים הניתנים במסגרת תחזוקה וניהול כוללים: ניקיון, טיפול במערכות, פרסום, גביה וכו'. דמי הניהול הממוצעים הינם כ 21 ₪ למ"ר משרדים וכ40 ₪ למ"ר מסחר (כפי שנמסר לי מהחברה קיימים שוכרים וותיקים המשלמים דמי ניהול נמוכים מהממוצע, פער זה נובע מהסכמים ישנים, טרם רכישת הנכס ע"י החברה בהם סוכם על דמי ניהול נמוכים).

כפי שנמסר לנו ע"י החברה, נכון למועד הקובע הניהול במבנה הינו גרעוני ועומד על הפסד של כ-160 א' ₪ בשנה. בעת אכלוסו המלא המבנה צפוי לעבור לרווחיות שתעמוד של כ-212 א' ₪.

כמו כן, קיים רווח שנתי ממכירת חשמל לשוכרים בסך של כ-290א' ₪ אשר צפוי לגדול בשנה העוקבת לכ-350 א' ₪.

### 7.2 דמי השכירות

להלן נתונים לעניין דמי השכירות על פי השימושים השונים הנובעים מחוזי שכירות ותמחור היחידות הפנויות:

להלן ריכוז דמי השכירות ליום 30.06.2025:

| מבנה | מ"ר לחיוב | דמ"ש נוכחי שנתי | דמ"ש מייצג שנתי |
|---|---|---|---|
| בית ורטקס- משרדים | 724 | 740,878 | 895,280 |
| בית סביון- משרדים | 1,282 | 2,075,658 | 2,094,785 |
| מרכז מסחרי- משרדים ומסחר | 6,015 | 11,516,827 | 13,067,753 |
| הכנסות נוספות (ניהול, חשמל וביוצ"ב ראה סעיף 6.6) | | 513,957 | 945,713 |
| סה"כ | 8,021 | 14,847,320 | 17,003,530 |

- הפער בין דמי השכירות המייצגים לדמי השכירות המתקבלים בפועל נובע מהעובדה כי חלק מהשטחים באגף החדש טרם החלו בתשלום דמי השכירות וכן מעליות הדרגתיות בשטחים שכן הושכרו:

- להלן דמי השכירות המייצגים בשטחים שטרם הושכרו כדלקמן:

| סה"כ פנוי | שטח | דמ"ש מייצג שנתי | מייצג חדשי למ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר (ממ"ק) | 48 | 58,838 | 103 |
| משרדים (ממ"ק) | 71 | 15,736 | 18 |
| סה"כ | 119 | 74,573 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- להלן סיכום אובדן הכנסות עתידי בגין חוזים בהם קיימים דמי שכירות מדורגים בתקופה הראשונה ותקופות גרייס:

| שוכר | קבלת דמי שכירות מייצגים | הערות |
|---|---|---|
| מילה מסעדה בשרית (יאשקה לשעבר) | 72,109 | דירוג של 25 ₪ ב5/26, דירוג של 10 ₪ ב5/27 |
| ביסטרו צרפתי | 8,477 | דירוג של 20 ₪ ב16.1.26 |
| סטודיו לפילאטיס | 6,731 | דירוג של 5 ₪ ב5/26 |
| בית מרקחת לנא שוכרי | 29,701 | דירוג של 20 ₪ ב17.5.26 |
| גלידה מילה | 3,579 | דירוג של 8 ₪ ב 3/26 |
| מוזס בר | 34,682 | דירוג של 10 ₪ ב 5/26, 5/27 |
| נאט סטייישן | 25,533 | דירוג של 10 ₪ ב 5/27 |
| בייקרי - בון ז'ורנו קפה | 61,918 | דירוג של 20 ₪ ב 4/27 |
| אי וולב מערכות | 9,394 | דירוג של 5 ₪ למ"ר ב25/12/25 |
| תאי 148 מושכר ראשי | 308,027 | תחילת קבלת דמ"ש ב01/11/25, דירוג של 20 ₪ ב01/26, דירוג של 20 ₪ ב 01/27, דירוג של 10 ₪ ב01/28 |
| תאי 148 מושכר משני | 78,992 | תחילת קבלת דמ"ש ב15/10/25 |
| **סה"כ** | **639,143** | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>גורמים, שיקולים ועקרונות השומה</u>**

8.1 **<u>גישת השומה</u>**

נשוא חוו"ד הינן חלק מזכויות חכירה מהוונת בנכס המורכב מ-2 חלקים:

- מרכז מסחרי ומבני משרדים הבנויים על מגרש בשטח של כ- 18 דונם בשטח בנוי כולל של כ-8,021 מ"ר (שטח לשיווק)- נשוא חוו"ד מהווה 50% מהזכויות בנכס.
- קרקע פנויה בשטח של כ- 13 דונם ללא זכויות בנייה בתוקף (הקרקע כוללת בתוכה את מגרשי הפאדל בשטח של כ-2 דונם)- נשוא חוו"ד מהווה את מלוא הזכויות בנכס.

<u>להלן פירוט גישות השומה לכל אחד מהחלקים המרכיבים את הנכס:</u>

- המרכז המסחרי ומבני המשרדים מהווים נכס מניב הכנסות הכולל אגף חדש שהקמתו הושלמה בחודש 03/2023 והינו מאוכלס ועל כן נאמד שוויו בגישת היון ההכנסות המהווה גישת השומה הרלוונטית והמועדפת לנכס מעין זה.

תפעול וניהול מרכזי של נכסים מסחריים תוך יכולת לשלוט בתמהיל השימושים, איכות השוכרים ואיכות האחזקה של הנכס המושכר מקורה בבחירה מקצועית הנובעת מההכרה כי גישה זאת עדיפה ומאפשרת שליטה וטיוב הנכס.

האלטרנטיבה הינה מכירת השטחים המסחריים או חלקם.

אומדן השווי נערך לכלל השטחים בפרויקט (למעט ההכנסה ממגרשי הפאדל אשר חושבה כחלק משווי הקרקע הפנויה- ראה להלן) – כנכסים מניבים (בנכס תפוסה מלאה).

- בנוסף לשטחים בפרויקט, הובאו בחשבון ההכנסות ממכירת חשמל בסך של כ-350,000 ₪ בשנה[13]. נציין כי נכון למועד הקובע קיים גרעון ניהול שנתי בסך של כ-160,000 ₪. בהתאם לנתוני החברה הצפי העתידי הינו רווח ניהולי בסך של 212,000 ₪ בשנה אשר צפוי להתקבל בעת אכלוסו המלא של הנכס. מטעמי זהירות ומכיוון שרווחי הניהול טרם נתקבלו בפועל, הבאנו בחשבון את ההכנסות הצפויות מרווחי הניהול בשיעור היוון גבוה יותר ביחס לזה שניתן להכנסות ממכירת חשמל.

באומדן השווי הבאנו בחשבון את ההנחות בגין הפחתות עתידיות כדלקמן:

- הובאה בחשבון דחייה של כשישה חודשים לאחר המועד הקובע לאכלוס הממ"קים הבלתי מושכרים.
- הובאו בחשבון יתרת השקעות להשלמת הפרויקט בסך של כ- 2,300,000 ₪- כפי שנמסר לי ע"י מזמיני חוו"ד (השלמת המרכז המסחרי- בהתאם להסכם השיתוף חל על ג'י סיטי בלבד).
- הובאו בחשבון יתרת השקעות לשוכרים למועד הקובע בסך של 2,004,700 ₪ - כפי שנמסר לי ע"י מזמיני חוו"ד ( חל על השותפות לפי חלקן במרכז (50% כ"א) בהתאם להסכם השיתוף).

[13] מהווה הכנסה מייצגת



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- הובא בחשבון אובדן הכנסות עתידי בגין חוזים בהם קיימים דמי שכירות מדורגים בתקופה הראשונה וכן תקופות גרייס, כמפורט בסעיף 7.2 לעיל.
- למגרשי הפאדל הובאו בחשבון הכנסות לתקופה של 6 שנים בגין שימוש זה (צפי לקבלת היתר בנייה בקרקע הפנויה).
- משווי הזכויות של הנכס הופחתו דמי חידוש חכירה אשר ישולמו בתום תקופת החכירה.
- נציין כי מחצית מזכויות החכירה בנכס נמכרו לחברות מקבוצת מנורה מבטחים, החברות כרתו הסכם שיתוף פעולה עם מזמינת חוו"ד, הפרויקט מתבצע בהתאם לשיעור החזקותיהן – כמחצית לכל צד. לאור זאת לא הובא בחשבון הפחתה למושע.

- שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות הבנייה הוערך לקרקע בייעוד מגורים צמודי קרקע, תוך כדי הפחתת הפקעות צפויות לדרכים וצרכי ציבור, ניכוי היטל השבחה ותשלום דמי היתר לרמ"י, ערכי השווי נקבעו בהתאם לנתוני מכירה למגרשים לבניית צמודת קרקע בתחום היישוב סביון כפי שפורסמו באתר רשות המיסים.
כמו כן, הובאו בחשבון הכנסות ממגרשי הפאדל הממוקמים על קרקע זו לתקופה של 6 שנים (צפי לאישור תב"ע).

8.2 **<u>תמהיל השימושים</u>**

תמהיל השימושים בנכס (כולל האגף החדש) תואם המקובל במרכזים שכונתיים בגודל בינוני.
התמהיל כולל סופרמרקט, שטחים המוגדרים כשטחי שרות/נוחות (קיוסק, חנות פארם), בית קפה, פיצריה עסקים נוספים מתחום המזון וחנויות קטנות אחרות.
מבני המשרדים מושכרים לרופאים, בעלי מקצועות חופשיים וחברות.

8.3 **<u>מיקום נגישות ותחרות</u>**

הנכס נהנה מהעובדה כי הוא משמש כמרכז המסחרי הגדול ביותר ביישוב סביון במרכזו של היישוב. לנכס חניה צמודה, עובדה זאת מקלה על העובדים במבני המשרדים ובמרכז המסחרי שאינם צריכים לשאת בעלות אחזקת מקום חניה וגם על תושבים מיישובים סמוכים להשתמש בשטחי המסחר והשירותים במרכז.
המצוין לעיל מהווה גורם ושיקול מרכזי באופן ההתייחסות אל תזרים המזומנים מהשכרת שטחי המסחר כתזרים בעל יציבות רבה ובסיכון נמוך.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4 **<u>תקופת השכירות במרכז ודמי השכירות המשולמים</u>**

<u>תקופת השכירות</u>

שכירות ארוכת טווח מפחיתה בדרך כלל את אי הוודאות באשר לתזרים המזומנים הצפוי מהנכס, בנכס שבנדון תקופות השכירות משתנות בין שנה ל-4 שנים ללא תקופות האופציה המוענקות לשוכרים.

<u>דמי השכירות</u>

דמי השכירות המשולמים בפועל אינם גבוהים או חריגים ביחס לדמי השכירות אשר מקובלים במרכזים מסחריים/קניונים שכונתיים, לפיכך אנו בדעה כי לעובדה כי תקופת השכירות הממוצעת במרכז איננה ארוכה אין השלכות שליליות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>שיעור ההיוון:</u>**

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

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ופרוץ המלחמה עם איראן ב13.06.2025.

נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 26.05.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 3.6% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-26/05/2025:

- הפעילות הכלכלית במשק מוסיפה להתאושש באופן מתון על רקע אי הוודאות המקומית והגלובלית הגבוהה.
- קצב האינפלציה השנתי עלה ל-3.6%, מעל לגבול העליון של היעד. החזאים צופים שהתכנסות האינפלציה לתחום היעד תהיה מאוחרת יותר ממה שהעריכו לפני פרסום מדד אפריל.
- התוצר צמח ברביע הראשון של 2025 ב-3.4% במונחים שנתיים. הצמיחה הושפעה בעיקר מההשקעה, מייצוא השירותים ומהצריכה השוטפת. פער התוצר ממגמתו ארוכת הטווח נותר ללא שינוי משמעותי ברמה של כ-4%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של כ-4.5% בערכו של השקל מול הדולר ו-1% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.3%.
- שוק העבודה הדוק, אך נתוני הקצה מצביעים על התמתנות מסוימת. היחס בין מספר המשרות הפנויות למובטלים התמתן, אך הוא עדיין נמצא ברמה גבוהה.
- בשוק הדיור חלה האטה מסוימת בפעילות. מספר העסקאות בדירות ירד בחודש מרץ, ומלאי הדירות הלא מכורות עלה. קצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן, וקצב העלייה השנתי של סעיף הדיור במדד המחירים לצרכן מוסיף לעלות.

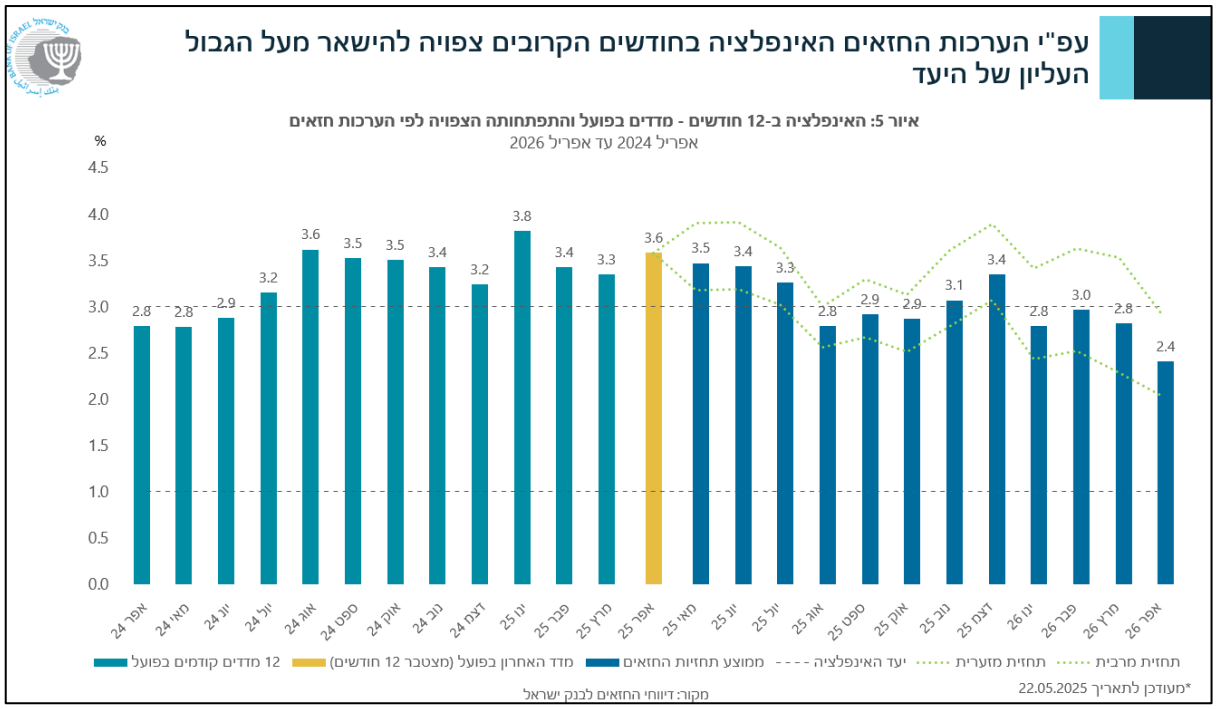


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- פרמיית הסיכון של ישראל, כפי שהיא נמדדת על ידי ה CDS-ל-5 שנים ומרווחי האג"ח הממשלתיות הדולריות, ירדה בתקופה הנסקרת תוך תנודתיות, אם כי היא עדיין שוהה ברמה גבוהה ביחס לרמתה טרם המלחמה.

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

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אפריל 2024 עד אפריל 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[14].

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

[14] עד לשיעור 4.5% נכון ל-06/2025(אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

**<u>שיעורי התשואה:</u>**

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

**טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים**

| שנה | חציון | משרדים | מסחר | תעשייה ולוגיסטיקה |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 2 | 6.50% | 6.70% | 6.50% |
| 2023 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2023 | 2 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2024 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

כללי:

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

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

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

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

- **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>**
- <u>ג'י סיטי ומנורה –רכישת 50% ממרכזים מסחריים במרכז הארץ</u>

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

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון ) וכ-**6.15% במרכז המסחרי שבסביון נשוא חוו"ד.**

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%.**

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

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

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

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

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

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

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

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

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[15]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ- **6%**.

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



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

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

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

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

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

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

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

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

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

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

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[16] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

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

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

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

- מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי"ו

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

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

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

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

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.75%.**

- סאמיט אחזקות נדל"ן - מרלו"ג בבאר טוביה

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

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

[16] בהנחת תפוסה מלאה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

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

הנתונים הנ״ל משקפים[17] שיעור תשואה של כ-**6.2%**.

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

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

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

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

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

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

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

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

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

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

[17] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

בהתאם לפרסומים בעיתונות מחודש מאי 2023 נחתמה עסקת רכישת 50% מפרויקט WE TLV שבדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, ה-NOI השנתי[18] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי העסקה (נכס בטיפול משרדנו), שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

[18] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סיכום ומסקנות בענין שיעור התשואה הראוי בנכסי פריים והתאמת שעורי ההיוון לנכסי קבוצת ג'י סיטי בע"מ</u>**

בבחינת שעורי התשואה הראויים לנכסי פריים (Prime yields) הגענו לכדי מסקנה כי שעור התשואה לנכס פריים הנהנה מיציבות בהכנסותיו, רשימת שוכרים מבוססת, מבנה איכותי, ומיקום מעולה בגבולות 6%.

לאור האמור לעיל, <u>להלן אומדן שיעור ההיוון הספציפי לנכס הנדון</u>

שיעור היוון כולל לנכס איכותי ביותר – 5.8% (נכס אשר איננו נהנה משוכר יחיד בעל איתנות פיננסית לתקופת שכירות ארוכה).

<u>להלן התאמות לנשוא השומה:</u>

| קריטריון | תוספת נדרשת בשיעור ההיוון בשל קרטריון זה למבנה הקיים |
|---|---|
| שיעור היוון כולל לנכס איכותי ביותר | 5.8% |
| גיל מבנה ואיכות בניה | 0.05 |
| מיקום | 0.3 |
| תפוסה מלאה | - |
| יציבות תזרים והיעדר מוניטין | - |
| שוכרים איכותיים | - |
| נגישות תחבורתית ועמידה בתקן חניה | - |
| תקופות שכירות ארוכות 5 שנים ויותר | - |
| דמי שכירות התואמים למקובל בשוק או אף נמוכים ביחס לשוק | - |
| **סה"כ שעור ההיוון לנכס הנדון:** | **6.15%** |
| **סה"כ שיעור ההיוון להכנסות ממכירת חשמל :** | **7.15%** |
| **סה"כ שיעור ההיוון להכנסות מרווחי ניהול** | **7.40%** |

* שיעור ההיוון הקודם שהובא בחשבון בשומת מקרקעין מקיפה שנערכה בנכס למועד קובע 30.09.2023 עמד על 6.3%. לאור התייצבות והגידול בשיעורי התפוסה בנכס (מ-65% ל-86% במבנה החדש) ובהתייחס לכלל מאפייני הנכס נשוא השומה, הבאנו בחשבון הפחתה של 0.15% ביחס לשומה הקודמת.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 10. תחשיב השומה

### 10.1. שווי המרכז המסחרי ומבני המשרדים:

| | |
|---|---|
| NOI מייצג (ללא הכנסות מרווחי ניהול, מכירת חשמל ומגרשי הפאדל ) | ₪ 16,118,022 |
| היוון הכנסות מייצג מהנכס לפי 6.15% | ₪ 262,100,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת ממכירת חשמל | ₪ 350,000 |
| היוון הכנסות מייצג מכירת חשמל לפי 7.15% | ₪ 4,900,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת מרווחי ניהול | ₪ 212,424 |
| היוון הכנסות מייצג מרווחי ניהול לפי 7.4% | ₪ 2,900,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | **₪ 269,900,000** |
| הפסד הכנסה עד לקבלת דמי שכירות מייצגים (ראה סעיף 7.2) | ₪ -639,143 |
| הפסד הכנסה בגין אי תפוסה לשנה הראשונה- ראה להלן | ₪ -52,127 |
| יתרת השקעות לשוכרים למועד הקובע | ₪ -2,004,700 |
| ע.נ. של חידוש חכירה | ₪ -3,200,000 |
| **סה"כ השווי במעוגל** | **₪ 264,000,000** |
| **שווי חלק ג'י סיטי- 50%** | **₪ 132,000,000** |
| יתרת השקעות במרכז המסחרי למועד הקובע | ₪ -2,300,000 |
| **שווי חלק ג'י סיטי בניכוי השקעות** | **₪ 129,700,000** |

- הפסד הכנסה בגין אי-תפוסה חושב כדלקמן:

  - NOI מייצג לשטחים הפנויים:

| סה"כ פנוי | שטח | דמ"ש מייצג שנתי | מייצג חדשי למ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר (ממ"ק) | 48 | 58,838 | 103 |
| משרדים (ממ"ק) | 71 | 15,736 | 18 |
| סה"כ | 119 | 74,573 | |
| הפסד הכנסה דחוי ב-6 חודשים (שיעור היוון 6.15%) | | 52,127 | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.2. **<u>שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות בנייה קיימות:</u>**

| | |
|---|---|
| שטח קרקע במ״ר | 13,000 |
| שטח נטו 45% הפקעה | 7,150 |
| שווי מ״ר מגרש קרקע | ₪ 8,500 |
| שווי קרקע פנויה | ₪ 60,775,000 |
| היטל השבחה | ₪ -24,310,000 |
| דמי היתר (31%) | ₪ -17,373,330 |
| שווי בניכוי דמי היתר והשבחה | ₪ 19,091,670 |
| **שווי המגרש דחוי (6 שנים, 5%)** | **₪ 14,200,000** |
| הכנסה שנתית ממגרש הפאדל | ₪ 323,084 |
| <u>ע.נ. של הכנסת ביניים ממגרש הפאדל (6 שנים, שיעור היוון 6.15%)</u> | <u>₪ 1,600,000</u> |
| **סה״כ שווי הקרקע** | **₪ 15,800,000** |

- אמדן היטל ההשבחה הצפוי חושב לפי 40% מסך שווי זכויות הבנייה העתידיות.
- להלן תחשיב אומדן דמי ההיתר הצפוי:

| | |
|---|---|
| שטח מגרש | 13,000 |
| שווי מ״ר קרקע | ₪ 400 |
| סה״כ שווי מצב קודם (91%) | ₪ 4,732,000 |
| | |
| שווי מצב חדש (כמפורט לעיל) | ₪ 60,775,000 |
| ההפרש בין המצב החדש והקודם | ₪ 56,043,000 |
| דמי היתר (31%) | ₪ 17,373,330 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות החכירה בנכס שבנדון, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון, ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.06.2025, בגבולות הסך שלהלן:

| | |
|---|---|
| שווי חלק ג'י סיטי מבני המשרדים והמרכז המסחרי | 129,700,000 ₪ |
| שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות בניה | 15,800,000 ₪ |
| **סה"כ במעוגל** | **145,500,000** ₪ |

- שווי חלקי השותפות במתחם בשלמות:

| | |
|---|---|
| שווי חלקי ג'י סיטי (כאמור לעיל) | 145,500,000 ₪ |
| שווי חלקי מנורה (*) | 132,000,000 ₪ |
| **סה"כ הנכס בשלמות** | **277,500,000** ₪ |
| (*) שווי חלקי החברות מקבוצת מנורה מהווה 50% משווי המרכז המסחרי הבנוי ותואם את שווי ג'י סיטי במרכז זה, לפני הפחתה ליתרת השקעות לגמר אשר חלה על ג'י סיטי בלבד (ראה תחשיב בסעיף 10.1) | |

- טבלת רגישות (ראה נספח):

| שינוי בשיעור היוון | תוספת 0.5% | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|
| שווי מבני המשרדים והמרכז המסחרי | 119,600,000 ₪ | 141,600,000 ₪ |
| שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות בניה | 15,800,000 ₪ | 15,800,000 ₪ |
| **סה"כ** | **135,400,000** ₪ | **157,400,000** ₪ |

- חוות דעת קודמות שנערכו ע"י משרדנו בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע (נערכו טרם העסקה למכירת חלקים במגרשים המסחרי ובמבנה המסחר):

| מועד קובע | מטרת חוו"ד | שווי |
|---|---|---|
| 30.06.2024 | שומה ל-IFRS | **263,300,000** ₪ |
| 30.09.2023 | שומה ל-IFRS | **235,200,000** ₪ |
| 30.09.2022 | שומה ל-IFRS | **193,000,000** ₪ |
| 31.12.2021 | שומה ל-IFRS | **144,680,000** ₪ |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- עסקה בנכס:

כמפורט בפרק המשפטי ביום 02.12.2024 מכרה מזמינת חוו"ד 50% בלתי מסוימים מהזכויות במגרש המסחרי ובמבנה המסחר תמורת סכום של 128,550,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.
הסכום הנ"ל הינו בהתאמה לאומדן השווי שנקבע ע"י לנ"ל בשומת מקרקעין מקיפה ליום 30.06.2024 ע"ס 250,200,000 ₪ (125,100,000 ₪ למחצית השווי) ולשווי שנקבע על ידינו בחוו"ד זו.

<u>הערות</u>:

11.1. השווי אינו כולל מע"מ.

11.2. לא הובאו בחשבון הפחתות למיסוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).

11.3. השווי לנכס, כריק, פנוי מכל חוב, שיעבוד או משכנתא וזכויות צד ג'.

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

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,
יונתן פרידמן – שמאי מקרקעין

בכבוד רב,
ספי רביב-שמאי מקרקעין

<u>מצ"ב</u>:
נספח תחשיב רגישות.
אישור מזמינת חוו"ד לעניין אומדן יתרת עלויות הבנייה למועד הקובע.
נסחי רישום וחוזי חכירה (נספח דיגיטלי).
הסכם מכר (נספח דיגיטלי)
נספח נתוני מכר של קרקעות למגורים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

נספח תחשיב רגישות :

- תחשיב בחלופת תוספת לשיעור ההיוון של 0.5% :

| | |
|---|---|
| NOI מייצג (ללא הכנסות מרווחי ניהול, מכירת חשמל ומגרשי הפאדל ) | ₪ 16,118,022 |
| היוון הכנסות מייצג מהנכס לפי 6.65% | ₪ 242,400,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת ממכירת חשמל | ₪ 350,000 |
| היוון הכנסות מייצג מכירת חשמל לפי 7.65% | ₪ 4,600,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת מרווחי ניהול | ₪ 212,424 |
| היוון הכנסות מייצג מרווחי ניהול לפי 7.9% | ₪ 2,700,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | **₪ 249,700,000** |
| הפסד הכנסה עד לקבלת דמי שכירות מייצגים (ראה סעיף 7.2) | ₪ -639,143 |
| הפסד הכנסה בגין אי תפוסה לשנה הראשונה- ראה להלן | ₪ -52,127 |
| יתרת השקעות לשוכרים למועד הקובע | ₪ -2,004,700 |
| ע.נ. של חידוש חכירה | ₪ -3,200,000 |
| **סה"כ השווי במעוגל** | **₪ 243,804,030** |
| **שווי חלק ג'י סיטי- 50%** | **₪ 121,902,015** |
| יתרת השקעות במרכז המסחרי למועד הקובע | ₪ -2,300,000 |
| **שווי חלק ג'י סיטי בניכוי השקעות** | **₪ 119,600,000** |
| | |
| שווי מבני המשרדים והמרכז המסחרי | ₪ 119,600,000 |
| שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות בניה (ראה בחוו"ד) | **₪ 15,800,000** |
| **סה"כ במעוגל** | **₪ 135,400,000** |



טלפון : 03-6952020 | פקס : 03-6952035 | כתובת : רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל : office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- תחשיב בחלופת הפחתה לשיעור ההיוון של 0.5%:

| | |
|---|---|
| NOI מייצג (ללא הכנסות מרווחי ניהול, מכירת חשמל ומגרשי הפאדל) | ₪ 16,118,022 |
| היוון הכנסות מייצג מהנכס לפי 5.65% | ₪ 285,300,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת ממכירת חשמל | ₪ 350,000 |
| היוון הכנסות מייצג מכירת חשמל לפי 6.65% | ₪ 5,300,000 |
| הכנסה שנתית מייצגת מרווחי ניהול | ₪ 212,424 |
| היוון הכנסות מייצג מרווחי ניהול לפי 6.9% | ₪ 3,100,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | ₪ **293,700,000** |
| הפסד הכנסה עד לקבלת דמי שכירות מייצגים (ראה סעיף 7.2) | ₪ -639,143 |
| הפסד הכנסה בגין אי תפוסה לשנה הראשונה- ראה להלן | ₪ -52,127 |
| יתרת השקעות לשוכרים למועד הקובע | ₪ -2,004,700 |
| ע.נ. של חידוש חכירה | ₪ -3,200,000 |
| **סה"כ השווי במעוגל** | ₪ **287,804,030** |
| **שווי חלק ג'י סיטי- 50%** | ₪ **143,902,015** |
| יתרת השקעות במרכז המסחרי למועד הקובע | ₪ -2,300,000 |
| **שווי חלק ג'י סיטי בניכוי השקעות** | ₪ **141,600,000** |
| | |
| שווי מבני המשרדים והמרכז המסחרי | ₪ 141,600,000 |
| שווי הקרקע הפנויה ללא זכויות בניה (ראה בחוו"ד) | ₪ **15,800,000** |
| **סה"כ במעוגל** | ₪ **157,400,000** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

City

29.07.25

**לכבוד**

**ספי רביב**

**הנדון : <u>יתרת עלויות להשלמת פרויקט הרחבת מרכז מסחרי בסביון</u>**

בהמשך לבקשתך, הריני לאשר כי עפ"י נתוני ספרי ג'י סיטי בע"מ ליום 30.06.2025 היתרה להשלמת הפרויקט שבנדון הינה **2,300,000** ₪.

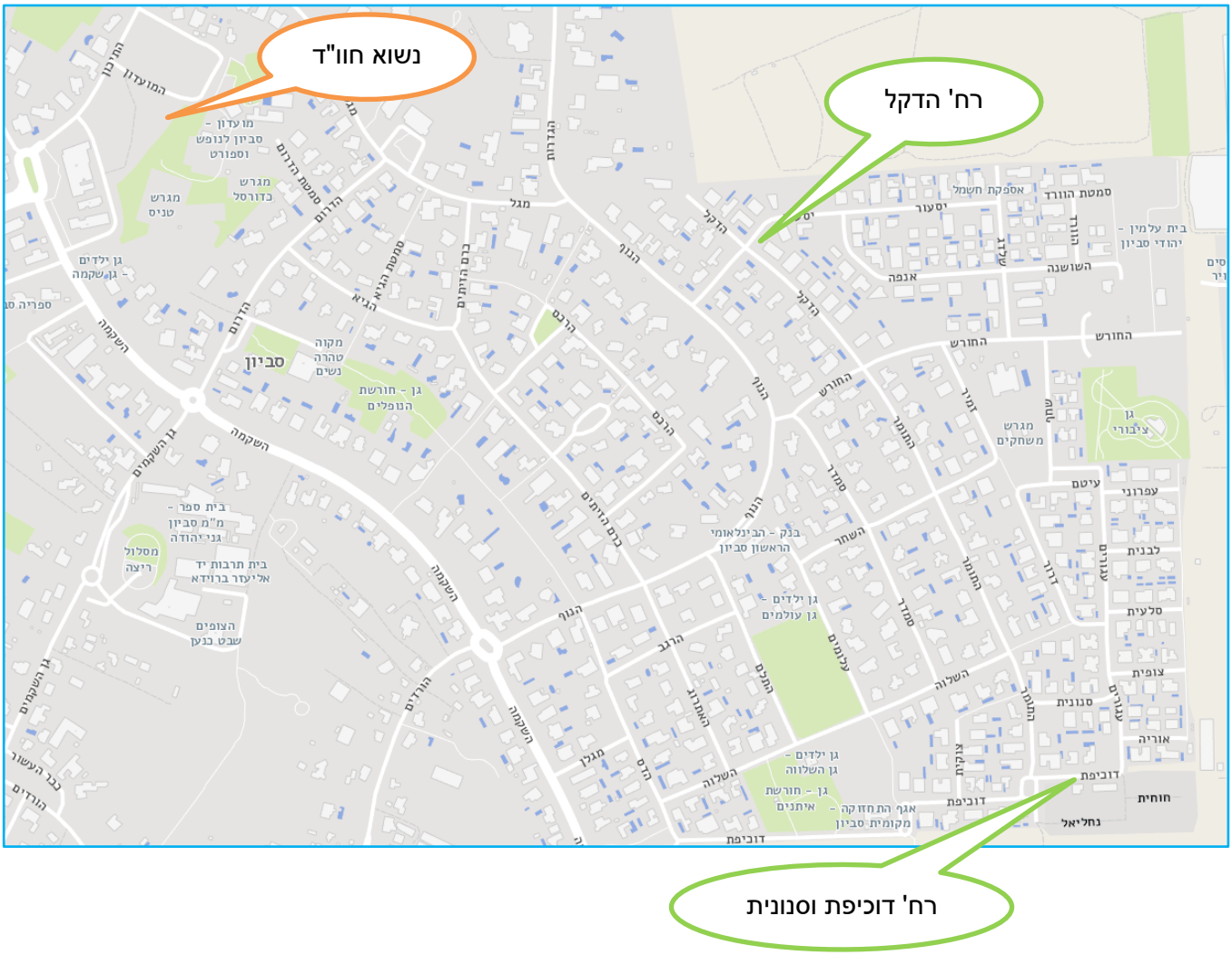
**בברכה,**

**ג'י סיטי בע"מ**

**נספח נתוני השוואה, מגרשים בשטח של כ-500 מ"ר לבנייה צמודת קרקע בסביון:**

להלן עסקאות שפורסמו באתר רשות המיסים:

| גוש | חלקה | כתובת | מגרש | תאריך עסקה | התמורה בש"ח | שטח במ"ר | שווי למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 7253 | 51 | דוכיפת | 1074 | 26.10.2021 | 5,460,000 | 511 | 10,685 |
| 7253 | 159 | דוכיפת | 1067 | 08.08.2022 | 5,000,000 | 500 | 10,000 |
| 7253 | 60 | סנונית 2 | 2093 | 08.06.2023 | 9,375,000 | 1000 | 9,375 |
| 7252 | 82 | הדקל | 1336 | 02.07.2023 | 10,550,000 | 1205 | 8,755 |






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס




6300-091


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

חבר בלשכת השמאים

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

03 בנובמבר, 2025

מספרנו: 916422

לכבוד

ג'י סיטי בע"מ

מנורה מבטחים ביטוח בע"מ

מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ

**הערכת שווי מקיפה של זכויות במקרקעין ליום 30.09.2025**

**גוש 7186 חלקה 28- מרכז מסחרי (50% בלתי מסוימים)**

**רחוב יערי מאיר 19-21, שכונת כוכב הצפון, תל אביב**



916422

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

1.1. במהלך חודש 09/2025 פנה מר ג'ניה סונקין , סמנכ"ל מכירות בקבוצת ג'י סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לענין שווי הזכויות של חברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

מועד קובע לשומה : 30.09.2025.

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

1.2. **<u>גילוי פרטים</u>**

1.2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ג'י סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

916422

1.2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

**ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי (ספי רביב):**

(*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי החברה בהצטיינות.

(*) בוגר לימודי תעודה בחוג לשמאות וניהול מקרקעין באוניברסיטת תל אביב.

(*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 431 מטעם משרד המשפטים.

(*) בוגר קורס במיסוי מקרקעין בהיקף של 40 שעות בפקולטה למשפטים של אוניברסיטת בר אילן.

(*) בוגר קורס גישור במרכז הישראלי למשא ומתן ויישוב סכסוכים במוסד שמואל נאמן למחקר מתקדם במדע וטכנולוגיה.

(*) משנת 1993 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 1995 כשמאי מקרקעין.

(*) שותף במשרד שמאי מקרקעין.

**ואלה פרטי השכלתי וניסיוני המקצועי (יונתן פרידמן):**

(*) בוגר אוניברסיטת תל אביב בפקולטה למדעי הרוח.

(*) שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס׳ 4115832 מטעם משרד המשפטים.

(*) משנת 2014 הנני עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2018 כשמאי.

1.2.3. <u>יחס תלות ושכ״ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין חברת גזית גלוב בע״מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

2. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

נערך ביקור במקום (באופן עצמאי) 10.11.2025 ע״י יונתן פרידמן- שמאי מקרקעין.

זיהוי הנכס נערך עפ״י תשריטי התב״ע, היתר הבניה ומפת גושים /חלקות- GIS של עיריית ת״א.

916422

3. **<u>פרטי הנכס:</u>**

| | |
|---|---|
| גוש: | 7186 |
| חלקה: | 28 |
| שטח רשום: | 4,188 מ״ר. |
| שטח לשיווק: | כ-2,301 מ״ר. |
| מגרש: | 18 על פי תב״ע 1112 ג׳. |
| זכויות קנייניות: | חוזה חכירה מעיריית תל אביב- ראה פירוט בהמשך. |
| חלק מוערך: | 50% בלתי מסוימים. |

4. **<u>פרטים ומסמכים אשר התקבלו מהחברה</u>**

להלן פרוט עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה:

- דוח שוכרים של הנכס+ חוזה חכירה.
- הסכמי שכירות.
- הסכם מכר.

916422

5. **<u>תיאור המקום והסביבה</u>**

נשוא השומה הינה חלקה 28 בגוש 7186, הנמצאת ברחוב מאיר יערי פינת רחוב בילויה, בשכונת "כוכב הצפון", בצפון תל אביב.

שכונת כוכב הצפון ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר תל אביב, ממערב לדרך נמיר, מצפון לשד' רוקח, מדרום לרחוב ש"י עגנון וממזרח לרחוב אבן גבירול.

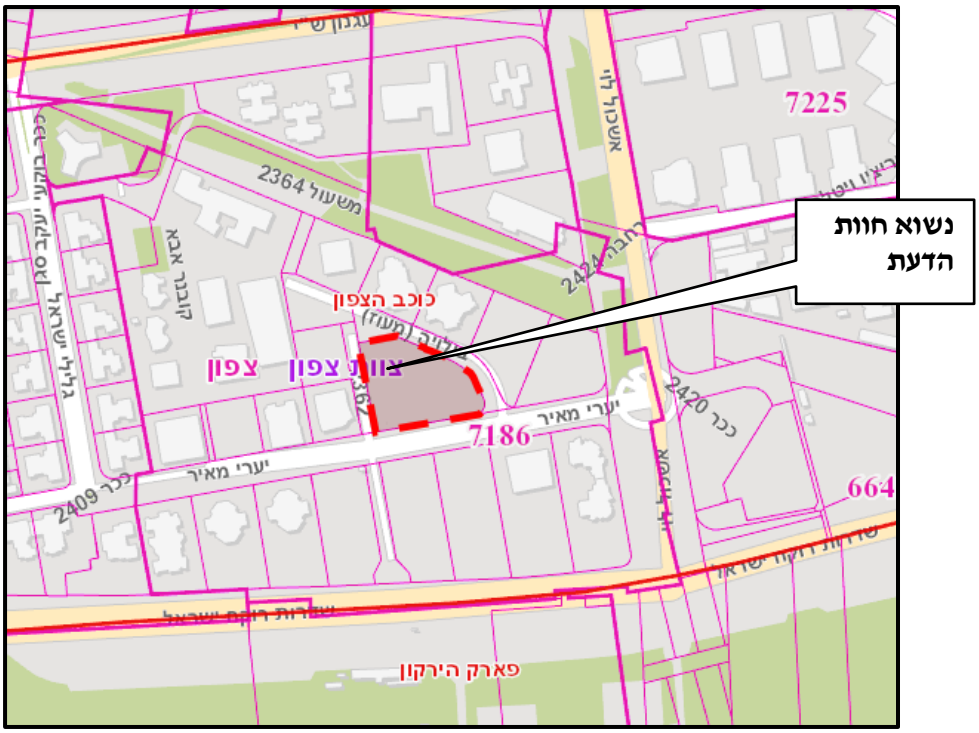
השכונה מאופיינת בעיקר בבניה רוויה בבניינים חדשים בני כ- 8-10 קומות.

רחוב מאיר יערי פנימי ומרכזי בשכונה. מסתעף מרחוב בוני העיר במערב ומסתיים ברחוב לוי אשכול במזרח.

נשוא חוות הדעת ממוקם בחלקו המזרחי של הרחוב, בצדו הצפוני, במפגש עם רחוב בילויה (רחוב בילויה הינו רחוב צדדי וללא מוצא).

הפיתוח הסביבתי במקום הינו פיתוח עירוני מלא הכולל: כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכד'.

<u>מפת סביבת הנכס</u>:




916422

**<u>תיאור הנכס</u>**

נשוא חוות הדעת הינה חלקה 28 בגוש 7186 בשטח רשום של 4,188 מ״ר- מגרש בניה מס׳ 18 עפ״י תב״ע 1112 ג׳ ביעוד למסחר.

<u>למגרש צורה דמוית משולש אי רגולרי, עם המידות והגבולות כדלהלן</u>:

חזית דרומית לרח׳ מאיר יערי באורך של כ- 80 מ׳.

חזית (מעגלית) צפון מזרחית לרח׳ בילויה באורך של כ- 85 מ׳.

חזית מערבית לשביל הולכי רגל (מעברו בניין מגורים) באורך של כ- 65 מ׳.

המרכז המסחרי מאוכלס החל מסוף שנת 2019.

<u>להלן פירוט שטחי הבניה (בהתאם להיתר הבניה)</u>:

**קומת קרקע:** כ- 1,500 מ״ר עיקרי+ כ- 600 מ״ר שירות, סה״כ כ- 2,100 מ״ר.

**קומת מרתף:** כ- 3,615 מ״ר (מתוכם כ- 114 מ״ר לאחסנה).

המבנה בן קומה אחת מעל מרתף המורכב מ- 3 אגפים המחוברים ביניהם ע״י פרגולה היקפית ממתכת.

המרכז מכיל:

**בקומת קרקע**:

כ- 26 חנויות ומחסנים צמודים, מעברים ציבוריים לא מקורים מדרגות ומעליות עם גישה למרתף, שירותים ציבוריים, ממ״מ אחד בקומת המרתף ואחד בקומת הקרקע המשמשים כמחסן, מדרגות מילוט, 3 מקומות חניה תפעוליות בחצר משק וחדר אשפה.

**בקומת המרתף**:

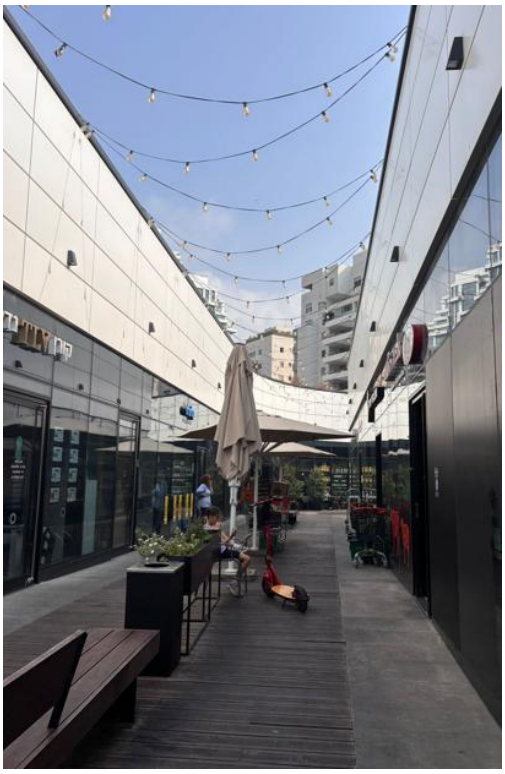
96 מקומות חניה כולל 5 מקומות חניה לנכים, מתוכם 50 מקומות חניה עבור חלקה מס׳ 26 המיועדת להקמת בית רופאים והסדרת גישה אליה דרך השצ״פ, חדר טרפו, חדר גנרטור, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל, חדרים טכניים, מחסן לסופר מרקט, מחסנים, חדר אב בית, מבואה לגרעין מדרגות, מעליות וממ״מ.

רמת הגמר במרכז המסחרי טובה מאוד, כוללת לוחות אלומיניום בגוון בהיר מעל ויטרינות, קירות מסך משולבים בזכוכית, פרגולות , צמחיה, חיפויי דק במעברים , רחבות מרוצפות באבן משתלבת ועוד.

916422

<u>תמונות להמחשה</u>:





916422

6. **<u>המצב התכנוני</u>**

6.1. **<u>תכניות בנין ערים</u>**

הנכס שבנדון נכלל בתחום תכניות בנין עיר כדלהלן:

**<u>תב"ע תא/1112 ג' אשר פורסמה למתן תוקף בתאריך 13.8.1997</u>**:

מטרת התכנית בין היתר:

לתכנן, לאחד ולחלק מחדש את השטח הכלול בתכנית ולהתאימו לשטח ולמספר יחידות הדיור, קביעת מגרש להקמת יחידה מסחרית.

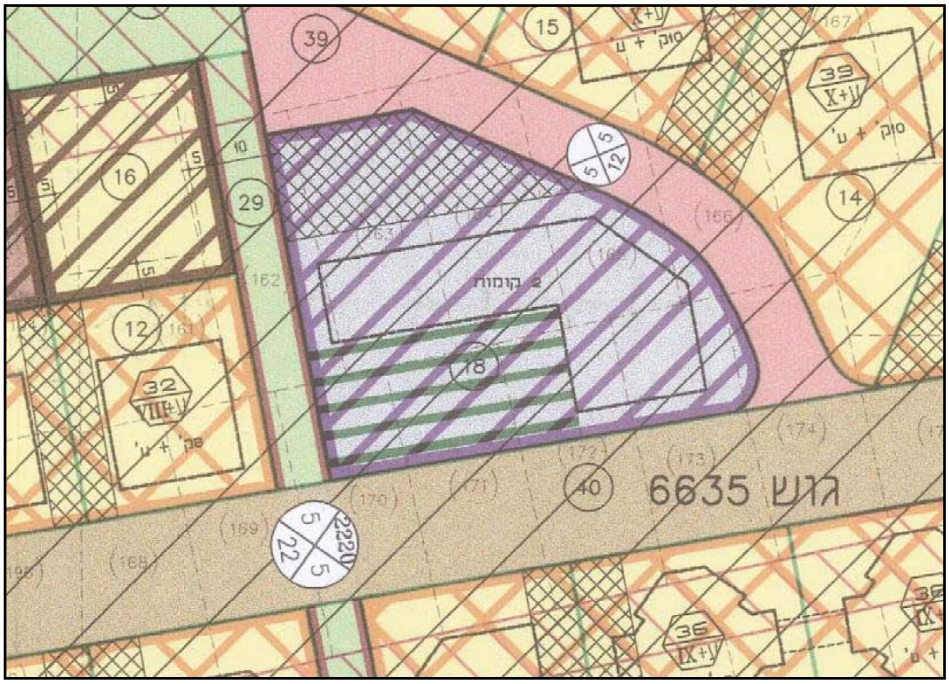
מגרש מס' 18 מיועד להקמת יחידה מסחרית.

השטח העיקרי המותר לבניה לא יעלה על 1,500 מ"ר, גובה הבנין יהיה 2 קומות.

השימושים המותרים יהיו על פי תכנית מתאר "ל".

המגרש יכלול שטח כיכר מסחרי פרטי פתוח על פי המסומן בתשריט.

<u>להלן תשריט המגרש לרבות הרחבה המסחרית והמקרא המצורף</u>:




**על פי מדידה גרפית סה"כ שטח תכסית מותרת כ- 1,300 מ"ר.**

916422

שטחי השרות המותרים במגרש:

**מתחת פני השטח**

2 קומות מרתף לחניה בשטח של עד 200% בניה.

בקומת המרתף העליונה יותרו הקמת מחסנים ומתקני שרות ומערכות טכניות בשטח של עד 50% משטח המגרש ובתנאי שיהיה חיבור פנימי בין המחסן והחנות שמעליו, יתרת שטח הקומה תשמש לחניה.

קומת המרתף התחתונה תשמש לחניה.

**מעל פני השטח**

40% משטח עיקרי לפי הפרוט הבא:

שטחי קולונדה כמוגדר בתקנות חוק התכנון והבניה פתוחים לציבור, מעברים ציבוריים, מבואות וחדרי מדרגות, מערכות שרות ואחסנה ומערכות ביטחון ובטיחות בהתאם לדרישות הג"א.

**בניה על הגג**

בהתאם לתכנית העיצוב הארכיטקטונית ובהתאם לתב"ע ג'.

הוראות נוספות:

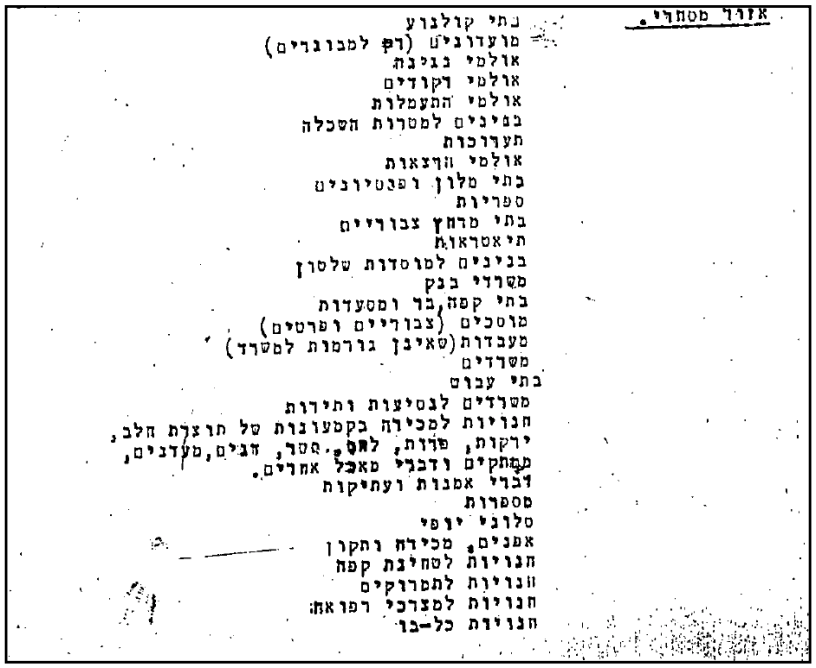
- כל החניות תהיינה תת קרקעיות.
- על תכנית זאת חלות הוראות תכנית "ג" - בניה על גגות בתים ומתקנים.
- "ע" מרתפים, אולם על אף האמור בתכנית "ע, ניתן יהיה להתיר בניית מרתפים עד גבולות המגרש לצורכי חניה בלבד.
- הבניה בתחום המגרש בנדון תותר בהתאם לתשריט לעיצוב ארכיטקטוני, שיאושר ע"י הועדה המקומית. בתשריט העיצוב הארכיטקטוני יקבעו חומרי הגמר והציפויים, צורת הגגות, פרטי גמר החזיתות, עקרונות פיתוח הגינות, הגדרות והחניות וכו'.

916422

**<u>תכנית "ל" אשר אושרה למתן תוקף בתאריך 19.2.1953</u>** :

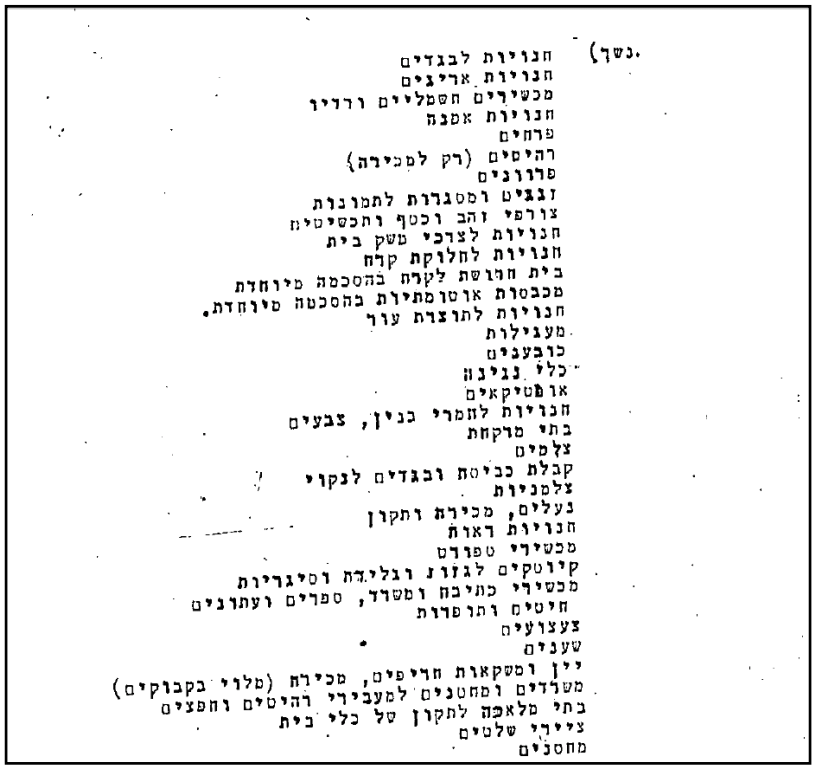
מגדירה את התכליות המותרות באזור מסחרי תוך מתן רשימה סגורה של תכליות.

<u>להלן הרשימה מתוך תקנות תכנית "ל"</u> :



אזור מסחרי.

בתי קולנוע
מועדונים (רק למבוגרים)
אולמי בגיבה
אולמי רקודים
אולמי התעמלות
בניינים למטרות השכלה
תערוכות
אולמי הרצאות
בתי מלון ופנסיונים
ספריות
בתי מרחץ צבוריים
תיאטראות
בניינים למוסדות שלטון
משרדי בנק
בתי קפה,בר ומסעדות
מוסכים (צבוריים ופרטים)
מעבדות(סאינן גורמות למשרד)
משרדים
בתי עבוט
משרדים לנסיעות ותירות
חנויות למכירה בקמעונות של תוצרת חלב,
ירקות, פרות, לחם, בשר, דגים,מעדנים,
מתקים ודברי מאכל אחרים.
דברי אמנות ועתיקות
מספרות
סלוני יופי
אמנים, מכירה ותקון
חנויות לטחינת קפה
חנויות לתפרוקים
חנויות למצרכי רפואה
חנויות כל-בו



(נשך)
חנויות לבגדים
חנויות אריגים
מכשירים חשמליים ודומיו
חנויות אפנה
פרחים
רהיטים (רק למכירה)
פרוונים
זגגיים ומסגרות לתמונות
צורפי זהב וכסף ותכשיטים
חנויות לצרכי טשק בית
חנויות לחלוקת קרח
בית חרושת לקרח בהסכמה מיוחדת
מכבסות אוטומתיות בהסכמה מיוחדת.
חנויות לתוצרת עור
מעילות
כובעניים
כלי נגינה
אופטיקאים
חנויות לחמרי בנין, צבעים
בתי מרקחת
צלמים
קבלת כביסה ובגדים לנקוי
צלמניות
נעלים, מכירה ותקון
חנויות ראות
מכשירי טפודה
קיוסקים לגזוז וגלידה וסיגריות
מכשירי כתיבה ומשרד, ספרים ועתונים
חיטים ותופרות
צעצועים
שענים
יין ומשקאות חריפים, מכירה (מלוי בקבוקים)
משרדים ומחסנים למעבירי רהיטים וחפצים
בתי מלאכה לתקון של כלי בית
ציידי שלטים
מחסנים

916422

**<u>תכנית "ע1"</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.3.2003.

מטרת התכנית -קביעת הוראות מקיפות לבניית מרתפים והשימוש בהם ולהחליף את תכנית "ע" מרתפים.

<u>מספר קומות המרתף המותר לבניה</u>: תותר בניית שתי קומות מרתף, בנוסף לשתי קומות אלה תותר בניית 4 קומות מרתף עבור שטחי שרות כלליים ובלבד ששוכנעה הועדה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבנין וכי אין בהם כדי להוסיף מקומות חניה מעל לתקן חניה תקף.

<u>תכסית הבניה</u>:

היתר בניה יינתן למרתפים בתכסית של עד 80% משטח המגרש.

היתר בניה בתכסית גדולה מ- 80% ינתן בתנאי ביצוע הוראות שיקבע מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי - מתן אפשרות חילחול.

<u>גובה קומות המרתף</u>:

גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה (מפני ריצפה ועד תחתית תיקרה) לא יהיה גדול מ- 4 מ'.

גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

<u>התכליות המותרות בקומות מרתף</u>:

בקומת המרתף העליונה ובקומה שמתחתיה יותרו שלושה סוגים של שימושים:

א. שטחי שרות כלליים.

ב. שטח עיקרי מתוך סך השטחים העיקריים המותרים במגרש.

ג. "שטחים נילווים" (ראה הגדרה בעמ' הבא).

ביתר קומות המרתף יותרו שטחי שרות כלליים בלבד.

916422

"שטחים נלווים" למסחר:

להלן פירוט השימושים המותרים בקומת המרתף העליונה וזאת שמתחתיה:

חדר כושר ובריכת שחיה (כרכוש משותף), מחסנים, ארכיונים, כספות וכו', שטחים המשמשים את העובדים בבנין, מעברים ציבוריים.

שטחים נלווים למסחר ושטחי שרות כלליים יהיו בנוסף לזכויות הבנייה ולשטחי הבניה המותרים עפ"י התכנית הראשית (למעט שימושים שהוקצו להם שטחים בתכנית הראשית ולגביהם קיימת חפיפה בין תכנית זאת ובין התכנית הראשית החלה).

- סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה.
- השטחים הנלווים יוצמדו ליחידות השימוש העיקרי או ירשמו כרכוש משותף בהיתר ובלשכת רישום המקרקעין.
- השטחים הנלווים ליחידת השימוש העיקרי בקומת הקרקע ואשר נמצאים בקומת המרתף העליונה יחוברו ויוצמדו אליה. החיבור יצוין בהיתר הבניה וירשם בלשכת רישום מקרקעין.
- שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.

916422

סיכום שטחי הבניה המותרים בתחום הנכס שבנדון

| קומה | שטחי בניה | שימושים | הערות |
|---|---|---|---|
| מרתף 3-6 | עד 100% משטח[1] המגרש, אך לא פחות מ- 80% משטח המגרש - לכל קומת מרתף. | מתקנים טכניים, חניה, 5% משטח הקומה למחסנים. | הבניה תתאפשר בתנאי ששוכנעה הועדה כי השטחים נחוצים לבנין ובתנאי שלא חורגים מתקן החניה. |
| מרתף 1-2 | עד 100% משטח המגרש, לא פחות מ- 80% משטח המגרש לכל קומת מרתף. | חניה, טכני, "שטחים נילווים" לשטח העיקרי בקומת קרקע עד 50% משטח קומות המרתף 1-2 (ביחד) | שטחים נילווים - אחסנה, כספות, חדר כושר, בריכה, סה"כ השטח הנילווה לא יעלה על סך השטח העיקרי בקומת הקרקע.<br>קרי בהנחה כי שטח עיקרי בקומת הקרקע הינו 1,000 מ"ר.<br>סך השטח הנילווה לא יעלה על 1,000 מ"ר.<br>השטח הנילווה יחובר לשטח לו הוא צמוד בקומת הקרקע. |
| עילי- עד 2 קומות | 1,500 מ"ר עיקרי.<br>600 מ"ר שטחי שרות עיליים.<br>סה"כ 2,100 מ"ר | מסחר | שטחי השרות כוללים אחסנה, מעברים ציבוריים ומבואות ומערכות בטיחות בהתאם לדרישת הג"א. |

[1] בנייה מעבר ל- 80% משטח המגרש מותנת בביצוע הוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר להבטחת חילחול מים.

916422

**<u>תכנית (1) 1112 (ג), תכנית עיצוב ארכיטקטוני לתכנית מפורטת מס׳ 1112 ג׳</u>**

יוזם התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה.

אדריכל התכנית: אבי מאיר - אדריכל ומתכנן ערים.

בין מטרות התכנית: איפיון מבנים מבחינת חזיתות, מספר קומות, כניסות, חומרי גמר, מתן פתרון לכניסת רכבים וליציאות, קביעת הוראות ותנאים להיתרי בניה.

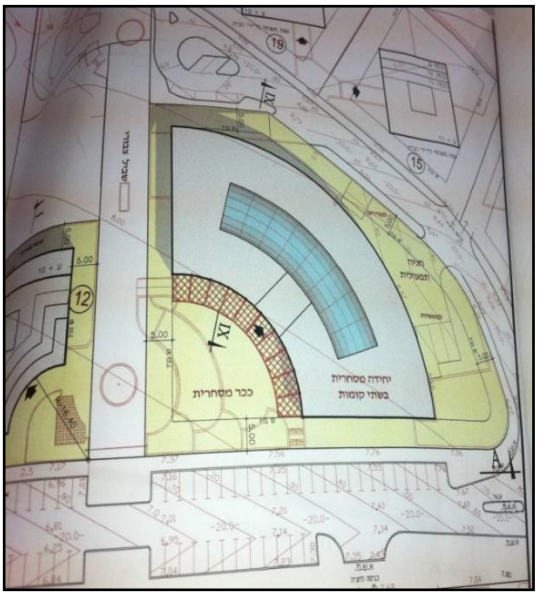
הוראות התכנית המתייחסות ליחידה המסחרי במגרש שבנדון:

- היחידה המסחרית תוקם בהתאם לתשריט התכנית.
  ניתן יהיה לבקש קומה מסחרית נוספת בהליך של הקלה.
- <u>חנויות היחידה המסחרית ימוקמו לאורך שדרה מרכזית פנימית בשתי קומות פתוחות זו לזו</u>.
- בחזית הפונה לכיכר ימוקמו חנויות למסחר ובית קפה.
  חנויות אלה יקורו ע״י קולונדה בהתאם לתשריט התכנית.
- שטחי הכיכר המסחרית יפותחו על פי תכנון מפורט, שיכלול עיצוב הכיכר, נטיעות וכו׳.
- פריקה וטעינה ליחידה המסחרית תמוקם בחזית מזרח.
- יותרו 2 קומות מרתף, האחת למחסנים ושטחים טכניים והשניה לחניה.
- גג היחידה המסחרית מהווה ״חזית חמישית״ וישולב בו גינון.
  גג המבנה לא ישמש לארועים ציבוריים.

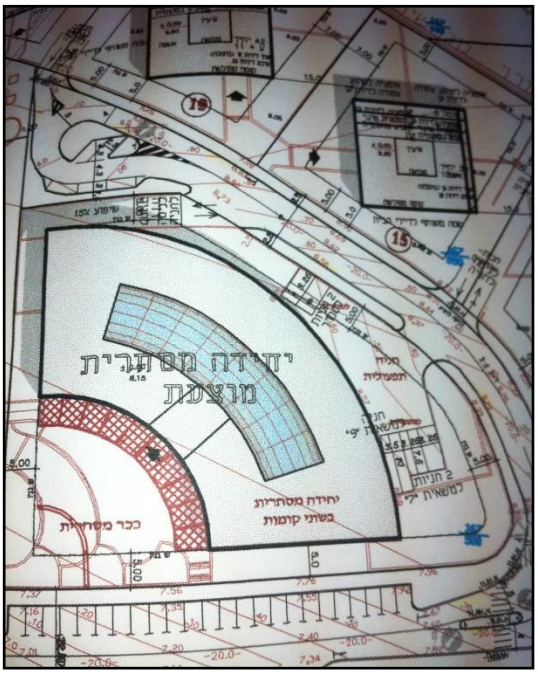
916422

להלן תשריטים מתוך תכנית העיצוב:

תכנית העמדה - קומת קרקע:

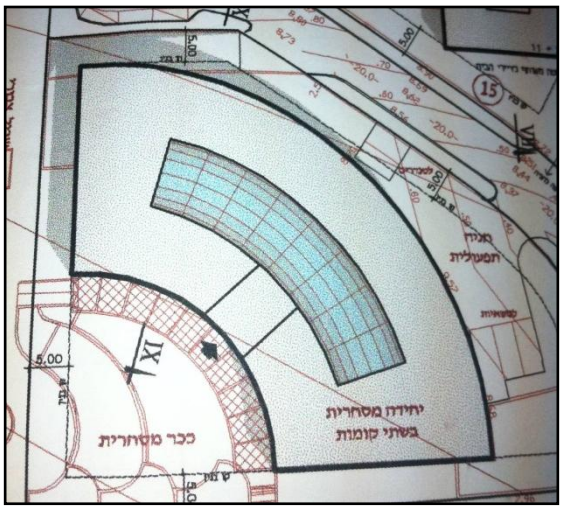



תכנית תנועה:

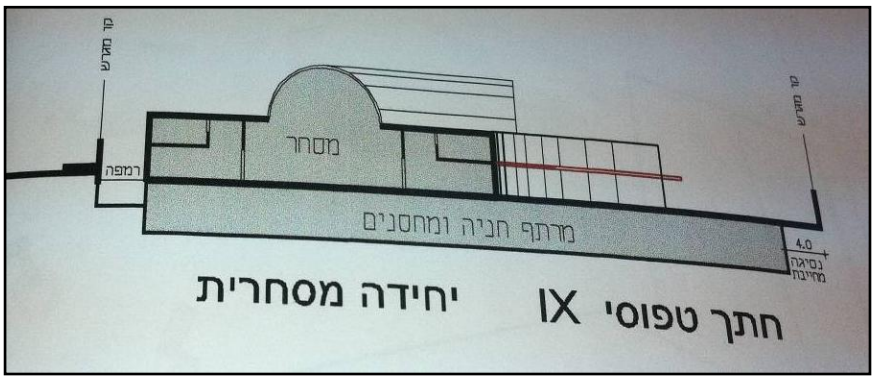



916422

תכנית גגות:




חתך טיפוסי:




916422

# Konforti Raviv Goldenberg

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

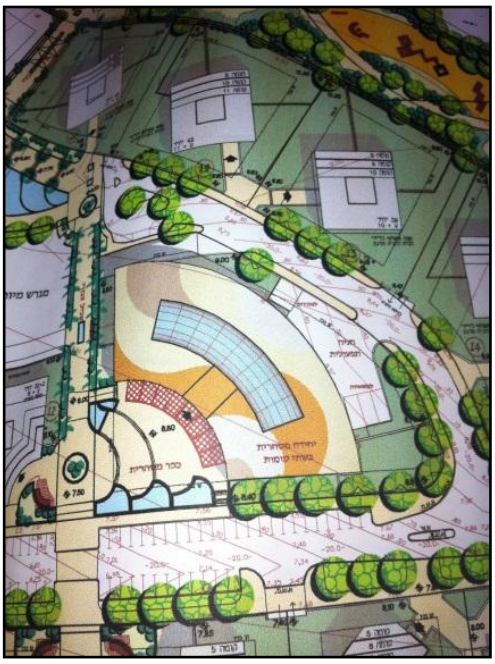
Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado
Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

# קונפורטי רביב גולדנברג

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו
תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס


תכנית פיתוח:



916422


טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>תכנית תא/5000 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 7407 בתאריך 22.12.2016</u>** :

התכנית מחלקת את העיר למתחמי תכנון וקובעת הוראות כלליות אשר ינחו את הכנתן של תכניות מתאר מפורטות חדשות. קבלת היתר בניה בהתאם לזכויות שהוקנו בתכנית תא/5000, הינו בכפוף לאישור תכנית מפורטת בסכמות הועדה המקומית.

עפ"י תשריט התכנית החלקה כלולה באזור שסווג ביעוד "אזור מגורים בבניה עירונית".

בהתאם לתשריט נספח עיצוב עירוני כלולה החלקה שבנדון במתחם תכנון מס' 103 באזור בו מותרת בניה בגובה מירבי של 15 קומות.

**עוד נקבע בהוראות התכנית במתחם תכנון 103 ובאזור מגורים בבניה עירונית, כי לא תותר תוספת שטחי בניה למעט מעל מוקדי תעסוקה מקומיים קיימים, בהם יחולו הוראות סעיף 3.3.6 (מוקד תעסוקה מקומי קיים) לתכנית.**

**מוקד תעסוקה מקומי קיים**- מגרש או מקבץ של מגרשים, באזור יעוד מגורים, שלפי תכניות קודמות הם מיועדים רק למסחר ו/או לתעסוקה לסוגיהם והם משמשים לכך בפועל.

<u>הוראות לאזורי תעסוקה</u> :

<u>כללי</u> :

ההוראות בנוגע לאזורי תעסוקה יחולו על אזורים המסומנים בתשריט או מוגדרים בהוראות כאזור תעסוקה מטרופוליני או אזור תעסוקה עירוני או אזור תעסוקה מקומי או מוקד תעסוקה קיים או על שטחי תעסוקה שנקבעו בגין סמל של מוקד תעסוקה חדש.

(א) <u>שימושים</u> :

בכל אחד מאזורי התעסוקה ניתן לקבוע את מקבצי השימושים המפורטים באותו אזור תעסוקה להלן.

(ב) <u>שטחי בניה מרביים</u> :

שטחי הבניה ייקבעו בהתאם להוראות שבכל אחד מאזורי התעסוקה המפורטים להלן.

(ג) <u>הוראות</u> :

(1) הועדה תחליט על הפקדתה של תכנית רק אם עמדו בפניה נתונים בנוגע לנושאים הבאים :

א. הממשק של אזורי תעסוקה לאזורי מגורים סמוכים.

ב. מערך התנועה והחניה בשטח התכנית ובסביבתה ויכולתו לתת מענה לנגישות כתוצאה מהשינויים המוצעים בתכנית.

ג. שילוב צירים ירוקים, במידה ונדרשים על פי תכנית זו.

916422

(2) התכנית תכלול הוראות בנוגע לשלבים הקושרים בין מתן היתרי בניה לבין פיתוח תשתיות, תחבורה וחניה, פיתוח שטחים לשימושים ציבוריים, פיתוח מתקני תברואה נדרשים וכדומה.

(3) התכנית הכוללת שילוב שימושים של תעסוקה או מסחר עם מגורים בבניין אחד, תכלול הוראות בנוגע לאופן השילוב האמור.

(4) לתכנית יצורף נספח תחבורתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, כי אין צורך בנספח תחבורתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

(5) לתכנית יצורף נספח סביבתי אלא אם תקבע הועדה, בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת, לאחר התייעצות עם הרשות העירונית לאיכות הסביבה, כי אין צורך בנספח סביבתי נוכח מהותה של התכנית או מאפייניה.

(6) הועדה או מהנדס העיר, רשאים לדרוש כי לתכנית יצורף נספח בינוי עירוני, אם השטח שעליו היא חלה, כולו או חלקו, מיועד לשימור או הוא בעל מאפיינים מיוחדים אחרים המצדיקים צירופו של נספח בינוי עירוני.

(7) תכנית המוסיפה מעל 5,000 מ״ר לשימושי תעסוקה תכלול הוראות לעניין הקמת מלתחות וחניה לרוכבי אופניים.

**<u>הוראות למוקד תעסוקה מקומי קיים:</u>**

בנוסף על האמור לעיל, בתכנית הכוללת מוקד תעסוקה מקומי קיים, יחולו בנוגע אליו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

בהתאם לשימושים המותרים במוקד תעסוקה חדש.

להלן פירוט השימושים למוקד תעסוקה חדש:

(1) ניתן לקבוע בתכנית עתידית, במסגרת יעוד קרקע לתעסוקה, את השימושים המפורטים במקבצי השימושים הבאים, כולם או חלקם:

שימושים ראשיים: מסחר 1, תעסוקה 1, משרדים;

שימושים נוספים: מסחר 2;

וכן תעסוקה 2, ובלבד ששימושים נוספים אלה יותרו מתחת למפלס הכניסה הקובעת, או מעל למפלס זה בכפוף לבדיקה תכנונית מוקדמת.

(2) בכל מגרש שייעוד הקרקע שלו מאפשר שימושים סחירים תקבע קומת הקרקע כחזית מסחרית.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

תותר הוספת שטחי בניה בתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת ובגובה של עד 4 קומות (כולל הקומות הקיימות) ובלבד ששטחי הבניה לא יעלו על הרח״ק המותר באזור היעוד, ובהתאם להוראות התכנית החלות בסביבה שבה מצוי המגרש.

916422

**<u>תוכנית תא/5500- עדכון תוכנית המתאר:</u>**

התכנית (507-1123876) המהווה תכנית כוללנית המעדכנת את תכנית המתאר תא/5000, הועלתה לאתר המבא"ת בחודש אוגוסט 2023 ומסמכיה הופקו ב-03/08/2023.

תוכנית 5500 הינה תוכנית בשלבי תכנון המהווה עדכון לתוכנית המתאר תא/5000.

להלן הוראות רלוונטיות למרכז מקומי קיים למסחר ותעסוקה:

3.3.6 <u>מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה</u>

בנוסף על האמור בסעיף 3.3.1 לעיל, בתכנית הכוללת מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה, יחולו ההוראות הבאות:

(א) <u>שימושים</u>

(1) מקבצי שימושים ראשיים – מסחר 1, תעסוקה 1, מסחר 2, תעסוקה 2, שימושים בעלי אופי ציבורי, בכפוף להנחיות הרשות לאיכות הסביבה לצמצום מטרדים, ככל הנדרש.

(2) לא יותרו שימושי מגורים מכל סוג שהוא, דיור מוגן, מעונות סטודנטים, שימושי מלונאות וכדומה.

(3) השימושים ייקבעו בהתאם לאופיו של המרכז, כפי שיוגדר בתכנית המפורטת, בדגש על שימושים בעלי אופי מקומי.

(ב) <u>שטחי בניה</u>

(1) שטחי הבניה יקבעו בהתאם לטבלה המפורטת להלן:

| גודל המגרש | רח"ק בסיסי | רח"ק מרבי |
|---|---|---|
| כל גודל מגרש | 1 | 2.7 עד 4* |

*בהחלטה מנומקת רשאית הוועדה לאפשר עלייה עד רח"ק 4.

(2) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' שבתחומה מבנה בעל איכויות ייחודיות המצדיקות את שמירתו, רשאית הוועדה לאשר חישוב רח"ק ממוצע בין המגרשים בתחום התכנית בהתאם להוראות סעיף 3.1.7.

(ג) <u>הוראות</u>

(1) גובה הבנייה לא יעלה על הגובה בנספח העיצוב העירוני.

(2) למרות האמור לעיל, באזורים בהם גובה הבנייה בנספח העיצוב העירוני הינו עד 4 קומות או עד 9 קומות, רשאית הוועדה לאפשר עלייה של עד 2 קומות מעל מספר המקומות המאושר בתכניות תקפות במרקם הסובב.

(3) תותר בניה בתכסית על קרקעית שלא תעלה על 50% משטח המגרשים לבנייה. למרות האמור, במקרה בו התכסית העל קרקעית במצב הקיים הבנוי על פי היתר גבוהה מ-50% רשאית הועדה לאשר בנייה בתכסית שלא תעלה על תכסית זו.

(4) בתכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' יודגש תפקידו של המרכז כלפי השכונה והקהילה וההתאמה למאפיינים ולזהות המקומית, כולל בחינת האפשרות לשימוש במבנים הקיימים (Re-use) ושמירה על מבנים קיימים בעלי איכויות ייחודיות;

(5) דגש יושם על פיתוח המרחב הציבורי בסביבת הבינוי כמרחב תומך לפעילות המרכז;

(6) במידה ותיקבע חנייה, תינתן עדיפות לחנייה בתת הקרקע תוך פגיעה מינימאלית במרחב הציבורי הסובב ובחינת תקן חנייה מופחת לעידוד הגעה למרכזים באמצעים מקיימים;

(7) תכנית הכוללת 'מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה' תידרש למתן פתרונות תפעוליים ולוגיסטיים במסגרת התכנית המפורטת.

916422

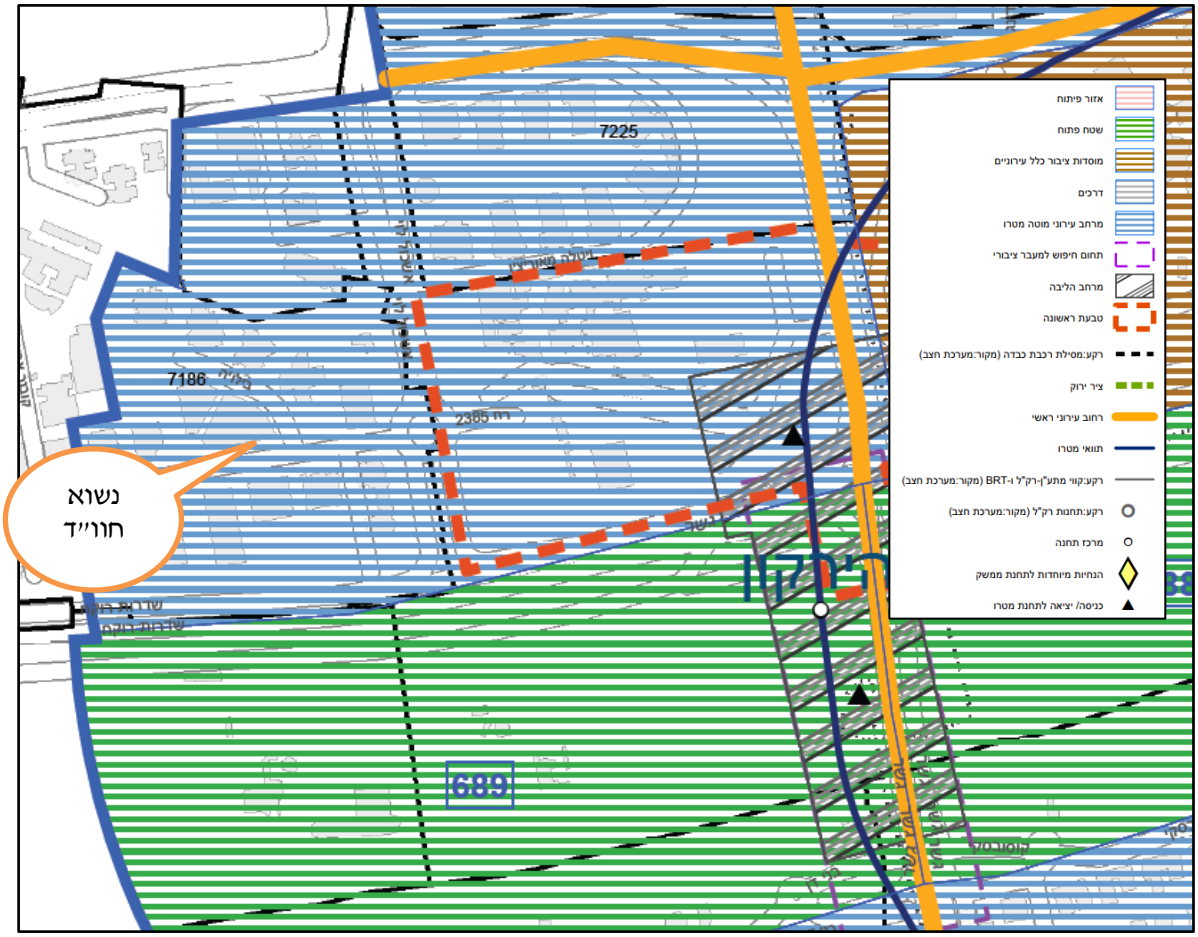
<u>תמא 70 (פורסמה לאישור ברשומות ביום 21.05.2025 בי.פ. 13469)</u>

תוכנית המתאר הארצית למרחב מערכת המטרו במטרופולין תל אביב המהווה תהליך משלים לקידום תוכניות לקווי המטרו המהוות נדבך מרכזי במערכת הסעת המונים במטרופולין תל-אביב.

חזון התוכנית הינו יצירת מרחבים אורבאניים איכותיים סביב תחנות המטרו, בעלי איכות עירונית, מגוונים, נגישים לכל, קומפקטיים ויעילים, תוך איזון בין ערכי המקום להתייחסות מערכתית כוללת- יעילה ומחוברת היטב. מיצוי פוטנציאל הבינוי בסביבת התחנה תוך הגברת השימוש בתחבורה הציבורית.

התמ"א מייצרת מערכת כללים ברורה וסדורה לתכנון מרחבי התחנות תוך השארת גמישות לתכנון המפורט שיבוצע לאחריה, בהתאם למקום ולזמן בו יבוצע.

**התוכנית מסווגת את נשוא חוו"ד בתחום "מרחב עירוני מוטה מטרו"[2] ובתחום הטבעת השניה[3] של תחנת הירקון.**




[2] אזור בנוי קיים שבתחומו נדרשת הכנת תכנון כולל בהתאם לכללים ולאיכויות שקובעת התמ"א, כתנאי להכנת אישור תוכניות מפורטות. תכנון כולל יכול להיות מקודם כתוכנית כוללנית או תוכנית מפורטת גדולה ובשלבי הביניים כמסמך מדיניות.

[3] מעל 300 מ' מכניסה לתחנה.

916422

**העצמת הבניה ומימושה:**

- תוכנית מפורטת בתחום תוכנית זו תעמוד בדרישות הרח״ק הקבוע בלוח 1, שיהווה רח״ק מינימלי ממוצע של כלל המגרשים הסחירים שיקבעו בתוכנית.
- תוכנית מפורטת בתחום תוכנית זו תעמוד בדרישות תמהיל השימושים הקבוע בלוח 1.

דרישות התמהיל מהוות דרישות ממוצעות לכלל שטח התוכנית, לגבי השימושים הקבועים בלוח 1. בכפוף לעמידה בלוח 1, אין באמור בסעיף זה כדי למנוע יעוד קרקע בתחום התוכנית לשימושים נוספים.

**לוח מס׳ 1 (הוראות רלוונטיות לנשוא חוו״ד מסומנות באדום)**

א. דרגות רח"ק באזור עירוני מוטה מטרו (כפי שנקבע בטבלה ג' להלן)

| A | | B | | C | | D | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה | טבעת ראשונה | טבעת שניה |
| 4.5 | 3 | 6 | 4 | 7.5 | 5 | 9 | 6 |

ב. תמהיל שימושים באזור עירוני מוטה מטרו

| | טבעת ראשונה | טבעת שניה |
|---|---|---|
| שכונתי | לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים<br>אין הנחיה לגבי מגורים | אין הנחיה |
| רובעי | לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 5% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 15% מגורים |
| עירוני | לפחות 20% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 10% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים |
| מטרופוליני | לפחות 25% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 20% מגורים | לפחות 15% תעסוקה ושימושים אחרים<br>לפחות 25% מגורים |

| מס' תחנה* | רשות מקומית | שם תחנה | יעוד | מס' מתחם | רח"ק מינימלי | אפיון מרחבי | תמהיל |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | |
| M1N-25 | תל אביב - יפו | נחל הירקון | מרחב עירוני מוטה מטרו | | B | שכונתי | |
| | | | | | | | |

916422

- **<u>אפשרות בינוי עתידי:</u>**

לאור תוכנית תא/5500 ותמא/70 בוחנת מזמינת חוו"ד הכנת תוכנית בסמכות מחוזית.

להלן חישוב זכויות הבנייה הפוטנציאליות וחלופות הבינוי כפי שנערכו ע"י משרד האדריכלים בר-אוריין (הנתונים הנ"ל מוצגים כרקע בלבד, לאור העובדה שיש לרכוש זכויות בנייה עתידיות מעיריית ת"א- לא הובא בחשבון בתחשיב חוו"ד פוטנציאל בגין הבינוי העתידי):

- פוטנציאל זכויות הבנייה:

**שטח מגרש: 4,196 מ"ר**

**שטח מבנה קיים (ללא קירוי מעברים): 2,340 מ"ר**

**זכויות לפי תב"ע 1112ג'**

שטח עיקרי: 1,500 מ"ר

שטח שירות: 40% משטח עיקרי = 600 מ"ר

שטח בנייה מותר: 2,100 מ"ר

מס' קומות: 2

**זכויות לפי תכנית מתאר 5000**

ייעוד: אזור תעסוקה מקומי קיים

שטח קומה טיפוסית x 4 קומות = 4*2,340 = **9,360 מ"ר**

מס' קומות: 4

**זכויות לפי תכנית מתאר 5500 בסמכות וועדה מחוזית**

**ייעוד:** מרכז מקומי קיים למסחר ולתעסוקה

רח"ק: 4

שטח בנייה מותר: 16,784 מ"ר

מס' קומות: 15

**<u>דוגמא לחלופת בינוי, תוספת בנייה ע"ג קיים:</u>**

**חלופה 4**

| קומות | קומת קרקע | תכסית מקסימלית | תכסית מינימלית | סה"כ שטח |
|---|---|---|---|---|
| 9 | 2,340 | 2,340 | 606 | 16,784 |




מבט מרחוב מאיר יערי



מבט מרחוב אשכול לוי



חזית רחוב מאיר יערי




מבט על

916422

**<u>דוגמא לחלופת בינוי, הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש:</u>**

## חלופה 1

| קומות | קומת קרקע | תכסית מקסימלית | תכסית מינימלית | סה"כ שטח |
|---|---|---|---|---|
| 15 | 2,041 | 1050 | 1050 | 16,784 |



מבט מרחוב מאיר יערי


מבט מרחוב אשכול לוי


חזית רחוב מאיר יערי



מבט על

916422

6.2. **היתר בניה:**

- **לנכס הוצא היתר בניה מס' 1137-16 מיום 9.2.17.**

בהתאם להיתר הותר:

1) חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים.
2) הקמת מרכז מסחרי בן קומה אחת מעל מרתף המורכב מ- 3 אגפים המחוברים ביניהם ע"י פרגולה היקפית ממתכת, המכיל:

- בקומת קרקע: חנויות מסחריות ומחסנים צמודים, מינימרקט, מעברים ציבוריים לא מקורים מדרגות ומעליות עם גישה למרתף, שירותים ציבוריים, ממ"מ אחד בקומת המרתף ואחד בקומת הקרקע המשמשים כמחסן, מדרגות מילוט, הסדרת 3 מקומות חניה תפעוליות בחצר משק, חדר אשפה, רמפת ירידה למרתף.
- במרתף: הסדרת 96 מקומות חניה כולל 5 מקומות חניה לנכים, מתוכם 50 מקומות חניה עבור חלקה מס' 26 המיועדת להקמת בית רופאים והסדרת גישה אליה דרך השצ"פ, חדר טרפו, חדר גנרטור, חדר משאבות, מאגר מים, חדר חשמל, חדרים טכניים, מחסן לסופר מרקט, מחסנים, חדר אב בית, מבואה לגרעין מדרגות ומעליות וממ"מ.
- בשטח המגרש: פיתוח שטח, הסדרת מפרצים לחניה לאורך רחובות מאיר יערי ובילויה (מעוז), נטיעות.

כמו כן נקבעו תנאים המפורטים בגוף ההיתר.

להלן פירוט שטחי הבניה בהתאם להיתר הבניה:

| הקומה | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר |
|---|---|---|
| מרתף | - | 3,614.25 מהם 114.13 מ"ר אחסנה |
| קרקע | 1,499.98 | 598.84 |

סה"כ השטח הבנוי העילי הינו 2,098.82 מ"ר ובנוסף קומת מרתף בשטח של כ- 3,614 מ"ר.

916422

בהתאם לתשריט היתר הבניה, מתוכנן המרכז המסחרי להכיל סה"כ כ- 38 חנויות בשטח עיקרי כולל של כ- 1,500 מ"ר.

<u>להלן תאור פריסת החנויות:</u>

- 8 חנויות מתוכננות בחזית הדרומית הפונה לרח' מאיר יערי, לכל חנות צמוד מחסן עורפי.
- 4 חנויות מתוכננות בחזית צפונית לרח' מעוז בילויה:

  בית קפה בשטח עיקרי של כ- 115 מ"ר ובנוסף מחסן ורחבה חזיתית.

  מינימרקט בשטח עיקרי של כ- 203 מ"ר ובנוסף מחסן צמוד.

  שתי חנויות קטנות בסמוך למפגש הרחובות יערי ומעוז, לכל חנות מתוכנן מחסן צמוד.
- 5 חנויות מתוכננות בחזית מערבית בגבול המערבי של החלקה, לכל חנות מתוכנן מחסן צמוד (לכיוון חלקה סמוכה שעליה מתוכנן בית רופאים).
- 21 חנויות מתוכננות כאשר הינן פנימיות ופונות למעברים הפנימיים, לכל חנות מתוכנן מחסן צמוד.
- **<u>היתר בניה מס' 19-0171 מיום 21.2.2019</u>**

  ההיתר לשינויים בחלוקת השטחים בקומת המרתף ובקומת הקרקע.
- **<u>היתר בניה מס' 19-0595 מיום 24.6.2019</u>**

  היתר לשינויים קונסטרוקטיביים הכוללים שינוי מיקום העמודים בקומת המרתף.

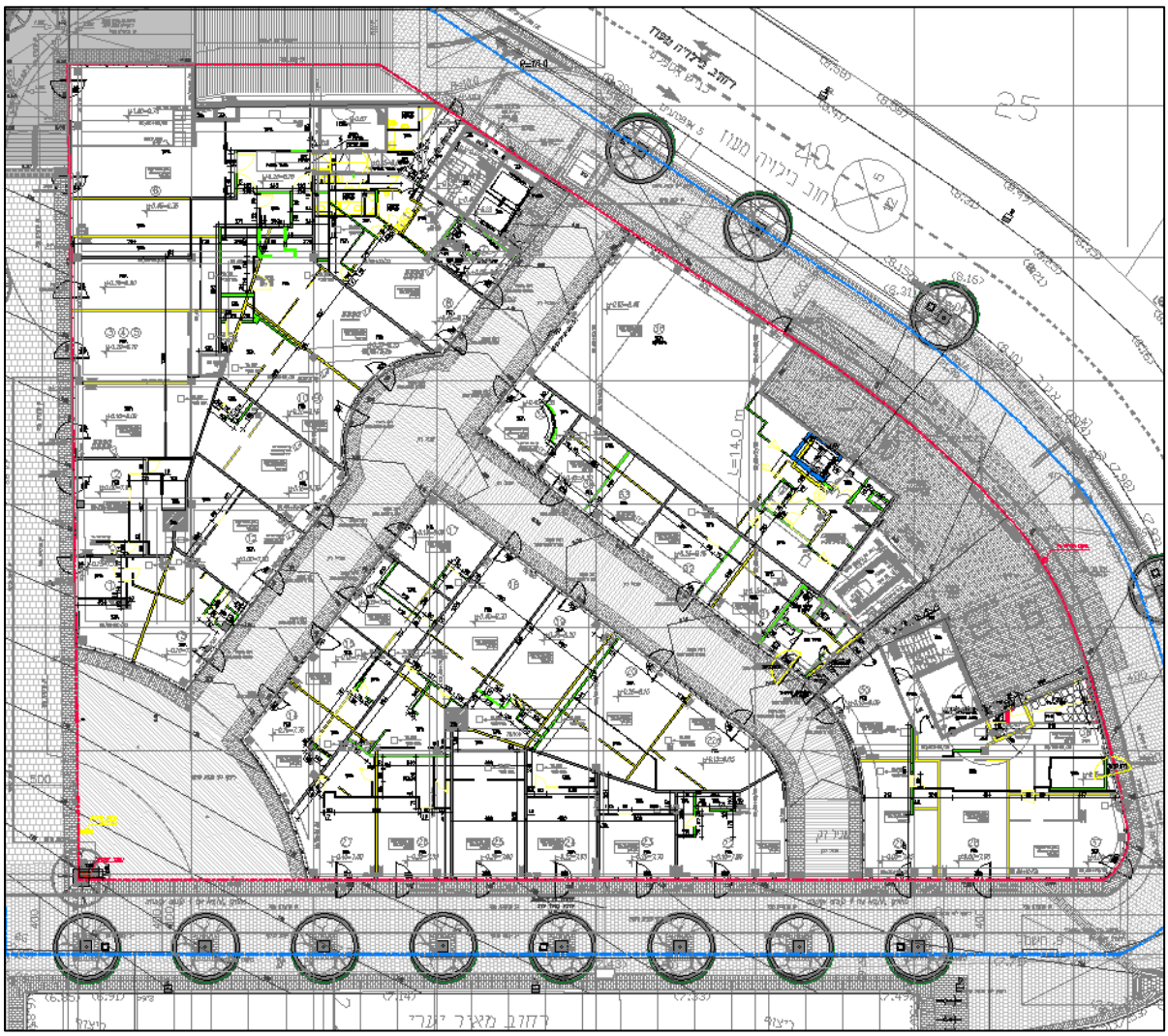
- **<u>היתר בניה מס' 21-0543 מיום 28.06.2021</u>**

  היתר שינויים פנימיים בבניין מסחרי קיים עבור 36 חנויות, בן קומה אחת עם גג שטוח מעל מרתף, הכוללים:

  - שינוי בגודל המעלית הפנימית הקיימת בין קומת הקרקע לקומת המרתף;
  - במרתף: שינויים בחדר מפריד שומנים ובחדר גז;
  - בקומת קרקע: שינוי בחלוקת החנויות הקיימות והמחסנים הקיימים הצמודים לחנויות (ללא שינוי מספרם- 36 חנויות לפי היתר), שינוי במיקום השירותים הציבוריים, שינוי פרט גגון סביב קומת הקרקע המסחרית, ושינוי מיקום עמוד שילוט;

916422

להלן תשריט קומת הקרקע מתוך ההיתר:



6.3. **טופס 4**

לנכס הוצא טופס 4 לאיכלוס ביום 17.7.2019.

6.4. **תעודת גמר**

לנכס הוצאה תעודת גמר מס' 2019-0138 ביום 13.8.2019 .

6.5. **רכישת זכויות**

כפי שנמסר לנו ממזמיני חוו"ד, על-מנת להכשיר שטחי בנייה עיקרים בנכס החוכרת פועלת לרכישת שטחי מסחר מעיריית ת"א בשטח עיקרי של 106 מ"ר בדרך של תב"ע לניוד זכויות (או בדרך של קידום תב"ע חדשה, כמפורט בפרק התכנוני).

916422

## 7. המצב המשפטי

### 7.1. נסח רישום מקרקעין

להלן פרטי הנכס בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות שהונפק מהאינטרנט ביום 02.11.2025:

| | |
|---|---|
| **גוש:** | 7186 |
| **חלקה:** | 28 |
| **שטח רשום:** | 4,188 מ״ר |
| **בעלויות:** | רשומה בשלמות ע״ש עיריית תל אביב יפו. |
| **חכירות:** | רשומה חכירה עד ליום 14.01.2062 ע״ש ג׳י סיטי בע״מ (1/2 חלקים בנכס), מנורה מבטחים ביטוח בע״מ (116/2000 חלקים בנכס), מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע״מ (884/2000 חלקים בנכס). |
| **משכנתאות:** | בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנויות בע״מ.<br>שם הלווה: ג׳י סיטי בע״מ. |
| **הערות:** | רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חברת החשמל, בדבר חדר טרנספורמציה. |
| **זיקות הנאה:** | רשומה זיקת הנאה כחלקה כפופה, לטובת הציבור - זכות מעבר לציבור במעברים ציבוריים ובכיכר להולכי רגל בשטח 1,563.50 מ״ר מסומן בצבע ירוק באות א׳. |

916422

7.2. **<u>חוברת המכרז לחכירת החלקה מעיריית תל אביב</u>**

על פי חוברת מכרז מס׳ 194/2012 להחכרת חלקה 28 בגוש 7186 עולים הפרטים הבאים:

תקופת החכירה 49 שנה עם זכות לחידוש החכירה ל- 49 שנה נוספות בתנאים כדלהלן:

- על חוכר החלקה לתכנן, להקים ולנהל עבור בעלי חלקה 26 בגוש 7186 כ- 50 מקומות חניה תת קרקעיים, אותם ניתן למקום במפלס המרתף התחתון, חניות אלה ירשמו לטובת בעלי חלקה 26 בחכירת משנה, בתמורה ישולמו לחוכר ע״י בעלי חלקה 26 הסכומים כדלהלן:
  - בגין זכות החכירה של מקומות החניה - 6,000 ₪ כולל מע״מ לכל מקום חניה.
  - בנוסף לדמי החכירה המהוונים כנ״ל ישולם סכום תמורת תכנון והקמת החניות (סכום זה כולל החזר בגין, אגרות, היטלי פיתוח וחכו׳).
  - בנוסף ישולמו דמי הניהול בעבור התחזוקה וניהול החניות.
  - הסכומים ישולמו בהסכמה או בהכרעת גורם מקצועי שימונו ע״י העירייה.
  - נציין כי חניות אלה יבנו בנוסף לחניות הנדרשות על פי תקן החניה.

- להבטחת ההצעה במכרז תמסר ערבות בנקאית בסך 500,000 ₪ לעיריית תל אביב.

- <u>תנאי הסכם הפיתוח</u>

הנכס, לאחר תשלום התמורה, יועמד לזוכה לצורך רשות שימוש כ״בר-רשות״.
תקופת רשות השימוש תסתיים בתום תקופת הפיתוח.
הזוכה מתחייב להגיש תכנית היתר תוך 6 חודשים מיום הזכיה.
הזוכה מתחייב להשלים את ביצוע הפרויקט בתוך 36 חודשים ממועד אפשרות הוצאת היתר הבניה.
הזוכה ישלם סך של 3,000 ₪ לכל שבוע של איחור בגמר הפרויקט ואילו איחור של 12 חודש ויותר מהווה הפרה יסודית של ההסכם.
הפרויקט מוגדר כהקמת מרכז מסחרי ופיתוח שטחי הציבור לרבות שטח הרחבה המסחרית.

- תכניות בניין העיר- כל תכניות בניין העיר התקפות החלות על החלקה, במועד הקובע, לרבות תכנית בניין עיר מס׳ 1112ג׳, לאיחוד וחלוקה מחדש, שלא בהסכמת הבעלים, ותכנית עיצוב ארכיטקטוני (1) 1112ג׳.

916422

- <u>זכויות לשעבד את הנכס או להעביר את הזכויות בו</u>

על העברת זכויות או שעבודן חלות מגבלות שונות כגון:

שעבוד הזכויות ישמש אך ורק לצורך הבטחת אשראי שהמפתח יקבל ממוסד בנקאי (רק עד גובה 50% מחיר הרכישה וכתשלום השני מבין שני תשלומים לעיריית תל אביב).

לא יתאפשר רישום משכנתא בלשכת רישום מקרקעין לטובת מוסד פיננסי עד למועד שבו יירשמו זכויות החכירה על שם המפתח (קרי בגמר הקמת הפרויקט).

עד גמר הקמת הפרויקט תמסור העירייה למוסד פיננסי המממן ולמפתח הפרויקט מכתב, בנוסח המקובל בעירייה, במסגרתו תינתן התחייבות לרישום משכנתא.

- העברת זכויות הזוכה לאחר תחויב בתשלום דמי הסכמה של 5% לעיריית תל אביב.

- תמורה בגין שינוי תכנוני:

- המפתח מתחייב בזאת כי לא יגיש כל בקשה שהיא, להיתר בנייה ו/או להיתר שימוש, הכוללת שינוי תכנוני, לכל רשות מוסמכת שהיא ("בקשה להיתר לשינוי תכנוני"), ללא הסכמת העירייה (כבעלת הקרקע) מראש ובכתב. העירייה תהיה רשאית, על פי שיקול דעתה הבלעדי, להתנות בתנאים את הסכמתה לשינוי התכנוני.

המונח "שינוי תכנוני", משמעו: שינוי לתכניות בניין העיר, **בין בדרך של תכנית בניין עיר חדשה** ו/או הקלה ו/או שימוש חורג ובין בכל דרך אחרת.

- **הסכמת העירייה להגשת בקשה להיתר לשינוי תכנוני, תותנה, בין היתר, בתשלום דמי חכירה מהוונים, בגין עליית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התכנוני ("דמי חכירה מהוונים בגין השינוי התכנוני").**
- דמי החכירה המהוונים בגין השינוי התכנוני, יחושבו לפי שיעור תשואה שנתי של 5% מעליית שווי החלקה עקב השינוי התכנוני, שיהוון בשיעור היוון של 5% לשנה, לתקופה שממועד הסכמת העירייה בכתב לשינוי התכנוני ועד לתום תקופת החכירה.

המונח "עליית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התכנוני" משמעו, ההפרש בין שווי החלקה על פי תכניות בנין העיר, לבין שווי החלקה על פי תכנית בניין העיר והשינוי התכנוני, נכון למועד הסכמת העירייה לבקשה.

- עליית שווי החלקה הנובעת מהשינוי התכנוני, ייקבע על ידי שמאי מקרקעין מטעם העירייה.
- בכפוף לתשלום דמי החכירה המהוונים בגין השינוי התכנוני, על ידי המפתח לעירייה, לא ישלם המפתח בנוסף לתשלום זה, היטל השבחה כמשמעותו בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 בגין השינוי התכנוני.

916422

- למען הסר ספק מובהר, כי אין לראות באמור לעיל משום התחייבות של העירייה ו/או של הועדה המקומית להסכים לשינוי תכנוני כלשהו.
התחייבויות החוכר על פי סעיף 6 זה, הינן יסודיות והפרתן, או הפרת איזה מהן, תהווה הפרה יסודית של חוזה זה.

**<u>הסכם חכירה</u>**

- לאחר השלמת התחייבויות הזוכה "המפתח" על פי הסכם הפיתוח, יחתם עם העירייה הסכם לפיו יוחכר הנכס לתקופת חכירה של 49 שנה עם אופציה להארכת תקופת חכירה בת 49 שנים נוספות.
התשלום בגין חכירת הנכס ל- 49 שנה נוספות הינו תשלום של 91% משווי הקרקע נכון למועד סיום תקופת החכירה הראשונה.

- החוכר מתחייב כי לא יגיש כל בקשה לשינוי מטרת החכירה ללא הסכמת העירייה.
שינוי מטרת החכירה - תוספת זכויות בניה, תוספת שימושים.

- דמי החכירה בגין שינוי מטרת החכירה יהיו 5% מעליית שווי החלקה בגין שינוי מטרת החכירה.
דמי החכירה יהוונו לפי 5% שעור היוון ממועד אישור היתר הבניה לשינוי מטרת החכירה ועד תום תקופת החכירה.

- החוכר מתחייב לקבל הסכמה בכתב לכל שינוי במוחכר מהעירייה, שינוי המוחכר מהווה שינוי המחייב אישור מוסדות התכנון.

- בתום תקופת החכירה, מתחייב החוכר להחזיר למחכיר את המוחכר במצב סביר ונאות, שהמוחכר פנוי וריק מכל שוכר או משתמש.

916422

7.3. **<u>חוזה החכירה</u>**

על פי חוזה חכירה שנחתם ביום 20.05.2020 בין עיריית ת"א-יפו ("המחכיר") ובין ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ("החוכר") עולים הפרטים הבאים:

- תקופת החכירה: 49 שנה החל מיום 15.01.2013. בכפוף למילוי כל התחייבויות החוכר על-פי חוזה זה, ניתנת לחוכר אופציה לחכור את המוחכר לתקופה נוספת של 49 שנים, החל ממועד תום תקופת החכירה ("תקופת החכירה הנוספת"), בתנאים שיהיו נהוגים אצל המחכיר אותה העת ובתמורה לתשלום דמי חכירה מהוונים מראש עבור כל תקופת החכירה החדשה בשיעור השווה ל-91% משווי החלקה לבעלות, במועד תום תקופת החכירה, בתוספת מע"מ כחוק.
- מטרת החכירה: המחכיר מחכיר לחוכר את המוחכר למטרת החכירה בלבד (בהתאם לתוכנית בנין עיר 1112ג').
- דמי החכירה: בכפוף להוראות חוזה זה, בתמורה להחכרת המוחכר למשך תקופת החכירה, שילם החוכר למחכיר, את התמורה כמפורט בסעיף 5 לחוזה הפיתוח ("דמי החכירה המהוונים"), בתוספת מע"מ כחוק. חתימת המחכיר על חוזה זה מהווה אישור כי החוכר שילם למחכיר את מלוא דמי החכירה המהוונים בתוספת מע"מ כחוק, בתמורה להחכרת המוחכר למטרת החכירה, למשך כל תקופת החכירה.
- חניות חלקה 26: החוכר יתכנן, יקים ויחכיר את חניות חלקה 26 לבעלי חלקה 26, בהתאם להוראות חוזה הפיתוח. החוכר יתחזק וינהל את חניות חלקה 26 בהתאם להוראות חוזה חכירת המשנה נספח "ג" לכתב ההתחייבות. במעמד רישום החכירה, החוכר ירשום את חניות חלקה 26 בחכירת משנה בלשכת רישום המקרקעין, ע"ש חוכר המשנה וכן, ירשום בלשכת רישום המקרקעין, לטובת חוכר המשנה, זכות מעבר בלתי ייחודית לחניות חלקה 26, במשך כל תקופת חכירה המשנה.
- העברת זכויות חכירה במוחכר: החוכר יהיה זכאי להעביר את זכות החכירה שלו במוחכר, כולה או מקצתה, להחכיר את המוחכר בחכירת משנה, להשכירו, להרשות את השימוש בו ולמשכנו בכפוף לתנאים המפורטים בהסכם.

916422

7.4. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג בפני העתק מהסכם מכר שנחתם ביום 18.07.2017 בין חברת טרמוסינטקס בע"מ (המוכר) לבין חברת ג'י ישראל מרכזים מסחרים בע"מ (הקונה), להלן עיקריו:

**<u>הממכר</u>**

מלוא זכויות המוכר בחלקה 28 בגוש 7186, רחוב יערי מאיר 19-21, שכונת כוכב הצפון בתל אביב (ידוע גם כמגרש 1112ג').
על החלקה המוכר מתחייב להקים פרויקט עד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר, על אחריותו המלאה בהתאם להוראות המסמכים הרלוונטיים.

**<u>הפרויקט</u>**

מבנה בנוי ומפותח בן קומה אחת מעל קומת חניה, שיוקם על ידי המוכר על המקרקעין, ביעוד למסחר ברמת גמר, בהתאם להיתר הבניה, לרבות טבלת השטחים הקבועה בהיתר הבניה. למפרט ולתכניות אשר מצורפים להסכם זה, להסכם הפיתוח, להוראות הסכם זה, (לרבות אך לא רק בהתאם לנספח שירותי בניה, ניהול ופיקוח) להסכמי השכירות והסכם חכירת המשנה ולכל דין, נוהל ותקן. להסרת ספק מובהר, כי הפרויקט כולל גם את ביצוע כל עבודות הפיתוח הנדרשות במקרקעין ובסביבתם והקמת מקומות חניה בהתאם לתקן (אך לא פחות מ- 96 מקומות), מתוכם 50 מקומות חניה לבעלי חלקה 26 כמתחייב בהסכם חכירת המשנה ובמפרט שצורף לו, והכל עד לקבלת טופס 4 ותעודת גמר לפרויקט וחתימה על הסכם חכירה עם העירייה.

**<u>הסכמות העירייה</u>**

המוכר מתחייב כי עד ולא יאוחר מ- 120 ימי עבודה של העירייה ממועד התקיימות התנאי המתלה, ימציא לידי הקונה את הסכמת העירייה להעברת זכויות הפיתוח של המוכר במקרקעין מהמוכר לידי הקונה, וזאת בהתאם להוראות סעיף 29.4 להסכם הפיתוח. על אף האמור לעיל, מוסכם בין הצדדים, כי בכל מקרה בו תתנה העירייה את קבלת הסכמתה בתנאים / דרישות, יפעל המוכר להשלמתם בהקדם האפשרי ובמניין הימים לא יספר פרק הזמן שנדרש למוכר בכדי לבצע את תנאים / דרישות העירייה, לשביעות רצונה.
להסרת ספק מובהר, כי המוכר יעשה שימוש בתקבולי התשלום הראשון כמפורט לצורך תשלום מלוא התשלומים הנדרשים לצורך קבלת הסכמת העירייה כאמור, לרבות בתשלום דמי הסכמה ודמי טיפול והכל בכפוף לאמור בהוראות פרק התמורה.

916422

המוכר מתחייב, לפעול במרץ ולעשות כמיטב יכולתו לצורך קבלת הסכמת העירייה בשיתוף פעולה ובשקיפות עם הקונה, עד ולא יאוחר ממועד קבלת הסכמת העירייה.
המוכר יעביר העתק חתום של הסכמת העירייה לידי הקונה מיד עם קבלתה.
ככל ולא ניתנה הסכמת העירייה במועד קבלת הסכמת העירייה, רשאים הצדדים בהחלטה משותפת להאריך את מועד קבלת הסכמת העירייה או רשאים להביא לידי סיומו של הסכם זה על ידי הודעת ביטול לצד השני ובמקרה זה, יחתמו הצדדים על כל המסמכים הנדרשים לצורך ביטול הסכם זה, לרבות על תצהירים לרשויות המס והנאמן ישיב לקונה את כל כספי התמורה (על פירותיו) ששולמו על ידו באופן מיידי.
בוטל ההסכם כאמור בסעיף 2.36 לעיל, לקונה תהא זכות הזדמנות ראשונה וזכות סירוב ראשונה לרכישת המקרקעין עד שנתיים ממועד פתיחת הפרויקט לקהל.

**<u>התמורה</u>**

בתמורה לממכר, רישומו על שם הקונה ומילוי מלוא התחייבויות המוכר על פי הסכם זה, מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של <u>105,000,000 ₪</u> בתוספת מע"מ כדין כאשר מתוך התמורה סך של <u>62,000,000 ₪</u> ישולם בגין זכויות המוכר במקרקעין וסך של <u>43,000,000 ₪</u> ישולם בגין שירותי המוכר.

**<u>מסירת החזקה המשפטית</u>**

במועד ביצוע תשלום דמי ההסכמה לעירייה ובכפוף לקבלת הסכמת העירייה להסבת הסכם הפיתוח מהמוכר לקונה, ימסור המוכר לקונה את החזקה המשפטית הבלעדית בזכויות המוכר במקרקעין וימחה את מלוא זכויות המוכר במקרקעין, בהמחאה בלתי חוזרת, כשהן נקיות וחופשיות מכל זכות מגבילה.

**<u>מיסים ותשלומים</u>**

מס שבח מקרקעין ומס רכוש או לחילופין מס הכנסה או מס רווח הון, אם יחולו, בגין מכירת הממכר על פי הסכם זה, יחול וישולם על ידי המוכר בשיעורם ובמועדם על פי דין.
מס רכישה, בגין רכישת הזכויות בממכר, יחול וישולם על ידי הקונה, בשיעורו ובמועדו על פי דין.
כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר, לרבות עקב תוכניות ו/או שימוש חורג ו/או הקלה שעילתם עד למועד חתימת הסכם זה בין אם מדובר בזכויות מותנות ו/או מותלות הנובעות מכל תכנית בנין עיר לרבות במקרה שלא נוצלו ו/או מומשו ו/או במקרה שלא נדרשו על ידי העירייה, יחול על המוכר וישולם על ידו. כל חיוב בהיטל השבחה בגין הממכר, עקב תכנית ו/או שימוש חורג ו/או הקלה שעילתם לאחר מועד חתימת הסכם



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

זה וכן כל תכנית מפורטת שתאושר למתן תוקף לאחר מועד החתימה על הסכם זה ואילך, יחולו על הקונה וישולמו על ידו.

מבלי לגרוע מהאמור לעיל, ככל שהמוכר ישא בחיוב היטל השבחה בגין תכנית תא/5000, אזי הקונה ישפה את המוכר בגין חיוב בהיטל השבחה ככל והקונה בנה בהתאם לזכויות מכוח תכנית תא/5000 נשוא חיוב היטל ההשבחה וקיבל קיזוז בגין היטל ההשבחה ששולם על ידי המוכר, וזאת לתקופה של עד 5 שנים ממועד חתימת הסכם זה ובכפוף לכך שהמוכר הגיש ערר בגין החיוב בהיטל השבחה כאמור. על אף האמור, ככל שהיטל ההשבחה יהא בקשר עם תוספת הזכויות, הרי שהקונה יישא בחיוב בהיטל זה, בהתאם להוראות נספח כז', גם אם עילתו טרם מועד חתימת הסכם זה.

7.5. **<u>הסכמי שכירות</u>**

<u>להלן פירוט עיקרי הסכמי השכירות (בלתי מוגנת) בנכס הנדון</u>:

בהתאם לטבלת שוכרים שהוצגה בפני סך השטח לשיווק הינו כ- 2,301 מ"ר מהם מושכרים בפועל כ- 2,120 מ"ר ברוטו וייתרת השטח לשיווק הינה כ- 181 מ"ר ברוטו.

רוב חוזי השכירות נחתמו לפי שכר דירה שבטווח של 250-400 ₪ למ"ר .

<u>הערות ביחס להסכמי שכירות</u>

- חלק מהסכמי השכירות נחתמו מול חברת טרמוסינטקס אחזקות בע"מ שמכרה את הזכויות בנכס לחברת ג'י מרכזים מסחריים וחלק נחתמו מול חברת ג'י .
- השוכרים מקבלים את הנכס ברמת גמר מעטפת ועלות התאמה על חשבונם.
- דמי השכירות המפורטים לעיל יוצמדו למדד הבסיס וישולמו בתוספת מע"מ.
- בתקופות השכירות הנוספות בנכס יעלו דמי השכירות בכ- 4%-6% בכל תקופה.
- בנוסף לדמי השכירות, ישלמו השוכרים דמי ניהול לחברת ניהול.

7.6. **<u>תוספת להסכם פיתוח</u>**

ביום 11.2.2018 נחתמה תוספת לחוזה הפיתוח בין עיריית תל אביב לחברת טרמוסינטקס החזקות בע"מ לפיו החברה מכרה את זכויותיה לחברת ג'י ישראל מרכזים מסחריים ומבקשת את אישור העירייה להעברת הזכויות עפ"י חוזה הפיתוח.

מועצת העיר בישיבתה מיום 13.11.17 אישרה את העברת הזכויות בכפוף לתנאים המפורטים בתוספת להסכם הפיתוח.

916422

7.7. <u>הסכם מכר למנורה</u>:

מהסכם מכר שנחתם בתל אביב ביום 01.12.2024 עולים הפרטים שלהלן[4]:

המוכרת: ג'י סיטי בע"מ.

הרוכשות: מנורה מבטחים ביטוח בע"מ (116/1,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין).
מנורה מבטחים פנסיה וגמל בע"מ (884/1,000 חלקים בלתי מסוימים במקרקעין).

הממכר: מחצית בלתי מסוימת, מ"הזכויות במקרקעין ובמבנה המסחרי"[5].

העסקה ות.מתלה: בכפוף להתקיימות התנאי המתלה, המוכרת מוכרת בזאת לרוכשת והרוכשת רוכשת בזאת מאת המוכרת, את הממכר בהתאם ובכפוף להוראות הסכם זה.

<u>התנאי המתלה</u>: הסכם זה מותנה בהתקיימות התנאים המפורטים שלהלן, במצטבר, וזאת בתוך 2 חודשים ממועד חתימת הסכם זה, היינו עד ליום 31.12.2025.

1. <u>התנאים המתלה הראשון</u>: קבלת אישור הממונה על התחרות (להלן: "הממונה"), על פי סעיף 20 לחוק התחרות הכלכלית, התשמ"ח-1988, להתקשרות הצדדים בעסקה מושא הסכם זה (להלן: "אישור הממונה");
2. <u>התנאי המתלה השני</u>: קבלת "מסמכי הרישום של נאמן הבטוחות".
3. <u>התנאי המתלה השלישי</u>: התקיימות "התנאי המתלה" הקבוע בהסכמי המכר שנחתמים בין הצדדים בד בבד עם חתימת הסכם זה, בקשר למרכז המסחרי הידוע כ-G סביון, G מיקדו סנטר ו-G צמרת.

התמורה: תמורת מלוא הזכויות בממכר, מתחייבת הרוכשת לשלם למוכרת סך של 55,300,000 ₪ בתוספת מע"מ כדין.

מיסים ותשלומים: <u>תשלומים החלים על המוכרת</u>:

- מס שבח בגין מכירת הממכר לקונה.
- מיסים, אגרות, היטלים, ארנונה ותשלומים שוטפים אחרים החלים על מחזיק המשולמים לעירייה ו/או לתאגיד המים, בגין התקופה שעד למועד השלמת העסקה (בין בעצמה ובין באמצעות השוכרים).
- אגרות והיטלי פיתוח, ככל שידרשו בקשר עם המקרקעין והמבנה המסחרי שעילתם בגין התקופה שעד למועד חתימת הסכם זה וכן היטל השבחה, ככל שיחול, בגין תוכניות בניין עיר שפורסמה למתן תוקף עד למועד חתימת הסכם זה וכן בגין הקלות ו/או שימושים חורגים שאושרו עד למועד השלמת העסקה.

[4] ההסכם נחתם במקביל לחתימה על 3 הסכמי מכר נוספים שנחתמו בין הצדדים למכירת של חלקים בלתי מסוימים בנכסים G-סביון, G-מיקדו סנטר ו-G צמרת.
[5] כל הזכויות וההתחייבויות של המוכרת במקרקעין, לרבות על פי הסכם החכירה ובמבנה המסחרי

916422

- כל התשלומים והחשבונות, חשמל ומים החלים על הממכר, עבוד התקופה שעד למועד השלמת העסקה. מובהר, כי אין באמור כדי לגרוע מחובת השוכרים לשאת בתשלומים החלים עליהם על פי הסכמי השכירות, במלואם ובמועדים בהתאם להסכמי השכירות ו/או הניהול שנחתמו עמם ו/או על פי דין.
- ככל שהעירייה תדרוש מהמוכרת תשלום דמי הסכמה ו/או דמי שימוש בגין שימושים חורגים במקרקעין ו/או תשלום דמי היתר ו/או כל תשלום אחר הנובע מהסכם החכירה, בגין כל עילה שהתגבשה עד למועד השלמת העסקה, אז הם יחולו וישולמו על חשבונה ואחריותה של המוכרת במועדים הקבועים לכך על פי דין ובאופן שלא יגרע מזכויות הרוכשת במקרקעין ו/או במבנה המסחרי.

<u>תשלומים החלים על הרוכשת:</u>

- מס רכישה בגין רכישת הממכר לפי הסכם זה.
- אגרות והיטלי פיתוח, כל שידרשו שעילתם בגין התקופה שממועד חתימת הסכם זה ואילך.
- היטל השבחה, ככל שיחול, בגין תוכניות בנין עיר שתאושר למתן תוקף החל ממועד חתימת הסכם זה.
- מיסים, אגרות, היטלים, ארנונה ותשלומים שוטפים אחרים המשולמים לעיאיינ ו/או לתאגיד המים, בגין התקופה שהחל ממועד השלמת העסקה ואילך.
- כל התשלומים והחשבונות, חשמל ומים (לרבות צריכתם) החלים על הממכר, עבור התקופה שלאחר מועד השלמת העסקה.

**בהתאם לפרוטוקול סגירה "CLOSING" שהוצג בפני מיום 31.12.2024- העסקה הושלמה.**

916422

7.8. <u>הסכם שיתוף</u>

מהסכם שיתוף במקרקעין ועסקה משותפת שנערך ונחתם ביום 01.12.2024, בין הצדדים להסכם המכר המפורט לעיל, עולה כי הצדדים מתקשרים בינהם לצורך הסדרת מערכת היחסים ביניהם. להלן עיקרים רלוונטיים העולים מההסכם:

- הצדדים יישאו בהוצאות, לפי יחס החלוקה בהתאם להוראות ההסכם, ויהיו זכאים להכנסות לפי יחס החלוקה.
- ניהול הפרוייקט: כל עוד ג'י סיטי ו/ואו חברה אחרת מקבוצת ג'י סיטי תהיה בעלת זכויות ב-25% בפרויקט (או יותר מ-25%) (כאשר מובהר כי במועד הקובע ג'י סיטי צפויה להיות בעלת זכויות במחצית מהפרויקט), ג'י סיטי ו/או כל חברה מקבוצת ג'י סיטי, תשמש כחברה המנהלת.
- העברת זכויות: העברת זכויות לצד שלישי, תתבצע ביחס למלוא זכויות הצד המעביר או מחציתן, קרי בפעימות בשיעור 25% מהזכויות בבפרויקט, ולא פחות מ-25% מהזכויות בפרויקט.העברת זכויות לצד שלישי תהא כפופה לזכות הצעה ראשונה וזכות הצטרפות.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 8. ניהול ותפעול המרכז, נתונים כלכליים

### 8.1. ניהול

הנכס מנוהל ע"י חברת ג'י סיטי בע"מ.

החברה גובה מהשוכרים דמי ניהול שוטפים בנוסף לדמי השכירות החוזיים.

דמי הניהול בנכס הינם כ- 46 ₪ בממוצע למ"ר בחודש[6].

השירותים הניתנים במסגרת תחזוקה וניהול כוללים: ניקיון, טיפול במערכות, פרסום, גביה וכו'.

הצפי לשנת הקרובה ( 09.25-09.26) לחברת ניהול גרעונית בהיקף שנתי של כ- 371,745 ₪

בנוסף, בגין תחזוקת החניון צפוי גרעון של כ-226,000 ₪ בשנה זו. ובגין עלות צריכת החשמל בשטחים הציבוריים גרעון של כ-73,000 ₪ בשנה.

### 8.2. דמי השכירות

להלן נתונים לעניין דמי השכירות על פי השימושים השונים הנובעים מחוזי שכירות:

להלן ריכוז דמי השכירות ליום 30.09.2025:

| שטח לחיוב | דמ"ש שנתי נוכחי | דמ"ש שנתי מייצג |
|---|---|---|
| 2,301 מ"ר | 6,755,348 ₪ | 7,621,593 ₪ |
| גרעון ניהולי | ( 371,745 ₪) | ( 362,921 ₪) |
| גרעון/רווח אחזקת חניון | (226,560 ₪) | 138,440 |
| גרעון ממכירת חשמל | (73,826 ₪) | (73,826 ₪) |
| N.O.I | 6,083,216 ₪ | 7,323,286 ₪ |

[6] ממוצע דמי ניהול לכלל השטחים, דמי הניהול למרבית השוכרים הינם בגבולות של כ-57 ₪ למ"ר.

916422

9. **<u>עקרונות השומה:</u>**

בבואנו לשום את שווי הזכויות בנכס, עלינו להביא בחשבון בין יתר שיקולנו את הגורמים הבאים:

9.1. מיקום הנכס בתחום שכונת כוכב הצפון שבצפון תל אביב.

9.2. הנכס מהווה 50% בלתי מסוימים מחלקה בשטח של כ- 4.2 דונם ביעוד למסחר. בתחום החלקה קיים בניין מסחרי, חד קומתי בשטח ברוטו עילי של כ- 2,100 מ״ר (עפ״י היתר בניה) מעל קומת מרתף.

9.3. מצב משפטי- הזכויות בנכס כיום הינן זכויות חכירה רשומות עד ליום 14.01.2062. בהתאם לחוזה החכירה, בתום תקופת החכירה ניתן יהיה לממש אופציה ל- 49 שנים נוספות (בתשלום נוסף של 91% מערך הקרקע). ביום 01.12.2024 מכרה מזמינת חוו״ד 50% בלתי מסוימים בנכס לחברות מקבוצת מנורה. החברות כרתו הסכם שיתוף פעולה עם מזמינת חוו״ד, הפרויקט מתבצע בהתאם לשיעור החזקותיהן – כמחצית לכל צד. לאור זאת לא הובא בחשבון הפחתה למושע.

9.4. עפ״י הסכם המכר, חברת ג׳י מרכזים מסחריים רכשה את הזכויות בנכס כבנוי ומושלם. כמו כן רוב שטח הנכס (כ- 2,120 מ״ר המהווים כ-92%) מושכר לשוכרים שונים לטווח ארוך (כולל אופציות), דמי השכירות החוזיים תואמים בקירוב את המקובל בסביבה.

9.5. בהתאם לתכנית תא/5000 כלול הנכס בייעוד של מגורים בבניה עירונית ובינוי של עד 4 קומות בהתאם לתכסית של שטח קומה טיפוסית קיימת. לפיכך, הובא בחשבון שכל בנייה עתידית שתעשה תהנה מיתרון בהישענות על בינוי קיים שיחושב כדלקמן: **<u>3,150,000 ₪ = 2,100 מ״ר * 1,500 ₪.</u>**

9.6. כמפורט בפרק התכנוני, פועלת החוכרת לרכישת שטחי מסחר עיקריים מעיריית ת״א. לאור האמור, הפחתנו את העלות הצפויה של רכישת הזכויות מחד, ומאידך הבאנו בחשבון תוספת בגין האפשרות לצופף חניות במרתף הקיים כתוצאה מתוספת שטחי מסחר עיקריים בהתאם לתקן, כדלקמן:

עלות רכישת הזכויות: 2,968,000 ₪ = 106 מ״ר עיקרי* 28,000 ₪.

ציפוף 14 מקומות חניה נוספים: (1,000,000 ₪)= 10 חניות* 100,000 ₪ תוספת למקום.

**<u>סה״כ עלות רכישת הזכויות בפועל: 1,968,000 ₪</u>**

916422

9.7. בהתאם למסמכי המכרז על חוכר החלקה לתכנן, להקים ולנהל עבור בעלי חלקה 26 בגוש 7186 כ- 50 מקומות חניה תת קרקעיים. בתמורה, בעלי חלקה 26 ישלמו את דמי החכירה המהוונים, עלות תכנון, ניהול והקמה של החניות. (בגין אותם מקומות).
לאור האמור לא הבאנו בחשבון הפחתה בגין החניות שיש לבנות לבעלי החלקה הסמוכה אך אנו סבורים כי צפוי ערך מטרד שולי בהפעלת חניון ציבורי אשר בו לבעלי חלקה סמוכה זכויות חכירת משנה ל- 50 מקומות חניה.

9.8. השווי יקבע בהתאם לגישת היוון ההכנסות, קרי, סך ההכנסה הצפויה מהנכס מהוונת בהתאם לשיעור ההיוון כמפורט להלן- שיעור ההיוון נקבע בהתאם לשיעורי ההיוון התואמים למרכזים מסחריים שכונתיים בעלי מאפיינים דומים לנשוא השומה.
משווי הנכס בוצעה הפחתה בגין עלות חידוש החכירה, מהוונת למועד השומה וכן הפחתה בגין עלות רכישת שטחים עיקריים נוספים. כמו כן, הובא בחשבון יתרון לבינוי עתידי ע"ג מבנה קיים.

9.9. שינוי תכנוני- כמפורט בפרק המשפטי כל בקשה בגין שינוי תכנוני בנכס כרוכה בתשלום דמי חכירה מהוונים לעיריית ת"א. לפיכך, לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין זכויות בנייה עתידיות (למעט האמור בסעיף 9.6).

916422

10. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**-

**<u>מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי</u>** משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).

מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.

כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.

בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').

במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.

לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.

**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בענין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.

916422

**<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

10.1. **<u>תזרים מזומנים להיוון</u>**

<u>להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפועל מספר שנים, בתפוסה מלאה (או קרובה למלאה) וללא שינוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי</u>.

**<u>הגדרת NOI של שנת הפעילות האחרונה</u>**

בנכס יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוסה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI של **סוף שנת 2025** בסך ההכנסות הנובעות מתפעולו של הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'.
מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

**<u>תזרים המזומנים המייצג להיוון</u>**:

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היוון בתחשיב השומה, מבוסס על NOI עדכני תוך ביצוע התאמות כדלהלן: (ככל ורלבנטי)

(*) תוספת הכנסה - NOI בשנים הבאות כאשר קיימת "עליה מובנת" בדמי השכירות על פי חוזה בתוקף (לא מדובר בדמי שכירות בתקופת האופציה אלא כאמור דמי שכירות המוגדלים בתקופת ההסכם הקיים).

(*) תוספת או הפחתה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיים חוזה שכירות חריג ביחס לדמי השכירות המשולמים, דמי השכירות יותאמו לאלה המקובלים במרכזי הקניות בהתאם למאפייני היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').

(*) שטחים בלתי מושכרים- שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיוחס בגינם הכנסה צפויה כחלק מה- NOI בשנים הבאות.
שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (נוכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהולית וכו') תיוחס בגינם הכנסה בשנים הבאות בהפחתת תקופת ביניים עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך התאמת ההכנסה הראוי'ה ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמ"ש המשולמים במרכז המסחרי בשטח דומה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10.2. **<u>שיעור ההיוון לתזרים המזומנים</u>**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית. מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ומבצע "עם כלביא" מול איראן ב13.06.2025.

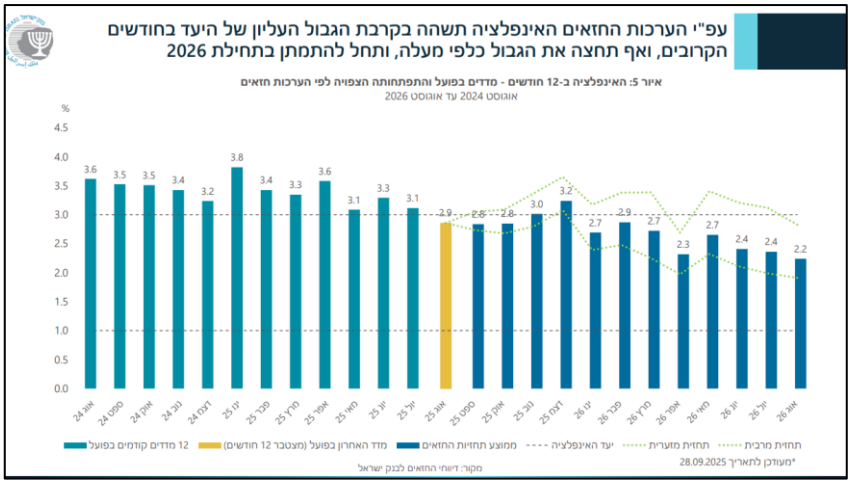
נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 29.09.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-29/09/2025:

- על רקע התעצמות הלחימה בעזה והרעה בסנטימנט הבינ"ל כלפי ישראל, סביבת אי הוודאות הגיאופוליטית גבוהה.
- קצב האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים ירד מעט ועמד על 2.9%, בחלקו העליון של תחום היעד. בחודשים הקרובים האינפלציה צפויה להמשיך לשהות בסביבת הגבול העליון של היעד, ואף לחצות אותו ותחל להתמתן בתחילת 2026.
- הפעילות הכלכלית במשק התאוששה לאחר מבצע "עם כלביא."
- שוק העבודה עודנו הדוק בעיקר בשל ממגבלת היצע העבודה בעקבות גיוס המילואים ומחסור בעובדים לא ישראלים.
- היקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות משמעותי, מספר התחלות הבנייה והיתרי הבניה הוסיף לעלות ונותר גבוה במונחים שנתיים. נמשכה מגמת ירידה במספר העסקאות לרכישת דירה, וקצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן.
- חטיבת המחקר מעריכה כי תחת ההנחה שהלחימה בעזה תמשך בעצימות משתנה ותסתיים במהלך הרבעון הראשון של 2026: התוצר צפוי לצמוח ב-2.5% וב-4.7% בשנים 2025 ו-2026 בהתאמה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3%, ובמהלך 2026 על 2.2%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של 1% בערכו של השקל מול הדולר ו-0.8% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-1.2%.

על רקע אי הודאות הגיאופוליטית, תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אוגוסט 2024 עד אוגוסט 2026):

916422




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[7].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק. נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית ,בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[7] עד לשיעור 4% נכון ל-09/2025(אג"ח ישראל 10 שנים).

916422

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

**<u>שיעורי התשואה:</u>**

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

**טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים**

| שנה | חציון | משרדים | מסחר | תעשייה ולוגיסטיקה |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 2 | 6.50% | 6.70% | 6.50% |
| 2023 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2023 | 2 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2024 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי: בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים. נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה. מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

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

916422

- **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>**

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

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

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א מיקדו וצמרת **ובכוכב הצפון 6.0%** וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

916422

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.
התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.
בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.
התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.
בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.
הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

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

בתאריך 25.12.2024 פרסמה חברת אזורים חברה להשקעות בפתוח ובבניין בע"מ כי התקשרה בהסכם מכר למכירת זכויות החברה ב- 3 מרכזים מסחריים– מתחם הבלוק בבאר שבע, מתחם הכוכב בגליל ים שבהרצליה ומתחם הנרקיס שבראשון לציון.
מתחם הבלוק שבב"ש – 1,720 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הכוכב שבגליל ים – 2,220 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
מתחם הנרקיס שבראשל"צ – 2,650 מ"ר מסחר, מחסנים וחניות.
בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).
סך התמורה עפ"י דיווח חברת אזורים הינה בסך של **203.5 מ'** ₪ עבור שלושת הנכסים.
על בסיס דיווח החברה – השווי ההוגן של הנכסים בדוחותיה נכון ל-30/09/2024 נאמדו בסך של כ-184 מ' ₪ בהתבסס על הערכות שווי של שמאי מקרקעין לפי שיעורי היוון של 6.5%-6.6%.
לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[8]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ- **6%**.

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

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק).
הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.
הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

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

916422

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

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

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

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

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

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

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

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

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

הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

916422

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 89.8 מיליון ₪.

916422

בהתאם לנתוני החברה, הNOI השנתי הצפוי[9] לחברה מהממכר מוערך בכ-5.85 מיליון ₪ ומשקף שיעור תשואה של כ-**6.5%.**

- פרויקט רב בריח אשקלון – שטחי מתחם לוגיסטי-תעשייתי

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

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

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

- מישורים השקעות – שטחי מסחר צומת בילי״ו

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

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

התמורה בעסקה – 45.85 מיליון ₪.

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

הנתונים הנ״ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.75%.**

- סאמיט אחזקות נדל״ן - מרלו״ג בבאר טוביה

בתאריך 18.09.2023 דיווחה חברת סאמיט אחזקות נדל״ן בע״מ כי התקשרה בהסכם למכירת 90% מאחזקותיה בנכס של החברה. בהתאם לדיווח ולפרסומים נוספים, הזכויות הן זכויות חכירה בקרקע של-27.5 דונם שעליה בנויים 14 א׳ מ״ר לאחסנה.

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

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

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

הנתונים הנ״ל משקפים[10] שיעור תשואה של כ-**6.2%.**

- ריט 1 - מרלו״ג במועצה אזרית גדרות (בקרבת אזה״ת אשדוד)

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

התמורה בעסקה: **194 מיליון** ₪.

[9] בהנחת תפוסה מלאה.
[10] תוך נטרול מרכיב זכויות הבניה הנוספות לניצול.

916422

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

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

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

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

התמורה בעסקה: **154 מיליון** ₪.

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

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

- <u>רכישת פרויקט משרדים ומסחר במנחם בגין בת"א – חברת מגדל</u>

בהתאם לפרסומים בעיתונות מחודש מאי 2023 נחתמה עסקת רכישת 50% מפרויקט WE TLV שבדרך מנחם בגין בת"א.

הפרויקט כולל 13 קומות משרדים בהיקף של כ-13,770 מ"ר, מעל חזית מסחרית של כ-730 מ"ר, 176 חניות ושטחי אחסנה.

התמורה בעסקה הינה בסך **231 מיליון** ₪, המשקף תמורה מלאה של **462 מיליון** ₪.

בהתאם להצעה הנכס מושכר ברובו לטווח ארוך של 5 שנים + 4 תקופות אופציות של 5 שנים כ"א, הNOI השנתי[11] כ-25 מיליון ₪ לשנה (בתוספת הכנסות חזויות משטחים פנויים).

בהתאם לפרטי העסקה (נכס בטיפול משרדנו), שיעור התשואה משקף **כ-5.4%**.

[11] התמורה תשולם בסיום גרייס ולאחר ביצוע עבודות התאמה מלאה ע"י המוכרת.

916422

❖ **<u>סיכום ומסקנות בעניין שעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון</u>**

<u>להלן אומדן שיעור ההיוון הספציפי לנכס הנדון</u>

<u>להלן התאמות לנשוא השומה:</u>

<u>להלן התאמות לנשוא השומה:</u>

| קריטריון | תוספת נדרשת בשיעור ההיוון בשל קרטריון זה |
|---|---|
| שיעור היוון כולל לנכס איכותי ביותר | 6% |
| גיל מבנה ואיכות בניה | - |
| מיקום | - |
| תפוסה מלאה | - |
| יציבות תזרים והיעדר מוניטין | - |
| שוכרים איכותיים | - |
| נגישות תחבורתית ועמידה בתקן חניה | - |
| תקופות שכירות ארוכות 5 שנים ויותר | - |
| דמי שכירות התואמים למקובל בשוק או אף נמוכים ביחס לשוק | - |
| עלות הניהול של הפרויקט מאוזנת | - |
| **סה"כ שעור ההיוון לנכס הנדון:** | **6.0%** |

לצורך יישום נתוני ההשוואה לקביעת שיעור היוון לנכס נבחן על ידינו עומס שכ"ד ביחס לפדיון המהווה מדד לסיכון קבלת ההכנסות משכירות מהנכס.

בהתאם לממצאינו עומס שכ"ד[12]+ דמי ניהול בהתאם ל- NOI מייצג ,עומד על כ- 7.4% מהפדיון (6.0% ללא דמי ניהול). שיעור זה מצביע על עומס שכ"ד סביר ותואם למקובל.

[12] ביחס לשוכרים המדווחים על פדיון בשנה האחרונה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

11. **<u>תחשיב השומה</u>**

11.1. **<u>תזרים המזומנים להיוון</u>**

| | |
|---|---|
| NOI (09.2025-09.2026) - | ₪ 6,083,216 |
| NOI (מייצג 10.2026ואילך) - | ₪ 7,323,286 |
| ערך בהיוון NOI מייצג | ₪ 122,054,772 =7,323,286/6% ₪ |
| הפסד הכנסה בשנה שלאחר המועד הקובע- | (₪ 1,169,877) = 1,240,070/1.06 ₪ |
| שווי הנכס **(במעוגל)** | ₪ **<u>120,885,000</u>** |

11.2. **<u>יתרון לבינוי עתידי ע"ג מבנה קיים (כמפורט בסעיף 9.5):</u>** **<u>3,150,000</u>** ₪.

11.3. **<u>עלות כוללת לרכישת זכויות נוספות (כמפורט בסעיף 9.6):</u>** **<u>1,968,000</u>** ₪.

11.4. **<u>תשלום צפוי לחידוש חכירה:</u>**

בתום תקופת החכירה, בהתאם לתנאי המכרז, העירייה תגבה סך של 91% מערך הקרקע כתנאי לחידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים.

בהתאם לגישת החילוץ[13] מתקבל שווי מ"ר מבונה עיקרי של כ- 28,000 ₪ ולשטח של 1,500 מ"ר סה"כ 42,000,000 ₪ .

תשלום של 91% מהווה כ- 38,220,000 ₪ ובערך נוכחי להיום[14] במעוגל כ- **<u>4,623,000</u>** ₪ .

11.5. **<u>סיכום שווי הזכויות בנכס</u>**

| | |
|---|---|
| שווי הזכויות בנכס בהתאם לגישת ההיוון הכנסות - | ₪ 120,885,000 |
| יתרון לבינוי עתידי ע"ג מבנה קיים- | ₪ 3,150,000 |
| עלות רכישת שטחים עיקריים נוספים | (₪ 1,968,000) |
| פחות עלות חידוש החכירה מהוונת - | (₪ 4,623,000) |
| עלות השקעה בנכס[15]- | (₪ 1,500,000). |
| <u>סה"כ שווי הזכויות במעוגל-</u> | <u>₪ 115,900,000</u> |
| סה"כ חלקי ג'י סיטי במעוגל (50%)- | ₪ 58,000,000 |

11.6. **<u>בדיקת רגישות</u>**:

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס בשלמות ביחס עם שינויים בשיעורי ההיוון כדלהלן:

| שיעור ההיוון | 6.5% | 6.25% | 6.2% | 6% | 5.8% |
|---|---|---|---|---|---|
| שווי הנכס | ₪ 53,700,000 | ₪ 55,700,000 | ₪ 56,200,000 | ₪ 58,000,000 | ₪ 59,900,000 |

[13] רווח יזמי של 25% משווי של 50,000 ₪ ועלות בניה כולל פיתוח של כ- 12,000 למ"ר.

[14] לפי- 36.25 שנים בשיעור היוון של 6%.

[15] בהתאם לנתוני החברה.

916422

12. **<u>שומה וסיכום:</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי חלקי חברת ג'י סיטי וקבוצת מנורה בנכס הנדון בשוק החופשי, בקריטריון של מוכר מרצון לקונה מרצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך 30.09.2025 בגבולות הסך כדלקמן:

- אומדן שווי חלקי ג'י סיטי: **58,000,0000** ₪ (50% בלתי מסוימים).

- אומדן שווי קבוצה מנורה: **58,000,000** ₪ (50% בלתי מסוימים).

<u>הערות</u>:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- חוות דעת קודמות שנערכו ע"י משרדנו לנכס בשלמות בשלוש השנים שקדמו למועד הקובע:

| מועד קובע | מטרת חוו"ד | שווי |
|---|---|---|
| 30.09.2024 | שומה ל-IFRS | **110,600,000** ₪ |
| 30.09.2023 | שומה ל-IFRS | **108,400,000** ₪ |
| 31.12.2022 | שומה ל-IFRS | **105,090,000** ₪ |

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

הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב,
יונתן פרידמן – שמאי מקרקעין

בכבוד רב
ספי רביב-שמאי מקרקעין

916422

09 בנובמבר, 2025

מספרנו: 916408

לכבוד

ג'י סיטי בע"מ

ניסים אלוני 10, תל אביב

**הנדון: הערכת שווי מקיפה של חלקים בלתי מסוימים (51%)**

**מהזכויות במקרקעין ליום 30.09.2025**

**קניון "G רוטשילד" בגוש 3934 חלקה 243 וחלק מחלקות 242 ו- 244,**

**רוטשילד 45 / גרינבוים 16, ראשון לציון**





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

במהלך חודש ספטמבר 2025, פנה מר ג'ניה סונקין סמנכ"ל מכירות בחברת ג'י סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לענין שווי הזכויות בנכס שבנדון הידוע כ"קניון G רוטשילד" כולל חלוקת שווי זכויותיו בין ג'י סיטי בע"מ ולבין חברת ריט 1 בע"מ וזאת לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

**מועד קובע לשומה: 30.09.2025.**

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 INTERNATIONAL VALUATION APPLICATION).
לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

2.1. חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי חברת ג'י סיטי בע"מ.

נמסר לנו מסמנכ"ל המכירות של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.

אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.

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

במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי.

2.2. **<u>פרטי המומחים</u>**:

שם המומחה: **ספי רביב**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

**<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי:</u>**

<u>לימודים והתמחות מקצועית</u>:

1995 תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים).

1992-1994 לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב).

1990-1992 תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות).

<u>ניסיון מקצועי</u>:

2009-כיום שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל.

2005-2009 בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי.

1994-2005 שמאי מקרקעין במשרד שמאים.

1992-1994 התמחות בשמאות מקרקעין.

1988 שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן).

שם המומחה: **אורן נאור**

כתובתו: רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u>:

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

2.3. <u>יחס תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין ג'י סיטי בע"מ וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 2.11.2025 ע"י החת"מ.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **גוש** | 3934 | | |
| **חלקה בשלמות** | 243 | | |
| **חלק מחלקות** | | 242 | 244 |
| **שטח חלקה רשום במ"ר** | 3,133 | 226 | 127 |
| **השימוש בשטח החלקה** | מרבית שטח הקניון בשטח החלקה | בשימוש למדרכה של הרחובות גרינבוים (החלק הדרומי של הקניון) ורחוב רוטשילד (חזית הקניון). | |
| **זכויות** | בעלות פרטית | חכירה מעיריית ראשון לציון | |
| **שטח בנוי ברוטו (עילי ותת קרקעי) במ"ר** [*] | 32,164 | | |
| [*] השטח הבנוי בהתאם להיתר מס' 202500035 מיום 27.1.2025 | | | |

**שטח לשיווק מסתכם ב- 13,168 מ"ר – שיעור תפוסה 98%.**

5. **<u>מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה</u>**

להלן פרטי עיקרי המסמכים, הנתונים והפרטים אשר התקבלו מהחברה: דו"ח שוכרים, מאזן ניהול ודוח עומסים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

## 6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

### 6.1. <u>תאור הסביבה</u>

הנכס נשוא חוו"ד "קניון G רוטשילד", ממוקם ברחוב רוטשילד 45, שכונת אברמוביץ, ראשון לציון.
רח' רוטשילד, מהווה את מרכז העיר ראשון לציון כשבחלקו המזרחי הופך למדרחוב האסור על כניסת רכבים וכולל תנועת עוברים ושבים ערה ובחלקו המערבי כולל תנועת כלי רכב והולכי רגל ערה (ממזרח למערב הינו מותר למעבר תחבורה ציבורית בלבד).

נשוא חוו"ד ממוקם בקטע המרכזי של רח' רוטשילד, בין רח' הרצל - ממזרח ורח' ז'בוטינסקי - ממערב.

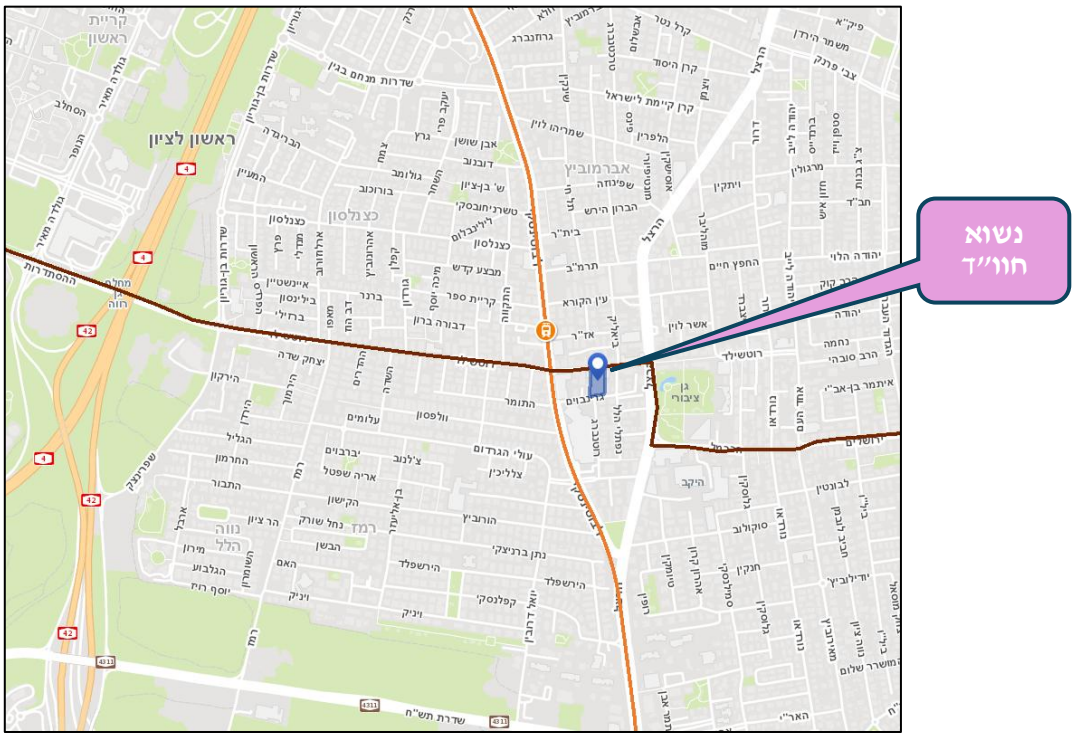
הרחוב מהווה ציר תנועה מרכזי ומאופיין בעירוב שימושים למסחר, מגורים הבנויים מעל קומת קרקע מסחרית, משרדים ומבני ציבור.

האזור נהנה מנגישות טובה לאור קרבתו לצירי תחבורה ראשיים ולתחנה עתידית של קו המטרו[1].

כמו כן, בסמוך למתחם צפוי לעבור "הקו החום", המהווה מערכת הסעת המונים עילית שתחבר את העיר ראשון לציון לערים הסמוכות רמלה, לוד ובאר יעקב.

הפיתוח הסביבתי מלא.

**<u>להלן תצלום מפת הסביבה</u>**




[1] תחנת ראשון לציון מרכז של <u>קו המטרו M1</u> במרחק של כ- 150 מ'.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

6.2. **<u>תאור הנכס הבנוי בתחום החלקה</u>**

בתחום החלקות שבנדון, בנוי מרכז מסחרי "G רוטשילד", אשר הקמתו החלה בשנת 1993 במס' שלבים והושלמה במהלך שנת 2008.

המבנה כולל 14 מפלסים בשימושי מסחר, משרדים, אחסנה ומקומות חניה.

הגישה לקומות המסחר דרך הרחובות הסמוכים במפלסי קומת המסחר 2 (רחוב רוטשילד) וקומת מסחר 3 (רחוב גרינבוים). הגישה לקומות המסחר התחתונות דרך מעליות נוסעים ודרגנועים.

הגישה לקומות החניה דרך רחוב גרינבוים.

הגישה לקומות המשרדים דרך מעליות נוסעים וגרמי המדרגות.

בשנים האחרונות המבנה עבר שיפוץ יסודי כולל החלפת ריצוף, תקרות דקורטיביות, שינוי מיקומי הדרגנועים והחלפתם בחדשים, הוספת גשרים לתנועה נכונה ומלאה של באי המרכז המסחרי וכדומה.

גמר הבניה כולל בין היתר, שלד בטון מזוין, חזיתות משולבות בחיפוי לוחות שיש וקירות מסך. המעברים הציבוריים בריצוף משולב של שיש וקרמיקה, תקרות מונמכות בשילוב תאורה דקורטיבית, מערכות הכוללות, מערכת מיזוג אוויר מרכזי, גילוי אש וספרינקלרים. החניון בגמר של רצפת בטון מוחלק ומערכות כריזה, גילוי וכיבוי אש. קיימת חצר פריקה וטעינה בצד הדרומי של הקניון.

הקניון מכיל תמהיל שימושים הכולל חנויות סמי עוגן כדוגמת סופר פארם, רמי לוי בשכונה, מגוון רשתות וחנויות אופנה, הנעלה וכיו"ב, וזאת לצד בתי קפה, מסעדות ומזון מהיר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן פרוט שטחי הבניה ע"פ תכניות היתרי הבניה המאושרות בחלוקה למסחר, משרדים ומקומות חניה כדלהלן:

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | סה"כ בבניין במ"ר | שימושים |
|---|---|---|---|---|
| מרתף/ מסחר 0 | 2,001.82 | 1,419.41 | **3,421.23** | הקומה כוללת חדר כושר, שטח המשמש למשחקיה ושטחי אחסנה. הגישה באמצעות דרגנוע, מעליות ומס' חדרי מדרגות חירום. |
| מסחר 1 | 2,110.75 | 1,813.48 | **3,924.23** | קומה מסחרית, הגישה באמצעות דרגנועים, מעליות וחדר מדרגות חירום. |
| מסחר 2 | 1,625.25 | 1,691.40 | **3,316.65** | קומה מסחרית, הגישה באמצעות דרגנוע, מעליות וחדר מדרגות חירום. |
| מסחר 3 | 1,174.24 | 1,923.75 | **3,097.99** | קומה מסחרית, מהווה את מפלס הכניסה הראשית מרח' גרינבאום. חדר טרפו. הגישה מהרחוב וכן באמצעות דרגנוע, מעליות וחדר מדרגות חירום. |
| חניונים 1-5 | 682.30 | 11906.69 | **12,588.99** | חניון הנכס משתרע ע"פ 5 קומות **ובסה"כ 429 מקומות חניה.** |
| **סה"כ מסחר וחניות** | **7,594.36** | **18,754.73** | **26,349.09** | |

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | סה"כ בבניין במ"ר | שימושים |
|---|---|---|---|---|
| קרקע - 0 | 848.15 | | **848.15** | קומת משרדים הכוללת חלוקה למס' יח' פנימיות והיקפיות כשמסדרון פנימי מקשר בין כלל היחידות, ממ"מ ויחי' שירותים. |
| משרדים 1 | 1,262.75 | 144.29 | **1,407.04** | |
| משרדים 2 | 1,235.38 | 143.96 | **1,379.34** | |
| משרדים 3 | 1,235.38 | 143.96 | **1,379.34** | |
| משרדים 4 | 513.11 | 287.93 | **801.07** | קומת משרדים וכן גג המשמש כשטח טכני. |
| **סה"כ משרדים** | **5,094.77** | **720.14** | **5,814.94** | |
| **סה"כ בבניין** | **12,689** | **19,475** | **32,164** | |

להלן תמונות אופייניות של הנכס:






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7. **<u>מצב תיכנוני</u>**

7.1. **<u>תכניות בנין עיר החלות על הנכס הנדון:</u>**

7.1.1. **<u>תכנית רצ/36/7/1/ בתוקף לפי הודעה בי.פ. 4147 מיום 27.9.1993</u>**:

ע"פ הוראות התוכנית, החלקה הנדונה מיועדת לאזור מסחרי מיוחד הכולל את זכויות הבניה והשימושים המותרים כדלקמן:

**<u>מסחר</u>**

תכליות מותרות- מסחר קמעונאי, מסעדות, מזנונים, חנויות מזון, אחסנה הקשורה בפעילות המסחרית, אולמות בידור, ספורט ושעשועים, בתי קולנוע.

זכויות הבניה- 224% עיקרי משטח המגרש נטו ב- 3 קומות.

**<u>משרדים</u>**

תכליות מותרות- משרדים, מרפאות, מעבדות.

זכויות הבניה- 120% עיקרי משטח המגרש נטו ב- 3 קומות.

**<u>חניה</u>**

יותרו עד 6 קומות חניה - מעל הקומה המסחרית העליונה.

<u>מרתפים</u>

יותרו 2 קומות מרתף וקומת קרקע תחתונה, עד לגבולות המגרש.

מספר מקומות החניה לא יפחת מ- 390.

120 מקומות יהיו לשירות הציבור ולא יוצמדו או יושכרו ליחידה ספציפית במבנה, אלא על בסיס חניה מזדמנת.

בנוסף, תותר המרה מרבית בשיעור של 10% מהשטחים העיקריים לשטחי שרות בין הקומות בכפוף לכך שסה"כ יחס שטחי השירות והשטחים העיקריים - לא ישתנה.

כמו"כ, ניתן יהיה להמיר בין שטחי מסחר למשרדים וכן להיפך בשיעור מרבי של 10% ובכפוף לכך שתהיה התאמה לתקנות החניה והמקלוט.

**<u>להלן טבלת זכויות הבניה:</u>**

| | קומות | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | סה"כ במ"ר | גובה קומה במטר |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | מרתף תחתון | | 3,500 | **3,500** | 3.5 |
| | מרתף עליון | 2,500 | 2,370 | **4,870** | 6 |
| | קומת קרקע תחתונה (מפלס רחוב רוטשילד) | 2,500 | 1,500 | **4,000** | 6 |
| | קומת קרקע עליונה (מפלס רחוב גרינבוים) | 2,000 | 1,730 | **3,730** | 6 |
| | **סה"כ למסחר - 224% עיקרי** | 7,004 | 9,103 | **16,107** | |
| חניה | א-ו | 2,500 | 11,500 | **14,000** | 3 |
| משרדים | קומת משרדים טיפוסית | 1,250 | 350 | **1,600** | 4 |
| | ז-ט גג טכני י' | 3753 | 2200 | **5,953** | 4 |

7.1.2. **<u>תכנית רצ/מק/1/36/7/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5046 מיום 10.1.2002</u>**:

מטרת התכנית ביטול סעיף 9.2 בתקנון התוכנית המאושרת ולהתיר מתקנים ו/או משחקים אלקטרוניים ממוחשבים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.1.3. **<u>תכנית רצ/2/36/7/1 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 5124 מיום 5.11.2002</u>**:

תכנית "מרכז רוטשילד".

מטרות התכנית הינן בין היתר:

- שינוי תכלית מחניה לשטחי משרדים ללא תוספת קומות וללא שינוי בקווי הבנין המותרים.
- העברת שטחים בין הקומות בבניין, ללא שינוי בשטחים המאושרים.
- שינוי מס' מקומות החניה העודפים שהיו בייעוד ציבורי מ- 120 תאי חניה ל- 30 תאי חניה. יתר החניות ישמשו למערך החניות הפרטי של הבניין.
- קביעת בינוי, הוראות וזכויות בניה.
- קביעת קו בניין למדרגות חירום לרחוב גרינבוים מ- 5 מ' ל- 2.5 מ'.

<u>להלן זכויות הבניה:</u>

| מהות | קומות | גובה קומה במ' | מס' קומות | שטח עיקרי במ"ר | שטח שירות במ"ר | סה"כ במ"ר | שיעור ביחס לשטח עיקרי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | מרתף תחתון | 3.5 | 1 | 1,499 | 1,684 | **3,183** | 47.83% |
| | מרתף עליון | 6 | 1 | 1,743 | 1,820 | **3,562** | 55.62% |
| | קומת קרקע תחתונה (מפלס רחוב רוטשילד) | 6 | 1 | 1,926 | 1,076 | **3,002** | 61.47% |
| | קומת קרקע עליונה (מפלס רחוב גרינבוים) | 6 | 1 | 1,174 | 1,270 | **2,444** | 37.49% |
| | **סה"כ למסחר** | | | **6,342** | **5,850** | **12,192** | |
| חניה | א-ו | 3 | 6 | | 13,267 | **13,267** | |
| משרדים | קומת משרדים טיפוסית | 4 | - | | | | |
| | ז-ט גג טכני י' | 4 | 4 | 6908 | 3682.95 | **10,591** | 220.49% |
| **סה"כ** | | | **14** | **13,250** | **22,800** | **36,050** | **423%** |

7.1.4. **<u>תכנית רצ/1/1/ט"ז אושרה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15.1.2005</u>**:

ע"פ הוראות התוכנית, הותר שימוש מסחרי בשיעור של 10% משטח המעברים הכולל בכל קומה כשטח עיקרי, במבנים המשמשים למסחר ששטחם העיקרי המינימאלי ע"פ היתר תקף הינו 4,000 מ"ר.

כמו"כ, נקבעו בתוכנית ההוראות הבאות:

- לא יותר בישול מזון.
- במסגרת השטחים המותרים תותר הצבת דוכנים ו/או מתקנים שאינם מקורים בלבד מדגם אחיד שיאושר ע"י אדריכל העיר, לרבות מתקני שעשועים לילדים.
- השטח שיוקצה לשימוש מסחרי יהיה במרחק של לפחות 2.5 מ' מקיר חזית החניות הקיימות וייחשב כשטח עיקרי.
- השטח שיוקצה לשימוש מסחרי יהיה קבוע עפ"י היתר ולא ניתן יהיה לשינויו /או המרה אלא בדרך של תיקון היתר בניה.
- שטחים שאושרו עפ"י תכנית זו, לא ניתן יהיה להעביר ו/או להמיר מקומה אחת לקומות אחרות.
- תיאסר יצירת חללים /חדרים לכניסת קונים. מטרת המבנים לשרות באי המעברים בלבד.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.1.5. **<u>תכנית רצ/74/5/1 אושרה למתן תוקף בי.פ. 6270 מיום 21.7.2011:</u>**

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת חזית מסחרית לאורך החזית הדרומית של ציר רוטשילד בכל המגרשים שייעודם מגורים ד', מרחוב ז'בוטינסקי במזרח ושינוי ייעוד ממגורים ד' למגורים ד' עם חזית מסחרית משולב.

7.1.6. **<u>תכנית רצ/2/36/1/1 אושרה למתן תוקף בי.פ. 6404 מיום 24.4.2012:</u>**

מטרת התכנית, לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת סוככים עונתיים לקירוי קל, זמני ופריק וקביעת דפנות לחללים באמצעים פריקים להגנת היושבים בשולחנות שהוצבו בהיתר רישוי עסקים לפני בתי האוכל.

7.1.7. **<u>תוכנית רצ/2030 אושרה למתן תוקף בי.פ 7531 מיום ה- 26.06.2017:</u>**

התוכנית הינה תוכנית המתאר לראשל"צ ומטרתה הינה התווית מסגרת תכנונית כוללת לעיר שתנחה עקרונות לפיתוח.

התכנית לא מכילה הוראות של תכנית מפורטת.

תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

**הנכס נשוא חוות הדעת כלול במתחם תכנון מס' 147 בייעוד מגורים, מסחר ותעסוקה וכן אזור לחיפוש בניה לגובה.**

ע"פ הוראות התוכנית, ביעוד זה מותרים כל השימושים שהותרו בתוכניות המאושרות לרבות אכסון מלונאי, מסחר ומגורים, מעונות סטודנטים, בתי אבות, דיור מוגן לקשישים, חזית מסחרית ועוד.

**מס' קומות מירבי – עד 8 קומות.**

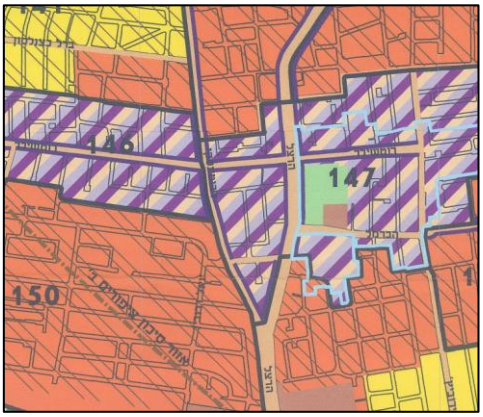
זכויות הבניה הינן בהתאם לתוכניות מאושרות כפי שיקבע בתוכנית מפורטת.

התוכניות מציינת היקף כולל של זכויות לכלל המתחם בהיקף מירבי של 100,000 מ"ר למגורים, 50,000 מ"ר למסחר ותעסוקה ועד 10,000 מ"ר אסכון מלונאי ( מתוך סך הזכויות למגורים).

בהתאם לנספח התחבורה הנכס הנדון כלול ב"אזור מיתון תנועה".

הנכס ממוקם בסמיכות ל- 2 קווי הסעת המונים, הקו החום והקו הכחול.

<u>להלן חלק רלוונטי מתשריט התכנית:</u>






טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.1.8. **<u>תוכנית מפורטת רצ/3/36/7/1 (413-0785410) אושרה למתן תוקף בי.פ 8816 מיום 20.4.2020.</u>**

התכנית הינה תכנית נקודתית לנשוא חוות הדעת.

מטרת התכנית הינה שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין הקומות ובין השימושים המותרים ללא שינוי בסך שטחי הבניה.

בהתאם להוראות ותשריט התכנית נשוא חוו"ד בייעוד "מסחר ותעסוקה".

**שימושים**: <u>ללא שינוי</u> מהשימושים שהותרו בתכניות קודמות.

<u>להלן טבלת זכויות והוראות הבניה:</u>

תכנית מס': 413-0785410 - שם התכנית: רצ/3/36/7/1 - קניון G רוטשילד

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | מספר קומות | | קו בנין (מטר) | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | שרות | עיקרי | שרות | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | צידי- ימני | צידי- שמאלי | אחורי | קדמי |
| מסחר ותעסוקה | מסחר | 1 | 3141 | (1) 7500 | (1) 7200 | (1) | (1) | 12 | 2 | (2) | (2) | | (3) |
| מסחר ותעסוקה | משרדים | 1 | | 5749.71 | 2333.08 | | | | | | | | |
| מסחר ותעסוקה | חניון | 1 | | | 13266.92 | | | | | | | | |
| מסחר ותעסוקה | <סך הכל> | 1 | | 13249.71 | 22800 | | | | | | | | |

**האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.**
**גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית**
**שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו**
**הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח**

**הערה ברמת הטבלה:**

(א) מפלס הכניסה הקובעת 0.00 הינו רחוב רוטשילד.

(ב) תותר המרה של עד 15% מסך השטחים (עיקרי ושירות) ממסחר למשרדים ולהפך, באישור רשות הרישוי ובהתאמה לתקני החניה.

(ג) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הכניסה הקובעת. השימוש למשרדים יותר בכל הקומות.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) השימוש למסחר יותר בשתי הקומות שמתחת למפלס הכניסה הקובעת ובשתי הקומות שמעל הכניסה הקובעת (סה"כ 4 קומות). השטחים המפורטים בשימוש מסחר (עיקרי ושירות) כוללים את השטחים מתחת ומעל הקרקע.

(2) 0-4 מ', בהתאם לתשריט התכנית.

(3) קדמי לרוטשילד 0 מ', קדמי לגרינבויים 5 מ'. בהתאם לתשריט התכנית.

מדרגות החירום יבלטו 2.5 מ' מקו בניין דרומי לכיוון רחוב גרינבוים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.2. **<u>רישוי</u>**

<u>להלן פירוט היתרי הבניה אשר התקבלו בנכס:</u>

| מס' היתר | מתאריך | מהות |
|---|---|---|
| 9614072 | 31.1.1993 | בניין למסחר, משרדים ולחניה. |
| 9616442 | 2.6.1996 | שינויים פנימיים, קביעת 1,498 מ"ר מסחרי בקומת מרתף |
| | | מסחרי ללא תוספת שטח מהקבוע בתוכנית בניין עיר שבתוקף. |
| 200500268 | 27.6.2005 | שינויים ותוספת שטחי שירות 1,533.92 מ"ר למבנה קיים בהיתר. |
| 200600513 | 23.10.2006 | מסחר - שינויים מתוכנית מאושרת.<br>סה"כ שטח מסחרי לאחר שינויים- 6,951.42 מ"ר.<br>סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,617.76 מ"ר. |
| 200800215 | 3.4.2008 | מסחר ומשרדים - שינויים מתוכנית מאושרת.<br>סה"כ שטח עיקרי לאחר שינויים- 12,229.17 מ"ר (מותר 13,249.71 מ"ר).<br>סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,863 מ"ר (מותר 22,800 מ"ר). |
| 201500380 | 22.10.2015 | שינויים פנימיים בקומת מסחר ובקומה טכנית, הוסי' מקומות ישיבה במעברים לצורך מסחר צמוד לבית קפה, תוסי' דוכנים, הפיכת חלק משטח מסחרי למחסנים ועדכון שטחים.<br>סה"כ שטח עיקרי לאחר שינויים- 12,513.73 מ"ר מותכו 6,736.66 מ"ר למסחר.<br>סה"כ שטח שירות לאחר שינויים - 19,575.75 מ"ר. |
| 202100256 | 2.9.2021 | מסחר + משרדים - שינויים מתכנית מאושרת. שינויים בפיתוח שטח של קניון ג'י רוטשילד, בחזיתות לרחובות הגובלים. רוטשילד וגרינבויים, לרבות שינוי ברמפות, מדרגות פיתוח, רחבת כניסה ופיתוח הרחוב ומעבר חציה. |
| 202100368 | 28.11.2021 | תכנית שינויים להיתר 201500380 הכוללת שינויים פנימיים בקומות המסחר העיליות וקומת המרתף המסחרית, כולי שינויי מיקום הדרגנועים, שינוי שימוש חניה במפלס חניון מס' 6 לשימוש למשרדים, תוספת מרפסת לא מקורה בחזית המרכז (חזית צפון) ושינויים בחזית רח' גרינברג (דרום).<br>סה"כ שטח עקרי למסחר הינו 6,912.06, שטח עקרי למשרדים 5,094.77 מ"ר (והפחתת שטח שנוסף למשרדים בהיקף של 848 מ"ר משטחי החניה). |
| 202500035 | 27.1.2025 | חידוש היתר בניה מס' 202100368 מיום 28.11.2024 עד ליום 28.11.2027 |

**תעודת גמר** ניתנה לנכס בתאריך 30.6.2005.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן טבלת השטחים בהתאם להיתר בניה 202500035 מיום 27.1.2025 :

השימושים העיקריים :

| הקומה והמפלס בבנין ** | השימושים העיקריים (מ"ר) | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | סהכ | | סהכ שטח קרקע | סהכ שטח מוצע | חניה * | | משרדים * | | מסחר * | | |
| | % משטח המגרש | מ"ר | | | קרקע שימוש | | קרקע שימוש | | קרקע שימוש | | |
| | | | | | קיים | מוצע | קיים | מוצע | קיים | מוצע | קיים |
| מרתף | | 2001.82 | 1880.20 | 121.62 | | | | | 1880.20 | 121.62 | |
| מסחר 1 | | 2110.75 | 2055.68 | 55.07 | | | | | 2055.68 | 55.07 | |
| מסחר 2 | | 1625.25 | 1649.80 | -24.55 | | | | | 1649.80 | -24.55 | |
| מסחר 3 | | 1174.24 | 1150.98 | 23.26 | | | | | 1150.98 | 23.26 | |
| חניון 1 | | | | | | | | | | | |
| חניון 2 | | | | | | | | | | | |
| חניון 3 | | | | | | | | | | | |
| חניון 4 | | | | | | | | | | | |
| חניון 5 | | 682.30 | 682.30 | | 682.30 | | | | | | |
| חניון 6 | | 848.15 | 848.15 | 0.00 | 848.15 | -848.15 | 848.15 | 848.15 | | | |
| משרדים 1 | | 1262.75 | 1262.75 | | | | | | 1262.75 | | |
| משרדים 2 | | 1235.38 | 1235.38 | | | | | | 1235.38 | | |
| משרדים 3 | | 1235.38 | 1235.38 | | | | | | 1235.38 | | |
| מפלס טכני | | 513.11 | 513.11 | | | | | | 513.11 | | |
| סהכ | | 12689.13 | 12513.73 | 175.40 | 1530.45 | -848.15 | 848.15 | 4246.62 | 6736.66 | 175.40 | |
| | | א | | | | | | | | | |
| מעל הקרקע | | 8576.56 | 8577.85 | -1.29 | 1530.45 | -848.15 | 848.15 | 4246.62 | 2800.78 | -1.29 | |
| מתחת הקרקע | | 4112.57 | 3935.88 | 176.69 | | | | | 3935.88 | 176.69 | |

שטחי השירות :

| הקומה והמפלס בבנין ** | ב | חלוקת שירות (מ"ר) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | סהכ הבנין | | | משטחים לא מקורים מחוצה | משטחים לא מקורים מקירות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מקלט קיים ללא שינוי | מחנים ומערכות סכניות קיים | מחנים ומערכות סכניות מוצע | בליטות קיים ללא שינוי | חניה קיים | חניה מוצע | מבואות וחדרי מדרגות קיים | מבואות וחדרי מדרגות מוצע | אחסנה קיים | אחסנה מוצע | מעברים בכלל הציבור קיים | מעברים בכלל הציבור מוצע | מעברי שרות ומיוחד קיים | מעברי שרות ומיוחד מוצע | סכנה קיים | סכנה מוצעת | סהכ שטחי שרות קיים | סהכ שטחי שרות מוצע | סהכ מ"ר | % משטח המגרש | ג מ"ר | | | | |
| מרתף | | | | | | | 220.40 | -26.02 | 429.76 | -121.59 | | 86.39 | 123.52 | -28.74 | | | 1541.03 | -121.62 | 1419.41 | | 3421.23 | | | | |
| מסחר 1 | | | | | | | | | | | 716.73 | -55.07 | | | | | 1868.55 | -55.07 | 1813.48 | | 3924.23 | | | | |
| מסחר 2 | | | | | | | | | | | 481.29 | 24.55 | | | | | 1666.85 | 24.55 | 1691.40 | | 3336.65 | | | | |
| מסחר 3 | 37.86 | 123.91 | | 87.92 | | 301.73 | 190.82 | | 78.25 | | 646.61 | -23.26 | 266.78 | | 138.59 | 74.54 | 1872.47 | 51.28 | 1923.75 | | 3097.99 | 7.44 | 22.44 | מרפסת לא מקורה מחוצה | |
| חניון 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2435.32 | | 2435.32 | | 2435.32 | | | | |
| חניון 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2481.44 | | 2481.44 | | 2481.44 | | | | |
| חניון 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2481.44 | | 2481.44 | | 2481.44 | | | | |
| חניון 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | 2481.44 | | 2481.44 | | 2481.44 | | | | |
| חניון 5 | | | | | | | | | | | | | | | | | 1348.81 | | 1348.81 | | 2031.11 | | | | |
| חניון 6 | | | | | | 536.93 | | -248.34 | | 102.70 | | | | 145.64 | 3.28 | | | 678.24 | | 678.24 | | 1526.39 | | | | |
| משרדים 1 | | | | | | | | | | | | | | | | | 144.29 | | 144.29 | | 1407.04 | | | | |
| משרדים 2 | | | | | | | | | | | | | | | | | 143.96 | | 143.96 | | 1379.34 | | | | |
| משרדים 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | 143.96 | | 143.96 | | 1379.34 | | | | |
| מפלס טכני | | | | | | | | | | | | | | | | | 287.93 | | 287.93 | | 801.04 | 36.63 | | מרפסת משותפים לא מקורים | |
| סהכ | | | | -31.66 | | 536.93 | 220.40 | -26.02 | | -18.89 | 2047.84 | 32.61 | 126.80 | 116.98 | 138.59 | 74.54 | 19575.73 | -100.86 | 19474.87 | | 32164.00 | 44.87 | 22.44 | | 66.51 |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | ב | | | | | | | | |
| מעל הקרקע | | | | | | 536.93 | 220.40 | -26.02 | 429.76 | -121.59 | 919.94 | 31.32 | 123.52 | -28.74 | | | 3409.58 | -176.69 | 3232.89 | | 24618.54 | | 22.44 | | 66.51 |
| מתחת הקרקע | 388.88 | | -31.66 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 7345.46 | | | | |

**סיכום שטחי הבניה :**

| מהות | שטח עיקרי במ"ר | שטחי שירות במ"ר | סה"כ במ"ר |
|---|---|---|---|
| שטחי מסחר, משרדים | 12,689.13 | 19,474.87 | 32,164.00 |

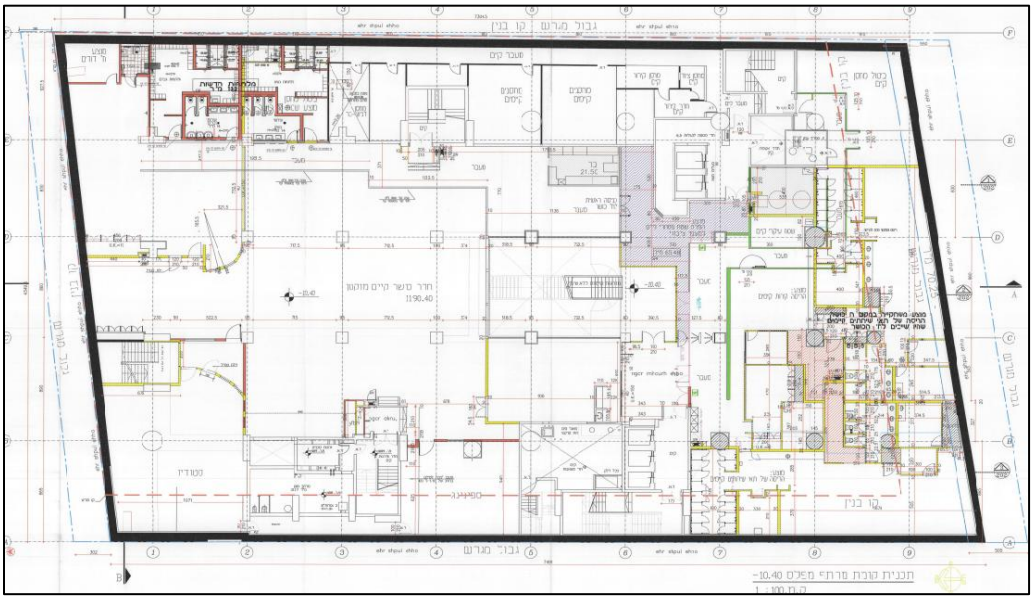


916408

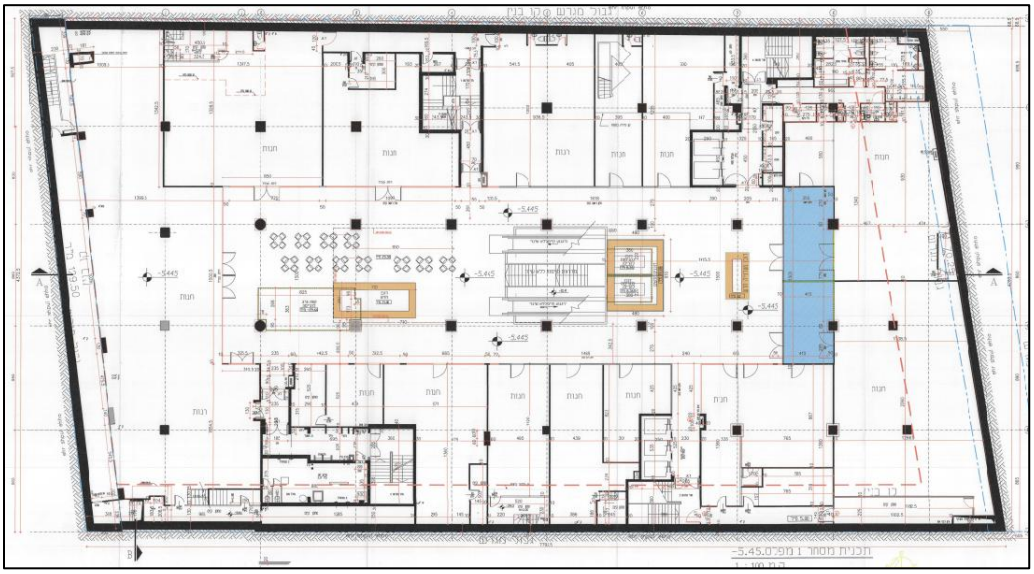
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

**<u>להלן תשריטי הקומות מתכנית ההגשה להיתר 202500035 מיום 27.1.2025:</u>**

<u>קומת מרתף (קומת מסחר 0):</u>



<u>קומת מסחר 1:</u>

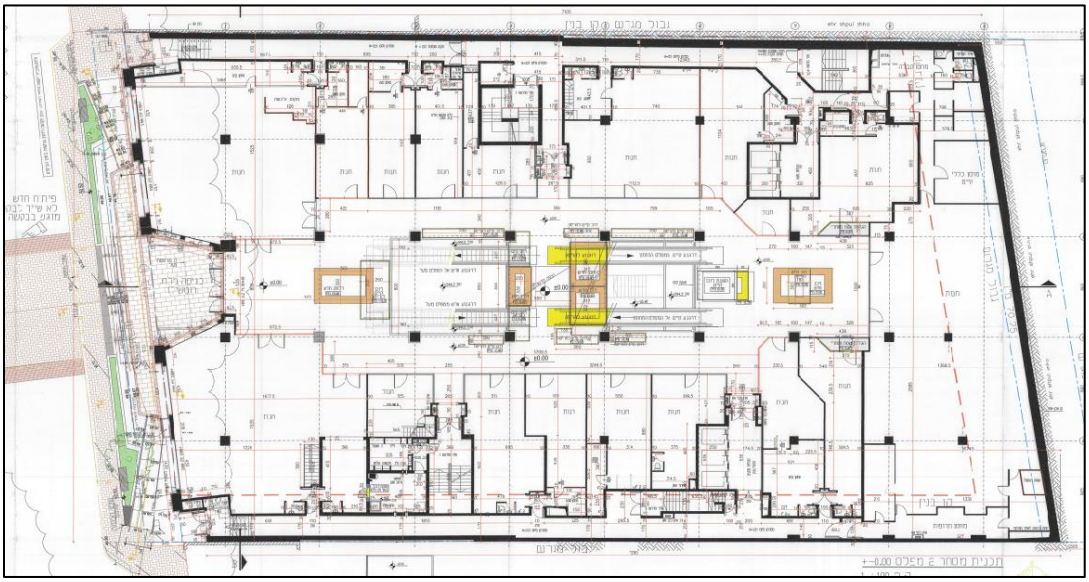




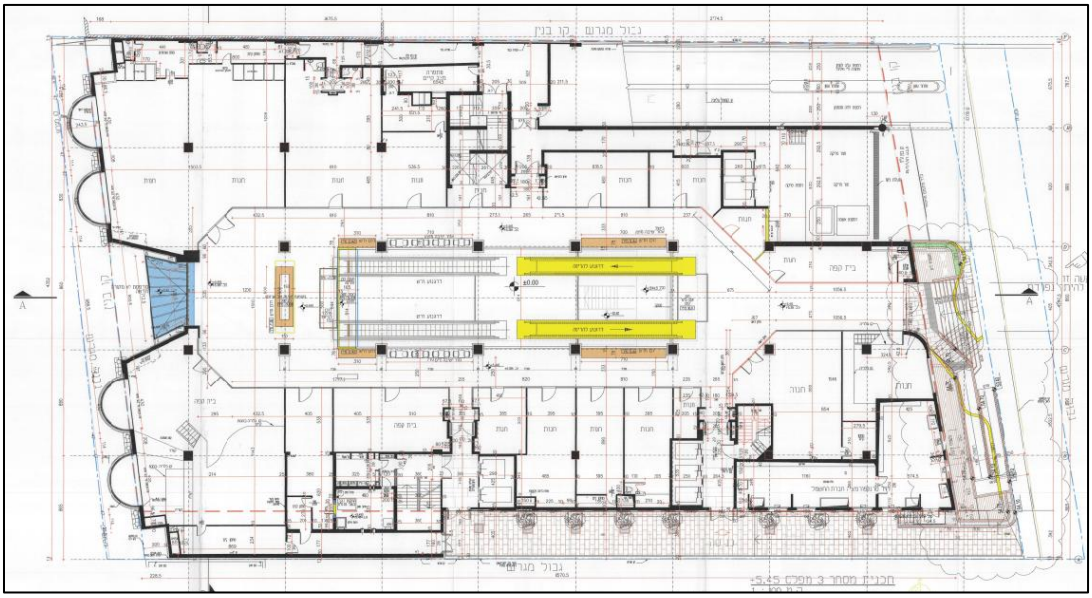
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

קומת מסחר 2 :



קומת מסחר 3 :

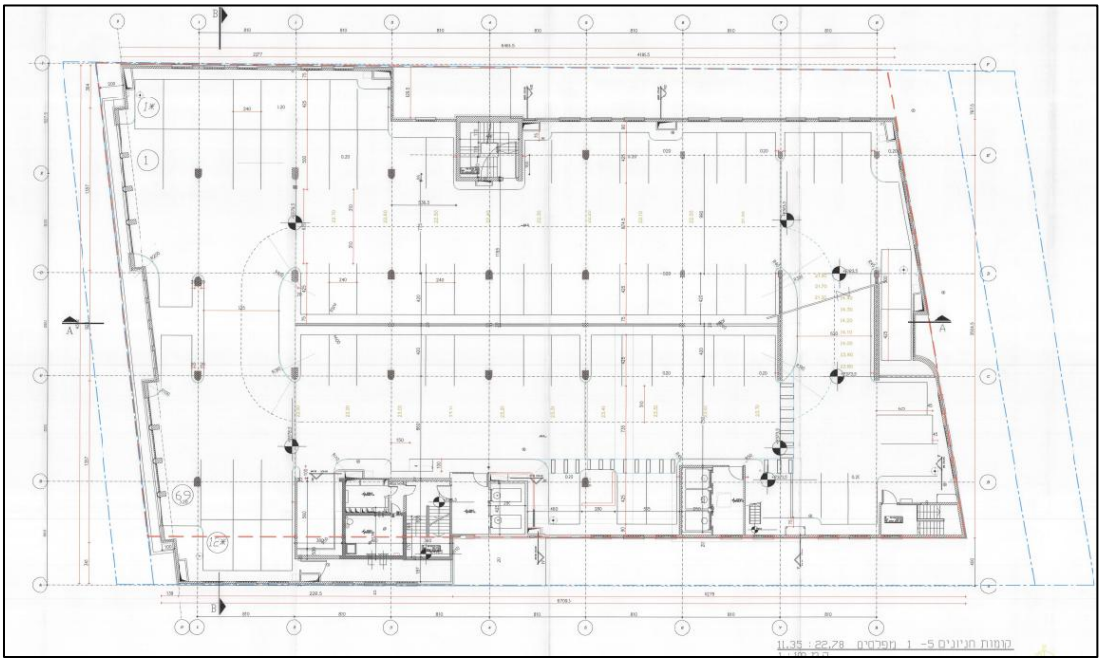




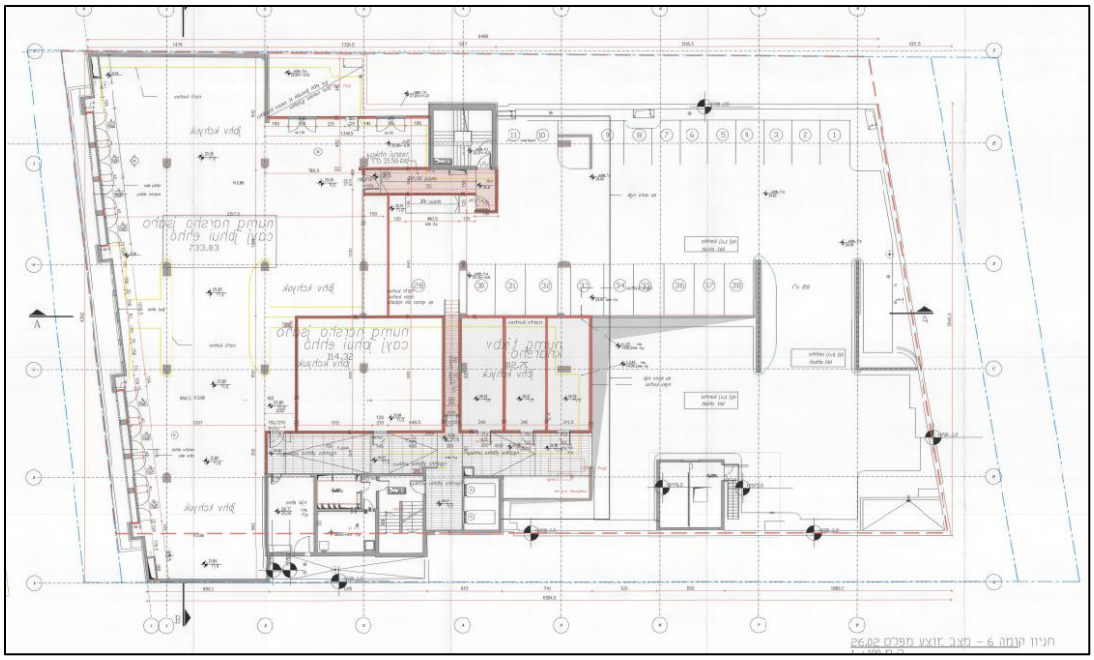
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

קומות חניונים 1-5:



קומת חניון 6

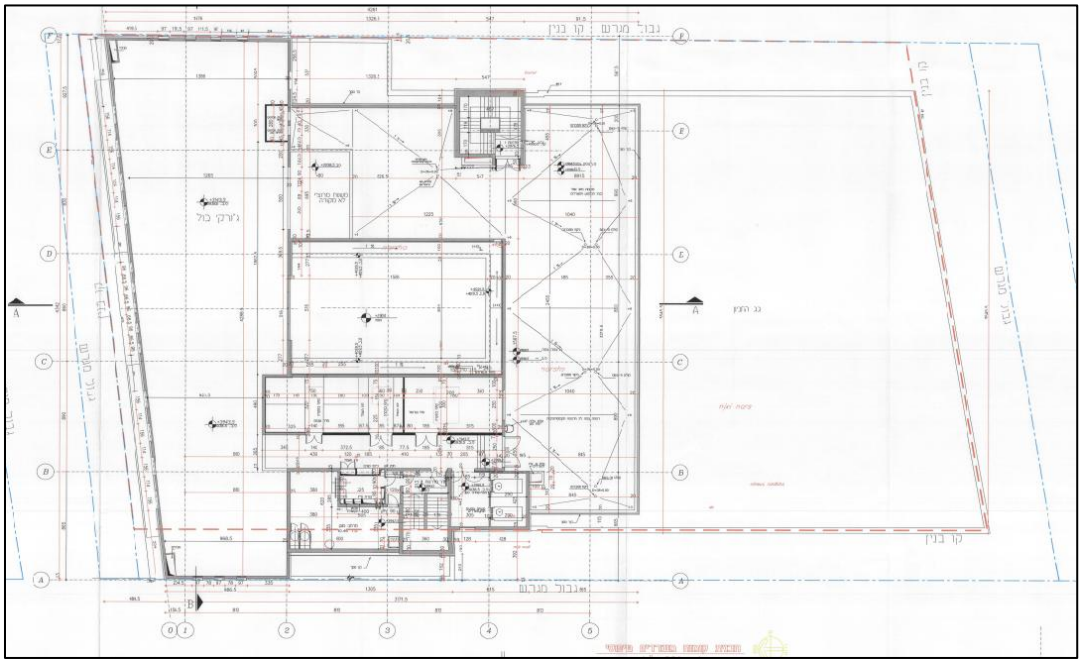




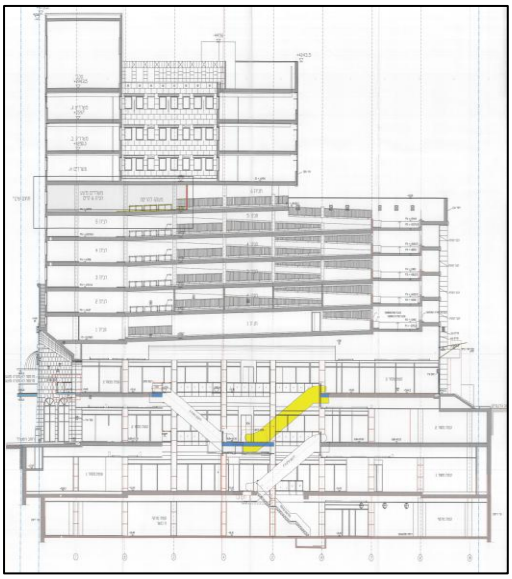
טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

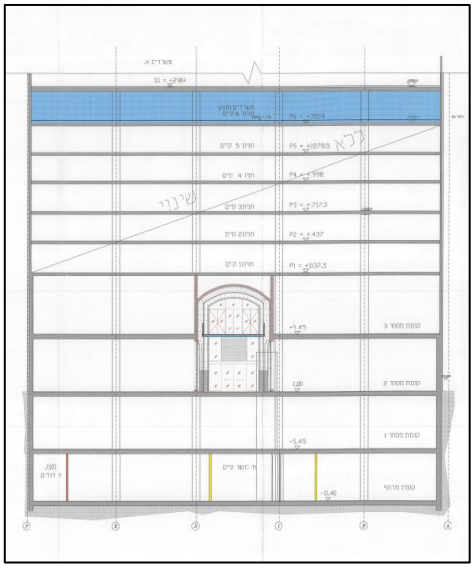
קומת משרדים – קומה טיפוסית:



להלן חתך A-A



להלן חתך B-B





טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.3. **יתרת זכויות בניה:**

להלן תחשיב יתרת שטחי הבניה בהתאם לתכניות בנין עיר תקפות:

| הסעיף | שטח עיקרי במ"ר | שטחי שירות במ"ר | סה"כ במ"ר |
|---|---|---|---|
| שטח מותר עפ"י תב"ע | 13,250 | 22,800 | 36,050 |
| שטחים קיימים בהיתר | 12,689 | 19,475 | 32,164 |
| תוספת זכויות עקרי בקומת המרתף המשמשות בהיתר הבניה לחניה | 682 | -682 | |
| **יתרת זכויות** | **1,243** | **2,720** | **3,963** |

חלוקת שטחים **עיקריים**:

| השימוש | שטח עיקרי עפ"י היתר במ"ר | שטח עיקרי מותר לבניה בהתאם לתב"ע מאושרת | הפרש ביחס לשטחים עיקריים במ"ר |
|---|---|---|---|
| מסחר | 6,912 | 7,500 | 588 |
| משרדים | 5094.77 | 5,750 | 655 |
| שטח חניון להמרה | 682 | | |
| **סה"כ** | **12,689.13** | **13,250** | **1,243** |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

7.4. **<u>היטלי השבחה</u>**

7.4.1. בתאריך 9.11.2011 התקבלה דרישת הועדה המקומית לעניין תשלום היטל השבחה בגין תוכניות רצ/1/1/ט"ז ו- רצ/2/367/1 וזאת בגין מימוש של 49% מהנכס הנדון בדרך של מכירה.
**תשלום היטל ההשבחה בגין תוכניות אלו שולם.**

7.4.2. בתאריך 29.03.2020 אושרה תוכנית רצ/3/36/7/1 – קניון G רוטשילד המאפשרת בין היתר, שימוש של משרדים בהיקף של 547.9 מ"ר למטרת מסחר.
בגין אישור זה, נתקבלה ביום ה- 6.11.2021, הכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון שפסק כי **אין כל מקום לחייב היטל השבחה בגין מימושו של היתר הבניה הנדון.**

7.4.3. בתאריך 20.4.2021 בוצע מיזוג חברות המהווה ע"פ החלטת ועדת ערר מס' 8004/18 (צפון) אספן גרופ בע"מ, מימוש לענין תיקון 84 לחוק ולפיכך, הוצאה דרישת הועדה המקומית לתשלום היטל השבחה. על דרישה זאת ניתנה הכרעת שמאי מכריע שפסק כי אין כל מקום לתשלום היטל השבחה נכון למועד המימוש הנדון.

7.4.4. בתאריך 13.07.2022 התקבלה הכרעתו של השמאי המכריע מר דוד דדון לעניין היטל ההשבחה בגין היתר בניה מס' 202100368 מיום ה- 28.11.2021 שפסק על גובה היטל השבחה בסך של 1.52 מיליון ₪.
**ע"פ מסמך שהועבר לי ע"י החברה, תשלום חלק החברה בגין היטל ההשבחה הנדון שולם.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום מקרקעין</u>**

על פי העתק נסח רישום מפנקס הזכויות בלשכת רישום מקרקעין רחובות מיום 27.10.2025, עולים הפרטים הבאים:

8.1.1. **<u>חלקה 243</u>**:

| | |
|---|---|
| **גוש** | 3934 |
| **חלקה** | 243 |
| **שטח רשום במ"ר** | 3,133 |
| **בעלויות** | |
| **הבעלים** | **החלק בנכס** |
| ריט 1 בע"מ | 49/100 |
| ג'י ישראל מכרזים מסחריים בע"מ | 51/100 |
| **משכנתאות** | רשומה משכנתא מדרגה ראשונה. בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם הלווה: גזית-גלוב בע"מ. ללא הגבלת סכום. החלק בנכס 51/100. על הבעלות של ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. |

8.1.2. **<u>חלקה 242:</u>**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 3934 |
| **חלקה** | 242 |
| **שטח רשום במ"ר** | 226 |
| **בעלות** | עירייית ראשון לציון, בשלמות |
| **חכירות** | רשומה חכירה ראשית לטובת ג'י ישראל מכרזים מסחריים בע"מ, החלק בזכות בשלמות לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום 29/04/2046. החלק בנכס 124/226 חלקים. על שטח של 124 מ"ר. הערות: שטח של 62 מ"ר במפלס 1- ושטח של 62 מ"ר במפלס 2-, כמסומן בצע סגול מקווקו בתשריט. על כל הבעלים. |
| **משכנתאות** | רשומה משכנתא מדרגה ראשונה. בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם הלווה: גזית-גלוב בע"מ. ללא הגבלת סכום. החלק בנכס 6324/22600. הערות: ביחד עם חלקה 244 בגוש 3934. על כל החוכרים. |
| **הערות** | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 14.3.2018 מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של מרכז מסחרי בגוש 3934 חלקות 242,244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראשל"צ מתאריך 25.1.1998. |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.1.3. **חלקה 244:**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 3934 |
| **חלקה** | 244 |
| **שטח רשום במ"ר** | 127 |
| **בעלות** | עיריית ראשון לציון, בשלמות |
| **חכירות** | רשומה חכירה ראשית לטובת ג'י ישראל מכרזים מסחריים בע"מ, החלק בזכות בשלמות לתקופה של 49 שנים. תאריך סיום 29/04/2046. החלק בנכס 120/127 חלקים. על שטח של 120 מ"ר. הערות: שטח של 120 מ"ר במפלס 1- , כמסומן בצע סגול מקווקו בתשריט. על כל הבעלים. |
| **משכנתאות** | רשומה משכנתא מדרגה ראשונה. בעלי המשכנתא: רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ. שם הלווה: גזית-גלוב בע"מ. ללא הגבלת סכום. החלק בנכס 612/1270. הערות: ביחד עם חלקה 242 בגוש 3934. על כל החוכרים. |
| **הערות** | הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27. שם המוטב: הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 14.3.2018 מתחת לפני הקרקע יותר שימוש לחניון של מרכז מסחרי בגוש 3934 חלקות 242,244 בהתאם להוראות רצ/36/7/1 ולהסכם החכירה עם עיריית ראשל"צ מתאריך 25.1.1998. |
| | נרשמה הערה בתאריך 2.7.2023 - הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים 11452 מיום 27.6.2023 עמוד 7494-7497. (*) |
| | נרשמה הערה בתאריך 8.7.2024 - הערה על הפקעה סעיפים 5 ו- 7 לטובת מדינת ישראל/ משרד התחבורה. הערות: פורסם בילקוט פרסומים 12512 מיום 1.7.2024 עמוד 9926-9930. (**) |
| (*) ההערה מתייחסת לפרויקט הקו החום (מערבי) מקטע 5 - שטח הרכישה לטובת עיריית ראשון לציון הינו כ- 40 מ"ר | |
| (**) ההערה מתייחסת לפרויקט הקו החום (מערבי) מקטע 5 - שטח הרכישה לטובת עיריית ראשון לציון הינו כ- 13 מ"ר | |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.2. **<u>חכירת שטחים תת קרקעיים מעיריית ראשון לציון</u>**

8.2.1. **<u>הסכם חכירה</u>**

ע"פ הסכם חכירה שנחתם ונערך מיום ה- 25.1.1998, בין עיריית ראשון לציון ("העירייה") לבין מרכז רוטשילד ראשון לציון בע"מ ("הקבלן").

הקבלן הינו הבעלים הרשום של חלקה 34 בגוש 3934 בראשון לציון עליה חלה תב"ע רצ/36/7 ("המגרש").

במהלך הדיון לאישור התוכנית הנ"ל ביקש הקבלן לבנות את השטחים התת קרקעיים המיועדים לפרויקט שיבנה על המגרש כך שיוקמו גם מתחת לחלק מהשטח הציבורי, המהווה דרך.

**<u>המוחכר</u>**- שטח תת קרקעי בגודל 252 מ"ר הנמצא מתחת לשטח הדרך של חלקה 34 בגוש 3934 עפ"י תכנית רצ/37/7/1.

**<u>מטרת החכירה</u>-** לאפשר לקבלן לבנות מרתפים תת קרקעיים בשימושים שונים, כמפורט בתקנון התכנית רצ/37/7/1. שינוי מטרת החכירה מהאמור לעיל, לכל מטרה אחרת, טעונה הסכמת העירייה מראש.

**<u>תקופת החכירה</u>-** 49 שנים, עד ליום 24.4.2046. **בתום תקופת החכירה יפנה החוכר את המוחכר וכל הבנוי עליו בניית קבע, וימסור אותו לידי העירייה כשהוא נקי ופנוי מכל אדם וחפץ, מכל חובו/או שיעבוד.**

**<u>דמי החכירה</u>-** התשלום בגין המוחכר לתקופת החכירה הינו שווה ערך בשקלים לסך של 151,200 $ (לפי השער היציג הידוע במועד התשלום בפועל) בצירוף מע"מ. מסירת השימוש או השכרת המוחכר, במסגרת העסקים הרגילה והניהול השוטף של הפרויקט בייעודו כמרכז קניות ובשימושים המותרים עפ"י תקנון תכנית רצ/37/7/1 לא תיחשב כהעברת זכות.

8.2.2. **<u>אישור שר הפנים</u>**

עפ"י מסמך מאת עיריית ראשון לציון מיום 25.10.2001, העירייה קיבלה אישור שר הפנים לחוזה שכירות שנחתם ב- 25.1.1998, בדבר החכרת שטח מתחת לדרך להפעלת הקניון, גוש 3934 חלק 34 לשעבר, מהווה את חלקות 242 ו- 244.

8.2.3. **<u>הסדרת השטחים</u>**

ע"פ מסמך מיום ה- 11.4.2010, החברה ומחלקת הנכסים של העירייה ערכו ישיבה ביום 18.1.2010 ובישיבה הובהר כי השטח המוחכר, המוזכר בחוזה חכירה, הינו כדלהלן:

- שטח תת קרקעי במפלס קומת המרתף הראשונה מרחוב רוטשילד כ- 132 מ"ר.
- שטח תת קרקעי במפלס קומת המרתף הראשונה מרחוב גרינבוים כ- 60 מ"ר.
- שטח תת קרקעי במפלס קומת המרתף השנייה מרחוב גרינבוים כ- 60 מ"ר.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.3. **<u>הסכם מכר והסכם שיתוף - ריט 1 בע"מ</u>**

8.3.1. בתאריך 4.12.2009 נחתם הסכם בין **ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ** ("**המוכרת**"), לבין ריט 1 ("הרוכשת") על פיו עולים הפרטים הבאים:

**הממכר**: 49% מכלל זכויות והתחייבויות המוכרת בפרויקט, נקי מכל חוב ושיעבוד.

**התמורה**: 142,200,000 ₪ בתוספת מע"מ והפרשי הצמדה עד ליום התשלום.

8.3.2. **<u>הסכם השיתוף</u>** כולל בין היתר את הפרטים הבאים:

- הצדדים יקימו מנהלת משותפת אשר תעסוק "בניהול על" של הפרויקט.
- ניהול הפרויקט (כעסק חי ומניב) יתבצע על ידי ג'י סיטי בע"מ.
- חלוקת NOI בין הצדדים להסכם:
  - עד 22 מיליון ₪ (צמוד למדד מיום ההסכם בין הצדדים) בהתאם ליחס ההשתתפויות של כל צד.
  - בין 22 מיליון ₪ ל- 23 מיליון ₪ 55% לג'י ישראל 45% לריט 1 בע"מ.
  - מעל 23 מיליון ומעלה 60% ג'י ישראל ו- 40% לריט 1 בע"מ.

חלוקה זאת מהווה תמריץ לג'י סיטי כמנהלת הפרויקט.

הסכומים האמורים, צמודים למדד הבסיס המוגדר כמדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2009 (אשר התפרסם ביום ה- 15 באוגוסט 2009).

הממכר נקי מכל חוב ושיעבוד.

**הניהול-** הניהול יבוצע ע"י **ג'י סיטי בע"מ** ויהיה תקף כל עוד היא מחזיקה בשיעור מינימאלי של - 51% מהזכויות בנכס.

מנגנוני סיום השותפות בעת מימוש בדרך של מכירה הינם באמצעות במב"י, זכות סירוב ראשון, זכות הצטרפות למכירה (Tag Along) לרוכשים ו- Drag Along למוכרים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.4. **<u>להלן סיכום הסכמי שכירות של שטחי המסחר והמשרדים במרכז המסחרי נכון למועד 30.09.2025, בהתאם למידע שנמסר מהחברה:</u>**

שטחי המרכז המסחרי אשר מהווים את הנכס הנישום מושכרים בשכירות חופשית. תמהיל השימושים כולל חנויות מזון מהיר, סופר, פארם, בתי קפה, אופנה וכו'.

<u>שטח ההשכרה האפקטיבי – 13,168 מ"ר **כולל** משרדים ומחסנים כדהלן:</u>

| השימוש | שטח לשיווק במ"ר | לחודש NOI 9/2025 | לצמיתות NOI | משקף למ"ר |
|---|---|---|---|---|
| חנות | 7,865 | ₪ 12,066,295 | ₪ 12,636,692 | ₪ 134 |
| משרדים | 4,470 | ₪ 3,189,487 | ₪ 3,287,495 | ₪ 61 |
| מחסנים/ ממ"ק | 833 | ₪ 289,693 | ₪ 383,277 | ₪ 38 |
| אחר (*) | | ₪ 2,114,283 | ₪ 2,244,911 | |
| **סה"כ** | **13,168** | **17,659,758** | **18,552,375** | |
| חברת ניהול | | ₪ -817,000 | ₪ -736,344 | |
| **סה"כ NOI** | | **₪ 16,842,757** | **₪ 17,816,031** | |

(*) ההכנסות כוללות הכנסות מחשמל, פדיונות, אנטנה ומהחניון.

התפוסה במרכז הינה **של כ- 98% משטחי המסחר והמשרדים.** (לעומת 97% בחוות דעת).

8.5. <u>יתרת תקופת השכירות:</u>

- שטחי **המסחר**- תקופות השכירות (ללא תקופת אופציה) מסתיימות, בממוצע, בעוד כשנה וחצי כאשר למרבית השוכרים קיימת תקופת אופציה לעוד כ- 6.5 שנים בממוצע.
- שטחי **המשרדים**- תקופות השכירות (ללא תקופת אופציה) מסתיימות, בממוצע, בעוד כשנה וחצי כאשר למרבית השוכרים קיימת תקופת אופציה לעוד כ- 4 שנים בממוצע.

8.6. **<u>הסכמים שנחתמו ו/או הוארכו במהלך השנה האחרונה:</u>**

- שטחי **המסחר**- במהלך השנה האחרונה נחתמו ו/או הוארכו שטחי מסחר מול 5 שוכרים שונים בהיקף כולל של כ- 380 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצעים למ"ר בסך של כ- **165 ₪/מ"ר.**
- שטחי **משרדים**- במהלך השנה האחרונה נחתמו ו/או הוארכו שטחי משרדים מול 6 שוכרים שונים בהיקף כולל של כ- 360 מ"ר, לפי דמ"ש ממוצעים למ"ר בסך של כ- **61 ₪/מ"ר.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8.7. **<u>דמי ניהול - ניהול המרכז</u>**

הנכס מנוהל ע"י חברת ג'י סיטי בע"מ.

החברה גובה מהשוכרים דמי ניהול שוטפים בנוסף לדמי השכירות החוזיים.

השירותים הניתנים במסגרת תחזוקה וניהול כוללים: ניקיון, אבטחה, טיפול במערכות, פרסום, גביה וכו'.

שנת 2025 – בהתאם לתקציב החברה צפוי גרעון של כ- 1,411,000 ₪ .

הובא בחשבון הפסד למייצג בסך של כ- 736,000 ₪.

שטחו הכולל של המרכז כ- 13,168 מ"ר, עלות ניהול כ- 48 ₪/מ"ר/חודש.

מניסיוננו עלות זאת הינה על הצד הנורמטיבי.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9. **<u>גישת השומה, שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

9.1. **גישת השומה:**

מתכונת תפעול נכסים רבי היקף כגון: פארקי תעשיה, מרכזי פנאי וקניות - קניונים, "פאוואר סנטרים", מגדלי משרדים, מרכזים מסחריים וכו' המושכרים ע"י הבעלים באמצעות מנהלי הפרויקט, מאפיינת דפוסי פעולה של חברות השקעה מרכזיות בשוק הנדל"ן המניב בישראל (חברות כגון "אמות", "נכסי עזריאלי", "נכסי אחים עופר", קרנות הריט ועוד).
מתכונת תפעול וניהול מרכזית של הנכס מקנה לבעליו את היכולת לשמור ולשלוט בתמהיל השוכרים ובאיכותם.

כמו כן למנהל הנכס אפשרות להכיל על השוכרים בנכסים, באופן מוכתב, מגוון שירותים המקפידים על איכותו של הפרויקט ועל חוויית המשתמש בו.
בפרויקטים "מוצלחים", המנוהלים באופן יעיל, נהנים הבעלים מהכנסות נלוות הכרוכות במתן שירותים אלה (רווחי ניהול וכו').

במקרים אחרים נדרשים הבעלים לסבסד שירותים אלה, אולם ברור לכל כי הנכס מניב ההכנסה המוגדר כמרכז קניות, פנאי ובידור מהווה מכלול מורכב ועדין של התמהיל המסחרי והשירותים, המשמרים את חוויית הקניה ואת איכותה, הניתנים למשתמשי הקצה, הקונים.
לשירותי ניהול הפרויקט משמעות ייחודית בהצלחתו הכלכלית של נכס זה וזאת בשונה ממרבית שרותי הניהול הניתנים בנכסי נדל"ן אחרים, לפיכך אנו רואים "בתוצאותיו הכלכליות" של מרכז הקניות, הבידור והפנאי כסך ההכנסה המצרפית של ההכנסות הכוללות מהשכרת הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי הניהול ובניכוי הוצאות התפעול והניהול.

תמהיל השימושים בנכס תואם המקובל במרכזים עירוניים לערים בסדר גודל זה.
התמהיל **כולל** חנות מזון כעוגן, חנויות אופנה, מוצרים לבית, פארם, מכון כושר, בתי קפה וחנויות קטנות אחרות.
מעל המרכז המסחרי, קומות החניון והמשרדים המושכרים בין היתר למרפאות ולבעלי מקצועות חופשיים.
**במצב מעין זה בו הנכס מהווה בסיס לקבלת תזרים מזומנים שוטף, גישת השומה המועדפת הינה גישת היוון ההכנסות**.

בעניין זה נוסיף ונציין כי גם במידה והיה בידנו בסיס עסקאות ל"מרכזי קניות", נכסים מסוג זה אינם ברי השוואה ישירה לנכסים אחרים, בעלי אופי תפקודי זהה וזאת בשל ייחודיותם והשונות בפרמטרים המאפיינים אותם (תמהיל, היקף שטחי מסחר, יתרונות וחסרונות וכו') לפיכך גישה שומה אחרת כגון גישת ההשוואה הישירה איננה מעשית במקרה דנן.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.2. **<u>מתכונת - עקרונות לתחשיב</u>**

אומדן השווי הפרטני של הנכס נערך תוך התייחסות לשני הפרמטרים העיקריים הנדרשים:

(*) תזרים המזומנים הצפוי מהנכס תוך הגדרת NOI שנתי.

(*) אומדן שעור ההיוון הראוי לתזרים המזומנים.

9.3. **<u>מיקום נגישות ותחרות</u>**

הנכס נהנה ממוניטין רב שנים הכולל שטחים מסחריים הפועלים שנים רבות, ממיקום מרכזי במרכז הוותיק של העיר ראשל"צ ומעורקי תנועה מרכזיים.

חלק משטחי הנכס כוללים שטחי חניה - עובדה המקלה גם על תושבים בשכונות סמוכות, להשתמש בשטחי המסחר והשירותים במרכז.

למרכז קיימת תחרות קרובה (יחסית), מקניון הזהב, קניון לב ראשון ומשטחי מסחר ב- צרפתי סנטרל ומשטחים מסחריים נוספים לאורך רח' רוטשילד והרצל.

במעגל היותר רחב, קיימת תחרות מקניון "ראשונים" של קב' עזריאלי ומ- "הסטריפ" המסחרי של החברה המכונה כ- "G CITY".

המצוין לעיל מהווה גורם ושיקול מרכזי באופן ההתייחסות אל תזרים המזומנים מהשכרת שטחי המסחר כתזרים בעל יציבות טובה ובסיכון נמוך.

9.4. **<u>תשלומים לזכויות החכירה לעירית ראשל"צ</u>**

זכויות החכירה הנדונות, הינן לזכויות בשטח תת קרקעי בשטח של 252 מ"ר ולתקופה המסתיימת ביום באפריל 2046 (בעוד כ- 21 שנה).

בתחשיב השווי ביצענו הפחתה לחידוש חוזה החכירה בהתאם לאומדן שווי הקרקע שנקבע בהסכם המקורי, לאחר דחייה לתום תקופת החכירה בשיעור היוון של 5%.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.5. **<u>זכויות בניה נוספות לשטחי משרדים–</u>**

להלן יתרת זכויות הבניה הקיימות בהתאם להיתרי הבניה מס׳ 202100368 ו- 202500035 כדלהלן:

| השימוש | שטח עיקרי עפ״י היתר במ״ר | שטח עיקרי מותר לבניה בהתאם לתב״ע מאושרת | הפרש ביחס לשטחים עיקריים במ״ר | יחס ברוטו/ נטו | סה״כ שטח לשיווק במ״ר |
|---|---|---|---|---|---|
| מסחר | 6,912 | 7,500 | 588 | 1 | 588 |
| משרדים | 5094.77 | 5,750 | 655 | 1.30 | 851 |
| שטח חניון להמרה | 682 | | | | |
| **סה״כ** | **12,689.13** | **13,250** | **1,243** | | **1,439** |

בתחשיב השווי הבאנו **הפחתה** למימוש הזכויות בשיעור של כ- **20%**, לאור העובדה כי מימוש זכויות הבניה על מבנה קיים ופעיל, כמרכז מסחרי וכן למשמעות ההפרעה למהלך התקין של שטחי המרכז המסחרי בעת מימוש הזכויות והקמתן.

9.6. **<u>הסכם ריט 1</u>**

עפ״י הוראות ההסכם (פורט בסעיף 8.3 לחוות הדעת), ההכנסות נטו החל מ- 22 מ׳ ₪ ועד 23 מ׳ ₪ יחולקו בחלוקה של 55% לגזית ו- 45% לריט והכנסות נטו מעל 23 מ׳ ₪ יחולקו לפי 60% לג׳י ו- 40% לריט.
הסכומים האמורים, צמודים למדד הבסיס המוגדר כמדד המחירים לצרכן לחודש יולי 2009 (אשר התפרסם ביום ה- 15 באוגוסט 2009).
חלוקה זאת מהווה תמריץ לג׳י סיטי כמנהלת הפרויקט.
לאחר בחינת התמריץ הנדון נמצא כי אומדן ערך זה אינו קיים למועד זה ולכן **לא הובאה תוספת בגינו.**

9.7. **<u>היטל השבחה</u>**

במהלך אוגוסט 2022, השלימה החברה את תשלום חלקה בכלל חובות היטל ההשבחה על בסיס כלל הכרעות שנתקבלו ובגין תוכניות רצ/1/1/טז, רצ/2/36/7/1, רצ/3/36/7/1 והיתרי הבניה בגינם.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח׳ הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא״ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.8. **<u>תזרים מזומנים להיוון</u>**

<u>להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפועל מספר שנים, בתפוסה מלאה (או קרובה למלאה) וללא שינוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי.</u>

**<u>הגדרת NOI של שנת הפעילות האחרונה</u>**

בנכס יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוסה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI של **סוף שנת 2025** בסך ההכנסות הנובעות מתפעולו של הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'. מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

**<u>תזרים המזומנים המייצג להיוון</u>**:

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היוון בתחשיב השומה, מבוסס על NOI עדכני תוך ביצוע התאמות (ככל ורלבנטי) כדלהלן:

- תוספת הכנסה - NOI בשנים הבאות כאשר קיימת "עליה מובנת" בדמי השכירות על פי חוזה בתוקף (לא מדובר בדמי שכירות בתקופת האופציה אלא כאמור דמי שכירות המוגדלים בתקופת ההסכם הקיים).
- תוספת או הפחתה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיים חוזה שכירות חריג ביחס לדמי השכירות המשולמים, דמי השכירות יותאמו לאלה המקובלים במרכזי הקניות בהתאם למאפייני היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').
- שטחים בלתי מושכרים- שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיוחס בגינם הכנסה צפויה כחלק מה- NOI בשנים הבאות.

שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (נוכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהולית וכו') תיוחס בגינם הכנסה בשנים הבאות בהפחתת תקופת ביניים עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך התאמת ההכנסה הראויה ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמי השכירות המשולמים במרכז המסחרי בשטח דומה.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.9. **<u>שיעור ההיוון לתזרים המזומנים</u>**

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

**<u>מצב השוק:</u>**

השנים האחרונות התאפיינו בסביבת אינפלציה גבוהה ותנודתית בעולם ובישראל בפרט, בהשוואה לשנים קודמות, וזאת מעל הגבול העליון של היעד, כנובע מאירועים כלכליים. במטרה לבלום את המשך עליית האינפלציה וצינון הביקושים העלו הבנקים המרכזיים בעולם ובישראל בהליך הדרגתי את שיעורי הריבית. מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ומבצע "עם כלביא" מול איראן ב13.06.2025. נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 29.09.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.9% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.50%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-29/09/2025:

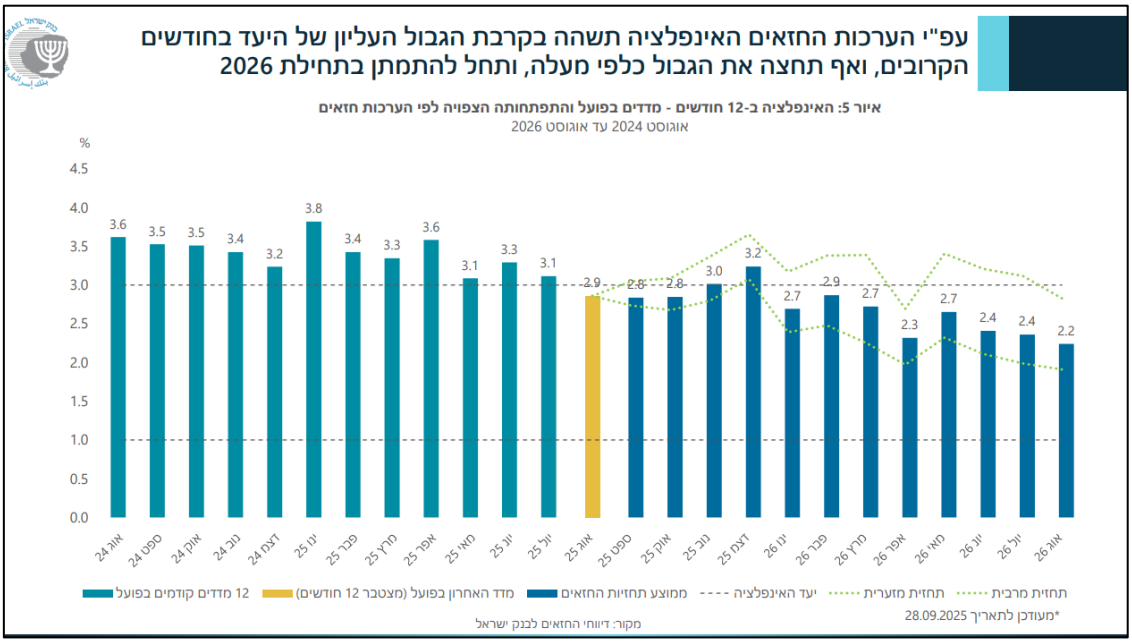
- על רקע התעצמות הלחימה בעזה והרעה בסנטימנט הבינ"ל כלפי ישראל, סביבת אי הוודאות הגיאופוליטית גבוהה.
- קצב האינפלציה בשנים-עשר החודשים האחרונים ירד מעט ועמד על 2.9%, בחלקו העליון של תחום היעד. בחודשים הקרובים האינפלציה צפויה להמשיך לשהות בסביבת הגבול העליון של היעד, ואף לחצות אותו ותחל להתמתן בתחילת 2026.
- הפעילות הכלכלית במשק התאוששה לאחר מבצע "עם כלביא."
- שוק העבודה עודנו הדוק בעיקר בשל ממגבלת היצע העבודה בעקבות גיוס המילואים ומחסור בעובדים לא ישראלים.
- היקף הפעילות בענף הבנייה ממשיך להיות משמעותי, מספר התחלות הבנייה והיתרי הבניה הוסיף לעלות ונותר גבוה במונחים שנתיים. נמשכה מגמת ירידה במספר העסקאות לרכישת דירה, וקצב העלייה השנתי של מחירי הדירות התמתן.
- חטיבת המחקר מעריכה כי תחת ההנחה שהלחימה בעזה תמשך בעצימות משתנה ותסתיים במהלך הרבעון הראשון של 2026: התוצר צפוי לצמוח ב-2.5% וב-4.7% בשנים 2025 ו-2026 בהתאמה. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2025 צפוי לעמוד על 3%, ובמהלך 2026 על 2.2%.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של 1% בערכו של השקל מול הדולר ו-0.8% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-1.2%.

על רקע אי הודאות הגיאופוליטית, תוואי הריבית ייקבע בהתאם להתכנסות האינפלציה ליעדה, היציבות בשווקים הפיננסיים, הפעילות הכלכלית והמדיניות הפיסקלית.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אוגוסט 2024 עד אוגוסט 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[2].

נציין כי אין הלימה מלאה בין השינוי בשער הריבית ובין שיעור התשואה על פיו מתנהל שוק הנכסים המניבים. בעת ירידת שיעורי הריבית התגלתה קשיחות בירידת שעורי התשואה על פיהם נערכו עסקאות בנכסים מניבים ואילו גם בעת עליית שיעורי הריבית נמצא כי סביבת התשואות על פיהן מתנהלות עסקאות בנכסים מניבים נותרה ללא שינוי מובהק. נכון למועד הקובע, אין אינדיקציה ממשית לעלייה בשיעורי ההיוון בנכסי נדל"ן מניב (ראה עסקאות תשואה כמפורט להלן), אולם, העלאת הריביות ובעיקר הריבית הראלית, עלולה להביא בטווח הבינוני לעלייה בשיעור התשואה הנדרש על נכסי נדל"ן מניב.עוד נציין כי על פי ממצאנו לאורך השנים, בימים בהם הריבית הראלית הייתה בטווחים נורמטיביים (דהיינו ריבית ראלית חיובית בטווח של 2-4 אחוזים) הפער אשר התקבל בין שעורי התשואה הנדרשים ובין הריבית הראלית בנכסים איכותיים, עמד על 2.5%-3.5%. בעת ירידת הריבית גדל הפער ואילו בעת עליית הריבית מצטמצם פער זה. עסקאות הנדל"ן המניב המועטות יחסית אשר נערכו במהלך השנה האחרונה מאששות המסקנה ביחס לפער המדובר (כ- 2% מעל הריבית הראלית).

[2] עד לשיעור 4% נכון ל-09/2025(אג"ח ישראל 10 שנים).



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

<u>להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:</u>

**<u>שיעורי התשואה:</u>**

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

**טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים**

| שנה | חציון | משרדים | מסחר | תעשייה ולוגיסטיקה |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 2 | 6.50% | 6.70% | 6.50% |
| 2023 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2023 | 2 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2024 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי: בבחירת שיעור התשואה בשומה לנכס ספציפי, יש לבחור את שיעור התשואה המפורסם בסקר בהתייחס לנכס הנישום ולמאפייניו המיוחדים. נמצא קשר בין רמת הקרבה של הנכס למרכז הארץ/מרכז הישוב לבין שיעור התשואה ממנו. בנכסים מרכזיים, נצפה שיעור תשואה נמוך ביחס לממוצע ובנכסים פריפריאליים נצפה שיעור תשואה גבוה ביחס לממוצע, הנובע, ככל הנראה, ממרכיב סיכון גבוה יותר בפריפריה. מרכיבי סיכון נוספים שנצפו כמשפיעים על שיעור התשואה: איתנות/ אי איתנות פיננסית של השוכרים, תקופת הסכם השכירות, יחס תפוסה/ אי תפוסה, מיקום, פוטנציאל לשינויים בסביבה, קרבה לאמצעי תחבורה כגון תחנות רכבת וצירים ראשיים, גודל הנכס וכדו'.

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



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>**

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

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

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון ) וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.09.2025 חתמה חברת מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח.

ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופצי לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור.

בהתאם לדיווח משלים מיום 29.09.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל).

הNOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמי שכירות קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון.

בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%**.

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה.

המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪.

חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.03.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, הNOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.02.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪.

הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

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

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

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

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

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

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, שלושת הנכסים בתפוסה מירבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

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

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

לפיכך, הNOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪[3]. ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ- **6%**.

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



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

בתאריך 18.12.2024 פרסמה חב' מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בעסקת רכישת נכס מניב באזור התעשייה חבל מודיעין, בשטח מגרש של כ-5.2 דונם ועליו מבנה בשטח 3,400 מ"ר (2,400 בק"ק). הנכס כולל מערכות אוטומציה, קירור, גיבוי ומערכת פוטו וולטאית על גג המבנה.
הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪. במקביל להתקשרות בהסכם המכר, התקשרה הרוכשת עם המוכר בחוזה שכירות ארוך טווח לתקופה של 10 שנים עם אופציה ל-5 שנים הארכה, תמורת דמ"ש שנתיים בסך של 3.15 מ' ₪. בתקופת האופציה דמ"ש יעלו בשיעור של 5%. ה-NOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ- 3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

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

בתאריך 14.11.2024 פרסמה חב' שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בפארק תעשיות עמק חפר בשטח מגרש של כ-3 דונם ועליו מבנה בשטח 2,800 מ"ר.
הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.
בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 5 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמ"ש היא בסך של 2.2 מיליון ₪. בנוסף קיימת הכנסה של כ-0.1 מ' ₪ בגין חשמל סולארי המופק בגג המבנה. התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (מבנה מערכת סולארית) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.25%.**

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

בתאריך 16.09.2024 פרסמה חב' שמן נדל"ן מניב בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת נכס מניב בקרית אריה בפ"ת בשטח מגרש של כ-4 דונם ועליו מבנה בשטח 8,000 מ"ר (מתוכם 4,000 מ"ר מרתף).
הנכס נמכר תמורת 60 מיליון ₪. בהתאם לנתוני השכירות המדווחים, הנכס מושכר לתקופה של 8 שנים נוספות בתוספת אופציות להארכה. ההכנסה השנתית מדמ"ש היא בסך של 3.9 מיליון ₪ בשנתיים הראשונות ו-4 מיליון ₪ לאחר מכן. התמורה בעסקה ביחס לNOI המייצג (בתקופת השכירות) משקפת שיעור תשואה של **כ- 6.6%.**

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

בתאריך 02.09.2024 פרסמה חברת דורסל החזקות בע"מ כי חתמה על הסכם רכישת מחצית מהזכויות בפרויקט קניון -צים סנטר מעלות מחברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, בהתאם לתמורה המשקפת שווי נכס מלא של כ-**242 מ'** ₪ (רכישה של כ-50%).
הפרויקט כולל כ-11,500 מ"ר המשמשים לשימושי מסחר שונים.
בהתאם לNOI המייצג (המצוין בשומת מקרקעין המצורפת לדו"חות הכספיים) אשר בסך של כ-17 מ' ₪, התמורה הכוללת בעסקה ביחס לNOI המייצג משקפת שיעור תשואה של **כ- 7%.**



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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

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

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

התמורה בעסקה הינה בסך של 51.875 מיליון ₪ + 2.5 מיליון ₪ בגין עבודות התאמה לשוכר ובסה"כ 54.375 מיליון ₪. בהתאם לדיווח החברה ה- NOI השנתי הצפוי מהממכר מוערך בכ-3.55 מיליון ₪ (כאמור עבור 1/4 מהזכויות) משקף שיעור תשואה של כ-**6.85%** ביחס לתמורה בסך 51.875 מ' ₪.

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

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

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

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

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

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

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

❖ **<u>סיכום ומסקנות בעניין שעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון</u>**

| קריטריון | תוספת נדרשת |
|---|---|
| שיעור תשואה לנכס איכותי ביותר "PRIME" | 6.50% |
| גיל מבנה ואיכות הבניה | 0.20% |
| מיקום | - |
| תפוסה מלאה | - |
| יציבות תזרים והעידר מוניטין | - |
| שוכרים איכותיים | 0.10% |
| נגישות תחבורתית | 0.10% |
| תקופות שכירות ארוכות - מעל 5 שנים | 0.20% |
| דמ"ש התואמים למקובל בשוק ו/או נמוכים ביחס לשוק | - |
| עלות הניהול של הפרויקט מאוזנת | - |
| **סה"כ שיעור ההיוון לנכס הנדון** | **7.10%** |

ללא שינוי מחוות דעת קודמת לנכס.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

9.10. **<u>לאומדן שווי הזכויות הנוספות –</u>**

**<u>להלן נתוני השוואה למשרדים מאתר מידע נדל"ן של רשות המיסים ומידע משלים שאספנו:</u>**

- להלן עסקאות מגו"ח 3946/622 שנערכו בפרויקט "ב.ס.ר ראשונים":

| תאריך | שטח נמכר במ"ר | קומה | מקומות חניה | מחיר עסקה | שווי מ"ר (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 4.9.2025 | 138 | 6 | 2 | ₪ 1,800,000 | ₪ 11,304 |
| 18.2.2025 | 122 | 8 | 3 | ₪ 1,853,000 | ₪ 12,238 |
| 27.1.2025 | 152 | 8 | 2 | ₪ 2,122,300 | ₪ 12,384 |
| 8.1.2025 | 152 | 9 | 2 | ₪ 2,120,000 | ₪ 12,368 |
| 28.10.2024 | 152 | 6 | 2 | ₪ 2,154,450 | ₪ 12,595 |
| 10.10.2024 | 330 | 15 | 5 | ₪ 4,650,000 | ₪ 12,273 |
| 9.7.2024 | 275 | 15 | 5 | ₪ 4,300,000 | ₪ 13,455 |
| 10.6.2024 | 122 | 9 | 2 | ₪ 1,855,500 | ₪ 13,242 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 12,500** |

(*) לאחר הפחתת מקום חנייה אשר חושב לפי 120,000 ₪.

- ביום 13.11.2024 דווח במערכת "מאיה" של הבורסה לניירות ערך תל אביב כי חברת צבי צרפתי ובניו השקעות ובניין (1992) בע"מ התקשרה ביום 12.11.2024 בהסכם מכר למכירת יחידות משרדים בשטח כולל של כ-1,419 מ"ר (כולל כ-157 מ"ר שטחי מחסנים ו-10 חניות), בפרויקט בהקמה[4] הכולל 8 קומות משרדים "מטרו ראשון לציון מתחם איילון" ברחוב פאול גרוניגר גוש 5032 חלקה 73.

<u>מניתוח העסקה מתקבל שווי מ"ר למשרדים כדלקמן:</u>

| | |
|---|---|
| התמורה | ₪ 16,300,000 |
| שטח משרדים במ"ר | 1,262 |
| שטח מחסנים במ"ר | 157 |
| שטח אקוי' (מקדם 0.5 למחסן) | **1,341** |
| מס' חניות | 10 |
| **שווי מ"ר משרדים אקוי' במעוגל (*)** | **₪ 11,300** |

(*) לאחר הפחתת מקום חנייה אשר חושב לפי 120,000 ₪.

- בפרוייקט "BOSTON BUISNESS CENTER" , המהווה פרויקט משרדים בן 7 קומות מעל קומת מסחר ברחוב זאב שלנג 3 (גו"ח 3946/338) היתר להקמת המבנה ניתן ביום 01/02/2024 התקיימו העסקאות כדלהלן (משרדים ברמת מעטפת):

| תאריך | שטח נמכר במ"ר | קומה | מקומות חניה | מחיר עסקה | שווי מ"ר (*) |
|---|---|---|---|---|---|
| 12.12.2024 | 149 | 4 | 1 | ₪ 1,938,000 | ₪ 12,201 |
| 12.12.2024 | 138 | 4 | 1 | ₪ 1,548,718 | ₪ 10,353 |
| 09.09.2024 | 141 | 5 | 2 | ₪ 2,000,000 | ₪ 12,482 |
| 05.01.2023 | 141 | 4 | 1 | ₪ 2,023,500 | ₪ 13,500 |
| 04.01.2023 | 146 | 4 | 0 | ₪ 1,825,000 | ₪ 12,500 |
| **ממוצע במעוגל** | | | | | **₪ 12,200** |

(*) לאחר הפחתת מקום חנייה אשר חושב לפי 120,000 ₪.

[4] בהתאם לדיווח מועד מסירת החזקה נקבע עד ליום 30.11.2025.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

- בדיווח לשומת מקרקעין מקיפה לפרויקט "CITY-G" בשדרות משה דיין ראשון לציון, גוש 3946 חלקות 342,349,391 ו- 520, למועד הקובע 31.12.2024, נקבע שווי מ"ר בנוי למסחר (ממוצע קומות קרקע + א') בסך של 25,000 ₪/ למ"ר בנוי ושווי מ"ר בנוי למשרדים ברמת מעטפת בסך של 12,000 ₪/ למ"ר.
ביחס ליתרת זכויות הבניה הקיימות בנכס הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לשיווק בסך של **1,600** ₪/ **מ"ר.**

- <u>פסיקות שמאים מכריעים בראשון לציון:</u>

- בפסיקת השמאי המכריע מר בועז קוט לבניין משרדים מרקמי ברח' טוליפמן 3 באזה"ת הישן, ראשל"צ (גו"ח 3942/165) נקבעו ערכי שווי לתעסוקה (שטחי שירות במקדם 0.5) כדלקמן:
  - למועד הקובע 31.3.2024 בקומה 8 – שווי מ"ר מבונה אקווי' **2,900** ₪/ **למ"ר**
  - למועד הקובע 13.2.2023 בקומה 7 [5] – שווי מ"ר מבונה אקווי' **2,800** ₪/ **למ"ר**
- בפסיקת השמאי המכריע מר גיא צדיק לתוכנית המניידת שטחי תעסוקה מרח' זאב שלנג 6 (גו"ח 3946/488) לרח' ילדי טהרן 8 (גו"ח 3946/344) נקבע למועד קובע 08.04.2023 שוויי מ"ר מבונה לתעסוקה **ע"ס 3,500** ₪ (שטח עיקרי לפי מקדם 1.0 שטח שירות מהווה כ-65% מהשטחי העיקרי לפי מקדם 0.8). תוספת הקומות הינה עד לקומה 7.
- בפסיקת השמאי המכריע ד"ר בועז ברזילי במגרש 5030 במתחם ה-1000. נקבע למועד הקובע 21.05.2023 שווי מ"ר מבונה ברוטו בקומת המשרדים הראשונה ע"ס **2,280** ₪ (קרקע לבניין משרדים בן 20 קומות).
- בפסיקת השמאי המכריע מר דוד דדון, **למרכז המסחרי הנדון**, למועד הקובע 5.5.2020, קבע שווי למ"ר קרקע ממוצע מסחרי של 11,100 ₪ כשמקדם ההתאמה בין מסחר למשרדים עקרי הינו 0.3. מהאמור עולה כי שווי למ"ר משרדים עיקרי של 3,330 ₪. בהתאמה לשטח ברוטו (יחס ברוטו/נטו של כ- 1.3) מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך של כ- **2,500** ₪/ **מ"ר ברוטו .**

- **<u>סיכום נתונים לתחשיב שווי זכויות הבניה הנוספות:</u>**

| מהות | שווי מ"ר בנוי | שווי מ"ר מבונה | גישת החילוץ | |
|---|---|---|---|---|
| משרדים | ₪ 12,000 | ₪ 2,000 | **שווי מ"ר בנוי** (משקף דמי"ש למ"ר של כ- 70 ₪) | ₪ **12,000** |
| | | | הפחתת רווח יזמי 20% | ₪ 10,000 |
| | | | הפחתת עלויות בניה כוללות למ"ר | -₪ 8,500 |
| | | | **שווי מ"ר מבונה, במעוגל** | ₪ **2,000** |
| מסחר | ₪ 26,000 | ₪ 13,000 | **שווי מ"ר בנוי** (משקף דמי"ש למ"ר של כ- 150 ₪) | ₪ **26,000** |
| | | | הפחתת רווח יזמי 20% | ₪ 21,700 |
| | | | הפחתת עלויות בניה כוללות למ"ר | -₪ 8,500 |
| | | | **שווי מ"ר מבונה, במעוגל** | ₪ **13,000** |

[5] כ-70% מהשטחים לחיוב נתקבלו בקומה 7, יתר השטחים בשאר קומות הבניין.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

10. **<u>תחשיב:</u>**

| מהות | סה"כ |
|---|---|
| NOI נוכחי | ₪ 16,842,757 |
| NOI מייצג | ₪ 17,816,031 |
| **שיעור היוון** | **7.100%** |
| ערך בהיוון NOI מייצג | ₪ 250,930,012 |
| הפסד הכנסה בשנת 2025 | -₪ 908,753 |
| **סך ביניים** | **₪ 250,021,260** |
| הפחתת השקעות לשוכרים (*) | -₪ 58,000 |
| הפחתת עלות חידוש חוזה החכירה (**) | -₪ 276,000 |
| תוספת שווי זכויות בניה נוספות | ₪ 7,500,000 |
| שווי הזכויות בנכס, במעוגל | ₪ 257,200,000 |
| **החלק של ג'י סיטי בע"מ, במעוגל (51%)** | **₪ 131,200,000** |
| (*) בהתאם לדיווח החברה - התחייבות החברה להשקעות בשטחים מושכרים | |
| (**) תשלום צפוי ודחוי לעירייה בגין שווי קרקע בהיקף של כ- 756,000 ₪ (תשלום שנקבע בהסכם החכירה אשר עמד ע"ס של $151,200), ליתרת תקופת החכירה בעוד כ- 21 שנים. | |

10.1. **<u>תחשיב ליתרת תקופת החכירה:</u>**

| תחשיב חידוש חכירה | |
|---|---|
| שטח לחיוב במ"ר | 252 |
| שווי למ"ר | ₪ 3,000 |
| שווי קרקע בהתאם לחוזה החכירה ($151,200) | ₪ 756,000 |
| מקדם דחייה כ- 21 שנים בשיעור היוון 5% | 0.365 |
| **סה"כ במעוגל** | **₪ 276,000** |

10.2. **<u>תחשיב תוספת שווי הזכויות הנוספות לנכס בשלמות:</u>**

| השימוש | סה"כ שטח לשיווק במ"ר | שווי מ"ר מבונה | סה"כ במעוגל |
|---|---|---|---|
| מסחר | 588 | ₪ 13,000 | ₪ 7,640,000 |
| משרדים | 851 | ₪ 2,000 | ₪ 1,700,000 |
| **סה"כ לפני הפחתות** | | | **₪ 9,340,000** |
| הפחתה | | | 0.8 |
| **סה"כ במעוגל** | | | **₪ 7,500,000** |

11. **<u>בדיקת רגישות</u>** - ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| שיעור היוון | תוספת 0.5% | ללא שינוי | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|---|
| שווי הנכס | ₪ 240,700,000 | **₪ 257,200,000** | ₪ 267,200,000 |



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

12. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכויות בנכס שבנדון **בשלמות**, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצון, נקי מכל חוב, שעבוד, משכנתא וזכויות צד ג' לתאריך **30.9.2025** בגבולות הסך של- **257,200,000** ₪.

אומדן שווי זכויות **חברת ג'י סיטי** בע"מ בנכס (שהינן בשיעור של 51%) הינו בסך של **<u>131,200,000</u>** ₪.

<u>הערות</u>:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- לא הובאה בחשבון הפחתה למיסוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).
- <u>הערכות שווי קודמת בנכס</u>:

  הנכס נאמד על ידנו נכון ל- 30.9.2024 בסך של 252,900,000 ₪.

  הנכס נאמד על ידנו נכון ל- 30.9.2023 בסך של 237,812,000 ₪.

  הנכס נאמד על ידנו נכון ל- 31.12.2022 בסך של 237,169,000 ₪.
- נושא שלד הבנין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

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 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

## חלקים מסויימים משני מבנים ביעוד למסחר, משרדים ותעשיה

## לישנסקי 1-3, מב"ת מערב, ראשל"צ

(תתי חלקות שונות בחלקה 139 וחלק מחלקה 475 בגוש 3946)




## הערכה ליום 31.12.2025

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

15 בפברואר 2026
מספרנו: 42122.02/30.608

לכבוד
ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

**שומת מקרקעין מקיפה**
**חלקים מסויימים משני מבנים ביעוד למסחר, משרדים ותעשיה**
**לישנסקי 3-1, מב"ת מערב, ראשל"צ**
(תתי חלקות שונות בחלקה 139 וחלק מחלקה 475 בגוש 3946)

## 1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר גיא קירשנר - סמנכ"ל כספים, חטיבת נדל"ן ישראל בחברת ג'י סיטי בע"מ (להלן: "**החברה**"), להעריך את שווי זכויות החברה בנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "**החברות**") ולצורך הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב המבוטחת בנשוא ההערכה.

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.

## 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 למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 10.12.2025.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת ג'י סיטי בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם 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

| כתובת הנכס | לישנסקי 1 | לישנסקי 3 |
|---|---|---|
| גוש | 3946 | |
| חלק מחלקה | 139 | 475 |
| תת חלקות | 1-11, 13, 14, 16, 21, 23, 24, 31 | ל.ר (*) |
| תיאור הנכס | שטחי מסחר פנימיים, אולמות בקומת גלריה, אחסנה ומקומות חניה תת קרקעיים | שטחי מסחר חזיתיים, משרדים, מלאכה, אחסנה ומקומות חניה תת קרקעיים |
| שטח רשום כולל (מ"ר) | מסחר ואולמות - 304.4 מ"ר, אחסנה - 430.7 מ"ר | ל.ר (*) |
| שטח לשיווק (מ"ר) | 825 | 6,065 |
| מס' מקומות חניה | 116 | 74 |

(*) המבנה אינו רשום בפנקס הבתים המשותפים. כפי שנמסר לנו מהחברה, קיימים הליכים לרישום המבנה כבית משותף.

## 6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י עידו כהן ויקיר עמר – שמאי מקרקעין, ביום 26.1.2026.

## 7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא ההערכה מהווה חלקים מסויימים בשני מבנים בשימוש למסחר, משרדים ותעשיה בכתובות לישנסקי 1 ולישנסקי 3, בדרום אזור התעשייה החדש (המערבי) הידוע בשם "מב"ת[1] מערב", בסמוך לגבול המוניציפאלי של הערים ראשל"צ וחולון.

מב"ת מערב הינו אזור התעסוקה הגדול בעיר ושטחו כ- 1,600 דונם. אזה"ת תחום בין הרחובות שייקה דן מצפון, בר אברהם ממזרח, שד' משה דיין מדרום וכביש ארצי מס' 20 ממערב.

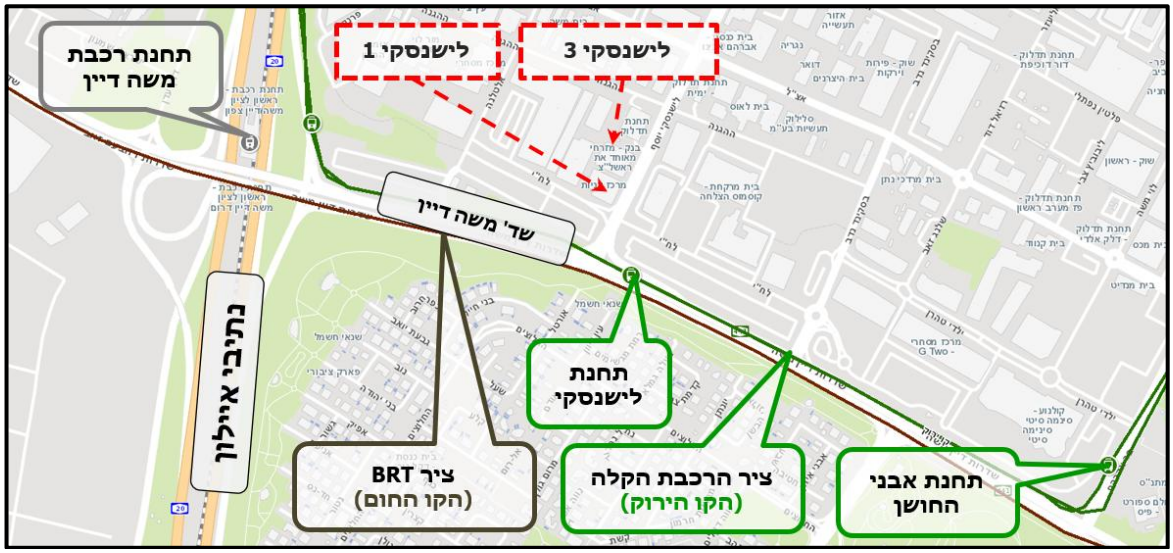
סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, בילוי, תעסוקה ותעשייה. כמו כן, בסביבה קיימים מרכזים מסחריים ומבני תעשיה כגון: מתחם ג'י סיטי הכולל שטחי מסחר מגוונים וקולנוע, קניון חונים קונים, קניון הזהב, מפעל הדפסה והפצה ידיעות אחרונות, שטחי מסחר נרחבים ומרכולים.

הסביבה נהנית מנגישות טובה, בזכות הקרבה לכביש ארצי מס' 20 (נתיבי איילון) וכביש ארצי מס' 4 (חיפה – אשדוד), וצירי תנועה עירוניים מרכזיים כגון: שד' משה דיין, שד' רחבעם זאבי ורח' ז'בוטינסקי. כמו כן, בעתיד תתאפשר נגישות לאזור באמצעות קווי הרכבת הקלה, אשר מתוכננים לעבור בסמוך למתחם הנכס.

יצוין, כי במועד הביקור בנכס נצפה שהחלו עבודות הפיתוח לאורך ציר הרכבת הקלה – הקו הירוק.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

**<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>**




[1] שם אזור התעשייה מב"ת הינו ר"ת של המילים מסחר, בילוי תעסוקה.

## 8. הסביבה העסקית

מתחם "מב"ת מערב" בו ממוקם הנכס נשוא ההערכה, הינו מתחם מסחר בילוי ותעסוקה הכולל שטחי מסחר נרחבים, מרכזים מסחריים, מרכולים, מסעדות, שטחי תעשייה ותעסוקה.

### 8.1 אזורי בילוי מסחר תעסוקה ותעשייה

הנכס הנדון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מס' אזורי תעשייה, תעסוקה ובילוי ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את אזור התעשייה "איילון ראשון", "מתחם האלף", "מתחם הסופרלנד" ואזה"ת "מב"ת צפון" המאופיינים בשימושים מעורבים.

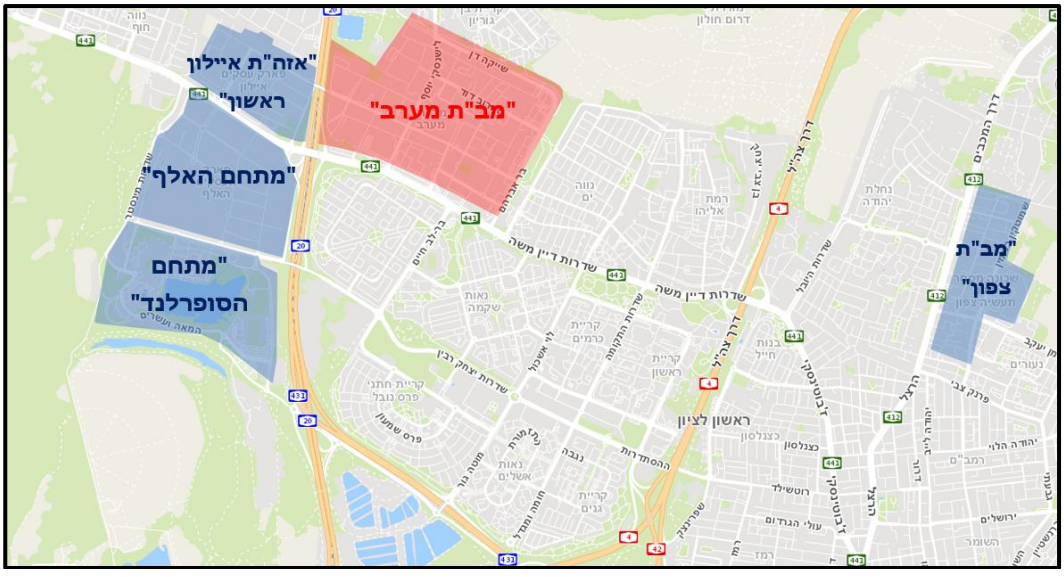
**אזה"ת "איילון ראשון":** ממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום בשד' רחבעם זאבי, ממערב בשכונות נווה חוף ושער הים ומצפון בגבול המוניציפאלי עם העיר בת-ים ובית עלמין אזורי חולון. המתחם בשטח של כ- 510 דונם ומאופיין בתעשייה מסורתית כגון: מוסכים, מפעלים, מבני מלאכה וכד'.

**"מתחם האלף":** ממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום ברח' אבא אבן ומעברו מתחם הסופרלנד, ממערב בשטחים פתוחים ומעברם חוף הים התיכון ומצפון בשד' רחבעם זאבי. המתחם בשטח של כ- 1,500 דונם ועתיד להכיל שימושים מעורבים כגון: תעסוקה, משרדים, מסחר, מכללות, מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מוסדות ציבור, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

**"מתחם הסופרלנד":** מהווה מתחם בילוי הממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום בשטחים פתוחים, ממערב בשטחים פתוחים ומעברם חוף הים התיכון ומצפון ברח' אבא אבן. המתחם בשטח של כ- 1,100 דונם וכולל את הסופרלנד, "yes planet", מסעדות, אולמות אירועים, אצטדיון ראשל"צ, מתחם אימונים, זאפה LIVE פארק, ושטחי פנאי.

**"מב"ת צפון":** ממוקם בצפון מזרח העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בשטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 44, מדרום בשכונות קדמת ראשון ורמב"ם, ממערב בדרך המכבים ומעברה שכ' נחלת יהודה ומצפון במכוני המחקר (מרכז וולקני). המתחם בשטח של כ- 780 דונם הכולל מגוון רב של מועדונים, בתי קפה ומסעדות, אולמות אירועים וכד'.

**מפת הסביבה העסקית הקרובה**



## 9. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא ההערכה הינו חלקים מסויימים משטחי מסחר, משרדים, תעשיה ומק' חניה בשני בניינים בכתובות לישנסקי 1-3 הבנויים על חלקות 139 ו- 475 בגוש 3946, בחלק הדרומי של אזור התעשייה "מב"ת מערב" בראשון לציון.

כמו כן, הנכס נשוא ההערכה כולל זכויות בניה בלתי מנוצלות, כמפורט בפרק התכנוני להלן.

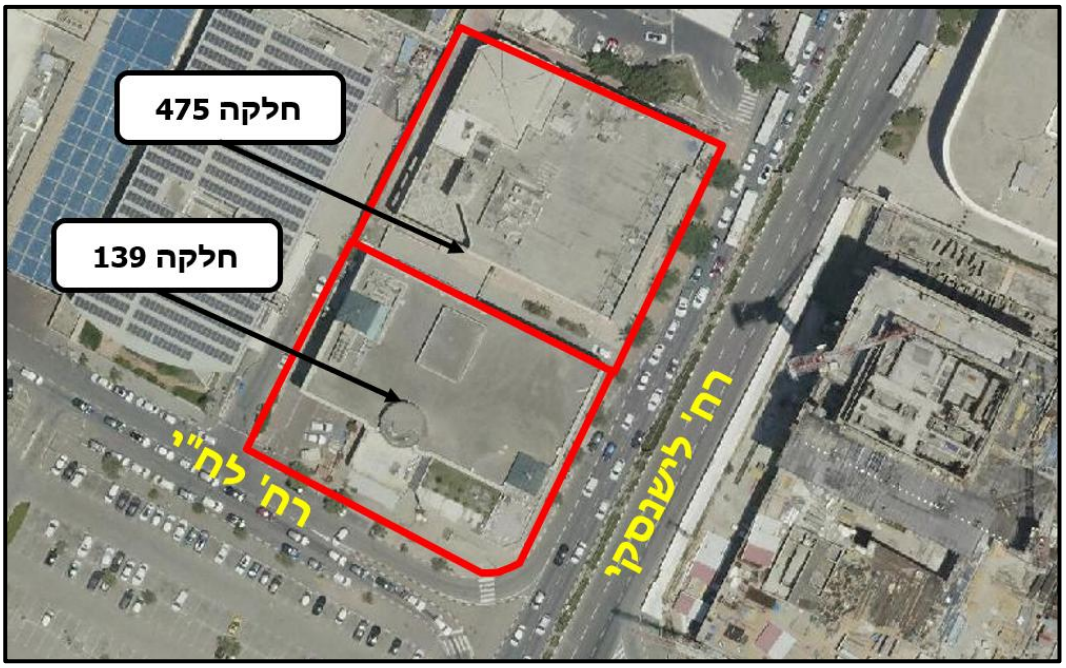
### 9.1 <u>תיאור החלקות</u>

חלקה 139 בגוש 3946 הינה בשטח רשום של 3,049 מ"ר, ובעלת צורה דמוית ריבוע. החלקה גובלת ברח' לישנסקי ממזרח, רח' לח"י מדרום, ובנייני תעסוקה ומסחר מצפון וממערב. פני הקרקע מישוריים.

חלקה 475 בגוש 3946 הינה בשטח רשום של 2,921 מ"ר, ובעלת צורה דמוית ריבוע. החלקה גובלת ברח' לישנסקי ממזרח, ומתחם תחנת תדלוק מצפון, ובנייני תעסוקה ומסחר מדרום וממערב. פני הקרקע מישוריים.

**<u>תצלום אוויר של החלקה מתוך אתר GIS ראשל"צ</u>**

(תיחום החלקות באדום הינו להמחשה בלבד)




<u>גבולות החלקות</u>:

מזרח – חזית באורך של כ- 100 מ' הפונה לרחוב לישנסקי ומעברו פרויקט בהקמה של החברה.

דרום – חזית באורך של כ- 60 מ' הפונה לרח' לח"י ומעברה מגרש חניה.

צפון – צלע באורך של כ- 60 מ' הפונה לתחנת תדלוק.

מערב – צלע באורך של כ- 100 מ' הפונה לבנייני מסחר, משרדים ומלאכה.

9.2 <u>תיאור הבנוי</u>

**<u>לישנסקי 1:</u>**

הבניין ממוקם על קרן הרחובות לישנסקי-לח"י באזור התעשיה "מב"ת מערב" בראשון לציון. הבניין כולל 2 קומות משרדים מעל קומת ביניים, קומה מסחרית ושתי קומות תת קרקעיות הכוללות חניות ומחסנים[2]. הבניין משמש למסחר בקומת הקרקע ויתר הקומות משמשות למשרדים/מרפאות/קליניקות.

קומת המרתף העליונה מחוברת ביחד עם הבניין הסמוך בכתובת לישנסקי 3.

כניסת הולכי הרגל לבניין הינה מרח' לח"י וכניסה נוספת בין הבניינים לישנסקי 1 ו- 3.

כניסת כלי רכב לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב לח"י.

**סטנדרט הבניה** – המבנה בנוי מבטון, חיפוי חיצוני בקירות מסך, גג המבנה שטוח. הבניין כולל: כניסה ראשית מרחוב לח"י וכניסה נוספת בין הבניינים לישנסקי 1-3, מעלית אחת ושלוש גרעיני מדרגות.

<u>תיאור הנכס ותתי-החלקות המוערכות:</u>

**מחסנים:** תתי חלקות מס' 1-11 ו- 13 מהוות מחסנים מפוזרים הממוקמים בתת הקרקע ותתי חלקות מס' 14 ו- 24 מהוות מחסנים הממוקמים בקומת הקרקע, בשטח כולל של 430.7 מ"ר.

**אולמות/שטחי מסחר:** תת חלקה 16 מהווה אולם עורפי בקומת הקרקע הכולל גם גלריה פנימית בשטח רשום של 111.5 מ"ר, הנגישות לאולם דרך מעבר בין הבניינים בלישנסקי 1-3.

תתי חלקות 21 ו- 23 מהוות אולמות פנימיים בשטח רשום של 139.1 מ"ר הממוקמים במרכז הבניין בקומת הקרקע.

תת חלקה 31 מהווה אולם בשטח רשום של 53.8 מ"ר, הממוקם בקומת הביניים.

**חניות** – בקומות המרתף 116 מקומות חניה אפקטיביים הצמודות לתתי-החלקות המתוארות לעיל.

**רמת הגמר** – בשטחים המושכרים קיימת חלוקה פנימית ורמת גמר בהתאם לצרכי השוכרים, הכוללת בעיקרה: ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן, הנמכות גבס, גופי תאורה שקועים, ספרינקלרים, מטבחונים, מערכת מיזוג אויר, מערכת גילוי וכיבוי אש ודלתות זכוכית.

[2] כמפורט בסעיף 10.5 להלן, לא נמצא היתר בניה למחסנים.

**<u>לישנסקי 3:</u>**

הבניין ממוקם בכתובת לישנסקי 3 באזור התעשיה "מב"ת מערב" בראשון לציון. הבניין כולל 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת חניה תת קרקעית הכוללת חניות.

כניסת כלי רכב לחניון התת קרקעי מכיוון רחוב לח"י, דרך החניון בבניין בלישנסקי 1.

**סטנדרט הבניה** – המבנה בנוי מבטון, חיפוי חיצוני בקירות מסך בשילוב לוחות שיש, גג המבנה שטוח. הבניין כולל: כניסה אחת בין הבניינים לישנסקי 1-3, 3 מעליות ו- 3 גרעיני מדרגות.

<u>תיאור החלקים המוערכים:</u>

כפי שנמסר לנו מהחברה, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות בבניין למעט שתי יחידות משרדים בקומה א' בשטח כולל של כ- 184 מ"ר. להלן תיאור החלקים המוערכים בבניין בחלוקה לקומות:

**קומת המרתף:** 74 מקומות חניה וממ"ד בשטח של כ- 43 מ"ר לרישוי.

**קומת הקרקע:** יחידות מסחריות ומשרד בשטח כולל של כ- 1,662 מ"ר לרישוי (כולל ממ"ד בשטח של 43 מ"ר).

**קומות א' – ג':** אולמות ללא חלוקה פנימית בשטח כולל של כ- 3,620 מ"ר לרישוי (כולל ממ"ד בשטח של 43 מ"ר בקומה א') ומרפסת לא מקורה בקומה ב' בשטח של כ- 190 מ"ר.

**קומה ד (גג):** קומת גג הכוללת מתקנים ומערכות טכניות ומבואות וחדרי מדרגות שטח בשטח בנוי של כ- 93 מ"ר לרישוי.

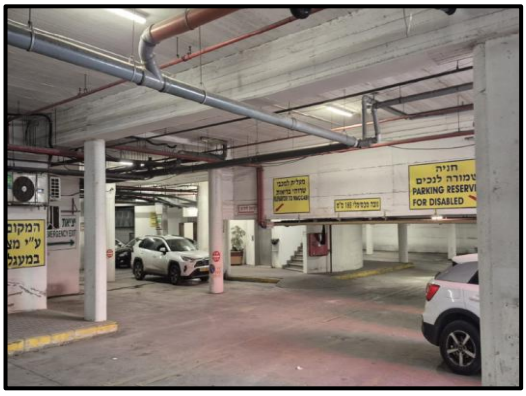
**רמת הגמר** – ביחידות המסחריות קיימת חלוקה פנימית ורמת גמר בהתאם לצרכי השוכרים, הכוללת בעיקרה: ריצוף קרמיקה/גרניט פורצלן, הנמכות גבס, תאורת ספוטים, ספרינקלרים, מערכת מיזוג אויר, מערכת גילוי וכיבוי אש וחיפוי קירות מסך. הקומות העליונות ברמת מעטפת ברובם.

**<u>תמונות אופייניות</u>**

**<u>לישנסקי 1</u>**

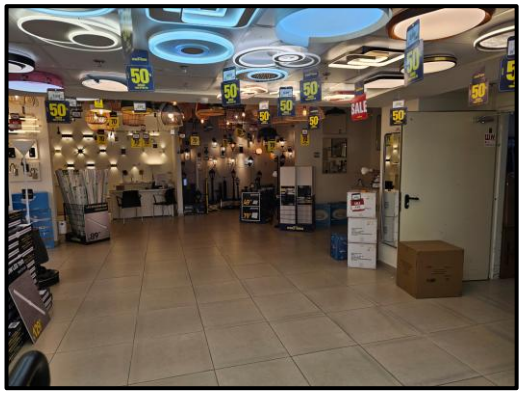
<u>חניות ומחסנים במרתפים</u>





<u>אולמות/שטחי מסחר</u>



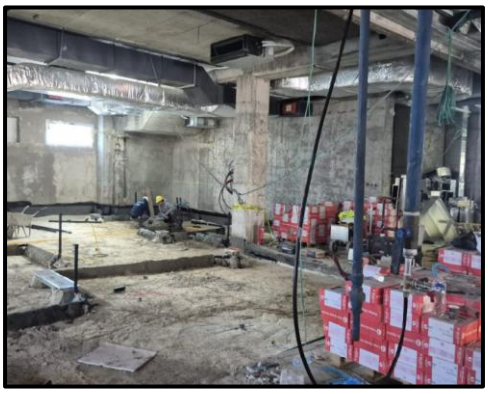
## **לישנסקי 3**

שטחי מסחר בקומת קרקע



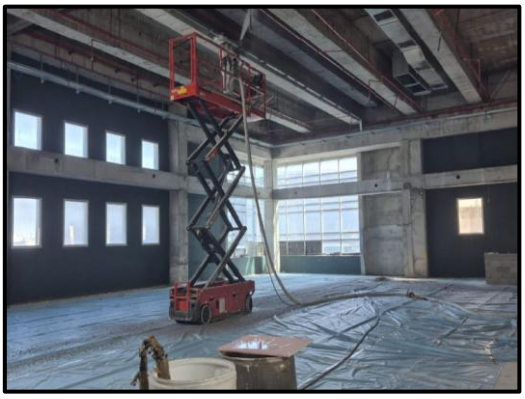


קומות עליונות









## 10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>תכניות בניין עיר מאושרות</u>[3]

| שם התכנית | ילקוט פרסומים | תאריך מתן תוקף | מהות התכנית |
|---|---|---|---|
| רצ/168/א | 1358 | 11/05/1967 | קביעת אזורי מלאכה ותעשיה |
| רצ/1/1 | 1646 | 30/07/1970 | תכנית מתאר ראשון לציון |
| רצ/6/168 | 2658 | 18/09/1980 | חלוקה + הקצאות |
| רצ/6/168/א | 2888 | 03/01/1991 | חלוקה + הקצאות |
| רצ/11/168 | 4154 | 28/10/1993 | לישנסקי 1 - שינוי יעוד |
| רצ/1/1/יא | 4303 | 11/05/1995 | הוראות לבניית רמפות ירידה למרתפי חניה |
| רצ/10/168 | 4392 | 17/03/1996 | שינוי יעוד |
| רצ/מק/1/1/טו | 4431 | 28/07/1996 | הוראות לבניית רמפות עליה לבניינים |
| רצ/מק/1/1/יד | 4454 | 05/11/1996 | הוראות פיתוח באזורי תעשיה ומלאכה. |
| רצ/מק/2/6/168 | 4466 | 12/12/1996 | שינוי קו בניין |
| רצ/1/1/יג | 5280 | 09/03/2004 | קביעת שטחי שירות |
| רצ/מק/1/1/יא/1 | 5715 | 10/09/2007 | הנחיות בינוי למרתפי חניה במגרשים מדרוניים |
| רצ/מק/39/1/1 | 5947 | 07/05/2009 | שינוי גובה מבנים באזורי התעשייה |
| רצ/5/א/6/168 | 6173 | 16/12/2010 | שידרוג אזור תעשיה חדש |
| רצ/2/36/1/1 | 6404 | 24/04/2012 | הצבת סוככים לבתי אוכל |
| רצ/2030 | 7531 | 06/07/2017 | תכנית מתאר כוללנית ראשון לציון 2030 |

10.2 <u>סיכום זכויות הבניה (מבוססות בעיקרן על תב"ע רצ/5/א/6/168)</u>

**<u>הוראות לשני המבנים:</u>**

| | |
|---|---|
| תכליות מותרות: | תעשיה, משרדים, תעשיה עתירת ידע ומסחר (בקומת קרקע בלבד) |
| חניה: | תקן החניה לכל מגרש יהיה עפ"י התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה. החניה תהיה בגבול המגרש. ניתן יהיה לבנות 2 מרתפי חניה בגבולות המגרש בקו בניין 0. |
| זכויות הבניה: | חישוב זכויות הבניה, משרדים ומסחר, יחושבו עפ"י שטח החלקה המקורי |
| גובה המבנים: | עד 77 מ' מעל פני הים |

[3] מקור הנתונים - אתר הוועדה המקומית לתכנון ראשל"צ, מנהל התכנון של משרד האוצר ואתר רשות מקרקעי ישראל.

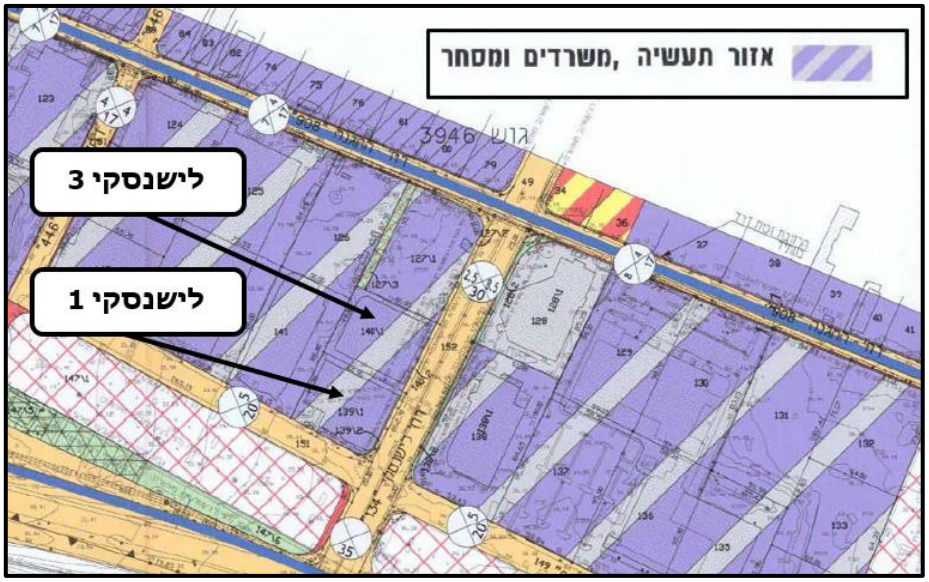
**<u>לישנסקי 1:</u>**

| | |
|---|---|
| יעוד: | אזור תעשיה, משרדים ומסחר |
| מגרש מס': | 139/1 |
| שטח המגרש: | 2,919 מ"ר |
| שטח חלקה מקורי: | 3.049 דונם |
| שטח עיקרי עילי: | 2,439 מ"ר תעשיה (80%) |
| | 2,439 מ"ר משרדים ומסחר (80%) |
| שטח שירות עילי: | 80% - ללא קומה מפולשת |
| | 100% - עם קומה מפולשת |
| שטח שירות תת קרקעי: | 200% |
| מס' קומות: | 8 קומות + קומה מפולשת + 2 מרתפי חניה |

**<u>לישנסקי 3:</u>**

| | |
|---|---|
| יעוד: | אזור תעשיה, משרדים ומסחר |
| מגרש מס': | 140/1 |
| שטח המגרש: | 2,918 מ"ר |
| שטח חלקה מקורי: | 3.047 דונם |
| שטח עיקרי עילי: | 2,438 מ"ר תעשיה (80%) |
| | 2,438 מ"ר משרדים ומסחר (80%) |
| שטח שירות עילי: | 80% - ללא קומה מפולשת |
| | 100% - עם קומה מפולשת |
| שטח שירות תת קרקעי: | 200% |
| מס' קומות: | 8 קומות + קומה מפולשת + 2 מרתפי חניה |

**<u>מיקום הנכס ע"ג תכנית רצ/6/168/א/5</u>**




10.3 <u>תכנית מתאר כוללנית</u>

**תכנית מתאר מקומית ראשל"צ מס' רצ/2030** שהודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7531 מיום 26.6.2017, הינה תכנית כוללנית לעיר ראשל"צ, אשר מכוחה יהיה ניתן להכין תכניות מפורטות.

התכנית חלה על שטח של כ- 53,021 דונם, ומטרותיה, בין היתר, התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב; העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה ע"י הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

עפ"י מסמכי התכנית הנכס נשוא ההערכה כלול באזור תכנון מס' **109** באזור **תעסוקה** ובאזור בו מותרת בניה בטווח של **עד 8 קומות**.

להלן הוראות רלוונטיות לאזור תעסוקה ולמתחם 109:

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשייה עתירת ידע; במתחם תכנון 103 ובחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הוועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ 21/3; זכויות הבניה בחלק ממתחם תכנון 109 (שאינו כלול כ"אזור המסומן בהתאם לתמ"מ) ובמתחם תכנון 151א יהיו בהתאם לזכויות הבניה בתכניות מאושרות; שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית; מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

להלן זכויות והוראות בניה שנקבעו לאזור התעסוקה הרלוונטי לנכס:

| יעוד קרקע | מס' קומות | אחוזי בניה מירביים כוללים |
|---|---|---|
| תעסוקה | 8-12 | 360% |

<u>הערות לטבלה</u>:

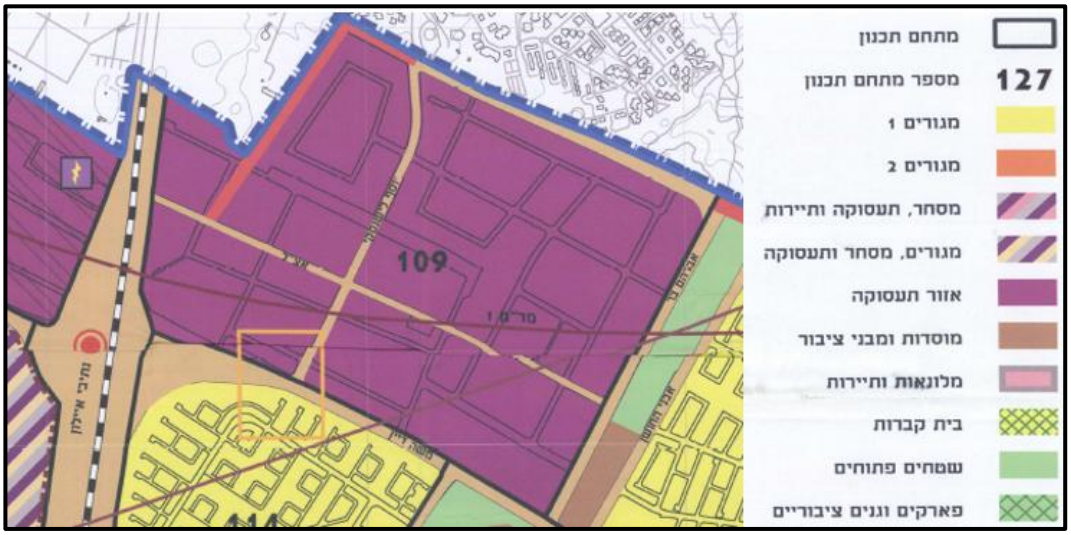
א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות עפ"י תכניות מאושרות.
ב. אחוזי הבניה המירביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.
ג. זכויות והוראות בניה עפ"י חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.2 להלן.
ד. היקף הקצאה לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב' (להוראות התכנית).

להלן זכויות והוראות בניה עפ"י חלוקה למתחמי תכנון:

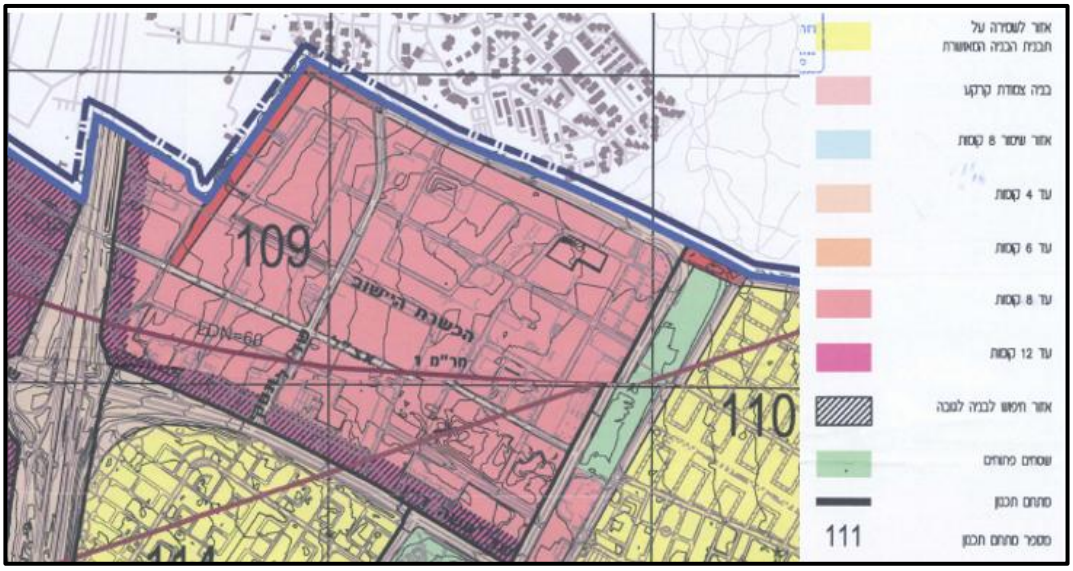
| מס' מתחם תכנון | יעוד קרקע | מס' קומות מירבי | תכסית בניה | קווי בניין | תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בנייה כוללים | | הערות ותנאים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | תעסוקה / משרדים / מסחר | מגורים | |
| 109 | תעסוקה | 12*/8 | כפי שייקבע בתכניות מפורטות | | כפי שנקבע בתכניות מפורטות | | - אזור חיפוש בניה לגובה, באזורים המסומנים בנספח מס' 1.<br>- שימושים והוראות בהתאם לתכניות מאושרות ראו ס' 4.9. |

* זכויות הבניה המפורטות בטבלה שלעיל כוללות שטחים עיקריים ושטחי שרות, למעט שטחים עבור חניה תת קרקעית.

## <u>קטע מתשריט התכנית</u>



## קטע מנספח 1 – תבנית הבנייה בעיר




10.4 <u>רישוי הבניה</u>

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שנמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית:

<u>לישנסקי 1</u>:

| מס' היתר | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|
| רש/93/14100 | 11/11/1993 | הקמת מבנה בן 3 קומות מעל מרתף תת קרקעי ב- 2 קומות לשימוש חניה ושירות, קומת קרקע מסחרית, קומה א' תעשיה ושירות, קומה ב' תעשית מזון ומסחרי. |
| רש/94/14488 | 24/04/1994 | שינויים פנימיים עם הגדלת שטח מסחרי למבנה בן 3 קומות. ללא תוספת שטחים. |
| רש/95/15717 | 27/09/1995 | שינויים פנימיים. שינוי שימוש מאולם אירועים לקופת חולים מכבי ותוספת ממ"ד בקומה שלישית במבנה קיים. תוספת ממ"מ 18.5 מ"ר. |
| רצ/11/168 | 14/06/2007 | תוספת גלריות ושינויים פנימיים במבנה קיים - מצב קיים. שטח הגלריה 138.58 מ"ר |

לישנסקי 3:

| מס' היתר | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|
| 200019355 | 22/08/2000 | שלב א' לפרויקט של בניין בן 3 קומות מסחר, משרדים ומלאכה. דיפון וחפירה, מרתף חניה. |
| 200119684 | 21/02/2001 | מבנה משרדים ומסחר, 3 קומות מעל קומת מרתף בהיתר לשימוש כחניה. שטח עיקרי 3,586.43 מ"ר ושטח שירות מעל פני הקרקע 451.03 מ"ר. |
| 200119946 | 12/07/2001 | שינויים ללא תוספת שטח בניה. |
| 200421304 | 12/01/2004 | תוספת בניה, קומה חלקית ע"י חלוקת חלל קיים של קומה שלישית.סה"כ שטח תוספת בניה 375.93 מ"ר, גובה הקומה 2.47 מ'. הפיכת גג קיים למרפסת גג בשטח 307.74 מ"ר. שינויים פנימיים ע"י הריסת קירות מחיצה. |
| 200421563 | 30/06/2004 | קירוי גג קל במרפסת גג קיימת והפיכת המרפסת לשטח שירות. שטח המרפסת 282.17 מ"ר. |
| 200600088 | 09/02/2006 | שינויים בקומת קרקע, הריסת חדר אשפה קיים והעברתו למקום חדש בחזית הדרומית. הקמת שלט קונסטרוקציה ברזל (שילוט של האולם) בגובה 4.5 מ', השלט ממוקם בין החלקות 140 ו- 139. תליית יריעות בד לדקורציה על המבנה בחזית הדרומית. היריעות יורדות מקומה א' בחלקה 140 לקומת קרקע בחלקה 139. |

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' רצ/11/168 (**לישסנקי 1**):

| קומה | שטח עיקרי (מ"ר) | שטח שירות (מ"ר) | | | | | | סה"כ שטח שירות | סה"כ הבנייו |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | חדרי מדרגות ומעליות | מקלט | מעברים מקורים | חללים | מרפסות | מרפסות לא מקורות | | |
| מרתף א' | | | | | | | | 2,815 | 2,815 |
| מרתף ב' | | | | | | | | 2,715 | 2,715 |
| קרקע | 1,220 | 179 | 26 | 379 | | | | 584 | 1,804 |
| גלריה | 139 | | | | | | | - | 139 |
| שניה | 1,220 | 195 | 45 | 60 | | 60 | | 360 | 1,580 |
| שלישית | 1,220 | 170 | 19 | 30 | 38 | | 200 | 456 | 1,676 |
| **סה"כ** | **3,799** | **545** | **90** | **469** | **38** | **60** | **200** | **6,931** | **10,729** |

**תעודת גמר:** ביום 16.2.2006 התקבלה תעודת גמר למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 9314100 מיום 11.11.1993.

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 200421563 (**לישסנקי 3**):

| קומה | מפלס | שטח עיקרי (מ"ר) | שטח שירות (מ"ר) | | | | | | | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | מחסן מעברים | קומת עמודים מפולשת | מ.ע | מקלט ממ"ד | מתקנים ומערכות טכניות | חניה | מבואות וחדרי מדרגות | סה"כ |
| מרתף | -4 | | | | | 43 | 254 | 2,532 | 89 | 2,918 | 2,918 |
| קרקע | 0 | 1,199 | | | | 43 | 33 | | 386 | 462 | 1,662 |
| קומה א' | 5 | 1,070 | | | | 43 | | | 286 | 329 | 1,399 |
| קומה ב' | 8.4 | 1,317 | | | | | 5 | | 470 | 475 | 1,792 |
| קומה ג' | | | 376 | -231 | 282 | | | | | 427 | 427 |
| קומה ד' | 12 | | | | | | 71 | | 22 | 92.90 | 93 |
| **סה"כ** | | **3,586** | **376** | | | **129** | **364** | **2,532** | **1,252** | **4,704** | **8,290** |

**תעודת גמר:** ביום 7.10.2010 התקבלה תעודת גמר למבנה אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 200421563 מיום 25.12.2006.

10.5 אי התאמות להיתר הבניה

בתיק הבניין של הנכס ברח' לישנסקי 1 לא נמצא היתר בניה למחסנים לגבי תת חלקות: 1-11, 13, 14, 24, 31. בהתאם להיתרי הבניה השטחים מסווגים בשימוש לחדרים טכניים, מעברים וכיוצ"ב.

10.6 יתרת זכויות בניה במתחם הנכס

בהתאם לתכנית המאושרות ובהתחשב בהיתרי הבניה (כמפורט לעיל), להלן יתרת זכויות הבניה לנכס בשלמות:

| **לישנסקי 1 (*)** | | | |
|---|---|---|---|
| **מרכיב** | **היתר בניה** | **תב"ע** | **יתרת זכויות** |
| שטח עיקרי עילי | 3,799 | 4878 | 1,079 |
| **לישנסקי 3** | | | |
| **מרכיב** | **היתר בניה** | **תב"ע** | **יתרת זכויות** |
| שטח עיקרי עילי | 3,586 | 4876 | 1,290 |

(*) לחברה חלק יחסי בזכויות הבניה, כמפורט בסעיף 11.2 להלן.

## 11. <u>המצב המשפטי</u>

11.1 <u>הרישום בלשכת המקרקעין – לישנסקי 1</u>

עפ"י דף מידע מרוכז מפנקס הבתים המשותפים המתנהל בלשכת רישום רחובות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.2.2026, רשומות תת-החלקות המוערכות בחלקה 139 בגוש 3946 כדלקמן:

| תת חלקה | בעלים | תיאור | קומה | שטח רשום (מ"ר) | מס' חניות | גג (מ"ר) | משטח (מ"ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | ג'י סיטי בע"מ | מחסן | מרתף ראשון | 31 | 7 | | |
| 2 | | מחסן | מרתף ראשון | 9.5 | 8 | 1242.2 | |
| 3 | | מחסן | מרתף ראשון | 45.9 | 11 | | |
| 4 | | מחסן | מרתף ראשון | 39.8 | 3 | | |
| 5 | | מחסן | מרתף ראשון | 31.5 | 6 | | |
| 6 | | מחסן | מרתף ראשון | 26.2 | 6 | | |
| 7 | | מחסן | מרתף ראשון | 38.7 | 1 | | |
| 8 | | מחסן | מרתף ראשון | 16.9 | 6 | | |
| 9 | | מחסן | מרתף שני | 29 | 31 | | |
| 10 | | מחסן | מרתף שני | 18.3 | 16 | | |
| 11 | | מחסן | מרתף שני | 5.3 | 13 | | |
| 13 | | מחסן | מרתף שלישי | 108 | 4 | | |
| 14 | | מחסן | קרקע | 16.9 | | | |
| 16 | | אולם | קרקע + ביניים | 111.5 | | | |
| 21 | | אולם | קרקע | 69.1 | 2 | | |
| 23 | | אולם | קרקע | 70 | 2 | | |
| 24 | | מחסן | קרקע | 13.7 | | | 41.4 |
| 31 | | אולם | ביניים | 53.8 | 3 | | |
| **סה"כ** | | | | **735.1** | **119** | **1242.2** | **41.4** |

<u>חכירות על הרכוש המשותף</u>: רשומה חכירה לטובת עיריית ראשון לציון, חלק מהמקרקעין, סימון בתשריט: 1, צבע בתשריט: אדום.

<u>הערות על הרכוש המשותף:</u>

- רשומה הערה בגין תיקונים שונים בהערה לטובת עיריית ראשון לציון. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4190 מיום 6.2.94 עמוד 2051-2052 על חלק מהחלקה[4] בהתאם לתיקון טעות י.פ. 4239 מיום 11.8.1994 עמוד 4682.
- רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 14.2.01[5] על היעוד והשימוש של המקרקעין.
- רשומה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו- 7 לטובת עיריית ראשון לציון. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 5402 מיום 31.5.05 עמוד 2854 על חלק מהחלקה[6].

---

[4] מעיון בילקוט הפרסומים ובתב"ע רצ/1/11/2168, עולה כי ההפקעה מיוחסת להפקעה צמודה לבניין.

[5] מעיון בתיק הבניין עולה, כי הערה זו נרשמה בגין זכות מעבר להולכי רגל וזכות מעבר כלי רכב בין הבניינים.

[6] מעיון בילקוט הפרסומים ובתב"ע רצ/10/168, עולה כי ההפקעה מיוחסת להפקעה צמודה לבניין.

- רשומות זיקות הנאה, בין היתר, לזכות גישה ומעבר כלי רכב וזכות גישה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע לטובת חלקה 475 בגוש 3946.

<u>משכנתאות:</u> על תתי חלקות 16, 21 ו- 23 רשומות משכנתאות לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ, החלק בנכס: בשלמות.

11.2 <u>תקנון בית משותף</u>

מעיון בתקנון עולה כי בעלי יחידה 139/2 (תת חלקה 2 - נשוא חוות הדעת), אליהם צמודים השטחים המסומנים בתשריט באותיות קנח, קנט, קס ו- קסא ובעלי יחדה 13/40 (לא מהווה חלק מנשוא חוות הדעת) אליהם צמודים השטחים המסומנים בתשריט באותיות קלח, קנו, קסד, קסו, קסז ו-קסח, יוכלו לנצל את זכויות הבניה הקיימות ו/או שיהיו קיימות לקרקע ולבנות על השטחים הצמודים ליחידותיהם כל מבנה בכל עת שירצו, ללא צורך בקבלת הסכמת יתר בעלי הדירות הואיל והסכמתם נתונה מראש, זאת בכפוף לקבלת היתר בניה מאת הרשויות המוסמכות כדין.

בעלי יחידות 139/40, 139/2 לא ינצלו את אחוזי הבניה בשיעור העולה על חלקם היחסי של הגגות הצמוד ליחידותיהם ביחס לסה"כ שטח הגגות.

11.3 <u>הרישום בלשכת רישום מקרקעין – לישנסקי 3</u>

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 8.2.2026, עולה כי חלקה 475 בגוש 3946, רשומה כדלקמן:

| | |
|---|---|
| שטח במ"ר: | 2,921 מ"ר |
| בעלויות[7]: | **ג'י סיטי בע"מ – החלק בנכס 851513/967774 (כ- 88%)** |
| | **ג'י סיטי בע"מ – החלק בנכס 310/8072 (כ- 3.8%)** |
| | אבני חושן שלמא 2000 בע"מ – החלק בנכס 159612213/1952967932 (כ- 8.2%) |
| משכנתא: | ביום 8.7.2025 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה על הבעלות של ג'י סיטי בע"מ, לטובת רזניק פז נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום. שם הלווה: ג'י סיטי בע"מ. החלק בנכס: 1793355719/1952967932 |
| הערות: | רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת חשבשת (יצור) (1998) בע"מ, על הבעלות של אבני חושן שלמא 2000 בע"מ |
| | רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בן יצחק אילן, על הבעלות של אבני חושן שלמא 2000 בע"מ |
| | רשומה הערה על יעוד מקרקעין לפי תקנה 27 לטובת יו"ר ועדת המשנה של הועדה המקומית ראשון לציון. הערות: ראה בקשה מיום 14.2.01[6] על היעוד והשימוש של המקרקעין. |

[7] כפי שנמסר לנו מהחברה, החברה הינה בעלת מלוא הזכויות במבנה, למעט שתי יחידות בקומה א' בשטח של כ- 184 מ"ר.

זיקות הנאה: לזכות גישה ומעבר כלי רכב וזכות גישה להולכי רגל במפלס קומת הקרקע לטובת הציבור וחלקה 139 בגוש 3946.

11.4 <u>הסכמי הרכישה</u>

להלן עיקרי הסכמי הרכישה שהוצגו בפנינו:

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 3.8.2020 אשר נחתם בין א.א אביאור בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** שטח של 110 מ"ר המהווה חלק מהקומה הראשונה בבניין ברחוב לישנסקי 3 בראשון לציון וכן 4 מקומות חניה בקומת המרתף.

**התמורה:** 1,684,460 ₪ בתוספת מע"מ.

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 17.8.2020 אשר נחתם בין טלמדיה נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** שטח של 146 מ"ר המהווה חלק מהקומה הראשונה בבניין ברחוב לישנסקי 3 בראשון לציון וכן 2 מקומות חניה בקומת המרתף.

**התמורה:** 4,450,000 ₪ בתוספת מע"מ.

הוצג בפנינו תוספת להסכם רכישה מיום 17.8.2020 אשר נחתמה בין טלמדיה נכסים ואחזקות בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), ממנה עולים עיקרי הדברים הבאים:

המוכרת מצהירה כי למיטב ידיעתה, אין בממכר חריגות בניה למעט הגלריה והמדרגות לגלריה.

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 26.10.2023 אשר נחתם בין ש.א.ג ניהול קניונים בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין ג'י סיטי בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** שטח של כ- 192 מ"ר ברוטו ושטח של כ- 180 מ"ר ברוטו בקומה א' בבניין המצוי ברחוב לישנסקי 3 בראשון לציון וכן 4 מקומות חניה.

**התמורה:** 4,280,000 ₪ בתוספת מע"מ.

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 26.3.2020 אשר נחתם בין ניצבים נכסים וציוד בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** שטח בקומת קרקע ברחוב לישנסקי 3 בראשון לציון, בשטח של כ- 285 מ"ר עפ"י תשריט מדידה וכ- 280 מ"ר עפ"י הסכם רכישה וכן 2 מקומות חניה.

**התמורה:** 8,444,444 ₪ בתוספת מע"מ.

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 19.12.2019 אשר נחתם בין ד"ר קאוצ' בע"מ (להלן: "המוכרת") לבין לישנסקי ראשון לציון בנאמנות בע"מ (להלן: "הרוכשת"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** תת חלקה 16 בחלקה 139 בגוש 3946 בלישנסקי 1 ו- 7,038/8,628 חלקים בלתי מסויימים מחלקה 475 בגוש 3946 בלישנסקי 3, אותם רכשה המוכרת מאת "הבעלים הרשום" כמפורט ב"עסקת אבני חושן", ברחוב לישנסקי 3 בראשון לציון עליהם בנוי המבנה המסחרי וכן זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות והעתידיות.

**עסקת אבני חושן:** הסכם מיום 19.9.2019 בין הבעלים הרשום לבין המוכרת במסגרתו מכר הבעלים הרשום למוכרת את הממכר.

**המבנה המסחרי:** המבנה הבנוי בחלקה 475, בו קיימת קומת מרתף, קומת כניסה ו- 3 קומות נוספות מעל קומת קרקע כמתואר בתשריט ובהיתרי הבניה, כאשר השטח העיקרי הבנוי הינו כ- 3,586 מ"ר ושטחי שירות מתחת לתת הקרקע של כ- 2,917 מ"ר ושטחי שירות מעל הקרקע של כ- 1,642 מ"ר, מרפסות ומקומות חניה ובסך הכל שטח בנוי מעל הקרקע כ- 5,228 מ"ר.

**הבעלים הרשום:** אבני חושן שלמא 2000 בע"מ.

**זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות והעתידיות:** הבעלים הרשום מכר חלקים מזכויותיו בחלקה 475 ללא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות וכי זכויות הבניה שטרם נוצלו והזכויות העתידיות, נותרו שייכות אך ורק לבעלים הרשום.

**התמורה:** 55,000,000 ₪ בתוספת מע"מ.

- הוצג בפנינו הסכם רכישה מיום 11.3.2020 אשר נחתם בין חנה אביבה, משה מרים, שאבי רוי, שאבי רונן, שאבי בן אלישע, שאבי אורי וגולדברג איתן (להלן: "המוכר") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

**הממכר:** תתי חלקות מס' 11-1, 13, 14, 21, 23, 24 ו- 31 בחלקה 139 בגוש 3946 המצויות במבנה שברחוב לישנסקי 1 בראשון לציון, על כל הצמדותיהן וזכויותיהן.

הממכר כולל גם את כל ההצמדות על פי תקנון הבית המשותף, לרבות זכויות בניה בלתי מנוצלות ככל שישנן וזכויות בניה עתידיות באופן שהבעלים של הממכר רשאי לממש את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות הקיימות וזכויות הבניה העתידיות לפי שיקול דעתו והכל בכפוף לקבוע בתקנון הבית המשותף.

**התמורה:** 10,350,000 ₪ בצירוף מע"מ.

- הוצגה בפנינו תוספת להסכם מיום 11.3.2020 אשר נחתמה בין חנה אביבה, משה מרים, שאבי רוי, שאבי רונן, שאבי בן אלישע, שאבי אורי וגולדברג איתן (להלן: "המוכר") לבין לישנסקי אחזקות בע"מ (להלן: "הקונה"), ממנו עולים עיקרי הדברים הבאים:

הקונה ערך בדיקה במקרקעין וידוע לו כי תת חלקות 1, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 13 ו- 31 אינן תואמות להיתרי הבניה (להלן: "השטחים המוחרגים"). ככל שהעיריה ו/או הועדה המקומית ו/או רשות מוסמכת כלשהי תדרוש לבצע עבודות להסדרת ו/או הכשרת השטחים המוחרגים, אזי הקונה יבצע את כל הנדרש ו/או ישלם את כל התשלומים הנדרשים לכך.

## 12. הפעילות הכלכלית בפרויקט

12.1 כללי

הנכס הנדון מהווה חלקים (תתי-חלקות) מסויימים ממחסנים, אולמות וחניות מבניין לישנסקי 1 וכן בניין שלם (למעט שתי יחידות בשטח של כ- 184 מ"ר בקומה א') למסחר, מלאכה, משרדים וחניות בכתובת לישנסקי 3.

12.2 פעילות הניהול

כפי שנמסר לנו מהחברה, עד אמצע שנת 2024 הנכס נוהל ע"י חברה חיצונית. החל ממחצית שנת 2024 הנכס הועבר לניהול עצמי של החברה "ג'י סיטי בע"מ".

כפי שנמסר לנו מהחברה, צפי החברה הינה כי פעילות הניהול תהיה מאוזנת.

12.3 ריכוז הכנסות

לישנסקי 1:

להלן ריכוז ההכנסות לחלקים המוערכים במבנה ברח' לישנסקי 1 בהתאם לנתוני שכירות עדכניים למועד הקובע ונתונים נוספים כפי שנמסרו לנו מהחברה:

| מקור הכנסה | שטח לשיווק במ"ר/מק' חניה | דמי שכירות שנתיים | דמ"ש ממוצעים למ"ר/מק' חניה לחודש | ביאורים |
|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי מסחר/אולמות | 340 | ₪ 416,114 | ₪ 102 | (1) |
| הכנסות משטחי אחסנה | 94 | ₪ 34,216 | ₪ 30 | |
| הכנסות מחניות | 7 | ₪ 28,272 | ₪ 337 | |
| הכנסה מחניות לאומית | 60 | ₪ 288,000 | ₪ 400 | |
| **סה"כ הכנסות** | | **₪ 766,602** | | |
| חניות פנויות (הערכה) | 49 | ₪ 264,600 | | (2) |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **434** | **₪ 1,031,202** | | |

ביאורים:

(1) דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, שימוש, סטנדרט הבניה והחזר בגין השקעות המשכיר בגמר וכיוצ"ב.

לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו את חוזי השכירות. מהבדיקה עולה, כי נתוני החוזים תואמים לדיווחי החברה.

(2) עפ"י נתוני החברה, נכון למועד ההערכה קיימים 49 מקומות חניה פנויים. הובאה בחשבון תוספת הכנסה פוטנציאלית מהשכרת מקומות אלו, לפי דמי שכירות ראויים וכן דחייה עד למועד ההנבה הצפוי.

<u>לישנסקי 3:</u>

הנכס מושכר בשיעור תפוסה של כ- 97% המהווים את מלוא שטחי המסחר בקומת הקרקע והקומות העליונות, למעט יחידה ו- 2 מחסנים. בנוסף מושכרים 63 מקומות חניה.

להלן ריכוז ההכנסות לחלקים המוערכים במבנה ברח' לישנסקי 3 בהתאם לנתוני שכירות עדכניים למועד הקובע ונתונים נוספים כפי שנמסרו לנו מהחברה:

| מקור הכנסה | שטח לשיווק במ"ר/מק' חניה | דמי שכירות שנתיים | דמ"ש ממוצעים למ"ר/מק' חניה לחודש | ביאורים |
|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי מסחר | 1,305 | ₪ 1,924,426 | ₪ 123 | (1) |
| הכנסות משוכר מיוחד | 4,414 | ₪ 3,051,720 | ₪ 58 | (2) |
| הכנסות מחניות | 3 | ₪ 13,848 | ₪ 385 | |
| הכנסה מחניות לאומית | 60 | ₪ 288,000 | ₪ 400 | |
| **סה"כ הכנסות** | | **₪ 5,277,994** | | |
| צפי הכנסות ממשרד פנוי | 75 | ₪ 36,000 | ₪ 40 | (3) |
| צפי הכנסות ממחסנים פנויים | 86 | ₪ 28,380 | ₪ 28 | |
| חניות פנויות (הערכה) | 11 | ₪ 59,400 | ₪ 450 | |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **1,466** | **₪ 5,401,774** | | |

<u>ביאורים:</u>

(1) דמי השכירות משתנים בעיקר בהתאם לגודל המושכר, שימוש, סטנדרט הבניה והחזר בגין השקעות המשכיר בגמר וכיוצ"ב.

לצורך בדיקת סבירות הנתונים, בדקנו את חוזי השכירות. מהבדיקה עולה, כי נתוני החוזים תואמים לדיווחי החברה.

<u>הוצאות חד פעמיות</u> – עפ"י מידע שנמסר לנו מהחברה, צפויות הוצאות חד פעמיות הנובעות מהשקעות לשוכר מיוחד ובנכס בסך של כ- **13,900 אלפי ₪**.

(2) שוכר מהותי: במהלך השנה האחרונה נחתם הסכם שכירות לתקופה של 7 שנים ועוד שתי תקופות אופציה בנות 5 שנים כ"א.

(3) עפ"י נתוני החברה, נכון למועד ההערכה קיימים 75 מ"ר שטחי משרדים פנויים, 86 מ"ר מחסנים פנויים ו- 11 מקומות חניה פנויים. הובאה בחשבון תוספת הכנסה פוטנציאלית מהשכרת השטחים ומקומות החניה, לפי דמי שכירות ראויים וכן דחייה עד למועד ההנבה הצפוי.

## 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 מהווה חלקים בבניין לישנסקי 1 ובניין לישנסקי 3 כמעט בשלמות, המושכרים לשוכרים שונים, לשימושי מסחר, אחסנה וחניות ולפיכך מהווה נכס מניב.

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.

### <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.

## עסקאות לרכישת נכסים מניבים:

להלן מספר עסקות של נכסים מניבים שנערכו במהלך התקופה האחרונה[8]:

### 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" המושכר לשוכרים שונים בתפוסה מלאה. | ₪ 90,700 | 6.34% |
| 02/2025 | רכישת מבנה תעשיה באזור התעשיה הצפוני בבאר שבע בעסקת Sale & Lease Back | ₪ 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 ₪ מהתווים 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 15 שנים + אופציה לעוד כ- 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 בת שנה אחת. 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.

[8] מקור המידע: פרסומים במגנא וכן מידע הקיים במשרדנו לגבי נכסים שמטופלים על ידנו. שיעורי התשואה המוצגים בטבלה לעיל 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.

**מרכזים מסחריים:**

| תאריך העסקה/ הפרסום | הנכס | סכום הרכישה (באלפים) | שיעור התשואה |
|---|---|---|---|
| 05/2023 | רכישת מרכז מסחרי בראשון לציון | ₪ 58,000 | 6.67% |
| 08/2023 | רכישת מרכז מסחרי במחוז המרכז | ₪ 138,820 | 6.45% (1) |
| 10/2023 | רכישת מרכז מסחרי ב"א.ת עקרון 2000" של חב' "מישורים" | ₪ 45,850 | 6.76% |
| 05/2024 | רכישת מרכז מסחרי שכונתי חדש בשלבי אכלוס בפריפריה | ₪ 130,000 | 6.87% (1) |
| 08/2024 | רכישת מרכז מסחרי שכונתי במחוז מרכז | ₪ 94,860 | 6.57% (1) |
| 12/2024 | רכישת מרכז מסחרי הכולל משרדים, "שבעת הכוכבים" בראשון לציון | ₪ 112,000 | 7.38% |
| 12/2024 | מכירת שלושה מרכזים מסחריים בבאר שבע, הרצליה (גליל ים) וראשל"צ | ₪ 203,500 | 6.73% (2) |

הערות:

(1) משרדנו ליווה את העסקה ומפאת סודיות העסקה לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים

(2) בהתאם למצגת החברה (נובמבר 2024), ה- NOI השנתי המוערך בתפוסה מלאה לשלושת הנכסים נשוא העסקה הינו בסך כולל של כ- 13.7 מיליון ₪. משרדנו ביצע את הערכות השווי לנכסים אלה לדוחותיה הכספיים של החברה ומפאת סודיות לא נוכל לחשוף את פרטיה המלאים.

**בהתייחס לנכס הנדון:**

בהתחשב בפעילות הכלכלית ומאפייני הנכס, שיעור התפוסה, גיל הבניינים, רמת דמי השכירות וכן בהתחשב בתחרות בסביבה – קבענו את שיעורי ההיוון כדלקמן:

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

| מקור הכנסה | שיקולים עיקריים בבחירת שיעור ההיוון | שיעור ההיוון שנקבע |
|---|---|---|
| הכנסות משכירות | מיקומו של הנכס, גיל הנכס ומצבו הפיזי, גובה דמי השכירות, תקופות השכירות וכיו"ב. | 7.00% |
| הכנסות משוכר מיוחד | תנאי השכירות, דמי השכירות, תקופת השכירות ובהתחשב בהשקעות המבוצעות במושכר | 6.75% |
| הכנסות משטחים פנויים | רמת הסיכון לקבלת הכנסות משטחים פנויים גבוהה יותר ביחס למרכיב ההכנסה הבסיסי ולכן הובא בחשבון שיעור היוון בהתאם לרמת הסיכון הגלומה במרכיב ההכנסה. | 7.25% |

## 15. <u>גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואנו להעריך את שווי הנכס הנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא ההערכה מהווה חלקים ממבנה בשימוש למסחר, משרדים ותעשיה בכתובת לישנסקי 1 וכן מבנה מסחר ומשרדים כמעט בשלמות בכתובת לישנסקי 3, בדרום אזור התעשייה "מב"ת מערב", בשד' משה דיין, המהווה ציר תנועה מרכזי.

ב. סביבת הנכס המאופיינת בשימושים מעורבים למגורים ומסחר ותעסוקה. הובאו בחשבון השינויים התחבורתיים המתוכננים הכוללים את הרכבת הקלה ומגמות התכנון בסביבה.

ג. שטחי הנכס, מצבו הפיזי וצורתו.

ד. מאפייני החלקות שבנדון לרבות, מיקומן, שטחן וצורתן.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה והשימושים המותרים, עפ"י התכניות החלות על החלקות והיתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון.

כמפורט לעיל, לא נמצאו היתרי בניה לגבי חלק משטחי המחסנים במבנה ברח' לישנסקי 1 ועל-כן לא הובאו בחשבון שטחים אלו בהערכת השווי.

ו. <u>זכויות הבניה הנוספות</u> – לאור מורכבות ניצול הזכויות על גגות המבנים, הכוללת חיזוק הבניין וסביר כי ינתנו הנחות לשוכרים בתקופת הבניה, להערכתנו אין כדאיות כלכלית לניצול יתרת זכויות הבניה בשלב זה.

ז. <u>הזכויות בקרקע</u> – בעלות פרטית.

ח. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' "ג'י סיטי בע"מ" במבנים נשוא ההערכה.

ט. <u>הפעילות הכלכלית בנכס</u> – הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהשכרת שטחי הפרויקט, בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה. כמו כן, הובאו בחשבון הכנסות משטחים ומק' חניה פנויים, בדחייה עד למועד ההנבה הצפוי.

י. מחירי עסקאות קרקע ונתוני שכירות לנכסי מקרקעין דומים בסביבה.

## 16. נתוני השוואה

16.1 נתוני מכר

להלן נתוני מכר של שטחי מסחר ומשרדים בפרויקטים בסביבת הנכס נשוא ההערכה:

- ביום 4.12.2024 נמכר מחצית ממרכז מסחר ומשרדים בכתובת לישנסקי 4 (מול הנכס הנדון) תמורת 56 מיליון ₪. השטח הכולל העילי לפי היתר הבניה הינו כ-8,600 מ"ר, המשקף מחיר בסך של **כ- 13,000 ₪** למ"ר בנוי בממוצע.
- להלן עסקאות למשרדים בבניינים חדשים בסביבה: [מקור: מאגר עסקאות מס שבח].

| תאריך | כתובת | גוש/חלקה | קומה | שטח רשום/ נטו | שטח ברוטו | מחיר | מחיר למ"ר רשום | מחיר למ"ר ברוטו בנטרול חניה | חניות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 16/11/2025 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 4 | 33 | 43 | ₪ 521,760 | ₪ 15,811 | ₪ 12,134 | 0 |
| 11/11/2025 | ילדי טהרן 8 | 3946/344 | 2 | 39 | | ₪ 550,000 | ₪ 14,103 | | 0 |
| 05/11/2025 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 3 | 33 | 43 | ₪ 513,000 | ₪ 15,545 | ₪ 11,930 | 0 |
| 04/09/2025 | אלטלנה 1 | 3946/622 | 6 | | 138 | ₪ 1,800,000 | | ₪ 11,449 | 2 |
| 26/08/2025 | אלטלנה 1 | 3946/622 | 17 | | 142 | ₪ 2,026,000 | | ₪ 13,493 | 1 |
| 29/05/2025 | אלטלנה 1 | 3946/622 | 8 | | 138 | ₪ 1,821,925 | | ₪ 11,608 | 2 |
| 29/05/2025 | אלטלנה 1 | 3946/622 | 9 | | 152 | ₪ 2,255,555 | | ₪ 13,392 | 2 |
| 23/06/2025 | ילדי טהרן 8 | 3946/344 | 3 | 69 | 99 | ₪ 1,200,000 | ₪ 17,391 | ₪ 12,121 | 0 |
| 12/12/2024 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 4 | 112 | 149 | ₪ 1,938,000 | ₪ 16,321 | ₪ 12,268 | 1 |
| 10/10/2024 | אלטלנה 1 | 3946/622 | 15 | | 330 | ₪ 4,650,000 | | ₪ 12,424 | 5 |
| 09/09/2024 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 5 | 106 | 141 | ₪ 2,000,000 | ₪ 18,868 | ₪ 12,624 | 2 |
| 05/09/2024 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 5 | 33 | 44 | ₪ 569,400 | ₪ 17,255 | ₪ 12,941 | 0 |
| 14/07/2024 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 6 | 33 | 44 | ₪ 547,500 | ₪ 16,591 | ₪ 12,443 | 0 |
| 10/06/2024 | ילדי טהרן 8 | 3946/344 | 1 | | 160 | ₪ 2,066,922 | | ₪ 12,918 | 0 |
| 06/06/2024 | שלנג זאב 3 | 3946/338 | 4 | 33 | 44 | ₪ 591,300 | ₪ 17,918 | ₪ 13,439 | 0 |

- להלן עסקאות למשרדים בבניינים ותיקים [מקור: מאגר עסקאות מס שבח].

| תאריך | כתובת | גוש/חלקה | קומה | שטח ברוטו | מחיר | מחיר למ"ר ברוטו | חניות | שנת בניה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/11/2025 | לזרוב 4 | 6097/218 | 3 | 43 | ₪ 538,460 | ₪ 12,522 | 0 | 1995 |
| 02/11/2025 | לזרוב 4 | 6097/218 | 2 | 65 | ₪ 800,115 | ₪ 12,309 | 0 | 1995 |
| 29/10/2025 | לזרוב 4 | 6097/218 | 2 | 65 | ₪ 794,098 | ₪ 12,217 | 0 | 1995 |
| 17/09/2025 | משה לוי 11 | 6097/217 | 11 | 431 | ₪ 5,225,000 | ₪ 12,123 | 0 | 2000 |
| 15/09/2025 | לזרוב 4 | 6097/218 | 3 | 78 | ₪ 1,117,224 | ₪ 14,323 | 0 | 1995 |
| 09/02/2025 | משה לוי 11 | 6097/217 | 9 | 113 | ₪ 1,400,000 | ₪ 11,416 | 1 | 2000 |
| 25/11/2024 | דוד סחרוב 19 | 6097/199 | 1 | 83 | ₪ 735,000 | ₪ 8,855 | 0 | 1992 |

16.2 <u>נתוני שכירות</u>

להלן נתוני שכירות של שטחי מסחר משרדים ומקומות חניה בפרויקטים בסביבת הנכס נשוא ההערכה:

- בפרויקט G-1 בסמוך לנכס המוערך, מושכרים כ- 5,550 מ"ר שטחי מסחר תמורת **כ- 110 ₪ למ"ר/חודש** [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- בפרויקט מסחר ומשרדים "מלניה" הממוקם במתחם ה- 1000 בראשל"צ, מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 15,000 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- **90 ₪ למ"ר/חודש** הכוללים השקעות בגמר. [מקור: חוות דעת מקיפה למועד קובע 31.12.2023].

- בפרויקט מסחר ומשרדים "מלניה" הממוקם במתחם ה- 1000 בראשל"צ, מושכרים שטחי מסחר בהיקף של כ- 580 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- **127 ₪ למ"ר/חודש**. [מקור: חוות דעת מקיפה למועד קובע 31.12.2023].

- בפרויקט הממוקם במערב ראשל"צ, מושכרים שטחי משרדים למשרדי ממשלה, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של **80 ₪** למ"ר ברמת גמר מלא, ומקומות חניה מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **400 ₪** למק' חניה [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- בפרויקט מסחר ומשרדים הממוקם במתחם ה- 1000 בראשל"צ, מושכרים מקומות חניה צפים בדמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **750 ₪** למק' חניה, מקומות חניה שמורים בדמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **1,100 ₪** למק' חניה ומקומות חניה כפולים בדמ"ש ממוצעים בסך של כ- **1,300 ₪** למק' חניה. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

## 17. תחשיב השווי

### לישנסקי 1

| מקור הכנסה | סה"כ שנתי | שיעור היוון | סה"כ שווי כזמין | מקדם דחייה | סה"כ שווי בערכים נוכחיים |
|---|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי מסחר | ₪ 416,114 | 7.00% | ₪ 5,944,493 | 1.0 | ₪ 5,944,493 |
| הכנסות משטחי אחסנה | ₪ 34,216 | 7.00% | ₪ 488,797 | 1.0 | ₪ 488,797 |
| הכנסות מחניות | ₪ 28,272 | 7.00% | ₪ 403,886 | 1.0 | ₪ 403,886 |
| הכנסה מחניות (טרם מניב) | ₪ 288,000 | 7.00% | ₪ 4,114,286 | 0.93 | ₪ 3,823,508 |
| **סה"כ שווי** | **₪ 766,602** | **7.19%** | **₪ 10,951,461** | | **₪ 10,660,683** |
| חניות פנויות (הערכה) | ₪ 264,600 | 7.25% | ₪ 3,649,655 | 0.90 | ₪ 3,297,434 |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **₪ 1,031,202** | **7.39%** | **₪ 14,601,116** | | **₪ 13,958,118** |
| **סה"כ שווי הנכס** | | | | | **₪ 13,958,118** |
| **ובמעוגל** | | | | | **₪ 14,000,000** |

### לישנסקי 3

| מקור הכנסה | סה"כ שנתי | שיעור היוון | סה"כ שווי כזמין | מקדם דחייה | סה"כ שווי בערכים נוכחיים |
|---|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי מסחר | ₪ 1,924,426 | 7.00% | ₪ 27,491,798 | 1.0 | ₪ 27,491,798 |
| הכנסות משוכר מיוחד | ₪ 3,051,720 | 6.75% | ₪ 45,210,661 | 0.99 | ₪ 44,721,141 |
| הכנסות מחניות | ₪ 13,848 | 7.00% | ₪ 197,829 | 1.0 | ₪ 197,829 |
| הכנסה מחניות (טרם מניב) | ₪ 288,000 | 7.00% | ₪ 4,114,286 | 0.93 | ₪ 3,823,508 |
| **סה"כ שווי** | **₪ 5,277,994** | **6.92%** | **₪ 72,900,288** | | **₪ 76,234,276** |
| שוכר במו"מ מתקדם | | | | | |
| מחסנים פנויים (הערכה) | ₪ 28,380 | 7.25% | ₪ 391,448 | 0.93 | ₪ 364,987 |
| משרד פנוי | ₪ 36,000 | 7.25% | ₪ 496,552 | 0.93 | ₪ 462,985 |
| חניות פנויות (הערכה) | ₪ 59,400 | 7.25% | ₪ 819,310 | 0.90 | ₪ 740,240 |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **₪ 5,401,774** | **6.94%** | **₪ 74,607,598** | | **₪ 77,802,489** |
| הפחתה חד פעמית | | | | | ₪ -13,900,000 |
| **סה"כ שווי הנכס** | | | | | **₪ 63,902,489** |
| **ובמעוגל** | | | | | **₪ 63,900,000** |

| | |
|---|---|
| **סה"כ שווי הנכס (לישנסקי 1 + 3)** | **₪ 77,900,000** |

### ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאמה בשאר שיעורי ההיוון:

| | 7.50% | 7.25% | 7.00% | 6.75% | 6.50% |
|---|---|---|---|---|---|
| **שווי הנכס** | ₪ 74,700,000 | ₪ 76,300,000 | **₪ 77,900,000** | ₪ 79,600,000 | ₪ 81,500,000 |

## 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 זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **77,900,000 ₪ (שבעים ושבעה מיליון ותשע מאות אלף שקלים חדשים).**

הערות:

א. הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.

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. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על-ידנו עבור החברה לצורך הדוחות הכספיים למועד 31.12.2024 בסך של 77,400,000 ₪.

ב. הנכס הוערך על-ידי משרד אבירן שמאות מקרקעין לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברה, למועד 31.12.2023 בסך של 86,080 א' ₪ ולמועד 31.12.2022 בסך של 84,900 א' ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בסך של 78,992,477 ₪.

## 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

חבר בלשכת השמאים

**קונפורטי רביב גולדנברג**

**רפאל קונפורטי, ספי רביב, דרור גולדנברג**

יונתן פרידמן | קורל אייזנמן | אורן נאור | סתיו דדו

תמיר ורמוכת | סבינה חלדרוב | ויאולטה חבס

**Konforti Raviv Goldenberg**

**Rafael Konforti, Sephie Raviv, Dror Goldenberg**

Yonatan Friedman | Coral Aizenman | Oren Naor | Stav Dado

Tamir Vermucht | Sabina Haldarov | Violetta Habas

15 בינואר, 2026

מספרנו: 916468

לכבוד

ג'י סיטי בע"מ

ניסים אלוני 10 תל אביב

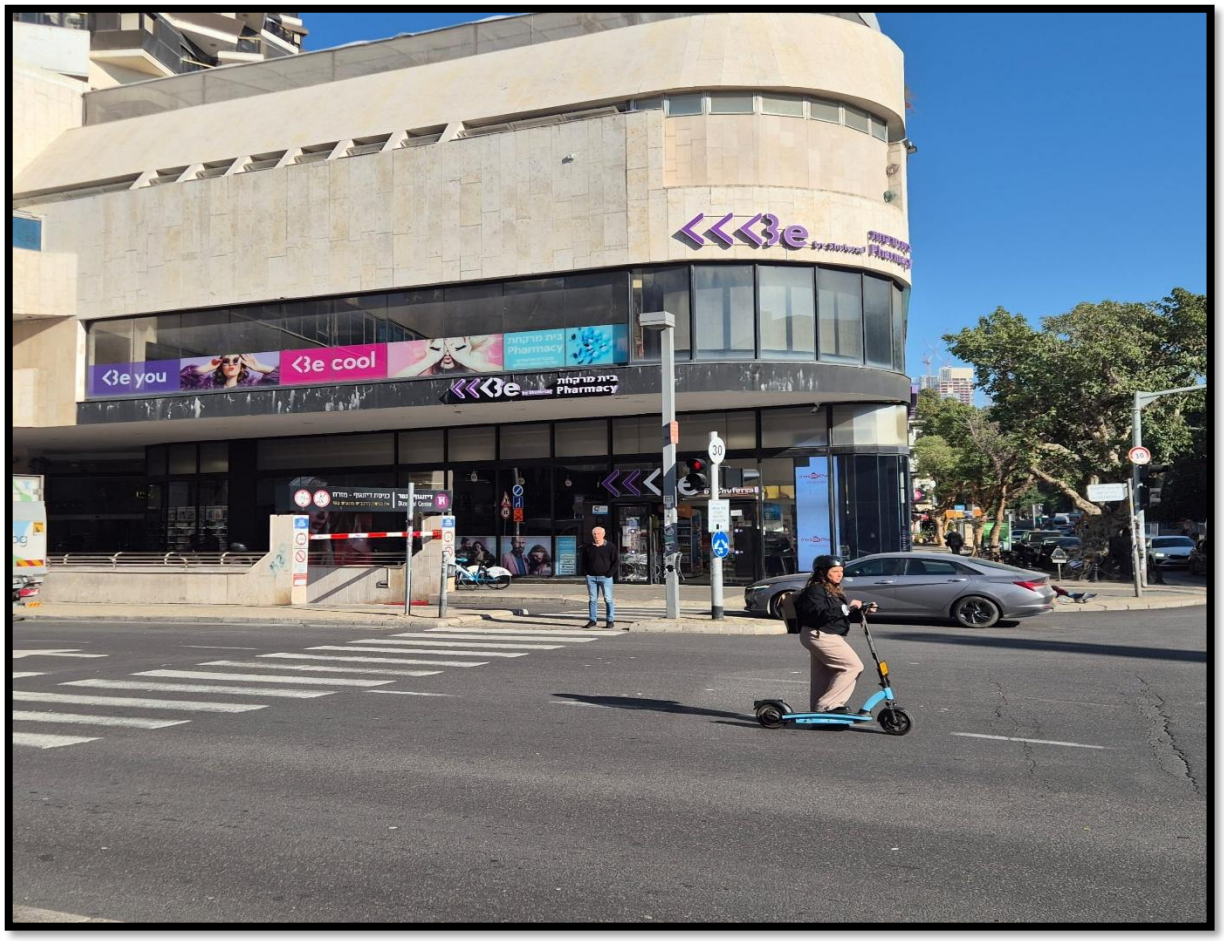
**הנדון: הערכת שווי מקיפה לזכויות במקרקעין למועד 31.12.2025**

**בבנין "B" (הצפוני) מרכז מסחרי "דיזנגוף סנטר"**

**הנכס מושכר בשלמות לרשת "Be פארם" מקבוצת שופרסל.**

**חלקים מחלקה 191 בגוש 7092**

**רח' דיזנגוף 50, תל אביב**




916468

טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com

Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

1. **<u>מטרת חוות הדעת וגילוי פרטים</u>**

בחודש 12/2025 פנתה הגב' שגיא לניאדו, שמאית של חברת ג'י סיטי בע"מ, בדבר הגשת חוות דעת מקצועית לענין שווי הזכויות של חברת ג'י סיטי בנכס שבנדון, לצורך הכללתו בדוחות הכספיים של החברה, בהתאם להוראות תקני דיווח כספי בינלאומי (IFRS) נדל"ן להשקעה, המבוסס על תקן חשבונאות בינלאומי מס' 40.

**מועד קובע לשומה: 31.12.2025.**

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

ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי מקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת שמאי מקרקעין בישראל 1998 ועל בסיס עקרונות תקן 17.1 של לשכת שמאי מקרקעין ולפי כללי השמאות הבינלאומיים (IVS) מהדורה 2007 ותקן IVA1 (1 VALUATION INTERNATIONAL APPLICATION). לא בוצעה כל הפחתה להוצאות ומיסי מימוש וההערכה מתייחסת לערכים ללא מע"מ.

2. **<u>גילוי פרטים</u>**

חוות דעת זו הוזמנה כאמור על ידי ג'י סיטי בע"מ.
נמסר לנו ממנהל הכספים של החברה כי הנכס שבנדון מוגדר כנדל"ן להשקעה.
אני מסכים כי חוות דעתי זו תיכלל בדוחות הכספיים של החברה ותפורסם לציבור.
הנני מציין כי לא הורשעתי בעבירה המנויה בסעיף 226 (א) לחוק החברות התשנ"ט - 1999 ולא בעבירה על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח - 1968.
במסגרת ההתקשרות לצורך עריכת חוות הדעת, ניתן ע"י החברה המזמינה כתב שיפוי[1].

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

916468

**<u>פרטי המומחים</u>** :

שם המומחה : **ספי רביב**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי :

לימודים והתמחות מקצועית :

| | |
|---|---|
| 1995 | תעודת הסמכה לשמאות מקרקעין (משרד המשפטים). |
| 1992-1994 | לימודים אורבאניים ושמאות מקרקעין (אוניברסיטת תל-אביב). |
| 1990-1992 | תואר ראשון – פקולטה למדעי החברה (אוניברסיטת תל- אביב, סיום בהצטיינות). |

<u>ניסיון מקצועי</u> :

| | |
|---|---|
| 2009-כיום | שותף במשרד שמאים קונפורטי, רביב הנותן שרותי יעוץ, שמאות, ליווי תכנון וכו' בארץ ובחו"ל. |
| 2005-2009 | בעלים של משרד שמאות מקרקעין, המשרד התמחה בייצוג ובמיסוי. |
| 1994-2005 | שמאי מקרקעין במשרד שמאים. |
| 1992-1994 | התמחות בשמאות מקרקעין. |
| 1988 | שחרור מצה"ל כקצין שריון (בדרגן סגן). |

שם המומחה : **אורן נאור**

כתובתו : רחוב הירקון 99, תל אביב.

<u>תמצית פרטי השכלה וניסיון מקצועי</u> :

- בוגר תואר ראשון בכלכלה וניהול באוניברסיטה הפתוחה.
- שמאי מקרקעין מוסמך רישיון מס' 415303 מטעם משרד המשפטים.
- משנת 2018 עוסק בשמאות מקרקעין כמתמחה ומשנת 2021 כשמאי מקרקעין.

<u>יחס תלות ושכ"ט</u> - הריני מצהיר כי אין לי כל ענין בנכס הנישום, כי לא קיימים כל יחסי תלות ביני ובין החברה וכי לא קיימת כל תלות בין תוצאת חוות הדעת לתנאי ההתקשרות ביני ובין מזמין חוות הדעת, לרבות אי התניית שכר טרחתי בתוצאת חוות הדעת.

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

916468

3. **<u>תאריך הביקור במקום</u>**

ביקור במקום נערך ביום 25.12.2025 ע"י דרור גולדנברג, שמאי מקרקעין.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

| | |
|---|---|
| **גוש** | 7092 |
| **חלק מחלקה** | 191 |
| **זכויות קניניות** | חכירה ארוכת טווח [*] |
| **כתובת** | מרכז מסחרי "דיזנגוף סנטר", רחוב דיזנגוף 50, תל אביב. |
| **מהות הנכס** | חנות באגף B- צפוני במרכז המסחרי בקומת הקרקע בעלת חזית לרחוב דיזינגוף בשטח של כ-696 מ"ר [**] - בחלוקה כדלהלן:<br>קומת קרקע: 326 מ"ר<br>קומה א': 370 מ"ר |
| [*] זכויות חוזיות לחכירה מדיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ ח.פ. 510179666, לתקופה של 2,000 שנה החל מיום 28.3.1974. | |
| [**] השטח עפ"י תשריט מדידה שנערך ע"י משרד המודדים שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ מיום 1.11.2020. קומת הגלריה בשטח של כ- 203 מ"ר המפורטת בתשריט הסכם המכר נהרסה. | |

5. **<u>מסמכים ומצגים שהתקבלו מהחברה</u>** – חשבונית תשלום נובמבר 2025.

916468

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

נשוא חוות הדעת נמצא במרכז המסחרי "דיזנגוף סנטר" ברחוב דיזנגוף 50, כחלק משכונת הצפון הישן – החלק הדרומי, בעיר תל אביב-יפו.

שכונת הצפון הישן- החלק הדרומי גובלת בשכונת לב תל אביב מכיוון דרום, בשכונת הצפון החדש- החלק הדרומי מכיוון מזרח, בשכונת הצפון הישן- החלק הצפוני מכיוון צפון ובקו החוף מכיוון מערב.

רחוב דיזנגוף מהווה ציר תנועה ראשי בעיר, הנע מדרום מזרח לצפון מערב ומהווה מוקד למסחר ובילוי על כל המשתמע מכך. הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה הכוללת ברובה מבני מגורים בני 3-7 קומות, רובם בבנייה וותיקה, מבני ציבור, מלונות וכל זאת לצד פעילות מסחרית רבה.

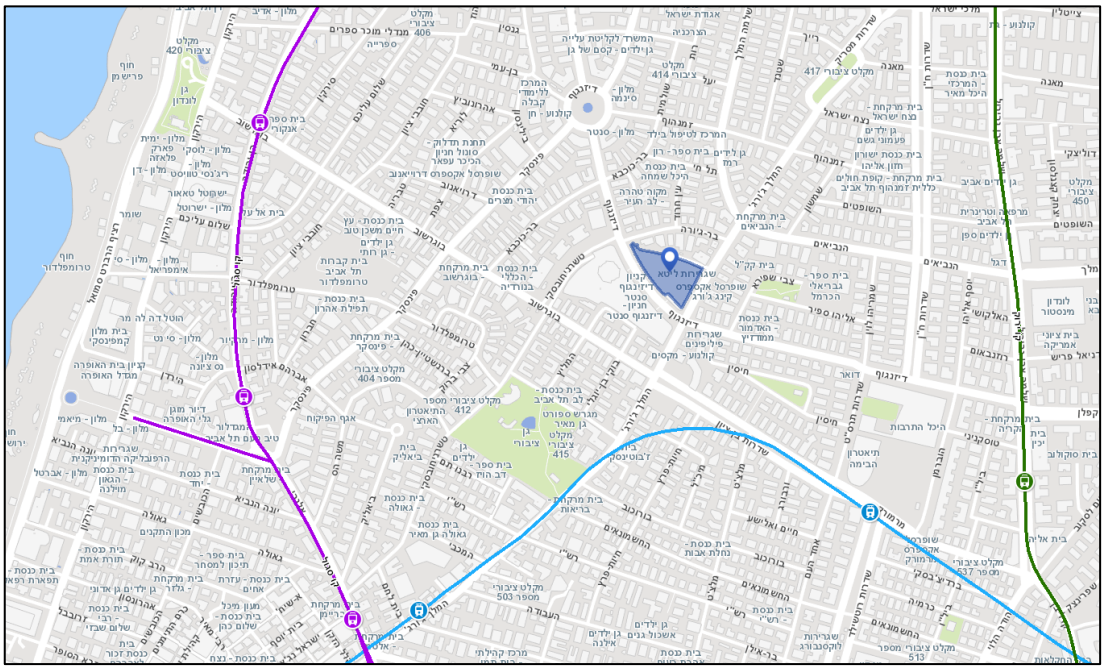
הסביבה הינה מבוקשת מאוד לאור מיקומה המרכזי, ברחוב ראשי בלב העיר.

האזור נהנה מנגישות טובה לאור קרבתו לצירי תחבורה ראשיים ולקו הרכבת הקלה[2] העתידי.

ניכר כי קיימת באזור מצוקת חניה.

הפיתוח הסביבתי מלא.

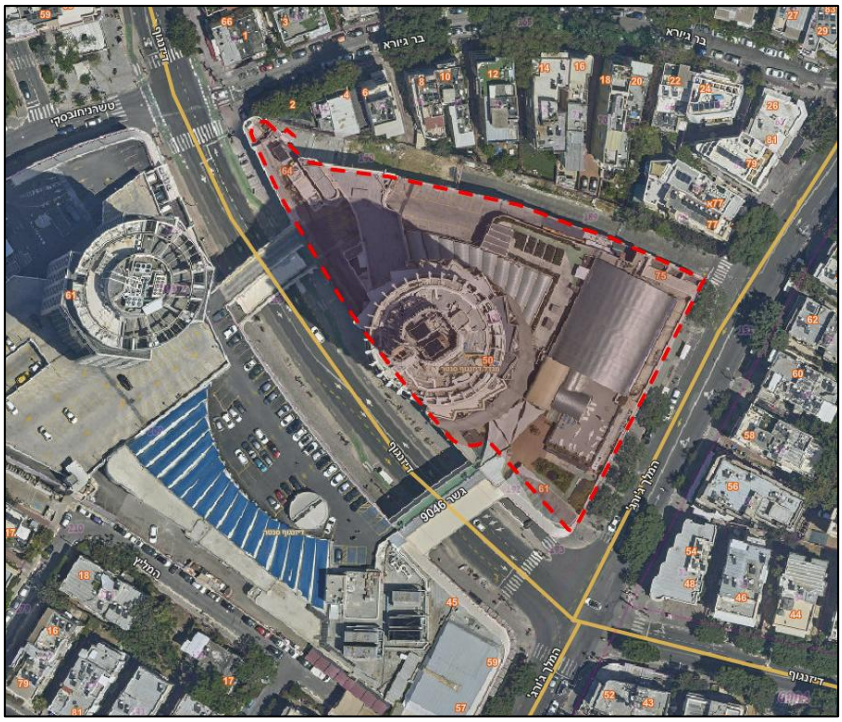
<u>להלן תצלום מפת הסביבה</u>



[2] תחנת "בוגרשוב" של <u>הקו הסגול</u> במרחק של כ- 800 מ', תחנת קפלן של <u>הקו הירוק</u> במרחק של כ- 750 מ', תחנות קו המטרו M2 "תחנת הבימה" במרחק של כ- 450 מ' ותחנת "כיכר מגן דוד" במרחק של כ- 600 מ'.

916468

להלן תצלום אורתופוטו של החלקה משנת 2025, מאתר "GIS" של עיריית תל אביב:



**תיאור הפרויקט:**

המרכז המסחרי "דיזנגוף סנטר", בו ממוקמת היחידה נשוא השומה, נבנה במהלך שנות ה- 70 של המאה הקודמת. בקרקע עליה הוקם המרכז שכנה בעבר שכונת "נורדיה".

פרויקט "דיזנגוף סנטר" מהווה מתחם משולב של מסחר, מגורים ומשרדים הבנוי על מגרש ששטחו כ- 11 דונם, בשכונת הצפון הישן החלק הדרומי, תל אביב.

המרכז שוכן במפגש הרחובות דיזנגוף והמלך ג'ורג' בתל אביב.

מרכז הקניות מחולק לשניים, משני צידי רחוב דיזנגוף ושני החלקים מקושרים באמצעות מדרכות עיליות, גשרים עיליים ומעברים תת קרקעיים.

המרכז כולל כ- 400 חנויות, שני מגדלים- מגדל מגורים (B- צפוני) ומגדל משרדים (A- דרומי) ומתחת לקניון פועל חניון גדול.

המרכז המסחרי בכללותו כולל 9 שערים המאפשרים גישה מרחובות דיזנגוף, המלך ג'ורג וטשרניחובסקי.

**הנכס הנדון נמצא בפינה הדרום מזרחית של מבנה B במרכז המסחרי דיזנגוף סנטר.**

916468

**<u>תאור הנכס</u>**

הנכס הנדון מהווה כאמור את היחידה המסחרית בבניין B שהינו המבנה הצפוני בין 2 מבני מרכז "דיזנגוף סנטר" ובפינתו הדרום מזרחית – בפינת הרחובות דיזנגוף וקינג ג'ורג' שבתל אביב.

בין המבנה הנדון, למבנה הדרומי שהינו מבנה A מפריד רח' דיזנגוף כשהמבנים מקושרים בין היתר באמצעות גשרים עיליים מקורים - מעל רח' דיזנגוף.

לחנות חזית לרחוב קינג ג'ורג' באורך של כ- 8 מ' וחזית לרחוב דיזינגוף באורך של כ- 22 מ'.

החנות בעלת נראות גבוהה לתנועה הזורמת הן ברחוב דיזנגוף והן ברחוב קינג ג'ורג'.

הנכס נפרס על פני קומת הקרקע וקומה א' המהווה את מפלס 6 ושטחו הכולל כ- 696 מ"ר בחלוקה כדלהלן:

**קומת קרקע**: בשטח של כ- 326 מ"ר ובגובה פנים של כ- 4.2 מ'.

**קומה א'**: בשטח של כ- 370 מ"ר ובגובה פנים של כ- 2.7 מ'.

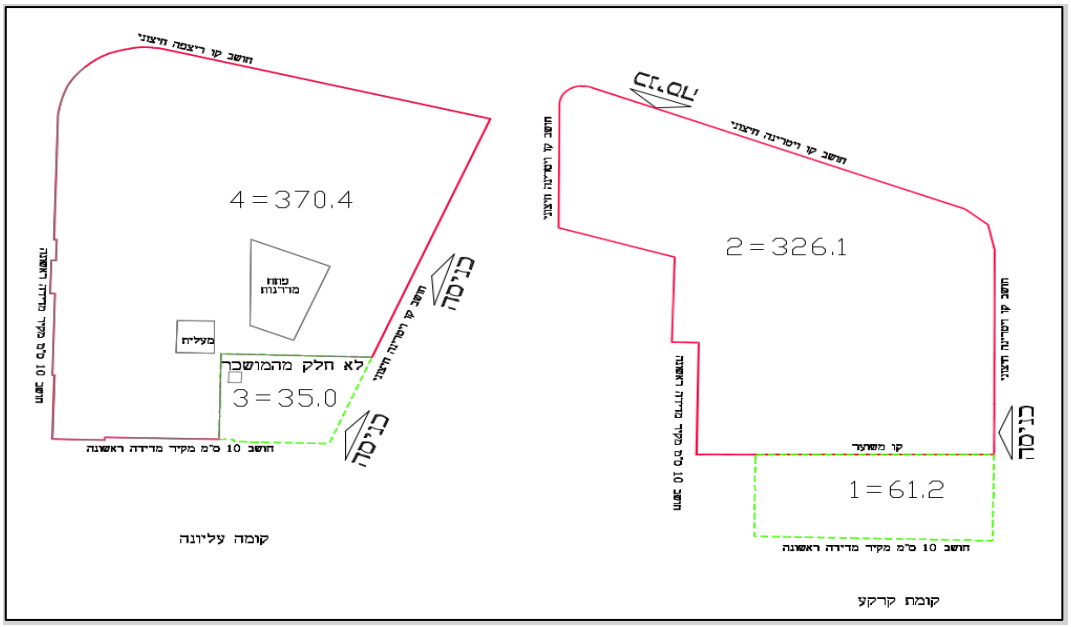
הגישה לחנות מקומת הקרקע אפשרית ישירות מרחוב דיזינגוף ובנוסף מהחלק הפנימי של המרכז המסחרי בקומת הקרקע וכן מקומה א'.

בין הקומות מהלך מדרגות פנימי ומעוגל וכן במעלית פנימית.

**הנכס מושכר בשלמות לרשת Be מקבוצת שופרסל.**

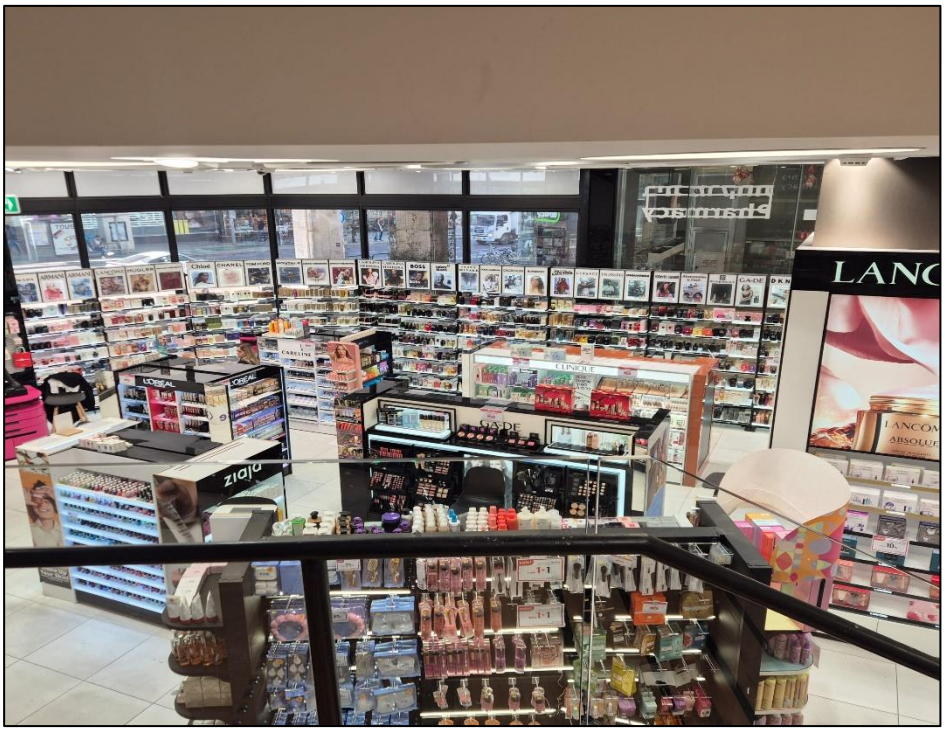
**רמת הגמר** טובה וכוללת בין היתר, ריצוף באריחי קרמיקה, תקרה מונמכת מעוצבת כולל תאורה דקורטיבית וויטרינה זכוכית.

<u>להלן תשריט הקומות בהתאם למדידה שנערכה ע"י משרד המודדים שלסינגר מדידות ומערכות מידע בע"מ מיום 1.11.2020:</u>




916468

תמונות מיום הביקור:






916468

7. **<u>מצב תיכנוני</u>**

בהתאם לפלט מידע על תכניות וזכויות בניה שהופק באמצעות האתר ההנדסי של עיריית תל אביב- יפו, ביום 4.12.2025, חלות על החלקה שבנדון, בין היתר, התכניות הבאות:

| תכניות מקומיות בתוקף | | | |
|---|---|---|---|
| תכנית | י.פ | תאריך מתן תוקף | שם התכנית |
| 4686 | 12131 | 26.2.2024 | העברת זכויות מרחוב הגלבוע 14 ונחלת בנימין 9 לרחוב דיזינגוף 50 |
| 3616א | 8400 | 9.1.2018 | תכנית רובע 3 (4) |
| 2052א | 4349 | 16.11.1995 | בתי אוכל- קביעת קריטריונים- צפון מערב העיר |
| 2457 | 3978 | 27.2.1992 | חניון טשרניחובסקי |
| 1607א | 3250 | 22.9.1985 | שינוי לתכנית בינוי- דיזינגוף סנטר |
| 1607 | 2176 | 18.12.1975 | תכנית בינוי- דיזינגוף סנטר |
| 219 | | 7.11.1962 | פרוטוקול מס' 219 |
| 678 | 922 | 4.5.1962 | איסור בתי קולנוע, תיאטראות וכו'- תיקון לתכ. 58 |
| 543 | | 15.9.1960 | גדרות- תיקון לתב"ע 58 |
| 111 | 776 | 14.7.1960 | תכנית ואופן הבינוי- דיזינגוף סנטר, שכונת נורדיה |
| 280 | | 27.12.1951 | בתי מלון בתחום 58 |
| 58 | | 4.1.1940 | תכנית 58- "גדס" 1927 |
| **תכניות כלל עירוניות בתוקף** | | | |
| תכנית | י.פ | תאריך מתן תוקף | שם התכנית |
| 5000 | 7407 | 22.12.2016 | תכנית מתאר תל אביב- יפו |
| 4053 | 7234 | 27.3.2016 | גני ילדים |
| 3954 | 6813 | 5.6.2014 | פרגודים כלל עירוני |
| 2650ב | 7001 | 4.9.2008 | שימור מבנים ואתרים בתל אביב (התת) |
| 3440 | 5526 | 10.5.2006 | איחוד דירות- הסדרת שטחי ממ"ד ושטחי שירות אחר (2) |
| 3380 | 5495 | 16.2.2006 | מתקנים יבילים לעבודות באתרי בניה ופיתוח בשטחי (2) |
| 3365 | 5268 | 27.1.2004 | מתקנים טכנים- ביתני שמירה ואבטחה (3) |
| 1ע | 5264 | 18.3.2003 | ע1- מרתפים (4) |
| 2710 | 4540 | 3.07.1997 | הקמת מעליות בבניינים קיימים |
| 1658 | 2163 | 6.11.1975 | התרת תכניות טרנספורמטורים- ת"א- יפו |

916468

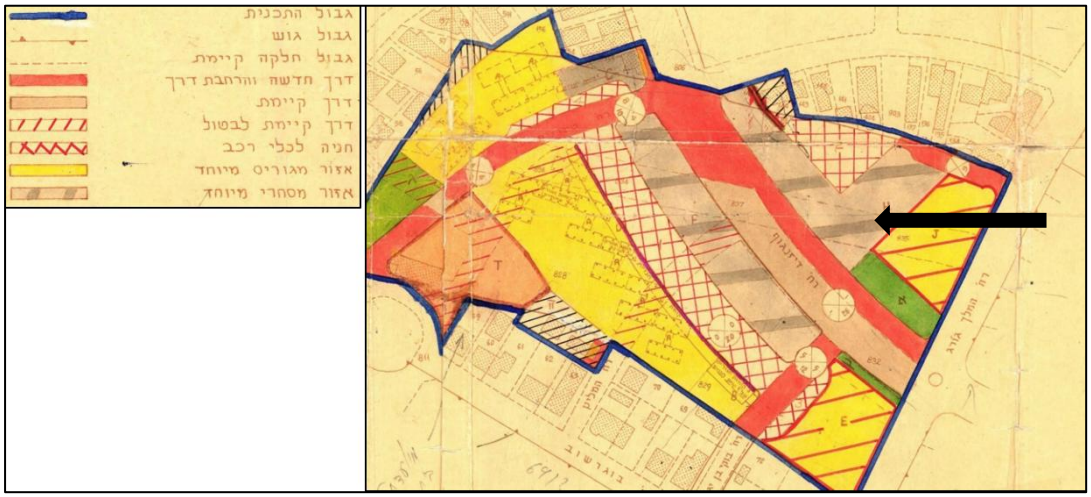
להלן פרוט התכניות הרלוונטיות בתחום החלקה:

- **<u>תכנית מס' 111 – דיזנגוף סנטר "שכונת נורדיה" אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 776 מיום 14.7.1960:</u>**

מטרת התכנית הינה לקבוע את אופן הבינוי של השטח התחום בתשריט ולתקן בהתאם לכך את תב"ע 58.

**התכנית מסווגת את נשוא חוו"ד בייעוד "אזור מסחרי מיוחד".**

להלן מיקום וייעוד נשוא חוו"ד על גבי תשריט התכנית:

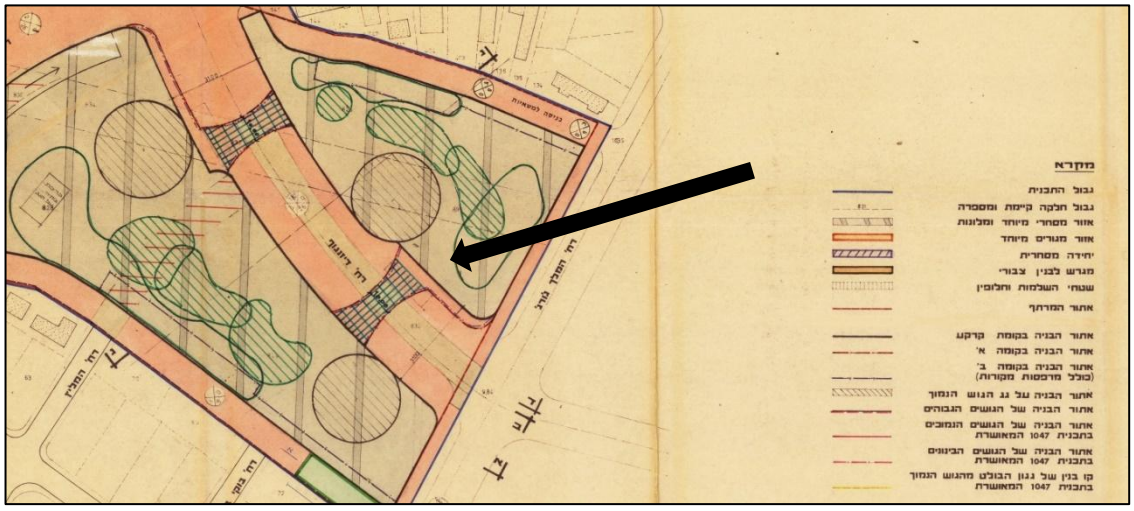



- **<u>תכנית מס' 1607 אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 2176 מיום 18.12.1975:</u>**

מטרת התכנית הינה לתכנן מחדש את השטח הכלול בתכנית ("שכונת נורדיה").

התכנית מסווגת את נשוא חוו"ד בייעוד "אזור מסחרי מיוחד ומלונאות".

להלן מיקום וייעוד נשוא חוו"ד על גבי תשריט התכנית:




916468

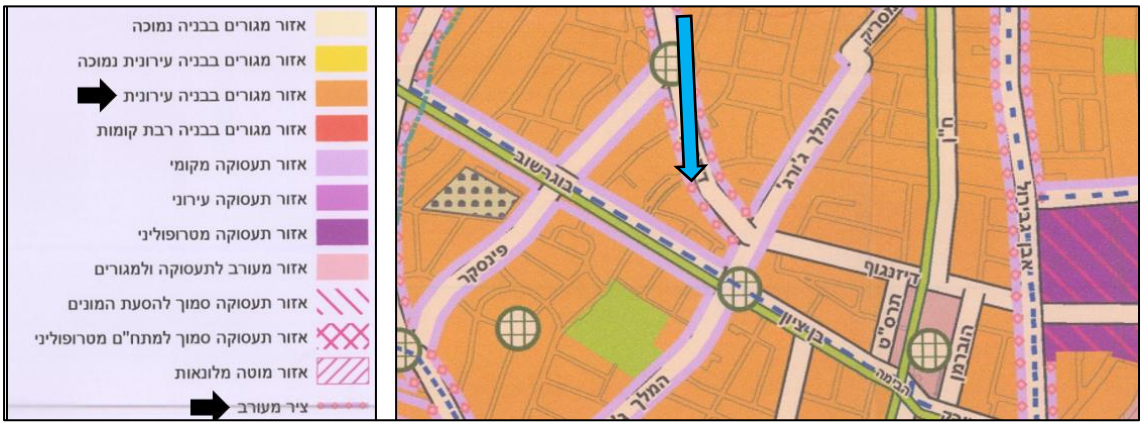
- **<u>תכנית מס' 1607 א' אשר אושרה למתן תוקף בי.פ. 3250 מיום 22.9.1985:</u>**

מטרות התכנית הינן, בין היתר: לקבוע ייעוד של מסחר לשטחים במרתפים, לבטל ייעוד שטחים שנועדו לציבור וקביעת ייעודם לשטח פרטי למעברים, אישור תוספת בניה מסחרית ע"ח מעברים במפלסים וכד'.
התכנית מייעדת את החלקה נשוא השומה **בייעוד מסחרי קיים.**

- **<u>תא/5000 בתוקף לפי הודעה בי.פ. 7407 מיום 22.12.2016:</u>**

התכנית חלה על כל שטחה המוניציפאלי של תל אביב-יפו ומטרתה להתוות את מדיניות התכנון העירונית לטווח ארוך (עד שנת 2025).
**לא** ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה של תכנית זו.
בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה הרלוונטית מצויה באזור מגורים בבנייה עירונית עם ציר מעורב[3].
בהתאם לנספח העיצוב החלקה מסומנת כחלק ממרקם בנוי לשימור בבניה של עד 8 קומות.
החלקה מצויה באזור תכנון 301.

<u>להלן מיקום וייעוד החלקה נשוא השומה על גבי תשריט התכנית:</u>




[3] ציר מעורב משמעותו כי בקומת הקרקע שלו תקבע חזית מסחרית ובשאר הקומות יותרו שימושים מעורבים הכוללים בין השאר מגורים ומשרדים.



טלפון: 03-6952020 | פקס: 03-6952035 | כתובת: רח' הירקון 99, תל אביב 6343266 | דוא"ל: office@krs-realestate.com
Phone: 00-972-3-695-2020 | Fax: 00-972-3-695-2035 | Address: HaYarkon st. 99, Tel-Aviv 6343266 | Email: office@krs-realestate.com

8. **<u>רישוי</u>**

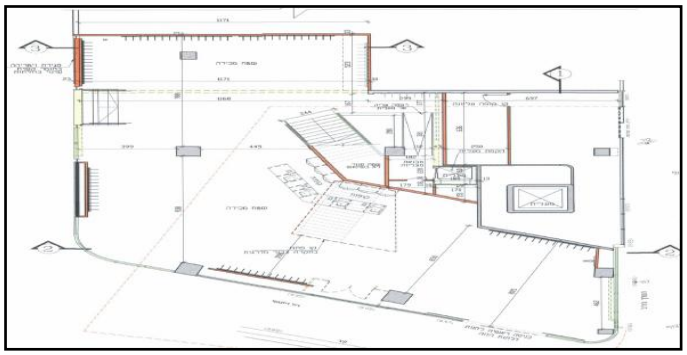
בתיק הבניין של המרכז המסחרי "דיזנגוף סנטר", באתר ההנדסי של עיריית ת"א, נמצאו היתרים שונים, בין היתר:

| היתר מס/ | מיום | מהות |
|---|---|---|
| 155 | 26.3.1972 | חפירות בלבד בתאום הועדה המחוזית לתכנון ולבניה |
| 573 | 27.11.1975 | **אשר לפיו מותרת הוספת בניין מסחרי בן 3 קומות:**<br>**בקומות א' – ב'-** 2 חדרי מדרגות פתוחות לחלל, 3 חדרי מדרגות, 6 מדרגות נעות, 4 תאי מעליות, 4 תאי מעליות משא, שטח מסחרי, גרעין מלון, רמפות ומעברים המקשרים את השטחים המסחריים בכל קומה.<br>**בקומה ג'** - 2 חדרי מדרגות פתוחות לחלל, 3 חדרי מדרגות, 3 מדרגות נעות, 4 תאי מעליות, 4 תאי מעליות משא, שטח מסחרי, שטח למלון, 2 גרעיני מלון, חדרי מזגנים, רמפות ומעברים, 4 יחידות שירותים.<br>**בקומת הגג** – 3 חדרי מדרגות, 4 תאי מעליות, 3 גרעיני מלון, 2 חדרי מכונות, תאי מעליות, 2 חדרי מזגנים, מעבר למלונות, בריכת שחיה ושטח פתוח. |
| 19-08161 | 10.9.2019 | שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, ללא תוס' שטח ואיחוד 3 חנויות קיימות לחנות אחת ב- 2 מפלסים (ק.ק וא') הכוללים תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים בין המפלסים. |

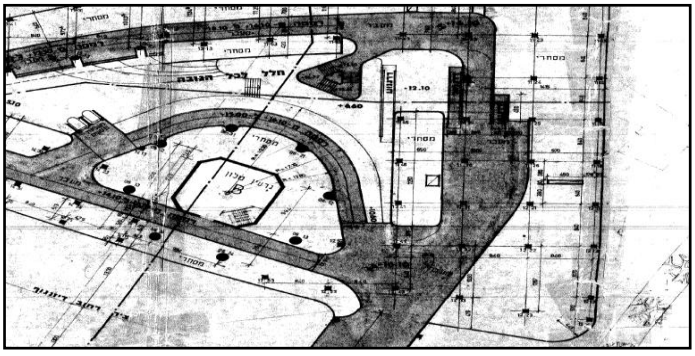
בתיק הבניין לא נמצא טופס 4 ו/או תעודת גמר.

להלן תשריט היחידות מהיתרי הבניה:

<u>קומת קרקע:</u>



<u>קומה א'</u>



916468

## 9. <u>מצב משפטי</u>

### 9.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>

להלן פרטי הנכס עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק מהאינטרנט ביום 24.12.2025, בגוש 7092 חלקה 191 כדלהלן[4]:

גוש: 7092

חלקה: 191

שטח החלקה: 5,422 מ"ר.

בעלות: דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ - בשלמות.

**חכירות**: בחלקה הנדונה רשומות חכירות שונות, בין היתר:

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | שם החוכר | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 28553/2024/1 | 29/05/2024 | העברת שכירות | ג'י סיטי בע"מ | חברה | 520033234 |
| | | | **החלק בזכות** | | |
| | | | בשלמות | | |
| | | **רמת חכירה** | **בתנאי שטר מקורי** | **תקופה בשנים** | |
| | | ראשית | 4913/1977/0 | 999 | |
| | | | | | **החלק בנכס** |
| | | | אין הגבלה בהעברה | אין הגבלה בירושה | חלק במקרקעין |
| | | **סימון בתשריט** | **צבע בתשריט** | | |
| | | א,1 | אדום | | |
| | | **הערות:** | עם זכות חזקה בחלק מהבניין הקיים על החלקה קיים הסכם ניהול ( השטחים המפורטים S1, S5, S2,S4 ) בשטח של 691.4 מ"ר +חזית | | |
| | | **שטרי תיקון:** | 48443/2019 ,2560/2024 | | |
| | | | **על כל הבעלים** | | |

(*) דרושה הסכמת חברת הניהול להעברה.

**<u>משכנתאות</u>**: בחלקה הנדונה רשומה משכנתא לחוכרים שונים, בין היתר רשומה משכנתא על זכויות החכירה של חברת ג' סיטי:

| מס' שטר | תאריך | מהות פעולה | בעלי המשכנתה | סוג זיהוי | מס' זיהוי |
|---|---|---|---|---|---|
| 32811/2025/1 | 10/06/2025 | משכנתה | רזניק פז נבו נאמנויות בע"מ | חברה | 513683474 |
| | | | **שם הלווה** | **סוג זיהוי** | **מס' זיהוי** |
| | | | ג'י סיטי בע"מ | חברה | 520033234 |
| | | **דרגה** | **סכום** | | **החלק בנכס** |
| | | ראשונה | ללא הגבלת סכום | | חלק במקרקעין |
| | | **על החכירה של:** | **ג'י סיטי בע"מ** | | |

**הערות**:

על החלקה נרשמו הערות שונות, בין היתר הערות על הפקעה סעיפים 5 ו- 7, לטובת עיריית ת"א יפו.

[4] הנכס מצוי בבדיקה במסגרת הליכי רישום בשל תיק פעולה או עסקה שהוגש. נסח זה משקף את המצב טרם רישום התיק וייתכן שינוי בזכויות הרשומות.

916468

9.2. **<u>הסכם רכישה</u>**

בתאריך 8.10.2018, נחתם הסכם בין בנק לאומי לישראל בע"מ ("**המוכר**") ולבין ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ ("**הקונה**").

המכירה הינה זכויות חכירה לדורות מדיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ.

המכירה הנדונה מתייחסת לשטח בהיקף של 325 מ"ר בקומת הקרקע וכ- 371 מ"ר בקומה א'.

התמורה: **54,360,000** ₪.

למוכר נותרים חלקים בבניין אשר אינם מהווים חלק מהממכר הנדון. לצורך ייחוס הממכר מצורפים בין היתר תשריטי הממכר.

9.3. <u>הסכם שכירות **קודם** בנכס:</u>

בתאריך ה- 29.3.2018, נחתם הסכם שכירות בין בנק לאומי לישראל בע"מ ובנייני בנק בע"מ ולבין יו.אף.איי קמעונאות בע"מ, להשכרת הנכס הנדון.

**מסירת החזקה:** מסירת החזקה תבוצע ב- 2 שלבים כדלקמן:

**השלב הראשון:** תימסר החזקה במושכר למעט שטח המבואה הקיימת וזאת תוך 4.5 חודשים ממועד קבלת השטח החלופי אליו יועבר הבנק הפעיל כיום בנכס (בקומה ג' של דיזנגוף סנטר).

בתום 30 יום ממועד קבלת היתר הבניה להריסת הגלריה – המאוחר מבניהם.

**השלב השני:** תוך 30 יום לאחר מסירת השטח קרי, ממועד השלמת השלב הראשוני של מסירת החזקה, תימסר יתרת שטח המושכר.

המשכיר יהא רשאי להקדים את המועדים וזאת בהודעה של 14 יום – מראש.

**תקופת השכירות:** החל ממועד מסירת החזקה במושכר ל 120 חודשים.

**תקופת אופציה:** לשוכר עומדת אופציה להארכת תקופת השכירות ב-120 חודשים נוספים וזאת בתום תקופת השכירות הראשונה. אפשרות לשוכר לקצר את תקופת השכירות: לשוכר אפשרות לקצר את תקופת השכירות ב- 2 מועדים בלבד וכדלקמן:

בתום תקופת 5 השנים הראשונות לשכירות ובתום 15 שנים של שכירות וזאת בהודעה של 12 חודשים מראש.

**סיכום תקופת השכירות בהיבט המשכירה:** תקופת השכירות הינה ל- 5 שנים עם 3 אופציות נוספות של חמש שנים כ"א.

**דמי שכירות:** השוכר מתחייב לשלם תמורת השימוש במושכר במשך תקופת השכירות, דמ"ש בסך של **250,000** ₪, **ובתוספת מע"מ.** דמ"ש יוצמדו למדד המחירים הידוע במועד חתימת הסכם זה.

דמ"ש **בתקופת האופציה יועלו ל- 270,000** ₪ ובצמוד למדד הבסיסי הידוע בחתימת הסכם זה.

ירידה מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את השוכר להקטנת דמי השכירות.

**שימוש בחזיתות הנכס**: בכפוף להסכמת המשכיר, חברת הניהול והוצאת היתר בניה ע"י השוכרת.

916468

9.4. **<u>הסכם שכירות בתוקף</u>**

בתאריך ה- 31.12.2019, נחתם הסכם שכירות בין **ג'י ישראל בע"מ** ולבין בי דראגסטור בע"מ.
שטח המושכר העיקרי, כולל 325 מ"ר בקומת הקרקע ו- 371 מ"ר בקומה א' **ובסה"כ 696 מ"ר.**
**תקופת השכירות**: 10 שנים + 10 שנים באופציה.
יחד עם זאת, לשוכר אפשרות להביא לסיום ההסכם לאחר 5 שנים ולאחר 15 שנים.
האפשרות הנדונה הינה בכפוף להודעה מראש ובכתב של שנה קרי, בתחילת שנת השכירות הרביעית ובתחילת שנת השכירות ה- 14.
**מועד מסירת החזקה:** מועד מסירת החזקה מאת יו.אף איי (השוכרת הנוכחית שחתמה על הסכם שכירות במרץ 2018) לשוכרת הנוכחית. משך תקופת עבודות ההתאמה הינו 120 יום כשמועד פתיחת המושכר לקהל לא יאוחר מה- 1.10.2020.
**סיכום תקופת השכירות בהיבט המשכירה:**
תקופת השכירות הינה ל- 5 שנים עם 2 אופציות נוספות של חמש שנים כ"א.
**דמ"ש חודשיים:** השוכר מתחייב לשלם תמורת השימוש במושכר במשך תקופת השכירות (למעט בתקופת עבודות ההתאמה המבוצעות ע"י השוכרת היוצאת ובתקופה זאת, השוכרת היוצאת משלמת ע"פ הסכם השכירות שנחתם עימה את דמ"ש שנקבעו) בסך של **258,333** ₪ **ובתוספת מע"מ.**
דמ"ש יוצמדו למדד המחירים הידוע במועד חתימת הסכם זה.
**דמ"ש בתקופת האופציה - יועלו ל- 270,000** ₪, צמוד למדד הבסיסי הידוע בחתימת הסכם זה.
ירידה מתחת למדד הבסיסי לא תזכה את השוכר להקטנת דמי השכירות.
**מקדמה**: השוכרת תשלם על חשבון דמי השכירות 1 מיליון ₪ וזאת בגין תקופת השכירות הראשונה בת 10 שנים. סך של 8,333 ₪ /לחודש שיקוזזו מתקבולי דמ"ש בכל חודש וזאת בגין מקדמה זאת.
ככל והשוכרת תממש את האפשרות לביטול ההסכם לאחר 5 שנים, תשלום חלק המקדמה שלא יקוזז – לא יוחזר (מחצית מהסכום ובסה"כ כ- 500,000 ₪).

9.5. **<u>דמי שכירות ממודדים בנכס</u>**

עפ"י חשבונית לחודש נובמבר 2025, דמי השכירות החודשיים **המתקבלים בפועל**[5] הינם בסך של **כ- 298,416** ₪ בתוספת מע"מ.
**דמי השכירות השנתיים הינם בסך של כ- 3.580 מיליון** ₪ **בתוספת מע"מ.**

[5] בהתאם למדד הידוע ביום 15.11.2025.

916468

9.6. **<u>הסכם הניהול</u>**

ביום ה- 21.11.1980, נחתם הסכם ניהול בין חברה לניהול של דיזנגוף סנטר בע"מ ולבין בנק לאומי לישראל בע"מ. במסגרת ההסכם הנדון, חברת הניהול קיבלה על עצמה את ניהול וביצוע שירותים (רשימה מפורטת מצורפת כנספח להסכם). בין היתר ההסכם מתייחס לנושאים כדלקמן:

- ניהול הנכס וביצוע השירותים נמסר באופן בלעדי לחברת הניהול.
- חברת הניהול רשאית לקבוע תקנות, נהלים והוראות ולשנותם מעת לעת. לעניין הוראות מוסכמות מראש יש לעיין בסעיף 4.3 להסכם הניהול.
- לא ניתן לפתוח בשבת.
- איסור על ביצוע שינוי או תוספת בנייה בבית העסק או בחזית שלו ללא קבלת אישור מראש ובכתב מאדריכל הפרויקט וחברת הניהול.
- שילוט – באישור מראש ובכתב של האדריכל (צבע, צבע הרקע, גודל) לפי שיקול דעתו הבלעדי בתיאום עם חברת הניהול.
- עיצוב חלונות ראווה (צבע, גודל)–מועבר מראש ובכתב לאישור האדריכל, לשיקול דעתו הבלעדי.
- חובות חברת הניהול: החזקת משרד לביצוע השירותים, קיום מנגנון מומחים ועובדים והתקשרות עם קבלנים וקבלני משנה. אינה מתחייבת לקיים שמירה ו/או אמצעי ביטחון באתר/מבנה ואם יעשו כן אין בכך כדי ליצור התחייבות כלשהי מצדם.

את האמור לעיל תבצע חב' הניהול ע"י החזקת מנגנון מומחים ועובדים טכניים מקצועיים וכו'.

המחזיק מתחייב להיות קשור רק עם חב' הניהול בכל העניינים הנוגעים לניהול והביצוע של השירותים בשטחו המסחרי וכו'.

המחזיק מתחייב לשלם לחב' הניהול את חלקו המשוער בהוצ' הניהול וביצוע השירותים עבור כל 3 חודשים מראש וזאת בהתאם לדרישת חב' הניהול ואשר יבוססו על אומדן הוצאות.

תוך תקופה של 9 חודשים מתום כל שנה, תערוך חב הניהול חשבון סופי של הוצ' הניהול וביצוע השירותים כשבמידה ויהיו הפרשים לחובתו או לזכותו קיימת התחייבות הדדית לזכותו או לחייבו.

בתמורה לטיפולה של חב' הניהול, תהא זכאית לשיעור של 15% מכלל ההוצאות הכרוכות בניהול ובביצוע השירותים באגפים המסחריים. בנוסף, נקבע מנגנון להחלפת חברת הניהול כולל שיעור מינימאלי וכו'.

10. **<u>ניהול ותפעול הנכס</u>**

הנכס מנוהל ע"י חב' הניהול של דיזינגוף סנטר בע"מ.

דמי השכירות של המושכר **אינם** כוללים את דמי הניהול והשוכר משלם לחברת הניהול את התשלום ישירות.

916468

11. **<u>גורמים ושיקולים</u>**

באומדן שווי הנכס הנדון, הבאנו בחשבון בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

- הנכס ממוקם ב"דיזינגוף סנטר" ברחוב דיזנגוף 50 כחלק משכונת הצפון הישן החלק הדרומי, תל אביב. המיקום הינו מבוקש מאוד, בין היתר, בשל מיקומו ברחוב מרכזי בלב העיר.
- הנכס מהווה יחידת מסחר בשטחים כדלקמן:

| קומה | שטח במ"ר |
|---|---|
| קומת קרקע | 326.1 |
| קומה ראשונה | 370.4 |
| **סה"כ** | **696.5** |

- לנכס חזית מסחרית כפולה, הן לרח' דיזנגוף והן לרח' קינג ג'ורג' - המהווה חשיפה רבה ביותר לעוברים ושבים.
- הובא בחשבון כי באזור ישנה מצוקת חניה גדולה וכי אין לנשוא השומה חניות בהצמדה. אולם, במרכז המסחרי עצמו קיים חניון ציבורי.
- הובא בחשבון שטח קומת הקרקע בעל חלל כפול בגובה פנים של כ- 4.2 מ'.
- מצב משפטי- הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה לתקופה של 999 שנים הרשומות ע"ש החברה.
- בעת ביקורינו הנכס מושכר בשכירות חופשית. תקופת השכירות (כולל תקופות האופציה) מסתיימת בעוד כ- 14 שנים (תום תקופת השכירות בשנת 2030 ולשוכר אופציה להאריך לתקופה נוספת של 10 שנים).
- בהתאם לדיווח החברה הובאה בחשבון הפחתת עלות השקעה בנכס בסך של כ- 1,500,000 ש"ח.
- אומדן השווי נערך לנכס במצבו (AS-IS), למועד חוות הדעת, לא כולל מע"מ.

916468

- **קיימות 3 גישות שומה מקובלות לצורך הערכת שווי נכסי מקרקעין:**

**<u>גישת ההשוואה:</u>**

גישת ההשוואה הינה הגישה הטובה והעדיפה באומדן שווי נכסי מקרקעין. על פי גישה זו מוערך שווי נכס בהתבסס על נתוני השוואה לנכסים דומים בסביבה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

**<u>גישת היוון ההכנסות:</u>**

גישת היוון ההכנסות מושתתת על הגדרת השווי לפיה "השווי הינו ערך נוכחי של הנאות עתידיות".

בגישה זו מובא לידי ביטוי שוויו הנכס על פי תזרים המזומנים שהנכס מניב או עשוי להניב לתקופת חייו הכלכליים. שיעור ההיוון לפיו יהוון תזרים המזומנים נקבע על פי סוג הנכס, הפחת, גודל הנכס, מרכיב הניהול, רמת הסיכון ואי הוודאות באשר לקבלת תזרים המזומנים הצפוי וכד'.

**<u>גישת העלות:</u>**

בגישת העלות מובא לידי ביטוי שוויו של הנכס כסכום שווי מרכיביו. שווי נכס בגישה זו כולל את שווי הקרקע בתוספת עלות הקמת הנכס, תוך התחשבות בפחתים פיזיים, תכנוניים ובתוספת רווח יזמי.

- **גישת השומה ואופן הערכה–**

**אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות**, בהתבסס נתוני הכנסה מדמ"ש המשולמים בפועל בנכס, המהווים להערכתנו דמי שכירות ראויים.

לאור האמור, היוונו את דמי השכירות המתקבלים בפועל לצמיתות.

916468

12. **<u>שיעור ההיוון והגדרת ה- NOI להיוון</u>**

**<u>תזרים מזומנים להיוון</u>**

להלן עיקרי העקרונות לאומדן תזרים המזומנים הצפוי מנכס יציב הפועל מספר שנים, בתפוסה מלאה (או קרובה למלאה) וללא שינוי ניכר בתזרים מזומנים שנתי.

**<u>הגדרת NOI של שנת הפעילות האחרונה</u>**

בנכס יציב הפועל תקופה ממושכת ורציפה ובתפוסה מלאה (או מלאה בקירוב) מוגדר ה- NOI נכון למועד הקובע בסך ההכנסות הנובעות מתפעולו של הנכס לרבות הכנסות ממתן שרותי ניהול ותפעול, דוכנים, פרסום וכו'. מהכנסות אלה הופחתו עלויות התפעול והניהול בפועל.

**<u>תזרים המזומנים המייצג להיוון</u>**:

תזרים המזומנים המייצג, לצורך היוון בתחשיב השומה, מבוסס על NOI **נכון למועד הקובע,** תוך ביצוע התאמות כדלהלן:

(*) תוספת הכנסה - NOI בשנים הבאות כאשר קיימת "עליה מובנת" בדמ"ש עפ"י חוזה בתוקף (לא מדובר בדמ"ש בתקופת האופציה אלא כאמור דמ"ש המוגדלים בתקופת ההסכם הקיים).

(*) תוספת או הפחתה ל- NOI בשנים הבאות, כאשר קיים חוזה שכירות חריג ביחס לדמ"ש המשולמים, דמ"ש יותאמו לאלה המקובלים במרכזי הקניות בהתאם למאפייני היחידה המושכרת (גודל, מיקום וכו').

(*) שטחים בלתי מושכרים - שטחים אשר אינם מושכרים במשך תקופה ארוכה יחסית, לא תיוחס בגינם הכנסה צפויה כחלק מה- NOI בשנים הבאות.

שטחים אשר היו מושכרים עד לאחרונה ואינם מניבי הכנסה בשלב זה (נוכח עזיבת השוכר, שינוי תמהיל המוכתב ניהולית וכו') תיוחס בגינם הכנסה בשנים הבאות בהפחתת תקופת ביניים עד לאכלוסם כולל גרייס צפוי, תוך התאמת ההכנסה הראויה ביחס עם מאפייניו של הנכס, ובהתאמה לדמ"ש המשולמים במרכז המסחרי בשטח דומה.

916468

13. **<u>נתוני השוואה</u>**

**<u>קביעת שיעורי היוון</u>**

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

❖ **<u>מצב השוק:</u>**

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

מלבד התמתנות הכלכלה הכלל עולמית, השוק המקומי מאופיין בתנודתיות ואי ודאות מסוימת נוכח המצב הביטחוני – פרוץ מלחמת "חרבות ברזל" ביום 07.10.2023 ומבצע "עם כלביא" מול איראן ב13.06.2025.

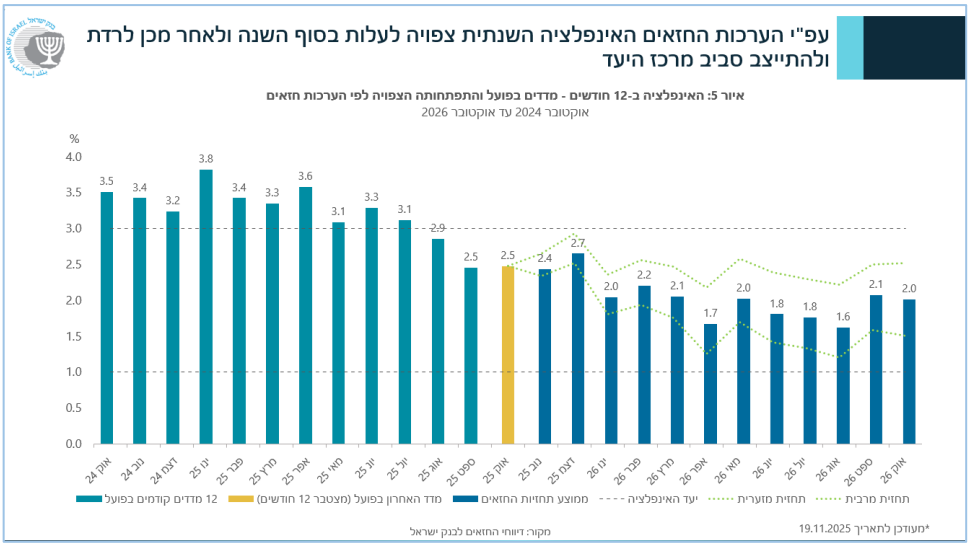
נכון למועד החלטת הועדה המוניטרית מיום 24.11.2025, שיעור האינפלציה השנתית עומד על 2.5% ושיעור ריבית בנק ישראל עומד על -4.25%.

בהתאם להחלטת הועדה המוניטרית האחרונה מ-26/11/2025:

- האינפלציה השנתית התמתנה, ועומדת בשני המדדים האחרונים על 2.5%. החזאים צופים שבסוף השנה תחול עליה מסוימת באינפלציה, ולאחר מכן היא תרד ותתייצב בסביבת מרכז היעד.
- הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. התוצר התרחב בקצב של 12.4% במונחים שנתיים, אך רמתו עדיין נמוכה ממגמתו ארוכת הטווח.
- שוק העבודה נותר הדוק. היחס בין מספר המשרות הפנויות למספר המובטלים עודנו גבוה, וקצב עליית השכר הוסיף לעלות.
- בחודש ספטמבר הוסיפו מחירי הדירות לרדת זה החודש השביעי ברציפות, ונמשכה מגמת ירידה במספר העסקאות לרכישת דירה.
- מדדי המניות המקומיים עלו ובלטו לטובה ביחס לעולם. פרמיית הסיכון, כפי שבאה לידי ביטוי במרווח ה-CDS ירדה בתקופה הנסקרת, והיא שוהה ברמה הגבוהה במעט מרמתה טרם המלחמה. מרווחי האג"ח הממשלתי הוסיפו לרדת.
- מאז החלטת הריבית האחרונה, נרשם ייסוף בשיעור של 1.3% בערכו של השקל מול הדולר ו-2.9% מול האירו. במונחים נומינליים אפקטיביים יוסף השקל ב-2.2%.
- על רקע ההתפתחויות הגאופוליטיות, הפעילות הכלכלית במשק התאוששה בחדות במהלך הרבעון השלישי. האינפלציה השנתית התמתנה, ונכנסה לתוך תחום היעד. בתקופה הנסקרת יוסף השקל ופרמיית הסיכון של ישראל הוסיפה לרדת ושוהה מעט מעל לרמתה טרם המלחמה.

916468

להלן תרשים מדדי האינפלציה השנתית - בפועל והחזויה (בהתאם לפרסום הועדה המוניטרית, אוקטובר 2024 עד אוקטובר 2026):




במהלך שלוש השנים האחרונות חלה עלייה ניכרת בתשואות אג"ח ממשלתיות[6].

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

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

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

[6] עד לשיעור 4% נכון ל-12/2025(אג"ח ישראל 10 שנים).

916468

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

ביום 17.02.2025 פרסם השמאי הממשלתי את סקירת שיעורי תשואה בנכסים מניבים לתקופה שבין חציון שני לשנת 2022 ועד חציון ראשון לשנת 2024.

להלן עיקרי הפרטים, כדלקמן:

**<u>שיעורי התשואה:</u>**

בהתאם לסקר שערכנו, להלן **שיעורי התשואה** שנצפו בתקופה הנסקרת:

**טבלה 2 - שיעורי התשואה הממוצעים**

| שנה | חציון | משרדים | מסחר | תעשייה ולוגיסטיקה |
|---|---|---|---|---|
| 2022 | 2 | 6.50% | 6.70% | 6.50% |
| 2023 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2023 | 2 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |
| 2024 | 1 | 6.75% | 7.00% | 6.50% |

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

הדיור הממשלתי – 5.5%.

השוק החופשי – 6.6%.

כללי:

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

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

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

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

916468

❖ **<u>סקר עסקות לקביעת שיעור תשואה השנתיים האחרונות</u>**

- <u>מליסרון - מגדל – קניון הזהב, ראשון לציון</u>

בתאריך 25.9.2025 חתמה חב' מליסרון בע"מ על הסכם לרכישת זכויות 51% מזכויות הבעלות במקרקעין בהם מצוי "קניון הזהב" בראשל"צ מקבוצת מגדל ביטוח. ההסכם כולל רכישה של <u>51%</u> מזכויות הבעלות תמורת **818 מיליון** ₪ וכן תוספת עתידית בקשר לשטח של כ-7,000 מ"ר להשכרה המצוי בהליך הסבה ובגינו התמורה תשולם בעתיד לאחר השכרתו בפועל. כמו כן, קיימת אופציה לרכישה עתידית של זכויות נוספות.

הקניון בנוי על פני שטח של כ-26.8 דונם קרקע, בשטח בנוי להשכרה של כ-34,700 מ"ר.

הקניון נבנה במהלך שנת ה-90 , הורחב ושופץ לפני כעשור. בהתאם לדיווח משלים מיום 29.9.2025 של חברת מליסרון, קיימים בעלי זכויות פרטיים בשטח בהיקף של כ-3,300 מ"ר ברוטו וכן חברות נוספות המחזיקות בנכס (גינדי ויתרת זכויות מגדל). ה-NOI של הקניון לשנת 2024 הסתכם בכ-**103 מיליון** ₪, בשיעור תפוסה של 85%, כאשר בקניון כ-400 שוכרים בהסכמי שכירות הכוללים מרכיב דמ"ש קבועים ומרכיב נוסף של אחוז מהפדיון. בהתאם לנתוני הדיווחים הנ"ל, התמורה בעסקה משקפת שיעור תשואה של **6.4%.**

- <u>הראל – ליבנה צפוני – מבנה IKEA – פולג, נתניה</u>

במהלך חודש יולי 2025 התקשרה חב' ליבנה צפוני בע"מ (בעלת זיכיון) ברכישת מבנה IKEA באזה"ת פולג שבנתניה. המבנה בשטח כולל של 27,400 מ"ר ברוטו, בן 3 קומות, על פני קרקע של 17.4 דונם.

התמורה בעסקה עבור מלוא הזכויות בנכס בסך של **517 מיליון** ₪. חב' ליבנה אשר שכרה את הנכס מהמוכרת (בדמי שכירות הנמוכים ממחיר השוק במועד העסקה) רכשה את המקרקעין וחתמה על הסכם שכירות עצמי.

בהתאם לניתוח העסקה שנערך על ידינו, העסקה משקפת שיעור תשואה של כ-**6%**.

- <u>פרשקובסקי - מניבים – עסקה עבור 25% מפרויקט מסחר ומשרדים –"סנטרו" ברחובות</u>

בתאריך 30.3.2025 פרסמה חברת מניבים קרן הריט החדשה בע"מ כי התקשרה בהסכם לרכישת זכויות חברת פרשקובסקי של – 25% מפרויקט מסחר ומשרדים "סנטרו" שבעיר רחובות.

הפרויקט כולל כ-12,000 מ"ר מסחר וכ-16,000 מ"ר משרדים.

מניבים בעלת 50% מהזכויות בפרויקט וכי לאחר הרכישה 75% מהפרויקט.

התמורה בעסקה עבור 25% מהזכויות בפרויקט הינה בסך של **97 מיליון** ₪.

בהתאם לדיווח החברה, ה-NOI השנתי הצפוי בגין הזכויות הנרכשות מוערך בכ-6.4 מיליון ₪ (מושכר למס' רב של שוכרים שונים) המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה בעסקה.

916468

- <u>שמן נדלן מניב בע"מ – רכישת מבנה תעשייתי/לוגיסטי באזה"ת ברקן</u>

בתאריך 13.2.2025 התקשרה חברת שמן נדל"ן מניב בהסכם לרכישת הזכויות במתחם קרקע באזור התעשייה ברקן, בשטח של כ-25 דונם והמבנה הבנוי בתחומו בשטח כולל של 15,500 מ"ר.

התמורה בעסקה: **90.7 מיליון** ₪.

בהתאם לנתוני דיווח החברה, המבנה מושכר לשוכרים שונים ולתקופות שונות, כסך ההכנסה השנתית משכירות מסתכמת בכ-5.75 מיליון ₪. הנתונים הנ"ל משקפים שיעור תשואה של כ-**6.3%**.

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

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

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

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

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

בהתאם לפרסומים בעיתונות, נכון למועד העסקה, 3 הנכסים בתפוסה מרבית (מושכר למס' שוכרים שונים).

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

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

לפיכך, ה- NOI השנתי משקף כ-12.05 מ' ₪.[7] ביחס לתמורה בעסקה שיעור התשואה משקף של כ- **6%**.

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

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

הנכס נמכר תמורת 50 מיליון ₪.

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

[7] תואם בקירוב ל-NOI המוערך בתפוסה מלאה בהתאם לדוחות הכספיים של החברה נכון ל31.12.2023.

916468

יעלו בשיעור של 5%. ה-NOI השנתי הצפוי ביחס לתקופת השכירות, כמוצג בדיווח החברה, מוערך בכ-3.25 מ' ₪ המשקף תשואה של כ-**6.5%** ביחס לתמורה.

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

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

בהתאם לנתונים ממשרדנו, שיעור התשואה בעסקה משקף שיעור של כ-**5.75%** במרכזים המסחריים בת"א (מיקדו, צמרת, כוכב הצפון ) וכ-**6.2%** במרכז המסחרי שבסביון.

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

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

הנכס נמכר תמורת 36.65 מיליון ₪.

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

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

❖ **<u>סיכום</u>**

לאור האמור לעיל, בשקלול עסקאות ההשוואה בשוק בזמן העלאת ריבית בנק ישראל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, המהווה יחידה מסחרית במיקום אטרקטיבי וייחודי באזור מבוקש מאוד בעיר ת"א, בהיותו מושכר לתקופה ארוכה + אופציה, בדמי שכירות ראויים, הובא בחשבון שיעור היוון של **5.75%.**

916468

14. **<u>נתוני השוואה למסחר</u>**

- <u>עסקאות במכרז המסחרי דיזינגוף סנטר:</u>

| תאריך | שטח נמכר במ"ר | תמורה | מחיר למ"ר במעוגל (*) |
|---|---|---|---|
| 14.5.2023 | קומת קרקע בשטח של כ- 62 מ"ר<br>קומת גלריה בשטח של כ- 26 מ"ר | ₪ 5,600,000 | **77,100** ₪ |
| 10.1.2022 | קומת קרקע בשטח של כ- 75 מ"ר<br>קומת גלריה בשטח של כ- 30 מ"ר | ₪ 6,400,000 | **81,400** ₪ |
| (*) שטח הגלריה חושב במקדם 0.4. | | | |

- <u>עסקאות שהתבצעו ברחובות דיזינגוף ואבן גבירול[8]:</u>

| מועד העסקה | כתובת | שטח נמכר במ"ר | תמורה | מחיר למ"ר במעוגל |
|---|---|---|---|---|
| 25.12.2024 | דיזינגוף 239 | 20 | ₪ 1,319,626 | ₪ 66,000 |
| 19.11.2024 | דיזינגוף 197 | 92 | ₪ 6,580,000 | ₪ 71,500 |
| 24.6.2024 | דיזינגוף 1 | 40 | ₪ 2,659,091 | ₪ 66,500 |
| 28.3.2024 | דיזינגוף 209 | 22 | ₪ 1,700,000 | ₪ 77,300 |
| 28.3.2024 | דיזינגוף 209 | 20 | ₪ 1,550,000 | ₪ 77,500 |
| 15.12.2023 | אבן גבירול 114 | 21 | ₪ 1,365,000 | ₪ 65,000 |
| 23.10.2023 | דיזינגוף 119 | 12 | ₪ 890,000 | ₪ 74,200 |
| 29.8.2023 | דיזינגוף 222 | 19 | ₪ 1,450,000 | ₪ 76,300 |
| 27.8.2023 | דיזינגוף 226 | 22 | ₪ 1,465,776 | ₪ 66,600 |

[8] רחוב אבן גבירול מהווה רחוב מרכזי בעל חזית מסחרית בדומה לרחוב דיזינגוף, אך מכיל תנועה דלה יותר.

916468

- <u>נתוני שכירות לשטחי מסחר ברחוב דיזינגוף והמלך ג'ורג:</u>
  - עפ"י מידע הקיים במשרדנו, הושכרה בשנת 2023, חנות במרכז המסחרי "דיזינגוף סנטר", עם חזית לרחוב דיזינגוף 45 (הגישה לחנות מהרחוב בלבד), חנות בשטח של כ- 143 מ"ר בקומת קרקע ושטח של כ- 58 מ"ר בקומת גלריה לתקופה של 3 שנים ו- 2 תקופות אופציה של 4 שנים כ"א, תמורת 56,000 ₪/ בחודש.
    **משקף כ- 337 ₪/ למ"ר** (גלריה במקדם 0.4).
  - ברחוב דיזינגוף 79 מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ- 20 מ"ר עם מרתף בשטח של כ- 50 מ"ר תמורת 6,950 ₪/ בחודש.
    **משקף כ- 174 ₪/ למ"ר** (מרתף במקדם 0.4).
  - ברחוב המלך ג'ורג' 85 מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ- 53 מ"ר תמורת 16,000 ₪/ בחודש.
    **משקף כ- 302 ₪/ למ"ר.**
  - ברחוב המלך ג'ורג' 74 מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ- 10 מ"ר תמורת 4,000 ₪/ בחודש.
    **משקף כ- 400 ₪/ למ"ר.**

❖ **<u>סיכום</u>**

לאור האמור לעיל, בהתאמה למאפייני הנכס הנדון, המהווה יחידה מסחרית במיקום אטרקטיבי וייחודי באזור מבוקש מאוד בעיר ת"א, דמי השכירות הראויים למ"ר הינם בגבולות של כ- **420-430 ₪/למ"ר.**

916468

15. **<u>תחשיב השווי בגישת היוון ההכנסות:</u>**

| | |
|---|---|
| תשלום חודשי ממודד (משקף כ- 428 ₪/ למ"ר אקווי | ₪ 298,416 |
| תשלום שנתי - ללא מע"מ | ₪ 3,580,992 |
| שיעור היוון | 5.75% |
| סה"כ במעוגל | **₪ 62,300,000** |
| הפחתת עלות השקעה בנכס (**) | ₪ -1,500,000 |
| **שווי הנכס במעוגל** (*) | ₪ 60,800,000 |
| (*) בהתאם לדיווח החברה. | |
| (**) משקף שווי של כ- 87,300 ₪ למ"ר בנוי. | |

<u>בדיקת רגישות</u>

ערכנו בדיקת רגישות לשווי הנכס ביחס עם שינויים בשיעור ההיוון כדלהלן:

| תוספת 0.5% | **ללא שינוי** | הפחתת 0.5% |
|---|---|---|
| ₪ 55,800,000 | ₪ **60,800,000** | ₪ 66,700,000 |

916468

16. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכות החכירה בנכס שבנדון עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעת שלעיל ובהתבסס על נתוני שווי השוואתיים רלבנטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה, שווי הנכס בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון , למועד הקובע 31.12.2025, הינו בגבולות של **60,800,000** ₪.

**<u>הערות</u>**:

- השווי אינו כולל מע"מ.
- לא הובאה בחשבון הפחתה למיסוי בעת מימוש הנכס (במידה ויחולו).
- לנכס נערכו שומות קודמות לצורך הדוחות הכספיים כדלהלן:

| מועד קובע | שווי הנכס |
|---|---|
| 31.12.2024 | ₪ 60,800,000 |
| 31.12.2023 | ₪ 58,800,000 |
| 31.12.2022 | ₪ 59,500,000 |

- נושא שלד הבנין (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי.
- שומה זו הוכנה עבור מזמינה ולמטרתה בלבד.

אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת.

השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

- הנני מצהיר ששומה זו נעשתה לפי מיטב הבנתי וידיעתי המקצועית וכי אין לי עניין אישי בנכס הנדון.

בכבוד רב

אורן נאור - שמאי מקרקעין

בכבוד רב

ספי רביב-שמאי מקרקעין

916468

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|
**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

## מרכז מסחרי - פרויקט "G-City"

## שדרות משה דיין מב"ת מערב, ראשל"צ

(חלקות 342, 349, 391, 520, בגוש 3946)



## הערכה ליום 31.12.2025

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

11 בפברואר 2026
מספרנו: 41446.09/30.608

לכבוד
ג'י סיטי בע"מ

א.ג.נ.,

**שומת מקרקעין מקיפה**
**מרכז מסחרי – פרויקט "G-City"**
**שדרות משה דיין, מב"ת מערב, ראשל"צ**
(חלקות 342, 349, 391, 520 בגוש 3946)

## 1. מטרת ההערכה

התבקשנו על ידי מר גיא קירשנר - סמנכ"ל כספים, חטיבת נדל"ן ישראל בחברת ג'י סיטי בע"מ (להלן: "**החברה**")[1], להעריך את שווי זכויות החברה בנכס הנדון, כמפורט בסעיף 5 להלן.

ההערכה התבקשה לצורך עריכת הדו"חות הכספיים של החברה ו/או חברות קשורות (להלן: "**החברות**") ולצורך הנפקה לציבור של סדרה חדשה של אגרות חוב המבוטחת בנשוא ההערכה.

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] כפי שנמסר לנו מהחברה, חברת "ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ" (הרשומה כבעלת הזכויות בנכס נשוא ההערכה) מוזגה לחב' גזית גלוב בע"מ אשר לימים שונה שמה לחב' "ג'י סיטי בע"מ".

## 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 למשרדנו</u>

א. ההתקשרות בין החברה לבין משרד פרידמן קפלנר שימקביץ דוד ושות' – כלכלה ושמאות מקרקעין (להלן: "**משרדנו**") בוצעה ביום 10.12.2025.

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

ג. במסגרת ההתקשרות ניתן למשרדנו ע"י חברת ג'י סיטי בע"מ כתב התחייבות לשיפוי, אשר נחתם 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 | 3946 | | | |
| חלקות | 342 | 349 | 391 | 520 |
| שטח חלקות רשום (בשלמות) | 17,866 מ"ר | 17,378 מ"ר | 11,056 מ"ר | 34,176 מ"ר |
| יעוד | תעשייה | תעשייה / תעשיית מזון | מסחר ותעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| לפי תכנית (*) | רצ/3/2/1 | רצ/3/2/1 | 413-0570770 | 413-0570770 |
| שם הפרויקט | G-TWO | Cinema | Fashion | G-One |
| שטח לשיווק במ"ר | 21,500 | 21,400 | 13,100 | 22,200 |
| הזכויות בקרקע | בעלות פרטית | | | |
| הזכויות המוערכות (**) | זכויותיה של חב' "ג'י סיטי בע"מ" המהוות 100% מהזכויות בנכס | | | |
| מהות הנכס | מתחם מסחרי הכולל 4 מבנים וזכויות בניה נוספות (כמפורט בהמשך) | | | |
| כתובת עירונית | שד' משה דיין, מב"ת מערב, ראשל"צ | | | |

(*) יצוין, כי בהתאם לתכנית רצ/3/2/1 יעוד החלקות 342 ו- 349 לתעשייה ולתעשיית מזון כולל שימושים ותכליות מסחריות כמפורט בסעיף 10.2 להלן.

(**) כפי שנמסר לנו מהחברה, חברת "ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ" (הרשומה כבעלת הזכויות בנכס נשוא ההערכה) מוזגה לחב' גזית גלוב בע"מ אשר לימים שונה שמה לחב' "ג'י סיטי בע"מ".

## 6. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י עידו כהן (הח"מ) ויקיר עמר – שמאי מקרקעין, ביום 26.1.2026.

## 7. <u>תיאור הסביבה</u>

הנכס נשוא ההערכה מהווה מתחם מבני מסחר הידוע בשם "G-CITY" הכולל 4 מבנים מסחריים בדרום אזור התעשייה החדש (המערבי) הידוע בשם "מב"ת[2] מערב", בסמוך לגבול המוניציפאלי של הערים ראשל"צ וחולון.

מב"ת מערב הינו אזור התעסוקה הגדול בעיר ושטחו כ- 1,600 דונם. אזה"ת תחום בין הרחובות שייקה דן מצפון, בר אברהם ממזרח, שד' משה דיין מדרום וכביש ארצי מס' 20 ממערב.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושי מסחר, בילוי, תעסוקה ותעשייה. כמו כן, בסביבה קיימים מרכזים מסחריים ומבני תעשיה כגון: קניון חונים קונים, קניון הזהב, מפעל הדפסה והפצה ידיעות אחרונות, שטחי מסחר נרחבים ומרכולים.

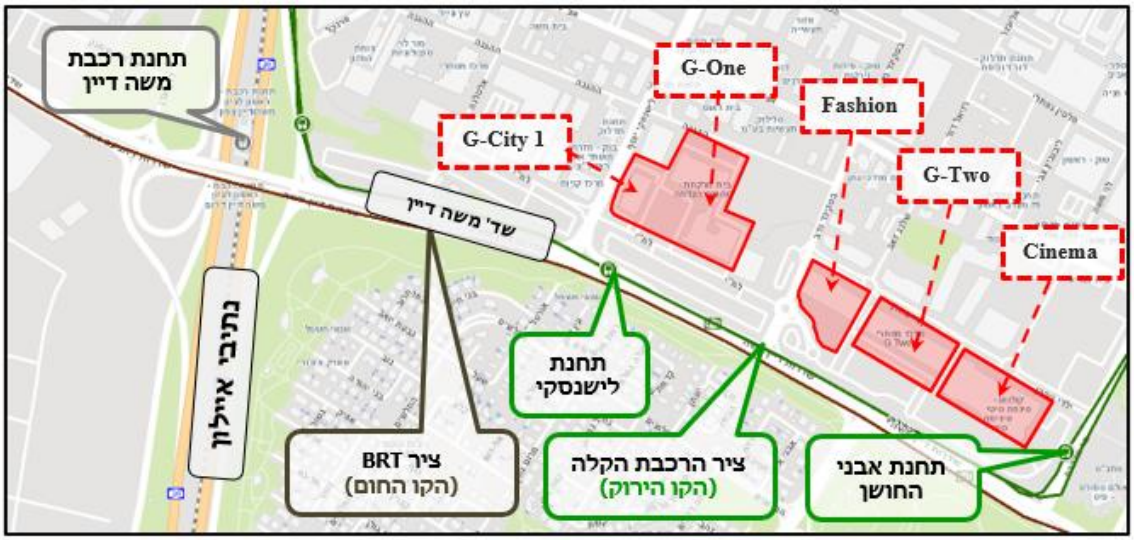
המתחם נשוא ההערכה כולל חזית לשד' משה דיין. שד' משה דיין מהווה עורק תנועה עירוני מרכזי, אשר תחילתו במחלף משה דיין במערב (כביש ארצי מס' 20) וסופו במחלף ראשון לציון במזרח (כביש ארצי מס' 4).

הסביבה נהנית מנגישות טובה, בזכות הקרבה לכביש ארצי מס' 20 (נתיבי איילון) וכביש ארצי מס' 4 (חיפה – אשדוד), וצירי תנועה עירוניים מרכזיים כגון: שד' משה דיין, שד' רחבעם זאבי ורח' ז'בוטינסקי. כמו כן, בעתיד תתאפשר נגישות לאזור באמצעות קווי הרכבת הקלה, אשר מתוכננים לעבור בסמוך למתחם הנכס.

יצוין, כי במועד הביקור בנכס נצפה שהחלו עבודות הפיתוח לאורך ציר הרכבת הקלה – הקו הירוק.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניים מלאים.

**<u>תרשים הסביבה עם סימון מיקום הנכס</u>**




[2] שם אזור התעשייה מב"ת הינו ר"ת של המילים מסחר, בילוי תעסוקה.

## 8. הסביבה העסקית

מתחם "מב"ת מערב" בו ממוקם הנכס נשוא ההערכה, הינו מתחם מסחר בילוי ותעסוקה הכולל שטחי מסחר נרחבים, מרכזים מסחריים, מרכולים, מסעדות, שטחי תעשייה ותעסוקה.

### 8.1 אזורי בילוי מסחר תעסוקה ותעשייה

הנכס הנדון פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מס' אזורי תעשייה, תעסוקה ובילוי ביניהם ניתן למנות במעגל הקרוב את אזור התעשייה "איילון ראשון", "מתחם האלף", "מתחם הסופרלנד" ואזה"ת "מב"ת צפון" המאופיינים בשימושים מעורבים.

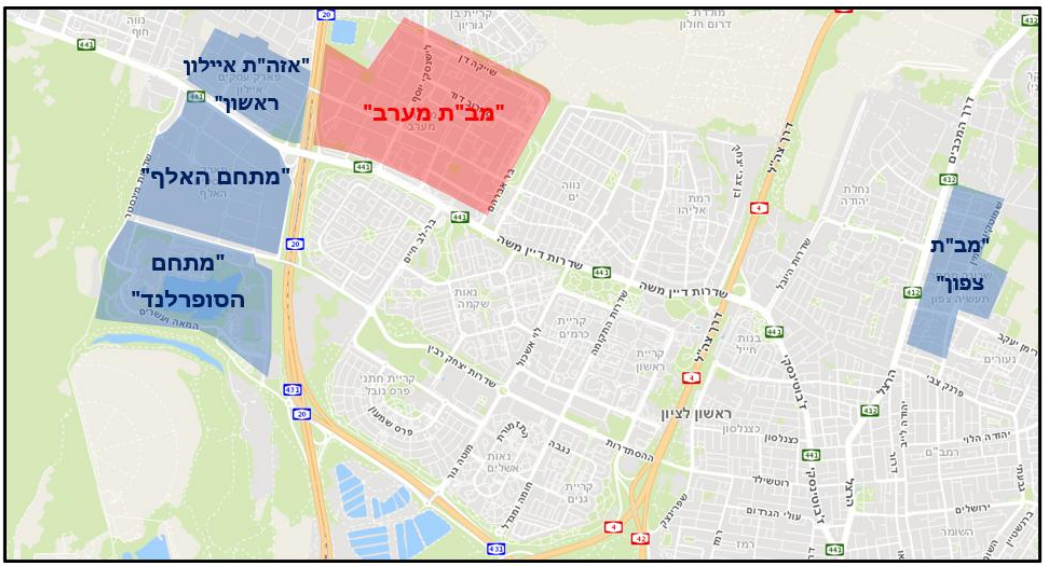
**"מתחם האלף":** ממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום ברח' אבא אבן ומעברו מתחם הסופרלנד, ממערב בשטחים פתוחים ומעברם חוף הים התיכון ומצפון בשד' רחבעם זאבי. המתחם בשטח של כ- 1,500 דונם ועתיד להכיל שימושים מעורבים כגון: תעסוקה, משרדים, מסחר, מכללות, מגורים, מעונות סטודנטים, דיור מוגן, מוסדות ציבור, פארק עירוני ומתחמי פנאי.

**אזה"ת "איילון ראשון":** ממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום בשד' רחבעם זאבי, ממערב בשכונות נווה חוף ושער הים ומצפון בגבול המוניציפאלי עם העיר בת-ים ובית עלמין אזורי חולון. המתחם בשטח של כ- 510 דונם ומאופיין בתעשייה מסורתית כגון: מוסכים, מפעלים, מבני מלאכה וכד'.

**"מתחם הסופרלנד":** מהווה מתחם בילוי הממוקם בחלק המערבי של העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בנתיבי איילון, מדרום בשטחים פתוחים, ממערב בשטחים פתוחים ומעברם חוף הים התיכון ומצפון ברח' אבא אבן. המתחם בשטח של כ- 1,100 דונם וכולל את הסופרלנד, "yes planet", מסעדות, אולמות אירועים, אצטדיון ראשל"צ, מתחם אימונים, זאפה LIVE פארק, ושטחי פנאי.

**"מב"ת צפון":** ממוקם בצפון מזרח העיר ראשל"צ, הגובל ממזרח בשטחים פתוחים ומעברם כביש מס' 44, מדרום בשכונות קדמת ראשון ורמב"ם, ממערב בדרך המכבים ומעברה שכ' נחלת יהודה ומצפון במכוני המחקר (מרכז וולקני). המתחם בשטח של כ- 780 דונם הכולל מגוון רב של מועדונים, בתי קפה ומסעדות, אולמות אירועים וכד'.

**מפת הסביבה העסקית הקרובה**

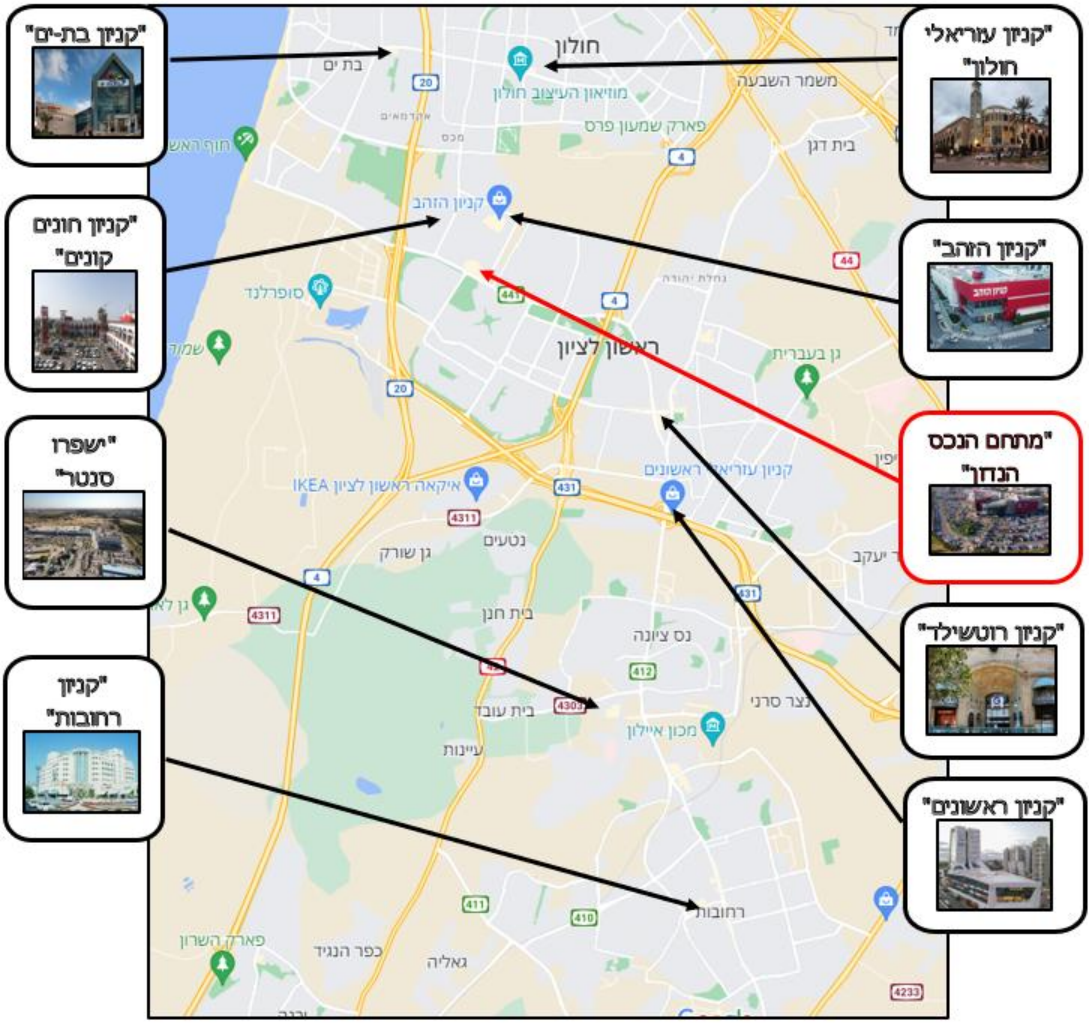


8.2 <u>מרכזים מסחריים</u>

הנכס נשוא ההערכה פועל בסביבה עסקית תחרותית הכוללת מספר רב יחסית של מרכזי קניות.

המרכזים המסחריים העיקריים בסביבת הנכס הנדון הינם: "**קניון הזהב**" הממוקם כ- 650 מ' אווירי מהנכס הנדון הכולל שטחי מסחר בשטח של כ- 31,000 מ"ר ו- "**קניון חונים קונים**" הממוקם כ- 500 מ' אווירי מהנכס הנדון הכולל שטחי מסחר בשטח של כ- 15,000 מ"ר. יתרה מכך, קיימים מרכזים מסחריים בסביבה הרחוקה יותר כגון: "**קניון חולון**" הממוקם בקרן הרח' גולדה מאיר ויהושע חנקין במרכז חולון הכולל שטחי מסחר בשטח של כ- 7,500 מ"ר. "**קניון בת ים**" הממוקם בקרן הרח' יוספטל והרב לוי בבת ים הכולל שטחי מסחר בשטח של כ- 17,300 מ"ר. "**קניון ראשונים**" הממוקם בסמוך לתחנת רכבת ראשונים, כביש מס' 431 ורח' הרצל בראשל"צ, הכולל שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 50,000 מ"ר. "**קניון רוטשילד**" הממוקם ברח' רוטשילד במרכז העיר ראשל"צ, הכולל שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 13,000 מ"ר. "**קניון רחובות**" הממוקם ברח' בילו במרכז העיר רחובות, הכולל שטחי מסחר ומשרדים בשטח של כ- 35,000 מ"ר.

להלן פירוט של מרכזים מסחריים במעגל הקרוב והרחוק על גבי מפה:

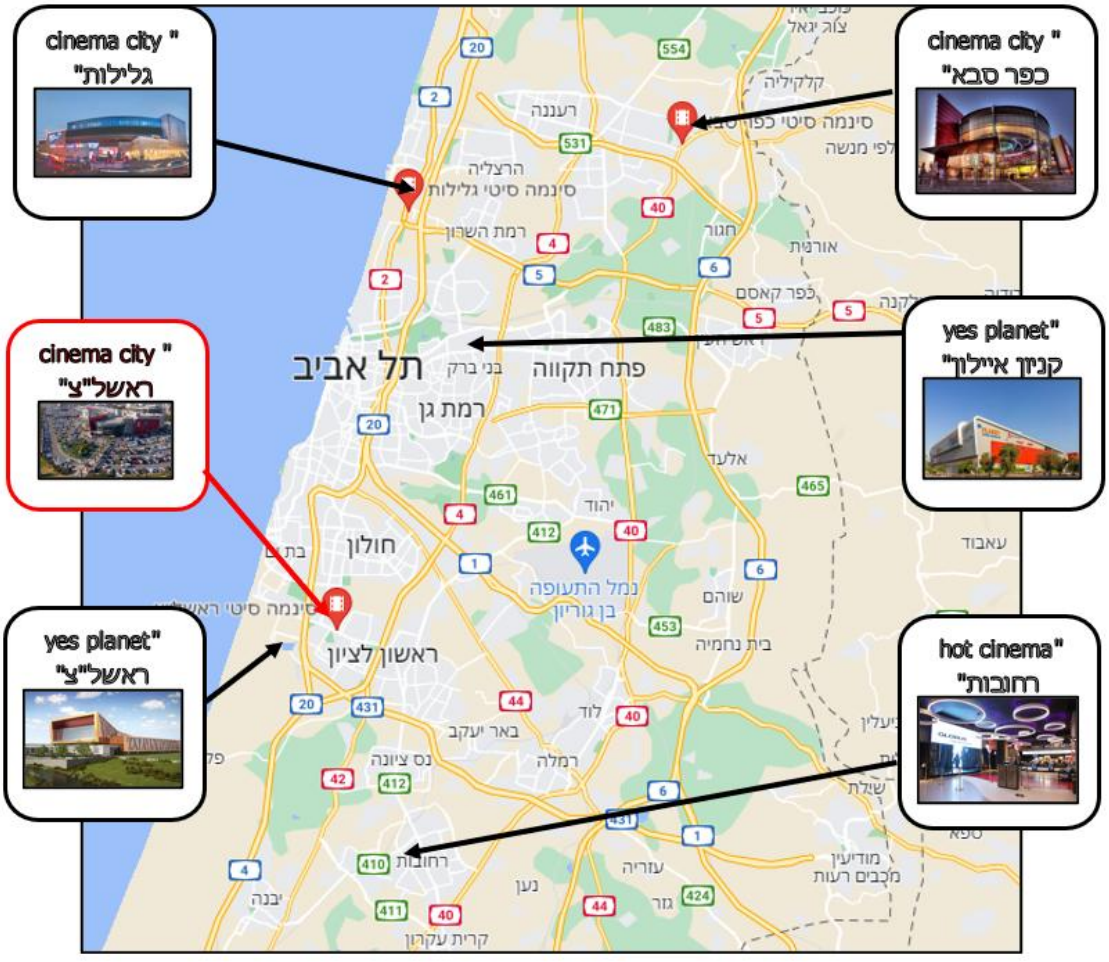


8.3 <u>בתי קולנוע</u>

הקונספט העסקי של פרויקט בתי הקולנוע התפתח בשנים האחרונות במקביל לשקיעתם של בתי הקולנוע המסורתיים ופועל כיום במספר אתרים בארץ (לדוגמא: בצומת גלילות, בקניון איילון, בנתניה, באר שבע ובראשון לציון), עם מגמה להתרחבות למקומות נוספים בארץ.

מבין הפרויקטים הדומים, הקרוב ביותר הינו מתחם ה"**yes planet**" הממוקם במתחם הסופרלנד במערב העיר ראשל"צ. הקומפלקס כולל 26 אולמות קולנוע, כולל 4 אולמות VIP, אולם IMAX, אולם 4DX, אולם ScreenX, שני אולמות אירועים ומתחם הסעדה ובילוי. בנוסף קיימים בסביבה הרחוקה יותר בתי קולנוע נוספים אשר אינם מהווים בהכרח תחרות ישירה לנכס נשוא ההערכה, כמפורט להלן: בית קולנוע מרשת yes planet הממוקם בקניון איילון ברמת גן הכולל 15 מסכים. "**Cinema City**" הממוקם בצומת גלילות, הקומפלקס כולל 30 אולמות קולנוע ואולמות מיוחדים כגון: Vip, Cinemax, Dinemix ומתחם הסעדה ובילוי. בנוסף, קיימים בתי קולנוע נוספים בסביבה מרשת Cinema City בכפר סבא ובאשדוד. כמו כן, קיימת רשת נוספת המפעילה בתי קולנוע בפריסה ארצית "**Hot Cinema**" אשר ממוקמים בסביבה הקרובה בכפר סבא, פתח תקווה ורחובות.

להלן פירוט של בתי קולנוע בסביבה על גבי מפה:



## 9. <u>תיאור הנכס</u>

הנכס נשוא ההערכה מהווה מתחם מבני מסחר הידוע בשם "G-CITY", הכולל 4 מבנים מסחריים, מבנה תעסוקה בהקמה וזכויות בניה נוספות (כמפורט בהרחבה להלן), הידועים בשם "Cinema", "G-Two", "Fashion" ו- "G-One", הניצבים על חלקות 349, 342, 391, 520 (בהתאמה), בגוש 3946, בשכונת מב"ת מערב, בחלקה הצפון מערבי של העיר ראשל"צ.

9.1 <u>תיאור חטיבת הקרקע</u>

מתחם הנכס נשוא ההערכה ניצב על חטיבת קרקע (לא רציפה) הכוללת את חלקות 342, 349, 391 ו- 520 בגוש 3946, בשטח קרקע (רשום) כולל של כ- 80.5 דונם, כמפורט להלן:

חלקה 342 – החלקה בשטח רשום של כ- 17,866 מ"ר ומיועדת לתעשייה.

חלקה 349 – החלקה בשטח רשום של כ- 17,378 מ"ר ומיועדת לתעשייה /תעשיית מזון.

חלקה 391 – החלקה בשטח רשום של כ- 11,056 מ"ר ומיועדת למסחר ותעסוקה.

חלקה 520 – החלקה בשטח רשום של כ- 34,176 מ"ר ומיועדת למסחר ותעסוקה.

**<u>תצלום אוויר של החלקה מתוך אתר GIS ראשל"צ</u>**

(תיחום החלקות באדום הינו להמחשה בלבד)



<u>גבולות המתחם</u>[3]:

צפון – חזית לרח' ילדי טהרן וההגנה ומעברם מבני תעשייה, מסחר ותעסוקה.

מערב – חזית לרח' יוסף לישנסקי ומעברו מבני מסחר ותעסוקה.

דרום – חזית לרח' לח"י ומעברו חלקה מס' 380 המשמשת כחניון עילי פתוח וצלע לחלקות 384 ו- 386 המשמשות כחניון עילי פתוח ומעברן שד' משה דיין.

מזרח – צלע לחלקה מס' 352 המשמשת כחניון עילי פתוח ומעברה רח' בר אברהם.

9.2 <u>תיאור כללי של מתחם הנכס</u>

מתחם הנכס מהווה מרכז מסחרי פעיל, המשתרע על שטח של כ- 80.5 דונם, וכולל 4 מבנים המשמשים בעיקר למסחר. כמו כן, הנכס נשוא ההערכה כולל זכויות בניה נוספות לרבות פרויקט מגדל משרדים מעל קומות מסחר, הנמצא כיום בהקמה.

הגישה המרכזית אל מתחם הנכס הינה משד' משה דיין ורח' הלח"י מדרום. עם זאת, המתחם מוקף מכל צדדיו בדרכי גישה אליו.

המתחם כולל חניה בחניון פתוח וכן בחניות עיליות מקורות וחניות תת קרקעיות, המשמשים את מבקרי המתחם. לאור העובדה שהמרכז המסחרי ממוקם באזור תעסוקה, החניה במרכז המסחרי הינה בתשלום.



[3] עפ"י האתר הממשלתי gov-map.

9.3 תיאור הבנוי

**G - One:**

**המרכז המסחרי הפעיל**

על החלק המזרחי של חלקה מס' 520 ניצב מבנה מסחרי פעיל ("Power Center") הכולל כ- 18 עסקים במבנה בן 2 קומות, בשטח לשיווק של כ- 22,200 מ"ר, בתמהיל שוכרים מגוון כגון: מרכול, אופנה, כלי בית, תאורה, אופטיקה ועוד.

המבנה הוקם בתחילת שנות ה- 2000 ולאורך השנים בוצעו בו תוספות בניה, שינויים פנימיים וחיצוניים.

הכניסה המרכזית למבנה הינה מהחזית הדרומית של הנכס מרח' הלח"י.

המבנה כולל חדרי מדרגות ודרגנועים המקשרים מקומת הקרקע לקומה א'.

המבנה בנוי משלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חיצוני פח דקורטיבי ובחזית החנויות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, וגג בטון שטוח עליו מצויים מערכות סולאריות, הבנויים ברמת גימור הכוללת בין היתר, ריצוף באריחי קרמיקה ו/או חיפוי פרקט, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

להלן תיאור הבנוי בחלוקה לקומות:

**קומת המרתף**: הינה בשטח של כ- 200 מ"ר ברוטו המשמשת לשטחים טכניים.

**קומת קרקע**: הינה בשטח של כ- 15,820 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר המחולקים לכ- 7 יחידות.

**קומת גלריה**: הינה בשטח של כ- 1,260 מ"ר ברוטו, המשמשת את שטחי המסחר.

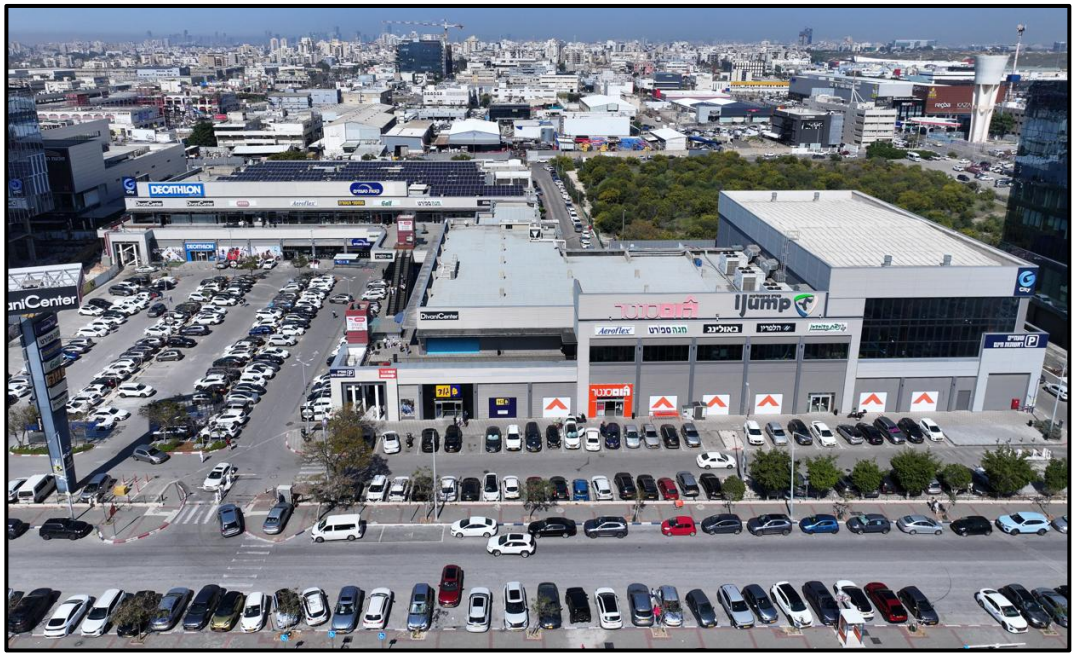
**קומה א'**: הינה בשטח של כ- 8,770 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר המחולקים לכ- 10 יחידות.

כמו כן, לנכס קיימים כ- 394 מקומות חניה עיליים, כאשר 291 מק' חניה הינם בחזית לרח' הלח"י ו- 103 מק' חניה הינם בחזית לרח' ההגנה.

**פרויקט משרדים ומסחר בהקמה**

בחלקה המערבי של החלקה, מצוי בשלבי בניה (סיום שלד ובשלב חיפוי המגדל קירות מסך) פרויקט מגדל משרדים הידוע בשם "G-CITY 1", בן 32 קומות (ללא גלריות) מעל 2 קומות מסחר ו- 3 מרתפי חניה בשטח ברוטו עילי לרישוי של כ- 65,000 מ"ר. צפי החברה לקבלת טופס 4 הינו 30.9.2026.

## תצלום חזית המבנה "G - One"




## הדמיית המגדל בהקמה



**G - Two:**

על חלקה מס' 342 ניצב מבנה מסחרי פעיל ("Power Center") הכולל כ- 25 עסקים במבנה בן 3 קומות, בשטח לשיווק של כ- 21,500 מ"ר, בתמהיל שוכרים מגוון כגון: Diy, חשמל, צעצועים, ספרים, אופנה, מרכול, חדר כושר ועוד.

המבנה הוקם בשנת 2007 ולאורך השנים בוצעו בו תוספות בניה ושינויים פנימיים.

הכניסה המרכזית למבנה הינה מהחזית הדרומית של הנכס משד' משה דיין. כמו כן, קיימת גישה למבנה מהחזית הצפונית לנכס מרח' ילדי טהרן.

החלקה הינה משתפלת מכיוון דרום לצפון ובכך נוצרות 2 קומות קרקע (עליונה ותחתונה). על קומת הקרקע העליונה קיימת קומת גג חלקית המשמשת לחדר כושר ויתרת הגג משמשת לחניה. במהלך שנת 2019 לאחר הקמת מבנה ה- "Fashion" הוכשר גשר מעבר לרכבים בין המבנים.

המבנה כולל חדרי מדרגות, דרגנועים ומעליות המקשרים בין הקומות.

המבנה בנוי משלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חיצוני פח דקורטיבי ובחזית החנויות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, וגג בטון שטוח, הבנויים ברמת גימור הכוללת בין היתר, ריצוף באריחי קרמיקה ו/או חיפוי פרקט, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

<u>להלן תיאור הבנוי בחלוקה לקומות</u>:

**קומת קרקע**: הינה בשטח של כ- 12,850 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר המחולקים לכ- 10 יחידות.

**קומת גלריה**: הינה בשטח של כ- 610 מ"ר ברוטו המשמשת את שטחי המסחר.

**קומה ראשונה**: הינה בשטח של כ- 7,260 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר המחולקים לכ- 15 יחידות.

**קומת גלריה ראשונה**: הינה בשטח של כ- 225 מ"ר המשמשת את שטחי המסחר בקומה הראשונה.

**קומה שניה**: הינה בשטח של כ- 4,780 מ"ר ברוטו, המשמשת את שוכר חדר כושר.

**קומת גלריה שניה**: הינה בשטח של כ- 95 מ"ר ברוטו המשמשת את שוכר חדר כושר.

**קומת גג**: הינה בשטח של כ- 80 מ"ר ברוטו ומשמשת לחניה ומתקנים טכנים.

כמו כן, במתחם המבנה קיימים 434 מקומות חניה, כאשר 173 מק' חניה מצויים במפלס התחתון, 102 מק' חניה מצויים במפלס עליון, 52 מק' חניה מצויים במפלס גג המסחר ו- 107 מק' חניה מצויים במפלס גג חדר כושר. בנוסף, קיימים 17 מק' חניה תפעוליים.

**<u>תצלום חזית המבנה "G – Two"</u>**



**<u>G - Fashion</u>:**

על חלקה מס' 391 ניצב מבנה מסחרי פעיל, הכולל כ- 19 עסקים במבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף, בשטח לשיווק של כ- 13,100 מ"ר, בתמהיל שוכרים מגוון כגון: מרכול, בתי קפה, מסעדות, אופנה, ריהוט, פארם ועוד.

המבנה הינו מבנה חדשני אשר משמש בעיקרו למותגי אופנה ומסעדות, אשר הוקם בשנת 2019.

הכניסה המרכזית למבנה הינה מהחזית הדרומית של הנכס מרח' נדב בסקינד. כמו כן, קיימת גישה למבנה מהחזית הצפונית לנכס מרח' ילדי טהרן. יצוין כי גם בחזית הצפונית מצויים שטחי מסחר בקומת קרקע.

המבנה כולל חדרי מדרגות, דרגנועים ומעליות המקשרות בין הקומות.

בקומה הראשונה קיים שטח ישיבה המשמש את באי המקום וכן מגרש "קט-רגל" ומתקני אימון.

המבנה בנוי משלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חיצוני פח דקורטיבי ובחזית החנויות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, וגג בטון שטוח, הבנויים ברמת גימור הכוללת בין היתר, בחניון רצפת בטון מוחלק, בחנויות ריצוף באריחי קרמיקה ו/או חיפוי פרקט, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

<u>להלן תיאור הבנוי בחלוקה לקומות</u>:

**קומת מרתף**: הינה בשטח של כ- 7,830 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, מק' חניה, אחסנה ומתקנים ומערכות טכניות.

**קומת קרקע**: הינה בשטח של כ- 7,600 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר המחולקים לכ- 12 יחידות.

**קומת גלריה**: הינה בשטח של כ- 205 מ"ר ברוטו המשמשת את שטחי המסחר בקומת הקרקע.

**קומה ראשונה**: הינה בשטח של כ- 4,160 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר בחלוקה לכ- 7 יחידות.

**קומת שניה**: הינה בשטח של כ- 3,090 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, את המשך החנויות בקומה הראשונה.

**קומת גג**: הינה בשטח ברוטו של כ- 80 מ"ר ברוטו ומשמשת לחניה ומתקנים טכניים.

כמו כן, במתחם הנכס קיימים כ- 356 מקומות חניה, כאשר 204 מק' חניה הינם בחניון התת קרקעי, 91 מק' חניה הינם בחניון הגג ו- 61 מק' חניה בחניון הציבורי. בנוסף, קיימים 11 מק' חניה תפעוליים.

**<u>תצלום חזית המבנה "G – Fashion"</u>**



**<u>G - Cinema</u>:**

על חלקה מס' 349 ניצב קניון פעיל, הכולל כ- 65 עסקים במבנה בן 3 קומות מעל שתי קומות מרתף, בשטח לשיווק של כ- 21,400 מ"ר, בתמהיל שוכרים מגוון כגון: קולנוע, אופנה, ציוד ספורט, בתי קפה, מסעדות, מזון מהיר, טיפוח, פנאי ועוד.

הקניון הינו יחודי לתרבות ופנאי ומאגד בתוכו פרויקט קולנוע עם למעלה מ- 20 אולמות צפייה, תמהיל שטחים מסחריים יחודיים וכן מסעדות ובתי קפה עם שטחי ישיבה הפונים לחזית. הקניון הוקם בשנת 2010.

הכניסה המרכזית למבנה הינה מהחזית הדרומית של הנכס משד' משה דיין. כמו כן, קיימת גישה מהחזית המזרחית לנכס מרח' בר אברהם.

המבנה כולל חדרי מדרגות, דרגנועים ומעליות המקשרות בין הקומות.

המבנה בנוי משלד בטון וקירות בלוקים, חיפוי חיצוני פח דקורטיבי ובחזית החנויות ויטרינות זכוכית במסגרת אלומיניום, וגג בטון שטוח עליו מצויים מערכות סולאריות, הבנויים ברמת גימור הכוללת בין היתר, תקרת זכוכית בשילוב תאורה דקורטיבית, בחניון רצפת בטון מוחלק, בחנויות ריצוף באריחי קרמיקה ו/או חיפוי פרקט, מערכות מיזוג אוויר, מערכות גילוי וכיבוי אש וכיוצ"ב.

<u>להלן תיאור הבנוי בחלוקה לקומות</u>:

**קומות מרתף**: הינן בשטח של כ- 19,640 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר ואחסנה, מק' חניה ומתקנים ומערכות טכניות.

**קומת קרקע**: הינה בשטח של כ- 11,800 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, שטחי מסחר והסעדה.

**קומת גלריה**: הינה בשטח של כ- 470 מ"ר ברוטו המשמשת למתקנים טכניים.

**קומה א'**: הינה בשטח של כ- 8,140 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, כ- 20 אולמות צפייה ומסחר נלווה לקולנוע.

**קומת גלריה VIP**: הינה בשטח של כ- 2,580 מ"ר ברוטו, הכוללת בין היתר, את מתחם ה- VIP וכן גלריית הקרנה.

**קומת גג**: הינה בשטח של כ- 1,735 מ"ר ברוטו המשמשת בעיקרה למתקנים טכניים.

כמו כן, במתחם המבנה קיימים כ- 860 מקומות חניה, כאשר 308 מק' חניה הינם בחניונים התת קרקעים, 41 מק' חניה בתחומי המגרש ו- 511 מק' חניה בחניון הציבורי.

**<u>תצלום חזית המבנה "G - Cinema"</u>**



## תמונות אופייניות

### G - Two

חנויות בקומת קרקע






קומה ראשונה




חניון עילי פתוח

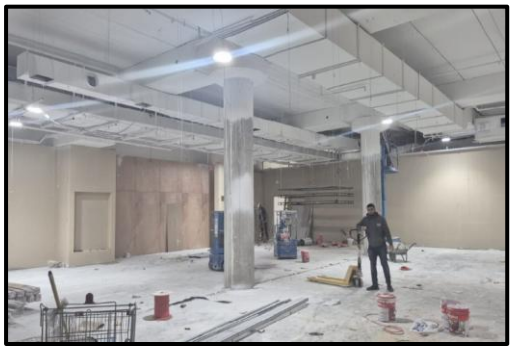


### G - Cinema

קופות מכירה - קולנוע




חנות בעבודות התאמה



שטחי מסחר בקומת קרקע



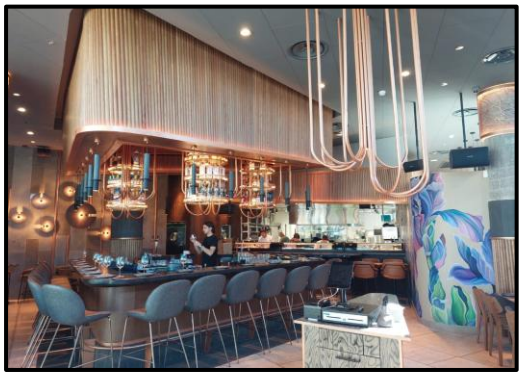



## G - Fashion

שטחי מסחר בקומת קרקע



מסעדה בקומת קרקע



שטחי מסחר בקומה ראשונה






## G - One

שטחי מסחר וחניון עילי פתוח






מגדל משרדים בשלבי הקמה





## 10. המצב התכנוני

### 10.1 תכניות בניין עיר מאושרות[4]

| שם התכנית | ילקוט פרסומים | תאריך למתן תוקף | מהות התכנית | חל על חלקה |
|---|---|---|---|---|
| רצ/168/6 | 2658 | 18/09/1980 | חלוקת שטח למגרשים וקביעת זכויות בניה באזור תעשיה | 520 ,391 |
| רצ/168/6/א | 2888 | 31/01/1983 | חלוקה ללא הסכמת בעלים | 520 ,391 |
| רצ/1/2/2 | 3439 | 31/03/1987 | קביעת אזור תעשייה, מלאכה ואחסנה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/1/2/3 | 3599 | 02/12/1988 | קביעת מתחמי תכנון ד-1, ד-2 לאזור התעשייה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/1/2/2/4 | 3683 | 30/07/1989 | התווית דרך חדשה וביטול דרך מאושרת | 391 ,342 |
| רצ/1/1/יא | 4303 | 11/05/1995 | קביעת הוראות למרתפים לחניה באזורי תעשייה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/168/10 | 4392 | 17/03/1996 | שינוי יעוד לאזור מסחר, תעשייה ומלאכה מעורב | 520 |
| רצ/מק/1/1/טו | 4431 | 28/07/1996 | הוראות בניה לרמפות עליה לרכב בתוך מגרשים באזורי תעשייה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/מק/1/1/יד | 4454 | 05/11/1996 | קביעת הוראות פיתוח בתחומי מגרשים באזורי תעשייה ומלאכה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/מק/2/66/1 | 5178 | 08/05/2003 | איחוד חלקות וקביעת גודל מגרש מינימאלי באזור תעשייה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/1/1/יג | 5280 | 09/03/2004 | קביעת שטחי שרות מירביים לייעודי קרקע השונים בעיר | 520 ,391 ,349 ,342 |
| רצ/1/1/טז | 5367 | 15/02/2005 | התרת שימוש מסחרי בהיקף של עד 10% משטח המעברים הכולל בכל קומה כשטח עיקרי, במבנים המשמשים למסחר ששטחם העיקרי עפ"י היתר תקף הינו 4,000 מ"ר ומעלה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/מק/19/3/2/1 | 5578 | 12/09/2006 | שינוי בקווי בניין בקומת קרקע תחתונה | 342 |
| רצ/מק/1/1/יא/1 | 5715 | 10/09/2007 | הוספת הנחיות בינוי למרתפי חניה עפ"י התכנית הראשית | 391 ,349 ,342 |
| רצ/מק/39/1/1 | 5947 | 07/05/2009 | שינוי גובה מבנים באזורי תעסוקה, תעשיה ומלאכה | 391 ,349 ,342 |
| רצ/168/א/5 | 6173 | 16/12/2010 | שינוי יעוד לאזור תעשייה, משרדים ומסחר וקביעת זכויות בניה | 520 ,391 |
| רצ/מק/1/23/2/2/1 | 6251 | 16/06/2011 | איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים וללא שינוי בשטח יעודי קרקע | 391 |
| רצ/1/1/2/36 | 6404 | 24/04/2012 | הצבת סוככים לבתי אוכל | 520 ,391 ,349 ,342 |
| רצ/2030 | 7531 | 26/06/2017 | תכנית מתאר מקומית ראשל"צ | 520 ,391 ,349 ,342 |
| 413-0348474 | 7532 | 27/06/2017 | מתחם G1 - תוספת שימושים | 520 |
| 413-0570770 | 8366 | 30/07/2019 | G - City הקמת מגדל בגובה של עד 40 קומות | 520 ,391 |
| 413-0869875 | 10418 | 10/04/2022 | G - City תוספת שימוש למלונאות במגדל תעסוקה | 520 |

### 10.2 סיכום זכויות בניה

| סעיף/חלקות | 342 | 349 | 391 | 520 |
|---|---|---|---|---|
| יעוד | תעשייה | תעשיית מזון | מסחר ותעסוקה | מסחר ותעסוקה |
| לפי תכנית | רצ/3/2/1 | רצ/3/2/1 | 413-0570770 | 413-0869875 |
| זכויות בניה עיקרי עילי | 120% | 120% | 11,801 מ"ר | 61,169 מ"ר |
| זכויות בניה שרות עילי | 70% | 70% | 6,000 מ"ר | 30,485 מ"ר |
| מס' קומות מעל הכניסה | 4 קומות | 4 קומות | 8 קומות | 40 קומות |
| עיקרי השימושים והתכליות | מלאכה, תעשייה ואחסנה, בנייני משרדים ושרותים מסחריים, מוסדות כספיים, מסעדות ומזנונים, אולמי חתונות ושמחות, אולמות תצוגה ומתקני ספורט | | תעשייה, תע"י, משרדים ומסחר | תעשייה, תע"י, משרדים, מסחר, מרפאות, מעבדות רפואיות ומלונאות |

### 10.3 פירוט תכנית מאושרת החלה על הנכס הנדון

תכנית מתאר מקומית מס' **413-0570770 – רצ/מק/168/6/א/7 – G City** שהודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8366 מיום 30.7.2019.

התכנית חלה על שטח של כ- 46 דונם. מטרתה, בין היתר, הינה הקמת מגדל בגובה של עד 40 קומות.

[4] מקור הנתונים - אתר הוועדה המקומית לתכנון ראשל"צ, מנהל התכנון של משרד האוצר ואתר רשות מקרקעי ישראל.

התכנית מסווגת את מגרשים מס' **101-100** באזור **תעסוקה ומסחר** וקובעת בין היתר הוראות וזכויות בניה כדלקמן:

שימושים:

בתא שטח 100 יותרו כל השימושים המותרים עפ"י תכניות רצ/5/א/6/168 ו- רצ/מק/6/א/6/168 הכוללים שימושי תעשייה (במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע), משרדים, מסחר ומרפאות לרבות מעבדות רפואיות.

בתא שטח 101 יותרו השימושים עפ"י תכניות רצ/5/א/6/168 ו- רצ/מק/1/23/2/21 הכוללים שימושי תעשייה (במסגרת הזכויות לתעשייה תותר גם תעשייה עתירת ידע), משרדים ומסחר.

להלן טבלת זכויות הבניה:

| תאי שטח | גודל מגרש במ"ר | שטחי בניה במ"ר | | | תכסית (% מתא שטח) | גובה מבנה (מטר) | מס' קומות | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת |
| | | עיקרי | שרות | שרות | | | | |
| 100 | 34,176 (1) | 61,169 (2) | 30,485 | 160,754 | 70 | (3) | 40 (4) | 5 |
| 101 | 11,056 | 11,801 (5) | 6,000 (6) | 22,112 | 70 | 77 | 8 (7) | 2 |

הערות לטבלה:

1. שטח לאחר הפקעות. זכויות הבניה חושבו לפי שטח המגרש המקורי בהתאם לתכנית רצ/5/א/6/168 – 34,550 מ"ר.
2. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1א (בהוראות התכנית) יותרו בתא שטח 100 בכל השטחים ובכל הקומות ללא מגבלה, שימושי המסחר במבנים הקיימים יותרו בקומת קרקע ובקומה הראשונה. שימושי המסחר למגדל יותרו בקומת הקרקע ובשתי הקומות שמעליה.
3. גובה מקסימאלי 180 מ' מעל פני הים. ככל ויוקם מכשול דקיק, לרבות תרנים ו/או אנטנות וכד', גובה רום המכשול לא יעלה על 165+ מ' מעל פני הים.
4. כולל קומה טכנית על הגג.
5. היקף השטחים והשימושים המותרים בתא שטח 101 הינו בהתאם לתכניות תקפות ולאחר ניוד של 5,889 מ"ר שטח עיקרי למגרש 100.
6. היקף השטחים והשימושים המותרים בתא שטח 101 הינו בהתאם לתכניות תקפות ולאחר ניוד של 2,845 מ"ר שטח שרות למגרש 100.
7. 8 קומות + קומה מפולשת.

חניה:

תקן החניה יהיה עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתר בניה. כל החניה עבור שטח המגדל המתוכנן בחלקת המקור 138 תהיה בתת הקרקע. כל תוספת זכויות מכוח תכניות עתידיות במגרשים אלו תחייב את ביטול החניון העילי הקיים במגרש 100 והתקנת מק' חניה אלה במרתפים. שטח זה יפותח כשטח לרווחת באי המקום ויהיה פתוח לציבור הרחב. תותר בו גישה לרכב חירום.

הוראות בינוי:

בתא שטח 100 יחולו, בין היתר, הוראות הבינוי הבאות:

כחלק משטחי המסחר תותר הקמת מסעדה, בית קפה ו/או בר בקומת הגג של המגדל. הקומות הטכניות יותרו גם בקומות התחתונות. בקומות המסחר תותר הקמת גלריה. אם גובה הגלריה יעלה על 2.20 מ', יחשבו שטחיה כשטח עיקרי, או שטח שרות אם גובהה מתחת ל- 2.20 מ', בהתאם לגובה המפלסים ושטח מירבי כקבוע בתקנות. תכסית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.

בתא שטח 101 יחולו, בין היתר, ההוראות הבאות:

המסחר יותר בכל הקומות עפ"י תכניות רצ/מק/168/6/א/5, רצ/3/2/1 ו- רצ/מק/1/23/2/21.

הריסות ופינויים:

תנאי להקמת מגדל המשרדים במגרש 100 בהתאם לתכנית זו, הינו הריסת המבנה הקיים בחלקה 138.

איחוד וחלוקה:

איחוד וחלוקה מחדש יבוצע בהתאם לטבלאות הקצאה המצורפות להוראות תכנית זו.

הפקעות ו/או רישום:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור ירשמו ע"ש עיריית ראשל"צ. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור תצ"ר בוועדה המקומית ומתן התחייבות לרישום השטחים המיועדים לשטחי ציבור ע"ש העירייה. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה רישום בפועל של התצ"ר.

עתיקות:

גוש 3946 חלקות 138-143, 127, 126 הינם שטח עתיקות מוכרז ע"י רשות העתיקות מתוקף הוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978, ויחולו על שטח זה הוראות החוק האמור.

**קטע מתשריט התכנית**



10.4 <u>תכנית מתאר כוללנית</u>

**תכנית מתאר מקומית ראשל"צ מס' רצ/2030** שהודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7531 מיום 26.6.2017, הינה תכנית כוללנית לעיר ראשל"צ, אשר מכוחה יהיה ניתן להכין תכניות מפורטות.

התכנית חלה על שטח של כ- 53,021 דונם, ומטרותיה, בין היתר, התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל אביב; העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה ע"י הגדלת מס' מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

עפ"י מסמכי התכנית הנכס נשוא ההערכה כלול באזור תכנון מס' **109** באזור **תעסוקה** ובאזור **חיפוש לבניה לגובה** בו תותר בניה בטווח של **8-12 קומות**.

להלן הוראות רלוונטיות לאזור תעסוקה ולמתחם 109:

מותרים כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות וכן תעשייה עתירת ידע; במתחם תכנון 103 ובחלק ממתחם תכנון 109 תוכן תכנית בסמכות הוועדה המחוזית ובהתאם לתמ"מ 21/3; זכויות הבניה בחלק ממתחם תכנון 109 (שאינו כלול כ"אזור המסומן בהתאם לתמ"מ) ובמתחם תכנון 151א יהיו בהתאם לזכויות הבניה בתכניות מאושרות; שימוש תעשייה עתירת ידע תותר בתנאי שננקטו אמצעים למניעת מטרדים או מפגעים סביבתיים בכפוף לחוות דעת הרשות הסביבתית; מותר לשלב בבניין שימושים שונים בתנאי שתקבענה הוראות בדבר אמצעים למניעת מטרדים של שימוש כל שהוא לשימוש אחר, לאחר קבלת חוות דעת הרשות הסביבתית המוסמכת.

להלן זכויות והוראות בניה שנקבעו לאזורי התעסוקה השונים בעיר:

| יעוד קרקע | מס' קומות | אחוזי בניה מירביים כוללים |
|---|---|---|
| תעסוקה | 8-12 | 360% |
| תעסוקה | 13-40 | 500% |

<u>הערות לטבלה</u>:

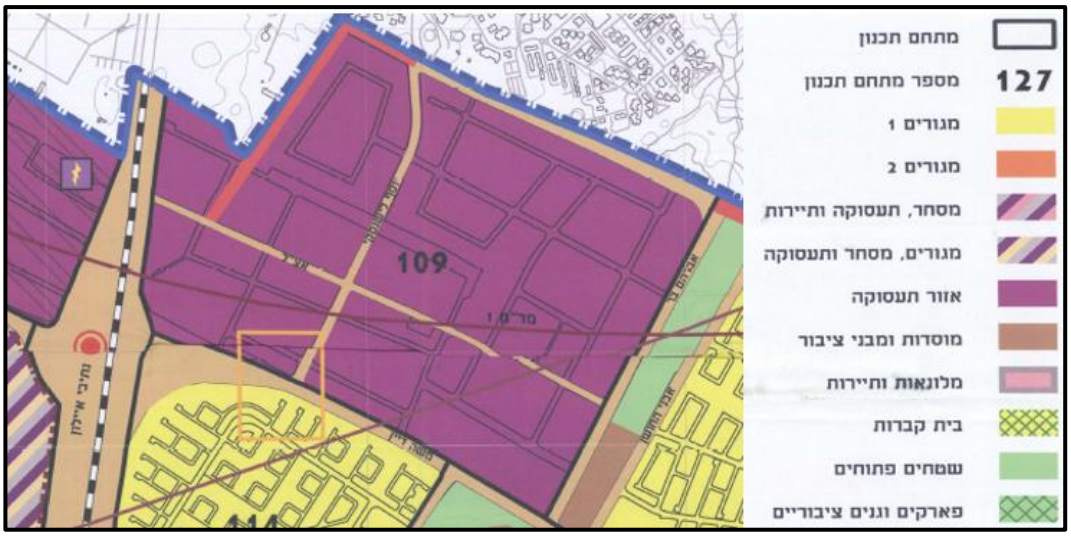
א. זכויות הבניה המפורטות בטבלה להלן מתייחסות לתכניות שיוכנו מכח הוראות תכנית מתאר זו ואינן גורעות מהזכויות עפ"י תכניות מאושרות.
ב. אחוזי הבניה המירביים למגרש, עבור תכניות מפורטות חדשות שיוכנו כפועל יוצא של תכנית זו, יהיו כמפורט בטבלה 5.1 להלן.
ג. זכויות והוראות בניה עפ"י חלוקה למתחמי תכנון יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.2 להלן.
ד. היקף הקצאה לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב' (להוראות התכנית).

להלן זכויות והוראות בניה עפ"י חלוקה למתחמי תכנון:

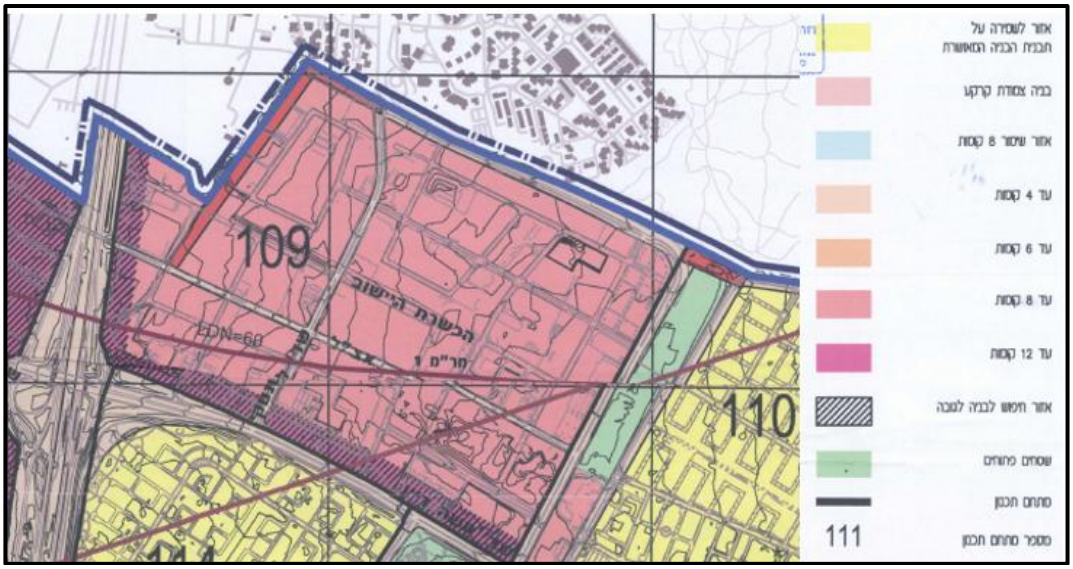
| מס' מתחם תכנון | יעוד קרקע | מס' קומות מירבי | תכסית בניה | קווי בניין | תוספת שטחי בניה כוללים (מ"ר) או אחוזי בנייה כוללים | | הערות ותנאים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | תעסוקה / משרדים / מסחר | מגורים | |
| 109 | תעסוקה | 12*/8 | כפי שייקבע בתכניות מפורטות | | כפי שנקבע בתכניות מפורטות | | - אזור חיפוש בניה לגובה, באזורים המסומנים בנספח מס' 1.<br>- שימושים והוראות בהתאם לתכניות מאושרות ראו ס' 4.9. |

* זכויות הבניה המפורטות בטבלה שלעיל כוללות שטחים עיקריים ושטחי שרות, למעט שטחים עבור חניה תת קרקעית.

**<u>קטע מתשריט התכנית</u>**




**<u>קטע מנספח 1 – תבנית הבנייה בעיר</u>**



10.5 <u>מגמות תכנון</u>

<u>מסמך מדיניות התחדשות מתחם 109</u>:

בהתאם למסמך מדיניות התחדשות עירונית במתחם 109, משנת 2022, עולות בין היתר, הנקודות הבאות:

- עיקרי המדיניות המוצעת הינה להביא להתחדשות מתחם 109 כמתחם תעסוקה מגוון בדגש על שימושי תעסוקה, מסחר ומשרדים בסמיכות לרשת תחבורה ציבורית מרכזית מתפתחת. המדיניות מציעה העצמת זכויות באזורים שונים במתחם ומביאה לתוספת של כ- 2.8 מיליון מ"ר לתעסוקה, מסחר וצרכי ציבור זאת לצד מאגר רחב של כלים לפיתוח המרחב הציבורי ותשתית התנועה ליצירת מרחב עירוני שוקק, פעיל ונגיש.

- <u>מדיניות תכנון עירונית – תכנית מתאר רצ/2030</u> – בתכנית מוגדרים תשעה מתחמים בייעוד תעסוקה ובנוסף מוגדרים אזורי תעסוקה המשולבים במגורים ומסחר לאורך שד' ההסתדרות – רבין ומשיכת המע"ר מערבה (מתחם ה-1000). במתחם 109 לא נוספו זכויות בניה במסגרת תכנית המתאר מעבר לתכניות המאושרות, זאת בשונה משני המתחמים הסמוכים אליו: מתחם "על איילון" ומתחם "ה- 1000".

- <u>מדיניות פיתוח לאורך צירי מתע"ן</u> – כל מחוז מקדם בימים אלו מדיניות תכנון להעצמת הבניה לאורך צירי מתע"ן שעיקרה תוספת זכויות בניה והתחדשות עירונית לאורך צירי מתע"ן בטווחים נבחרים. בשנים הקרובות, עם השלמת מתע"ן שתעבור בסמיכות למתחם ויחד עם תחנת הרכבת הסמוכה תגבר משמעותית הנגישות והזמינות לחבורה ציבורית והסעת המונים וכך ימשיך המתחם להוות אבן שואבת ומנוף להתפתחות עירונית ועסקית. המתחם יהנה מקישוריות מיטבית ליתר חלקי המטרופולין וישרת אוכלוסיות מגוונות.

- <u>אזורי העצמה – זכויות בניה וגובה בינוי</u> – להלן טבלה של אזורי ההעצמה, זכויות בניה וגובה בינוי (הטבלה מתייחסת לתת מתחם בו מצוי הנכס נשוא ההערכה):

| תת מתחם | שטח במ"ר | מצב קיים | | מצב מוצע | | תוספת | גובה בינוי | שימושים |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | אחוזים | מ"ר | אחוזים | מ"ר | הזכויות במ"ר | מקסימלי | |
| הרכבת | 171,000 | 240% | 410,400 | עד 900% | עד 1,539,000 | 1,128,600 | עד 40 | משרדים, תעסוקה, מלונאות, ופנאי. |
| משה דיין בר אברהם | 266,000 | 200% | 532,000 | עד 650% | עד 1,730,000 | 1,198,000 | עד 20 | שימושי מסחר בקומת הכניסה |

**<u>תשריט אזורי העצמה – זכויות בניה וגובה בינוי</u>**




<u>הערה</u>: יצוין, כי חלקות 342, 349 והחלק המזרחי של חלקה 520 הינם במתחם משה דיין / בר אברהם והחלק המערבי של חלקה 520 הינה במתחם הרכבת.

- <u>הקצאות לצרכי ציבור</u> – בכל תכנית בה תיקבע תוספת זכויות בניה תינתן הקצאה לטובת הציבור באחד משלושת המסלולים המוצעים בהתאם לדרישת הוועדה המקומית:

<u>מסלול א' – הקצאת שטחים בנויים לטובת הציבור</u> – התכנית תקצה 5% מתוספת הזכויות לצרכי ציבור ולא פחות מ- 400 מ"ר הגבוה ביניהם (5% יגזרו מסך תוספת שטחי הבניה העל קרקעיים כפי שיאושרו בתכנית מפורטת); השטחים ינתנו בקומות המסד התחתונות עם גישה ישירה מהרחוב, תינתן העדפה לריכוז שטחי הציבור באגף נפרד; יתאפשר איגום של קומות ציבוריות ממס' מבנים לאגף במבנה אחד במרוכז. השטחים יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.

<u>מסלול ב' – הקצאת שטחים פתוחים לטובת הציבור</u> – התכנית תקצה 5% משטח המגרש לטובת שצ"פ ולא פחות מ- 200 מ"ר; השטח יהיה בחיבור ישיר לרח', רוחב חזית השצ"פ לרח' לא יפחת מ- 10 מ'; ישולבו אמצעי ישיבה, תאורה והצללה, גינון וריצופים בתיאום עם העירייה; לא תותר בניה תת קרקעית בשטח זה; השטחים יופקעו וירשמו ע"ש העירייה.

<u>מסלול ג' – הפרשה לקרן פיתוח מתחם 109</u> – מתן הקצאה כספית שוות ערך להקצאה ציבורית בנוייה (בכפוף להערכה שמאית) שתועבר לקרן ייעודית בניהול העירייה לצורך ביצוע פרויקטים לשיפור ופיתוח המרחב הציבורי, מערך התנועה, שדרוג תשתיות, הפקת אירועים ציבוריים ומיתוג המתחם.

<u>מימוש מטרות ציבוריות</u> – הוועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש שחלק מזכויות הבניה שיתווספו בתכנית עפ"י מסמך זה יהיו עבור משימות של שימור מבנים, חיזוק מבנים קיימים לפי ס' 20 לתמ"א 38, התחדשות עירונית ועוד.

<u>תכנית בהכנה במקרקעין על בסיס מסמך המדיניות</u>:

בהתאם למידע שנמסר לנו מהחברה, קיימת תכנית בהכנה על חלקה מס' 520, בהתאם לעקרונות מסמך המדיניות למתחם 109.

<u>סטטוס התכנית</u> – בהתאם לישיבת ועדת המשנה ביום 23.6.2024, נערך דיון להמלצה להפקדה של תכנית מס' 413-0793992, ובו התקבלה החלטה להמליץ לועדה המחוזית על הפקדת התכנית, בתנאים המפורטים בהחלטה.

התכנית כוללת בינוי מרקמי הכולל קומות מסד לשימוש מסחר ותעסוקה, 3 מבנים בני 5 קומות ו- 3 מגדלים עד 25 קומות בנוסף למגדל עד 40 קומות המאושר בחלק המערבי. במרכז הבינוי מתוכננת חצר מרכזית פתוחה לשמיים בזיקת הנאה.

**<u>הדמיית הפרויקט</u>**



10.6 <u>רישוי הבניה</u>

<u>חלקה 520 – G - One</u>:

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שהוצגו בפנינו ונמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית, החלים על החלק המזרחי של החלקה:

| שם מבנה | מס' היתר הבניה | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|---|
| G-One | 9818075 | 03/12/1998 | בניית מבנה קומה אחת לשימוש כמסחרי.גובה המבנה כולל מעקה 7.30 מ'. בניית שתי מיגדלים כאלמנתים ארכיטקטוניים. גובה המבנים 16.40 מ'. סה"כ שטח עיקרי 4,300.97 מ"ר ושטח שרות 570.66 מ"ר. |
| | 9918655 | 03/10/1999 | תוספת בניה למבנה תעשייה בבניה. קומה אחת בגובה כ 7.00 מ'. בניית שני מגדלים כאלמנטים ארכיטקטוניים בגובה 18.40 מ'.בניית רמפה עליה לכלי רכב מרח' ההגנה לגג הבניין לצורך חניה. בניית מדרגות עליה לגג הבניין. סה"כ שטח עיקרי כתוספת בניה 5815.02 מ"ר ושטח שרות 5160.42 מ"ר. שטח עיקרי ושרות קיים בהיתר הוא 4871.63 מ"ר. סה"כ שטח בניה 15847.07 מ"ר. שטח השרות הוא לשימוש כמחסנים, מעברים, קומה מפולשת לפריקה וטעינה. שינויים בגג הבניין שבהיתר,שינוי במיקום מגדל הקירור. |
| | 200019224 | 16/07/2000 | שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מתעשיה למסחר לשטח של 4,300.97 מ"ר מתאריך 20.10.1998 (תחשיב אגרות בניה מס' 3817 מתאריך 17.01.2000). |
| | 200019316 | 30/07/2000 | שינויים לתכנית מאושרת. הריסת בניה קיימת בהיתר כולל ממ"ד ושרותים ובניית בניה במקום אחר בתוך מעטפת הבניין בהיתר. תוספת גלריה בחלק מקומת הקרקע. בניית מיכל מים וחדר משאבות תת קרקעי. תוספת שטח עיקרי 3.59 מ"ר שטח שרות מעל פני הקרקע 199.4 מ"ר ושטח שרות תת קרקעי 187.16 מ"ר. לאחר התוספת סה"כ עיקרי 10,119.58 מ"ר ושטח שירות 6,117.64 מ"ר. |
| | 200019330 | 02/08/2000 | שימוש חורג לחמש שנים מיום 13.06.1999 מתעשיה למסחר, מבנה תעשיה קומה אחת בשטח 15,847.07 מ"ר. |
| | 200019628 | 28/12/2000 | בקשה לשימוש חורג ל- 5 שנים מתעשיה למסחר במבנה קיים, קומה אחת לאחר ביצוע שינויים במבנה לשלב א'. שימוש חורג ל- 5 שנים מיום 01.03.2000. |
| | 200119693 | 27/02/2001 | שטח מגרש ברוטו ונטו: 28,085 מ"ר.<br>1. שינויים בקומת קרקע כולל הגדלת שטח חנות ותוספת קומה שניה לשימוש כתעשיה מעל קומת קרקע קיימת לשימוש חורג למסחר. שטח התוספת כשטח עיקרי 4,700.85 מ"ר ושטח שרות 2,224.31 מ"ר. שטח שרות משמש למעברים חדרי מדרגות ממד מחסנים. סה"כ שטח בניה עיקרי 15,344.14 מ"ר ושרות 8,497.51 מ"ר.<br>2. ביטול 218 מקומות חניה הקיימות בהיתר ואת כתוצאה מבניית קומה שניה. |
| | 200119694 | 27/02/2001 | 1. תוספת בניה ושינויים פנימיים למבנה תעשיה בהיתר. תוספת בניה שטח עיקרי 472.19 מ"ר ושטח שרות 155.56 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 10,591.77 מ"ר ושטח שרות 6,273.20 מ"ר. שינויים במיקום הממ"ד במחיצות, בניית גלריה כשטח מקומת קרקע.<br>2. הריסת חדר לדחסן אשפה הבנוי מחוץ לקו בניין. |
| | 200119968 | 05/08/2001 | בניית עמוד פרסומת בגובה 24.00 מ' מעל פני הקרקע הממוקם בחצר מרכז מסחרי המשמש לפרסומת עבור חנויות של קוסמוס והום-סנטר באיזור התעשיה החדש. |
| | 200220727 | 10/12/2002 | שימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 3.09.2001 מתעשיה למסחר בקומה א', הנמצאת בשלבי בניה, מעל קומת קרקע קיימת בהיתר. השטח המבוקש לשימוש חורג: שטח עיקרי - 4,700.02 מ"ר, שטח שרות (אחסנה) - 637.24 מ"ר. |
| | 200220728 | 10/12/2002 | בקשה לשימוש חורג לתקופה של 5 שנים מיום 13.09.2001 מתעשיה למסחר במבנה חד קומתי קיים לתוספת שטח כ- 472.12 מ"ר (שלב ב'). |
| | 200421591 | 25/07/2004 | שינויים במבנה תעשיה קיים ללא תוספת שטח בניה. שינויים בקומת קרקע וקומה א'. שינויים בשטחי שרות: הגדלת שטחי מחסנים, ממ"דים, מדרגות והקטנת שטח מעברים. שינויים באינסטלציה סניטרית.<br>סה"כ שטח בניה עיקרי 15,343.31 מ"ר ושרות 8,400.96 מ"ר. ביטול מקומות חניה בקומה א'. |
| | 200700095 | 18/02/2007 | שימוש חורג ל- 10 שנים מתעשיה למסחר לכל המבנה (שלבים א', ב', ו- ג') בשטח הכולל 15,343.31 מ"ר ומחסנים בשטח הכולל 2,600.89 מ"ר. שימוש חורג עד ל- 31.12.2015. |
| | 201100024 | 12/01/2011 | בניית מפרץ וביצוע מעבר חציה ברח' לח"י 6 - עבודות סלילה ופיתוח. |
| | 201700127 | 23/04/2017 | שינויים ותוספות למבנה מסחר ותעשיה, 2 קומות, קיים בהיתר: תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע (סגירת מבואה), תוספת מרחבים מוגנים בגלריה ובקומה א', תוספת משרדים/תעשית עתירת ידע בקומה א', תוספת מעלית חיצונית בחזית מערבית. |
| | 201700195 | 30/05/2017 | שימוש חורג לשנה אחת מתעשיה למסחר בקומה ראשונה, ב- 4,700 מ"ר שטח עיקרי ו- 1,981 מ"ר בשטח שרות, במבנה מסחר ותעשיה בהיתר. שימוש חורג עד ליום 01.01.2018. |
| | 201800225 | 15/07/2018 | שינויים ותוספות בבניין מסחר+משרדים, 2 קומות, בהיתר: שינויים ותוספת שטח בקומת הקרקע מסחרית. תוספת 213.72 מ"ר שטח עיקרי ו- 47 מ"ר שטח שרות בקומה א'. שימוש חורג מהיתר לצמיתות ממשרדים/תעשית עתירת ידע למסחר, בקומה א'. |
| | 202200325 | 26/07/2022 | בית משותף - שינויים מתכנית מאושרת. שינוי שם מבקש מ- "ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ" ל- "גזית גלוב בע"מ. שינוי מהיתר מס' 20170470, שינויים בחדרי שירות במבנה מסחרי + משרדים בן 2 קומות. |

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 202200325 (במ"ר):

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | שטח שרות במ"ר | | | | סה"כ הבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | סה"כ עיקרי | מוצע חדרי שרות | מוצע ח. שרות זמניים | בנייה קיימת | סה"כ שרות | |
| קומת מרתף | | | | | | 199.4 | 199.4 | 199.4 |
| קומת קרקע | 10,305.9 | 21.0 | 10,326.9 | 68.2 | 42.0 | 5,516.2 | 5,626.4 | 15,953.3 |
| גלריה | 475.9 | | 475.9 | | | 784.9 | 784.9 | 1,260.8 |
| קומה ראשונה | 6,530.1 | | 6,530.1 | | | 2,237.6 | 2,237.6 | 8,767.8 |
| **סה"כ** | **17,311.9** | **21.0** | **17,332.9** | **68.2** | **42.0** | **8,738.2** | **8,848.4** | **26,181.3** |

- ביום 4.1.2000 התקבל טופס 4 בגוש 3946 חלקה 135 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 9818075 מיום 3.12.1998.
- ביום 23.1.2002 התקבל טופס 4 בגוש 3946 חלקות 136-135 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 200119693 מיום 27.2.2001.

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שהוצגו בפנינו ונמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית, החלים על החלק המערבי של חלקה 520, להקמת מגדל לשימושי משרדים ומסחר:

| שם מבנה | מס' היתר הבניה | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|---|
| G-City 1 | רש\|14538\|94 | 24/05/1994 | מבנה מסחרי קומה אחת + גלריה + קומה ללא גג + ממ"ד. אולם מכירות (מוצרי עשה זאת בעצמך). |
| | רש\|15615\|95 | 12/06/1995 | תוספת שטח שרות (סככה) למבנה מסחרי בן קומה אחת, התקנת מנועי מזגנים על גג הסככה. הסככה נמצאת מעל חניה תיפעולית ופתוחה מהצדדים. |
| | 200900557 | 10/12/2009 | שינויים בחזיתות ללא תוספת שטח, הריסה חלקית בניה קיימת. |
| | 201000418 | 26/08/2010 | תוספת למבנה קיים. שטח המגרש נטו: 6,205 מ"ר (ברוטו: 6,465 מ"ר) קומות: קרקע+גלריה. שינויים במבנה מסחרי קיים בהיתר: שינויים בחזיתות, שינויים פנימיים (תוספת ממ"מ, תוספת חדר אשפה, חלוקה לחנויות, שינויים באינסטלציה). שינויים בפיתוח. זכות מעבר לציבור בשטח ההפקה ברוחב 2.50 מ', לאורך רח' לישנסקי. |
| | 201300442 | 24/06/2013 | שינויים בבניין מסחרי חד-קומתי עם גלריה בהיתר (אחרון משנת 2010): הקטנת שטח עיקרי, הגדלת שטח שרות. הקטנת הגלריה, התקנת מדרגות נוספות עליה לגלריה. שינויים פנימיים ושינויים באינסטלציה סניטרית. |
| | 202000367 | 10/12/2020 | מסחר + תעשייה - חפירה ודיפון.<br>1. בקשה להיתר הריסה, חפירה, דיפון, עיגון וביסוס. עומק חפירה עד 16 מ'. שטח חפירה 7,200 מ"ר, נפח חפירה 101,000 מ"ק.<br>2. התארגנות באתר כולל הקמת מבנים זמניים בשטח של 87.5 מ"ר, גידור, שילוט וסידורי חניה זמנית לתקופת הבניה.<br>3. שימוש בשטחים בבעלות ציבורית ופרטית מחוץ לגבולות המגרש לצורך מעבר עוגנים. |
| | 202200297 | 10/07/2022 | בניה חדשה - הקמת 3 קומות חניונים תת קרקעיים ורמפות עבור מגדל משרדים ומסחר בן 34 קומות (מוגש בהגשה נפרדת). |
| | 202300048 | 25/01/2023 | הקמת מגדל משרדים בן 38 קומות מעל שתי קומות מסחר (הכוללות גלריות) ושתי קומות גג טכניות + צובר גז בקומת קרקע. 3 קומות מרתף תת קרקעיות לצרכי חניה אשר אושרו בהיתר מס' 202200297. |

להלן שטחי הבניה מתכניות היתר מס' 202300048 +202200297 (במ"ר):

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | | | שטח שרות במ"ר | | | | | | | | | | | | שטח מצללה במ"ר | שטח מרוצף במ"ר | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | מוצע | | קיים בהיתר | סה"כ שטח עיקרי | מוצע | | | | | | | | | | קיים בהיתר | | סה"כ שרות | | |
| | מסחר והסעדה | משרדים ותע"י | מסחר והסעדה | | ממ"ק / ממ"מ | מבואות וח. מדרגות | מעברים לכלל הציבור | מערכות טכניות | חדרי שרות | עובי קירות | חניה | אחסנה | מבנה שמירה | מעלית | אחסנה | אחר | | | |
| בור מעלית | | | | | | | | 51.9 | | | | | | | | | 51.9 | | |
| מרתף 3 | | | | | | 111.7 | 118.1 | 394.8 | 56.2 | | 6,351.4 | 79.1 | | 25.0 | | | 7,136.4 | | |
| מרתף 2 | | | | | | 109.1 | 115.6 | 623.6 | | | 6,566.8 | 83.3 | | | | | 7,498.5 | | |
| מרתף 1 | | | | | | 111.3 | 102.9 | 327.7 | | | 5,489.0 | 36.2 | | 91.1 | 199.4 | | 6,357.5 | | |
| קומת קרקע | 1,987.5 | 10,305.9 | 12,293.5 | 12,293.5 | 66.0 | 343.5 | 579.1 | 70.8 | 3.2 | 17.4 | | 252.0 | 3.7 | | 5,516.2 | | 6,851.9 | | 19,145.3 |
| גלריה 0 | | | 475.9 | 475.9 | 15.8 | 123.4 | 38.4 | 10.3 | 12.3 | | | | | | | 784.9 | 985.1 | | 1,461.0 |
| קומה 1 | 1,756.5 | 6,530.1 | 8,286.6 | 8,286.6 | 66.0 | 148.8 | 817.2 | 241.2 | 3.2 | 28.9 | | 208.2 | | | 2,237.6 | | 3,751.2 | 191.0 | 12,037.8 |
| גלריה 1 | | 95.3 | 95.3 | 95.3 | 15.8 | 125.3 | 135.3 | 61.8 | 15.2 | | | 38.4 | | | | | 391.7 | | 487.0 |
| קומה 2 | 9.7 | 1,207.0 | 1,216.7 | 1,216.7 | 67.2 | 93.3 | 420.6 | 59.2 | 3.2 | 18.0 | | | | | | 1,596.7 | 661.5 | | 1,878.2 |
| קומה 3 | | 1,258.8 | 1,258.8 | 1,258.8 | 51.4 | 53.0 | 358.6 | 48.9 | 3.2 | 18.0 | | 16.5 | | | | | 549.6 | | 1,808.3 |
| קומה 4 | | 1,254.4 | 1,254.4 | 1,254.4 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 18.0 | | | | | | | 553.9 | | 1,808.2 |
| קומה 5 | | 1,254.4 | 1,254.4 | 1,254.4 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 18.0 | | | | | | | 553.9 | | 1,808.2 |
| קומה 6 | | 1,254.4 | 1,254.4 | 1,254.4 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 18.0 | | | | | | | 553.9 | | 1,808.2 |
| קומה 7 | | 1,254.4 | 1,254.4 | 1,254.4 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 18.0 | | | | | | | 553.9 | | 1,808.2 |
| קומה 8 | | 1,151.4 | 1,151.4 | 1,151.4 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | 328.8 | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 9 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 10 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 11 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 12 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 13 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 14 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 15 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 16 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 17 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.7 |
| קומה 18 | | 1,151.1 | 1,151.1 | 1,151.1 | 51.4 | 53.0 | 379.4 | 48.9 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 553.2 | | 1,704.3 |
| קומה 19 | | 1,151.7 | 1,151.7 | 1,151.7 | 51.4 | 53.0 | 349.0 | 112.1 | 3.2 | 17.3 | | 12.2 | | | | | 598.2 | | 1,749.9 |
| קומה 20 | | 1,151.7 | 1,151.7 | 1,151.7 | 51.4 | 53.0 | 349.0 | 112.1 | 3.2 | 17.3 | | 12.2 | | | | | 598.2 | | 1,749.9 |
| קומה 21 | | 1,151.5 | 1,151.5 | 1,151.5 | 51.4 | 53.0 | 350.4 | 106.1 | 3.2 | 17.3 | | 11.5 | | | | | 593.0 | | 1,744.5 |
| קומה 22 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 23 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 24 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 25 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 26 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 27 | | 1,268.1 | 1,268.1 | 1,268.1 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.3 | | | | | | | 476.6 | | 1,744.7 |
| קומה 28 | | 1,386.3 | 1,386.3 | 1,386.3 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.9 | | | | | | | 477.2 | | 1,863.4 |
| קומה 29 | | 1,386.3 | 1,386.3 | 1,386.3 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.9 | | | | | | | 477.2 | | 1,863.4 |
| קומה 30 | | 1,386.3 | 1,386.3 | 1,386.3 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.9 | | | | | | | 477.2 | | 1,863.4 |
| קומה 31 | | 1,386.3 | 1,386.3 | 1,386.3 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.9 | | | | | | | 477.2 | | 1,863.4 |
| קומה 32 | | 1,386.3 | 1,386.3 | 1,386.3 | 51.4 | 53.0 | 315.7 | 36.0 | 3.2 | 17.9 | | | | | | | 477.2 | | 1,863.4 |
| קומה 33 | | 1,303.7 | 1,303.7 | 1,303.7 | 51.4 | 53.0 | 315.4 | 36.0 | 3.2 | 13.6 | | | | | | 97.0 | 472.6 | | 1,776.2 |
| גג טכני 1 | | | 0.0 | 0.0 | 8.9 | 38.2 | 106.8 | 1,069.7 | | 13.2 | | 18.8 | | | | | 1,246.7 | | 1,246.7 |
| גג טכני 2 | | | 0.0 | 0.0 | | | | 125.3 | | | | | | | | | 134.2 | | 134.2 |
| **סה"כ עילי** | **3,753.7** | **39,542.8** | **17,311.9** | **60,608.5** | **1,824.1** | **2,523.8** | **12,983.3** | **3,182.3** | **136.7** | **617.5** | **0.0** | **569.8** | **3.7** | **0.0** | **784.9** | **7,753.8** | **30,380.0** | **191.0** | **90,988.5** |
| **סה"כ תת קרקעי** | | | | | **332.1** | **336.7** | **1,398.0** | **56.2** | **0.0** | **18,407.2** | **198.6** | **0.0** | **116.1** | **199.4** | **0.0** | **21,044.2** | **0.0** | **0.0** | **0.0** |
| **סה"כ המבנה** | **3,753.7** | **39,542.8** | **17,311.9** | **60,608.5** | **1,824.1** | **2,855.9** | **13,319.9** | **4,580.2** | **192.9** | **617.5** | **18,407.2** | **768.3** | **3.7** | **116.1** | **784.9** | **7,953.2** | **51,424.1** | **191.0** | **90,988.5** |

## חלקה 342 – G - Two:

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שהוצגו בפנינו ונמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית:

| שם מבנה | מס' היתר הבניה | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|---|
| G-Two | 200421795 | 22/11/2004 | חפירה ויסודות |
| | 200500280 | 06/07/2005 | מבנה תעשייה עם שימושים מסחריים. בניין 2 קומות וחניה על הגג וחניה תת קרקעית |
| | 200700013 | 04/01/2007 | שינויים פנימיים וחיצונים בכל הקומות כולל תוספת שטח |
| | | | שינויים מתכנית מאושרת |
| | 200800394 | 13/07/2008 | תוספות ושינויים למבנה מסחרי בן 2 קומות כדלקמן: הפיכת שטח עיקרי בקומת קרקע למחסן. תוספת חנות מתחת לרמפה קיימת. תוספת קומה שלישית לבניין לחדר כושר במקום חניה. תוספת שטחי שרות. הקמת חניון בגג הבניין. שינוי תכליות ושימושי המבנה בכללותו מתעשייה ושימושים מסחריים לשימושים מסחריים. |
| | 201000232 | 26/05/2010 | תוספות ושינויים למבנה מסחרי בהיתר, תוספת גלריה בחדר כושר והצבת 2 צוברי גז |
| | 201200082 | 12/02/2012 | מעגל אליפסי בצומת רח' ילדי טהרן - זאב שלנגר, פיתוח סלילה ותאורה |
| | 201400213 | 27/04/2014 | שינויים ותוספות בכל הקומות בבניין מסחרי (G-2) בן 3 קומות עם גלריות: קומת קרקע - הוספת מעבר מקורה מתחת לרמפה בצידו המזרחי של הבניין בהמשך לחנות, קירוי חלק מהמעבר (סככת ברזל) בצידו הצפוני של המבנה כשטח שרות, הצבת 4 מתקני עגלות בצידה הדרומי של החלקה. גלריה מעל קומת קרקע - הוספת גלריות טכניות כשטח שרות. קומה א' - הוספת מבואות וקירוי חדר מדרגות ומעלית כשטח שרות. קומה ב' - קירוי חדר מדרגות, התקנת גגון מעל כניסה לחנויות, קירוי חלק מרמפה קיימת בצידו הצפוני והמערבי של הבניין כשטח שרות. מעבר ציבורי - מתקן הנדסי (חלקה 346). |

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 201400213 (במ"ר):

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | שטח במ"ר | | | | | | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מתקנים ומ. טכניות | ק. עמודים מפולשת | מבואות וח. מדרגות | גגון | סה"כ שינויים | בניה קיימת | סה"כ שרות |
| + 0.0 | 8,001.9 | | 379.0 | | | 379.0 | 4,473.5 | 4,852.5 | 12,854.3 |
| + 2.65 | 56.0 | 90.0 | | | | 90.0 | 466.3 | 556.3 | 612.3 |
| + 5.85 | 4,782.6 | | | 162.8 | | 162.8 | 2,317.0 | 2,479.8 | 7,262.4 |
| + 8.50 | 76.7 | | | | | | 147.7 | 147.7 | 224.4 |
| + 11.55 | 3,811.5 | | 545.1 | 54.4 | 130.0 | 729.5 | 238.2 | 967.7 | 4,779.2 |
| + 14.16 | 64.4 | | | | | | 30.4 | 30.4 | 94.7 |
| + 17.13 | | | | 10.0 | | 10.0 | 70.4 | 80.3 | 80.3 |
| **סה"כ** | **16,793.0** | **90.0** | **924.1** | **227.2** | **130.0** | **1,371.4** | **7,743.3** | **9,114.6** | **25,907.7** |

- ביום 7.12.2006 התקבל טופס 4 בגוש 3946 חלקה 238 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 200500280 מיום 6.7.2005 והיתר בניה מס' 200421795 מיום 22.11.2004.

<u>חלקה 391 – G - Fashion</u>:

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שהוצגו בפנינו ונמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית:

| שם מבנה | מס' היתר הבניה | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|---|
| Fashion | 201500351 | 21/09/2015 | חפירה, דיפון ויסודות לבניין מסחרי עם מרתף חניה העתיד להיבנות על המגרש. התארגנות באתר הכוללת גדרות זמניות עפ"י פרט העיריה, הצבת מבנים זמניים בשטח 86 מ"ר למשרדים ומחסן. נפח החפירה 54,000 מ"ק. |
| | 201800012 | 15/01/2018 | הקמת מבנה מסחרי 3 קומות מעל מרתף חניה. חניה על גג הבניין. חדר טרפו במרתף. תכנון חניה וגינון בחלקות 384 ו- 389 שיעודן חניה ותכנון גינון בחלקה 383 שיעודה דרך. בניית רמפה בין בניין G2 הקיים בחלקה 342 לגג הבניין המתוכנן. ביצוע, פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות, חיזיתות, גינון והשקייה. |
| | 201900330 | 03/10/2019 | שינויים סופיים במבנה מסחרי בהיתר. הגדלת המרתף ותוספת מחסנים בתוך המרתף. ביטול שרותים בגלריה במפלס 2.90+. שינוי מיקום דרגנועים, מעליות ומדרגות. ביטול עמוד שילוט מעל המעלית בחלק הדרומי של המבנה. ביטול חדר מדרגות אחד, יציאה לגג בגרין המרכזי. ביטול 55 מק' חניה במרפסת במפלס 5.94+. ביטול מסדרון מילוט במפלס 8.50+. איחוד חנויות במפלס 5.94+. |
| | 202100381 | 05/12/2021 | הצבת שלט מסוג מסך לד עבור סופר פארם במתחם גאלרי ראשל"צ |
| | 202300080 | 21/02/2023 | מסחרי תוספת למבנה קיים. א. קומת קרקע - שינויים פנימיים בחנויות, תוספת דרגנוע. ב. קומה ראשונה - שינויים פנימיים בחנויות, תוספת פסל. ג. קומה שנייה - שינויים פנימיים בחנויות. ד. קומת גג - תוספת גגון. ה. תוספת שילוט בחזיתות. |

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 202300080 (במ"ר):

| מפלס | שטח עיקרי במ"ר | | סה"כ שטח עיקרי | שטחי שרות במ"ר | | סה"כ שטחי שרות | סה"כ הבניין במ"ר | גג מרוצף במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | | קיים | מוצע | | | |
| -4.30 | | | | 7,828.3 | | 7,828.3 | 7,828.3 | |
| +0.00 | 4,333.6 | -27.7 | 4,306.0 | 3,266.6 | 27.7 | 3,294.3 | 7,600.2 | |
| +2.97 | 84.3 | | 84.3 | 121.4 | | 121.4 | 205.7 | |
| +5.95 | 3,578.3 | 25.0 | 3,603.4 | 583.9 | 5.1 | 589.0 | 4,192.4 | 2,746.1 |
| +10.56 | 2,531.0 | 30.8 | 2,561.8 | 559.9 | | 559.9 | 3,121.6 | |
| +15.40 | | | | 78.7 | | 78.7 | 78.7 | 4,120.4 |
| **סה"כ** | **10,527.2** | **28.2** | **10,555.4** | **12,438.8** | **32.8** | **12,471.5** | **23,026.9** | **6,866.5** |

- ביום 23.9.2019 התקבל טופס 4 בגוש 3946 חלקה 391 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 201800012 מיום 15.1.2018 והיתר בניה מס' 201500315 מיום 21.9.2015.

<u>חלקה 349 – G - Cinema</u>:

להלן פירוט המסמכים הרלוונטים לרישוי בניה שהוצגו בפנינו ונמצאו מעיון בתיק הבניין של הנכס נשוא ההערכה באתר הוועדה המקומית:

| שם מבנה | מס' היתר הבניה | תאריך מתן ההיתר | מהות ההיתר |
|---|---|---|---|
| Cinema | 200700603 | 19/11/2007 | דיפון ועבודות חפירה ומילוי בתוך המגרש, ביצוע יסודות עבור המבנה שיבנה, הצבת מבנה זמני עבור משרד כולל שרותים כימיים, 24 מ"ר. גידור כל שטח חלקה 349 בגדר איסכורית בגובה 2.2 מ'. |
| | 200800317 | 03/06/2008 | הקמת מבנה מסחרי ובתי קולנוע. המבנה כולל: 2 קומות מרתפי חניה שטח שרות. 6 מחסנים במרתף התחתון ומרחבים מוגנים בכל מרתף. 326 מק' חניה בשני המרתפים. קומת קרקע עם מסעדות וחנויות. גלריות מעל קומת קרקע. קומה א' עם 20 אולמות קולנוע. גלריות מעל קומה א'. גג בטון. ביצוע פיתוח, ממ"ד, חניה, תברואה, אינסטלציה סניטרית, גדרות חזיתות, גינון והשקייה. |
| | 201000005 | 04/01/2010 | קומות: 2 מרתפים + 3 קומות. שינויים ותוספות למבנה מסחר ובתי קולנוע בהיתר. תוספת 3,748.46 מ"ר שטח עיקרי והפחתת 3,182.16 מ"ר משטחי השרות ע"י העברת שטח עיקרי מקומות עליונות למרתף התחתון עבור בניית חנויות. |
| | 201000113 | 02/03/2010 | הצבת פסלים דקורטיביים של חיות פרהיסטוריות בשצ"פ מול סינימה סיטי |
| | 201000401 | 12/08/2010 | שינויים ותוספות למבנה "סינמה סיטי" בהיתר. |
| | 201000734 | 31/12/2012 | שינויים ותוספות למבנה "סינמה סיטי" בהיתר. תוספת גגון בטון בכניסה לבניין, 71.43 מ"ר שטח שרות. הריסת חלק מחדר טכני קיים על גג המבנה, 71.43 מ"ר שטח שרות. שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בדוכן קיים בהיתר במרתף התחתון של "סינמה סיטי". |
| | 201300445 | 25/06/2013 | שינויים למבנה מסחרי בן 3 קומות עם 2 מרתפי חניה בהיתר. הגדלת שטח עיקרי והקטנת שטח שרות להקמת מסעדה "קינג ג'ורג'" בקומת הקרקע. |
| | 201300729 | 13/11/2013 | בניית סוכך עונתי לקירוי קל זמני ופריק לעונת החורף למשך 5 שנים מיום 30.8.12 מחודש אוקטובר עד חודש אפריל. שטחו 34.65 מ"ר ודק עץ בשטח 64.8 מ"ר. |
| | 201400301 | 10/06/2014 | בתחום הקולונדה המבנה מסחרי בניית סגירת חורף מחומר קל. בניה ממול חזית הקפה לנדוור. שטח סגירת חורף 21.22 מ"ר. סגירת חורף ל- 5 שנים מ- 1/10 עד 1/5. |
| | 201500430 | 25/11/2015 | שינויים למבנה מסחרי בן 3 קומות עם מרתפי חניה בהיתר: הגדלת שטח עיקרי והקטנת שטח שרות ע"י פירוק מחיצות בין חנות למעבר מילוט, במרתף התחתון. |
| | 201600253 | 10/07/2016 | שינויים למבנה מסחרי בן 3 קומות עם 2 מרתפי חניה ומסחר בהיתר. תוספת מחסנים בחלל קיים במרתפים תחתון ועליון. תוספת שטח מסחר בקומת קרקע בחלל אולם קולנוע קיים. |
| | 201700413 | 03/12/2017 | שינויים בקומת קרקע של מבנה "סינמה סיטי" קיים בהיתר. תוספת שטח עיקרי ע"י ביטול חלק ממעבר קיים והפחתת שטח שרות. |
| | 201800229 | 15/07/2018 | התקנת שלט פרסום - מסך לד- ע"ג קונסטרוקציית פלדה על חזית דרומית של בניין סינמה סיטי. |
| | 202300483 | 25/12/2023 | דיון חוזר לעדכון גיליון דרישות בבקשה לשינויים מהיתר מס' 20211600253 הכוללים: הריסת דרגנוע בקומה 2-, ביטול דוכנים והקמת דוכנים חדשים + הצבת מעבים למזגנים בחזיתות מערב וצפון |

להלן שטחי הבניה מתכנית היתר מס' 202300483 (במ"ר):

| קומה | שטח עיקרי במ"ר | | סה"כ שטח עיקרי | שטחי שרות במ"ר קיים | סה"כ שטח שרות | סה"כ הבניין |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | קיים | מוצע | | | | |
| מרתף תחתון | 3,530.3 | | 3,530.3 | 8,711.7 | 8,711.7 | 12,242.0 |
| מרתף עליון | 245.4 | | 245.4 | 7,151.7 | 7,151.7 | 7,397.1 |
| קומת קרקע | 5,936.9 | 302.1 | 6,239.0 | 5,714.1 | 5,714.1 | 11,953.1 |
| גלריה טכנית | | | 0.0 | 467.2 | 467.2 | 467.2 |
| קומה א' | 4,998.5 | | 4,998.5 | 3,143.5 | 3,143.5 | 8,142.0 |
| גלריה VIP | 1,893.4 | | 1,893.4 | 688.4 | 688.4 | 2,581.7 |
| קומת גג | 114.0 | | 114.0 | 1,548.7 | 1,548.7 | 1,734.1 |
| **סה"כ** | **16,718.5** | **302.1** | **17,020.6** | **27,425.2** | **27,425.2** | **44,517.1** |

- ביום 1.11.2009 התקבל טופס 4 בגוש 3946 חלקה 349 אשר נבנה לפי היתר בניה מס' 200800317 מיום 3.6.2008 והיתר בניה מס' 201000005 מיום 4.1.2010.

10.7 יתרת זכויות בניה במתחם הנכס

יתרת זכויות הבניה במתחם הפרויקט חושב בהתבסס על זכויות הבניה עפ"י תכניות מאושרות ובניכוי ניצול זכויות הבניה בהתאם להיתרי הבניה המפורטים לעיל (במ"ר):

| | עפ"י תכנית מאושרת | | עפ"י היתרי הבניה | | יתרת זכויות בניה | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח עיקרי עילי במ"ר | שטחי שירות עילי במ"ר | שטח עיקרי עילי במ"ר | שטחי שירות עילי במ"ר | שטח עיקרי עילי במ"ר | שטחי שירות עילי במ"ר |
| חלקה 342 | 21,439 | 12,506 | 16,793 | 9,115 | 4,646 | 3,392 |
| חלקה 349 | 20,854 | 12,165 | 17,021 | 11,562 | 3,833 | 603 |
| חלקה 391 | 11,801 | 6,000 | 10,555 | 4,643 | 1,246 | 1,357 |
| חלקה 520 | 61,169 | 30,485 | 60,608 | 30,380 | 561 | 105 |

10.8 תכנית הגשה לתוספת בניה

הוצגה בפנינו תכנית בקשה להיתר לתוספת בניה של שטחי מסחר בחלקה 342 – מעל מבנה "G – Two". להלן טבלת השטחים מתכנית ההגשה שהוצגה בפנינו:

| קומה | מפלס | שטח עיקרי במ"ר | | סה"כ שטח עיקרי | שטח שרות במ"ר | | סה"כ שטח שרות | סה"כ הבניין במ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מוצע | קיים | | מוצע | קיים | | |
| מסחר תחתון | -5.85 | 42.6 | 7,937.2 | 7,979.8 | 64.6 | 4,852.5 | 4,917.1 | 12,896.9 |
| גלריה מסחר תחתון | -2.90 | | 56.1 | 56.1 | | 554.8 | 554.8 | 610.9 |
| קומת קרקע | +0.0 | 2.8 | 4,758.2 | 4,761.0 | 24.4 | 2,484.5 | 2,508.9 | 7,269.9 |
| גלריה קומת קרקע | +2.70 | | | 0.0 | | 224.3 | 224.3 | 224.3 |
| קומה 1 | +5.70 | 939.8 | 2,793.5 | 3,733.3 | 1,124.5 | 269.9 | 1,394.5 | 5,127.8 |
| גלריה קומה 1 | +8.58 | | | 0.0 | 72.0 | 165.0 | 237.0 | 237.0 |
| קומה 2 | +11.63 | 4,247.2 | | 4,247.2 | 620.1 | 35.3 | 655.4 | 4,902.6 |
| גלריה קומה 2 | +14.35 | | | | 91.6 | | 91.6 | 91.6 |
| קומת גג | +17.40 | | | | 128.2 | | 128.2 | 128.2 |
| **סה"כ** | | **5,232.4** | **15,545.0** | **20,777.5** | **2,125.5** | **8,586.3** | **10,711.7** | **31,489.2** |

הערה: כפי שנמסר לנו, החברה הקפיאה את הבקשה.

## 11. המצב המשפטי

11.1 הרישום בלשכת המקרקעין

עפ"י מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ברחובות, אשר הופקו באמצעות האינטרנט ביום 8.2.2026, רשומות החלקות הנדונות כדלקמן:

| גוש | חלקה | שטח במ"ר | בעלות |
|---|---|---|---|
| 3946 | 342 | 17,866 | ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ |
| | 349 | 17,378 | |
| | 391 | 11,056 | |
| | 520 | 34,176 | |

משכנתאות:

ביום 23.12.2019 נרשמה משכנתא מדרגה ראשונה לטובת שיין שירותי נאמנות שוק ההון בע"מ, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות. שם הלווה: ג'י ישראל מרכזים מסחריים בע"מ. הערות: ביחד עם חלקות[5] 138, 379 ,342, 391, 349 בגוש 3946.

ביום 2.5.2024 נרשמה משכנתא מדרגה שניה לטובת רז פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות. הערות ביחד עם חלקות 342, 349, 520 בגוש 3946.

ביום 10.6.2024 נרשמה על חלקה 391 משכנתא מדרגה שניה לטובת רז פז נבו נאמנויות בע"מ, ללא הגבלת סכום על הנכס בשלמות.

11.2 הסכמי פיתוח חניון בבעלות עיריית ראשל"צ

בהתאם להסכם שנחתם ביום 21.9.2009 בין עיריית ראשל"צ (להלן: "העירייה") לבין ג'י ווסט (להלן: "החברה"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

העירייה הינה הבעלים של מגרש ששטחו המצטבר הינו כ- 24.5 דונם, המורכב מהמקרקעין הידועים כחלקות 343, 352 ו- חלק מחלקה 363 בגוש 3946, וברצון הצדדים כי החברה תסלול ותקים חניון ציבורי במגרש.

מוסכם כי החניון יהיה חניון ציבורי פתוח לקהל הרחב, ללא תשלום, במהלך 14 השנים שלאחר השלמת עבודות הכשרת החניון.

בהתאם להסכם שנחתם ביום 24.7.2013 בין עיריית ראשל"צ (להלן: "העירייה") לבין ג'י ווסט בע"מ, ניאו לינאו סינמה (2006) בע"מ, קנדי חשמל ונכסים בע"מ (להלן: "החברות"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

העירייה הינה הבעלים של המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 351 בגוש 3946, בשטח של כ- 12 דונם, וברצון הצדדים כי החברות תסלולנה חניון ציבורי פתוח במגרש.

מוסכם כי החניון יהא ציבורי פתוח לקהל הרחב, ללא תשלום, במהלך 14 השנים שלאחר השלמת עבודות הכשרת החניון.

---

[5] חלקות מס' 138 ו- 379 עברו פרצלציה והיום מהוות את חלקה מס' 520.

## 12. <u>הפעילות הכלכלית בפרויקט</u>

12.1 <u>כללי</u>

פרוייקט "G–City" מהווה מתחם מסחר ותעסוקה, הפעיל בכל ימות השבוע, וכולל 4 מבני מסחר בשטח כולל לשיווק (כולל שטחי אחסנה ודוכנים קבועים) של כ- 78,000 מ"ר, המושכר בתפוסה כמעט מלאה (כ- 99%).

כמו כן, מתחם הנכס כולל זכויות בניה נוספות, לרבות פרויקט מגדל משרדים מעל שטחי מסחר (בהקמה), בהיקף בניה של כ- 65,000 מ"ר ברוטו (ללא שטחי מרתפים). יצוין, כי במועד הביקור נמצא המגדל בשלבי בניה (סיום שלד ובשלב חיפוי חיצוני קירות מסך).

הפרוייקט ממוקם בדרום שכונת מב"ת מערב, במערב העיר ראשל"צ, אך טווח ההשפעה שלו גולש מעבר לתחום השכונה והעיר, כך שהמתחם משרת גם את תושבי היישובים הסמוכים.

במתחם פועלים למעלה מ- 120 עסקים שונים. דמי השכירות מחושבים לפי מנגנון של דמי שכירות בסיסיים, ו/או אחוז מסוים מהפדיון.

12.2 <u>מבנה "G – One"</u>

מבנה G – One מהווה מרכז מסחרי פתוח, בשטח כולל לשיווק של כ- 22,200 מ"ר (ללא זכויות הבניה למגדל המשרדים), הפועל בתפוסה מלאה וכולל מגוון עסקים שונים.

<u>שוכרים מהותיים</u>:

- שוכר יחידה מסחרית בשימוש למרכול בהיקף כולל של כ- 5,800 מ"ר, המהווים כ- 26% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 21% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.
- שוכר יחידה מסחרית בשימוש לחנות ממכר מוצרים עשה זאת בעצמך בהיקף כולל של כ- 3,680 מ"ר, המהווים כ- 17% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 18% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.
- שוכר יחידה מסחרית בשימוש לחנות ממכר ציוד אופנה וספורט בהיקף כולל של כ- 3,370 מ"ר, המהווים כ- 15% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 11% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.

12.3 <u>מבנה "G – Two"</u>

מבנה G – Two מהווה מרכז מסחרי פתוח, בשטח כולל לשיווק של כ- 21,500 מ"ר, הפועל בתפוסה מלאה וכולל מגוון עסקים שונים.

<u>שוכרים מהותיים</u>:

- שוכר יחידה מסחרית בשימוש לחדר כושר בהיקף כולל של כ- 4,460 מ"ר, המהווים כ- 21% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 10% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.
- שוכר יחידה מסחרית בשימוש למרכול בהיקף כולל של כ- 3,950 מ"ר, המהווים כ- 18% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 13% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.

- שוכר יחידה מסחרית בשימוש לחנות עשה זאת בעצמך בהיקף כולל של כ- 2,700 מ"ר, המהווים כ- 13% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 11% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.

12.4 <u>מבנה "G – Fashion"</u>

מבנה G – Fashion מהווה מרכז מסחרי פתוח, בשטח כולל לשיווק של כ- 13,100 מ"ר, הפועל בתפוסה כמעט מלאה וכולל מגוון עסקים שונים.

<u>שוכר מהותי</u>:

- שוכר יחידה מסחרית בשימוש למרכול בהיקף כולל של כ- 4,700 מ"ר, המהווים כ- 36% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 21% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.

12.5 <u>מבנה "G – Cinema"</u>

מבנה G – Cinema מהווה מרכז מסחרי, בשטח כולל לשיווק של כ- 21,400 מ"ר, הפועל בתפוסה כמעט מלאה וכולל מגוון עסקים שונים.

<u>השוכר המהותי</u>: בפרויקט מהווה את בית הקולנוע השוכר שטחים בהיקף כולל של כ- 9,320 מ"ר, המהווים כ- 44% מכלל שטחי השיווק בנכס. דמי השכירות המשולמים בגין שטחים אלו מהווים כ- 17% מסה"כ ההכנסות משטחים מושכרים.

<u>הסכמי שכירות ותוספות להסכם - בית קולנוע</u>:

עפ"י הסכם שכירות שנחתם ביום 31.7.2007 בין דרום יהודה ראשל"צ נכסים בע"מ (להלן: "דרום יהודה") לבין ניו לינאו סינמה (2006) בע"מ (להלן: "ניו לינאו") ועפ"י תוספות להסכם מיום 29.6.2015 ומיום 22.11.2015 בין ג'י ווסט בע"מ (לשעבר דרום יהודה ראשל"צ נכסים בע"מ (להלן: "ג'י ווסט") לבין ניו לינאו סינמה (2006) בע"מ (להלן: "ניו לינאו"), עולים בין היתר, הפרטים הבאים:

**מטרת השכירות**: המושכר ישמש לניהול והפעלת מתחם בתי קולנוע ומרכז בידור ותרבות, כדוגמת מתחם בתי הקולנוע הקיים ב"סינמה סיטי בגלילות או דומהו, לרבות חינוך תרבות וספורט, לימודים, מוקד פרסום, תערוכות, קונגרסים תיאטראות ואירועים. מובהר כי במסגרת זו יופעלו בין 15-20 בתי קולנוע וכמטרה נלווית לכך, תהא ניו לינאו רשאית להפעיל מזנונים לממכר כיבוד הנהוג בבתי קולנוע וכן להפעיל מזנון אחד שבו ימכרו מוצרי בתי קפה קלים, מוגבל עד ל- 40 שולחנות ישיבה.

שטח הגג – שימוש בעל אופי ארעי בלבד לאירועים, לרבות קולנוע קיץ. במסגרת זו ולצורך כך תהא רשאית ניו לינאו להציב על שטח הגג מתקנים זמניים בלבד כגון: כסאות ישיבה, מסך, בר ומזנון נייד לכיבוד קל וכיוצ"ב.

**המושכר**: יחידת שטח מבונה אשר תהא מורכבת ממספר רכיבים כדלקמן: כל שטח של הקומה הראשונה של המבנה, אשר עפ"י הפרוגרמה יכלול כ- 8,410 מ"ר וכ- 3,200 מקומות ישיבה (להלן: "שטח בתי קולנוע"). שטח בקומת הקרקע של המבנה, אשר ייועד בלעדית להצבת קופות בקומת הקרקע, אשר עפ"י הפרוגרמה יכלול כ- 200 מ"ר (להלן: "שטח קופות"). כל שטחי הגלריות, קומות ביניים בתוך שטח בתי הקולנוע, אשר עפ"י הפרוגרמה, יכללו כ- 740 מ"ר (להלן: "הגלריות"). שטחי אחסנה שיתוכננו וייבנו בפרויקט בהתאם לכללי תכנון הפרויקט (להלן: "שטחי האחסנה החיצוניים").

שטח הגג – שטח על גג המבנה אשר יתוכנן בהתאם להנחיות צוות התכנון ואשר יוקצה לניו לינאו למשך כל תקופת השכירות לצרכי מטרת השכירות המיועדת לו. שטח זה יכלול את השטח של כ- 2,200 מ"ר (להלן: "גג האמפיתאטרון").

**השטח המוחזר**: ניו לינאו תשיב לחזקתה של ג'י ווסט חלק משטח המושכר המצוי מתחת לאולם הזכוכית (אולם מס' 25).

**תשלומי השוכר**: ההסכם מפרט מנגנונים לתשלומי השכירות והניהול, וכן בגין הפרשי פדיון.

דמי השכירות ודמי הניהול צמודים למדד המחירים לצרכן.

**תקופות השכירות**: תקופת השכירות הראשונה – תקופה של 12 שנים המתחילה במועד תחילת תקופת השכירות. תקופת השכירות השניה – תקופה של 6 שנים המתחילה ביום שלמחרת סיום תקופת השכירות הראשונה. תקופת השכירות השלישית – תקופה של 6 שנים המתחילה ביום שלמחרת סיום תקופת השכירות השניה.

**הארכת תקופת השכירות**: תקופת השכירות הראשונה כהגדרתה בהסכם אשר הסתיימה ביום 15.3.2022, והוארכה בחמש שנים נוספות, וסיומה יהא ביום 15.3.2027. מועד תחילת תקופת השכירות השניה והשלישית ככל ויאורכו בהתאם להוראות הסכם השכירות, ישתנו בהתאם לאמור לעיל, קרי, תקופת השכירות השנייה, ככל והוארכה בהתאם ובכפוף ליתר הוראות הסכם השכירות, תחל ביום 16.3.2027 ותסתיים ביום 15.3.2033 ותקופת השכירות השלישית ככל והוארכה בהתאם ובכפוף ליתר הוראות הסכם השכירות, תחל ביום 16.3.2033 ותסתיים ביום 15.3.2039. סך תוקפות השכירות יעמדו בסך הכולל על כעשרים וארבע שנים וארבע חודשים.

12.6 <u>פעילות הניהול</u>

המתחם מנוהל ע"י חב' "ג'י סיטי בע"מ".

החברה משכירה את הנכסים במתחם, גובה מהשוכרים דמי שכירות ודמי ניהול ומבצעת את פעולות האחזקה הנדרשות.

עפ"י נתוני החברה, ההכנסה החודשית הממוצעת מדמי הניהול הצפויה להתקבל הינה בסך של כ- 25 ₪ למ"ר משווק בממוצע.

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

12.7 <u>הכנסות ממכירת חשמל לדיירים ומערכת סולארית</u>

אספקת החשמל לשטחים המושכרים במתחם נעשית ישירות ע"י המשכיר בדרך של אספקת חשמל בצובר.

המשכיר משלם עבור אספקת החשמל בתעריף מסוים, וגובה מהדיירים בתעריף גבוה יותר. הפער בין התעריפים (מתח גבוה ומתח נמוך) מהווה מקור הכנסה נוסף לבעלים.

בנוסף, קיימות הכנסות ממערכת להפקת חשמל מאנרגיה פוטו-וולטאית, המותקנות על גגות מבנים "G – Cinema" ו- "G – One". לנושא זה, הוצגו בפנינו הסכמים מול חברת החשמל מיום 6.3.2020 ומיום 18.8.2022, על-פיהם נקבעה, בין היתר, תקופת שכירות לתקופה של 25 שנה.

12.8 ריכוז הכנסות

להלן ריכוז ההכנסות במתחם למועד הקובע, כפי שנמסר לנו מהחברה:

| מקור הכנסה | הכנסה שנתית | ביאורים |
|---|---|---|
| הכנסות משכירות | ₪ 102,335,873 | (1) |
| הכנסות אחרות | ₪ 1,016,607 | (1), (2) |
| תוספת הכנסות מפדיון | ₪ 1,771,000 | (3) |
| רווח מפעילות הניהול והחניון | ₪ 2,037,552 | (4) |
| רווחי חשמל | ₪ 3,412,322 | (5) |
| **סה"כ הכנסות מהמתחם** | **₪ 110,573,354** | |
| צפי הכנסות משטחים טרם מניבים | ₪ 3,310,988 | (6) |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **₪ 113,884,342** | |

ביאורים:

(1) דמי השכירות הבסיסיים צמודים למדד המחירים לצרכן (נכון לחודש נובמבר 2025).

חלק מהסכמי השכירות כוללים עלייה מדורגת של דמ"ש במהלך בתקופת השכירות.

בדיקת סבירות: לצורך בחינת סבירות הנתונים, ערכנו בדיקה של השוכרים המהותיים בפרויקט, לרבות בדיקת טיוטות חוזים לגבי שטחים הנמצאים במו"מ. הנתונים נמצאו תואמים את דיווחי החברה.

(2) שונות – שטחים המושכרים לחברות תקשורת, לרבות שימוש בגג למתקנים, מתקנים שונים בקניון, כספומט, שילוט ועוד.

(3) תוספת הכנסה פדיון – בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה, תוספת הכנסה בגין הפרשי פדיון (מעבר לדמי השכירות הבסיסיים) הינה בסך של כ- 1,771 אלפי ₪ לשנה.

(4) בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה, צפוי רווח מפעילות הניהול והחניון בסך של כ- 2,037 אלפי ₪ לשנה. יצוין, כי במהלך השנה האחרונה החברה החלה לגבות תשלום עבור חניה ברוב החניונים במתחם (חיוב לפי דקות), והנתונים מבוססים בעיקרם על נתונים בפועל של שנת 2025.

(5) בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה, צפויות הכנסות (נטו) ממכירת חשמל לדיירים ומערכת סולארית, בסך של כ- 3,412 אלפי ₪. הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהמערכת סולארית עד לתום תקופות ההסכמים עם חח"י.

(6) נכון למועד הקובע, קיימים שטחי מסחר פנויים בהיקף של כ- 800 מ"ר. עפ"י הערכתנו, ההכנסה השנתית הצפוייה בגין שטחים אלו הינה בסך כולל של כ- 3,310 אלפי ₪. נציין, כי הערכתנו לגבי ההכנסה משטחים אלו חושבה על ידנו בהתאם לדמי שכירות ראויים, בהתחשב במיקומם והסכמים / טיוטות שהוצגו בפנינו.

12.9 נתונים נוספים

הפחתות חד פעמיות – בהתאם לנתונים שנמסרו לנו מהחברה, נכון למועד ההערכה צפויות הפחתות חד פעמיות בסך של כ- **3,700,000 ₪**.

ההפחתות כוללות השתתפות המשכיר בגרייסים, הנחות זמניות והשקעות במושכר.

נתוני פדיון – להלן ריכוז נתוני הפדיון כפי שהועברו לידנו מהחברה לשנים 2023, 2024 ו- 2025[6]:

| | שנת 2023 | שנת 2024 | שנת 2025 (*) |
|---|---|---|---|
| ממוצע פדיון חודשי במיליוני ₪ | 55.9 ₪ | 58.0 ₪ | 56.1 ₪ |
| שינוי ביחס לתקופה קודמת | | 3.8% | -3.3% |

(*) הירידה בפדיונות בשנת 2025 ביחס לשנת 2024, מוסברת בכך ששנת 2024 אופיינה בעלייה גדולה בהיקפי הפדיונות בעיקר לנוכח השפעות המלחמה וסגירת השמיים במדינה לפרקי זמן, אשר השפיעו לחיוב באופן זמני על היקף הפעילות. להערכתנו, נתוני 2025 משקפים חזרה לרמת פעילות סבירה.

ה"עומס על השוכרים" – המוגדר כיחס שבין הוצאות השוכרים הכוללת את דמי השכירות ודמי הניהול (לפי נתונים עדכניים למועד הקובע) לבין הפדיון (לשנת 2025) ובנטרול חודש יוני 2025 – הינו בשיעור של כ- 11%, נתון המצביע כי דמי השכירות תואמים את רמת הפעילות הכלכלית במרכז המסחרי.

[6] עבור יחידות שלהן לפחות 7 דיווחים בכל שנה, כאשר בשנת 2023 נוטרלו חודשים אוק'-נוב' ובשנת 2025 נוטרל חודש יוני.

## 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 נשוא ההערכה מהווה מתחם מבני מסחר הידוע בשם "G-CITY", הכולל 4 מבנים מסחריים וזכויות בניה נוספות.

הנכס נשוא חוות הדעת כולל את מרכיבי השווי הבאים:

(א) <u>מרכיב הבנוי</u> – המהווה פרויקט מסחר ותעסוקה, המושכר לשוכרים שונים והמשמש כנכס מניב.

הנכס נשוא ההערכה הינו פרויקט מסחר ותעסוקה בהיקף של כ- 80,000 מ"ר, המיועד עפ"י אופיו ועפ"י הסכמים בפועל, להשכרה לשוכרים שונים – לצורך שימוש כנכס מניב תשואה.

הפרויקט הינו ייחודי בגודלו באזור ראשל"צ בפרט ובארץ בכלל, וכולל מרכז מסחרי בתמהיל חנויות מגוונות ויחודיות המבדילות את הפרויקט ממרכזי קניות אחרים ברחבי הארץ והופך אותו ליעד אטרקטיבי לבעלי חנויות ומותגים. כמו כן, בפרויקט מצוי מתחם קולנוע מהגדולים בארץ ובו למעלה מ- 20 אולמות קולנוע, אולמות מיוחדים ומתחם Vip.

יחד עם זאת, יש לציין כי המתחם מצוי בסביבה תחרותית בו פועלים מרכזים מסחריים רבים וכן בתי קולנוע.

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

שיעור ההיוון לחישוב שווי הנכס ייקבע עפ"י שיעורי ההיוון המקובלים כיום לנכסים מניבי תשואה, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

(ב) <u>מרכיב זכויות הבניה הנוספות</u> – זכויות בניה להקמת מגדל לשימושי משרדים ומסחר (כמפורט לעיל, לפרויקט ניתן היתר בניה ונמצא בשלבי בניה מתקדמים). כמו כן, מתחם הנכס כולל יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות (כמפורט בפרק התכנוני לעיל).

הגישה העדיפה להערכת נכסי מקרקעין הינה **גישת ההשוואה.** יחד עם זאת, לאור מצב הבניה המתקדם שבו מצוי הפרויקט, תקציב הקמת הפרויקט המבוסס בעיקרו על הסכמים עם קבלנים ותכנית ואסטרטגיית השיווק, אנו סבורים שטכניקת "השווי השיורי" (Residual Value), דהיינו חילוץ שווי הפרויקט במצבו משווי פרויקט כבנוי ומאוכלס, הינה הגישה הנכונה להערכת השווי. משווי הפרויקט הבנוי מנכים רווח יזמי ויתרת עלות ההקמה.

**<u>הרווח היזמי:</u>**

הרווח היזמי שהולך ונצבר לאורך התקדמות הפרויקט, הינו ההפרש (באחוזים או בערך כספי מוחלט) שבין שווי הנכס כבנוי לבין סכום עלות ההקמה הכוללת ומרכיב הקרקע שעליה הוא נבנה, ומבטא את התמורה שדורש לעצמו היזם בעבור הסיכון שהוא נושא על עצמו, בעבור יגע כפיו האישי ובעבור הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי.

הסיכונים העיקריים שבהם נושא היזם הם שינויים בהכנסה ממכירת המיזם, שינויים בתשומות הבניה ובקצב השיווק. שיעור הרווח היזמי המתוכנן משתנה מתקופה לתקופה בהתאם לרמת התחרות בין היזמים לבין עצמם, לרמת הסיכון הכללי בענף הנדל"ן ולמשתנים כלכליים נוספים.

באופן תיאורטי הרווח היזמי הולך ונצבר לאורך תקופת הקמת המיזם ועד אכלוסו המלא (בקירוב) ניתן לייחס לכל שלב בהקמת המיזם ואכלוסו חלק מתאים ברווח היזמי עד להשלמת הבניה והאכלוס ולהצטברות הרווח היזמי המלא.

לאור השלב שבו מצוי הפרויקט (סיום שלד ובשלב חיפוי חיצוני קירות מסך ותכנית ואסטרטגיית שיווק) הבאנו בחשבון <u>יתרת רווח יזמי בשיעור של</u> **5%**.

**<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[7]:

☒ **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.

---

[7] 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.

☒ **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 במאפייני הנכס – במיקומו, ברמת התפוסה, בטיב השוכרים, תקופות השכירות, ובגובה דמי השכירות.

להלן מרכיבי ההכנסה ואופן קביעת שיעורי ההיוון לגביהם:

| מקור הכנסה | שיקולים בבחירת שיעור ההיוון | שיעור ההיוון |
|---|---|---|
| הכנסות משטחים מושכרים | מיקומו של הפרויקט לו חזית מסחרית לשד' משה דיין וסמיכותו לצירי תחבורה ראשיים וכן לצירי מתע"נ, גודל הפרויקט המהווה מוקד משיכה אזורי, גילו של הנכס, הסביבה העסקית, תקופת השכירות, טיב השוכרים ורמת דמי השכירות | 6.50% (בסיס) |
| הכנסות אחרות (שונות, רווחים מפעילות הניהול וחניון, רווחי חשמל ומתקנים סולארים ותוספת הכנסה מפדיון) | הכנסות אלו יחושבו בהתאם לרמת הסיכון הגלומה בכל אחד ממקורות ההכנסה | 7.50% - 10.00% |
| הכנסות משטחים טרם מניבים | | 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 הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

א. הנכס נשוא ההערכה מהווה מתחם מבני מסחר הידוע בשם "G-CITY" הכולל 4 מבנים מסחריים בדרום אזור התעשייה "מב"ת מערב", בשד' משה דיין, המהווה ציר תנועה מרכזי.

ב. סביבת הנכס המאופיינת בשימושים מעורבים למגורים ומסחר ותעסוקה. הובאו בחשבון השינויים התחבורתיים המתוכננים הכוללים את הרכבת הקלה ומגמות התכנון בסביבה.

ג. הפרויקט כולל שני מרכיבי שווי: מרכיב בנוי הכולל שטחי מסחר ומרכיב זכויות הבניה הנוספות (כמפורט להלן).

ד. מאפייני החלקות שבנדון לרבות, מיקומן, שטחן וצורתן.

ה. <u>המצב התכנוני</u> – זכויות הבניה והשימושים המותרים, עפ"י התכניות החלות על החלקות והיתרי הבניה שניתנו לנכס הנדון.

ו. <u>זכויות הבניה הנוספות</u>

- <u>פרויקט להקמת מגדל לשימושי משרדים ומסחר</u> – כמפורט לעיל, הפרויקט נמצא בשלבי בניה (סיום שלד ובשלב חיפוי חיצוני קירות מסך) בחלקה המערבי של חלקה 520. בתחשיב השווי הובאו בחשבון שטחי השיווק של הפרויקט בהתבסס על תכנית השיווק של החברה, בניכוי יתרת עלויות ההקמה (בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה) ובניכוי יתרת רווח יזמי.
- <u>זכויות בניה נוספות</u> – כמפורט בסעיף 10.7 לעיל, מתחם הנכס כולל יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות. לאור מטרת ההערכה, ולמען השמרנות, הובאו בחשבון זכויות הבניה בהתבסס על שטחי הבניה מתכנית ההגשה שהוצגה בפנינו לתוספת בניה מעל מבנה "G-TWO" בלבד (כמפורט בפרק התכנוני לעיל).

ז. <u>מגמות התכנון</u> – כאמור, החברה מקדמת תכנית מפורטת למתחם הנכס, בהתאם למסמך המדיניות למתחם 109. ממסמכי התכנון שהוצגו בפנינו, התכנון הינו להקמת מגדלי תעסוקה ומסחר, בגובה של עד 25 קומות (כמפורט בסעיף 10.5 לעיל).

כפי שנמסר לנו מהחברה, התכנית הינה בשלבי הכנה. בהתחשב באמור, בשלב זה לא הובאה בחשבון תוספת שווי בגין מרכיב הפוטנציאל התכנוני.

ח. <u>הזכויות בקרקע</u> – בעלות פרטית.

ט. <u>הזכויות המוערכות</u> – זכויותיה של חב' "ג'י סיטי בע"מ" המהוות 100% מהזכויות בנכס.

י. <u>השטחים המושכרים</u> – הנכס פועל בתפוסה כמעט מלאה (99%), עם תמהיל שימושים הכולל עוגנים, חנויות מקומיות, רשתות שיווק ארציות בעיקר מתחום האופנה וחנויות צריכה שונות.

יא. <u>הפעילות הכלכלית בנכס</u> – הובאו בחשבון ההכנסות הצפויות מהשכרת שטחי הפרויקט וכן תוספת מפדיון, רווח ממכירת חשמל ורווח מפעילות חברת ניהול והחניון, בהתאם לנתונים שהועברו מהחברה. כמו כן, הובאו בחשבון הכנסות משטחים פנויים, בכפוף לדחייה לשיווק.

יב. נתוני עסקאות מכר ונתוני שכירות לנכסי מקרקעין דומים בסביבה.

## 16. נתוני השוואה

16.1 נתוני מכר

להלן עסקאות מכר של יחידות משרדים, בנכס הנדון:

| תאריך | שטח נטו במ"ר | שטח ברוטו במ"ר | קומה | מקומות חניה | התמורה בעסקה | שווי מ"ר ברוטו בניכוי תרומת חניות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 30/12/2025 | 62 | 86 | 25 | 0 | ₪ 1,216,472 | ₪ 14,145 |
| 27/11/2025 | 103 | 142 | 16 | 1 | ₪ 2,109,151 | ₪ 13,797 |
| 20/11/2025 | 73 | 102 | 16 | 1 | ₪ 1,553,614 | ₪ 13,761 |
| 18/11/2025 | 73 | 102 | 16 | 1 | ₪ 1,555,270 | ₪ 13,777 |
| 11/11/2025 | 63 | 88 | 14 | 0 | ₪ 1,212,484 | ₪ 13,778 |
| 11/11/2025 | 114 | 158 | 16 | 2 | ₪ 2,433,880 | ₪ 13,506 |
| 29/10/2025 | 81 | 112 | 20 | 0 | ₪ 1,664,662 | ₪ 14,863 |
| 29/10/2025 | 54 | 75 | 14 | 4 | ₪ 1,590,010 | ₪ 13,200 |
| 30/09/2025 | 110 | 152 | 20 | 1 | ₪ 2,227,777 | ₪ 13,670 |
| 21/09/2025 | 81 | 112 | 20 | 1 | ₪ 1,676,078 | ₪ 13,626 |
| 21/09/2025 | 66 | 91 | 10 | 1 | ₪ 1,390,296 | ₪ 13,630 |
| 21/09/2025 | 101 | 140 | 20 | 2 | ₪ 2,200,911 | ₪ 13,578 |
| 18/09/2025 | 93 | 128 | 15 | 1 | ₪ 1,991,696 | ₪ 14,388 |
| 18/09/2025 | 82 | 113 | 16 | 1 | ₪ 1,854,608 | ₪ 15,085 |
| 04/09/2025 | 75 | 105 | 20 | 1 | ₪ 1,615,500 | ₪ 13,957 |
| 03/09/2025 | 82 | 115 | 20 | 1 | ₪ 1,766,500 | ₪ 14,057 |
| 06/08/2025 | 80 | 111 | 19 | 1 | ₪ 1,955,170 | ₪ 16,263 |
| 05/08/2025 | 73 | 101 | 15 | 0 | ₪ 1,422,940 | ₪ 14,089 |
| 28/07/2025 | 96 | 133 | 27 | 0 | ₪ 1,907,975 | ₪ 14,346 |
| 21/07/2025 | 94 | 130 | 22 | 0 | ₪ 1,881,556 | ₪ 14,474 |
| 21/07/2025 | 98 | 136 | 15 | 1 | ₪ 2,035,786 | ₪ 13,866 |
| 17/07/2025 | 64 | 89 | 22 | 0 | ₪ 1,246,400 | ₪ 14,004 |
| 09/07/2025 | 73 | 101 | 15 | 0 | ₪ 1,410,431 | ₪ 13,965 |
| 02/07/2025 | 107 | 150 | 22 | 1 | ₪ 2,233,886 | ₪ 13,893 |
| 29/06/2025 | 37 | 52 | 19 | 1 | ₪ 856,920 | ₪ 13,595 |
| 29/06/2025 | 231 | 320 | 22 | 2 | ₪ 4,595,040 | ₪ 13,422 |

16.2 נתוני שכירות

להלן נתוני שכירות של שטחי משרדים ומקומות חניה בפרויקטים בסביבת הנכס נשוא ההערכה:

- בפרויקט מסחר ומשרדים הממוקם במערב העיר ראשל"צ, מושכרים שטחי משרדים בהיקף של כ- 27,500 מ"ר תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים של כ- **92 ₪ למ"ר/חודש** הכוללים השקעות בגמר. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- בפרויקט הממוקם במערב ראשל"צ, מושכרים שטחי משרדים למשרדי ממשלה, תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של **80 ₪** למ"ר ברמת גמר מלא, ומקומות

חניה מושכרים תמורת דמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **400 ₪** למק' חניה [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

- בפרויקט מסחר ומשרדים הממוקם במתחם ה- 1000 בראשל"צ, מושכרים מקומות חניה צפים בדמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **750 ₪** למק' חניה, מקומות חניה שמורים בדמ"ש חודשיים ממוצעים בסך של כ- **1,100 ₪** למק' חניה ומקומות חניה כפולים בדמ"ש ממוצעים בסך של כ- **1,300 ₪** למק' חניה. [מקור: נכס בטיפול משרדנו].

16.3 <u>סיכום ערכי השווי</u>

לאור האמור לעיל, ולאחר ביצוע כל ההתאמות הנדרשות, להלן סיכום ערכי השווי הצפויים בפרויקט כגמורים ומוכנים לאכלוס:

| | | |
|---|---|---|
| ❖ מסחר (ממוצע קומות קרקע + א') | - | **25,000 ₪**/מ"ר (*) |
| ❖ שטחי משרדים (ממוצע) למעטפת | - | **12,500 ₪**/מ"ר |
| ❖ מקומות חניה רגילים | - | **150,000 ₪**/מק' חניה |
| ❖ מקומות חניה כפולים | - | **200,000 ₪**/מק' חניה |

(*) מבוסס על נתונים בפועל בפרויקט.

## 17. תחשיב השווי

**א. המתחם הבנוי**

| מקור הכנסה | הכנסה שנתית | שיעור היוון | מקדם דחיה משוקלל | סה"כ שווי בערכים נוכחיים |
|---|---|---|---|---|
| הכנסות משטחי מסחר, דוכנים ואחסנה | ₪ 102,335,873 | 6.50% | 1.00 | ₪ 1,574,398,053 |
| תוספת הכנסה מפדיון | ₪ 1,771,000 | 7.50% | 1.00 | ₪ 23,613,333 |
| הכנסות אחרות | ₪ 1,016,607 | 10.00% | 1.00 | ₪ 10,166,072 |
| רווח ממכירת חשמל ומתקנים סולארים | ₪ 3,412,322 | 8.65% | 1.00 | ₪ 39,463,492 |
| רווח מפעילות הניהול והחניון | ₪ 2,037,552 | 8.50% | 1.00 | ₪ 23,971,198 |
| **סה"כ מניב** | **₪ 110,573,354** | **6.61%** | | **₪ 1,671,612,148** |
| צפי הכנסות משטחים פנויים | ₪ 3,310,988 | 6.75% | 0.96 | ₪ 46,990,953 |
| **סה"כ בתפוסה מלאה** | **₪ 113,884,342** | **6.63%** | | **₪ 1,718,603,101** |
| הפחתות חד פעמיות | | | | ₪ -3,700,000 |
| **סה"כ שווי** | | **6.64%** | | **₪ 1,714,903,101** |

**ב. מגדל משרדים ומסחר בהקמה ("G-CITY 1")**

| שימוש | שטח לשיווק במ"ר / מק' חניה | שווי למ"ר בנוי / מק' חניה (**) | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| שטחי מסחר | 4,951 | ₪ 25,000 | ₪ 123,771,050 |
| שטחי משרדים | 61,067 | ₪ 12,500 | ₪ 763,335,318 |
| מקומות חניה רגילים | 393 | ₪ 150,000 | ₪ 58,950,000 |
| מקומות חניה כפולים | 41 | ₪ 200,000 | ₪ 8,200,000 |
| **סה"כ שווי הפרויקט כגמור ומוכן לאכלוס** | | | **₪ 954,256,368** |
| יתרת רווח יזמי | | | 5.00% |
| שווי הפרויקט כגמור בהתאם לשלב הנוכחי | | | ₪ 908,815,589 |
| יתרת עלויות הקמה להשלמת הפרויקט | | | ₪ -282,290,993 |
| **יתרה לשווי הנכס במצבו** | | | **₪ 626,524,596** |

**ג. יתרת זכויות בניה ("G-Two")**

| שימוש | שטח לשיווק במ"ר | שווי מ"ר מבונה לשיווק | סה"כ שווי |
|---|---|---|---|
| תוספת שטחי מסחר | 6,802 | ₪ 1,600 | ₪ 10,883,475 |

**ד. סיכום**

| | | |
|---|---|---|
| סה"כ שווי המתחם הבנוי | (א) | ₪ 1,714,903,101 |
| שווי מגדל משרדים ומסחר בהקמה | (ב) | ₪ 626,524,596 |
| יתרת זכויות בניה | (ג) | ₪ 10,883,475 |
| **סה"כ שווי הנכס** | | **₪ 2,352,311,172** |
| **ובמעוגל** | | **₪ 2,352,000,000** |

## ניתוח רגישות:

להלן ניתוח רגישות לשינויים בשיעור ההיוון הבסיסי ובהתאמה בשאר שיעורי ההיוון:

| | 7.00% | 6.75% | 6.50% | 6.25% | 6.00% |
|---|---|---|---|---|---|
| **שווי הנכס** | ₪ 2,234,000,000 | ₪ 2,291,000,000 | **₪ 2,352,000,000** | ₪ 2,419,000,000 | ₪ 2,491,000,000 |

## 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 זכויות השוכרים החופשיים – בסך של **2,352,000,000 ₪ (שני מיליארד שלוש מאות חמישים ושניים מיליון שקלים חדשים).**

הערות:

א. הערכים לעיל אינם כוללים מע"מ.

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. נתונים נוספים

א. הנכס הוערך על-ידנו לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברה כדלקמן:

| מועד קובע | שווי הנכס |
|---|---|
| 30/06/2025 | 2,189,000,000 ₪ |
| 31/12/2024 | 2,045,300,000 ₪ |
| 31/12/2023 | 1,848,000,000 ₪ |

יצוין, כי העלייה בשווי ביחס להערכה קודמת שנערכה למועד 30.6.2025 נובעת בעיקרה מהתקדמות הקמת מגדל המשרדים ובהשקעות שנצברו בהקמתו עד למועד הקובע 31.12.2025.

ב. הנכס הוערך על-ידי משרד קונפורטי רביב זיסר שמאי מקרקעין לצורך עריכת הדוחות הכספיים של החברה, למועד קובע 31.12.2022, בסך של 1,661,000,000 ₪.

ג. כפי שנמסר לנו, הנכס רשום בספרי החברה ליום 30.9.2025 בסך של 1,869,458 א' ₪.

ד. היטל השבחה – כפי שנמסר לנו מהחברה, היטל ההשבחה בגין אישורה של תכנית רצ/מק/6/18/א'/7 שולם ע"י החברה.

ה. לבקשת החברה, להלן מרכיב השווי של כל אחת מהחלקות משווי הנכס:

| מס' חלקה | שם פרויקט | שווי חלקה |
|---|---|---|
| 520 | G-One + G-City 1 | 1,034,000,000 ₪ |
| 342 | G-Two | 409,000,000 ₪ |
| 349 | G-Cinema | 607,000,000 ₪ |
| 391 | G-Fashion | 302,000,000 ₪ |
| **סה"כ** | | **2,352,000,000 ₪** |

## 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

# נספח א' – להערכת שווי מקרקעין
# פרויקט מגדל משרדים ומסחר (בהקמה)
# שד' משה דיין, מב"ת מערב, ראשל"צ

(חלק מחלקה 520 בגוש 3946)

בהמשך לחוות דעתנו מס' 41446.09 אשר נערכה למועד קובע 31.12.2025, נתבקשנו ע"י החברה לערוך תחשיב למרכיב שווי מגדל המשרדים והמסחר (הנמצא בשלבי הקמה מתקדמים) בחלוקה לקומות, כמפורט להלן:

| קומה | תיאור | סה"כ שטח אקו' במ"ר/ מק' חניה | שווי מ"ר בנוי/ מק' חניה | סה"כ שווי כבנוי וגמור | אחוז שווי קומה מתוך סך המגדל | סה"כ שווי הנכס במצבו ליום 31/12/2025 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| מרתף 3- | מק' חניה רגיל | 152 | ₪ 150,000 | ₪ 22,800,000 | 2.39% | ₪ 14,969,521 |
| מרתף 3- | מק' חניה כפול | 22 | ₪ 200,000 | ₪ 4,400,000 | 0.46% | ₪ 2,888,855 |
| מרתף 2- | מק' חניה רגיל | 111 | ₪ 150,000 | ₪ 16,650,000 | 1.74% | ₪ 10,931,690 |
| מרתף 2- | מק' חניה כפול | 19 | ₪ 200,000 | ₪ 3,800,000 | 0.40% | ₪ 2,494,920 |
| מרתף 1- | מק' חניה רגיל | 130 | ₪ 150,000 | ₪ 19,500,000 | 2.04% | ₪ 12,802,880 |
| 0-1 | מסחר | 4,951 | ₪ 25,000 | ₪ 123,771,050 | 12.97% | ₪ 81,262,866 |
| 2 | משרדים | 2,318 | ₪ 11,200 | ₪ 25,967,038 | 2.72% | ₪ 17,048,865 |
| 3 | משרדים | 2,073 | ₪ 11,278 | ₪ 23,376,454 | 2.45% | ₪ 15,347,996 |
| 4 | משרדים | 2,073 | ₪ 11,357 | ₪ 23,538,424 | 2.47% | ₪ 15,454,339 |
| 5 | משרדים | 2,073 | ₪ 11,436 | ₪ 23,702,317 | 2.48% | ₪ 15,561,944 |
| 6 | משרדים | 2,073 | ₪ 11,515 | ₪ 23,867,351 | 2.50% | ₪ 15,670,299 |
| 7 | משרדים | 2,073 | ₪ 11,595 | ₪ 24,033,535 | 2.52% | ₪ 15,779,408 |
| 8 | משרדים | 1,969 | ₪ 11,676 | ₪ 22,991,462 | 2.41% | ₪ 15,095,227 |
| 9 | משרדים | 1,747 | ₪ 11,757 | ₪ 20,538,738 | 2.15% | ₪ 13,484,871 |
| 10 | משרדים | 1,747 | ₪ 11,839 | ₪ 20,681,745 | 2.17% | ₪ 13,578,764 |
| 11 | משרדים | 1,848 | ₪ 11,922 | ₪ 22,029,055 | 2.31% | ₪ 14,463,351 |
| 12 | משרדים | 1,742 | ₪ 12,005 | ₪ 20,906,894 | 2.19% | ₪ 13,726,587 |
| 13 | משרדים | 1,759 | ₪ 12,088 | ₪ 21,269,298 | 2.23% | ₪ 13,964,527 |
| 14 | משרדים | 1,701 | ₪ 12,172 | ₪ 20,710,289 | 2.17% | ₪ 13,597,505 |
| 15 | משרדים | 1,798 | ₪ 12,257 | ₪ 22,043,868 | 2.31% | ₪ 14,473,076 |
| 16 | משרדים | 1,719 | ₪ 12,343 | ₪ 21,214,491 | 2.22% | ₪ 13,928,542 |
| 17 | משרדים | 1,726 | ₪ 12,429 | ₪ 21,449,807 | 2.25% | ₪ 14,083,041 |
| 18 | משרדים | 1,724 | ₪ 12,515 | ₪ 21,576,908 | 2.26% | ₪ 14,166,490 |
| 19 | משרדים | 1,553 | ₪ 12,602 | ₪ 19,567,005 | 2.05% | ₪ 12,846,872 |
| 20 | משרדים | 1,699 | ₪ 12,690 | ₪ 21,555,184 | 2.26% | ₪ 14,152,227 |
| 21 | משרדים | 1,862 | ₪ 12,778 | ₪ 23,798,957 | 2.49% | ₪ 15,625,394 |
| 22 | משרדים | 1,855 | ₪ 12,867 | ₪ 23,863,781 | 2.50% | ₪ 15,667,955 |
| 23 | משרדים | 1,874 | ₪ 12,957 | ₪ 24,283,858 | 2.54% | ₪ 15,943,760 |
| 24 | משרדים | 1,818 | ₪ 13,047 | ₪ 23,724,751 | 2.49% | ₪ 15,576,674 |
| 25 | משרדים | 1,831 | ₪ 13,138 | ₪ 24,049,695 | 2.52% | ₪ 15,790,018 |
| 26 | משרדים | 1,928 | ₪ 13,229 | ₪ 25,508,025 | 2.67% | ₪ 16,747,496 |
| 27 | משרדים | 1,866 | ₪ 13,322 | ₪ 24,860,993 | 2.61% | ₪ 16,322,682 |
| 28 | משרדים | 2,121 | ₪ 13,414 | ₪ 28,455,851 | 2.98% | ₪ 18,682,915 |
| 29 | משרדים | 2,130 | ₪ 13,508 | ₪ 28,769,173 | 3.01% | ₪ 18,888,629 |
| 30 | משרדים | 2,089 | ₪ 13,602 | ₪ 28,408,227 | 2.98% | ₪ 18,651,647 |
| 31 | משרדים | 2,115 | ₪ 13,696 | ₪ 28,971,551 | 3.04% | ₪ 19,021,502 |
| 32 | משרדים | 2,131 | ₪ 13,792 | ₪ 29,386,567 | 3.08% | ₪ 19,293,984 |
| 33 | משרדים | 2,033 | ₪ 13,888 | ₪ 28,234,031 | 2.96% | ₪ 18,537,277 |
| | | **66,018** | | **₪ 954,256,368** | **100.00%** | **₪ 626,524,596** |

בכבוד רב,

עידו כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין

רענן דוד
כלכלן (MA) ושמאי 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 פנרי
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 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)

savills

# REPORT & VALUATION

## G-City Targówek Shopping Centre

16 January 2026



G CITY EUROPE HOLDINGS LIMITED

# TABLE OF CONTENTS


| | | |
|---|---|---|
| 1. | Analysis of Location | 4 |
| 2. | Description | 7 |
| 3. | Planning & Permits | 9 |
| 4. | ESG Considerations | 10 |
| 5. | Site & Services | 14 |
| 6. | Tenure & Taxes | 15 |
| 7. | Tenancy | 17 |
| 8. | Centre Performance | 20 |
| 9. | Valuation Considerations | 21 |
| 10. | Valuation Results | 24 |
| | Appendices | 26 |

# EXECUTIVE SUMMARY

## G-City Targówek Shopping Centre

| General information | |
|---|---|
| Address | ul. Głębocka 15,Warszawa,Poland |
| Report date | 16 January 2026 |
| Valuation date | 31 December 2025 |
| Purpose and basis of valuation | Financial statement purposes<br>Fair Value |
| Valuation methodology | DCF |
| Exchange rate | EUR 1 : PLN 4.24 (12 months rolling) |
| Property type | Retail |
| **Property details** | |
| Year of completion | 1998,/,2001,/,2016,/,2018 |
| GLA | 38,452 m² |
| Land area | 107,003 m² |
| Tenure | Freehold (partially co-onwership) |
| Planning situation | Master plan – commercial, incl. large scale retail |
| **Tenancy details** | |
| WAULT excl. break option (incl. break options) | 4.37 (3.21) |
| Vacancy level | 0.4% |
| Current Rental Income | EUR 15,854,804 per annum |




| Valuation Summary | | | |
|---|---|---|---|
| Fair Value | EUR 249,300,000<br>PLN 1,058,200,000 | | |
| Fair Value | EUR 6,483 /m²<br>PLN 27,520 /m² | | |
| | Current rent [1] | Potential Rent [1,2] | Market Rent |
| Net Initial Yield | 6.35% | 6.40% | 5.99% |

[1] Headline rent, disregarding any temporary rent reductions

[2] Potential rent is the total of current rent generated by currently-let area / units plus the achievable market rent for currently-vacant and lettable area / units

# Warszawa

**1864K**
Municipality population
Source: *GUS H1 2025*

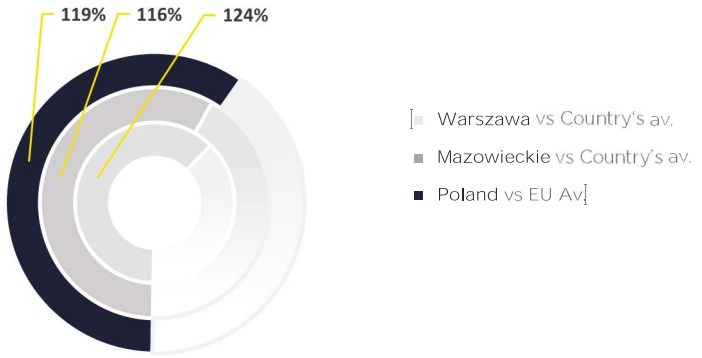
**1.24** (10715 PLN)
Av. m-th salary index (Poland)
Source: *GUS 2024*

**1.6%** (5.6% Country's av.)
Unemployment rate
Source: *GUS 10/2025*

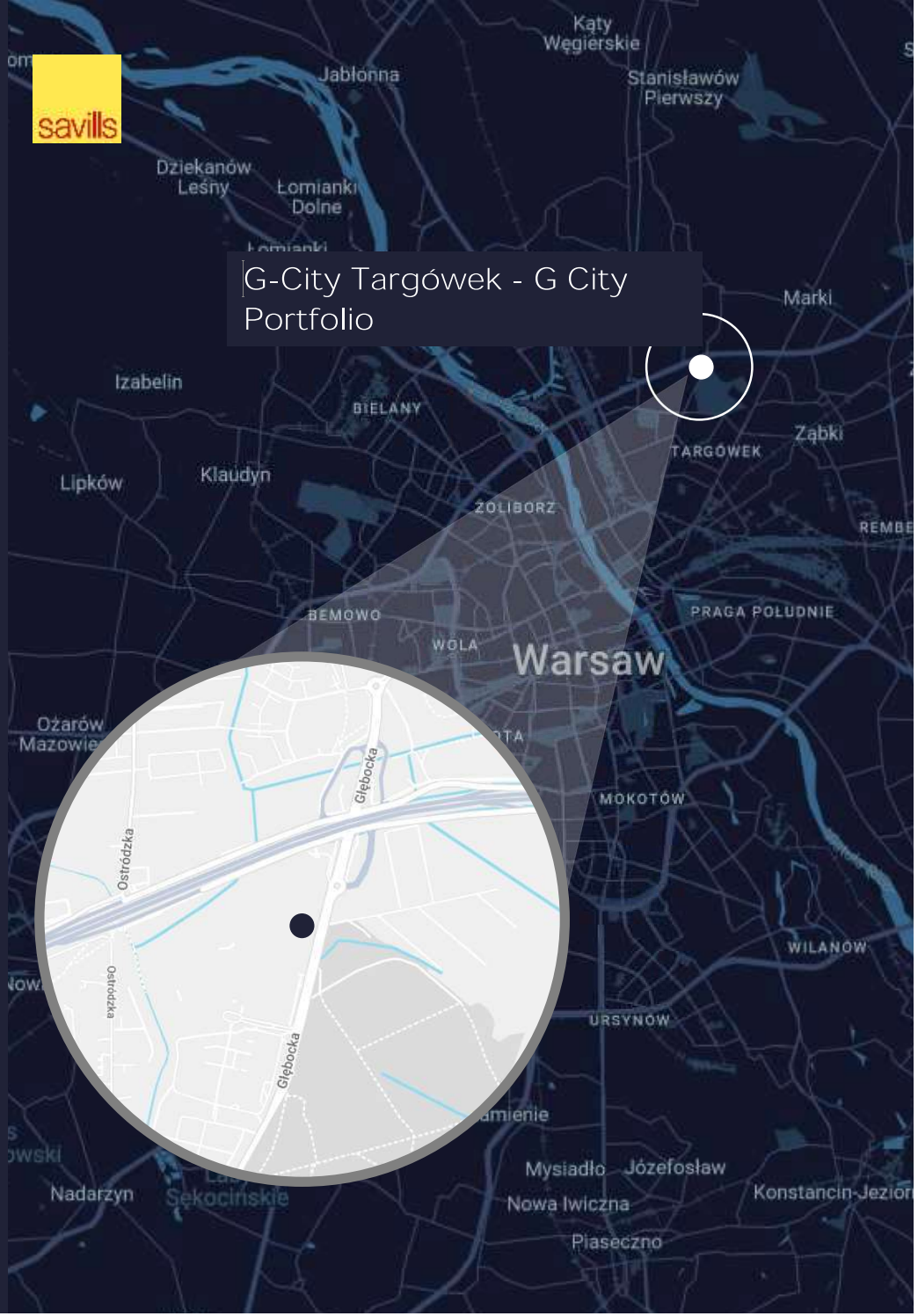
# 1. ANALYSIS OF LOCATION

## 1.1. LOCATION SNAPSHOT

| City facts | |
|---|---|
| Municipal status | Voivodeship Capital Mazowieckie |
| Number of business entities | 593,622 |
| Major roads | A2, S7, S8, S17, 79 |
| Salary scoring | |




*Source: GUS*






## 1.2. SITUATION & SURROUNDINGS

1.2.1. Administratively the Property lies in Targówek district, ca. 12.5 km north-east of the City Centre, in the direct neighbourhood of the S8 expressway and ca. 22 km from the junction of S8 expressway and A2 motorway. The property is situated in the vicinity of the borders between Warsaw, Marki and Ząbki.

1.2.2. The nearest retail schemes include: Zielony Targówek that adjoins the subject property from the south, Homepark Targówek along with IKEA and M1 Marki situated ca. 1.7 km to the east as well as Galeria Północna located some 9 km north-west of the property. There is also Castorama in the direct vicinity, that extends the offer of the subject property in term of the DIY goods.

## 1.3. ACCESSIBILITY

| Type | Access | Description |
|---|---|---|
| | Direct | Vehicular access from:<br>ul. Głębocka<br>ul. Toruńska |
| | Direct | Public transportation:<br>8 bus lines |
| | 5.8 km | Nearest railway station:<br>Warszawa Zacisze – Wilno |
| | 23.7 km | Nearest airport:<br>Warsaw Chopin Airport |






# 2. DESCRIPTION

## 2.1. OVERVIEW

2.1.1. Targówek shopping centre comprises one detached building with 4 separate entrances from the parking area. The total rentable area of the shopping centre is 38,450 m² (excluding storage rentable area).

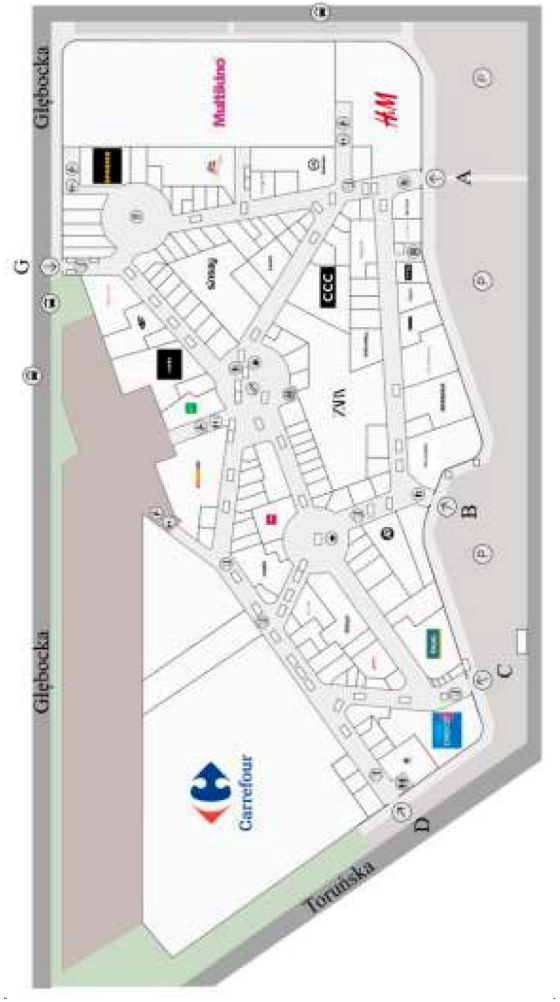
## 2.2. PROPERTY PARTICULARS

| G-City Targówek - G City Portfolio | |
|---|---|
| Property type | Shopping centre |
| Completion | 1998,/,2001,/,2016,/,2018 |
| Tenure | Freehold (partially co-onwership) |
| Certification | BREEAM in-use: excellent (asset performance), very good (management performance) |
| Aboveground floors | 3 |
| Underground floors | n/a |
| Total GLA (m²) | 38,452 |
| Parking spaces | 2,173 |
| Parking spaces – surface | 4 |
| Parking ratio | 1:18 |
| Land area (m²) | 107,003 |

## 2.3. TECHNICAL ASPECTS

| | |
|---|---|
| **chrome** | |
| Construction | The basic structural system of the building is reinforced concrete skeleton, supported by reinforced ribbed concrete ceilings based on reinforced concrete columns and walls. |
| **Recent Technical Review** | |
| Source | Annual Statutory Building Survey |
| Date | 30 September 2025 |
| Authors | VINCI Facilities |
| Condition | Good |
| Essential findings | Minor works to be done |
| **Capex plan** | |
| CAPEX plan | • For year 2026 : 435,399 EUR |

## 2.4. LAYOUT & SPECIFICATION




### Arrangement information

| | |
|---|---|
| Number of retail floors | 3 |
| Number entrances | 4 |
| Retail layout shape | Irregular, trapezoidal |
| Vehicle access type | Direct |
| Number of car parking floors | 3 |
| Hypermarket location | Ground floor (the hypermarket is excluded from the valuation) |
| Cinema location | Ground floor |

Source: Landlord's materials





# 3. PLANNING & PERMITS

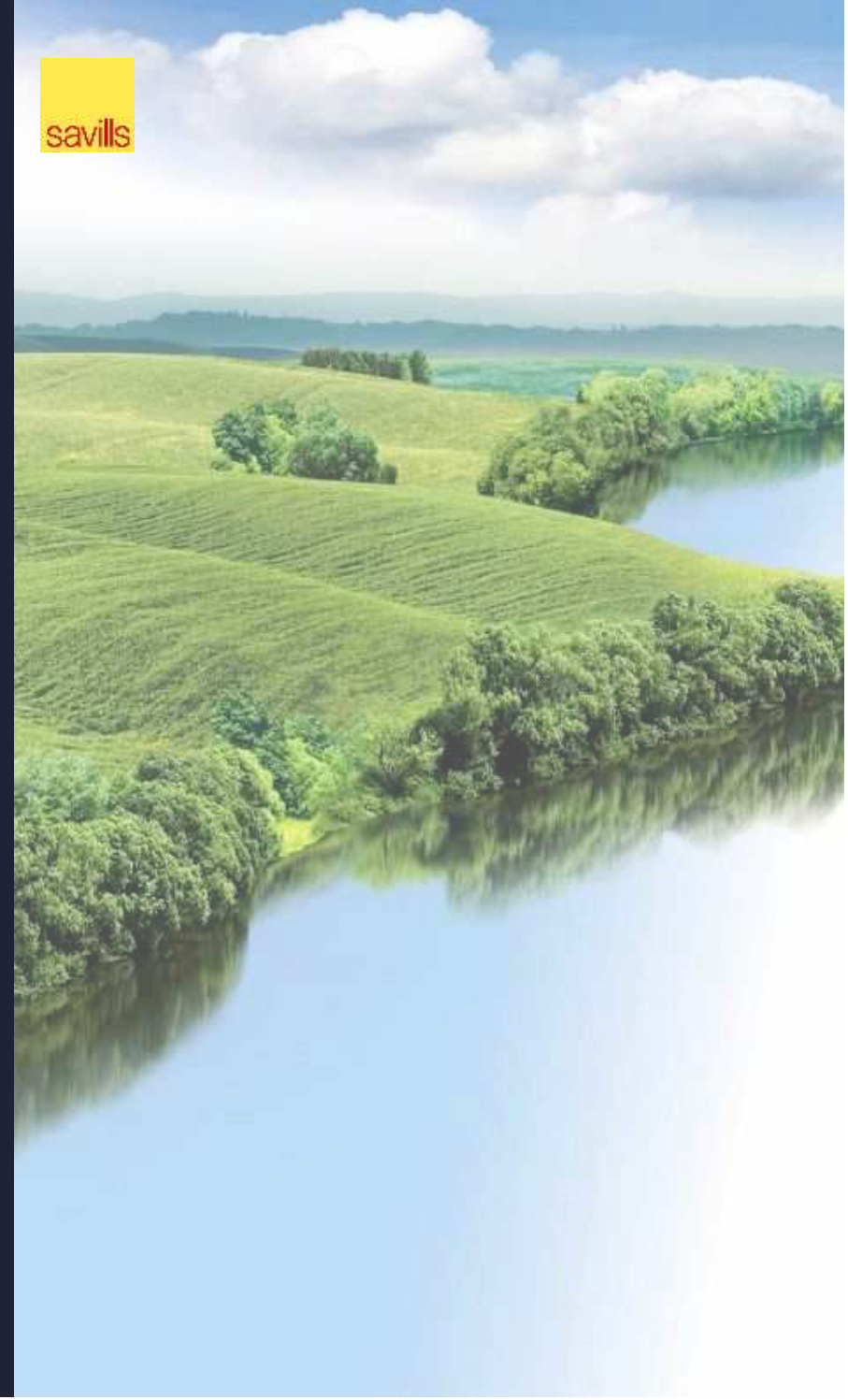
## 3.1. ZONING

| Type of document | Master Plan |
|---|---|
| Name of document | Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego rejonu ulic Głębockiej i Malborskiej |
| Resolution date | 18 April 2013 |
| Resolution number | Resolution no. LIV/1533/2013 |
| Designation | UC – retail buildings of sales area exceeding 2,000 m$^2$ |

## 3.2. ADMINISTRATIVE DECISION

3.2.1. The following administrative decisions have been issued for the subject property:

| Type of Decision | Decision number | Decision date | Scope |
|---|---|---|---|
| Occupancy permit | 409/98 | 17.09.1998 | Shopping centre, excluding foodcourt |
| Occupancy permit | 07/99 | 13.01.1999 | Foodcourt |
| Occupancy permit | 351/2001 | 17.09.2001 | Shopping centre - expansion |
| Occupancy permit | 283/U/2003 | 3.11.2003 | Cinema |
| Occupancy permit | IIIOT/405/U/2016 | 6.12.2016 | Car park expansion |
| Occupancy permit | IIIOT/313/U/2018 | 4.10.2018 | Shopping centre – redevelopment |





# 4. ESG CONSIDERATION

## 4.1. IMPACT ON VALUATION

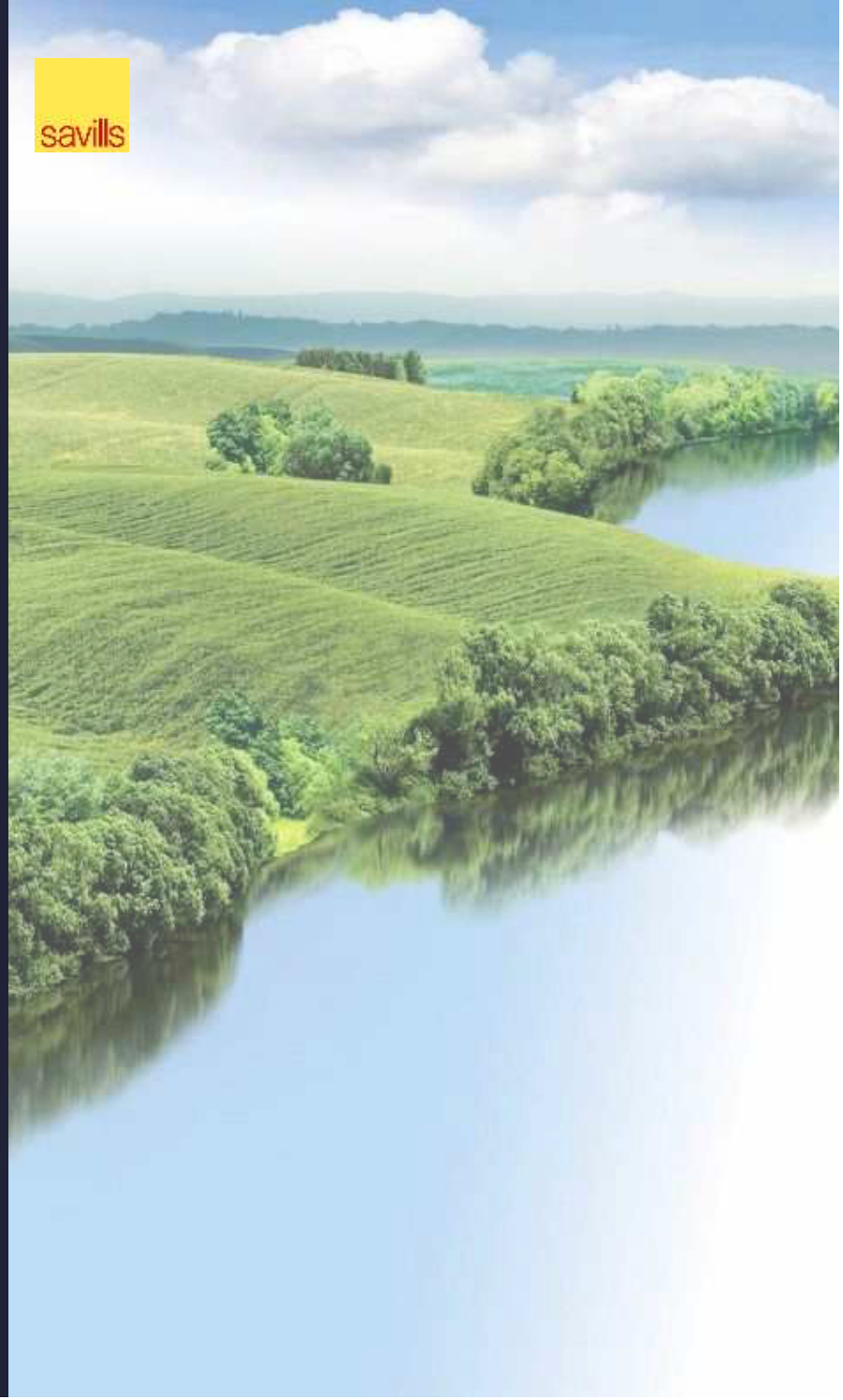
4.1.1. The international standard for sustainable or impact investing is a good ESG score with being 'Paris Proof / Net Zero' as the highest achievable score. There is a general expectation that buildings which prioritize the environment and health of occupants, while minimizing natural resource use and negative biodiversity impact, will retain value over a longer term than those that do not.

4.1.2. Investors may have diverse investment strategies to drive returns, but ESG is an increasingly critical influence on investment and management decision-making throughout the industry. ESG assessment looks at the impact of the physical building (base specification and in-use) on the environment, and investment criteria may cover everything from carbon emissions, asset-level certifications, be they environmental or health and wellbeing accreditations, energy and utility management and deployment of technology to monitor and measure compliance.

4.1.3. Social and community benefits, and the nature of tenant operations, may also be considerations, and importantly, the costs of transition to make buildings compliant are key.

4.1.4. Investors are also recognising that ESG is changing what tenants want, driving their current and future occupational needs, and that buildings must accommodate these needs.

4.1.5. We believe that sustainable buildings should serve the needs of owners, occupants, and the wider public, while minimizing environmental impact throughout the building's lifecycle. Sustainability definitions address social





equity and environmental impacts, such as energy use and resource consumption during creation and operation.

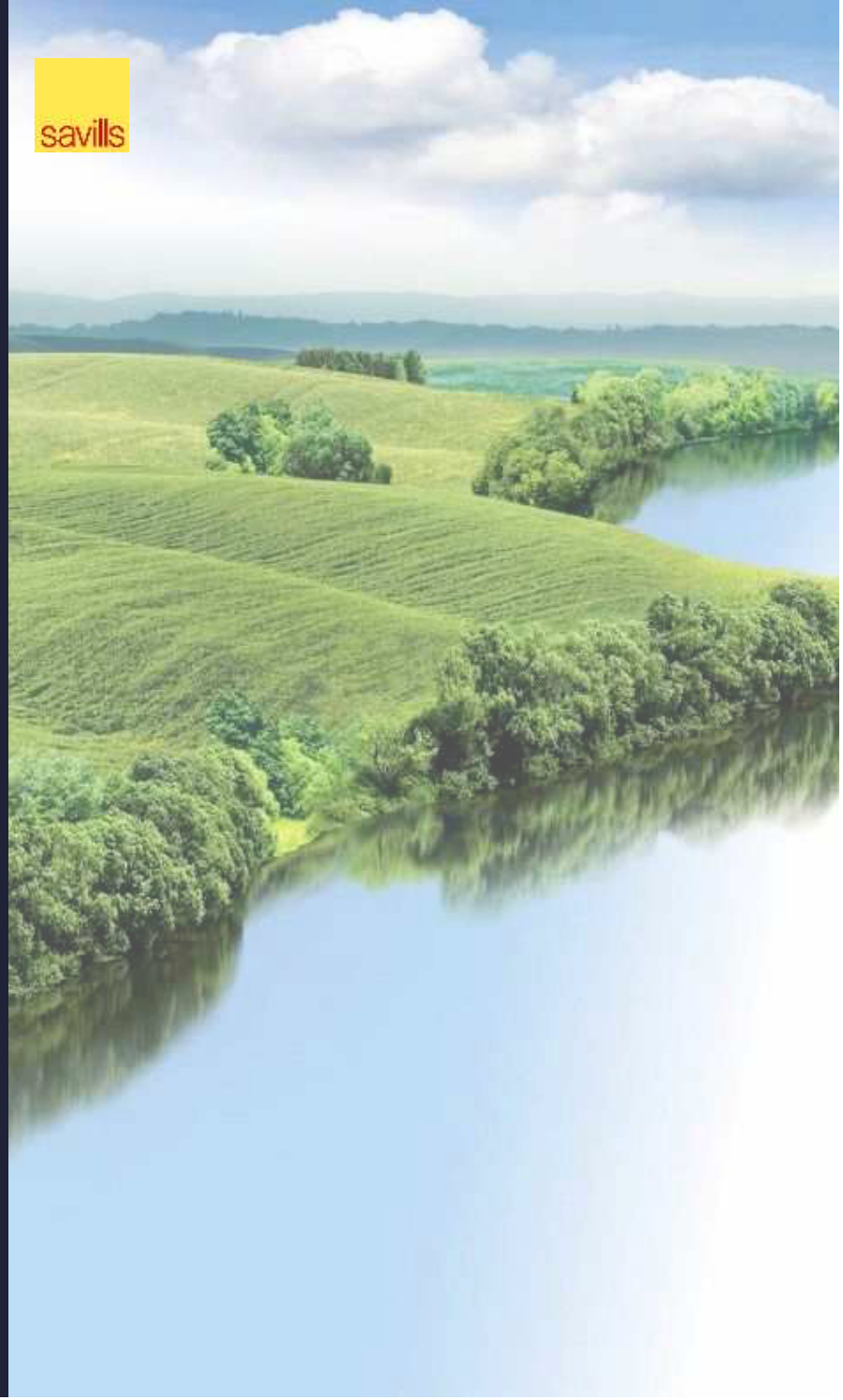
4.1.6. Both due to legislation and societal pressure, ESG considerations are increasingly becoming crucial in the marketability of a property. The market demands high performing buildings with regards to carbon emissions, energy performance and social amenities. However, for some sustainability characteristics it is not (yet) possible to determine what influence they have on the market value of the appraised property. Some of the characteristics such as energy efficiency, may provide a greater direct benefit to the tenant than to the landlord. Nevertheless, (inter)national research shows that sustainable characteristics translate into a higher value, for example due to a higher market rent, higher sales prices, increasing occupancy rates, lower operating expenses, shorter marketing periods, higher net rental income, lower capitalization rates and increased employee productivity / wellness.

4.1.7. According to RICS Valuation Guidance, we assess and report value in the light of evidence obtained. While valuers should reflect markets, not lead them, we are aware of sustainability features and the implications these could have on property values in the short, medium, and longer term. In our valuation we consider and describe the following sustainability and ESG factors that could affect the valuation.

## 4.2. CONTAMINATION RISK

4.2.1. We have requested but not been provided with an environmental audit

4.2.2. Whilst undertaking an inspection of the subject property and its immediate vicinity we considered the possibility the property may be contaminated but did not observe any evidence of contamination likely to influence value.





## 4.3. FLOOD RISK

4.3.1. We have reviewed the National Water Management website (Krajowy Zarzad Gospodarki Wodnej) and understand there to be no history of flooding in the neighborhood or on this site and further that it is not located on a flood plain.

## 4.4. DELETERIOUS MATERIALS

4.4.1. Based on available information, it was not possible to determine whether or not deleterious materials or asbestos were used in the original construction. However, having regard to the Property's age we would envisage that such deleterious materials are unlikely to be present.

## 4.5. ENERGY PERFORMANCE CERTIFICATE

| Building | Date of certificate | Demand for non-renewable energy (kWh/m²/annum) | Benchmark (kWh/m²/annum) | Technical standard date |
|---|---|---|---|---|
| G City Targówek | 17/08/2020 | 247.9 | 185.0 | WT2017 |

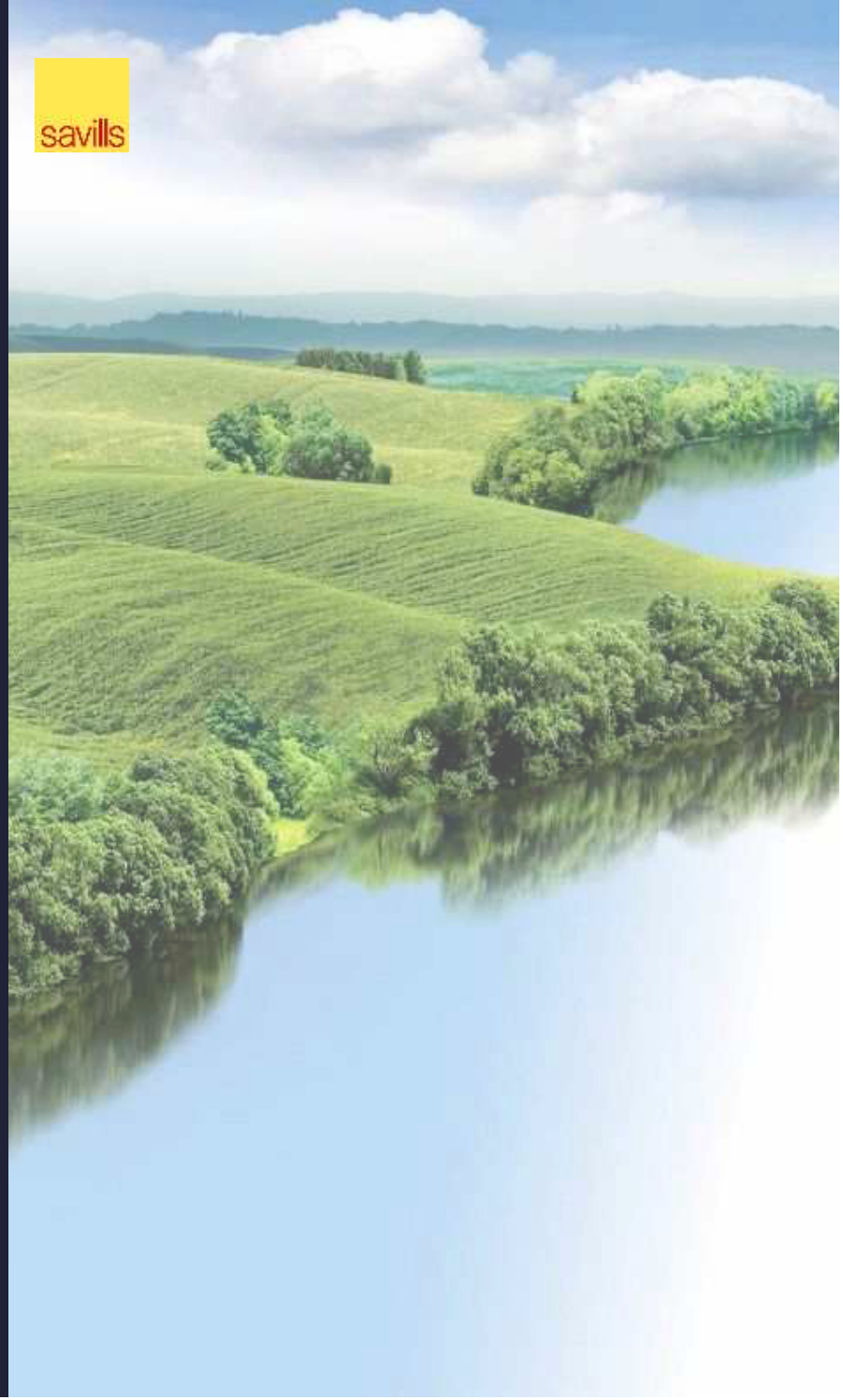
4.5.1. According to Polish law the energy performance certificates are issued for a 10 year period, however this EPCS refers to the old technical benchmarks (WT2017 vs. recent WT2023.

## 4.6. SOURCE OF HEATING

4.6.1. The building is heated with central heating system based on an electric system.

## 4.7. GREEN CERTIFICATION

4.7.1. We have been provided with the following green certificates:





| Building | Type of certificate | Date | Result | Score | Expiration date |
|---|---|---|---|---|---|
| G City Targówek | BREEAM | 09/01/2024 | Excellent / Very Good | 70.2% - Asset performance<br>57.6% - Building management | 09/01/2027 |

4.7.2. We understand, the building is equipped with the following green solutions:

- LED lighting
- Hives on the roof

4.7.3. In addition, the building offers:

- Bicycle parking
- EV charging stations
- Room for parent with child.

## 4.8. ISO CERTIFICATION

4.8.1. We have not been provided with the ISO certificates for the subject property.

## 4.9. GREEN LEASES

4.9.1. We have not read the lease agreements, but we have been informed that the new leases include the following clauses:

- Adaptation work and renovation works
- Air quality
- Green purchasing policy during adaptation works
- Management of construction waste
- Energy efficiency during execution of works
- Coordination of sustainable actions, sharing of green practices
- Setting tenant targets for Sustainable Management and reporting on them
- Recommended good practices and agreed Sustainability Targets






# 5. SITE & SERVICES

## 5.1. OVERVIEW

5.1.1. The site is flat and of irregular shape similar to a triangle. It comprises five land plots nos. 31/72, 31/71, 31/70, 31/69, 31/17 with total area of 107,003 m².

## 5.2. SERVICES

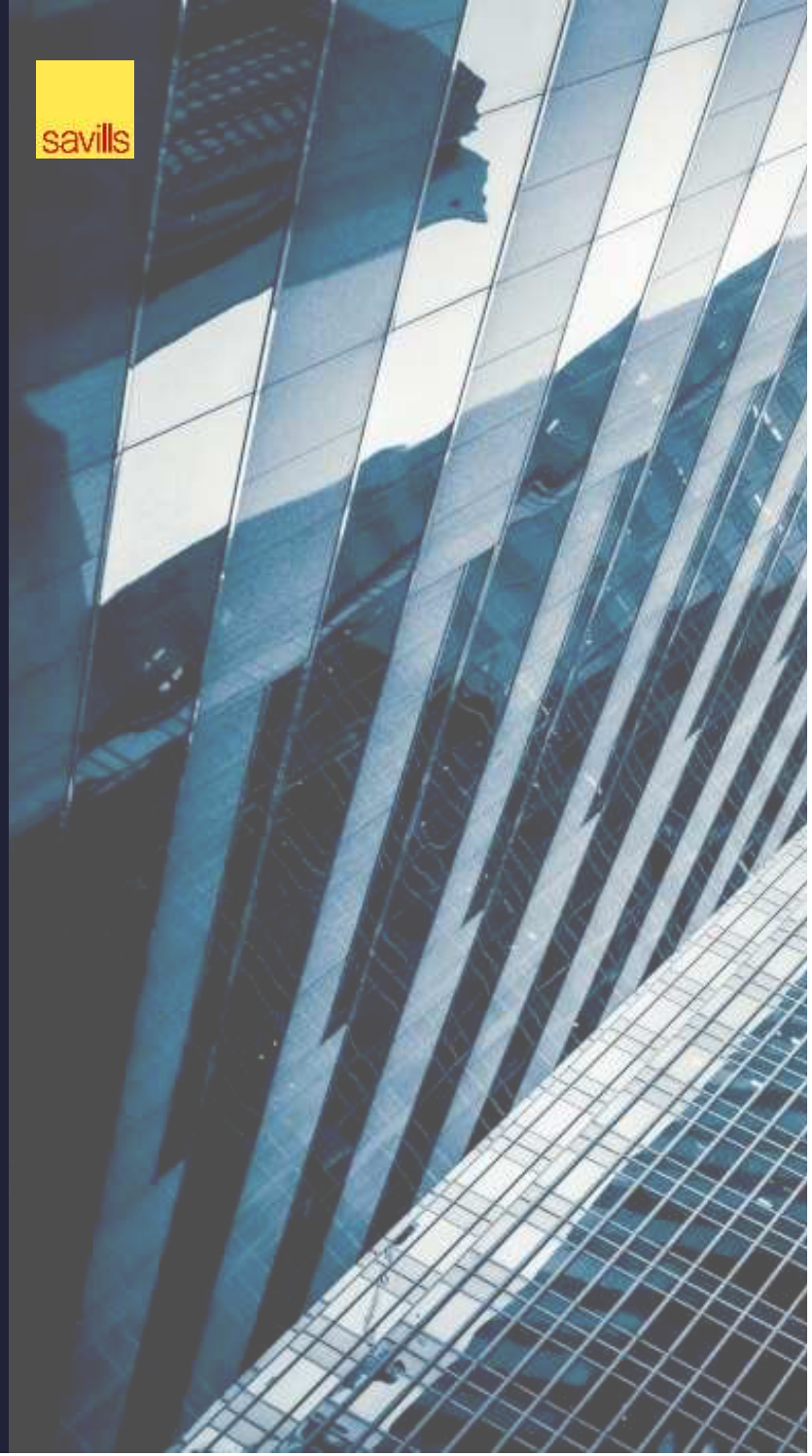
5.2.1. The following services are available to the property: electricity, water, sewerage, tele-communications.

5.2.2. We have assumed the capacity of services is adequate for the use of the property but not sought to clarify this is the case.

## 5.3. LAND REGISTER

5.3.1. The site comprises the following land plots:

| Plot number | Perpetual Book | Area (m²) |
|---|---|---|
| 31/72 | WA3M/00349928/7 | 12,774 |
| 31/71 | WA3M/00506432/2 | 1,147 |
| 31/70 | WA3M/00506432/2 | 5,407 |
| 31/69 | WA3M/00167916/0 | 65,126 |
| 31/17 | WA3M/00350840/6 | 22,549 |
| | **Total:** | **107,003** |





## 5.4. TENURE & TAXES

## 5.5. OVERVIEW

5.5.2. According to Perpetual Books no. WA3M/00506432/2 and WA3M/00350840/6 the interest valued comprises ownership of the land property comprising 3 land plots no, 31/17, 31/70, 31/71, with an area of 29,103 $m^2$ in benefit of CH Targówek Sp. zo.o.

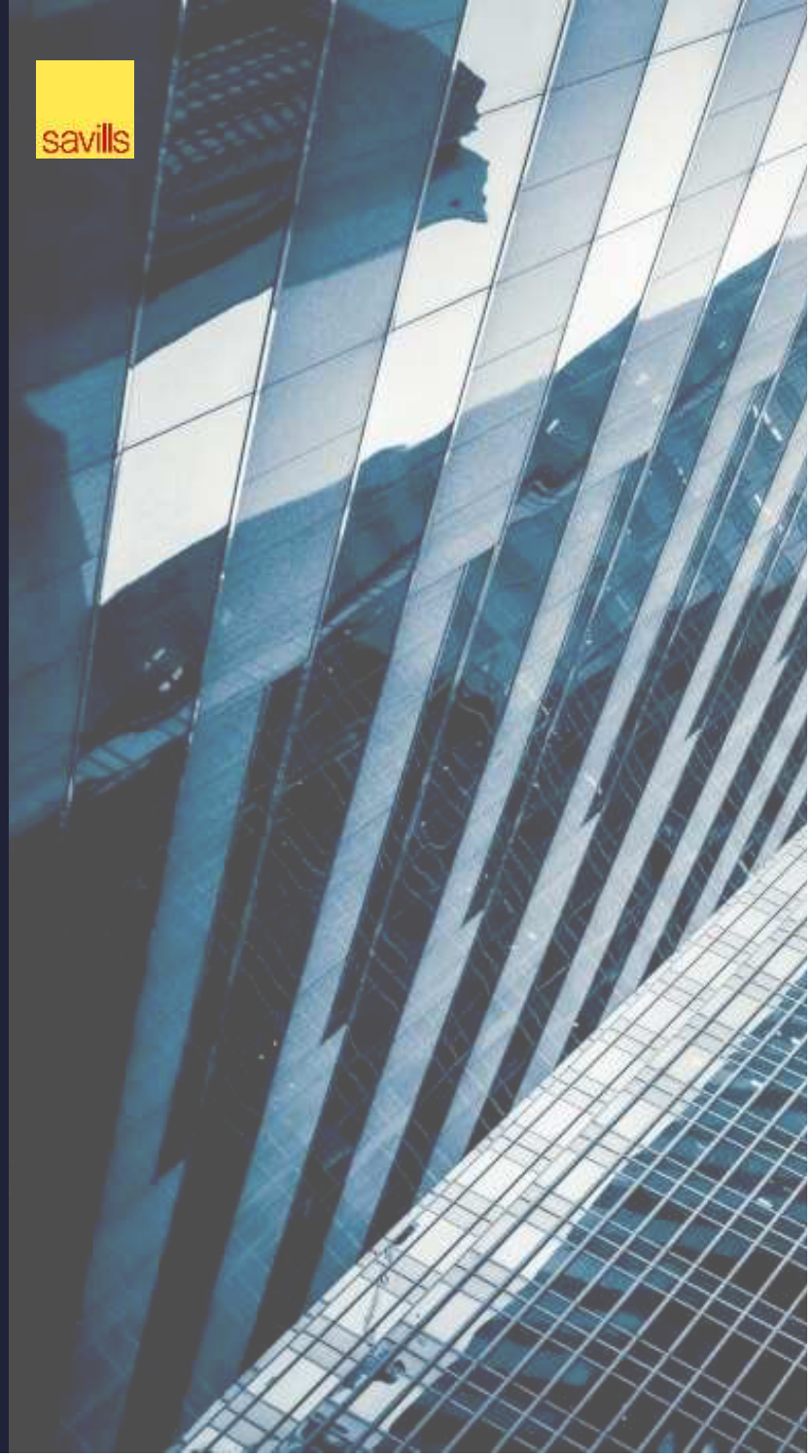
5.5.3. According to Perpetual Books no. WA3M/00167916/0, and WA3M/00349928/7 and co-ownership with regard to the land property comprising 2 land plots no. 31/69, 31/72 with an area of 77,900 $m^2$, both developed with the shopping centre. In particular, the aforementioned co-ownership comprises the share of 4645 / 10000 over the land in benefit of Carrefour Polska Sp. zo.o. as well as the share of 5355 / 10000 in benefit of CH Targówek Sp. z o.o. with regard to the plot of land no. 31/72 and the share of 6522 / 10000 over the land in benefit of Carrefour Polska Sp. zo.o. as well as the share of 3478 / 10000 in benefit of CH Targówek Sp. z o.o. with regard to the plot of land no. 31/69.

## 5.6. TITLE DETAILS

5.6.1. Title details is recorded by the Regional Court Warsaw-Mokotów in Warsaw, IX Division of the Land and Mortgage Register, under the perpetual books listed in Appendix 4.

5.6.2. The perpetual book contains entries in Section III. Based on the information contained in the title documents the entries appear to be typical for a property such as the subject and should not impact on value.

5.6.3. Please note our valuation does not take into account any mortgage to which the property may be subject. Title details have been reviewed using the online land register database maintained by the Ministry of Justice (www.ekw.ms.gov.pl).





5.6.4. Unless otherwise noted we have assumed there is a good marketable title and that there are no encumbrances or unduly onerous or unusual easements, restrictions, outgoings or conditions likely to have an adverse effect on value.

## 5.7. PROPERTY TAX & RPU FEE

| | |
|---|---|
| Property tax (PLN) | 4,045,391 (year 2025) |

# 6. TENANCY

## 6.1. OVERVIEW

6.1.1. At the date of valuation there are 140 leases (99.4% of total rentable area) signed for the rentable area of the property.

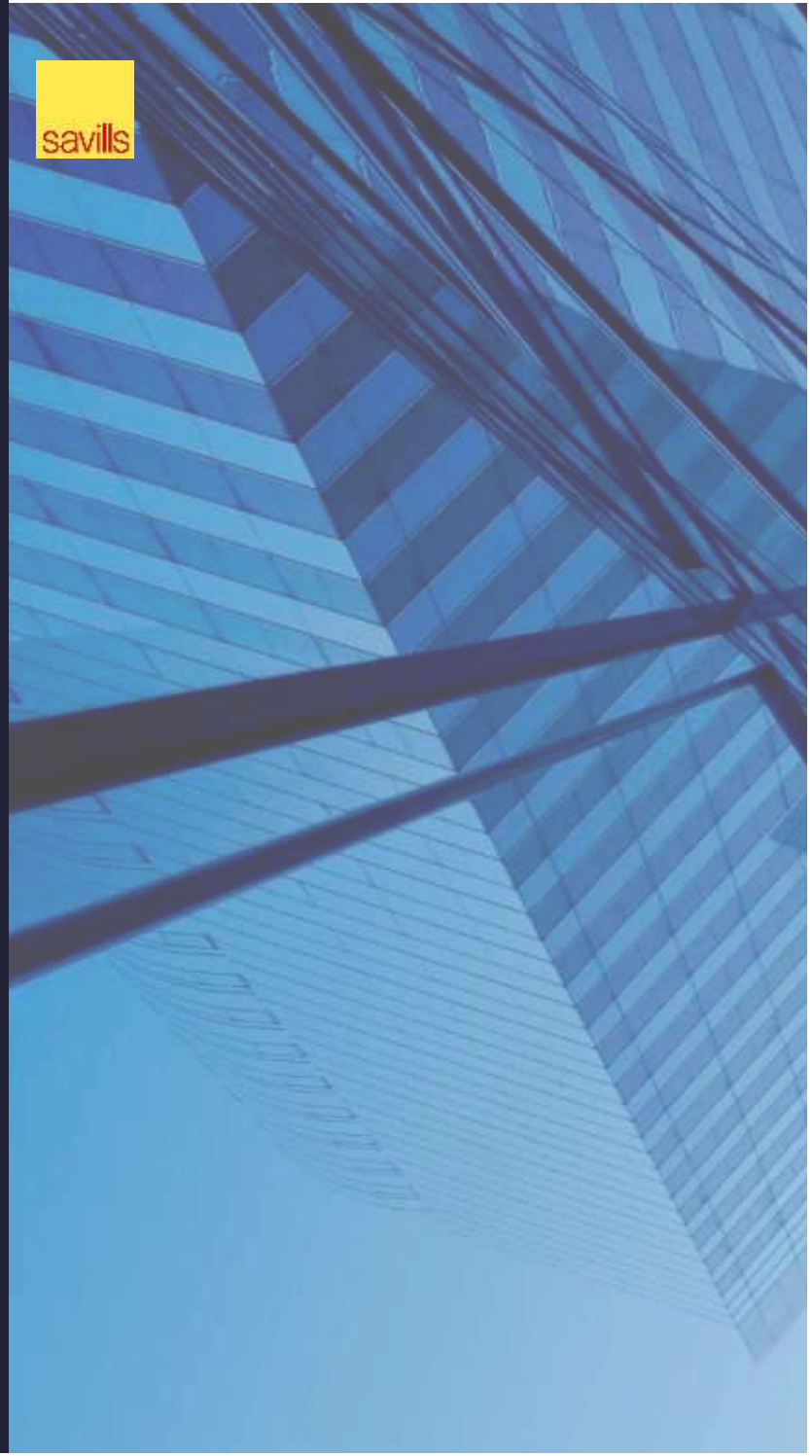
6.1.2. The annualised at the date of valuation net operating income (NOI) is presented in the table below.

| Units' specification | Total Area / Units | Vacant Area / Units | Current Annualised Rent [1] | |
|---|---|---|---|---|
| | m² / units | m² / units | EUR p.a. | EUR per m² p.m. |
| Cinema | 5,845 | - | 799,722 | 11.40 |
| Household Electronic | 1,108 | - | 400,428 | 30.13 |
| Anchor Fashion Tenants | 5,967 | - | 966,816 | 13.50 |
| Shops (above 1000 m²) | 2,625 | - | 639,001 | 20.29 |
| Shops (500 - 1000 m²) | 6,296 | - | 1,909,232 | 25.27 |
| Shops (250 - 500 m²) | 5,856 | - | 2,559,008 | 36.41 |
| Shops (100 - 250 m²) | 4,696 | - | 2,868,868 | 50.91 |
| Shops (50 - 100 m²) | 3,132 | 121 | 2,414,091 | 66.81 |
| Shops (0 - 50 m²) | 1,124 | 23 | 1,053,456 | 79.70 |
| Office | 111 | - | 10,694 | 8.00 |
| Fitness | 1,691 | - | 382,707 | 18.86 |
| **Units' Rental Income** | **38,452** | **144** | **14,004,023** | **30.46** |
| **Lettable Area Subtotal incl. Prelettings** | **38,452** | **144** | **14,004,023** | **30.46** |
| Storage | 2,012 | 31 | 67,951 | 2.86 |
| **Other Income** | **2,012** | **31** | **1,850,781** | |
| | | | | |
| **Annualised Gross Rental Income** | | | **15,854,804** | **34.36** |
| Service Charge Shortfall | | | 0 | |
| Current Vacancy Costs | | | -30,437 | |
| **Annualised Net Rental Income** | | | **15,824,367** | **34.29** |

**99.6%**
Occupancy rate

**4.37**
Weighted Average Unexpired Lease Term

**15.85 m**
Gross Rental Income (EUR) p.a.





[1] Excluding in place temporary rent reductions and rent free periods

## 6.2. TENANCY DETAILS

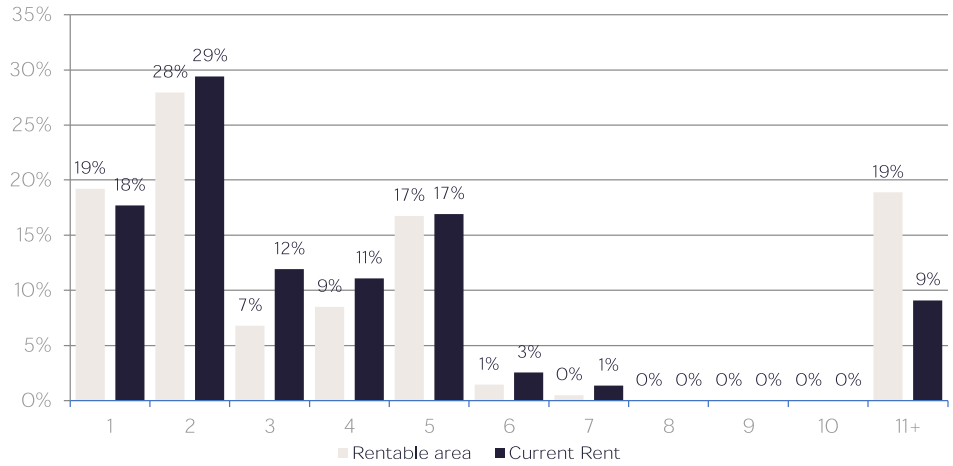
6.2.1. The selected commercial conditions are presented in the table below.

| Specification | |
|---|---|
| Rent Basis | EUR (great majority) / PLN / TOR (H&M, Inditex Group, |
| Contracted temporary rent rebates | None |
| Break options | 12 tenant(s) |
| Other income | EUR 1,782,830 pa. (annualised as at valuation date): |
| Indexation | EICP (great majority) / GUS / MUICP |

## 6.3. VACANCY & LEASE TERM

6.3.1. The chart below shows the lease expiry profile within the cash-flow period calculated for existing tenants:

G-City Targówek - G City Portfolio



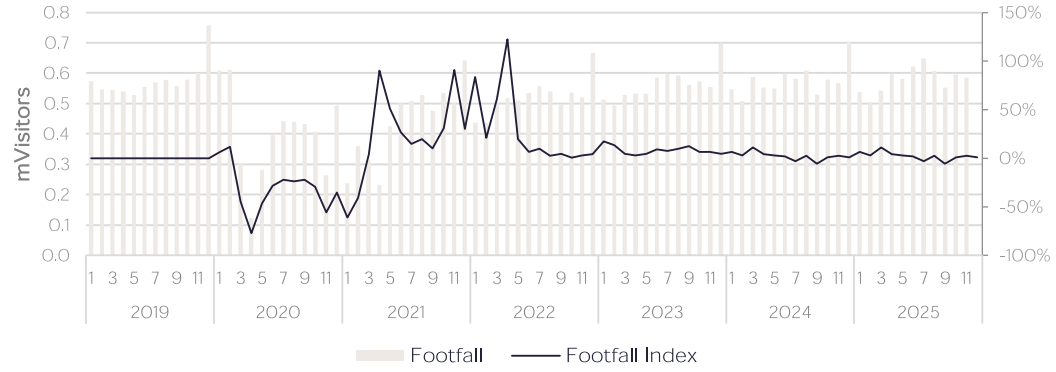

## 6.4. COVENANT STRENGTH

6.4.1. We are not qualified to carry out a detailed analysis of the security offered by tenants. We understand all tenants, are required to provide a bank guarantee, mother company guarantee or security deposit. The net value of deposits or guarantees equates to approximately three month's rent plus service charge.

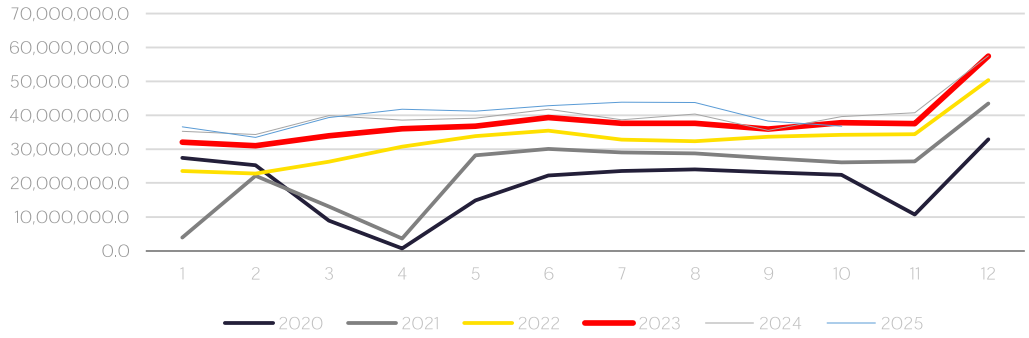
6.4.2. In our valuation we have made an assumption tenants are in a financial position to meet their obligations, that, unless otherwise stated, there are no material obligations.

# 7. CENTRE PERFORMANCE

## 7.1. FOOTFALL




## 7.2. SALES




**7.08m**

Annual footfall (Rolling 12m)

**496m**

Annual sales in PLN (Rolling 12m)

**13,811**

Annual sales density PLN/m² (Rolling 12m)





# 8. VALUATION CONSIDERATIONS

## 8.1. ASSUMPTIONS AND SPECIAL ASSUMPTIONS

8.1.1. Our valuation is based on the following assumptions and special assumptions:

Assumptions

- The Property has good title
- The provided tenancy schedule and other parameters i.e. irrecoverable costs' margin is accurate and reflect current leasing status in the property

Special assumptions

- None

## 8.2. MARKET RENT

8.2.1. In developing our opinion of Market Rent we have had regard to the recent lettings in the subject property and comparable schemes. Our opinion of the Market Rent is presented below.

| Units' specification | Total Area / Units<br>m² / units | Structural Vacancy<br>Vacancy in % | Market Rent<br>(EUR p.a.) | Market Rent<br>(EUR per m² p.m.) |
|---|---|---|---|---|
| Cinema | 5,845 | 0.0% | 561,130 | 8.00 |
| Household Electronic | 1,108 | 0.0% | 332,250 | 25.00 |
| Anchor Fashion Tenants | 5,967 | 0.0% | 859,268 | 12.00 |
| Shops (above 1000 m²) | 2,625 | 0.0% | 567,009 | 18.00 |
| Shops (500 - 1000 m²) | 6,296 | 0.0% | 1,964,421 | 26.00 |
| Shops (250 - 500 m²) | 5,856 | 0.0% | 2,459,684 | 35.00 |





| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Shops (100 - 250 m²) | 4,696 | 0.0% | 2,648,471 | 47.00 |
| Shops (50 - 100 m²) | 3,132 | 0.0% | 2,254,853 | 60.00 |
| Shops (0 - 50 m²) | 1,124 | 0.0% | 971,516 | 72.00 |
| Office | 111 | 0.0% | 10,694 | 8.00 |
| Fitness | 1,691 | 0.0% | 365,256 | 18.00 |
| **Units' Rental Income** | **38,452** | **0.0%** | **12,994,551** | **28.16** |
| Storage | 2,012 | 0.0% | 144,884 | 6.00 |
| Other income | 0 | 0.0% | 1,782,830 | |
| **Other Income** | **2,012** | **0.0%** | **1,927,714** | |
| **Total Market Rent** | **38,452** | **0.0%** | **14,922,265** | |

[1] Structural vacancy refers to non-lettable area / units and might also be applied after an existing lease

8.2.2. For further valuation assumptions please refer to our calculations attached in Appendix III.

## 8.3. AVAILABLE INVESTMENT COMPARABLES

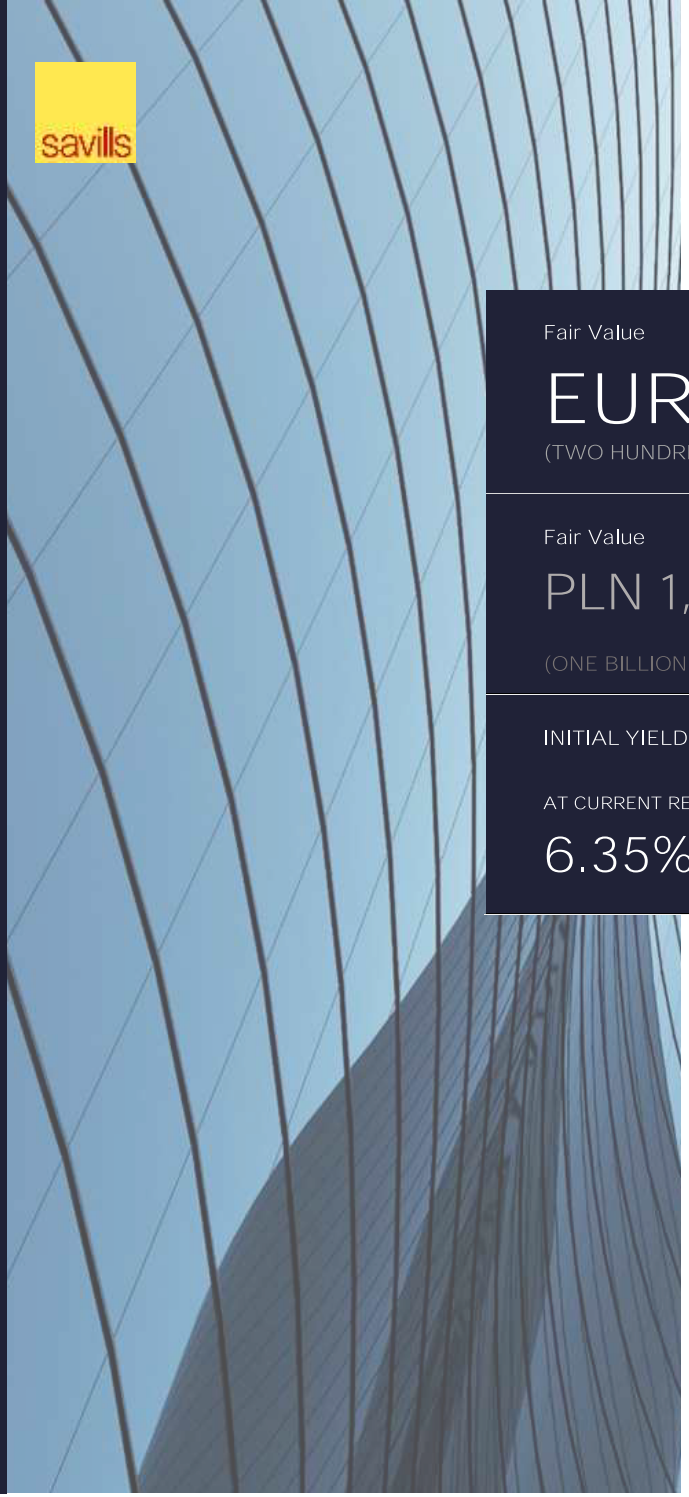
8.3.1. We have had regard to recent sales and investment market in subject location and other relevant locations. The selected transactions are presented below.

| Year | Property | GLA (m²) | Price (EUR m) | Price (EUR/m²) | IY (%) | Buyer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Q4 2024 | Silesia City Center | 85,574 | 400.00 | 4,674 | 7.48% | Nepi Rockcastle |
| Q4 2024 | Magnolia Park | 100,300 | 373.00 | 3,719 | 6.70% | Nepi Rockcastle |
| Q3 2024 | Street mall Vis'a'Vis Radom & Łódź | 9,363 | 16.39 | 1,751 | 7.50% | Lords LB Asset Management (Tewox) |





| Year | Property | GLA (m²) | Price (EUR m) | Price (EUR/m²) | IY (%) | Buyer |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Q3 2024 | Street mall Vis'a'Vis Wilanów | 4,300 | 8.58 | 3,023 | 7.20% | Precordia Capital & Septyma |
| Q2 2024 | Project Eagle (Cromwell Portfolio): CH Janki, CH Tulipan Łódź, Rondo Bydgoszcz, Ster Szczecin, Korona Wrocław, Kometa Toruń | 219,171 | 285.00 | 1,300 | 10.80% | Star Capital Finance (SCF) |
| Q1 2024 | Aniołów Retail Park Częstochowa | 18,000 | 25.00 | 1,389 | 7.50-7.75% | Confidential |
| Q3 2023 | Matarnia Gdańsk | 55,500 | 102.6 | 1,849 | 7.10% | Frey |
| Q1 2023 | Atrium Molo Szczecin | 27,500 | 46.3 | 1,684 | ca. 8.00% | Confidential |
| Q4 2025 | Galeria Libero | 45,309 | 103.00 | 2,273 | 8.50% | Summus Capital (Zenith) |
| Q4 2025 | Ferio Wawer | 12,500 | 27.00 | 2,160 | 7.60% | Era Park |





# 9. VALUATION RESULTS

| | |
|---|---|
| Fair Value<br>EUR 249,300,000<br>(TWO HUNDRED FORTY NINE MILLION THREE HUNDRED THOUSAND EUR ) | Fair Value (/m2)<br>EUR 6,483 |
| Fair Value<br>PLN 1,058,200,000<br>(ONE BILLION FIFTY EIGHT MILLION TWO HUNDRED THOUSAND PLN) | Fair Value (/m2)<br>PLN 27,520 |

INITIAL YIELD PROFILE:

| AT CURRENT RENT | AT POTENTIAL RENT | AT MARKET RENT |
|---|---|---|
| 6.35% | 6.40% | 5.99% |

9.1.2. Having regard the above, the value of the property reflects current market conditions, in particular the investors' expectations as to the level of yields and values for similar properties and locations. Moreover, the valuation reflects the existing letting status, the performance of the property and its attractiveness on the local market, in particular the level of sales, rents and other leasing conditions.

9.1.3. The political and economic environment continues to evolve rapidly, creating a complex landscape. Moreover, ongoing geopolitical tensions worldwide add to the uncertainty, with the

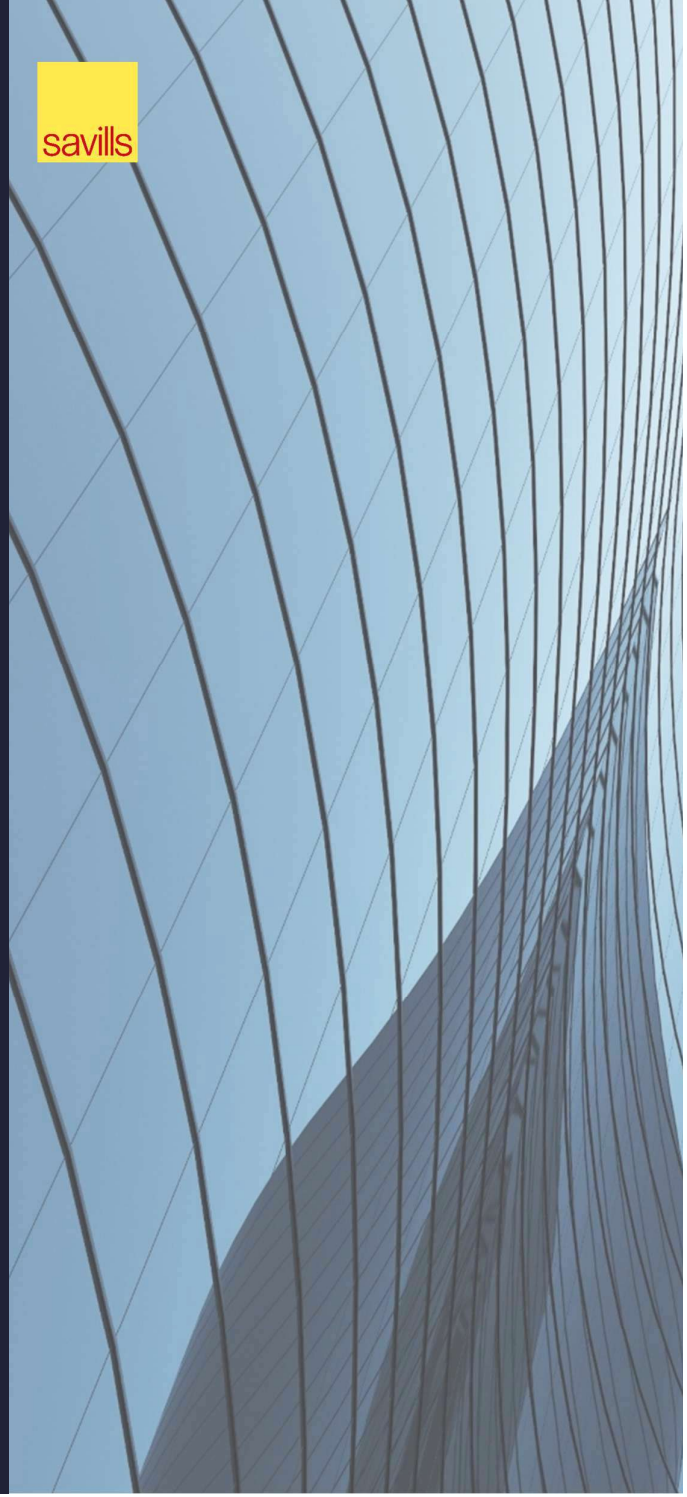




possibility of sudden escalation that could significantly affect global trade, economies, and property values.

Measured against historical trends, commercial property investment volumes across EMEA are lower. The decline in comparable transactional volumes has seen market sentiment play an increasingly crucial factor in valuation and decision-making.

It is therefore important to recognise that our valuation has been prepared against the backdrop outlined above. Investor behaviour can change quickly during such periods of volatility. As such, the conclusions set out in this report are only valid at the valuation date and we would recommend that the value of the property is kept under regular review. For the avoidance of doubt, our valuation is not reported as being subject to 'material valuation uncertainty' as defined in the RICS Valuation – Global Standards.





Yours sincerely,

Dokument podpisany przez Karina Szafrańska
Data: 2026.03.16 15:31:41 CET

Karolina Sabatowska-Gomułka
Elektronicznie podpisany przez Karolina Sabatowska-Gomułka
Data: 2026.03.16 09:45:28 +01'00'

**Karina Szafrańska**, MRICS
RICS Registered Valuer
Director
Head of Valuation
Polish qualification no. 4487

**Karolina Sabatowska-Gomułka**, MRICS
RICS Registered Valuer
Associate Director
Polish qualification no. 4251

Tomasz Stoczyński

Dokument podpisany przez Tomasz Stoczyński
Data: 2026.03.16 09:19:24 CET

**Tomasz Stoczyński**, MRICS
RICS Registered Valuer
Associate
Polish qualification no. 6868





# 10. INSTRUCTIONS AND BASIS OF VALUATION

## 10.1. INSTRUCTIONS

| Instructions and Basis of Valuation | |
|---|---|
| Subject of Valuation | G-City Targówek - G City Portfolio (1 asset from 9 standing retail investment assets located in Poland) |
| Interest valued | Freehold (partially co-onwership) |
| Addressee | G City Europe Holdings Limited |
| Purpose of valuation | Financial statement purposes |
| Scope of Valuation | Fair value |
| Special Assumptions | • None |
| Report date | 16 January 2025 |
| Valuation date | 31 December 2025 |
| Inspection date | 22 January 2026 (full inspection) |
| Currency | EUR |
| Exchange Rate | The average for the preceding 12 months. |





| | |
|---|---|
| **Valuer Details** | |
| Valuers | Karina Szafrańska MRICS, Karolina Sabatowska-Gomułka MRICS, Tomasz Stoczyński MRICS |
| Valuers Details | In accordance with VPS3, point 2, we confirm that the aforementioned individuals have sufficient current local, national and international (as appropriate) knowledge of the particular market and the skills and understanding to undertake the valuation competently.<br><br>If our valuation has been carried out in the absence of any definitive information, the list of such information and the way in which we have approached these matters is set out in the relevant sections of our report.<br><br>Where reports and other information have been provided, we summarize the relevant details in this report. We do not accept responsibility for any errors or omissions in the information and documentation provided to us, nor for any consequences that may flow from such errors and omissions. |
| **Formal Arrangements** | |
| Conflict of Interest | We confirm that Savills does not have a material connection or involvement with the subject property or any other parties and there are no other factors that could limit the valuers' ability to provide an impartial and independent valuation. Therefore, the valuers will report an objective and unbiased valuation.<br><br>The above statement is made notwithstanding our previous valuation of the properties in previous years for the same purposes. |
| Liability cap | Our aggregate liability to any one or more or all of the addressees or any other party who otherwise becomes entitled to rely upon the report under or in connection with the agreement and our valuation, however that liability arises (including, without limitation, a liability arising by breach of contract, arising by tort, including, without limitation, the tort of negligence, or arising by breach of statutory duty) shall be limited to the lower of<br><br>10% of the Value (as defined below) of the Property stated in our Report; and<br><br>10 times Savills' fee.<br><br>For further details please refer to the Terms of engagement (Appendix I). |
| Confidentiality & responsibility | This report is provided solely for the purpose stated in this report of addressee stated above. It is confidential to and for the use only of the party to whom it is addressed only, and no responsibility is accepted to any third party for the whole or any part of its contents. Any such parties rely upon this report at their own risk. Neither the whole nor any part of this report or any reference to it may be included now, or at any time in the future, in any published document, circular or statement, nor published, referred to or used in any way without our written approval of the form and context in which it may appear. |
| Verification | This report contains many assumptions, some of a general and some of a specific nature. Our valuation is based upon certain information supplied to us by others. If any information we consider material has not been provided to us, we refer to in the relevant sections of this report. |





| | |
|---|---|
| | We recommend that you satisfy yourself on all these points, either by verification of individual points or by judgement of the relevance of each particular point in the context of the purpose of our valuation. Our valuation should not be relied upon pending this verification process. |

## 10.2. DEFINITIONS & COMPLIANCE

| Compliance & Definitions | |
|---|---|
| Polish Regulations | Property Management Act of 21 August 1997 (unitary text: Dz.U. 2024, item 1145 with further amendments)<br>Regulation of the Minister of Development and Technology dated September 5, 2023, on real estate valuation (Dz.U. 2023, item 1832) |
| Valuation Standards | Royal Institution of Chartered Surveyors' ("RICS") Valuation – Global Standards 2025 incorporating the IVSC International Valuation Standards (the "RICS Red Book") published in December 2024 and effective from 31 January 2025, in particular in accordance with the requirements of VPS 6 entitled Valuation reports. |
| **Definitions** | |
| Fair Value | The price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date<br>(RICS Valuation – Global Standards, 20225) |

## 10.3. APPROACH TO VALUATION

| Methodology | |
|---|---|
| G-City Targówek - G City Portfolio | Fair Value was calculated using income approach, investment method, Discounted Cash Flow technique |

## 10.4. GENERAL ASSUMPTIONS

| General Assumptions | |
|---|---|
| | Unless otherwise agreed in writing and /or stated in our report, our Valuation will be carried out on the basis of the following general assumptions and conditions in relation to each Property that is the subject of our Report. If any of the following assumptions or conditions |





are not valid, this may be that it has a material impact on the figure(s) reported and in that event we reserve the right to revisit our calculations.

That the Property is not subject to any unusual or especially onerous restrictions, encumbrances or outgoings and good title can be shown. Should there be any mortgages or charges, we have assumed that the property would be sold free of them. Our Report do not constitute a legal survey or due diligence.

That we have been supplied with all information likely to have an effect on the value of the Property, and that the information supplied to us and summarised in this Report is both complete and correct.

That the building(s) has/have been constructed and is/are used in accordance with all statutory and bye-law requirements, and that there are no breaches of planning control and any future construction or use will be lawful.

That the Property is not adversely affected, nor likely to become adversely affected, by any highway, town planning or other schemes or proposals, and that there are no matters adversely affecting value that might be revealed by a local search, replies to usual enquiries, or by any statutory notice (other than those points referred to above).

That the building(s) is/are structurally sound, and that there are no structural, latent or other material defects, including rot and inherently dangerous or unsuitable materials or techniques, whether in parts of the building(s) we have inspected or not, that would cause us to make allowance by way of capital repair (other than those points referred to above). Our inspection of the Property and our Report do not constitute a building survey or any warranty as to the state of repair or refurbishment of the Property. Our Valuation is on the basis that a building survey would not reveal material defects or cause us to alter our Valuation materially.

That there is unrestricted access to the Property and that it is connected, or capable of being connected without undue expense, to the public services of gas, electricity, water, telephones and sewerage.

Sewers, mains services and roads giving access to the Property have been adopted, and any lease provides rights of access and egress over all communal estate roadways, pathways, corridors, stairways and the use of communal grounds, parking areas and other facilities.

That in the construction or alteration of the building(s) no use was made of any deleterious or hazardous materials or techniques, such as high alumina cement, asbestos, calcium chloride additives, woodwool slabs used as permanent shuttering and the like (other than those points referred to above). We have not carried out any investigations into these matters.

That the Property is free from environmental hazards and has not suffered any land contamination in the past, nor is it likely to become so contaminated in the foreseeable future. We have not carried out any soil tests or made any other investigations in this respect, and we cannot assess the likelihood of any such contamination.

That any tenant(s) is/are capable of meeting its/their obligations, and that there are no arrears of rent or undisclosed breaches of covenant.

In the case of a Property where we have been asked to value the site under the special assumption that the Property will be developed, there are no adverse site or soil conditions, that the Property is not adversely affected by the town planning (Environmental Impact Assessment), that the ground does not contain any archaeological remains, nor that there is any other matter that would cause us to make any allowance for exceptional delay or site or construction costs in our Valuation.





We will not make any allowance for any Capital Gains Tax or other taxation liability that might arise upon a sale of the Property.

Our Valuation will be exclusive of VAT (if applicable).

No allowance will be made for any expenses of realisation.

Excluded from our Valuation will be any additional value attributable to goodwill, or to fixtures and fittings which are only of value in situ to the present occupier.

When valuing two or more properties, or a portfolio, each property will be valued individually and no allowance will be made, either positive or negative, should it form part of a larger disposal. The total stated will be the aggregate of the individual Market Values.

In the case of a Property where there is a distressed loan we will not take account of any possible effect that the appointment of an Administrative Receiver might have on the perception of the Property in the market and its/their subsequent valuation, or the ability of such a Receiver to realise the value of the property(ies) in either of these scenarios.

Our Valuation will be based on market evidence which has come into our possession from numerous sources, including other agents and valuers and from time to time this information is provided verbally. Some comes from external databases or computer databases to which Savills subscribes. In all cases, other than where we have had a direct involvement with the transactions being used as comparables in our Report, we are unable to warrant that the information on which we have relied is correct.





# APPENDICES


1. Additional Photos
2. Calculations
3. Perpetual Books
4. Market Research
5. Copy of Terms of Engagement

# Additional Photos








TARG SMAKU






PARKING

# Calculations



# G-City Targówek

G City Portfolio

03-287, Warszawa, Poland

## General Information

| | |
|---|---|
| Date of Valuation | 31.12.2025 |
| Client | G City Europe Holdings Limited |
| Basis of Value | Market Value |
| Type of Inspection | Full inspection |
| Currency | EUR |

## Subject Property

General Property Information

| | |
|---|---|
| Type of Property | Shopping centre |
| Year of Construction | 1998 / 2001 / 2016 / 2018 |
| Land Area | 107,003 m² |
| Tenure | Freehold (partially co-onwership) |

Letting Situation as at Date of Valuation [1]

| | |
|---|---|
| Lettable Area | 38,452 m² |
| Vacancy on Area | 0.4% |
| Current Rental Income ( p.a.) [2] | 15,854,804 |
| Current Rental Level (per m² p.m.) [3] | 30.46 |
| WARLT (years) incl. break option [4] | 3.21 |
| WARLT (years) excl. break option [5] | 4.37 |

| | |
|---|---|
| Rounded Market Value in EUR | 249,300,000 |
| per m² in EUR | 6,483 |
| Rounded Market Value in PLN | 1,058,200,000 |
| per m² in PLN | 27,520 |

| | Discount Rate | Exit Cap. Rate |
|---|---|---|
| Internal Yields and Rates | 7.45% | 6.45% |

| | At Current Rent | At Potential Rent | At Market Rent |
|---|---|---|---|
| Initial Yield | 6.35% | 6.40% | 5.99% |

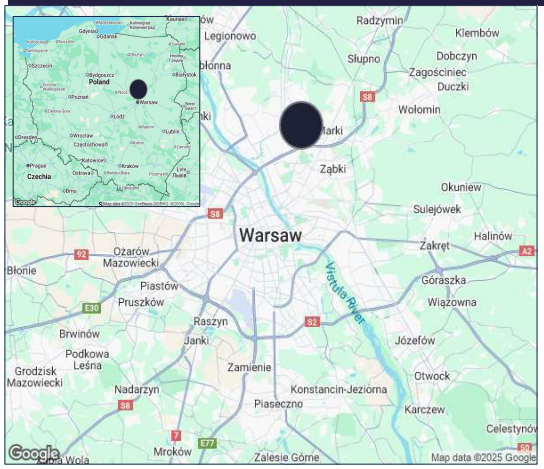
## Property Pictures

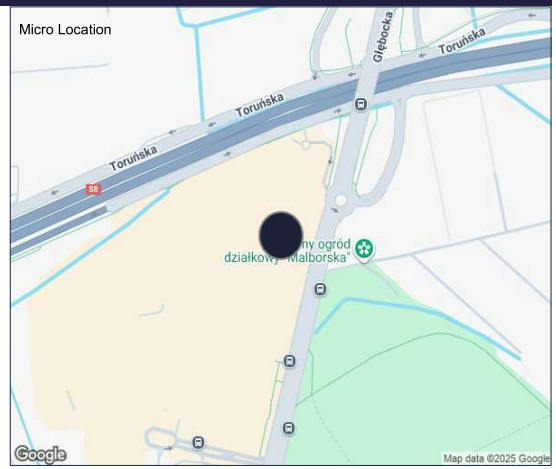






## Geographical Position



# G-City Targówek

G City Portfolio
03-287, Warszawa, Poland

## Annualised Rent Income

| | | | | | At Current Rent | | | | | At Market Rent | | | | At Potential Rent | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Total Area / Units | Vacant Area / Units | Vacancy | Average Remaining Lease Term | Current Rent [1] | Turnover Rent Income | Total Current Rent | Total Current Rent | Underrent of Currently Let Area / | Market rent of currently let rental units | | Market rent of fully let asset | | Potential Rent of fully let asset [2] | |
| | m² / units | m² / units | % | years | EUR p.a. | EUR p.a. | EUR p.a. | EUR per m² p.m. | % | EUR p.a. | EUR per m² p.m. | EUR p.a. | EUR per m² p.m. | EUR p.a. | EUR per m² p.m. |
| Cinema | 5,845 | - | - | 13.93 | 799,722 | - | 799,722 | 11.40 | 42.52% ▲ | 561,130 | 8.00 | 561,130 | 8.00 | 799,722 | 11.40 |
| Household Electronic | 1,108 | - | - | 10.00 | 400,428 | - | 400,428 | 30.13 | 20.52% ▲ | 332,250 | 25.00 | 332,250 | 25.00 | 400,428 | 30.13 |
| Anchor Fashion Tenants | 5,967 | - | - | 1.29 | 966,816 | 0 | 966,816 | 13.50 | 12.52% ▲ | 859,268 | 12.00 | 859,268 | 12.00 | 966,816 | 13.50 |
| Shops (above 1000 m²) | 2,625 | - | - | 2.67 | 639,001 | - | 639,001 | 20.29 | 12.70% ▲ | 567,009 | 18.00 | 567,009 | 18.00 | 639,001 | 20.29 |
| Shops (500 - 1000 m²) | 6,296 | - | - | 1.91 | 1,909,232 | - | 1,909,232 | 25.27 | -2.81% | 1,964,421 | 26.00 | 1,964,421 | 26.00 | 1,909,232 | 25.27 |
| Shops (250 - 500 m²) | 5,856 | - | - | 2.12 | 2,559,008 | - | 2,559,008 | 36.41 | 4.04% | 2,459,684 | 35.00 | 2,459,684 | 35.00 | 2,559,008 | 36.41 |
| Shops (100 - 250 m²) | 4,696 | - | - | 2.13 | 2,853,695 | 15,173 | 2,868,868 | 50.91 | 8.32% ▲ | 2,648,471 | 47.00 | 2,648,471 | 47.00 | 2,868,868 | 50.91 |
| Shops (50 - 100 m²) | 3,132 | 121 | 3.9% | 2.77 | 2,326,487 | 87,603 | 2,414,091 | 66.81 | 11.36% ▲ | 2,167,920 | 60.00 | 2,254,853 | 60.00 | 2,501,024 | 66.55 |
| Shops (0 - 50 m²) | 1,124 | 23 | 2.0% | 2.79 | 1,053,439 | 18 | 1,053,456 | 79.70 | 10.69% ▲ | 951,731 | 72.00 | 971,516 | 72.00 | 1,073,242 | 79.54 |
| Office | 111 | - | - | - | 10,694 | - | 10,694 | 8.00 | 0.00% | 10,694 | 8.00 | 10,694 | 8.00 | 10,694 | 8.00 |
| Fitness | 1,691 | - | - | 4.79 | 382,707 | - | 382,707 | 18.86 | 4.78% | 365,256 | 18.00 | 365,256 | 18.00 | 382,707 | 18.86 |
| Lettable Area Subtotal as at Valuation Date | 38,452 | 144 | 0.4% | 3.20 | 13,901,229 | 102,794 | 14,004,023 | 30.46 | 8.66% ▲ | 12,887,832 | 28.04 | 12,994,551 | 28.16 | 14,110,741 | 30.58 |
| Storage | 2,012 | 31 | 1.6% | 4.64 | 67,951 | - | 67,951 | 2.86 | -52.36% ▼ | 142,620 | 6.00 | 144,884 | 6.00 | 70,215 | 2.91 |
| Other income | - | - | - | - | 1,782,830 | - | 1,782,830 | | 0.00% | 1,782,830 | | 1,782,830 | | 1,782,830 | |
| Non-GLA Subtotal as at Valuation Date | | | | | 1,850,781 | - | 1,850,781 | | -3.88% | 1,925,450 | | 1,927,714 | | 1,853,045 | |
| Total as at Valuation Date | | | | | 15,752,010 | | 15,854,804 | | 7.03% ▲ | 14,813,282 | | 14,922,265 | | 15,963,787 | |

| | At Current Rent | | At Market Rent | | | At Potential Rent | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | EUR p.a. | % of Current Rent | EUR p.a. | % of Market Rent | EUR p.a. | % of Market Rent | EUR p.a. | % of Potential Rent |
| Service Charge Shortfall | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Current Vacancy Costs | -30,437 | 0.2% | -30,437 | 0.2% | - | - | - | - |
| Other Costs | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Total | -30,437 | 0.2% | -30,437 | 0.2% | - | - | - | - |
| NOI | 15,824,367 | | 14,782,846 | | 14,922,265 | | 15,963,787 | |

[1] Excluding in place temporary rent reductions and rent free periods
[2] Potential rent is the total of current rent generated by currently-let area / units plus the achievable market rent for currently-vacant and lettable area / units

# G-City Targówek

G City Portfolio
03-287, Warszawa, Poland

## Determination of Cash Flow

### Cash Flow Period

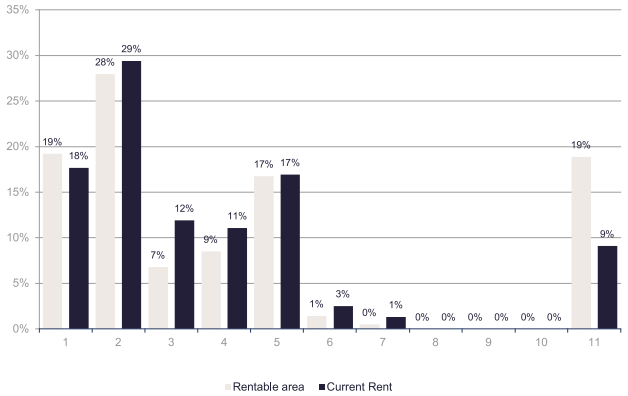
| | |
|---|---|
| Start Cash Flow | 1.01.2026 |
| End Cash Flow | 31.12.2035 |
| Cash Flow Period (in months) | 120 |

### General Assumptions

| | Year 1<br>1.01.2026<br>30.12.2026 | Year 2<br>1.01.2027<br>30.12.2027 | Year 3<br>1.01.2028<br>30.12.2028 | Year 4<br>1.01.2029<br>30.12.2029 | Year 5<br>1.01.2030<br>30.12.2030 | Year 6<br>1.01.2031<br>30.12.2031 | Year 7<br>1.01.2032<br>30.12.2032 | Year 8<br>1.01.2033<br>30.12.2033 | Year 9<br>1.01.2034<br>30.12.2034 | Year 10<br>1.01.2035<br>30.12.2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Cost inflation - NBP | 3.70% | 2.90% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% |
| GUS - NBP | 3.70% | 2.90% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% | 2.50% |
| MUICP - IMF | 2.07% | 1.90% | 2.10% | 2.10% | 2.10% | 2.10% | 2.10% | 2.10% | 2.10% | 2.10% |
| EICP - IMF | 2.41% | 2.15% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% |
| EICP min 0.5%, 1%, 1.5%, 2% - | 2.41% | 2.15% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% | 2.24% |
| EICP min 1% & max 2% - | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% |
| Indexation - manual calc - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Index fixed percentage - | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% | 2.00% |

### Tenancy Schedule Assumptions (before Inflation)

| | Releting Timing | | | Releting Costs | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Duration of New Lease [1] | Void Period of Current Vacancy [1] | Void Period after Expiry of Leases [1] | Vacancy Costs | Rent Free Period - Incentives [1] | First-Time Refurb. Costs [2] | Continuing Refurb. Costs [2] | Leasing Commission [1] |
| | years | months | months | EUR per m² p.m. | months | EUR per m² | EUR per m² | % of Annual Rent |
| Cinema | 10.0 | | 3.0 | 1.40 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Household Electronic | 10.0 | | 3.0 | 15.40 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Anchor Fashion Tenants | 10.0 | | 3.0 | 3.70 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Shops (above 1000 m²) | 10.0 | | 3.0 | 3.70 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Shops (500 - 1000 m²) | 5.0 | | 3.0 | 7.40 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Shops (250 - 500 m²) | 5.0 | | 3.0 | 13.30 | - | - | - | 12.5% |
| Shops (100 - 250 m²) | 5.0 | | 3.0 | 17.15 | - | - | - | 12.5% |
| Shops (50 - 100 m²) | 5.0 | 6.0 | 3.0 | 17.65 | - | - | - | 12.5% |
| Shops (0 - 50 m²) | 5.0 | 6.0 | 3.0 | 17.70 | - | - | - | 12.5% |
| Office | 5.0 | | 3.0 | - | - | - | - | 12.5% |
| Fitness | 10.0 | | 3.0 | 7.80 | - | 250 | 250 | 12.5% |
| Storage | 5.0 | 6.0 | 3.0 | - | - | - | - | 12.5% |
| Other income | 10.0 | | - | - | - | - | - | 0.0% |




[1] Average weighted by market rent excluding structurally vacant area / units
[2] Average weighted by lettable area / units excluding structurally vacant area / units

# G-City Targówek

G City Portfolio

03-287, Warszawa, Poland

savills

## Projected Cash Flow (not Discounted)

| | Year 1<br>1.01.2026<br>31.12.2026 | Year 2<br>1.01.2027<br>31.12.2027 | Year 3<br>1.01.2028<br>31.12.2028 | Year 4<br>1.01.2029<br>31.12.2029 | Year 5<br>1.01.2030<br>31.12.2030 | Year 6<br>1.01.2031<br>31.12.2031 | Year 7<br>1.01.2032<br>31.12.2032 | Year 8<br>1.01.2033<br>31.12.2033 | Year 9<br>1.01.2034<br>31.12.2034 | Year 10<br>1.01.2035<br>31.12.2035 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Average Fluctuation Vacancy on Area | 4.64% | 5.91% | 3.44% | 1.92% | 3.97% | 2.96% | 4.64% | 2.05% | 1.30% | 2.52% |
| Average Structural Vacancy on Area | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Average Vacancy on Area | 4.64% | 5.91% | 3.44% | 1.92% | 3.97% | 2.96% | 4.64% | 2.05% | 1.30% | 2.52% |
| **Gross Rental Income** | | | | | | | | | | |
| Rent Adjustments/Abatements - Existing Lease | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Rent Adjustments/Abatements - Reletting/Vacancies | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Cinema | 815,717 | 832,031 | 848,671 | 865,645 | 882,958 | 900,617 | 918,629 | 937,002 | 955,742 | 974,857 |
| Household Electronic | 410,078 | 418,895 | 428,278 | 437,871 | 447,680 | 457,708 | 467,960 | 478,443 | 489,160 | 500,117 |
| Anchor Fashion Tenants | 871,465 | 760,884 | 796,585 | 917,506 | 938,058 | 959,070 | 980,554 | 1,002,518 | 1,024,974 | 1,047,934 |
| Shops (above 1000 m²) | 654,401 | 483,210 | 547,304 | 559,564 | 497,784 | 632,865 | 647,042 | 661,535 | 676,354 | 691,504 |
| Shops (500 - 1000 m²) | 1,780,469 | 1,830,712 | 2,071,524 | 2,024,686 | 1,999,498 | 2,129,218 | 1,938,630 | 2,291,912 | 2,317,692 | 2,253,852 |
| Shops (250 - 500 m²) | 2,447,638 | 2,462,192 | 2,509,315 | 2,583,460 | 2,711,796 | 2,590,706 | 2,604,174 | 2,732,731 | 2,820,385 | 2,907,093 |
| Shops (100 - 250 m²) | 2,735,877 | 2,630,640 | 2,719,729 | 2,787,154 | 2,891,541 | 2,821,793 | 2,919,211 | 2,922,149 | 3,106,669 | 3,100,580 |
| Shops (50 - 100 m²) | 2,446,466 | 2,451,736 | 2,382,589 | 2,457,204 | 2,348,296 | 2,431,623 | 2,436,249 | 2,467,646 | 2,623,554 | 2,592,098 |
| Shops (0 - 50 m²) | 1,039,190 | 1,066,560 | 1,068,514 | 1,073,195 | 1,057,378 | 1,031,547 | 1,048,631 | 1,084,456 | 1,113,394 | 1,148,999 |
| Office | 8,076 | 10,924 | 11,169 | 11,419 | 11,675 | 8,989 | 12,204 | 12,477 | 12,757 | 13,043 |
| Fitness | 391,930 | 400,357 | 409,325 | 418,494 | 338,154 | 391,241 | 416,812 | 426,148 | 435,694 | 445,454 |
| Storage | 68,000 | 122,893 | 152,056 | 157,238 | 160,760 | 161,882 | 138,881 | 171,846 | 177,258 | 181,228 |
| Other income | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 | 1,782,830 |
| Gross Rental Income (GRI) | 15,452,136 | 15,253,865 | 15,727,889 | 16,076,266 | 16,068,406 | 16,300,089 | 16,311,807 | 16,971,694 | 17,536,462 | 17,639,589 |
| Existing Lease | 14,196,998 | 10,393,272 | 7,835,855 | 6,717,485 | 4,766,126 | 3,271,117 | 3,130,736 | 3,005,240 | 3,005,240 | 3,005,240 |
| Reletting | 894,846 | 4,361,189 | 7,332,683 | 8,609,640 | 10,471,847 | 12,188,465 | 12,381,158 | 13,165,818 | 13,532,432 | 13,493,908 |
| Turnover Rent Income | 97,693 | 114,262 | 34,849 | 18,312 | 8,316 | 925 | - | - | - | - |
| Indexation/Inflation | 262,600 | 385,141 | 524,502 | 730,828 | 822,117 | 839,582 | 799,913 | 800,636 | 998,791 | 1,140,441 |
| **Non-Recoverable Costs** | | | | | | | | | | |
| Service Charge Shortfall | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Non Rec´s on Vacancy | -228,528 | -287,240 | -164,485 | -128,716 | -195,852 | -214,552 | -294,558 | -183,837 | -106,316 | -189,705 |
| Total | -228,528 | -287,240 | -164,485 | -128,716 | -195,852 | -214,552 | -294,558 | -183,837 | -106,316 | -189,705 |
| Net Operating Income (NOI) | 15,223,608 | 14,966,625 | 15,563,404 | 15,947,550 | 15,872,554 | 16,085,537 | 16,017,249 | 16,787,857 | 17,430,146 | 17,449,884 |
| Runnning Yield | 6.10% | 5.99% | 6.23% | 6.39% | 6.36% | 6.44% | 6.41% | 6.72% | 6.98% | 6.99% |
| **Costs of Refurbishments and Leasing Commissions** | | | | | | | | | | |
| Refurbishment | -1,246,929 | -817,704 | -864,969 | -229,552 | -1,291,480 | -215,628 | -1,032,335 | - | - | -665,729 |
| Leasing Commission | -236,780 | -513,142 | -278,595 | -155,133 | -289,392 | -330,635 | -479,854 | -267,053 | -109,533 | -323,761 |
| Total | -1,483,709 | -1,330,847 | -1,143,564 | -384,685 | -1,580,872 | -546,263 | -1,512,188 | -267,053 | -109,533 | -989,490 |
| **Other Costs** | | | | | | | | | | |
| Capital Expenditures | -435,399 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Other Extraordinary Costs | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Net Cash Flow | 13,304,501 | 13,635,778 | 14,419,840 | 15,562,865 | 14,291,683 | 15,539,274 | 14,505,061 | 16,520,804 | 17,320,613 | 16,460,394 |
| Net Cash Flow (discounted) | 13,249,308 | 12,184,846 | 11,986,148 | 12,080,008 | 10,339,932 | 10,438,926 | 9,062,080 | 9,607,864 | 9,378,128 | 8,293,666 |
| NPV of Net Cash Flow | 106,620,906 | | | | | | | | | |
| Residual value | 143,083,858 | | | | | | | | | |

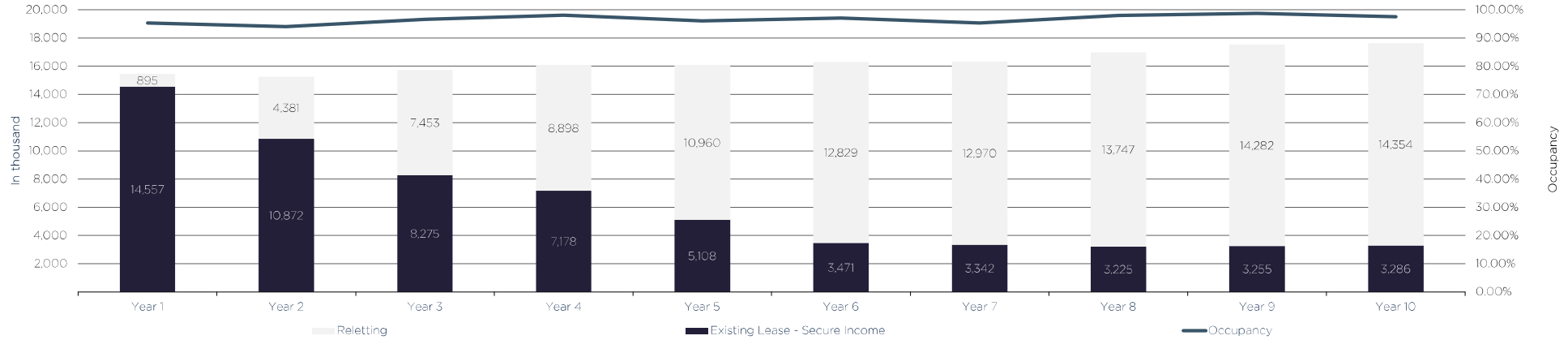
# G-City Targówek

G City Portfolio

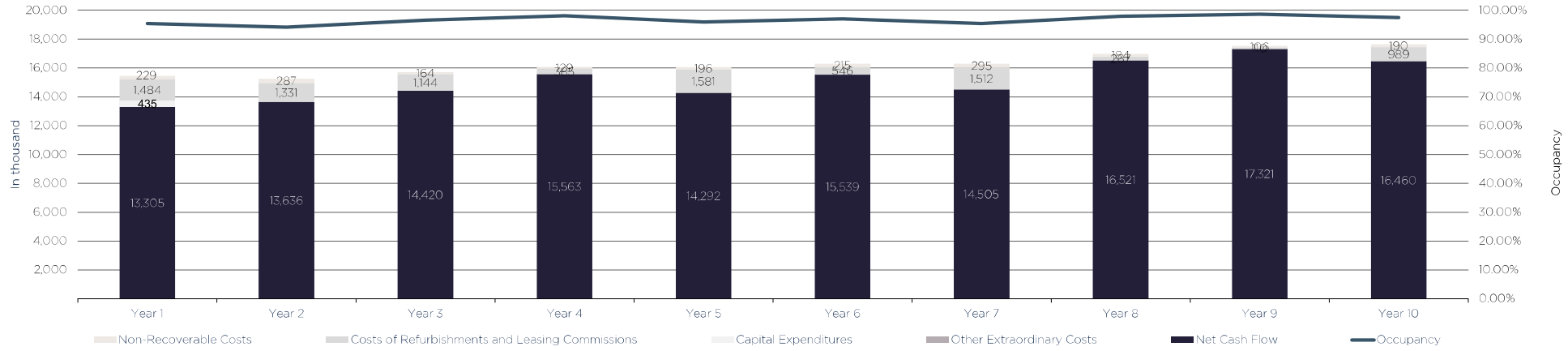
03-287, Warszawa, Poland

## Analysis of Projected Cash Flow

Cash Flow by Type of Income (not Discounted)




Cash Flow by Net Operating Income and Costs (not Discounted)



# G-City Targówek

G City Portfolio

03-287, Warszawa, Poland

## Determination of Exit Value

### Exit Value (as at Market Conditions)

| | | |
|---|---|---|
| Start of Period (Exit) | | 1.01.2036 |
| End of Period (Exit) | | 31.12.2036 |
| Rental Income at Market | | 18,868,091 |
| Service Charge Shortfall | - | - |
| Management | - | - |
| Maintenance | - | - |
| Non Rec´s on Structural Vacancy | - | - |
| Capex reserve | - | - |
| Other adjustments | - | - |
| Ground Rent | - | - |
| Others | - | - |
| NOI at Market | | 18,868,091 |
| NOI Value of Existing Leases exceeding the CF Period | | 64,697 |
| Applied NOI | | 18,932,787 |
| Exit Capitalisation Rate | | 6.45% |
| Exit Gross Sales Price | | 293,531,585 |
| Purchase Costs | - | - |
| thereof Taxes | - | - |
| thereof Notary | - | - |
| thereof Agent | - | - |
| thereof Miscellaneous | - | - |
| Exit Net Sales Price (Exit Value) | | 293,531,585 |

### Situation as at Exit Date (Annualised)

| | |
|---|---|
| Exit Date | 1.01.2036 |

### Rents

| | |
|---|---|
| Potential Rent [1] | 19,070,793 |
| Market Rent [2] | 18,674,426 |

### Non-Recoverable Costs as at Exit

| | % of Market Rent | |
|---|---|---|
| Service Charge Shortfall | - | - |
| Management | - | - |
| Non Rec´s on Structural Vacancy | - | - |
| Ground Rent | - | - |
| Others | - | - |
| Total Non-Recoverable Costs | - | - |

### Yields and Multiplier of Exit Value

#### Initial Yield

| | |
|---|---|
| At Potential Rent [1] | 6.50% |
| At Market Rent [2] | 6.36% |

#### Gross-Initial-Yield [4]

| | |
|---|---|
| At Potential Rent [1] | 6.50% |
| At Market Rent [2] | 6.36% |

#### Multiplier at GRI

| | |
|---|---|
| At Potential Rent [1] | 15.39 |
| At Market Rent [2] | 15.72 |

## Market Value

### Market Value

| | | |
|---|---|---|
| Discount Rate for Cash Flow and Exit Value | | 7.45% |
| Gross Present Value (GPV or Capital Value) | | 249,704,764 |
| Purchase Costs | - | - |
| thereof Taxes | - | - |
| thereof Notary | - | - |
| thereof Agent | - | - |
| thereof Miscellaneous | - | - |
| Net Present Value (NPV) | | 249,704,764 |
| Capex | | -405,211 |
| Market Value | | 249,299,553 |
| Rounded Market Value in EUR | | 249,300,000 |
| per m² in EUR | | 6,483 |
| Rounded Market Value in PLN | | 1,058,200,000 |
| per m² in PLN | | 27,520 |

### Situation as at Date of Valuation (Annualised)

| | |
|---|---|
| Date of Valuation | 31.12.2025 |

### Lease and Rents

| | |
|---|---|
| Vacancy on Area | 0.4% |
| Current Rent | 15,752,010 |
| Potential Rent [1] | 15,963,787 |
| Market Rent [2] | 14,922,265 |

### Non-Recoverable Costs

| | % of Current Rent | % of Market Rent | |
|---|---|---|---|
| Service Charge Shortfall | - | - | - |
| Management | - | - | - |
| Maintenance | - | - | - |
| Non Rec´s on Current Vacancy [3] | 0.2% | 0.2% | -30,437 |
| Ground Rent | - | - | - |
| Others | - | - | - |
| Total Non-Recoverable Costs | 0.2% | 0.2% | -30,437 |

### Yields and Multiplier of Market Value

#### Initial Yield

| | |
|---|---|
| At Current Rent | 6.35% |
| At Potential Rent [1] | 6.40% |
| At Market Rent [2] | 5.99% |

#### Initial Yield at GRI

| | |
|---|---|
| At Current Rent | 6.36% |
| At Potential Rent [1] | 6.40% |
| At Market Rent [2] | 5.99% |

#### Multiplier at GRI

| | |
|---|---|
| At Current Rent | 15.72 |
| At Potential Rent [1] | 15.62 |
| At Market Rent [2] | 16.71 |

[1] As if vacant area / units would be let at market conditions in addition to let area / units at reference date

[2] As if property would be fully let at market conditions

[3] Vacancy costs on potential or market rent reporting might vary

[4] Disregarding purchase costs

savills

# Perpetual Book



| | | |
|---|---|---|
| WA3M/00349928/7 | Property type | Land property |
| | Section I – The property | |
| | Land plots | No. 31/72; cadastral zone 4-09-28, Address: Warszawa |
| | Total area | 12,774.0000 $m^2$ |
| | Buildings | No entries |
| | Commercial premises | No entries |
| | Mentions | No entries |
| | Section I-Sp – Rights associated with the property | |
| | Details | Chargeable and for an indefinite period of time land easement – the right of way through the plot no. 31/17<br><br>Free of charge and for an indefinite period of time land easement – the right of way through the plot no. 31/25 |
| | Mentions | No entries |
| | Section II - Ownership | |
| | Owner | CH Targówek Sp. z o.o. (share 5355 / 10000)<br><br>CARREFOUR Polska Sp. z o.o. (share 4645 / 10000) |
| | RPU Holder | Not applicable |
| | Mentions | No entries |
| | Section III – Rights, claims and limitations | |
| | Details | Land easement – the right of way through for current and any subsequent owner of plots nos. 31/13, 31/14<br><br>Other entry - The way of use and management on the terms specified in the notarial deed constituting the basis for the entry |
| | Mention | No entries |
| | Section IV – Mortgages | |
| | Details | ILS 1,128,750,000.00 in favour of STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, TEL AWIW |
| | Mentions | No entries |

| | | |
|---|---|---|
| WA3M/00506432/2 | Property type | Land property |
| | Section I – The property | |
| | Land plots | Nos. 31/70, 31/71; cadastral zone 4-09-28, Address: Warszawa |
| | Total area | 0.6554 ha |
| | Buildings | No entries |
| | Commercial premises | No entries |
| | Mentions | No entries |
| | Section I-Sp – Rights associated with the property | |
| | Details | Free of charge and for an indefinite period of time land easement – the right of way through the plot no. 31/25 |
| | Mentions | No entries |
| | Section II – Ownership | |
| | Owner | CH Targówek Sp. z o.o. (share 1 / 1) |
| | RPU Holder | Not applicable |
| | Mentions | No entries |
| | Section III – Rights, claims and limitations | |
| | Details | Other entry – the rights and claims arising from the preliminary agreement on the management of common real estate<br><br>Free of charge and for an indefinite period land easement in favour of every perpetual usufructuary of the property described in paragraph 1.3 of the notarial deed (described in the perpetual book no. 138905)<br><br>Free of charge and for an indefinite period land easement in favour of every perpetual usufructuary of the property described in paragraph 1.3 of the notarial deed (described in the perpetual book no. 138905)<br><br>Other entry - The way of use and management on the terms specified in the notarial deed constituting the basis for the entry<br><br>Land easement – the right of way through for current and any subsequent owner of plots nos. 31/13, 31/14<br><br>Chargeable and for an indefinite period of time land easement in favour of current and any subsequent owner of plot no. 31/69 |
| | Mention | No entries |

| | | |
|---|---|---|
| Section IV – Mortgages | | |
| | Details | ILS 1,128,750,000.00 in favour of STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, TEL AWIW |
| | Mentions | No entries |

| | | |
|---|---|---|
| WA3M/00167916/0 | Property type | Land property |
| | Section I – The property | |
| | Land plots | No. 31/69; cadastral zone 4-09-28, Address: ul. Głębocka 15, Warszawa |
| | Total area | 6.5126 ha |
| | Buildings | Building located at Głębocka |
| | Commercial premises | No entries |
| | Mentions | No entries |
| | Section I-Sp – Rights associated with the property | |
| | Details | Land easement – the right of way through the plots nos. 31/70 and 31/71<br>Land easement – the right of way through the plot no. 31/17<br>Land easement – the right of way through the plot no. 31/25 |
| | Mentions | No entries |
| | Section II – Ownership | |
| | Owner | CH TARGÓWEK Sp. z o.o. (share 3478 / 10000)<br>CARREFOUR Polska Sp. z o.o. (share 6522 / 10000) |
| | RPU Holder | Not applicable |
| | Mentions | No entries |
| | Section III – Rights, claims and limitations | |
| | Details | Other entry – the rights and claims arising from the preliminary agreement on the management of common real estate<br>Free of charge and for an indefinite of time period land easement in favour of every perpetual usufructuary of the property described in paragraph 1.3 of the notarial deed (described in the perpetual book no. 138905)<br>Free of charge and for an indefinite period of time land easement in favour of every perpetual usufructuary of the property described in paragraph 1.3 of the notarial deed (described in the perpetual book no. 138905)<br>Other entry - The way of use and management on the terms specified in the notarial deed constituting the basis for the entry<br>Claims for the acquisition of the 2nd seller's share for the benefit of "Atrium Poland 1 Sp. z o.o. Targówek 2" Sp. k. in accordance with the notarial deed no. 4173/2016 |

| | | |
|---|---|---|
| | Mention | No entries |
| | Section IV – Mortgages | |
| | Details | ILS 1,128,750,000.00 in favour of STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, TEL AWIW |
| | Mentions | No entries |

| | | |
|---|---|---|
| WA3M/00350840/6 | Property type | Land property |
| | Section I – The property | |
| | Land plots | No. 31/17; cadastral zone 4-09-28, Address: ul. Głębocka 15, Warszawa |
| | Total area | 22,549.0000 m$^2$ |
| | Buildings | No entries |
| | Commercial premises | No entries |
| | Mentions | No entries |
| | Section I-Sp – Rights associated with the property | |
| | Details | Land easement – the right of way through the plot no. 31/25 |
| | Mentions | No entries |
| | Section II – Ownership | |
| | Owner | CH Targówek Sp. z o.o. (share 1 / 1) |
| | RPU Holder | Not applicable |
| | Mentions | No entries |
| | Section III – Rights, claims and limitations | |
| | Details | Land easement – the right of way through for current and any subsequent owner of plots nos. 31/13, 31/14<br><br>Land easement – the right of way through for current and any subsequent owner of plot no. 31/25<br><br>Land easement – for each perpetual usufructuary of the property constituting the right of access to the plot no. 31/17<br><br>Free of charge and for an indefinite period easement for current and any subsequent perpetual user of the property, consisting i.a. in the use of electricity station premises and other electrical infrastructure<br><br>Land easement – the right of way through for current and any subsequent owner of plots nos. 31/69, 31/72 |
| | Mention | No entries |
| | Section IV – Mortgages | |
| | Details | ILS 1,128,750,000.00 in favour of STRAUSS LAZAR TRUST COMPANY (1992) LTD, TEL AWIW |
| | Mentions | No entries |

savills

# Market Research





## Poland: Key macroeconomic data:

**3.8%*/3.4%*/3.0%**
GDP growth (Q3'25/Q2'25/2024)

**3.6%/3.6%/11.4%**
Consumer price index
(y-o-y; 2025/2024/2023)

**4.00%**
Main reference rate (December'25)

**3.2%**
Unemployment rate (November'25, ILO definition)

*Preliminary estimate
Source: Statistics Poland, National Bank of Poland, Eurostat

# MARKET COMMENTARY

ECONOMIC BRIEF

As indicated in the most recent "World Economy Outlook" by International Monetary Fund, the global economy is undergoing a transition shaped by recent policy changes. While some of the more extreme tariff increases have been moderated through follow-up agreements and adjustments, the overall environment remains unstable. Temporary drivers of economic activity in early 2025 - such as accelerated demand - are now diminishing. Consequently, the latest global growth projections were revised upward compared to the April 2025 edition, yet they still reflect a downward adjustment relative to forecasts made before the policy shifts. Global growth is expected to decelerate from 3.3% in 2024 to 3.2% in 2025 and further to 3.1% in 2026.

According to the data published by Eurostat, in 2024 GDP increased by 0.9% in the euro area and by 1.0% in the European Union. Oxford Economics (OE) in their forecast from December 2025 predicts, that in 2025 the GDP in the eurozone is to reach 1.4% and in the EU will grow by 1.6%.

In 2024, inflation in the eurozone reached 2.4% and 2.6% in the EU. Projections for 2025 assume that inflation will fall to 2.1% in the euro area and 2.4% in the EU.

Since June 2024, the European Central Bank has continued a series of cuts, lowering the interest rate (of main refinancing operations) to 2.15% in June 2025.

In 2024, GDP in Poland reached a growth of 3.0% y-o-y, as calculated by Statistics Poland, while in Q3 2025 it increased by 3.8% y-o-y (preliminary estimate). Oxford Economics in their prognosis from December 2025 expects Poland's GDP to develop by 3.5% and 3.8%, respectively in 2025 and 2026.

In November 2025, industrial production recorded a positive growth of 2.2% and 2.4% y-o-y, respectively in the EU and the eurozone. In Poland, industrial production decreased by 0.6% in November. In the whole of 2024, industrial production growth in the EU and the eurozone was negative at -2.4% and -3.0%, respectively, while in Poland it reached an uptick of 0.5%.



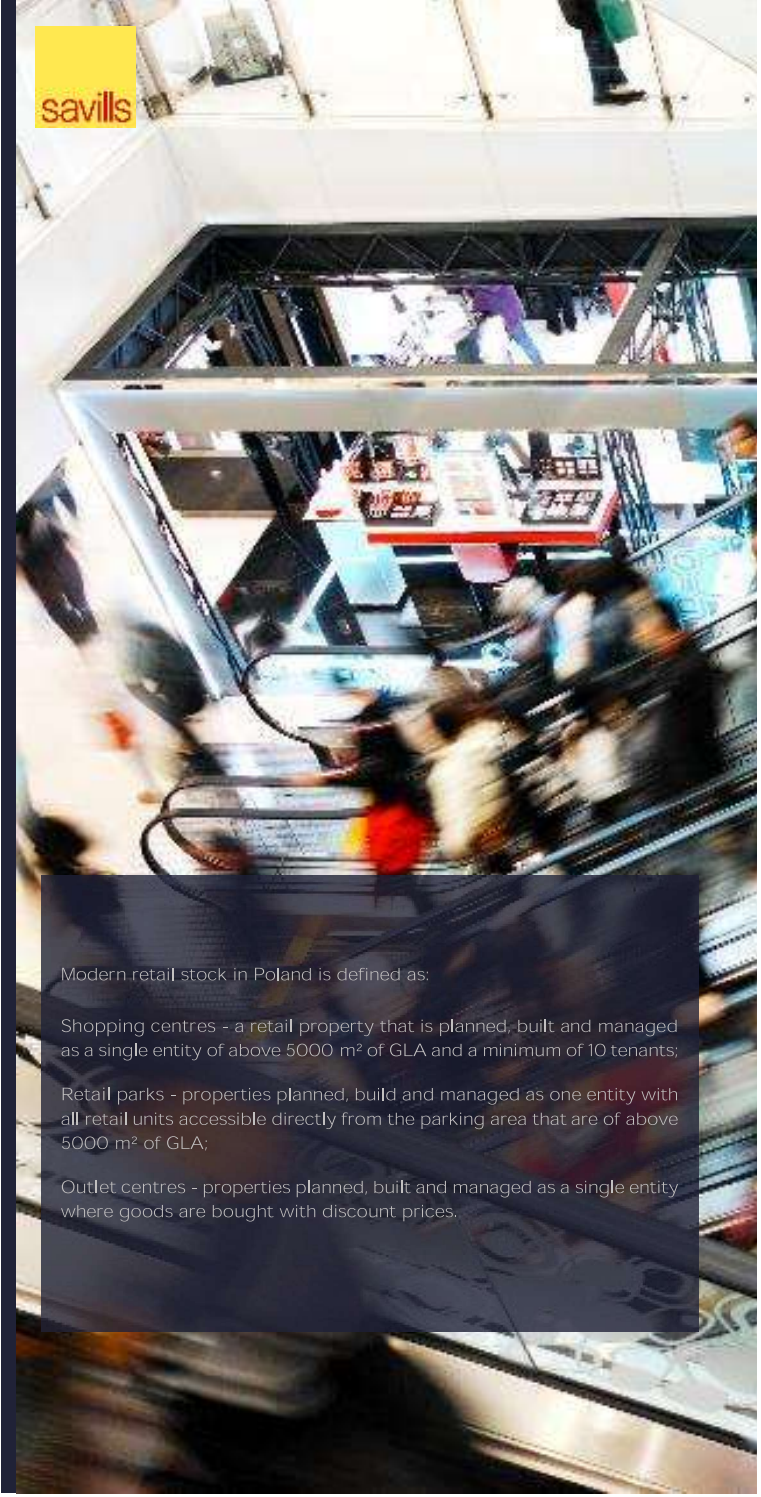
In 2025, the average annual inflation was 3.6%. According to forecasts from Oxford Economics, inflation in 2026 should decline to 2.4%.

| | 2022 | 2023 | 2024 | Forecast | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | 2025 | 2026 | 2027 |
| GDP growth | 5.9% | 0.1% | 3.0%* | 3.5% | 3.8% | 2.8% |
| Inflation (average) | 14.4% | 11.4% | 3.6%* | 3.6*% | 2.4% | 2.6% |
| Unemployment rate (average, ILO) | 2.9% | 2.8% | 2.9% | 3.1% | 3.1% | 2.6% |
| Average monthly salary growth | 12.1% | 12.8% | 13.7% | 8.7% | 6.4% | 5.4% |

Source: Statistics Poland, Oxford Economics, National Bank of Poland

In 2024, retail sales (measured in fixed prices) noted a growth of 2.7% y-o-y. In November 2025, retail sales growth year-on-year was positive at 3.1%, whereas between January and November the growth was 4.4%.

The volume of online sales has enlarged during the pandemic therefore the share of online sales climbed from approx. 5%-6% in early 2020 to a monthly average of 8.9% in 2024. In the period of January-November 2025, the share of online commerce in the total retail sales averaged 9.0%, in November alone the share was 11.0%.



Modern retail stock in Poland is defined as:

Shopping centres - a retail property that is planned, built and managed as a single entity of above 5000 m² of GLA and a minimum of 10 tenants;

Retail parks - properties planned, build and managed as one entity with all retail units accessible directly from the parking area that are of above 5000 m² of GLA;

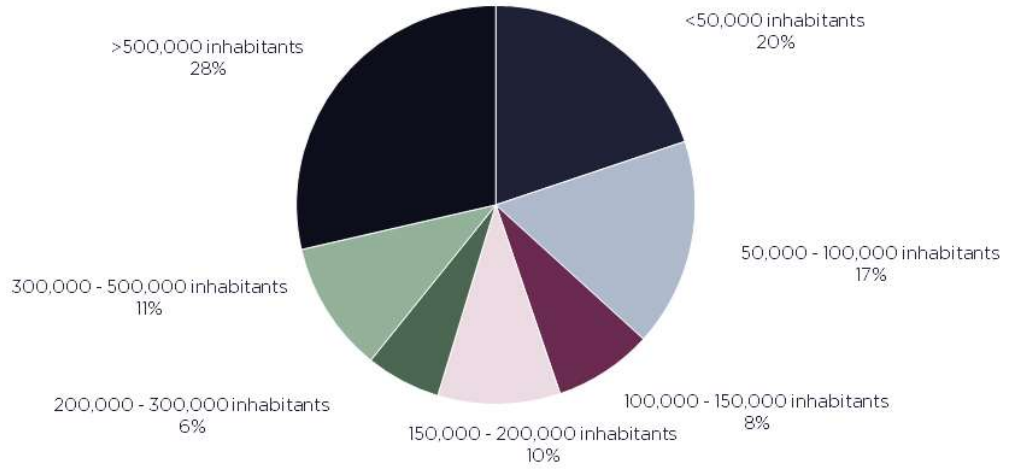
Outlet centres - properties planned, built and managed as a single entity where goods are bought with discount prices.

# RETAIL MARKET IN POLAND

## SUPPLY

Total modern retail stock (shopping centres, retail parks and outlets) in Poland is above 14.2 million m², of which 74% is located in shopping centres. Ca. 28% of retail stock is located in five cities with more than 500,000 inhabitants (Warsaw, Kraków, Łódź, Wrocław and Poznań).

Distribution of existing retail space by city size




Source: Savills

In 2025, ca. 481,200 m² of modern retail stock was added to the market, of which the largest projects were: Designer Outlet Kraków (19,100 m²), S1 Dąbrowa Górnicza (17,800 m²), Park Handlowy Targowa in Lubartów (17,000 m²), S1 Włocławek (17,000 m²), Przystanek Karkonosze in Miłków (16,500 m²), Brama Jury in Zawiercie (16,400 m²) and M Park Mrągowo (15,300 m²).

# Retail market in Poland

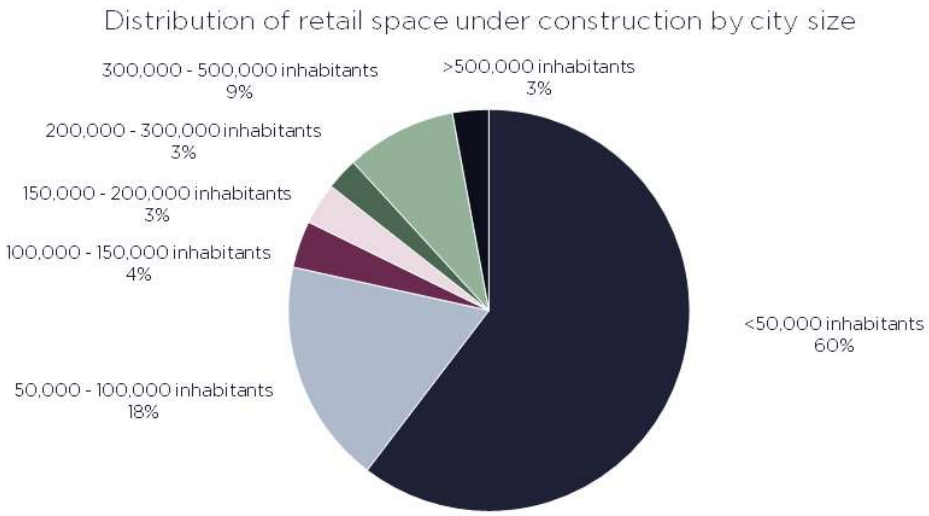
**14.2 million m²**
Total supply of modern retail space

**656,300 m²**
Retail space under construction

**381 m² / 1000 people**
Retail space provision

**2.8%**
Vacancy rate
(8 major agglomerations, August 2025)

Approximately 656,300 m² of retail space (84,800 m² in shopping centres) is currently under construction, the largest projects – above 20,000 m² are: BIG Piła (38,000 m²), Świderek Retail Park in Otwock (23,200 m²), Galeria Podhalańska in Nowy Targ (21,500 m²), Brama Bieszczad in Sanok (21,000 m²) and S1 Rybnik (20,000 m²). Approximately 78% of space under construction is being developed in towns in which the number of inhabitants does not exceed 100,000, with 15% located in cities above 200,000 inhabitants.




Source: Savills



## RETAIL PARKS AND CONVENIENCE CENTRES

The table below presents number and total area of retail parks, according to their type.

| Type of retail park | Number | Total area (m²) |
|---|---|---|
| Above 50,000 m² GLA* | 7 | 534,200 |
| 20,001-40,000 m² GLA | 21 | 573,700 |
| 10,001-20,000 m² GLA | 69 | 924,700 |
| 5,000-10,000 m² GLA | 209 | 1,406,773 |

*mostly focused on home equipment offer

Source: Savills

For the last few years, greater development activity is observed in the small retail parks / convenience typed projects with some investors focusing almost solely on such investments. The subsector consists of a variety of projects from those with only two tenants of ca. 1,000-1,500 m² occupied typically by discount retailers (e.g. Pepco, Dealz, Action) to multitenant schemes of close to 5,000 m² of GLA. According to our research, the convenience centre typed schemes add another ca. 1 million m² of retail space to the market. There are a number of developers active in the convenience-typed subsector of the market including: Saller Group, RWS Investment.

A number of the convenience typed projects are constructed in phases and on completion the total GLA can exceed the 5,000 m² mark thus it is possible that some of the projects will change their format from convenience centre into retail park.

## OUTLET CENTRES

There are 15 outlet centres with a total area of 270,000 m² in Poland: 3 in Warsaw, 2 in Kraków, 1 in Białystok, Gdańsk, Gliwice, Rzgów close to Łódź, Lublin, Poznań, Rzeszów, Sosnowiec, Szczecin and Wrocław. The most recent addition to the market is the second outlet in Kraków, Designer Outlet Kraków (19,100 m²), opened in May 2025.

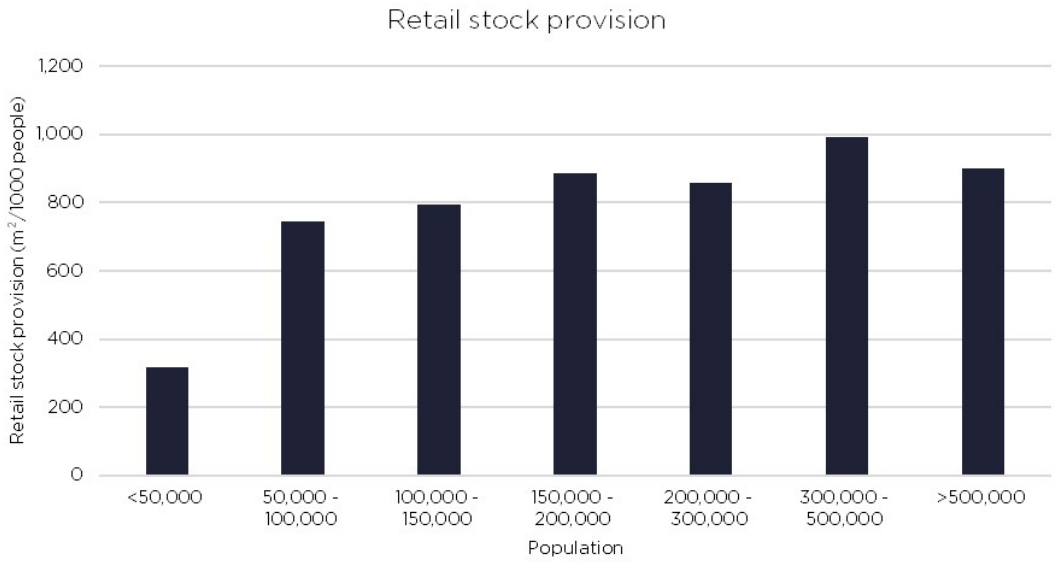


Some of the outlet centres are rather atypical as their tenant mix is similar to traditional shopping centres with super- and hypermarkets and cinemas e.g. the Outlet Park Szczecin.

## RETAIL SPACE PROVISION

Countrywide retail stock per capita is now 381 m²/1,000 inhabitants but decreases to 281 m²/1,000 inhabitants when only shopping centre stock is considered.

The highest stock provision of 993 m²/1,000 people is observed in cities of 300,000-500,000 inhabitants, followed by the largest cities with population of above 500,000 people of 901 m²/1,000 inhabitants.



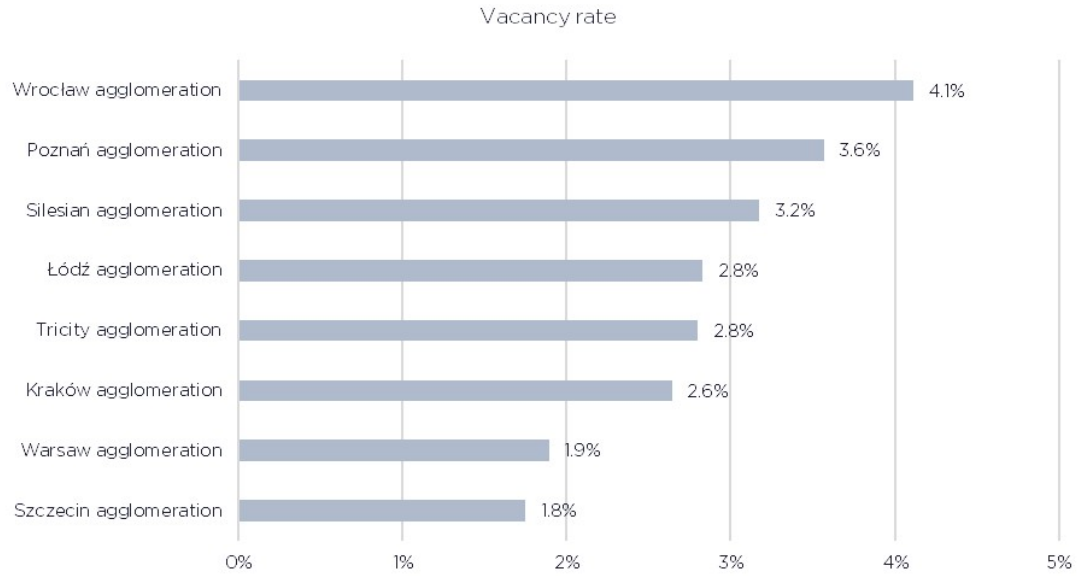

Source: Savills





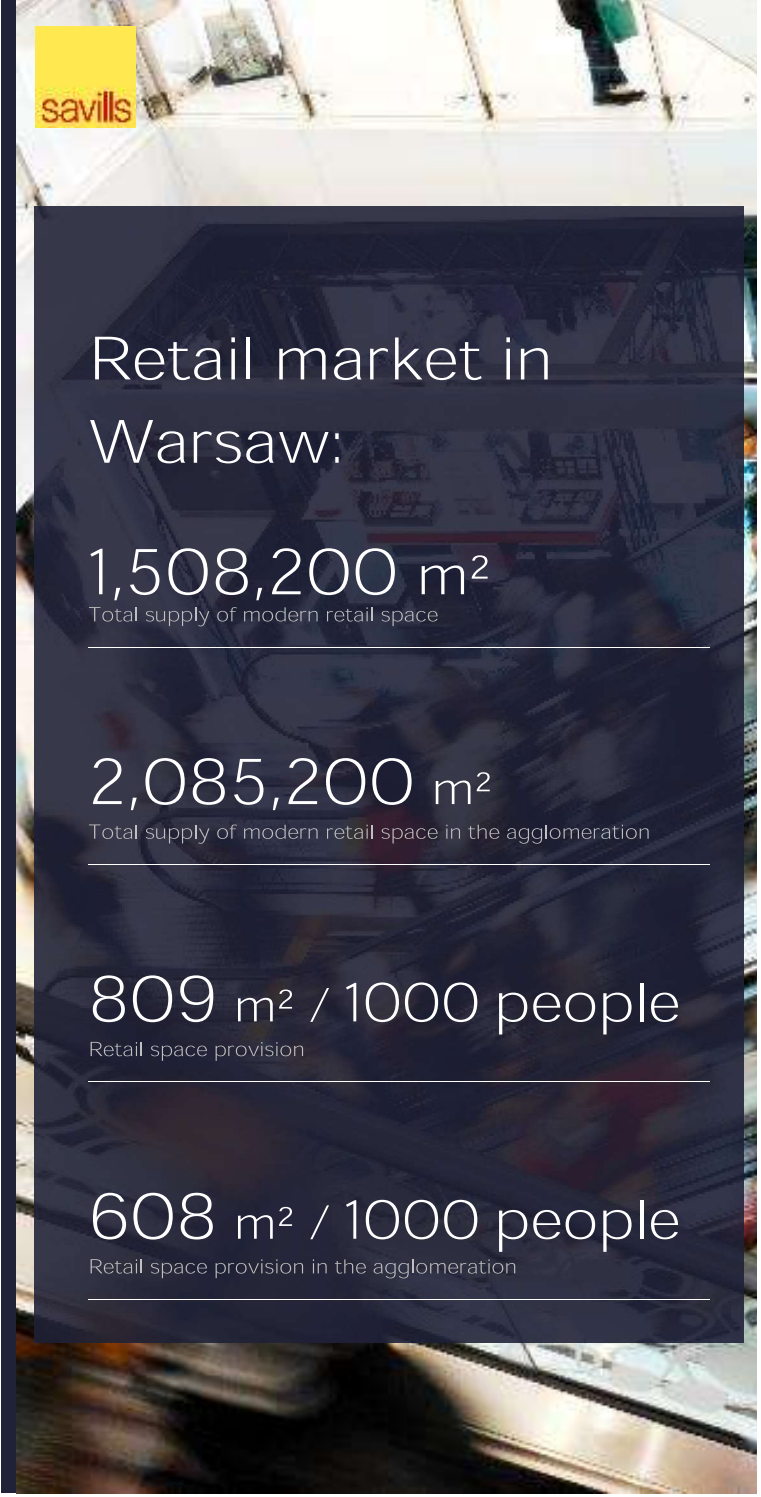
## VACANCY RATE

The vacancy rate in Poland in the eight largest agglomerations (Warsaw, Kraków, Łódź, Poznań, Szczecin, Tricity, Wrocław and Katowice conurbation) was verified in August 2025 and covered projects of over 6.7 million m². The rate decreased in those locations by 60 bps to ca. 2.8% when compared with mid-2024 data. In most agglomerations, the vacancy rate decreased, compared to last year.




Source: Savills





## Retail market in Warsaw:

**1,508,200 m²**
Total supply of modern retail space

**2,085,200 m²**
Total supply of modern retail space in the agglomeration

**809 m² / 1000 people**
Retail space provision

**608 m² / 1000 people**
Retail space provision in the agglomeration

# RETAIL MARKET IN WARSAW

There are 35 shopping centres, eight retail parks and two outlets with a total area of 1,516,300 m² currently operating in the administrative borders of the city, with the Westfield Arkadia being the largest, having a total area of 115,300 m². There is one shopping centre currently under construction – Pasaż Wiślany. The project is located in Mokotów district and in 2027 will add ca. 15,000 m² to the market.

As Warsaw is the main city of an agglomeration there are also projects located outside of the city's administrative and the total supply of modern retail space in the agglomeration stands at close to 2.1 million m² (over 1.5 million m² in shopping centres).

The table below presents data on the competitive modern retail schemes with distance from the analysed property.

| Property / Address | Opened | Area (m²) | Units | Parking spaces | Key Tenants | Distance |
|---|---|---|---|---|---|---|
| M! Marki/ Al. Piłsudskiego 1 | 1998 | 44,100 | 70 | 2500 | Auchan, OBI, New Yorker, Media Markt, Deichmann, Carry, Rossmann, C&A, Martes Sport, Tefal, Sephora, Monnari, Vision Express | 2.2 km |
| Galeria Wileńska/ Targowa 72 | 2002 | 39,900 | 110 | 872 | Carrefour, Empik, Hebe, Mohito, Reserved, New Yorker, RTV Euro AGD, CCC, Pepco, House, Deichmann, Sinsay, Dealz, Rossmann, Sephora, Vision Express, Cropp, ODStore | 6.9 km |
| Westfield Arkadia/ Jana Pawła II 82 | 2004/ 2017 | 115,300 | 250 | 4300 | Carrefour, Cinema City, Fikołki, Leroy Merlin, Media Markt, Deichmann, CCC, RTV Euro AGD, Decathlon, Smyk, Empik, Peek&Cloppenburg, Douglas, Victoria's Secret, Reserved, Rossmann, H&M, Zdrofit, Uniqlo, Nike, JD Sports, Zara, Mango, eObuwie, Hebe, Arket | 8.5 km |



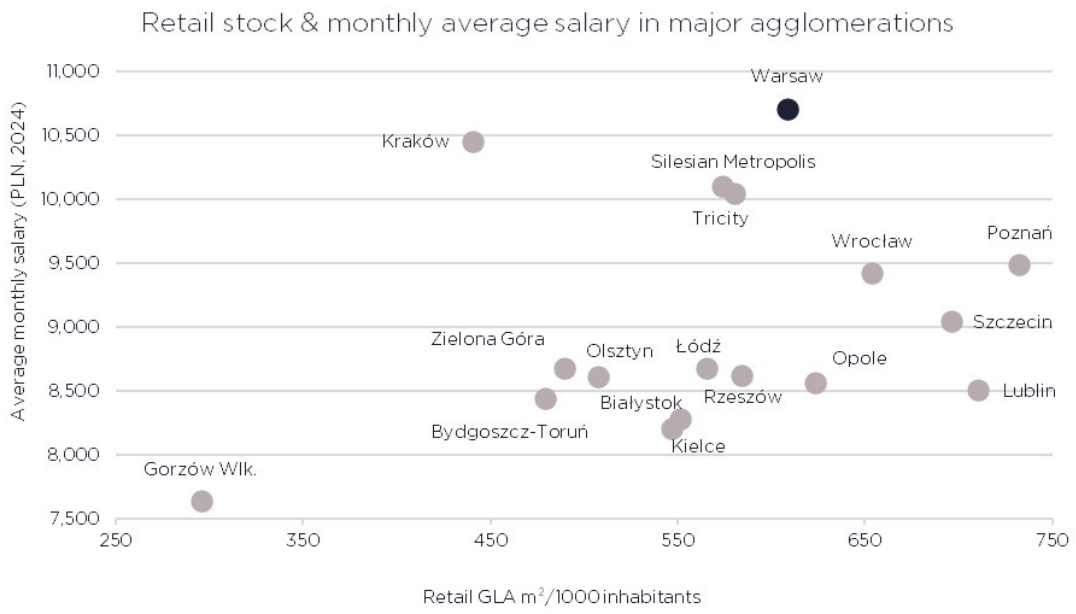
| Property / Address | Opened | Area (m²) | Units | Parking spaces | Key Tenants | Distance |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Galeria Północna/ Światowida 17 | 2017 | 64,500 | 250 | 2000 | Carrefour, Zdrofit, Cinema City, CCC, Egurrola Dance Studio, Enel-med, Jysk, Intersport, RTV Euro AGD, Sinsay, New Yorker, Fikołki, Pepco, H&M, KappAhl, Dealz, Tedi, House, Carry, Martes Sport, Reserved, Cropp, HalfPrice, Tk Maxx, Media Expert, eObuwie, Rossmann, Empik, Superpharm, Sinsay, Smyk, Deichmann | 9.4 km |
| Galeria Młociny/ Zgrupowania AK "Kampinos" 15 | 2019 | 78,500 | 220 | 2000 | Biedronka, CCC, Tedi, Pepco, RTV Euro AGD, Dealz, Jysk, Zdrofit, Enel-med., Teatr WAM, Warsztatowa Akademia Musicalowa, Multikino, MK Bowling, Primark, Sports Direct, Świat Zabawek, Van Graaf, Carry, H&M, HalfPrice, Modivo, C&A, Media Markt, Tk Maxx, Sinsay, Bershka, Pull&Bear | 12.1 km |

Source: Savills

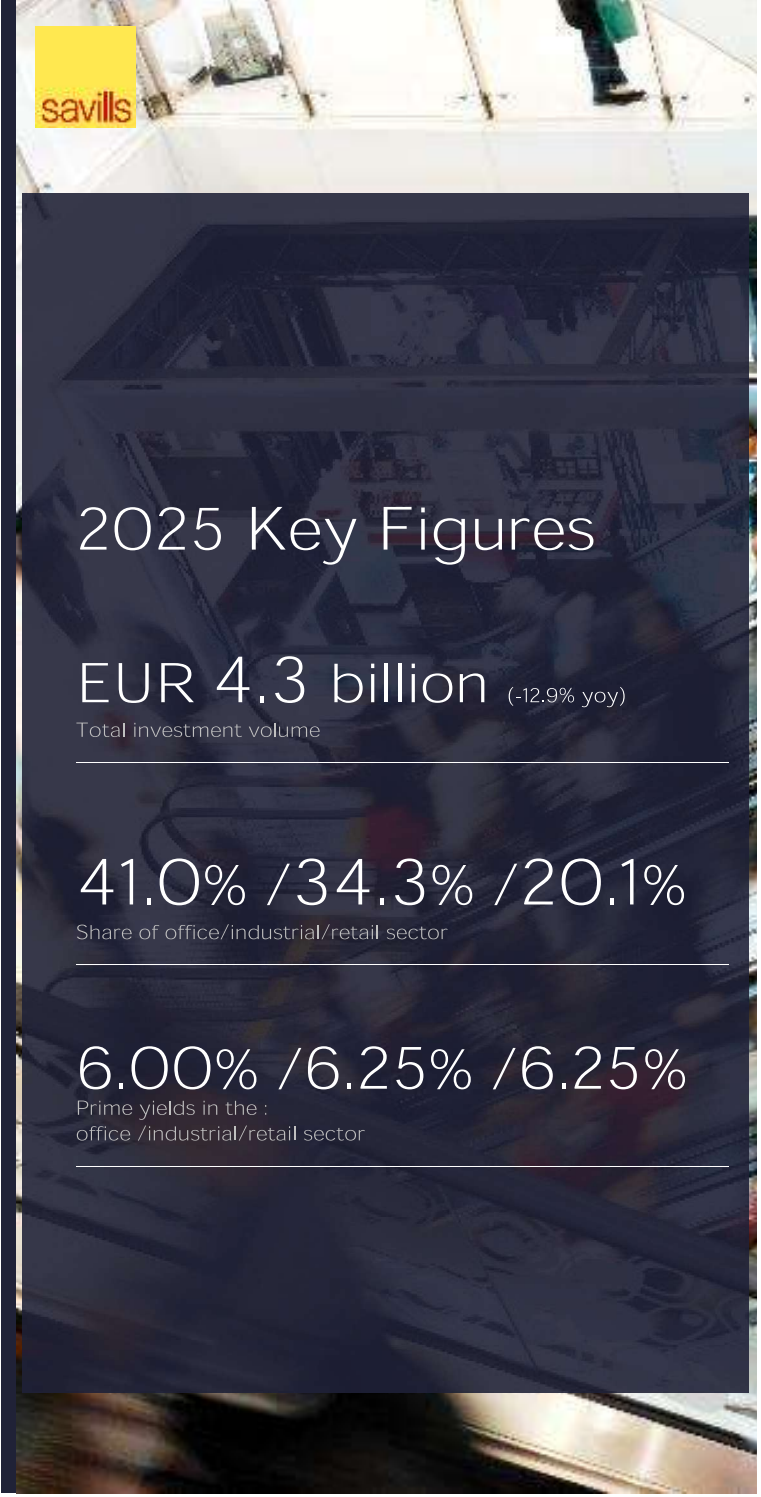
Warsaw's retail stock provision equates to 809 m² per 1000 inhabitants and is lower than the weighted average for cities of similar size (> 500,000 inhabitants) of 901 m²/1000 inhabitants. The rate drops to 651 m² per 1000 inhabitants when only shopping centre space is considered and is still lower than the weighted average for Warsaw's peer group of 739 m²/1000 inhabitants.

Warsaw is a regional retail hub and the retail stock provision in the metropolitan area stands at 608 m²/1000 people (442 m²/1000 people, when only shopping centres are considered), which is above an average for Polish agglomerations in general, but below when only shopping centres are considered (respectively, 577 and 446 m²/1000 people).






Source: Savills



## 2025 Key Figures

**EUR 4.3 billion** (-12.9% yoy)
Total investment volume

**41.0% /34.3% /20.1%**
Share of office/industrial/retail sector

**6.00% /6.25% /6.25%**
Prime yields in the :
office /industrial/retail sector

# INVESTMENT MARKET

VOLUME

The investment volume in 2025 reached almost EUR 4.3 billion, largely driven by the strong performance recorded in the final quarter of the year. Nearly EUR 1.9 billion was invested in the last three months of 2025, accounting for 45% of the total annual volume. Nevertheless, the overall result was 12.9% lower than in 2024, largely reflecting the deferral of several large transactions into early 2026, which supports expectations of a stronger start to the year.

Despite the overall decline in invested capital, the office and industrial sectors recorded growth of 7.4% and 11.8%, respectively. Investors' activity in these two sectors was also the highest in terms of transaction volume.

Investor preferences in the commercial real estate market have shifted as working patterns in the office sector change, vacancy rates remain elevated in major office markets, and demand dynamics in industrial and logistics continue to evolve.

The industrial and logistics sector has strengthened its position in recent years. It captured around 25% of investment volume in the 2016–2020 period, rising to 37% between 2021 and 2025. Over the same period, the office sector's share declined by approximately 8 percentage points, from nearly 40% to 32%. A similar trend was recorded in the retail sector, where the share fell from 30% to just under 23%.

In the retail sector, the decline in investment volume reflects a shift toward smaller asset formats, even as the number of transactions increased year on year. At the same time, traditional shopping centres are now attractively priced, supported by solid fundamentals, and have weathered market disruptions well, driving a growing pipeline of retail transactions expected in 2026.





In 2025, seven transactions exceeded EUR 100 million in value, while a further 18 deals were recorded in the EUR 50–100 million range. One of the largest transactions was the reacquisition of a 49% stake in a Polish office and retail portfolio by CPI PG from Sona Asset Management. The shares had originally been sold in June 2024 and were already reflected in last year's investment result. Other notable transactions include the acquisition of a portfolio of two manufacturing facilities from Eko-Okna in a sale-and-leaseback deal by Realty Income, as well as the sale of a significant portion of the Vendo Park retail park portfolio to a U.S.-based joint venture established by Ares Real Estate and Slate Asset Management.




Source: Savills

Czech investors accounted for more than one quarter of the capital invested in Poland, a result largely shaped by the portfolio reacquisition by CPI Property Group. Czech capital exceeded EUR 1,1 billion in 2025, invested across 14 transactions.



Three of the largest transactions involved U.S. capital, which in total participated in 16 acquisitions with an aggregated volume of nearly EUR 867 million.

Polish investors also reached the podium, accounting for nearly 20% of the total invested volume. In terms of deal count, investors from Poland - both private and institutional, as well as the public sector - were involved in as many as 35% of all acquisitions.

Investors from the Middle East generated a further almost 7% of the volume, followed by the United Kingdom at slightly below 5% and Germany at around 3.3%. The share of all other countries remained limited, not exceeding 3%.

## FOCUS ON THE RETAIL SECTOR

Investor activity in the retail sector resulted in the completion of more than 50 transactions with a total volume of EUR 862 million, representing a year-on-year decline od nearly 48%. This partly reflects the concentration of investment volume in 2024, when more than EUR 1 billion was generated by just three transactions (Silesia City Center, Magnolia Park and six properties acquired by Star Capital Finance).

In 2025, none of the transactions exceeded EUR 200 million. Among the largest deals were the sale of part of Trei Real Estate's property portfolio, acquired by Ares Management Corporation and Slate Asset Management, the disposal of the Libero Shopping Centre in Katowice to Estonia-based Summus Capital, and the acquisition of a portfolio of small retail parks by Reticulum Group.

Despite the significant decline in volume, the number of transactions remained broadly in line with 2024 levels (51 versus 54). The investment market in this sector continues to reflect a trend observed in the development market for several years, with small and mid-sized retail parks dominating among newly delivered and under-construction schemes.



Polish investors ranked among the most active buyers in the retail sector. They placed second in terms of investment volume, accounting for 19% of the sector's total, and first in terms of the number of transactions, with a 31% share.

U.S. capital emerged as the leading source of investment in Polish retail assets, driven primarily by the acquisition of a Trei Real Estate portfolio by Ares and Slate, alongside several other transactions of smaller value.

Czech investors generated a further 12.7% of the sector's volume, while Estonian capital - represented by Summus Capital - accounted for 12%. Israel-based Big Shopping Centers invested more than EUR 80 million through the acquisition of three properties.

The importance of Polish investors has increased over time. In the first half of the previous decade, their share slightly exceeded 4%, rising to 7.8% in the second half. Strong growth was also recorded among Czech investors (from 3.3% to 7.5%) and Ukrainian capital (from 0.5% to 3.6%). Over the same period, the share of capital from Western European countries declined by half, falling from 30.8% to 15.4%.

Yields depend on a range of factors including retail format, location, competitive environment and tenant mix. These elements determine asset performance, reflected in tenant turnover and footfall, both closely analysed by buyers. Pricing remains selective, with yields reflecting differences in income stability and long-term re-letting risk.

In the absence of a recent benchmark transaction, prime shopping centre yields in Poland are estimated at 6.25–6.50%. Retail parks typically trade at yields of 7.00–8.00%, while convenience typed projects are priced at approximately 6.75–7.50%.






Source: Savills

Date: 16 March 2026

To:
G City Ltd.

Re: Consent to enclose appraiser report to the annual consolidated financial statemens of G City Ltd. (the "Company", as the case may be)

We hereby give our consent to attach the appraiser report prepared by Savills Sp. z o.o. with respect to the asset known as Targówek which was prepared as of 31 December 2025 and dated 16 January 2026, for the annual consolidated financial statement which is scheduled to be published in March 2026.

Per your request, we hereby give our consent to the Company to publish the appraiser report to the public and include it (including by way of reference) in the annual consolidated financial statement that will be published in March 2026.

Yours sincerely,

Karina Szafrańska
Director
Head of Valuation