

הערכות שווי, יעוץ כלכלי בנושאי תכנון ובניה ומיסוי נדל"ן

אהוד המאירי ושות'
לכלכלנים ושמאי מקרקעין



היטל השבחה • מס שבח • פיצויי הפקעה • שינוי יעוד • פינוי-בינוי (תקן 21)
חוו"ד מומחה • טבלאות איזון • בטוחות בנקאיות (תקן 19) • רשות מקרקעי ישראל
פיצויי ירידת ערך (סע' 197) • IFRS • מיסוי עירוני - ארמנה, אגרות בניה והיטלי פיתוח

לכבוד

תל-אביב, כד' שבט תשפ"ו

13 בינואר 2026

מספרנו: 4220

ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ

חוות דעת על שווי זכויות במקרקעין
"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4220, 4221, 4222
ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ



אהוד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במינהל עסקים (M.B.A.)
כלכלה ומדעי החברה (B.A.)

גלעד המאירי,
שמאי מקרקעין

מוסמך במשפטים (LL.M.)
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)
איכות סביבה (Dip.)

חיים כלפון,
שמאי מקרקעין

גיאוגרפיה (B.A.)

דוד כהן,

שמאי מקרקעין
כלכלה וניהול (B.A.)

רועי חייבי,

שמאי מקרקעין

עו"ד מיכל מימון,

שמאית מקרקעין
משפטים (LL.B.)

הראל גרינברגר,

שמאי מקרקעין
כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

אורטל מזו

כלכלה ומנהל עסקים (B.A.)

עו"ד מיכאל סג"ל,

מנהל חטיבת מיסוי עירוני

משפטים (LL.B.)

מוסמך במשפטים (M.A.)

ניהול ושיווק טכנולוגיה (B.A.)

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

טל': 03-6243770

פקס: 03-6243660

hameiri@hameiri.com

www.e-hameiri.co.il



תוכן עניינים

עמוד		
2	תקציר	
3	מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות	פרק א'
5	פרטי המומחים	
6	מצב שוק המקרקעין וקביעת בסיסי שיעורי ההיוון	
9	"קרית שלמה", מרלו"ג צריפין חלקי גושים 4220, 4221, 4223	פרק ב'
12	פרטי הנכס	1
35	ביקור בנכס	2
37	תיאור הסביבה והנכס	3
42	מצב תכנוני	4
45	רישוי	5
46	מתודולוגיה	6
47	השומה	7
53	סיכום השומה	8

תקציר

1. התבקשנו על ידי מנכ"ל חברת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ – מר ישראל רייף, לשום לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך, את השווי ההוגן של זכויות החכירה בנכס הנדל"ן הנ"ל (להלן: "הנכס נשוא השומה") כמפורט להלן נכון ליום 31.12.2025.

לשם כך, בצענו בדיקות עדכניות של המצב התכנוני/רישוי בנכסים, ביקור עדכני בנכס הנדון ובחינה של מצב המחירים בשוק המקרקעין נכון לתאריך 31.12.2025.

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

שווי הוגן ליום 31.12.25	פרטי רישום (גוש חלקה) וזיהוי	
₪ 425,000,000	"קרית שלמה", מדל"ג צריפין חלקי גושים 4220, 4221, 4223	נכס 1

3. תקציר זה מהווה חלק בלתי נפרד מחוות דעתנו המפורטת להלן והשווי נכון ליום: 31.12.2025.

פרק א' – מבוא והקדמה לחוות הדעת

1. מטרת חוות הדעת, הבהרות והסתייגויות

1.1 חוות דעת קודמות בנכסים הנישומים –

1.1.1 במהלך השנים 2017-2024 ערכנו מספר חוות דעת בנכס הנשום.

להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי שאמדנו בנכסים במהלך השנים האחרונות (שווי במיליון ₪)

שווי הוגן 31.12.24	שווי הוגן 31.12.23	שווי הוגן 31.12.22	שווי הוגן 31.12.21	שווי הוגן 31.12.20	שווי הוגן 31.12.19	שווי הוגן 31.12.18	שווי הוגן 31.12.17	פרטי רישום זיהוי (גוש חלקה)
412	406	406	393.8	306.5	306.5	282.9	271	"קרית שלמה", מרלוג צריפין חלקי גושים 4220, 4221, 4223

1.1.2 ערכים אלו נמסרו לרואה החשבון לצורך הדוחות הכספיים הסמוכים לתאריכים אליהם התייחסו השומות.

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

1.3 מטרת חוות דעתנו זו הינה לשום למועד הקובע (31.12.2025) את השווי ההוגן של הזכויות בנכס נשוא השומה שבחכירת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, כפי שיפורטו ויוצגו להלן. חוות דעת זו נערכה לצורך דיווח על פי חוק ניירות ערך.

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

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

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

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

1.8 המועד הקובע לשומה הינו : 31.12.25.

1.9 חוות דעת זו נערכה בהתאם לעקרונות המנחים בתקן מס' 17.1 בדבר "פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך דוח עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968 ולצורך יישום תקינה חשבונאית", הועדה לתקינה שמאית, משרד המשפטים.

יוער כי הועדה ליישום תקינה חשבונאית של לשכת שמאי המקרקעין סבורה כי שומת מקרקעין הנערכת ע"פ הוראות תקן שמאי 17.1 ועל פי הפרקטיקה הנהוגה, תואמת את הוראות תקן חשבונאי IFRS 13.

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

1.11 הרינו מסכימים בזאת כי חוות דעת זו, תצורף לדוחות הכספיים של החברה ליום 31.12.2024 וכן נתונה הסכמתנו כי חוות דעת זו תפורסם בציבור.

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

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

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

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

2. פרטי ההשכלה והניסיון המקצועי של החתומים מטה

שם

אהוד המאירי

מקום עבודתי

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

ואלה פרטי השכלתי

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

ניסיון מקצועי

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

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

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

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

תחומי התמחות

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

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

הנני משמש כמגשר וכמומחה עפ"י מינוי בתי המשפט.

שם המומחה

חיים כלפון

מקום עבודתו

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

ואלה פרטי השכלתי

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

ניסיון מקצועי

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

במסגרת עבודתי הנני עוסק בכל תחומי שמאות המקרקעין כדלקמן:

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

פרק ב – פירוט הנכס נשוא השומה

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

חלקות וחלקי חלקות

1. פרטי הנכס – פרטי זיהוי הנכס ורישום הזכויות

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

1.1 להלן פרטי הרישום, בהתאם להעתק (צילום) רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין רחובות¹:

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

¹ העתקי צילום מפנקס הזכויות מיום 24.9.24.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4221	79	201	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 30-31, 38-39, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא
4221	80	689	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 30-31, 38-39, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	81	132	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 30-31, 38-39, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	82	455	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 30-31, 38-39, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4221	83	213	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 30-31, 38-39, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על החכירה: ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.

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

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

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

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

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

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	25	1,289	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 29.3.1959	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 31-32, 23-24, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.
4223	26	1,613	1,235 מ"ר וצבוע בצבע צהוב המסומן F26	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.
4223	27	1,216	925 מ"ר צבוע בצבע צהוב המסומן F27	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.
4223	28	3,546	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	29	4,526	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	30	3,966	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	31	531	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים. החל מיום 10.6.58	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	32	489	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	33	324	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	34	137	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	35	138	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	36	80	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	37	274	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים.
4223	38	329	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 10.6.1958	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא.
4223	39	1,282	בשלמות	חכירה לתקופה של 99 שנים החל מיום 29.3.1959	ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 1-9, 11-13, 16, 23-24, 31-32, 34, 56-65, 69-99 בגוש 4221 וחלקות 38-39, 30-31, 25-27, 18 בגוש 4223, חלקה 13 בגוש 4220. על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. בתאריך 27.11.12 חל שינוי בתנאי המשכנתא. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.
4223	40	1,283	570 מ"ר צבע צהוב המסומן F40	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. הערת אזהרה: 12.9.11 לפי פקודת הדרכים: קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא הגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.

מס' גוש	מס' החלקה	השטח במ"ר	החלק בנכס	הזכות הרשומה	על שם	הערות
4223	42	1,495	480 מ"ר צבע צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. הערה לפי פקודת הדרכים מיום 28.7.2014, קובץ תקנות 1547 מיום 20.2.1964 עמוד 816. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.
4223	43	1,756	480 מ"ר צהוב צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על כל החוכרים. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על כל החוכרים. הערת על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 25.4.23 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 11277 מיום 17.4.23 עמ' 5534-5537.
4223	49	2,054	480 מ"ר צבע צהוב המסומן F16	חכירה לתקופה של 99 שנים. תאריך סיום 31.3.2058	ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ	הערה בדבר עתיקות מיום 28.7.2014, ר' ילקוט פרסומים 5410 מיום 28.6.05 עמ' 3141-3179. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ, על החכירה של: ש.י.ר. – שלמה יבוא רכב בע"מ. רשומה משכנתא מדרגה ראשונה ללא ההגבלת סכום לטובת בנק הפועלים בע"מ, יחד עם חלקות 16, 19-23, 28-29, 32-37, 40 בגוש 4223. על החכירה של: ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ. קיימת הערת אזהרה על החוכר הנוסף. הערה על הפקעה סעיפים 5 ו-7 מתאריך 21.12.22 לטובת מדינת ישראל/משרד התחבורה. פורסם ב.י.פ. 10980 מיום 18.12.22 עמ' 2095-2102.

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

1.2 הסכם מכר

- הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 20.3.2002 בין חב' הארגז צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ לבין ש.י.ר. שלמה יבוא רכב בע"מ, קובע בין היתר, את הפרטים הבאים:
- המוכרת הינה החוכרת מאת רשות הפיתוח/קק"ל באמצעות ממ"י של מתחם בשטח 133.435 דונם, מהם 130.9 דונם שתקופת החכירה שלהם מסתיימת ביום 31.3.2058, והיתרה של כ- 2.5 דונם אשר חכירתם מסתיימת ביום 28.3.2058.
 - המוכרת מצהירה שהינה בעלת זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בשטח של כ- 114.435 דונם.
 - המוכרת מצהירה שהינה זכאית להירשם כבעלת זכויות החכירה הרשומות בלשכת רישום המקרקעין, בשטח של כ- 19.535 דונם. המוכרת מתחייבת להסדיר את הרישום על שמה עד ליום העברת הזכויות.
 - המוכרת מעוניינת למכור לרוכש את כל הזכויות ב- 56.914 דונם מתוך המקרקעין, הן את הזכויות המוסדרות והן את הזכויות בחלקות הבלתי מוסדרות.
 - הרוכש מעוניין לקבל מהמוכרת את סך הזכויות בשטחי הרוכש כך שירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות החכירה ולקבל חזקה בלעדית בשטחי הרוכש.
 - התמורה בגין הזכויות הינה \$ 230,000 / דונם ובס"ה \$ 13,090,220.
 - כל המיסים, ההיטלים והאגרות החלים על העסקה יחולו וישולמו במועדם על ידי מי מהצדדים שעליו מטיל החוק את החובה לשאת בהם. חריג לעניין זה הינו בנוגע להיטל השבחה שיחול על המקרקעין של הרוכש, עד לגובה בסך \$ 150,000, ובלבד שהתשלום שיגבה הינו באופן יחסי לשטחי הרוכש ביחס לכלל השטח.
 - המוכרת מתחייבת כלפי הרוכש כי זכויות הבניה במקרקעין על פי התכניות החלות לא תפחתנה מ- 80%.

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

1.4 הסכם מכר חלקי

- הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 4.4.2006 בין ש.י.ר. – שלמה יבוא רכב בע"מ לבין ש.י.ר. שלמה פרויקטים בע"מ (לשעבר ש.י.ר. שלמה נכסי דלק בע"מ), קובע בין היתר, את הפרטים הבאים:
- המוכרת הינה בעלת זכויות החכירה הבלעדיות של חלקות 16,19,20,21,22,23,28,29,32,33,34,35,36,37,40 בגוש 4223.
 - המוכרת מצהירה כי למעט משכנתא הרשומה לטובת בנק הפועלים בע"מ אין כל שיעבוד או עיקול על החלקות ואין כל מניעה להעברת חלקן, כאמור בהסכם זה לרוכש.
 - המוכרת מצהירה כי אין כל מניעה לביצוע העסקה.
 - המוכרת מעוניינת במכירת כל הזכויות ב- 3.8 דונם מתוך החלקות, כך שהרוכש יירשם בלשכת רישום המקרקעין כבעל זכות חכירה במקרקעין.
 - תמורת המכר קיבלה המוכרת את כל המניות המונפקות של הרוכש בעת היווסדו ע"י המוכרת, סך של 10,000 מניות רגילות בנות 1 ש"ח כ"א ולמעט תמורה זו לא זכאית המוכרת לקבל כל תמורה. למען הסר ספק לצורך עסקה זו נאמדו המקרקעין בסך \$ 250,000 / דונם, כך שערך העסקה הינו \$ 950,000.

- כל המיסים וההיטלים והאגרות החלים על העסקה יחולו וישולמו על ידי מי מהצדדים שעליו מטיל החוק לשלם. הצדדים מצהירים כי למיטב ידיעתם והבנתם העסקה הינה מכירת זכות במקרקעין לאיגוד מקרקעין בתמורה להקצאת מניות איגוד המקרקעין בלבד ולכן העסקה פטורה ממס בהתאם לסעיף 70 לחוק מיסוי מקרקעין.
- הסכם שיתוף במקרקעין יסדיר את יחסי הצדדים בחלקות החצויות, כך שכל צד יוכל לעשות בחלקו כל פעולה כמנהג בעלים. הצדדים ינהגו לפי נוהל זה גם בעת מכירת זכויותיהם. הרישום של זכויות הרוכש בחלקות חצויות אלו יהיה רק לאחר ביצוע פיצול החלקות, וכי לעת עתה רישום הסכם השיתוף בלשכת רישום המקרקעין לעניין הסכם זה והתמורה, כמוהו כרישום זכויות הרוכש.
- 1.5 בתאריך 10.1.2012 נחתם הסכם שיתוף בין חברת ש.י.ר שלמה יבוא רכב בע"מ לבין ש.י.ר שלמה נכסי דלק בע"מ המסדיר את זכויותיהם בהתאם להסכם המכר.
- 1.6 החברה רכשה מאת חב' "הארגז" את זכויות החכירה המתייחסות לשטח של 56,914 מ"ר ע"פ חוזה החכירה המקוריים שנחתמו בין המינהל לארגז כפי שמפורט להלן:
- 1.7 חוזה חכירה מיום 30.12.1958 בין רשות הפיתוח לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים:
 - שטח של כ – 100,000 מ"ר בערך, המהווה חלק מגושים 4,220, 4,221, 4,223, בסרפנד אל עמר.
 - מטרת החכירה: הקמת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ אחרים.
 - תקופת החכירה: 99 שנים, עד ליום 9.6.2057.
 - **דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך 24,750 ל"י.** החוכר ישלם הסכום הנ"ל בפריסה עד ליום 10.12.1960, בתוספת ריבית.
 - החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזקק להסכמת המחכיר.
 - לאחר המדידה התברר כי שטח המתחם הינו 106,472 מ"ר, והחוכר התחייב להשלים את התמורה בדומה לפרטים שסוכמו לעיל.
- 1.8 חוזה חכירה מיום 1.7.1959 בין רשות הפיתוח לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים:
 - שטח של כ – 2,571 מ"ר בערך, המהווה את חלקות 25, 39 בגוש 4,223, בסרפנד אל עמר.
 - מטרת החכירה: להרחבת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ אחרים.
 - תפיסת חזקה: 29.3.1959.
 - תקופת החכירה: 99 שנים, החל מיום 3.3.1959 (המועד בהעתק החוזה שהועבר לעיוני מטושטש, עד כדי אי זיהוי בבירור).
 - **דמי החכירה עבור כל תקופת החכירה נקבעו ע"י הצדדים לסך 2,550 ל"י.** החוכר ישלם הסכום הנ"ל בפריסה עד ליום 10.12.1960, בתוספת ריבית.
 - החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזדקק להסכמת המחכיר.

- 1.9 חוזה חכירה מיום 15.8.1991 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ, קובע, בין היתר, את הפרטים הבאים :
- שטח של כ- 24,392 מ"ר בערך, המהווה מספר חלקות בשלמות בגוש 4220 וכן מספר חלקות בשלמות ומספר חלקי חלקות בגוש 4223, בבאר יעקב.
 - מטרת החכירה : תעשייה ומלאכה.
 - תקופת החכירה : 49 שנים, החל מיום 16.6.1991.
 - קיבולת הבניה : 40% בקומה ב – 3 קומות ובס"ה 120%, המסתכמים לכדי 29,270 מ"ר מבונים.
 - דמי החכירה : **מהוונים**.
 - תקופת חכירה נוספת : 49 שנים נוספות.
 - המחכיר לא יתנה הסכמתו להעברת זכויות בתשלום.
 - החוכר זכאי לאחר רישום זכותו בספרי האחוזה, ומילא את חובות לפי הסכם זה להעביר זכויותיו בשלמותן או בחלקן לאחר, או להחכירה בחכירת משנה, מבלי להזקק להסכמת המחכיר.
- 1.10 תוספת לחוזה חכירה מיום 29.8.1994 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ (מתייחסת לחוזה מיום 15.8.1991), נקבעו הפרטים הבאים :
- תקופת החכירה : עד ליום 31.3.2058.
 - התמורה : סך של 23,844.25 ₪ (לא כולל מע"מ) שולם בנוסף לסכום הנקוב בחוזה החכירה בגין הארכת תקופת החכירה.
 - הארכת החכירה : בתום תקופת החכירה תחודש החכירה לתקופה נוספת בכפוף לתשלום לפי המקובל אז.
 - יתר הפרטים ללא שינוי.
- 1.11 תוספת לחוזה חכירה מיום 29.8.1994 בין ממ"י לבין חב' "הארגז" צריפין חרושת עץ ומתכת בע"מ, נקבעו הפרטים הבאים :
- תקופת החכירה : עד ליום 31.3.2058, בגין חוזה שנחתם ביום 30.12.1958.
 - יתר הפרטים ללא שינוי.

1.12 סיכום זכויות החכירה

חוזה מיום	שטח מיוחס	תקופה	סיום חוזה	דמי חכירה	קיבולת הבניה	מטרת החכירה	הערות
30.12.1958	106,472 מ"ר	99 שנים	9.6.2057	מהוונים (*) 24,750 ל"י		מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ	
1.7.1959	כ- 2,571 מ"ר	99 שנים	3.2058	מהוונים (*) 2,550 ל"י		הרחבת מפעל ליצור תיבות ומוצרי עץ	
15.8.1991	כ- 24,392 מ"ר	49 שנים + 49 אופציה	6.2040	מהוונים	120% ב-3 קומות	תעשייה ומלאכה	
29.8.1994 תוספת לחוזה מיום 15.8.1991			31.3.2058	תוספת בגין ההארכה 23,844.25 ל"י		הארכה נוספת הינה בכפוף לתשלום ע"פ התנאים הנהוגים ביום החידוש	
29.8.1994 תוספת לחוזה מיום 30.12.1958			31.3.2058			הוארכה תקופת החכירה	
ס"ה שטח מתחם הארגז ע"פ החוזים	133,435 מ"ר					הנכס הנישום מהווה חלק ממתחם הארגז	

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

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

הערה: קיימת אי התאמה בין השטח המצוין לעיל, 58 דונם, לבין השטח הנקוב בחוזה הרכישה כ- 56.9 דונם.

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

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

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

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

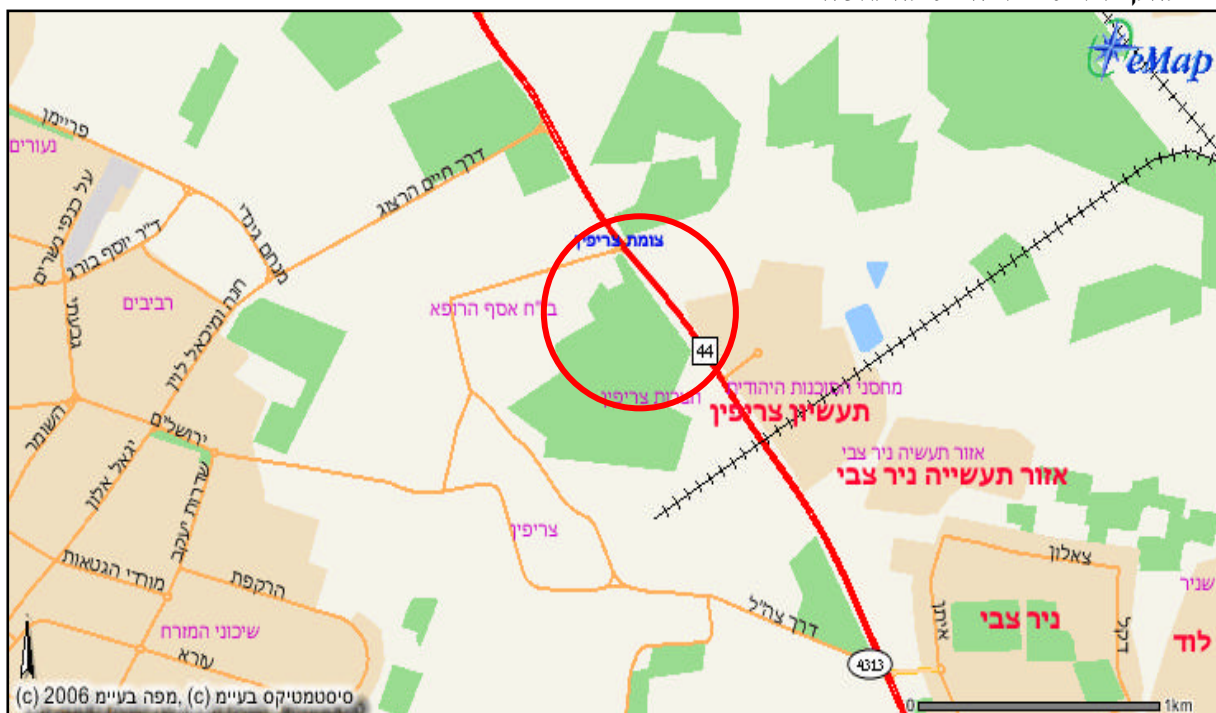
2. ביקור בנכס

נערך ביקור בנכס במהלך חודש 1/26 ע"י הח"מ.

3. תיאור הסביבה והנכס

3.1 החלקות וחלקי החלקות המיוחסות למתחם של חב' ש.י.ר שלמה נדל"ן בע"מ (לפני העברה לתחנת הדלק – ר' סעיף 1.13) בשטח כולל של 57,506 מ"ר², ממוקמות בחטיבת הקרקע הכלואה מדרום לכביש רמלה - יפו (מס' 44), ממזרח לכביש ראשון - יהוד (מס' 412) ולעיר ראשון לציון, וממערב לשוב באר יעקב. המיקום הינו בסמוך למתחם צינורות הים התיכון, מתחם לוגיסטי צריפין/מתחם הסוכנות.

להלן מפת סביבת הנכס להמחשה

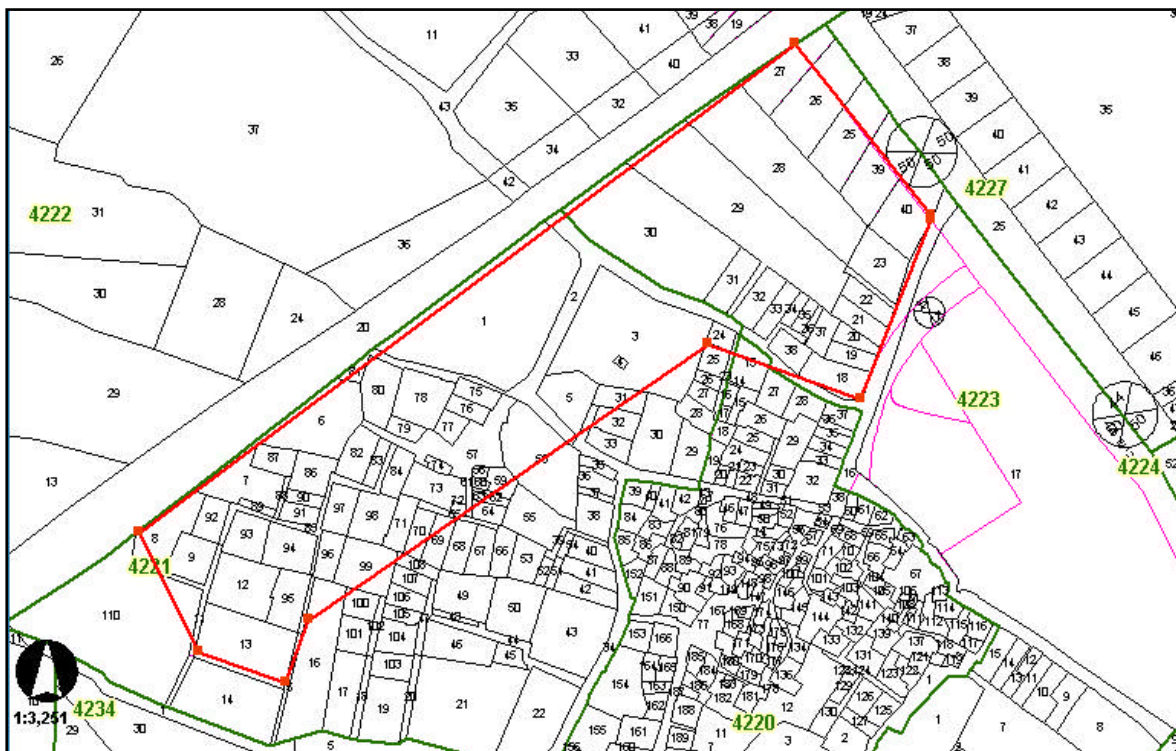


3.2 הגישה למתחם הינה בצומת הממוקמת אל מול מפעלי צינורות המזרח התיכון בסמוך למתחם התעשייה של הישוב ניר צבי. הצומת הזו הינה הצומת השני ממזרח לצומת המובילה לשער יפו ובית החולים אסף הרופא.

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

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

² השטח הינו על סמך חלוקה בין יזמים, שנערכה ע"י האדריכלית רינה שגיא ממשדד ברעלי לויצקי כסיף אדריכלים ובוני ערים (1989) בע"מ, ושהופנתה לוועדה המקומית מרכז, מיום 18.11.2002.



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



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

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

3.7 להלן תיאור המבנים הקיימים במתחם :

3.7.1 מבנה משרדים

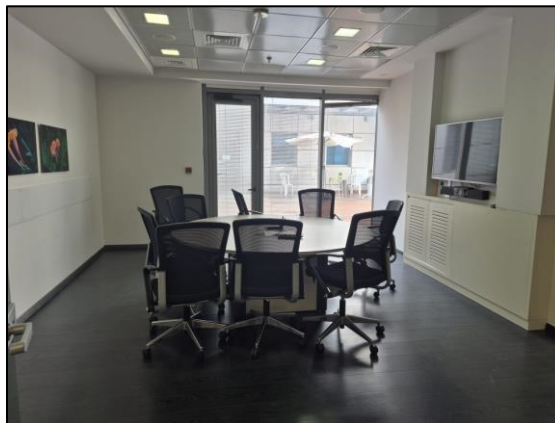
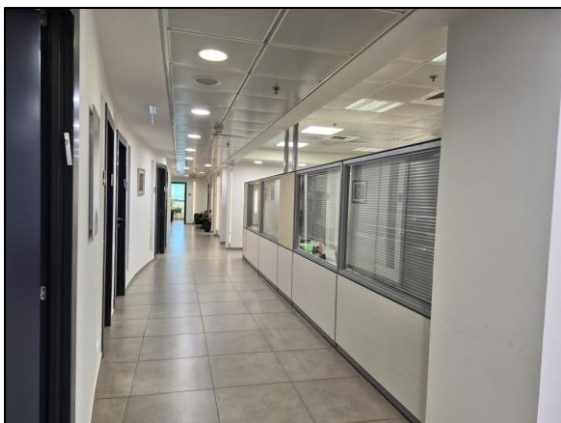
מבנה המשרדים ממוקם בחלק הצפון מזרחי של המתחם ולו חזית לכביש מס' 44 (כביש רמלה – יפו), בהיקף המבנה קיימות חניות אורחים/עובדים. המבנה כולל, קומת מרתף המשמשת כחניה ומכילה כ- 185 מקומות חניה (ע"פ מדידה), קומת קרקע אשר כוללת את לובי הכניסה, חניה מקורה, אולם תצוגה ומשרדים. ושתי קומות משרדים הכוללות חדרי משרדים,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

3.7.2 מבנה תפעולי

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

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

להלן מס' תמונות מהנכס הנישום להמחשה :



3.9 שוכרים בנכס

הנכס הנישום מושכר במלואו למספר חברות קשורות. הסכמי השכירות בנכס הינם ארוכי טווח החל מפברואר 2011 ועד 2035 כולל האופציות. דמי השכירות צמודים למדד ויעודכנו בכל אחת מתקופות האופציה בהתאם להערכת שמאי בלתי תלויה. להלן טבלה המרכזת את כמות השוכרים ושימושי השטחים המושכרים בנכס הנישום:

שימוש בנכס	שטח במ"ר	מספר שוכרים
משרדים	10,186	2
אולם תצוגה	1,237	1
ריצפה תפעולית	11,160	2
חניות (כמות)	185	2
חניה מקורה בגג	7,100	1
חניה פתוחה	7,500	1
חצר	38,000	2

- בתאריך 30.12.2012 נחתם הסכם שכירות עדכני לגבי שטח של 495 מ"ר בקומת הקרקע.
 - התפוסה בנכס הנישום הינה 100% כולל שטח החצר התפעולית (38,000 מ"ר).
 - לגבי החניה הפתוחה בגג: התקבל היתר בניה.
 - השטח המוגדר כריצפה תפעולית כולל גם שטח של כ- 160 מ"ר המהווים מבנים יבילים אשר לגביהם ניתן היתר בניה.
- בהתאם למידע שנמסר לנו, בהסכמת הצדדים נקבע כי תקופת השכירות הראשונה תוארך בשנה נוספת ללא שינוי בדמי השכירות וכן תמומש האופציה ל-4.5 שנים נוספות (ובסך הכל 5.5 שנים החל מפברואר 2021). דמ"ש עודכנו בהתאם למנגנון הקבוע בין הצדדים בהסכם השכירות במהלך חודש פברואר 2022 בהתאם לדמי שכירות ראויים שנקבעו בהערכת שמאי בלתי תלויה.
- דמ"ש בשנת 2022 היו בסך של כ- 23.66 מ' ₪. כאשר דמ"ש ברבעון ד' היו בסך של כ- 6.09 מ' ₪ המשקפים דמ"ש שנתי של כ- 24.360 מ' ₪ בשנה (כ- 2.03 מ' ₪ לחודש).**
- דמ"ש ששולמו בשנת 2023 היו בסך של כ- 24.98 מ' ₪ (כ- 2.08 מ' ₪ לחודש).**
- דמ"ש לשנת 2024 הינם בסך של כ- 25.74 מ' ₪ (כ- 2.145 מ' ₪ לחודש).**
- דמ"ש לשנת 2025 הינם בסך של כ- 26.57 מ' ₪ (כ- 2.214 מ' ₪ לחודש).**
- תנאי ההתקשרות בהסכם השכירות מאושרים, בין היתר, על ידי ועדות הביקורת הן של ש.י.ר. שלמה נדל"ן בע"מ והן של ש. שלמה החזקות בע"מ, שהינם תאגידיים מדווחים. במסגרת זאת נקבעו דמי השכירות בנכס לאחר דיונים בין שמאים מצד המשכיר ומצד השוכרים, בהתאם לרמת המחירים המקובלת בשוק החופשי. עדכון דמי השכירות בתום כל תקופת שכירות נקבע בהתבסס על הערכת שמאי בלתי תלוי ביחס לדמי השכירות הראויים לנכס ובכפוף לאישור ועדת הביקורת של ש. שלמה החזקות לממש את האופציה לתקופת שכירות נוספת.

3.10 דמי ניהול

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

4. מצב תכנוני – עיקרי נתוני התכנון הרלבנטיים

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

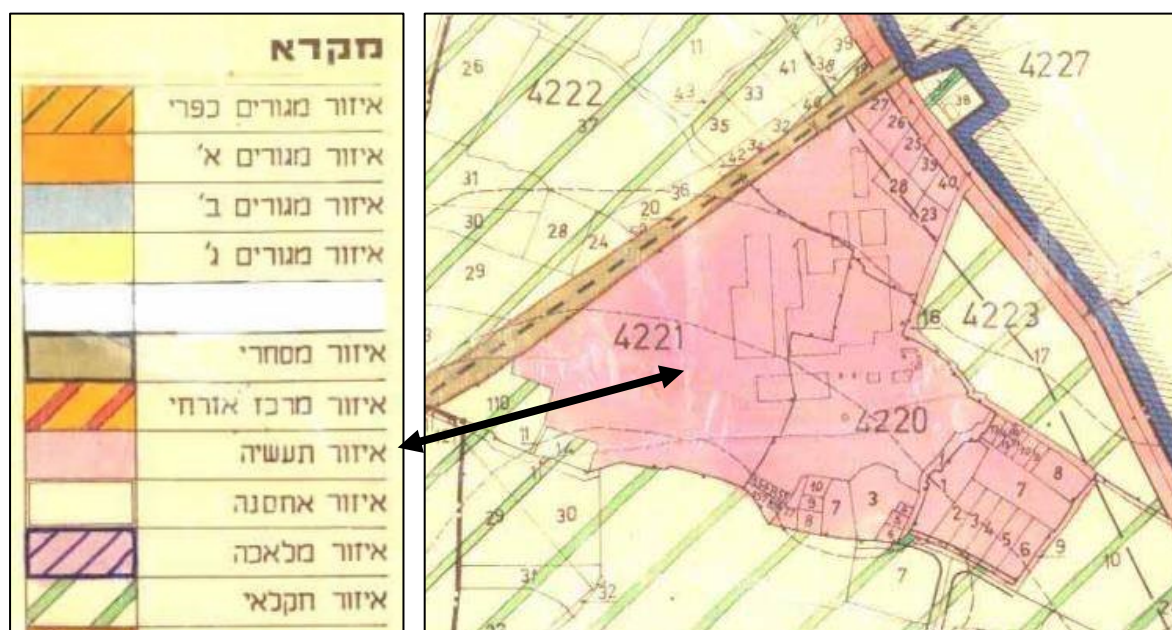
4.1 תכנית ממ/944, שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 1921, מיום 24.5.73.

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

4.2 תכנית ממ/825, שפורסמה למתן תוקף ב.פ. 2820, מיום 3.6.82.

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

צילום מתשריט תכנית ממ/825 (להמחשה)



4.3 **תכנית מספר 455-0557835 - מ/מ/12030 - תכנית מתאר מקומית כוללנית באר יעקב**

התכנית פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. 9587 מיום 4.5.21.

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

עיקרי מטרות התכנית:

- התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לתושבי באר יעקב תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של תל-אביב.
- הגדרת שלד הרחובות הראשיים ושילוב ושדרוג המרחב הציבורי ליצירת עיר בעלת מרקם אורבני אחוד, מרחב ציבורי ושטחים פתוחים איכותיים ונגישים לכלל קבוצות האוכלוסייה.
- איחוד מרקמי הבניה הקיימים והחדשים באמצעות קשרי אורך ורוחב ליצירת מרחב עירוני מאוחד ומוגדר תוך ניצול יתרונותיהם היחסיים ותוך חיזוק השכונות החלשות מבחינה חברתית ופיזית.
- העצמת מעמדה הכלכלי של באר יעקב על ידי יצירת כלים לפיתוח שטחי תעסוקה קיימים ויעוד שטחי תעסוקה חדשים במטרה לחזק את הבסיס הכלכלי של העיר.
- קביעת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, נוף, שטחים פתוחים ושטחים חקלאיים הסובבים את העיר והמייחדים אותה.
- יצירת מערכת שטחים ציבוריים פתוחים עשירה ומגוונת בכלל שטח העיר וחיבורה למערכת השטחים הפתוחים המטרופולינית.
- פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה הציבורית ושילובה של העיר במערכת הסעת המונים באופן התומך בפיתוח האורבני תוך מתן העדפה לתחבורה הציבורית ולאמצעי תחבורה חלופיים.
- קביעת הוראות לשימור המורשת הבנויה תוך קביעת מדיניות המאפשרת שימור אתרים ומבנים בעלי ערך מורשתי היסטורי ותרבותי במסגרת תכנונית מפורטת שיוכנו מכח תכנית זו.
- קביעת הוראות להכנת תכנונית מפורטות שמכוחן ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.
- הגברת יעילות ניצול הקרקע ויצירת עתודות קרקע זמינות לבניה למגורים ולהתחדשות עירונית בהתאם לצפי האוכלוס

הנכס הנשום נכלל במתחם מס' 10, להלן החלק המתייחס למתחם הנכס הנשום:

מתחם 10 – אזור תעסוקה		4.2.10		
תיאור המתחם		4.2.10.1		
	- מתחם זה כולל את השטח שבין דרך 44 הקיימת לגבול מחנה צריפין ובו נמצא אזור התעסוקה הקיים של באר יעקב הכולל בין השאר את השוק הסיטונאי ומתחם הארגון. שטחו כ-394 דונם. - מתחם זה כולל, בנוסף לאזור התעסוקה, גם את השטח עד לדרך 4313 ובו מתוכנן לקום מחלף ניר צבי. - התכנית מעצימה את זכויות הבניה בהתאמה לתכנית השלד של צריפין ומתוך ראייה כוללת של היקף התעסוקה לבאר יעקב. - בנוסף, תכנית זו קובעת במתחם זה את מיקומן של מספר פונקציות תשתיות ומתקנים הנדסיים בעלי חשיבות אזורית וכלל-עירונית (תחנת שאיבה, תחמ"ש, וכיו"ב).			
נתונים כמותיים למתחם		4.2.10.2		
נושא	יחידת מידה	תוספת למאוסר	סה"כ	הוראות
תעסוקה	מ"ר	286,000	406,000	
מסחר	מ"ר	14,000	14,000	
מתקנים הנדסיים	מ"ר	5,000	8,730	ראה סעיף 4.2.10.3 (2)
הוראות נוספות		4.2.10.3		
(1) במתחם 10 נדרשת תכנית מפורטת או מסמך מדיניות. במידה ומוגשת תכנית מפורטת לכל המתחם הכנת מסמך מדיניות מתייתרת. (2) מותרים כל השימושים וזכויות הבניה שנקבעו בתכניות מאושרות ושימושים נוספים כפי שייקבעו בתכנית מפורטת בהתאם לפרק 3 לעיל. (3) בשטחים המסומנים בתשריט בסמל אליפטי בצבע סגול, נקבע מיקום המיועד להקמה, הרחבה ושדרוג של תחנת שאיבה ראשית לביוב. זכויות הבניה והוראות הבניה יהיו בהתאם לתכנית מאושרת מס' תמא/47/א-2/2003 – 3,000 מ"ר. (4) תחנת משנה לחשמל (תחמ"ש) תוקם על פי הוראות תכנית ממ/1527. (5) בשטחים המסומנים בסמלים בנספח מס' 2, נקבעו מיקומים המיועדים להקמה של מסוף תחבורה, חניון לילה לאוטובוסים, חניית רכב כבד. בתכנית מפורטת יקבעו המיקומים המדויקים והיקף השטח הדרוש להקמת המתקנים, בשטח שלא יפחת מ-5 דונם עבור חניית רכב כבד ו-17 דונם עבור מסוף תחבורה וחניון לילה לאוטובוסים. הוראות נוספות בסעיף 5.1 להלן. (6) במתחם זה תחנות דלק, עליהן חלות הוראות סעיף 5.8 להלן. (7) מתחם זה כולל אזור עתיקות מוכרז, עליו חלות הוראות סעיף 5.5 להלן. (8) במתחם זה שטח שסומן כ"אזור היסטורי לחיפוש אתרים לשימור" על פי נספח מס' 3, בשטח זה חלות הוראות סעיף 5.4 להלן.				

יצוין כי התכנית כוללת ובכדי לממש זכויות בניה כלשהן מכחה יש צורך בתכנון מפורט.

4.4 תכניות בתכנון / בהפקדה

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

☒ תכנית מספר 455-0342071 - צריפין מתחם 8, בתכנון (בדיקה מקדמית).

הערת הבהרה: תכניות אלו הוגשו בעבר, ברם נראה כי כיום אינן מקודמות.

4.6 תכנית 455-0780981 "צריפין – מתחם 8" – תכנית בהכנה

התכנית פורסמה להפקדה ב.י.פ. 12582 ביום 25.7.24.

דברי הסבר לתכנית:

מתחם 8 נמצא מערבית לכביש 44, צפונית לכביש 4313 ומזרחית למחנה צריפין המתפנה. המתחם הינו חלק מתכנית שלד כוללת לפינוי מחנה צריפין. בשטח של כ-391 דונם הכוללים שטחים בניהול רמ"י בחכירה פרטית כמו השוק הסיטונאי ומתחם "הארגז". התכנית מהווה את מקור התעסוקה העיקרי בפיתוח של צפון באר יעקב ומשלימה אזורי תעסוקה קיימים הסמוכים לדרך 44. התכנית תתרום להיקף ולמגוון ההיצע התעסוקתי של המועצה המקומית באר יעקב בהתאמה לתכנית השלד, תכנית המתאר של באר יעקב, והנחיות לשכת התכנון המחוזית. עקרונות התכנון:

- א. יצירת אזור תעסוקה (הכולל גן אירועים) עם חזית מסחרית.
- ב. אימוץ תוואי דרכים קיימות וחיבורן לדרכים מתוכננות במתחמים סמוכים (מתחמי המגורים של באר יעקב 1,2,3 ומתחמי התעסוקה של תכנית השלד 6,7) ולמחלף ניר צבי המתוכנן.
- ג. אזור התעסוקה נסמך על כביש 44 כולל מתע"ן, כביש 4313 וקו הרק"ל החום העובר לאורך נעמי שמר בבאר יעקב (מתחם 2).
- ד. בינוי לגובה המשלב בניה מרקמית וחניה משולבת תת קרקעית.
- ה. החיבור למתחם המגורים (מתחם 1) מוצע דרך מספר חיבורים לכביש 100 ולאורכו דופן עירונית לשימושי מסחר בקומת הקרקע.
- ו. התכנית הינה תכנית מפורטת למעט תא שטח 100 אשר הינו מתארי בלבד.

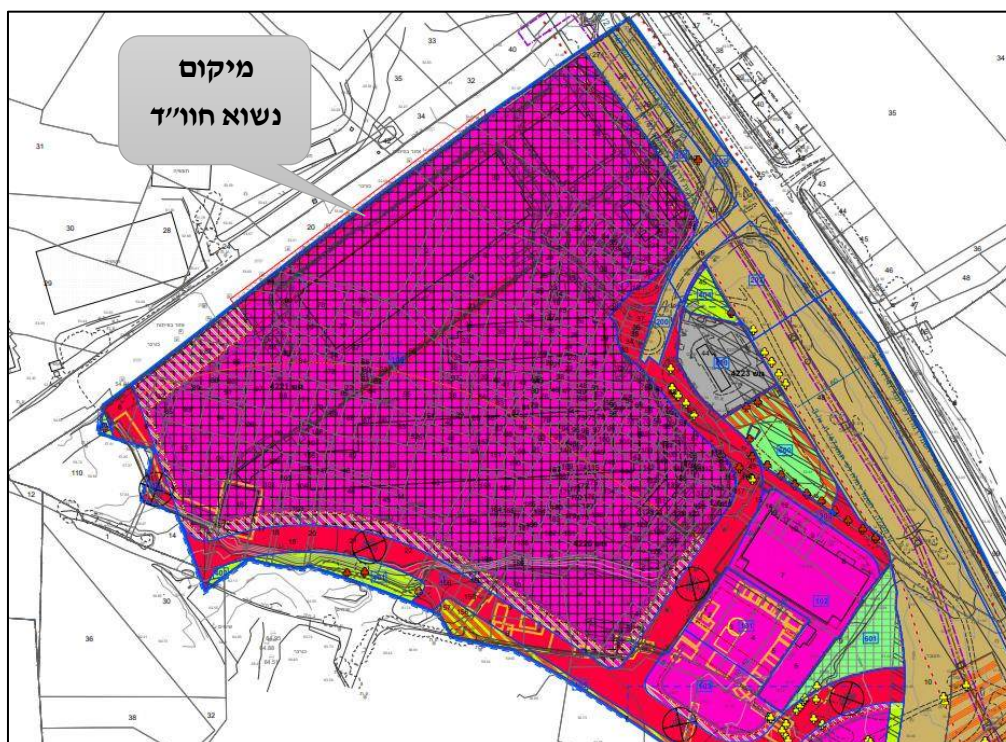
עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת זכויות ויעודי קרקע.
- קביעת שימושים לכל יעוד קרקע וקביעת הוראות בניה.
- תוספת חזית מסחרית וזיקת הנאה למעבר הציבור.
- קביעת הוראות סביבתיות.
- איתור מבנים ועצים לשימור.
- התכנית הינה תכנית מפורטת פרט לתא שטח 100 אשר הינו מתארי בלבד.

בהתאם לתשריט התכנית מסומן השטח נשוא חו"ד ביעוד תעסוקה. בתשריט התכנית המופקדת סומן בקצה הדרום מערבי של המתחם הנדון שטח ביעוד דרך. לתכנית המופקדת במתכונתה המקורית הוגשה התנגדות כאשר חלקה העיקרי של ההתנגדות התקבל. בשלב זה התכנית נמצאת בסבב הפקדה נוסף (הפקדה על פי סעיף 106 ב') ובשלב זה עיקר ההתנגדות עוסקת בדרכים שסובבות את המתחם. נכון למועד הקובע בחו"ד התכנית בשלבי הפקדה והוגשה התנגדות כאמור לעיל. עם אישורה של התכנית תיבחן השפעתה (בדוחות הבאים, ככל ובכלל קיימת השפעה). זאת ועוד, להבנתנו מדובר בשטח מצומצם ביחס לשטחו הכולל של המתחם הנדון.

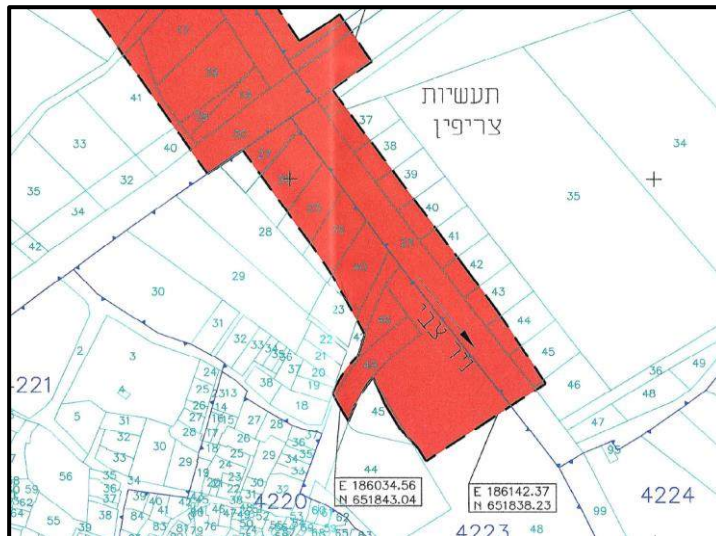
יעודי קרקע ושימושים	
תעסוקה	שימושים
	1. בתאי שטח 101-107 ובתא שטח 100 בתחום רצועה של כ-130 מ' מציר דרך 100 יותרו השימושים הבאים: א. משרדים ושירותים משרדיים ב. תעשייה עתירת ידע או תעשייה "נקיה" (לא מלאכה כבדה או שימוש בחומרים מזהמים/ מסוכנים) אחרת - ג. מסחר כולל בתי אוכל ומשקה ד. שירותים אישיים ושירותים נלווים לרווחת המועסקים ה. אולמות תצוגה ו. מוסדות בעלי אופי ציבורי (כגון מרכזים לבעלי מוגבלויות, העסקת בעלי מוגבלויות, משרדי מנהל אזור התעסוקה וכו') ז. קליניקות רפואיות ח. מלאכה שאינה מהווה מטרד למגורים ט. חנייה תת קרקעית פרטית וציבורית י. מחסנים ושירותים טכניים, חדר שנאים ומיתוג יא. אחסנה ולוגיסטיקה יב. בתא שטח 103 יותר שימוש עבור מוסדות ציבור מסוג תרבות קהילה ורווחה. יג. תא שטח 104 יותר שימוש עבור מוסדות ציבור המשולבים במבנים לשימור. 2. שימושים במבנים קיימים כל עוד לא נהרס המבנה, השימוש הקיים בו ע"פ דין מותר, לעת הוצאת היתר בניה השימושים יהיו כמפורט בסעיף 1 לעיל. 3. תא שטח 100 הינו מתארי בלבד. תכנית מפורטת תקודם, לאחר אישור תכנית זו. תכנית מפורטת זו תקצה שטחים לטובת שימושים ציבוריים.

צילום מתשריט תכנית מופקדת "צריפין – מתחם 8" (להמחשה)



4.7 תכנית פק/149

התוכנית הינה תוכנית של נתיבי ישראל מתאריך 18.12.2022.
מטרת התוכנית הינה הפקעה, בנייה והרחבה של כביש 44 באיזור בית דגן-ניר צבי.
להלן איזורי ההפקעה מתשריט התוכנית.



ההפקעות הנ"ל אינן חלק משטחי המתחם הנישום – ההפקעות הינן בצמוד לשטח המתחם.

4.8 חלוקת המתחם

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

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

נציין כי זכויות תנובה נרכשו בשנת 2014 על ידי החברה.

רישוי

5

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

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

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

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

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

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

5.5 הערה לגבי השטחים הבנויים בנכס הנישום

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

5.6 ניתן היתר בניה 66426 מיום 16.7.15 לשימוש בגג לאחסנת כלי רכב.

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

5.8 ניתן היתר בניה מס' 77413 מיום 12.12.21 לתוספת משרדים ומחסנים לשימוש מבנה המרכז הלוגיסטי של קבוצת שלמה בלבד.

להלן פירוט טבלת שטחי הבניה תכנית היתר מס' 77413

הנתונים הבסיסיים לבניה בכל מפלס בנפרד (עפ"י תכנית הבניה)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																				
מספר פתח קיים בהיתר	סה"כ הבנין	חלקי שירות (מ"ר)										הצמדה בבנין **	השימושים העיקריים (מ"ר)																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
		סה"כ		מ"ר	מקורות	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
		מ"ר	% משטח המגרש																		סה"כ	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																
																																					מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ

6 מתודולוגיה – גישות שומה

6

6.1 קיימות שלוש גישות עיקריות לשומת שווי נכסי מקרקעין :

6.1.1 גישת ההשוואה (גישת השוק).

6.1.2 גישת ההכנסה (גישת היוון הכנסות).

6.1.3 גישת העלות (גישת השווי הפיזי).

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

6.2 פרוט שלוש הגישות

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

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

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

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

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

7.1.1 מהות הנכס: הנכס הנישום מהווה מרכז לוגיסטי בהיקף שטח בנוי של כ- 35 א' מ"ר בשימושים שונים הבנויים על מתחם קרקע של 53 דונם.

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

7.1.2 זכויות נישומות: זכויות חכירה מהוונות רשומות.

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

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

7.1.5 דמי השכירות בנכס: דמ"ש ששולמו בשנת 2025 היו בסך של כ- 26.57 מ' ש"ח המשקפים דמ"ש חודשיים של כ- 2.214 מ' ש"ח לחודש.
תחשיבנו נערך בהתאם לדמ"ש שהתקבלו בשנת 2025.

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

7.1.7 מועד אכלוס: הנכס אוכלס ביום 15.2.2011.

7.1.8 גישת השווי: נערך בגישת היוון ההכנסות.
בתחשיב השומה ע"פ גישת היוון ההכנסות נקבע שיעור ההיוון בהתחשב במיקום הנכס הנישום ואופי המתחם הלוגיסטי בטיב השוכרים באורך תקופת השכירות ובהשוואה לשיעורי ההיוון בעסקאות דומות.

7.1.9 מסד נתונים: יוצגו נתונים מהשנים האחרונות לדמי שכירות בנכסים דומים במאפייניהם לנכס נשוא חו"ד המהווים אינדיקציה לרמות המחירים.

7.2 מסד נתונים

☒ נתוני דרישה של שטחי משרדים ו/או תעשייה/אחסנה באזור"ת במרכז הארץ כדוגמת הנכס נשוא חו"ד, המהווים אינדיקציה לרמות המחירים השוררים בסביבה:

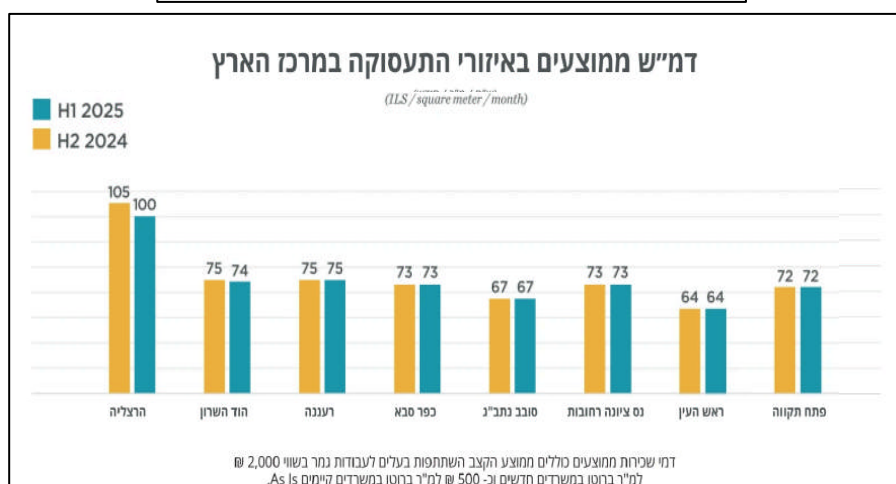
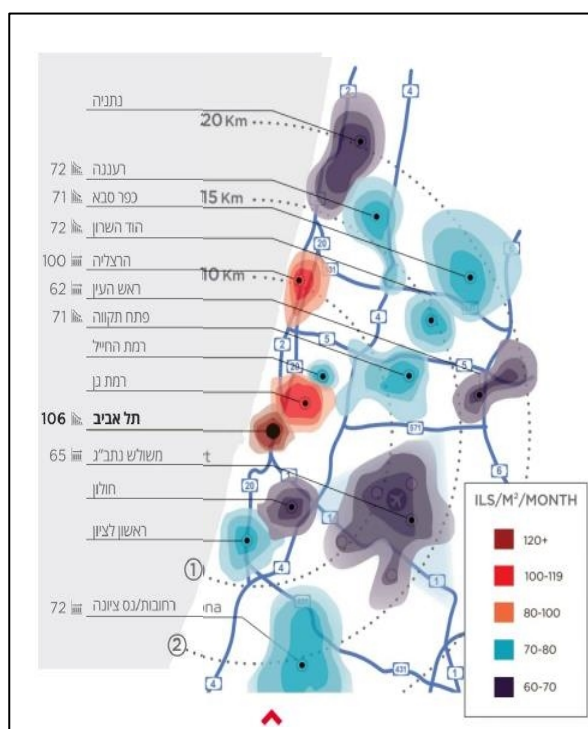
כתובת	מהות הנכס	שטח אקו' במ"ר	דמ"ש מבוקשים	דמ"ש למ"ר
הבנאי 29	תעשייה	112	6,500 ₪	58 ₪
הבנאי 21	תעשייה	500	22,500 ₪	45 ₪
הסתת 10	תעשייה	470.4	20,000 ₪	43 ₪
היוגב 7	תעשייה	1000	50,000 ₪	50 ₪
אזור התעשייה ג'	תעשייה	400	20,000 ₪	50 ₪
המרכבה 17	תא תעשייה	228	11,000 ₪	48 ₪
הלהב 6	תא תעשייה	108	7,000 ₪	65 ₪
הבנאי 7	תא תעשייה	165	5,780 ₪	35 ₪
אזור תעשייה חולון	מבנה תעשייה	608	33,440 ₪	55 ₪
אזור תעשייה ב'	מבנה תעשייה	191	8,022 ₪	42 ₪
אזור תעשייה חולון	מבנה תעשייה	506	27,830 ₪	55 ₪
הסדנה 8 חולון	תא תעשייה	263.5	15,500 ₪	59 ₪
אזור התעשייה א'	מחסנים	250	12,500 ₪	50 ₪
אזור התעשייה ב'	מבנה תעשייה	300	15,000 ₪	50 ₪
הסולל 2	מבנה תעשייה	250	13,500 ₪	54 ₪

- באזור"ת לוד צפון מוצע להשכרה מבנה תעשייה בשטח 1.7 א' מ"ר + חצר תפעולית 360 מ"ר. דמ"ש חודשי מבוקש: 52 ₪ למ"ר.
- באזור"ת רמלוד מוצע להשכרה מרלוי"ג בשטח 1.4 א' מ"ר + חצר תפעולית 2 דונם. דמ"ש חודשי מבוקש: 49 ₪ למ"ר.
- במתחם איירפורסיטי מוצע להשכרה אולם תעשייה בשטח 350 מ"ר. גובה 6 מ'. אחסנה ומשרדים. דמ"ש חודשי מבוקש: 50 ₪ למ"ר.
- באזור"ת שוהם מוצע להשכרה אולם תעשייה בשטח של כ-2 א' מ"ר + חצר תפעולית דונם. גובה 6 מ'. אחסנה ומשרדים. דמ"ש חודשי מבוקש: 50 ₪ למ"ר.
- במתחם יוקה באזור"ת רמלה מוצע להשכרה אולם תעשייה בשטח 256 מ"ר + גלריה 78 מ"ר. מרפסת פתוחה. דמ"ש חודשי מבוקש: 55 ₪ למ"ר.

☒ נתוני דרישה מגרשים באזורי חולון

- באזורי חולון מוצע למכירה מגרש בשטח 2 דונם. בעלות פרטית. זכויות בניה לפי תכנית ח/499/א'. 5 א' מ"ר עילי ב-5 קומות + 1.6 א' מ"ר תת קרקעי לאחסנה. מחיר מבוקש: 23.5 מ' ש.
- ברח' הרוקמים באזורי חולון מוצע למכירה מגרש בשטח 10 דונם. קיים היתר בניה לבניה עילית של כ- 10 א' מ"ר עילי למסחר/אחסון/משרדים + כ- 5.6 א' מ"ר תת קרקעי. מחיר מבוקש: 40 מ' ש.
- באזורי חולון מוצע למכירה מגרש בשטח 2 דונם. לפני היתר בניה לכ- 6.5 א' מ"ר עילי למסחר ומשרדים. ניתן מרפאות, בתי אבות, מלונאות. מחיר מבוקש: 27 מ' ש.
- באזורי חולון מוצע למכירה מגרש בשטח 17.5 דונם. יעוד אחסנה, תעשיה, מלאכה, מסחר, משרדים. מחיר מבוקש: 65 מ' ש.
- באזורי חולון סמוך לרכבת הקלה מוצע למכירה מגרש בשטח 2.2 דונם. קיים היתר בניה. כ-8 א' מ"ר משרדים, כ- 2 א' מ"ר מסחר וכ-1 א' מ"ר אחסנה. 120 חניות ת"ק. מבוקש: 35 מ' ש.

☒ סקר חברת "אינטר ישראל" – מחצית א' לשנת 2025



☒ דו"ח Natam מחצית א' לשנת 2025 - דו"ח מחקר לשוק המשרדים והתעשייה

סקר מחירי שכירות מבוקשים ממוצעים למ"ר בניינים לתעשייה ולוגיסטיקה Class A: מבני תעשייה מודרניים, גובה תקרה מינימאלי של 12 מטרים, ספרינקלרים, מערכות משווי גובה, חצר תפעולית ונגישות לפריקה וטעינה.

מחיר למ"ר חציון ראשון 2025 (ש"ח / מ"ר)	מחיר למ"ר חציון שני 2024 (ש"ח / מ"ר)		
55 ש"ח למ"ר	55 ש"ח למ"ר	פתח תקווה (קרית אריה, סגולה)	אזור המרכז
50 - 55 ש"ח למ"ר	55 ש"ח למ"ר	רמלה / לוד	
65 - 70 ש"ח למ"ר	70 ש"ח למ"ר	שוהם	
60 ש"ח למ"ר	60 ש"ח למ"ר	חולון	
60 - 65 ש"ח למ"ר	65 ש"ח למ"ר	ראשון לציון	
55 - 60 ש"ח למ"ר	55-60 ש"ח למ"ר	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	אזור השפלה
60 - 65 ש"ח למ"ר	65 ש"ח למ"ר	מודיעין - מרכז עינב	
55 ש"ח למ"ר	55-60 ש"ח למ"ר	אשדוד	
50 ש"ח למ"ר	50 ש"ח למ"ר	כנות - גדרה	
53 ש"ח למ"ר	56 ש"ח למ"ר	יבנה	

נתוני סקר מחירים מבוקשים ממוצעים לדונם עבור רכישת מגרשים לתעשייה ולוגיסטיקה

מחיר לדונם חציון ראשון 2025 (ש"ח / דונם)	מחיר לדונם חציון שני 2024 (ש"ח / דונם)		
7,500,000 ש"ח	8,000,000 ש"ח	פתח תקווה - סגולה	אזור המרכז
8,000,000 ש"ח	9,000,000 ש"ח	פתח תקווה - קרית אריה	
8,500,000 ש"ח	8,500,000 ש"ח	חולון	
8,000,000 ש"ח	8,500,000-8,000,000 ש"ח	ראשון לציון	
5,500,000 ש"ח	6,000,000-5,500,000 ש"ח	לוד / רמלה	
7,500,000 ש"ח - 8,000,000 ש"ח	8,000,000 ש"ח	שוהם	
7,000,000-7,500,000 ש"ח	7,500,000 ש"ח	מודיעין - מרכז עינב	אזור השפלה
7,000,000 ש"ח	7,000,000 ש"ח	מודיעין - הפארק הטכנולוגי	
5,000,000 ש"ח	5,000,000 ש"ח	באר טוביה	
5,000,000 ש"ח	5,000,000 ש"ח	יבנה	
5,500,000 ש"ח	7,000,000 ש"ח	אשדוד	
5,500,000 ש"ח	5,700,000 ש"ח	כנות - גדרה	

סקירה אזורית - לוגיסטיקה

אשדוד

הסמיכות לשני נמלי אשדוד מהווה עוגן משיכה מרכזי לפעילות אחסנה ולוגיסטיקה באזור. במחצית הראשונה של שנת 2025 נצפה מיעוט עסקאות, לצד המשך פיתוח וצמיחה בפעילות הנמל החדש. עם זאת, הנמל החדש עדיין פועל בהיקף שינוע מכולות חלקי מאוד, ושיעורי הפעילות שלו נמוכים ביחס לתפוקה הצפויה.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בפעילות של חברות לוגיסטיקה הפועלות בנמל, מחסני ערובה ובונדד, וכן שטחי אחסון פתוח למכולות.

חברות מובילות באזור: קבוצת פרידנזון, קבוצה Overseas Commerce, אשדוד בונדד, קבוצת גלובס, לוגיסטיקה, סלע לוגיסטיקה, אורשר

מחיר ממוצע לדונם (מ"ר/אחסנה) דמ"ש ממוצעים

6 מיליון ₪

55 ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

מודיעין/ שוהם

קרבתו של המתחם לבביש 6 ולנמל התעופה בן-גוריון (כתב"ג), יחד עם מיקומו המרכזי בין גוש דן, ירושלים, צפון הארץ ודרומה, כל אלה מהווים גורם משיכה משמעותי עבור חברות רבות.

תמהיל המשתתפים באזור: האזור מאופיין בחברות שמחזיקות מרלו"ג עצמי המשמש כמרכז ראשי לכלל הפעילות הארצית שלהן.

חברות מובילות באזור: Teva – SLE, שופרסל, תנובה, יוחננוף, אוסם, יקבי רמת הגולן, קבוצת גאמידה, UMI

מחיר ממוצע לדונם (מ"ר/אחסנה) דמ"ש ממוצעים

6.5 מיליון ₪

60 ₪

*למרלו"גים חדשים Class A

חולון

אזור התעסוקה בחולון הפך מוקד תעסוקה משמעותי בשנים האחרונות. על רקע עורקי התחבורה החדשים, חיבור המחלפים מכביש 4 וחיבור האזור לתוואי הקו הירוק של הרכבת הקלה - הפיכת מתחמי תעשייה למתחמי משרדים צוברת תאוצה. היצע בהיקף גדול משפיע על קצב האכלוס בפרויקטים החדשים.

אזור התעסוקה חולון בתנופת פיתוח

01 אזור תעשייה ג' -

70% שינוע תפוסה ממוצע

45 ₪

דמ"ש ממוצעים (מ"ר/משרדים)

*מתייחס למחירים מעטפת

ממוקם בחלק המזרחי של העיר ולמעשה מהווה את אזור התעסוקה המודרני היחיד בעיר. משתרע על שטח של כ- 700 דונם, ונהנה מנגישות טובה, כשהכניסה הראשית לאזור הינה דרך מחלף חולון מזרח.

האזור גובל בכביש מספר 4 ובשדרות ירושלים. האזור בתנופה בנייה ופיתוח משמעותיים בשנים האחרונות, בהן קודמו והוקמו באזור התעשייה פרויקטים חדשים של החברות אמות, עזריאלי, מבנה וגב ים, בהיקף כולל של כ- 400,000 מ"ר, החווים קצב אכלוס איטי מהצפוי לאור היצע גדול. במתחם עתיד לעבור הקו הירוק של הרכבת הקלה.

תמהיל המשתתפים באזור: בעלי מקצועות חופשיים, גופים פיננסיים.

חברות מובילות באזור: Sapiens, NTA, DealHub, אורון אחזקות והשקעות, בזק, קבוצת הלמן אלדובי, עמידר

בנוסף, קיימים בעיר אזורי תעשייה א' ו-ב' המאופיינים כאזורי תעשייה ומלאכה מסורתיים

⊠ להלן פירוט מס' רכישות ענק בנכסי לוגיסטיקה ותעשייה במשק הישראלי בשנים האחרונות:

- בהתאם לפירסום בתקשורת מחודש אוקטובר 23, עולה כי חברות יוקה פארק וסינקו רכשו מבעלים פרטיים 21 דונם באזור "ת צפוני אשקלון. התמורה בעסקה: 115 מ' ש + מע"מ (משקף כ- 5.5 מ' ש לדונם). החברות מתכוונות להקים מתחם תעשייה רב שימושי בהיקף 50 א' מ"ר עם 3 קומות כולל מסחר, מלאכה ואחסנה.
- בתאריך 13.9.2022 פורסם באתר "מרכז הנדל"ן" כי החברות "אספן גרופ", "איוויב מניבים" וכלל ביטוח ביצעו רכישה משותפת של רכישת חטיבת קרקע בכניסה לנמל אשדוד בשטח 43 דונם להקמת מרכז לוגיסטי (מרלו"ג) בשטח בנוי של כ- 33 א' מ"ר שלדברי החברות יהיה הגדול מסוגו בארץ. חטיבת הקרקע ממוקמת בסמוך למסילת הרכבת שעוברת בנמל. המרלו"ג יכלול 2 מחסנים אוטומטיים בשטח כולל של כ- 20 א' מ"ר עם קיבולת אחסון של כ- 130 א' משטחים, ומבנה תפעולי בשטח של כ- 10 א' מ"ר, שישמש לקליטת המשטחים, מתן שירותים לוגיסטיים תומכים והפצת המשטחים. התמורה בעסקה: 350 מ' ש המשקפים כ- 8.14 מ' ש לדונם.
- בתאריך 25.1.2022 פורסם בעיתון היומי - כלכלי "גלובס" כי חברת אספן גרופ רוכשת מקרן ריאלי מתחם קרקע בשטח של 15 דונם באזור "ת קרית אריה. בקרקע בנויים מבני אחסנה המושכרים ע"י חברת זוגלובק כמרכז לוגיסטי לקירור והפצה. בחטיבת הקרקע ז"ב בלתי מנוצלות בהיקף של כ- 35 א' מ"ר. כמו כן, קיים פוטנציאל השבחה נוסף לקרקע להגדלת זכויות הבנייה לכ- 600%, עפ"י תכנית המתאר המקודמת באזור "ת קרית אריה. התמורה בעסקה: 126 מ' ש המשקפים 8.4 מ' ש לדונם (כולל התייחסות למבנים הבנויים).
- במהלך חודש ספטמבר 2021 רכשה חברת אמות את מתחם הסוכנות היהודית- פארק לוגיסטי צריפין (בסמוך לנכס הנשום) בסכום של 1.5 מיליארד ש. על פי הפרסומים השונים, המתחם כולל כ- 274 דונם, מתוכם כ- 224 דונם ביעוד אחסנה ומלאכה, אחסנה ומשרדים", נכתב בהודעת אמות לרשות לניירות ערך, "יכ- 50 דונם ביעוד לדרכים, שפ"פ ושצ"פ, שעליהם בנויים 18 מבנים לוגיסטיים בשטח בנוי כולל של כ- 113,000 מ"ר. המתחם נמצא בתחום המועצה האזורית שדות דן, בצידו המזרחי של כביש 44 (כביש רמלה- בית דגן), בסמיכות למושב ניר צבי ובקרבת בית החולים אסף הרופא וצומת צריפין. התמורה כ- 1.5 מיליארד ש המשקפת כ- 5.5 מ' ש לדונם ברוטו כולל מבנים וכ- 6.7 מ' ש לדונם נטו כולל מבנים.
- בתאריך 10.10.2019 פורסם בעיתון היומי - כלכלי "גלובס" כי חברת "אמות" חתמה על הסכם לרכישת המרלו"ג של חברת התרופות "טבע" בשהם, תמורת כ- 445,000,000 ש. לפי חברת "אמות", המרלו"ג מתפרס על פני כ- 77 דונם, בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. עסקה זו משקפת מחיר של כ- 5,780,000 ש לדונם קרקע (כולל התייחסות למבנים)
- בתאריך 10.10.2019 פורסם בעיתון היומי - כלכלי "גלובס" כי חברת "אמות" חתמה על הסכם לרכישת המרלו"ג של חברת התרופות "טבע" בשהם, תמורת כ- 445,000,000 ש. לפי חברת "אמות", המרלו"ג מתפרס על פני כ- 77 דונם, בשטח בנוי של כ- 50,000 מ"ר, נוסף על זכויות בניה של כ- 41,000 מ"ר שטרם נוצלו. עסקה זו משקפת מחיר של כ- 5,780,000 ש לדונם קרקע (כולל התייחסות למבנים)
- בתאריך 24.06.2019 פורסם בעיתון היומי - כלכלי "גלובס" כי חברת הנדל"ן "מגה אור" עדכנה על הסכם למכירת מרכז לוגיסטי במודיעין בשטח של כ- 59,000 מ"ר, ליבואן הרכב רמי אונגר, תמורת 470,000,000 ש. עסקה זו משקפת 7,966,000 ש לדונם (כולל התייחסות למבנים).

7.3 תחשיב השומה - עפ"י גישת היוון ההכנסות

הבהרה: התחשיב בהתבסס על הכנסות מדמ"ש בשנת 2025 עפ"י דו"ח הכנסות שהועבר לעיוננו.

תאור הערך	גובה הערך
דמ"ש חודשיים (מבוסס שנת 2025)	₪ 2,214,167
דמ"ש שנתיים (מבוסס שנת 2025)	₪ 26,570,000
שיעור היוון	6.25%
שווי הנכס (במעוגל)	₪ 425,000,000

8. סיכום השומה

8.1 בשים לב ובכפוף לכל האמור לעיל, הננו שמים ליום 31.12.24 את השווי של זכויות החכירה המהוונות בנכס נשוא השומה, כפי שתואר בהרחבה בחו"ד לעיל, בסכום שבגבולות ₪ 425,000,000 (ארבע מאות עשרים וחמשה מיליון ₪).

חוות דעתנו עוצבה בהנחה שהנכס ריק ופנוי ממחזיק ומטלטלין והזכויות בו חופשיות מכל חוב או שיעבוד ובכפוף להסכמי השכירות הקיימים.

8.2 טבלת רגישות לגישת היוון ההכנסות:

שיעור ההיוון	6.0%	6.25	6.75%
השווי	₪ 443,000,000	₪ 425,000,000	₪ 394,000,000

8.3 נכון למועד הקובע וכפי שידוע לנו לא קיימת בגין הנכס הנישום חבות בהיטל השבחה או לרמ"י.

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

ועל זאת באנו על החתום,

חיים כלפון
שמאי מקרקעין

אהוד המאירי
שמאי מקרקעין




**Strictly Confidential
For Addressee Only**

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

Report and Valuation for

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

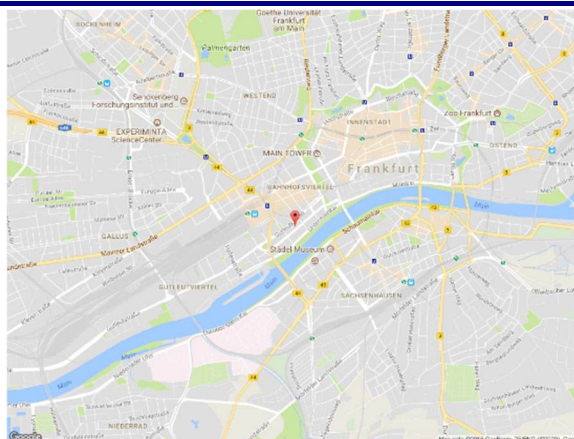
Valuation Date

31 December 2025



EXECUTIVE SUMMARY

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



DATE: 31 December 2025

PURPOSE OF VALUATION: We have valued the property for company accounting purposes.

LOCATION: The property is located on the northern side of Wilhelm-Leuschner-Strasse, opposite the currently still closed InterContinental Hotel and in close proximity to the commercial centre of Frankfurt.

The main railway station is about 0.6 kilometres away, and there is convenient access to the national motorway network. Frankfurt Airport is 10 kilometres away.

DESCRIPTION: The 4-star superior hotel comprises 293 bedrooms together with bar, breakfast area and soft seating areas. A 3-storey extension of the building comprising a conference area with 8 meeting rooms, kitchen and office facilities was completed at the end of 2018.

There is an additional commercial unit located on ground floor of the neighbouring building with a total area of some 342 sq m comprising a gym, as well as a storage unit in the basement with an area of 5.6 sq m.

CAPITAL EXPENDITURE: We have been provided with a CapEx overview for the year 2026 with a budget of € 434,500 of capital expenditure in the short-term excluding unforeseen repairs. Following the deduction of € 224,100 for regular repairs and maintenance in the first year, the remaining costs amount to €210,400. These costs have been reflected in the valuation. Please refer to chapter 3.3 for more details.

PLANNING: The property has planning consent for hotel use.

TITLE: Freehold (hotel) / part-ownership (additional commercial unit).

TENURE: The hotel is held on a freehold basis and the commercial unit is partial ownership. The hotel is subject to a lease with Scandic Hotels Deutschland GmbH. There is an additional hotel equipment lease between GCH Frankfurt Betriebs- GmbH and Scandic Hotels Deutschland GmbH. The additional commercial unit is subject to a lease with PTC Private Training Club GmbH.



LEASE:	The freeholders, Project Wilhelm-Leuschner-Straße Frankfurt Grundstücks GmbH have granted a lease to Scandic Hotels Deutschland GmbH for a term of 20 years commencing 01 February 2018. The rent consists of a fixed annual rent (Fixed Rent) plus a turnover related rent (turnover related rent), both together termed the rent. Details are included below. In accordance with the 3rd amendment to the lease, the parties have agreed a new fixed lease term of 22 years, running from 31 January 2021 until 31 January 2043. The lease with PTC Private Training Club GmbH is agreed for a fixed term of 10 years and is automatically extended by 2 years in each instance, if not cancelled at 6 months' notice. We have been informed that this lease will be terminated by the end of March 2026.
LOCAL HOTEL OPERATING PERFORMANCE:	The hotel has been added to the stock of upscale hotels in Frankfurt. The trading performance of the Scandic hotel was constantly above the KPI figures from STR in 2025 in Frankfurt.
THE BUSINESS:	The hotel is successfully established in the Frankfurt hotel market. The hotel's main target group is business travellers, though the dominance of Scandic in the Nordics and its reputation might generate a significant amount of tourist demand from these countries as well.
CURRENT INCOME:	The hotel is operated under a lease with a Fixed and Variable Rent. <i>Fixed Rent</i> As at the date of valuation the Fixed Rent is € 1,573 per room and month, i.e. € 5,530,897 p.a. based on 293 available guest rooms. The next indexation will take place on 01 January 2026. <i>Variable Rent</i> In addition to the Fixed Rent, a Revenue Rent in an amount equal to 20% of the revenues above the revenue threshold of € 18,000,000 is agreed. It is subject to indexation in line with the lease and is assumed at € 20.8 million as at the valuation date and will further be adjusted in January 2026. Furthermore, there is a Hotel Equipment Lease between GCH Frankfurt Betriebs GmbH (lessor) and Scandic Hotels Deutschland GmbH (lessee), providing an additional income of € 173,201 p.a. as at the valuation date. As well as the lease, the FF&E rent is subject to indexation per January 2026 which has been reflected in the valuation. It is assumed that the company which owns the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel. The hotel achieved a total turnover of € 13,679,000 in 2025 and a gross operating profit of € 5,202,000. The operator forecasts achieving a turnover of € 13,680,000 in 2026, with a projected gross operating profit of € 5,538,000. The additional commercial unit is subject to a fixed rent of € 102,352 p.a. as at the valuation date increasing to € 103,989 in January 2026 because of indexation before deduction of operating expenses. This lease has been terminated as of end of March 2026. We assumed a reletting in line with the assumptions pointed out in chapter 8.
INVESTMENT CONSIDERATIONS:	This four-star superior hotel is well established and is much favoured by the local community. If presented to the market is likely to command a great deal of interest, given the rental schedule and the covenant of the lessee.



KEY ATTRIBUTES/ PRINCIPLE RISKS:	Hotel, to a high standard in terms of bedrooms, F&B and conference areas. Risks are mainly associated with the growing supply in the Frankfurt market area.
CAPITALISATION AND DISCOUNT RATE:	We have adopted a discount rate of 6.375% and a capitalisation rate of 5.00%.
MARKET VALUE OF THE FREEHOLD INTEREST, SUBJECT TO THE LEASE:	€ 106,000,000 (ONE-HUNDRED AND SIX MILLION EURO) exclusive of VAT. Our opinion of value is based upon the scope of work and valuation assumptions attached. We point out that this is our opinion of the value on the basis of market evidence as at the valuation date.
ASSUMPTIONS:	For the avoidance of doubt, our valuation is expressed as being Market Value of the freehold interest and that the hotel is fully operational and further assuming the hotel is let under the operating lease described above. Our reported figure includes fixtures, fittings and equipment and is net of costs of acquisition at 7.0%.
OTHER PERTINENT ISSUES:	Subject to our comments made above, there are otherwise no pertinent issues, adverse or otherwise, requiring further investigation. C & W (U.K.) LLP – German Branch prepared a valuation of this property dated 31 December 2014, reporting a value of € 75.0 million and assuming the hotel to be unencumbered by any lease but subject to a management agreement with Grand City Hotel and with a franchise agreement with Wyndham Hotels. In addition, it was assumed that the management agreement could be terminated at nil premium. The valuation was based on operational performance data from the hotel operator and did not consider the extension of the hotel. C&W also prepared an indicative valuation under special assumption as at 01 February 2018, dated 22 August 2017, reporting a valuation of € 91.9 million and reflecting the lease agreement with the new operator Scandic Hotels and the extension of the hotel. The valuation was based on the lease agreement, verified by the provided forecasts from Scandic. C&W prepared an update valuation as at 01 February 2018 before the completion of the extension, dated 14 May 2018, reporting a Market Value of € 93.0 million. As at 31 December 2018 there were significant changes in comparison to the previous valuation. Uncertainties stated in the valuation as at 01 February 2018 no longer existed. The building extension had been completed, and the operator was paying the Fixed Rent. Furthermore, the market environment for hotel properties had developed very well since the previous valuation and there were no comparable hotels for sale, which led to further yield compression in the investment market. As at 31 December 2019 a Market Value of € 113.0 million was reported, the valuation was required for financial statement purpose. The positive trends in the German hospitality market remained unchanged in comparison to 2018. We also prepared an additional valuation as at 31 March 2020 for internal purposes in which we reported a valuation of € 109.0 million. C&W had not previously prepared a valuation of the additional commercial unit.



The year-end valuation as at 31 December 2020 reported a valuation of € 107.0 million and was required for financial statement purpose and included the additional commercial unit. The positive trends in the German hospitality market were abruptly interrupted by COVID-19.

The year-end valuation as at 31 December 2021, reporting a valuation of € 110.0 million, required for financial statement purpose also included the additional commercial unit. The German hospitality market was still affected by COVID-19 in 2021.

The year-end valuation as at 31 December 2022, reporting a value of € 106.0 million, required for financial statement purpose, included the additional commercial unit. Germany's hospitality sector exhibited an ongoing recovery from the far-reaching impact of the COVID-19 crisis. But increasing financing costs and the war in Ukraine were causing uncertainty among potential investors.

Financing costs continued to rise during 2023 and prime yields increased to 5.5%. As a result of this we have reported a Market Value as at 31 December 2023 of €102.2 million for financial statement purpose.

As at 31 December 2024, the German hospitality sector had fully recovered from the impact of COVID-19. Hotel prime yields remained stable at 5.5% throughout 2024, while the overall market environment for hotel properties in Frankfurt improved compared to the previous valuation. In particular, the MICE segment developed better than expected. We have reported a Market Value of €103.3 million.



Contents

EXECUTIVE SUMMARY	2
A INTRODUCTION AND VALUATION	7
1 Instructions	7
2 Background to the Valuation	7
3 Basis of Valuation.....	7
4 Assumptions, Departures and Reservations.....	10
5 Inspection	11
6 Sources of Information	11
7 General Comment.....	11
8 Valuation	11
9 Valuation for a Regulated Purpose	12
10 Confidentiality	12
11 Disclosure and Publication	13
B PROPERTY SCHEDULE.....	14
1 Location & Access.....	14
2 Accommodation.....	20
3 Structural Condition and Repair	28
4 Environmental Considerations / ESG (Environmental, Social, and Governance)	29
5 Town Planning and Statutory Considerations	30
6 Taxation.....	31
7 Tenure	31
8 Operating Structure	38
9 Market Trends and General Comments	41
10 Investment Considerations.....	54
11 Capital Value	56
Glossary of Key Terms.....	62
C INSTRUCTIONS	64
Appendix C1: Job Arrangement Letter incl. Cushman & Wakefield Terms of Business (Germany)	
Appendix C2: Additional Information Received for the Re-valuation as at 31.12.2025	
Appendix C3: Curriculum Vitae of Valuers	

To: The Directors
SH.I.R. Shlomo Real Estate Limited
Kiryat Shlomo
Nir Zvi
72905 Israel

Attention: Mr Dan Barnea, VP Europe Division

Property: Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit
Wilhelm-Leuschner-Straße 36-38, 44 / Gutleutstrasse 61-63
60329 Frankfurt am Main
Germany

Report Date: 04 March 2026

Valuation Date: 31 December 2025

A INTRODUCTION AND VALUATION

1 Instructions

Appointment

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

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

2 Background to the Valuation

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

3 Basis of Valuation

The valuation and report has been prepared in accordance with the RICS Valuation - Global Standards 2024 (the "Red Book") by a valuer acting as an External Valuer, as defined within the Red Book. We confirm that the valuer conforms to the stipulated requirements.

The valuation and report have been prepared in accordance with the IVSC International Valuation Standards 2024 (IVS 2024). We have adopted the definition of Market Value as stated in IFRS 13. IFRS 13 defines Fair Value as the price that would be received to sell an asset or paid to transfer a liability in an orderly transaction between market participants at the measurement date.

The RICS Red Book, 7.2 comments this definition as follows: The references in IFRS 13 to market participants and a sale make it clear that for most practical purposes the concept of fair value is consistent with that of Market Value, and so there would ordinarily be no difference between them in terms of the valuation figure reported.

Basis

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

- Market Value

IVS 102 Bases of Value Appendix defines Market Value as follows:

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

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

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

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

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

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

Examples of bases of value other than Market Value are Fair Value, Investment Value, Special Value, and Synergistic Value. The additional assumptions required in applying these bases are often more specific than those required for establishing Market Value as they may relate to the circumstances of a particular party. For this reason, a valuation reported on one of these bases should ensure that it cannot be construed as Market Value.

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

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

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

Each element of the definition has its own conceptual framework, defined in IVS 102 Bases of Value Appendix, para. 10.02.

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

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

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

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

"And a willing seller" is neither an over-eager nor a forced seller prepared to sell at any price, nor one prepared to hold out for a price not considered reasonable in the current market. The willing seller is motivated to sell the asset at market terms for the best price attainable in the open market after proper marketing, whatever that price may be. The factual circumstances of the actual owner are not a part of this consideration because the willing seller is a hypothetical owner.

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

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

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

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

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

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

4 Assumptions, Departures and Reservations

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

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

5 Inspection

The property was inspected on 16 January 2025 by Christine Folz (C&W). During this inspection the property was inspected internally and externally from ground level, and a representative number of bedrooms were inspected. The subject property has not been reinspected for this revaluation.

6 Sources of Information

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

7 General Comment

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

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

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

The property has been valued in local currency - Euro.

8 Valuation

8.1 Market Value

€ 106,000,000 (ONE-HUNDRED AND SIX MILLION EURO) exclusive of VAT.

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

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

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

9 Valuation for a Regulated Purpose

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

The valuation was prepared by Christine Mayer, HypZert F. The signatories to this report have been signatories to valuations in respect of two other properties for you recently.

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

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

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

10 Confidentiality

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

11 Disclosure and Publication

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

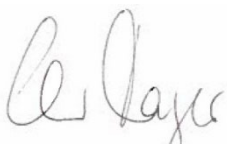
Property values can change substantially, even over short periods of time, and so our opinion of value could differ significantly if the date of valuation were to change. If you wish to rely on our valuation as being valid on any other date you should consult us first.

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

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



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



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

B PROPERTY SCHEDULE

1 Location & Access

1.1 General

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

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

The property is located in the centre of Frankfurt, a short distance from the commercial area and major corporate occupiers. It is located on the northern side of Wilhelm-Leuschner-Strasse directly opposite the InterContinental Hotel, which is currently still closed for extensive modernisation which has not yet been started. The local area is predominantly in office use, with some hotel and residential use. The eponymous Museumsufer is directly located on the opposite side of the river Main.

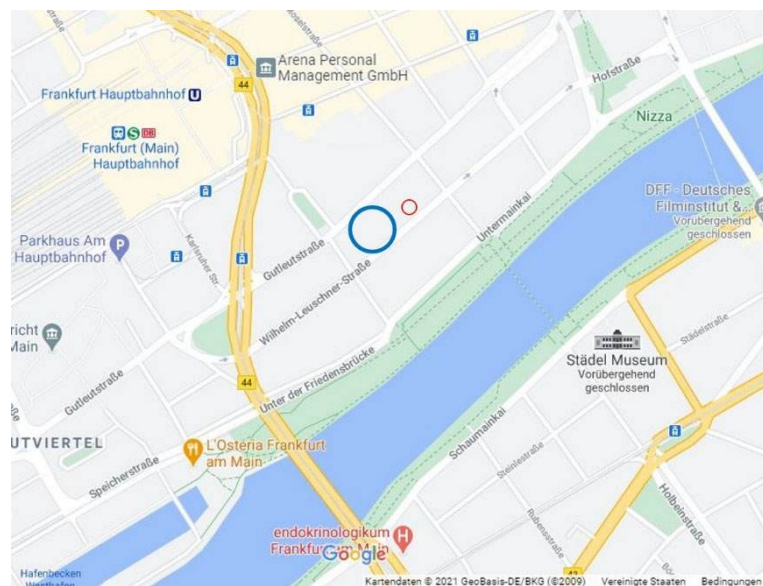
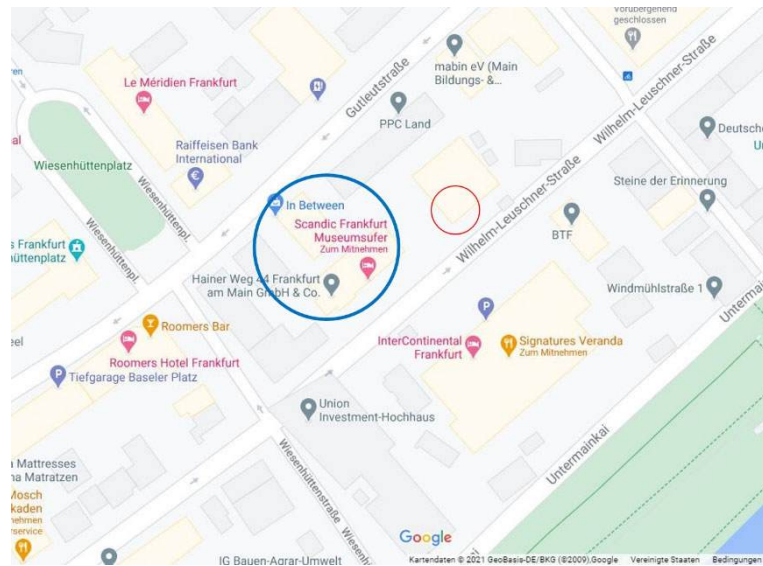
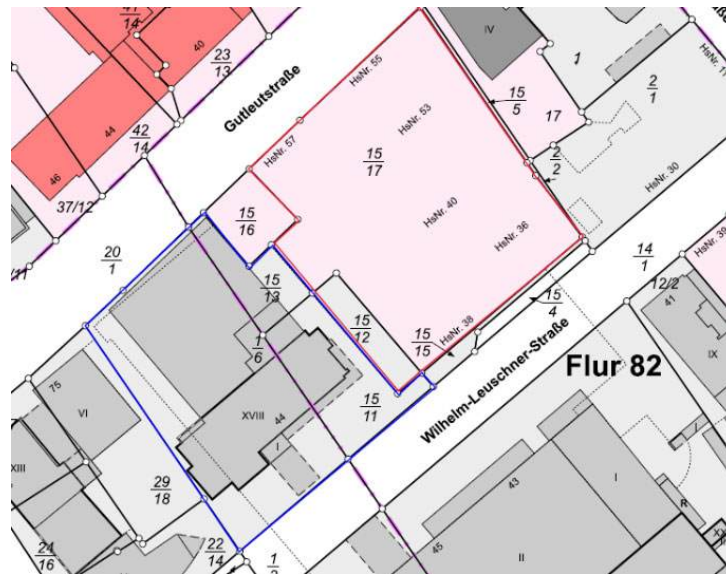
The hotel is within a block of newly-developed residential and mixed-use properties. To the rear of the hotel a three-storey extension has been completed in 2019 comprising conference facilities and restaurant.

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

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

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit, Frankfurt am Main, Germany

Market Value as at 31 December 2025

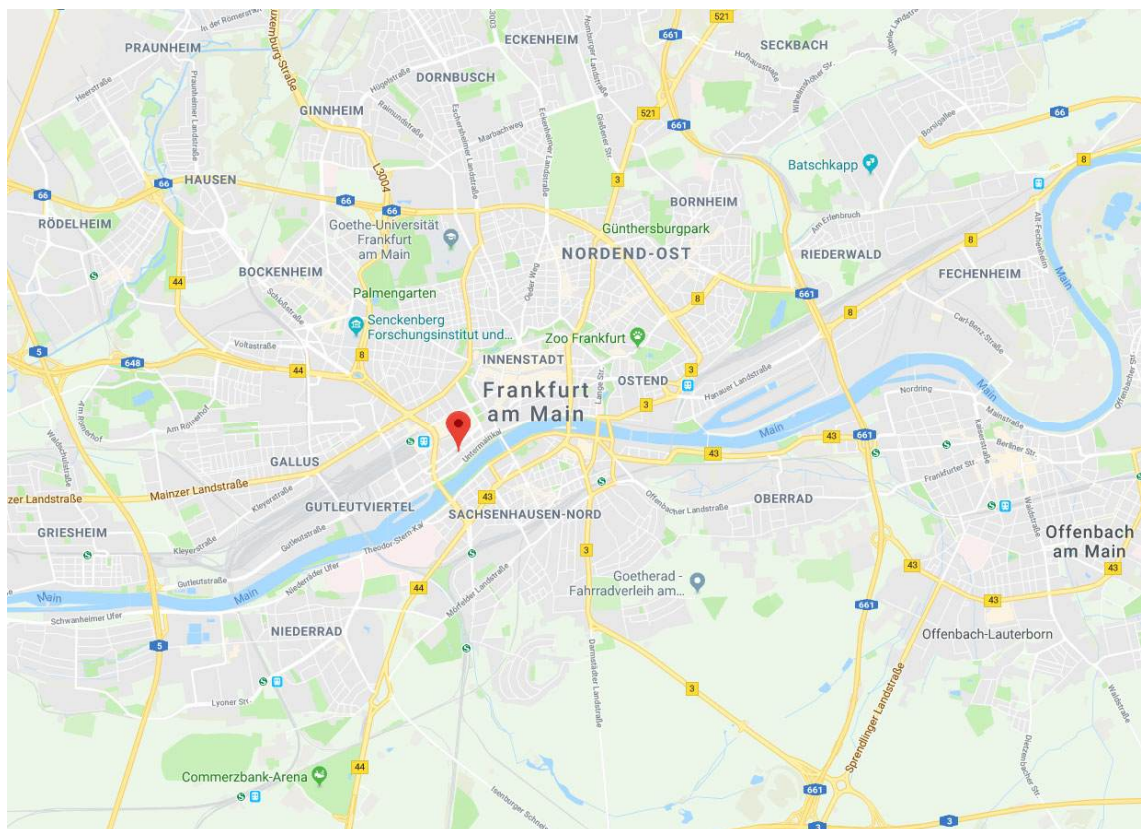


1.2 Transport infrastructure

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

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

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



1.3 Economics

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

A brief look at the statistics confirms Frankfurt's significance as an economic centre: for a population of 775,000, Frankfurt currently provides 763,000 jobs. Each day, 418,000 workers commute into the city, while unemployment levels are slightly above the German average (6.2%)

at 6.9% (Dec 2025). An annual gross domestic product of 89.3 billion Euro is achieved in Frankfurt, with the service sector accounting for 90.0%. Numerous large and small businesses from a wide range of service industries are responsible for Frankfurt's status as a service-orientated commercial centre. The prime reason for the service sector's dominance in Frankfurt's economy is the city's role as an international financial centre.

As the seat of the European Central Bank, Frankfurt's claim to the status of a leading financial centre is strengthened by the fact that approximately 280 financial institutions have chosen to locate their headquarters in the city. Although the number of foreign banks has decreased noticeably over the last few years, this is mostly attributed to mergers.

Messe Frankfurt is one of the world's largest trade fair and exhibition centres, hosting a continuous stream of exhibitions small, large and gargantuan — the Frankfurt Book Fair drew 300,000 visitors in 2019, in 2025 there were approximately 238,000 visitors. Most fairs are open to the public for at least part of the time. The Messe has its own railway station, Messe, two stops away from the Hauptbahnhof central railway station and there is also a Messe station on the U-Bahn 4 subway line.

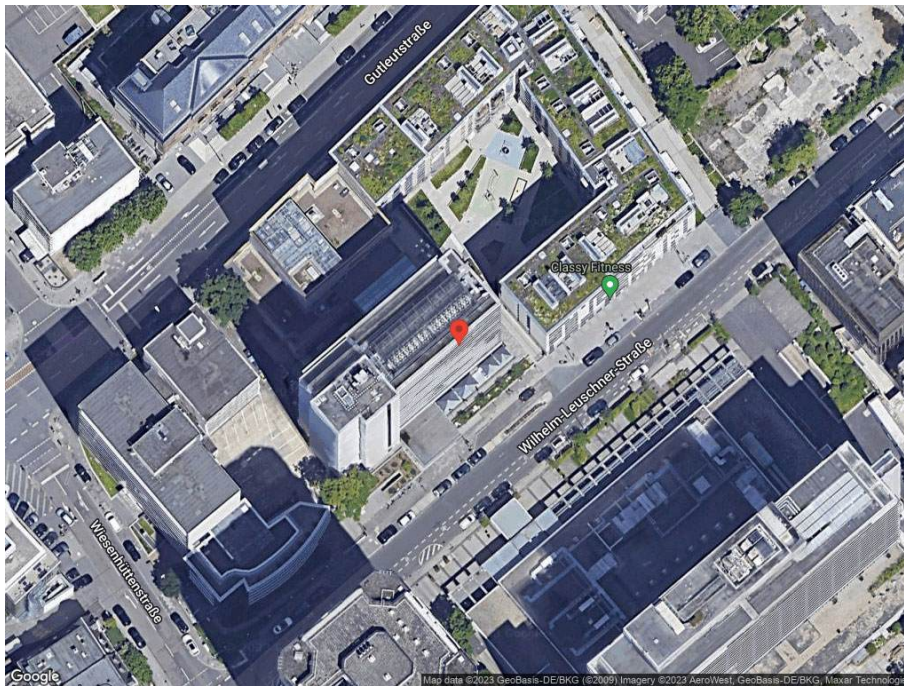
Frankfurt Book Fair (Frankfurt Buchmesse) is the largest publishing industry event in the world, held annually in mid-October. The Frankfurt Book Fair has a long history, first taking place in the year 1485, shortly after Gutenberg's printing press in nearby Mainz made books much more easily available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

1.4 Culture

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

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

1.5 Site Area and Coverage



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

1.6 General

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

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit, Frankfurt am Main, Germany

Market Value as at 31 December 2025



Front Elevation (2025)



Entrance (2025)



Building extension/rear elevation (2025)



Reception desk (2025)



Hotel lobby (2025)



Dining area (2025)

1.7 Construction

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

Public Areas

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

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

2 Accommodation

2.1 Bedrooms

The bedroom accommodation is categorised as follows:

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

Source: Hotel Management 2024

There are a total of 293 bedrooms split between the various categories outlined above. The bedrooms are modern and finished to a high standard.

The facilities within each room type are identical, with the variations in room type a result of the size, set up and view from the bedroom, with some views looking over the river and others across the Frankfurt skyscraper skyline. The bedrooms have separate showers or bathtubs and the suites have a shower and a bathtub.

The bedroom windows benefit from UPVC double glazing with good noise suppression. All guest rooms comprise a desk, free Wi-Fi internet, minibar, iron and ironing board, 42-inch LED TV, air conditioning and a kettle and coffee pad machine. Superior Best View rooms are located from the 8th storey upwards. All Master Suites are located on the 20th floor. For both categories a daily refill of the minibar is included. Superior Best View rooms are partly available with a connecting door,

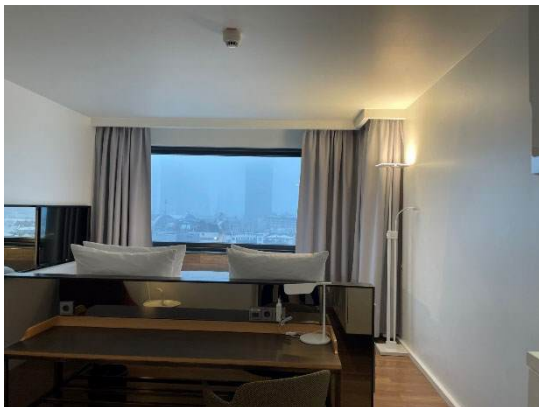
perfect for families with children. The Master Suites comprise separate bedroom and living rooms and partly include a kitchenette.



Standard Bedroom (2025)



Standard Bedroom (2025)



Superior Best View Bedroom (2025)



Guest Bathroom (2025)



Master Suite Bedroom (2025)



Master Suite Bathroom (2025)

2.2 Food & Beverage Outlets

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

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

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



Breakfast buffet (2024)



Hotel Bar (2025)



Wine Cabinet (2025)



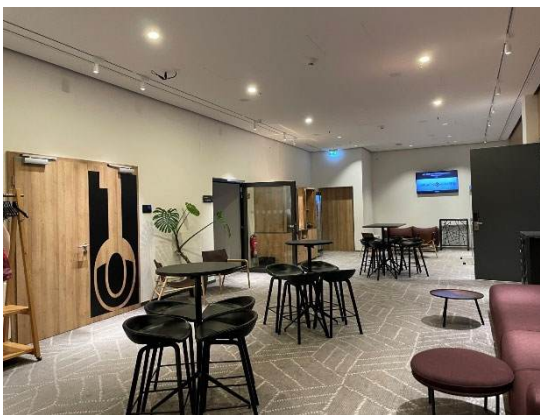
Kitchen (2024)

2.3 Meeting Rooms

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

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

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



Lobby Conference Area ground floor (2025)



Conference Room No. 63 (2025)



Board Room No. 25 (2025)



Conference Room No. 17 (2025)

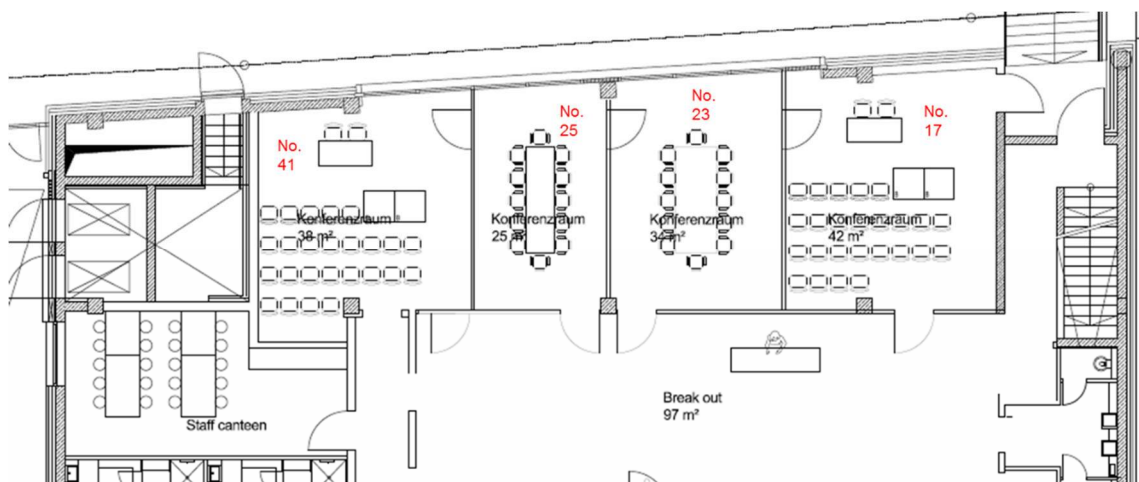


Conference or breakfast area (2025)

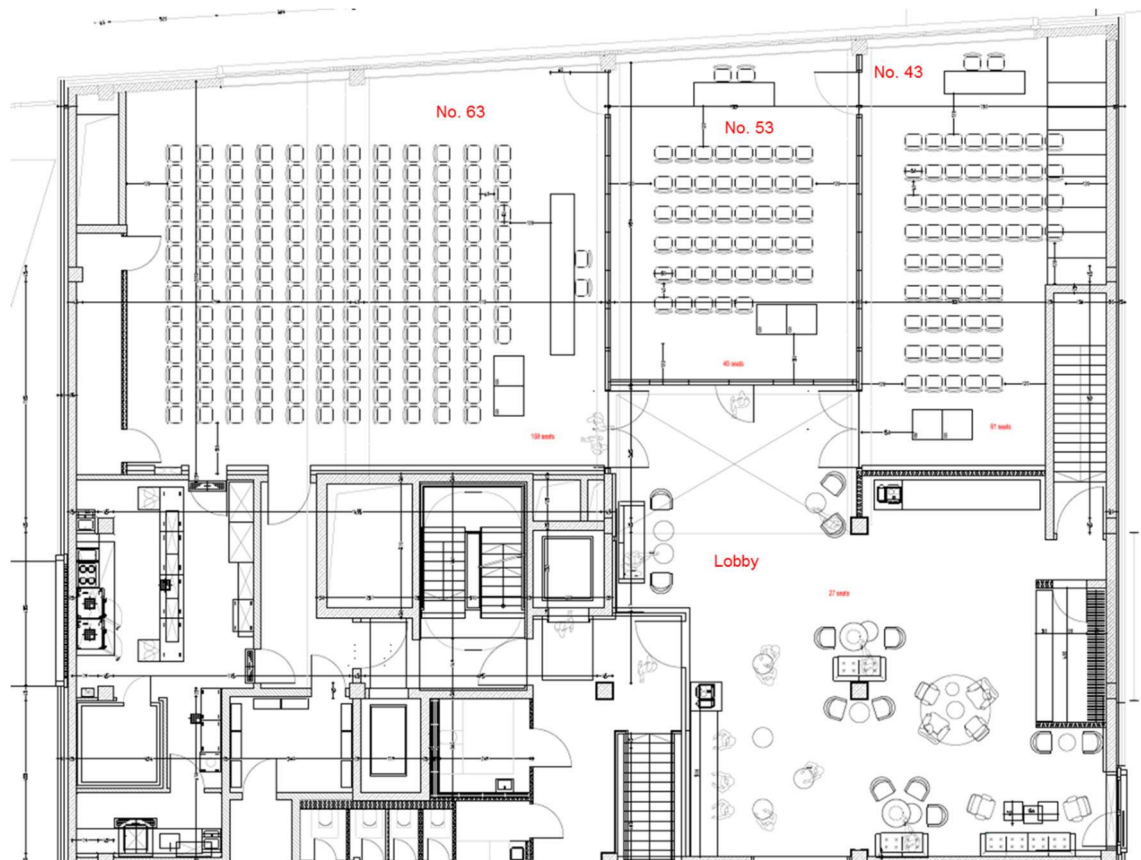


Sanitary area (2022)

Meeting rooms on ground floor:



Meeting rooms on 1st floor:



2.4 Leisure Facilities

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



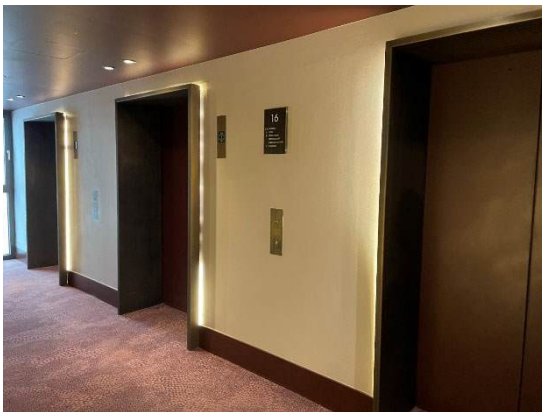
Gym (2025)



Gym (2025)

2.5 Back of House and Technical Facilities

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



Guest lifts (2025)



Office areas 2nd floor building extension (2025)



Staff restaurant (2023)



Staff changing room (2023)

2.6 Additional commercial unit

An additional commercial unit was acquired in 2019 under part-ownership and is part of a residential complex with some ground-floor commercial units. The unit comprises 342.0 sq m on ground floor with an additional 5.6 sq m basement storage area. The unit is used as a gym, there is a lease with the operator of the Classy Fitness brand for an initial term of 10 years. As at the date of inspection in January 2021 the interior works were ongoing. The unit was not subject to

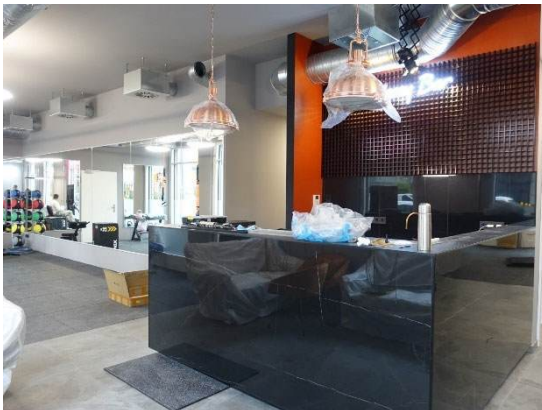
reinspection in 2022 - 2026. We were informed that the handover to the tenant took place on 18 February 2021. We have also been informed that the lease has been terminated early as at the end of March 2026. Please refer to chapter 8 for more information.



Front view (2025)



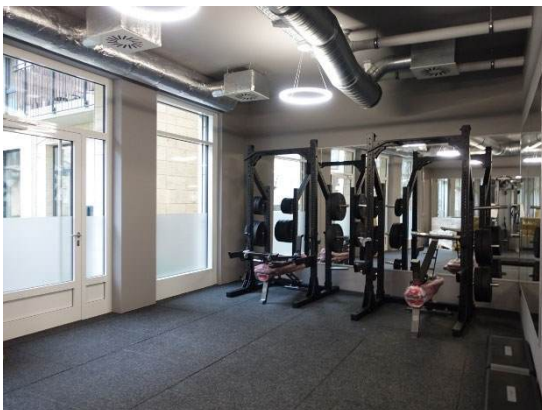
Rear view (2025)



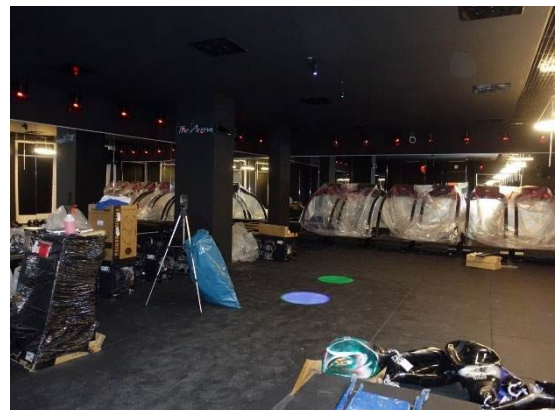
Reception desk (2021)



Locker room (2021)



Personal training area (2021)



Group fitness - The Arena (2021)

2.7 Car Parking

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

2.8 Services

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

In the basement, there are the technical areas and storage rooms, as well as the car parking that is not subject to valuation (please refer to 2.7 above).



Technical facilities (2024)



Underground car park (2024)
(not subject to valuation)

3 Structural Condition and Repair

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

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

3.1 Decorative Condition

The decorative condition is good.

3.2 Furniture, Fixtures and Equipment

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

3.3 Capital Expenditure

We have been informed by the client that approximately € 434,500 of capital expenditure was budgeted for 2026. Assumed costs for regular repairs and maintenance in year one amounts to € 224,100. We have therefore reflected only the amount that exceeds the assumed maintenance costs (€ 210,400) in our valuation.

Repair Works	Cost
Tiling and laminate, rooms and showers	€ 50,000
laminate rooms	€ 60,000
Ventilation Fire dampers	€ 100,000
Fire alarm system	€ 120,000
Fire brigade radio system / BOS line Interconti separation	€ 50,000
Pressurised ventilation Fire brigade lift	€ 5,000
Ventilation hotel	€ 5,000
Conference	€ 2,500
RWA (smoke and heat extraction system) / Mechanical smoke extraction	€ 2,000
Electrical (ELT) systems	€30,000
Emergency power	€ 5,000
Lifts	€ 5,000
Total	€ 434,500 approx.

3.4 Remaining Useful Economic Life

We consider the building has a remaining useful economic life, provided it is properly maintained, of some 65 years.

4 Environmental Considerations / ESG (Environmental, Social, and Governance)

ESG is an increasingly important factor in the European real estate market. The European Union has committed to net zero carbon by 2050, with legislation already in place to reduce CO₂ emissions from buildings. We consider it likely that further legislation and regulations will be introduced in coming years. Alongside this, occupiers and investors in some sectors are becoming more particular regarding the ESG aspects of the buildings they choose to occupy or purchase.

The existence of a green premium for the more environmentally sustainable buildings is a matter of ongoing market monitoring, investigation and debate. Appropriate levels of market evidence have yet to be established to demonstrate fully whether additional value can be ascribed to such buildings.

However, it should be noted that the market is evolving due to the scrutiny from both occupiers and investors on a property's sustainability credentials. We expect that awareness of ESG matters will increase throughout all sectors of the property market.

However, where there is explicit income from renewable energy sources, such as solar panels, or there are explicit costs provided to us by the client to ensure that the property meets certain ESG legal requirements, then these income streams/costs are reflected in the valuation. This is in line with the latest guidance from the RICS.

5 Town Planning and Statutory Considerations

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

According to online information by the local authority (accessed on 13 January 2026), a detailed development plan ("Bebauungsplan") No. B274, dated 04 September 1979 applies to the subject property. For the hotel property the development plan determines a maximum of 18 full storeys above ground for the main building facing Wilhelm-Leuschner-Strasse and two storeys/one storey to the rear (Gutleutstrasse). The area is zoned as core area (MK, Kerngebiet) with defined building boundaries and requires an open building style. For the commercial unit the development plan designates core area (MK) and stipulates a site coverage ratio of 0.5, a plot ratio of 2.5. For the purpose of this valuation it is therefore assumed that the subject property has been constructed in accordance with the provisions of local planning law.

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

5.1 Contamination

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

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

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

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

5.2 Other Statutory Matters

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

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

6 Taxation

6.1 Value Added Tax

The building is registered for input tax purposes.

7 Tenure

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

7.1 Land Registry Extract (Grundbuch)¹

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

1. Magistrates Court (Amtsgericht) Frankfurt am Main, Land Registry Frankfurt district 9, Folio 1668, dated 12 February 2024.

Ref.	Cadastral number	Land Parcel	Description	Area (sq m)
14	82	15/11	Building and open space Wilhelm-Leuschner-Str. 44 Gutleutstr. 61, 63	623 sq m
14	82	15/13	Building and open space Wilhelm-Leuschner-Str. 44 Gutleutstr. 61, 63	301 sq m
14	83	1/6	Building and open space Wilhelm-Leuschner-Str. 44 Gutleutstr. 61, 63	2,138 sq m
Total				3,062 sq m

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

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

The following entries of domination are recorded in the inventory of the land register:

(7) Personal easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the property owner relating to land parcels 15/12 and 15/14, entered in land registry No 1910; entry dated 23. May 2017.

(9) Personal easement (right of way/Wegerecht) in favour of the property owner relating to land parcels 15/12 and 15/14, entered in land registry No 1910; entry dated 23. May 2017.

(10) Personal easement (right of piazza use /Piazzanutzungsrecht) in favour of the property owner relating to land parcels 15/12 and 15/14, entered in land registry No 1910; entry dated 23. May 2017.

(12) Personal easement (waiver of visible separation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzung) in favour of the property owner relating to land parcels 15/12 and 15/14, entered in land registry No 1910; entry dated 23. May 2017.

(15) Personal easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the property owner relating to cadastral section 83, land parcels 24/16, 29/18 and 22/14, entered in land registry No 805; entry dated 18. November 2020.

(16) Personal easement (obligation to tolerate construction measures/Verpflichtung zur Duldung von Baumaßnahmen) in favour of the property owner relating to cadastral section 83, land parcels 25/17, 24/16, 29/18, 22/14 and 10/1, entered in land registry No 805; entry dated 18. November 2020.

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

(1) Limited personal easement (utility pipeline right for the underground district heating pipeline including right to access, prohibition of building construction and planting/Versorgungsleitungsrecht für unterirdische Fernheizleitung einschließlich Betretungsrecht, Überbauungs- und Bepflanzungsverbot) in favour of the city of Frankfurt relating to land parcels 15/11, 15/13 and 1/6; entry dated 21. December 1995.

(15) Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcels 15/11, 15/13 and 1/6; entry dated 1. February 2013.

(28) Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcels 15/11, 15/13 and 1/6; entry dated 1. February 2013.

(31) Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 83, land parcels 25/17, 24/16, 29/18, 22/14, 10/1 (land registry Frankfurt district 9, folio 805) relating to land parcels 15/11, 15/13 and 1/6 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 1. February 2013.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(45) Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcels 15/14 and 15/12 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910) relating to land parcels 15/11, 15/13 and 1/6 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23. May 2017.

(47) Easement (right of way/Wege- und Vertiefungsrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcels 15/14 and 15/12 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910) relating to land parcel 15/11; entry dated 1. October 2020.

(52) Easement (obligation to tolerate a superstructure/Duldung einer Überbauung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910) relating to land parcel 15/13 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23. May 2017.

(53) Easement (obligation to tolerate construction measures/Verpflichtung zur Duldung von Baumaßnahmen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 83, land parcels 25/17, 24/16, 29/18, 22/14 and 10/1 (land registry Frankfurt district 9, folio 805) relating to land parcels 15/11 and 1/6; entry dated 18. November 2020.

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

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

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

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

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

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

The following entries of domination are entered in the inventory of the land registry:

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

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

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

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

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

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

- (2) *Easement (restricted use/Nutzungsbeschränkung) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 14/2 and cadastral section 83, land parcel 1/3 of land registry Frankfurt district 9, folio 1527 relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 1. February 2013.*
- (3) *Easement (right of non-compliance with separation areas/Recht auf Nichteinhaltung von Abstandsflächen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcels 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcels 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1908) relating to land parcels 15/12 and 15/17 in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*
- (4) *Easement (right of way/Wegerecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1908), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*
- (5) *Easement (right to use piazza/Piazzanutzungsrecht) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*
- (6) *Easement (waiver of visible delimitation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzungen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/14 and 15/12 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*
- (7) *Easement (waiver of visible delimitation/Verzicht auf sichtbare Abgrenzungen) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/11, cadastral section 83, land parcel 1/6, cadastral section 82, land parcel 15/13 and 15/15 (land registry Frankfurt district 9, folio 1668 and 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 23 May 2017.*
- (8) *Limited personal easement (right of way for the community / Wegerecht Allgemeinheit) in favour of the city of Frankfurt, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 18 October 2017.*
- (9) *Priority notice in accordance with § 883 German Civil Code (BGB): Limited personal easement (right of way for the general public / Wegerecht Allgemeinheit) in favour of the city of Frankfurt, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 18 October 2017.*
- (10) *Easement (right of use for underground parking/ Nutzungsrecht Tiefgaragenstellplätze) in favour of the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; in accordance with § 428 German Civil Code (BGB); entry dated 18 October 2017.*
- (11) *Limited personal easement (heat supply lines, transmission station, steam conditioning station /Wärmeversorgungsleitungen, Übergabestation, Dampfumformstation) in favour of Mainova Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 24 September 2018.*
- (12) *Easement (surface water channel right/Oberflächenwasserableitungsrecht) the respective owner of the property cadastral section 82, land parcel 15/16 (land registry Frankfurt district 9, folio 1910), relating to land parcels 15/12 and 15/17; entry dated 28 May 2019.*

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

7.2 Building Restrictions Register (Baulastenverzeichnis)

According to information provided by the city of Frankfurt, dated 04. March 2015 there are no building restrictions relating to the subject hotel.

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

7.3 Treatment of Legal Issues in the Appraisal

Various entries in land registry extract no. 1 (no. 33-40, 42-44) are solely relating to the underground parking garage, which is not subject to valuation. Therefore, there is no influence on Market Value for the subject property.

We have assumed that the entries no. 1, 31, 32, 41, 47, 52 and 53 in land registry extract no. 1 as well as the entries no. 1-12 in land registry extract no. 2 do not affect the utility of the site. We have assumed that the rights and encumbrances are considered to be reflected by the current configuration of the subject property. As such the existence of these entries is not expected to have an impact on the income producing capacity of the property in such a way that a significant adjustment in Market Value would likely result.

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

8 Operating Structure

The hotel is owned by Project Wilhelm-Leuschner Straße Frankfurt Grundstücks GmbH, subject to a lease with Scandic Hotels Deutschland GmbH. As a result of the COVID-19 crisis in conjunction with lockdowns and significant sales losses the contracting parties have agreed on some changes in 3rd and 4th amendment to the lease. Only those agreements from Covid-related amendments that are still valid are described below.

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

Initial agreement

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

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

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

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

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

Changes in line with 3rd amendment to the lease

Fixed Rent and Variable Rent

As the lessor will not complete the additional office space (Phase 2) the Fixed Rent will be reduced permanently by € 60,000 p.a.

The Variable Rent has also been adjusted. The turnover rent has decreased to 20% of the turnover above a threshold of € 18,000,000 (from 01 January 2021).

In line with the prolongation of the lease the annual adjustment of 80% of the annual changes in the CPI in comparison to the previous year for the Fixed Rent and revenue threshold has shifted to January each year.

As at 31 December 2025 the Fixed Rent amounts to € 5,530,897 p.a. (€ 1,573 per room and month) assuming an increase to € 1,598 per room and month, i.e. € 5,619,392 p.a. starting in January 2026. The turnover threshold is considered to increase to € 21,116,711 from 01 January 2026 in line with the indexation clause.

Further conditions

Furthermore, there is a Hotel Equipment Lease between GCH Frankfurt Betriebs GmbH (lessor) and Scandic Hotels Deutschland GmbH (lessee), providing an additional income of € 173,201 p.a. as at the date of valuation. It is assumed that the company which owns the FF&E is a subsidiary company of the ultimate parent company of the hotel. The hotel equipment lease has been adjusted similarly to the hotel lease. The FF&E lease is assumed to increase to € 175,973 p.a. starting in January 2026 which has been reflected in the valuation.

Further income from the additional commercial unit (gym)

As the parties have conceded, that the lessor will not complete the additional office space (Phase 2) for the hotel, the areas intended for this purpose have been let to PTC Private Training Club GmbH to operate a gym (Classy Fitness). The lease is for a fixed term of 10 years from handover date and is automatically extended by 2 years in each instance, if not terminated at 6 months' notice. The handover to the tenant was scheduled for 18 February 2021. The gross rental income as at the valuation date is € 102,352 p.a. in total, € 25.21 per sq m per month for the gym area on ground floor and € 7.74 per sq m per month for the storage unit. The lessor has granted a three-month rent-free period from lease commencement. In addition, the lease is subject to rental adjustments in accordance with the consumer price index (CPI). The monthly rent will be adjusted accordingly with the annual change of the CPI compared to the level from the second lease year, respective to the previous adjusted level of rent. It is assumed that the gross rental income of this unit will increase to € 103,989 p.a. starting from January 2026 because of the indexation.

We have considered lease commencement as at 01 March 2021. We have been informed that the lease has been terminated early as at the end of March 2026 and have reflected vacancy and

re-letting costs not considering any renewal probability. We have assumed tenant improvements of € 200 per sq m for the ground floor area, a rental loss for a void period of 6 month and a rent-free period of 3 months. Non-recoverable running costs during vacancy have been assumed with € 2.50 per sq m per month.

Furthermore, operating costs of € 10.00/sq m p.a. for repairs and maintenance, 1% of the gross revenue for management and non-recoverable running expenses respectively have been deducted. This results in an additional net rental loss of € 127,495 in year 1 due to the rental loss during vacancy and assumed costs for re-letting. In year 2 an additional net rental income of € 98,923 is assumed.

8.1 The Hotel Operator

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

9 Market Trends and General Comments

9.1 Germany – Economic Facts

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

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

The following outlines the key characteristics of Germany:

Country:	Germany	
Government Type:	Federal parliamentary republic	
Capital:	Berlin	
Population:	84.2 million (2024 est.)	
Currency:	Euro	
Climate:	Temperate and marine; cool, cloudy, wet winters and summers; occasional warm mountain (foehn) wind	
Terrain:	Lowlands in north, uplands in centre, Bavarian Alps in south.	
Natural Resources:	Coal, lignite, natural gas, iron ore, copper, nickel, uranium, potash, salt, construction materials, timber, arable land.	
Age Structure:	0 – 14 years	13.8%
	15 – 64 years	62.5%
	65 years and over	23.7%
Ethnic Group:	German (85.4%), Turkish (1.8%), Ukrainian (1.4%), Syrian (1.1%), Romanian (1.0%), Polish (1.0%), Other (8.3%) (2022 est.)	
Religion:	Christian (protestant 22.6%, roman catholic 24.8%), Muslim (3.7%), other (5.1%), none (43.8%) (2022 est.)	

Source: CIA World Factbook 2026

9.2 Political Background

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

Germany had the world's third-largest economy by nominal GDP in 2023. As a global leader in several industrial and technological sectors, it is a major importer and exporter of goods worldwide. It is a developed country with a very high standard of living, featuring comprehensive social security.



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

German is the official and predominant spoken language in Germany.

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

9.3 Economic Overview

Low budget deficits, a solid debt-to-GDP ratio, and strong credit ratings characterized Germany in the years before the pandemic. However, the moderate growth path was abruptly interrupted in early 2020 by the effects of the global COVID-19 pandemic. While economies have largely adapted, some after-effects of the pandemic continue to weigh on economic activity. With the normalization of everyday life after the pandemic, Germany's GDP grew by +4% in 2021 and +1.4% in 2022 compared to the previous year. This recovery was interrupted by the outbreak of the Ukraine conflict, and the economy slipped back into recession in 2023–2024 (-0.67% and -0.47%). The year 2025 was largely stagnant, with a forecast of moderate recovery in the coming years. GDP growth for 2025 is projected at 0.27% (Moody's, December 2025).

With the onset of the pandemic in April 2020, the GfK Consumer Climate Index began to decline and, after a partial recovery, resumed its fall with the outbreak of the war in Ukraine, reaching a low of -42.8 in October 2022. It has recovered somewhat since then but remained low at -23.1 in December 2025. Early 2025 started cautiously, saw a brief recovery in April (+7.2), then declined again before stabilizing toward year-end (-26.9 in December 2025), at a similar level to 2024.

Business sentiment remained largely unchanged throughout 2025 and continues to lag significantly behind the levels of previous years. The Ifo Business Climate Index stood at 87.6 points in December 2025, above the 2024 low of 84.9, but still at a moderately low level. At the end of 2025, companies are more pessimistic about the first half of 2026. Both expectations and

assessments of the current situation across all sectors are negative, with trade (-24.6), construction (-15.2), and manufacturing (-14.8) still lagging far behind the services sector (-2.1).

Generally, Germany's economic situation continues to be characterized by persistent stagnation and high uncertainty. After several years of weak growth, the German economy has shown hardly any signs of recovery, accompanied by subdued investment activity and weak domestic and foreign demand. Adding significant strain are trade policies and the new U.S. tariffs under Donald Trump's renewed presidency, which are severely impacting German exports and, according to government forecasts, are a major contributor to the expected economic stagnation. At the same time, international crises – including geopolitical conflicts, ongoing disruptions in global supply chains, and structural competitiveness challenges – are intensifying the pressure on industry, consumer spending, and the construction sector, leaving Germany's production capacities underutilized and making the path to recovery appear fragile.

Since July 2022 the key interest rate has undergone successive raises, from 0.0% to 4.5% in September 2023. In June 2024, the ECB lowered the key interest rate for the first time since 2019, followed by further decreases in September, October and December 2024 to 3.00% and in February, March, April and June 2025 to 2.00%.

Germany ranks as the 6th most competitive country in terms of travel and tourism development, according to the Travel & Tourism Development Index 2024 overall ranking. Germany continues to attract visitors thanks to its cultural and economic resources. Good tourist service infrastructure and a strong labour market are also key success factors.

The primary economic data for the past two years, and forecasts for 2025 to 2028 are as follows:

Economic Indicators*	2023	2024	2025 ^F	2026 ^F	2027 ^F	2028 ^F
GDP growth	-0.67	-0.47	0.27	0.95	1.87	1.73
Unemployment rate (%)	5.67	5.98	6.29	6.26	5.84	5.72
Inflation	5.98	2.26	2.18	1.92	1.90	1.92
Consumer spending	-0.47	0.51	0.95	0.08	1.57	1.63
Investment	-1.77	-2.90	2.82	1.95	3.29	2.27
Industrial production	-0.53	-4.77	1.30	3.34	4.49	1.77
US\$/EUR*	1.08	1.08	1.13	1.18	1.18	1.18
Interest rates short term (%)	3.43	3.57	2.18	2.04	2.19	2.34
Interest rates long term (%)	2.47	2.37	2.68	2.75	2.75	2.75

Source: Moody's December 2025, annual percentage change, except where otherwise indicated,

*average nominal exchange rate in dollars per euro over year. F = forecast

9.4 Germany – Hotel Operating Market

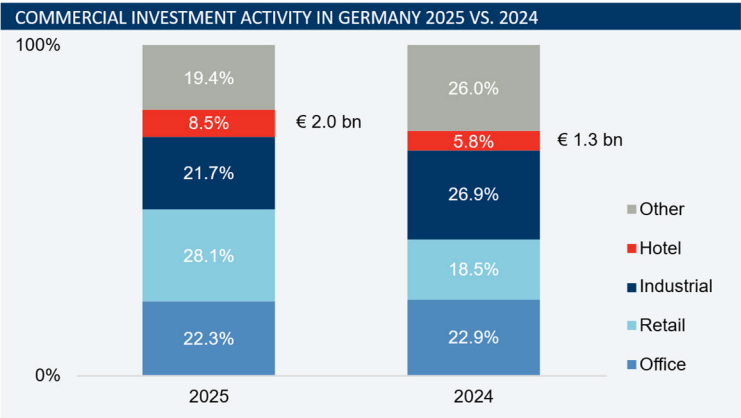
After the challenging years for the hospitality sector worldwide due to the outbreak of the COVID-19 pandemic, overnight stays in 2024 increased by +1.8% compared to 2023, reaching a total of 496.1 million and thus returning to the 2019 level, even surpassing it by +0.1%. Overnight stays by international guests continued to recover, rising by 5.4% to 85.3 million, while those by domestic travelers increased by around 1.1% to 410.7 million. However, it is worth mentioning that the percentage of foreign guests, currently at approximately 17.2%, remains slightly below the pre-COVID levels.

Cumulated overnight stays as of YTD October 2025 displayed a further positive trajectory, increasing slightly by +0.2% and reaching 434 million, finally exceeding the 2019 equivalent, albeit only by +0.3%.

In the same period overnight stays by international travellers decreased by -2.3% to 71.5 million while those by domestic travellers increased slightly by approximately 0.6% to 361.8 million.

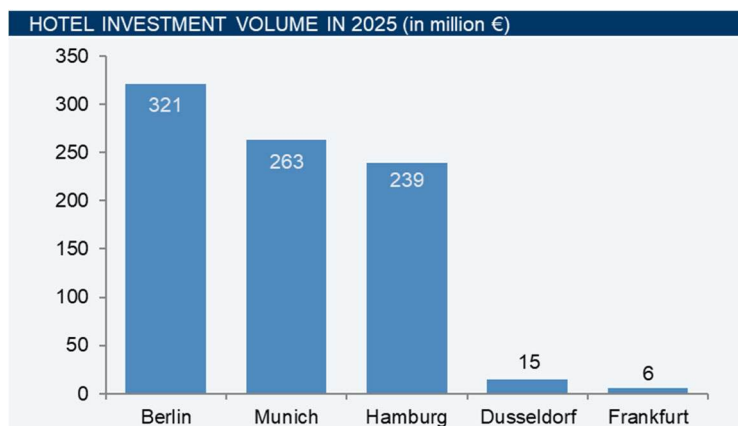
9.5 German Hotel Investment Market

In 2025, hotel investment volume amounted to a total of approximately € 2.0 billion, which equals approximately 8.5% of the total commercial real estate transaction volume, a 50% increase in comparison to the previous year.



Source: C & W (U.K.) LLP German Branch, 2026

The city with the highest hotel transaction volume in 2025 was again Berlin, with € 321.0 million, followed by Munich with € 263.0 million, Hamburg with € 239.0 million, Dusseldorf with € 15.0 and Frankfurt with € 6.0 million.



Source: C & W (U.K.) LLP German Branch, 2026

Although there was a significant increase of 50% in hotel transaction volume in 2025 compared to the previous year, it is still 30% below the 10-year average.

Some of the largest individual-property transactions included the sale of the Mandarin Oriental (73 keys) sold for some € 150.0 million by Mandarin Oriental to Eagle Hills. A further individual-property deal was the sale of the InterCity Hotel Berlin Hauptbahnhof (412 keys) for € 84.0 million by CA Immo to Invesco Real Estate. The Courtyard Munich City Center (248 keys) was sold for € 74.9 million to Blue Coast Capital by Union Investment (Unilmmo: Europa). Art Invest sold the Pullman Hotel Cologne (275 keys) to Pandox for € 66.0 million. EDF Electricite de France, Amundi sold the Hotel Steigenberger am Kanzleramt (339 keys) to PGIM Real Estate, Iremis for an undisclosed purchase price. Also for an undisclosed purchase price Tikehau Capital, Cresco Group acquired the Tierpark Hotel (278 keys) in Berlin from an undisclosed seller. Also for an undisclosed purchase price an undisclosed buyer acquired the Niu Brass Hotel (276 keys) in Munich from Highstreet Group, First Immo. Smaller transactions in 2025 were the acquisition of the Park Plaza Wallstreet (167 keys) in Berlin by Deutscher Beamtenwirtschaftsbund (DBW) from Unilmmo: Deutschland for € 36.0 million. Foremost Hospitality bought the Senatshotel (59 keys) in Cologne for a price of € 18.5 million from Gerchgroup.

In the portfolio segment, Event Hotels bought a 17-property portfolio (2,021 keys) of Ibis and Mercure hotels from Blackstone for an undisclosed price. Motel One Upper West (580 keys) in Berlin was part of a 2-property portfolio sold by Signa Group to Schoeller Group for an allocated price of € 112.0 million.

9.6 Yields

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

managed hotels. Furthermore, Germany remains of interest for core investors and its market is one of the most liquid in Europe.

On the basis of past transactions before COVID-19 and our discussions with investors observing the market, we understand that yields for quality hotels operated under a lease agreement range from 3.75% to 5.5% depending on the quality of the location, the covenant of the tenant, sustainability of the rent and quality of the property. In exceptional cases, investors have accepted even lower yields for trophy assets and increasingly for hotels in prime destinations in general.

The prime yield was at approx. 3.6%. In exceptional cases, investors have accepted even lower yields for trophy assets, and increasingly for hotels in prime destinations in general.

In 2020, market activity slowed considerably. The transaction market exhibited discounts of around 10-15% or risk premiums of 25-100 bps being applied to made on the pre-COVID yield level compared to the sales prices achievable for comparable hotels at the beginning of 2020 in order to reflect the uncertainties. Prime Yield increased to 3.9%. The level of risk premiums varied to a great extent based on the specific hotel product and location: budget hotels with high rent coverage levels are sometimes achieving prices that are almost at pre-COVID level, whilst airport, conference and trade fair hotels were sometimes traded at significantly higher premiums.

The year 2021 showed a growing transaction volume. Nevertheless, yields remained static.

At the beginning of 2022, restrictions due to COVID-19 continued to ease further and travel increased, which had a positive effect on the hotel market. Investor interest slowly increased further. But, high inflation rates, very large energy price increases and the war in Ukraine were causing uncertainty among potential investors. The higher financing costs due to rising interest rates again required a discount on sales prices, with prime yields increasing to 4.5% in Q4 2022. As financing costs continued to rise during 2023, this led to a further increase in prime yields to 5.5%. The first price and yield stabilization trends were already evident at the end of 2023 and continued in 2024. In the hotel segment there was no further increase in yields since the third quarter of 2023. At the end of Q4 2025, the average prime hotel yield in Germany was 5.5%, unchanged compared to the end of 2023.

9.7 Hotel Market Outlook

Germany's hospitality sector has fully recovered from the COVID-19 crisis. The number of overnight stays in Germany for YTD October 2025 was 433.7 million, slightly higher than the corresponding figure for 2019 of 432.3 million.

In terms of trading performance, full-year 2025 figures for Germany from STR Global indicated an increase in ADR of 13.1% to € 116.6 compared to 2019 (€ 103.1). Occupancy (67.6%) remains 5.7 percentage points lower than in 2019 resulting in an RevPAR of € 78.8 which is an increase

compared to 2019 and a further recovery in comparison to 2024 with an increase of 1.1 percentage points in occupancy but a slight decrease of 0.7% in RevPAR.

Starting in January 2026, the minimum wage will increase by 8.4%, which will lead to rising costs for the German hospitality sector. A further increase of 5% has already been approved for 2027. The permanent reduction of VAT on food to 7% from January 2026 is intended to decrease the financial burden and strengthen the gastronomy sector. The shortage of skilled workers also continues to be clearly felt in the hotel industry, caused by workforce migration during the pandemic, demographic change, and unattractive working conditions.

9.8 Frankfurt – Hotel Market

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

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

DEMAND

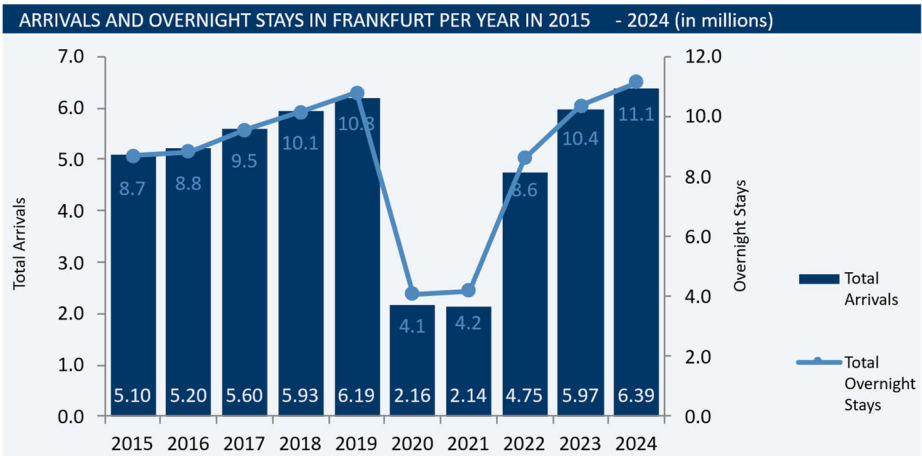
Frankfurt's hospitality sector has continued to exhibit steady growth up until the outbreak of COVID-19. Frankfurt has proven to be an attractive destination for foreign visitors who accounted for 41.5% of the total number of arrivals, and 56.0% of the total number of overnight stays in 2019.

In 2020 and 2021 there was a shift towards domestic travel, which accounts for 71.1% (2021) of the total number of arrivals and 68.7% of the total number of overnight stays in Frankfurt, because of travel restrictions caused by COVID-19.

In 2022 and 2023, foreign arrivals remained at low levels and accounted for 33.6% (2022) and 35.2% (2023) of all arrivals, whereas the domestic arrivals were at 66.4% and 64.8%. A similar distribution was recorded for overnight stays, where foreign guest made up 37.0% (2022) or 38.8% (2023) and domestic guest accounted for 63.0% and 61.2% of overnight stays. At 35.5% of arrivals in 2024, the share of foreign visitors is only slightly above the previous year's level, which is also reflected in the share of overnight stays (39.7%).

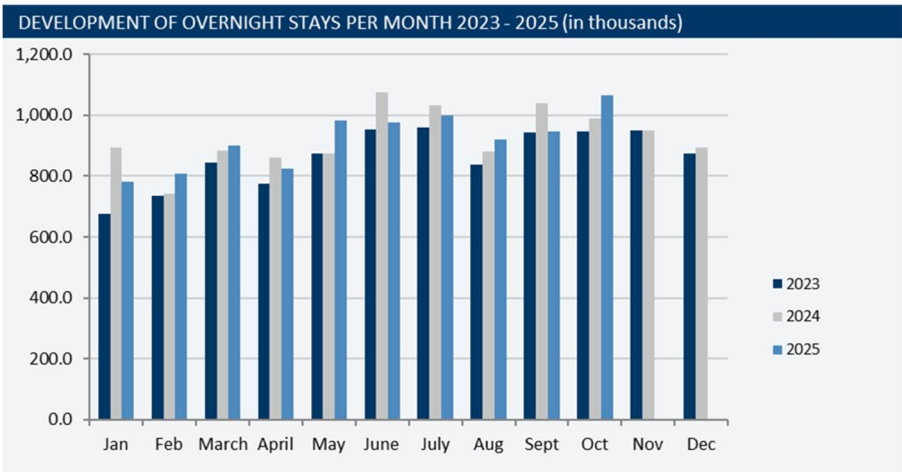
The 10-year comparison (2024 to 2015) shows a decrease of 5.2 percentage points in overnight stays from international guests and again illustrates that international travelling was more strongly affected by COVID 19. 6.39 million arrivals to Frankfurt were recorded in 2024, an increase of 7.0% compared to 2023. This figure was 3.1% above the pre COVID-19 level from 2019. YTD Oktober 2025 the number of arrivals amounted to 5.30 million or 0.5% less than in the equivalent period the previous year.

Market Value as at 31 December 2025



Source: Statistical Office of Hesse, 2025

With regard to the chronological distribution of overnight stays, Frankfurt exhibits relative consistency over the course of the year, which is a typical feature of city destinations. Weaker demand is mainly concentrated in February, April, August and December, months in which both business and tourist travelling is restrained. The following chart illustrates the development of overnight stays per month in Frankfurt's hotel market over the last three years.



Source: Statistical Office of Hesse, 2026

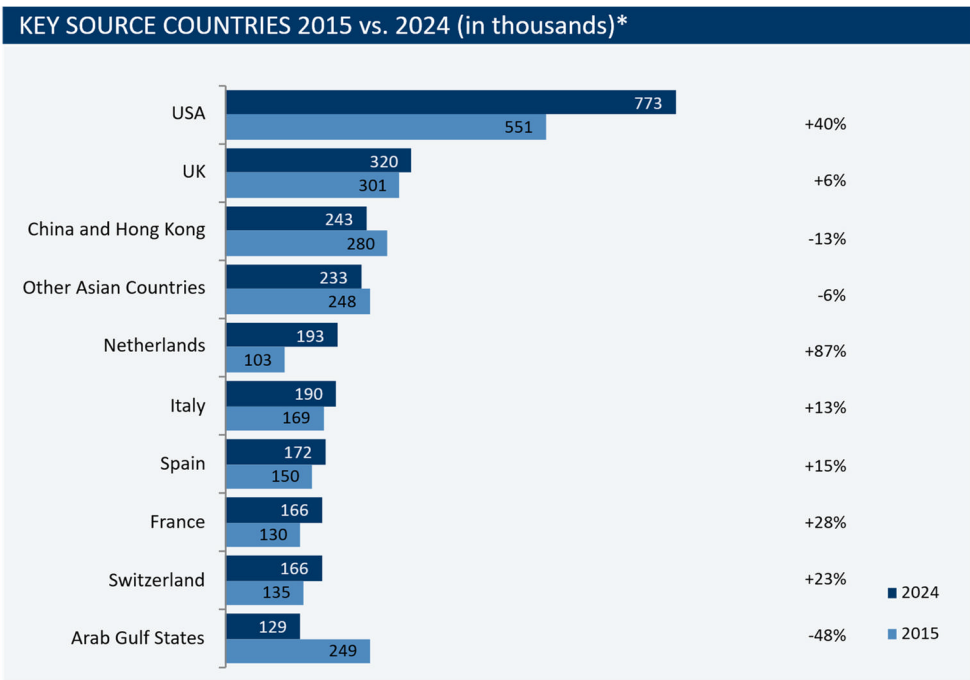
Demand comes predominantly from business travellers and trade fair visitors, rather than tourism, although the city is also an attractive destination for tourists and is known for its rich history, culture, sport and music events. However, due to the city's numerous congresses and trade fairs as well as being the most important banking location in Germany with the headquarters of the Bundesbank, the European Central Bank and numerous bank headquarters, Frankfurt is a major European destination for business travellers.

Market Value as at 31 December 2025

NUMBER OF OVERNIGHT STAYS IN FRANKFURT PER YEAR IN 2015 - 2024 (in millions)								
Year	Total		Total Foreign		Total Domestic		Foreign % Share	Domestic % Share
	Overnight Stays	% Change	Overnight Stays	% Change	Overnight Stays	% Change		
2015	8.68		3.89		4.78		44.9%	55.1%
2016	8.81	1.5%	4.00	2.9%	4.80	0.4%	45.5%	54.5%
2017	9.54	8.4%	4.19	4.6%	5.35	11.5%	43.9%	56.1%
2018	10.15	6.3%	4.53	8.0%	5.62	5.0%	44.6%	55.4%
2019	10.79	6.3%	4.74	4.8%	6.05	7.5%	44.0%	56.0%
2020	4.09	-62.1%	1.42	-70.1%	2.67	-55.8%	34.7%	65.3%
2021	4.19	2.5%	1.31	-7.4%	2.88	7.8%	31.3%	68.7%
2022	8.60	105.4%	3.19	143.1%	5.42	88.2%	37.0%	63.0%
2023	10.35	20.3%	4.01	25.9%	6.34	17.0%	38.8%	61.2%
2024	11.14	7.6%	4.42	10.1%	6.72	6.0%	39.7%	60.3%

Source: Statistical Office of Hesse, 2025

Around 39.7% of overnight stays in 2024 were generated by foreign guests. In terms of nationality, the United States have established as the main source of foreign visitors with 773,000 overnight stays, followed by the United Kingdom with 320,000 overnight stays and China and Hongkong with 243,000 overnight stays. In 2024, guests from European countries accounted for 51% of total overnight stays by guests from abroad.



*based on number of total overnight stays | Source: Statistical Office of Hesse, 2025

SUPPLY

The supply of overnight accommodation establishments in Frankfurt has increased from 272 (2015) to 286 (2024) by 5.1%. Over the same period, the total number of beds has increased by 44.4% from 44,941 to 64,898 (2024). In 2024 the number of beds is approximately 11% above pre-pandemic level of 2019.

It is encouraging to note that bed occupancy has shown a notable recovery since the challenging period during the pandemic, reaching 47.2% in 2024. This represents an increase of 2.1 percentage points compared to the previous year.

DEVELOPMENT OF SUPPLY & OCCUPANCY IN FRANKFURT			
Year	Establishments	Beds	Bed Occupancy [%]
2015	272	44,941	52.9%
2016	269	47,153	51.0%
2017	272	49,387	52.1%
2018	290	53,635	52.2%
2019	305	58,287	51.0%
2020	256	45,743	24.3%
2021	262	51,150	24.0%
2022	277	59,489	40.5%
2023	288	63,937	45.1%
2024	286	64,898	47.2%

* bed occupancy | Source: Statistical Office of Hesse, 2025

STR PERFORMANCE FIGURES

KEY PERFORMANCE FIGURES FOR HOTELS IN FRANKFURT				
YEAR	Occupancy	ADR	RevPAR	Change
2016	68.8	119.2	82.0	-7.2%
2017	69.5	122.9	85.4	4.2%
2018	69.8	108.0	75.4	-11.8%
2019	67.6	106.2	71.8	-4.8%
2020	22.9	93.4	21.4	-70.2%
2021	28.8	83.5	24.0	12.2%
2022	51.9	106.5	55.3	130.3%
2023	59.7	109.6	65.4	18.3%
2024	62.6	114.5	71.7	9.7%
2025	62.7	111.2	69.8	-2.6%

Source: 2026 STR, Inc. / STR Global, Ltd. trading as "STR"

The ADR for 2025 is at € 111.2, 2.9% below the 2024 figure. The RevPAR decreased to € 69.8 and is 2.6% lower than the previous year. According to STR Global, room occupancy and ADR figures for hotels in Frankfurt are below the German average of 67.6% and € 116.6.

The number of new developments in the hotel sector slightly decreased in comparison to the previous year. In total, more than 550 hotel beds will be added to stock by the end of 2026.

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

PLANNED HOTELS AND SERVICED APARTMENTS IN FRANKFURT					
HOTEL	LOCATION	STARS	ROOMS	OPENING DATE	STATUS
Smartments connect Frankfurt City-Ost*	Seckbach	n/a	128	Q1-2024	open
Havens Living Main Volta, Frankfurt*	Bockenheim	n/a	154	Q2-2024	open
Serviced Apartments MASEVEN, Frankfurt*	Gutleutviertel	n/a	252	Q1-2025	open
Quartier Four, Kimpton Hotel Frankfurt	City Centre	5	155	Q1-2025	open
Unbound Collection by Hyatt (Kennedy 89)*	Sachsenhausen	n/a	181	Q4-2025	open
Smartments Business Frankfurt Airport*	Airport	n/a	142	Q4-2025	open
The Florentin (previously Villa Kennedy)	Sachsenhausen	5	147	Q4-2025	open
Roomers ParkView	Westend	n/a	136	Q3-2026	under construction
Taj Hotel (previously Hessischer Hof)	Westend	5	134	Q2-2026	Under construction
Quartier Main Yard, Ruby Hotel Frankfurt	City Centre	n/a	280	Q3-2026	under construction
Quartier Main Yard, Numa Serviced Apartments*	City Centre	n/a	140	Q3-2026	under construction
Quartier Four, Hyatt House Frankfurt/City Goetheplatz*	City Centre	n/a	155	Q3-2026	under construction
We Live Tower, Frankfurt*	Schwanheim	n/a	144	Q4-2026	in planning

Source: IZ Research, own research, 2026, *Micro Apartments

In addition, there are some 440 units within serviced apartments in the pipeline for completion by 2026.

HOTEL INVESTMENT MARKET FRANKFURT

Frankfurt is an investment hot spot in Germany competing with Munich and Berlin for the no. 1 position. The following transactions have been noted since 2020:

LATEST HOTEL PROPERTY TRANSACTIONS IN FRANKFURT							
YEAR	PROPERTY	STARS	ROOMS	PRICE		SELLER	BUYER
				TOTAL (€ mn)	PER ROOM (€ k)		
2025	Lindner Hotel & Residence Main Plaza	4	118	n/a	n/a	n/a	Michael Schramm
2025	Ibis Frankfurt City West	3	114	n/a	n/a	Blackstone	Event Hotels
2024	B&B Hotels Frankfurt-West	n/a	109	n/a	n/a	AAA AG	Union Investment, Imaxxam Asset Management
2023	A&O Frankfurt Galluswarte	n/a	310	n/a	n/a	A&O Hotels & Hostels (TPG)	StepStone Real Estate, Proprium Cap Prtnrs
2023	B&B Hotel Frankfurt Messe	n/a	264	n/a	n/a	AccorInvest	Sofidy, Immorente, Efimmo 1, Societe Civile Sofidy Convictions Immobilières, SCPI Sofidy Europe Invest
2022	Grandhotel Hessischer Hof	5	121	32.0	264	Group of companies from Prinz von Hessen	Peaksides Capital
2022	The Monument Hotel	n/a	50	n/a	n/a	n/a	BWH Hotel Group Central Europe GmbH
2022	Stayery Frankfurt	n/a	139	n/a	n/a	Schütt Gewerbebau GmbH	Leyendecker Gruppe
2021	Joyn Aparthotel	n/a	100	n/a	n/a	Across (EL7) Sarl	W5 Group
2021	Meininger Frankfurt Messe	n/a	164	n/a	n/a	CA Immo	Blantyre Capital
2021	Atlantic Hotel Frankfurt	n/a	374	n/a	n/a	Zech Group	Sparda Bank
2021	Villa Kennedy	5	163	95.0	583	GEG German Estate Group	Conren Land AG
2020	Leonardo Hotel Frankfurt	3	350	n/a	n/a	Paulus Immobilien GmbH	UBM

* Development, purchase price for the total asset FOUR Frankfurt including office, residential, hotel & serviced apartments and Retail/Gastro use

Source: C & W (U.K.) LLP German Branch and RCA, 2026

Comparable Transactions

PROPERTY	TRANSACTION DETAILS
Steigenberger Hotel de Saxe Dresden 	Sold in June 2023 € 52.5m € 283,784 per bedroom The hotel with 185 rooms was sold by TLG Immobilien (Aroundtown) to hausInvest. No information on yield is available.
Roomers Munich 	Sold in September 2024 € 80.0m € 275,862 per bedroom The hotel with 290 rooms was sold by WP Carey REIT to Elliot Group, Lifestyle Hospitality Capital (LHC). No information on yield is available.
Senatshotel Cologne 	Sold in May 2025 € 18.5m € 313,559 per bedroom The former Senatshotel with 59 rooms was acquired by Foremost Hospitality from the insolvent project developer Gerchgroup. Foremost intends to continue the revitalisation of the listed building. The reopening of the property is scheduled for 2027. No information on yield is available.
Courtyard Munich City Center 	Sold in June 2025 € 74.9m € 302,016 per bedroom The hotel with 248 rooms was sold by Union Investment (Unilmmo: Europa) to Blue Coast Capital. No information on yield is available.

Hotel Competitor Analysis

The main competitive set for the hotel in comparison to the subject property is as follows:

Hotel	Location	Bedrooms	Star rating	Rate
Scandic Frankfurt Museumsufer	Wilhelm-Leuschner-Strasse 44	293	4	€ 131
Scandic Frankfurt Hafenpark	Eytelweinstraße 1	505	4	€ 96
Hilton Frankfurt	Hochstr. 4	342	5	€ 281
AVANI Frankfurt City (former NH Collection Frankfurt City)	Vilbeler Str. 2	256	4	€ 139
The Westin Grand	Konrad-Adenauer-Str. 7	371	5	€ 219
Moevenpick Hotel Frankfurt City	Den Haager Str. 5	288	4	n/a
Le Meridien Parkhotel Frankfurt	Wiesenhuettenplatz 28	294	5	€ 229 to € 239
InterContinental Frankfurt	Wilhelm-Leuschner-Str. 43	467	5	still closed for renovation, status unclear
Frankfurt Marriott Hotel	Hamburger Allee 2	588	5	€ 219
Radisson Blu Hotel Frankfurt	Franklinstraße 65	428	4	€ 136
Maritim Hotel Frankfurt	Theodor-Heuss-Allee 3	542	4	€ 113

Source: Internet for night 17/18 February 2026, standard room without breakfast and free cancellation (accessed on 15 January 2026)

10 Investment Considerations

10.1 Key Attributes

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

10.2 Key opportunities

The opportunities presented by the hotel's extension, which includes its own restaurant, conference and banqueting facilities, can be realised. We anticipate substantial growth in the hotel's MICE business, along with increased revenue and profits.

10.3 Principal Risks

The principal risk is the opening of numerous hotels in recent years and which might mean that the positioning and future trading opportunities of the hotel are limited. There is a second Scandic Hotel which opened in March 2023 near the new European Central Bank located in Ostend that might compete with the Scandic Frankfurt Museumsufer, however, the KPIs of the subject hotel do not show a negative effect caused by the opening of the new Scandic. Furthermore, there is a risk associated with the low level of GOP currently achieved in the hotel.

10.4 Marketability

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

10.5 Potential Re-branding Options

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

10.6 Potential Alternative Use

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

10.7 SWOT Analysis

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

Strengths	Weaknesses
4-star superior hotel Centrally located Car parking Good design Freehold	Limited tourism business in Frankfurt Limited presence of Scandic in Germany (currently) Hotel lease was not covered by GOP in 2025 - however, it is assumed that Scandic will fulfil their obligations under the lease agreement.
Opportunities	Threats
Further positioning in MICE segment with conference areas Approaching tourist segment with regards to museums/art tourists	New hotel stock may undermine the position of the hotel Uncertainties caused by political instability in various regions and increasing construction costs can have a negative effect on the economy and the travel industry Overrent situation

11 Capital Value

11.1 Methodology

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

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

We have summarised each of these methodologies below:

11.2 Discounted Cash Flow (DCF)

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

The average annual rate of inflation is assumed to be 1.92% in year 1, 1.90% in year 2, 1.92% in year 3 and 2% from year 4 ff. The inflation rate affects all regular as well as irregular expenses and is the basis for any rent adjustment clauses for current and market-based lease contracts.

11.3 Income Capitalisation Method

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

11.4 Comparables Method

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

11.5 Conclusion

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

Discounted Cash Flow

We have assumed a 5.00% capitalisation rate on the hotel income and applied a discount rate of 6.375% on discounted cash flow. The capitalisation rate (or terminal rate) is applied to the income

at Year 10, and reflects the location, tenure and operation of the hotel. It is based on a variety of other transactions we have analysed and in our opinion is appropriate in respect of this hotel.

The discount rate has been calculated from a long-term risk-free rate plus a risk premium for the property in accordance with international valuation practice. The risk-free rate has been taken from the current yield of fixed-income government bonds with a term of 9-10 years to reflect the long-term horizon of real estate investments as illustrated in the following table.

Year	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
1st Quarter	0.33	0.37	0.60	0.13	-0.40	-0.40	0.20	2.42	2.41	2.59
2nd Quarter	0.13	0.33	0.47	-0.10	-0.40	-0.22	1.17	2.50	2.61	2.57
3rd Quarter	-0.03	0.43	0.33	-0.43	-0.50	-0.39	1.45	2.69	2.35	2.72
4th Quarter	0.17	0.33	0.33	-0.17	-0.50	-0.25	2.24	2.65	2.30	2.76
Yearly Average	0.15	0.37	0.43	-0.14	-0.45	-0.32	1.27	2.56	2.42	2.66
10-Year-Average										0.90

The generally applied discount rate has therefore been calculated from a risk-free rate of 0.90% and an asset-specific risk premium of 5.475% reflecting the limited liquidity of real estate investments compared to more liquid asset classes such as stocks or bonds and the inherent risk in the future cash flow being achieved. We are of the opinion that this is appropriate with regards to this asset.

The discount rate for the subject property has been applied at a rate of 6.375% under consideration of the overall risk profile of the subject property.

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

Income Capitalisation

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

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

We are aware that others might seek to derive a WACC, but that is applicable for a trading Company as it takes into account debtors as well as creditors. It is not applicable in this case. Others relate the discount rate to the terminal cap rate, but we do not subscribe to that relationship. The terminal cap rate reflects the investment market, whereas the discount rate

reflects the inherent risk in the future cash flow being achieved and allowing that future cash flow to be expressed in net present value terms.

Allowances & Key Points

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

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

11.6 Market Value

€ 106,000,000 (ONE-HUNDRED AND SIX MILLION EURO) exclusive of VAT.

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

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

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

11.7 Valuation

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer & additional commercial unit under lease agreement

stabilised year											
Period for the year ending	Year 1 Dec 2026		Year 2 Dec 2027		Year 3 Dec 2028		Year 4 Dec 2029		Year 5 Dec 2030		
Occupancy Rate	72.0%		72.0%		72.0%		72.0%		72.0%		
Occupied Rooms	77,000		77,000		77,000		77,000		77,000		
Available Rooms	106,945		106,945		107,238		106,945		106,945		
Average Room Rate (ARR)	130		132		135		138		140		
Revenue per Available Room (RevPar)	94		95		97		99		101		
F&B per Occupied Room	47		47		48		49		50		
MOD per Occupied Room	2		2		2		2		2		
	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	€ (000's)	%	
Total Revenue	13,706		13,966		14,235		14,503		14,793		
Rooms											
Revenue	10,010	100.0%	10,200	100.0%	10,396	100.0%	10,592	100.0%	10,804	100.0%	
Costs	3,203	32.0%	3,162	31.0%	3,119	30.0%	3,178	30.0%	3,241	30.0%	
Departmental Profit	6,807	68.0%	7,038	69.0%	7,277	70.0%	7,415	70.0%	7,563	70.0%	
Food & Beverage											
Revenue	3,581	100.0%	3,648	100.0%	3,719	100.0%	3,789	100.0%	3,865	100.0%	
Costs	2,148	60.0%	2,189	60.0%	2,231	60.0%	2,273	60.0%	2,319	60.0%	
Departmental Profit	1,432	40.0%	1,459	40.0%	1,487	40.0%	1,515	40.0%	1,546	40.0%	
Minor Operating Departments											
Revenue	116	100.0%	118	100.0%	120	100.0%	122	100.0%	125	100.0%	
Costs	58	50.0%	59	50.0%	60	50.0%	61	50.0%	62	50.0%	
Departmental Profit	58	50.0%	59	50.0%	60	50.0%	61	50.0%	62	50.0%	
Rentals and Other Income (ROI)	0	100%	0	100.0%	0	100%	0	100.0%	0	100%	
Departmental Profit, total	8,297	60.5%	8,556	61.3%	8,825	62.0%	8,991	62.0%	9,171	62.0%	
Undistributed Operating Expenses											
Admin & General	754	5.5%	740	5.3%	712	5.0%	725	5.0%	740	5.0%	
Information & Telcom Systems	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Marketing	685	5.0%	698	5.0%	712	5.0%	725	5.0%	740	5.0%	
Franchise Fees	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Utility Costs	754	5.5%	768	5.5%	712	5.0%	725	5.0%	740	5.0%	
Property Operation & Maintenance	548	4.0%	559	4.0%	569	4.0%	580	4.0%	592	4.0%	
Total	2,741	20.0%	2,765	19.8%	2,705	19.0%	2,756	19.0%	2,811	19.0%	
Gross Operating Profit (GOP)	5,556	40.5%	5,791	41.5%	6,120	43.0%	6,236	43.0%	6,360	43.0%	
Base Fee (% of Total Revenue)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Adjusted Gross Operating Profit (AGOP)	5,556	40.5%	5,791	41.5%	6,120	43.0%	6,236	43.0%	6,360	43.0%	
Incentive Fee (% vom AGOP)	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Fixed Lease	5,619	41.0%	5,706	40.9%	5,792	40.7%	5,881	40.6%	5,970	40.4%	
Variable Lease	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
FF&E Lease	176	1.3%	179	1.3%	181	1.3%	184	1.3%	187	1.3%	
Total Lease	5,795	42.3%	5,885	42.1%	5,974	42.0%	6,066	41.8%	6,157	41.6%	
Other	27	0.2%	28	0.2%	28	0.2%	29	0.2%	30	0.2%	
Insurances	130	0.9%	132	0.9%	135	0.9%	138	0.9%	140	0.9%	
Property Taxes	109	0.8%	111	0.8%	113	0.8%	115	0.8%	118	0.8%	
Payments for Hereditary Building Right	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
NET OPERATING INCOME (NOI)	-506	-3.7%	-365	-2.6%	-130	-0.9%	-112	-0.8%	-85	-0.6%	
Reserve for FF&E	411	3.0%	419	3.0%	427	3.0%	435	3.0%	444	3.0%	
Sinking Fund	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	
Adjusted NOI (Operators Profit)	-917	-6.7%	-784	-5.6%	-558	-3.9%	-547	-3.8%	-528	-3.6%	

Year 6 Dec 2031	Year 7 Dec 2032	Year 8 Dec 2033	Year 9 Dec 2034	Year 10 Dec 2035	
72.0%	72.0%	72.0%	72.0%	72.0%	
77,000	77,211	77,000	77,000	77,000	
106,945	107,238	106,945	106,945	106,945	
143	146	149	152	155	
103	105	107	109	112	
51	52	53	54	55	
2	2	2	2	2	
€ (000's)	€ (000's)	€ (000's)	€ (000's)	€ (000's)	
15,089	15,433	15,699	16,013	16,333	
11,020	11,271	11,465	11,695	11,929	
3,306	3,381	3,440	3,508	3,579	
7,714	7,890	8,026	8,186	8,350	
3,942	4,032	4,101	4,183	4,267	
2,365	2,419	2,461	2,510	2,560	
1,577	1,613	1,640	1,673	1,707	
127	130	132	135	138	
64	65	66	67	69	
64	65	66	67	69	
0	0	0	0	0	
9,354	9,568	9,732	9,927	10,125	
754	772	785	801	817	
0	0	0	0	0	
754	772	785	801	817	
0	0	0	0	0	
754	772	785	801	817	
604	617	628	641	653	
2,867	2,932	2,983	3,042	3,103	
6,487	6,635	6,750	6,885	7,022	
0	0	0	0	0	
6,487	6,635	6,750	6,885	7,022	
0	0	0	0	0	
6,066	6,163	6,261	6,362	6,463	
0	0	0	0	0	
190	193	196	199	202	
6,256	6,356	6,458	6,561	6,666	
30	31	31	32	33	
143	146	149	152	155	
120	123	125	127	130	
0	0	0	0	0	
-62	-20	-13	12	39	
453	463	471	480	490	
0	0	0	0	0	
-514	-483	-484	-468	-451	



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

PROPERTY:	Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer & additional commercial unit, Wilhelm-Leuschner-Str. 44, 36-38, 60329 Frankfurt									
Cash Flow Period for the year ending	Year 1 Dec-26	Year 2 Dec-27	Year 3 Dec-28	Year 4 Dec-29	Year 5 Dec-30	Year 6 Dec-31	Year 7 Dec-32	Year 8 Dec-33	Year 9 Dec-34	Year 10 Dec-35
Potential Gross Revenue										
Fixed Lease	€ 5,619	€ 5,706	€ 5,792	€ 5,881	€ 5,970	€ 6,066	€ 6,163	€ 6,261	€ 6,362	€ 6,463
Turnover Lease	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
FF&E Lease	€ 176	€ 179	€ 181	€ 184	€ 187	€ 190	€ 193	€ 196	€ 199	€ 202
TOTAL LEASE	€ 5,795	€ 5,885	€ 5,974	€ 6,066	€ 6,157	€ 6,256	€ 6,356	€ 6,458	€ 6,561	€ 6,666
Insurances	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Property Taxes	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Reserve for FF&E	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Sinking Fund	€ - 224	€ - 228	€ - 233	€ - 237	€ - 242	€ - 247	€ - 252	€ - 257	€ - 262	€ - 267
Management Costs	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Total Operating Expenses	€ - 224	€ - 228	€ - 233	€ - 237	€ - 242	€ - 247	€ - 252	€ - 257	€ - 262	€ - 267
	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	3.9%	4.0%	4.0%	4.0%	4.0%
Additional Net Income from commercial unit										
Additional income from commercial unit	€ - 127	€ 99	€ 101	€ 103	€ 105	€ 107	€ 110	€ 112	€ 115	€ 118
NET OPERATING INCOME (NOI)	€ 5,444	€ 5,755	€ 5,842	€ 5,931	€ 6,020	€ 6,116	€ 6,213	€ 6,313	€ 6,414	€ 6,516
Capital costs										
CapEx	€ - 210	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Balance Add. Income & Capital Costs	€ - 210	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
CASH FLOW	€ 5,233	€ 5,755	€ 5,842	€ 5,931	€ 6,020	€ 6,116	€ 6,213	€ 6,313	€ 6,414	€ 6,516
Discount Rate at	6.38%	0.9401	0.8837	0.8308	0.7810	0.7342	0.6902	0.6488	0.6099	0.5734
NET PRESENT VALUE	€ 4,920	€ 5,086	€ 4,853	€ 4,632	€ 4,420	€ 4,221	€ 4,031	€ 3,851	€ 3,678	€ 3,512

Property Exit		
GPV (basis of NOI Year 10)	5.00%	€ 130,327
Exit Value		€ 130,327
NPV Exit Value	0.5390	€ 70,249

Market Value	
NPV Cash Flows	€ 43,204
Total Investment	€ 113,453
Purchasers Cost	7.00%
Market Value	€ 106,031
Market Value (rounded)	€ 106,000
Market Value per room	€ 362

RUNNING YIELD ANALYSIS

	Average	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10
Gross Rent Multiplier	17.1	18.3	18.0	17.7	17.5	17.2	16.9	16.7	16.4	16.2	15.9
Net Yield (NY)	5.3%	4.8%	5.1%	5.1%	5.2%	5.3%	5.4%	5.5%	5.6%	5.7%	5.7%
Gross Yield (GY)	5.9%	5.5%	5.6%	5.6%	5.7%	5.8%	5.9%	6.0%	6.1%	6.2%	6.3%

Income Capitalisation

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer, Frankfurt am Main

Projected Net Operating Income Year 1	€ 5,443,724
Yield	4.80%
	€ 113,473,277
less Purchasers' Costs	7.0%
	€ 106,049,791
Market Value say	€ 106,000,000

Having regard to both valuation approaches, we report a Market Value of **€ 106,000,000** as of 31 December 2025.

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

Market Value in € 000's at		CapRate								
	4.00%	4.25%	4.50%	4.75%	5.00%	5.25%	5.50%	5.75%	6.00%	
Discount Rate	5.38%	€ 132,600	€ 127,300	€ 122,600	€ 118,400	€ 114,600	€ 111,100	€ 108,000	€ 105,200	€ 102,500
	5.63%	€ 130,000	€ 124,800	€ 120,200	€ 116,100	€ 112,400	€ 109,000	€ 105,900	€ 103,200	€ 100,600
	5.88%	€ 127,400	€ 122,300	€ 117,800	€ 113,800	€ 110,200	€ 106,900	€ 103,900	€ 101,200	€ 98,730
	6.13%	€ 124,900	€ 119,900	€ 115,600	€ 111,600	€ 108,100	€ 104,900	€ 102,000	€ 99,320	€ 96,890
	6.38%	€ 122,400	€ 117,600	€ 113,300	€ 109,500	€ 106,000	€ 102,900	€ 100,100	€ 97,470	€ 95,090
	6.63%	€ 120,100	€ 115,300	€ 111,100	€ 107,400	€ 104,000	€ 101,000	€ 98,190	€ 95,660	€ 93,330
	6.88%	€ 117,700	€ 113,100	€ 109,000	€ 105,400	€ 102,100	€ 99,080	€ 96,370	€ 93,890	€ 91,620
	7.13%	€ 115,400	€ 110,900	€ 106,900	€ 103,400	€ 100,100	€ 97,230	€ 94,580	€ 92,160	€ 89,950
	7.38%	€ 113,200	€ 108,800	€ 104,900	€ 101,400	€ 98,280	€ 95,430	€ 92,840	€ 90,480	€ 88,310

Glossary of Key Terms

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

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

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

C INSTRUCTIONS

This valuation report has been prepared in accordance with the instructions agreed between us, as recorded in our job arrangement letter (with our Cushman & Wakefield Terms of Business (Germany) dated May 2024 attached).

Copies are attached at Appendix C1.

Information supplied to us is listed in Appendix C2.

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit, Frankfurt am Main, Germany

Market Value as at 31 December 2025

**Appendix C1: Job Arrangement Letter incl. Cushman & Wakefield Terms of Business
(Germany)**

C&W (U.K.) LLP German Branch | Bleidenstraße 6 | 60311 Frankfurt

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

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

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

7 January 2026

Revaluation (Market Value) of the hotel property and one additional commercial unit located at Wilhelm-Leuschner-Straße 36-38, 44/ Gutleutstraße 61-63 in 30329 Frankfurt, Germany – JOB ARRANGEMENT LETTER

Dear Mr. Barnea,

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

1. CONFIRMATION

1.1 Conflicts of Interest

1. We confirm that we are not aware of any pre-existing conflict of interest or potential conflict of interest that may arise as a result of our accepting this instruction.
2. Cushman & Wakefield UK has previously valued the subject property for the client for accounting purposes as at the valuation date March 25, 2014 and September 30, 2014. Furthermore Cushman & Wakefield Germany (C&W) has previously prepared annual valuations as at December 31, starting in 2015 and last valued in 2024. An additional valuation was prepared as at March 31, 2020.

1.2 Professional Indemnity Insurance

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

2. SCOPE OF INSTRUCTIONS

2.1 Property

4. The property is a hotel property and one additional commercial unit located at Wilhelm-Leuschner-Straße 36-38, 44/ Gutleutstraße 61-63 in 60329 Frankfurt, Germany. The interest to be valued is a freehold interest.

2.2 Purpose, Reliance and Disclosure

5. The proposed scope of work and deliverables are to be used by SHIR Real Estate for accounting purposes of the subject property only ("the Addressee", "the Client"). Our report and valuation will be addressed to, for the use and benefit of and may be relied on by the Client only.
6. We agree that our report will be disclosed to the Israeli Stock Exchange and/or Israeli Securities Authority, in its entirety and may be included in the SH.I.R Shlomo Real Estate Ltd. financial statements and will be made public.
7. Our report will be issued on a specific date and will be prepared only for the purpose stated under 2.2 and shall not be used for any other purpose. Neither the report nor any part thereof (including without limitation any conclusions, the identity of C & W (U.K.) LLP German Branch ("C&W") or any individuals signing or associated with the report or the professional associations or organisations with which they are affiliated) shall be disseminated to third parties by any means whatsoever other than under the explicit conditions stated below:
8. An extension of the reliance to additional named parties may be given on the basis of a standard Reliance Letter in which they accept the general terms and conditions of this Job Arrangement Letter ("JAL") entered into between the client and C&W. Such extension of reliance is subject to an additional fee payment. Any limitation of the amount of liability set forth in the JAL shall apply to the addressee and upon signature of the Reliance Letter, to any further party under the reliance letter.
9. It is our understanding that the Client may wish to pass our deliverables to "Non-Addressee" third parties. They can be disclosed to these third parties on the condition and understanding that they will not place any reliance on these deliverables and/or be considered to be Addressees.
10. This disclosure is subject to each recipient signing a Release Letter prior to disclosure in which it accepts that disclosure takes place without any direct or indirect contractual relationship, obligation or duties arising between C&W on the one hand, and such Non-Addressees or any other person to whom the deliverables are disclosed, on the other, by such disclosure. To the extent that the addressee passes on a copy of the JAL or excerpts thereof to another person without signing a Reliance Letter, or allows a person to rely on the contents of the JAL or an excerpt thereof, the addressee undertakes vis-à-vis C&W to indemnify C&W against any claims of third parties and to hold C&W harmless with regard to the fact that third parties have relied on the contents of the JAL due to their on passing.
11. It will also be understood that the report is addressed to and is solely for the benefit of the Addressees named pursuant to the Reliance clause above, and that any disclosure on a non-reliance basis will not be intended to create third party rights pursuant to Section 328 German Civil Code (Bürgerliches Gesetzbuch) (Vertrag zugunsten Dritter or Vertrag mit Schutzwirkung zugunsten Dritter) and, except with our prior written consent, is not to be transmitted or disclosed to or used or relied upon by any other person.
12. Should you wish to make reference to the valuation in annual accounts or any other document, offering circular or statement or disclose it verbally to a third party, the form and context of such publication or disclosure is required to be approved by C&W. Such consent will not be issued unless there is a sufficient contemporaneous reference to any special assumptions and / or conditions to which the valuation is subject and that it is made clear that this is only an extract of the full report. For avoidance of doubt, such approval is required whether or not C&W are referred to by name and whether or not our report is combined with others. However, such approval will not be unreasonably withheld.

2.3 Liability Cap

13. Except in cases of wilful intent and gross negligence and subject to the provisions in this JAL,

our total aggregate liability (including that of our partners and employees) shall be limited to an aggregate sum not exceeding twenty times the fee agreed. If our services refer to more than one property, the maximum liability for an individual property must be in the same relation to the total liability as the reported value of the individual property to the total reported value. This shall not exclude or limit our liability for death or personal injury. For damages resulting from breaches of duty by one of our representatives or vicarious agents [Erfüllungsgehilfe], the above liability limitations shall apply in the same way. For the absence of doubt, the provisions of this section take precedence over section 11. of the standard terms and conditions.

2.4 Appropriate Dates of Assessment and Valuation

14. The assessment of Market Value will be effective as at December 31, 2025. The effective date of the assessment is relevant to the nature and condition of the subject property and to the general state of the property market.

2.5 Basis of Valuation

15. For the purpose of this instruction and where appropriate we will have regard to the provisions of the International Valuation Standards Committee (IVSC International Valuation Standards (IVS) valid from 2025) as well as the Royal Institution of Chartered Surveyors, London (RICS Valuation – Global Standards). Estimates of value are prepared on the basis of Market Value which is common to both sets of standards. Accordingly, the Market Value is:

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

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

2.6 Standard Assumptions for the Valuation

17. Our assessment will be based on the information that either you supply to us, is supplied to us by the property owner or which we obtain from our enquiries and inspections, as will be set out in the report. We will rely on this being correct and complete and on there being no undisclosed matters which would affect the nature of our advice.
18. We will not carry out a measured survey of the property and will rely upon the information supplied to us in respect of floor areas. We will not test any technical or other installations. Observations made during the property inspection will be made on the basis of a visual inspection only.
19. We will not make any investigations into the structural integrity of the building involving the removal or destruction of construction elements. Any remarks relating to covered building elements will be based solely on information provided to us or will be a result of our observations during the property inspection. We will not carry out a structural survey and will not inspect woodwork or other such parts of the property which are covered, unexposed or inaccessible and such parts will be assumed to be in good repair and condition. We will also assume that the buildings do not suffer from any design defects. Any assessment made of building condition or of necessary remedial works will not purport to be a structural survey or the like.
20. We will assume that the property does not contain any materials and the site does not have any form of contamination that would affect the long-term use of the subjects or have any influence on the health of residents and/or users.
21. We will assume that there are no outstanding German statutory or private notices relating to the existing building(s) or to the use of the site.
22. We will assume that all public charges and other such financial liabilities have been met in full as at the date of valuation assessment.

23. We will assume that there are no potential VAT losses to be considered resulting from letting to tenants who are not VAT registered.
24. We will assume that the subject property has been appropriately insured both in terms of the potential damage that might occur and for the sum of likely damages.
25. For the assessment of the Market Value we will assume that the existing use of the subject property remains unchanged in substance and dimension for the full term of the implied economic useful life of the buildings as implied by the choice of capitalisation rates applied. It will be assumed that the existing use of the subject property as at the date of valuation reflects the Highest & Best Use according to the International Valuation Standards, IVS 102, A90.
26. Comments and observations made to us during the course of our enquiries by civil servants and civil representatives may not be considered as being legally binding in accordance with German legal precedents. The application of such statements in our assessment, where made, cannot therefore be guaranteed.
27. Particular rights and other such encumbrances on title will be reflected in our calculations only in so far as a recognisable effect on the income producing potential of the subject property can be identified.
28. Usual landlord's fixtures such as central heating will be treated as an integral part of the building and will be included within the asset valued. Tenant's trade fixtures and fittings will be excluded from our valuation.
29. No allowances will be made for any expenses of realisation or any taxation liability arising from a sale of the property.
30. Our valuation will not make allowance either for the cost of transferring sale proceeds outside of Germany or for any restrictions on doing so.
31. We will not undertake investigations into the financial strength of any tenants. Unless we become aware by general knowledge or we are specifically advised to the contrary, it will be assumed that the tenants are financially in a position to meet their obligations and that there are no arrears of rent or breaches of covenant.
32. Where applicable, the valuation of any planned property elements will assume that all relevant statutory and other such requirements in the public and private domain have been fulfilled as at the relevant date of valuation in order that the subject property may be constructed or redeveloped and occupied without defect or hindrance in any form whatsoever.
33. Where applicable, the valuation of any planned property elements will additionally assume that all buildings and all other planned improvements have been planned, constructed and completed without any defects to the highest quality as intended at the relevant date of valuation. In this context, the nature and finish of the subject property is particularly assumed to be completed to a level that is capable of being let at a sustainable rental level as will be detailed in our valuation.
34. We will not carry out a survey on the fire safety or other such health, safety or security aspects of the configuration of the properties. Such surveys must be carried out by certified specialists in these aspects. The valuation will therefore be performed under the assumption, that all fire safety and other such health, safety and security aspects of the configuration of the properties fulfil all relevant regulations and requirements.
35. The valuation report may be completed prior to the issue of a final certificate of title/legal due diligence. Where no or draft certificates of title/legal due diligence are issued to us the valuation report will be based on the following special assumptions:
 - *Assumption 1: Good marketable title can be shown to the properties with no onerous and unusual outgoings, covenants and restrictions;*

- *Assumption II: The properties are not encumbered by any mortgage or other charge and;*
- *Assumption III: All lease contracts fulfil German written form legal requirements or that any formal errors are capable of repair by way of supplemental agreement.*

2.7 Departures in Performing the Valuation

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

2.8 Special Assumptions

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

2.9 Methodology Employed for the Valuation

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

2.10 Inspection

39. The valuation will be based on a desktop-valuation only, no on-site inspection will take place.

2.11 Deliverables

40. We will deliver the following:
- *Deliverable I:* Preliminary valuation calculation for the property by way of email.
 - *Deliverable II:* Full Summary Valuation Report
41. The final valuation will be confirmed in a single report in the English language. The valuation calculations, in the form of the valuation print-outs, will be included in the appendix to the report.
42. We will provide you with a draft report as a pdf document for prior discussion before issuing you with the final report. The final version of the report including the appendices will be issued to you in pdf-form.
43. It is not intended to issue documentation in the German language, which would have an impact on the proposed fee structure and project timetable.
44. The final deliverables will neither include an assessment of the mortgage lending value ("Beleihungswert") in accordance with § 16 Pfandbrief Act, nor a statement pertaining to the level of the "Verkehrswert" in accordance with paragraph 194 of the federal building code, nor an assessment of the depreciated replacement cost. The additional provision of these items would have an impact on the fee structure and project timetable.

2.12 Performance of the Instruction

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

2.13 Professional Discretion towards Third Parties and Data Protection

46. C&W undertakes to treat all matters that come to our knowledge in connection with this engagement as confidential, irrespective of whether these matters concern the client himself or

his business connections, unless the client releases us from this undertaking. In addition, we undertake not to release Reports, special opinions and other written statements on the results of this work to third parties without the prior written consent of the client.

2.14 Conflicts of Interest and Anti-Corruption

47. C&W maintains conflict management procedures designed to govern actual or potential conflicts of interest. If the Client becomes aware of a possible conflict, it shall inform C&W immediately. If a conflict arises, then C&W will decide, taking account of legal constraints, relevant regulatory rules and the clients' interests and wishes, whether it can continue to act for both parties (e.g., through the use of ethical walls), for one only, or for neither. Where C&W does not believe that any potential or actual conflict can be managed appropriately and in accordance with C&W policy (available upon request), it will inform all clients affected and consult with them as soon as reasonably practicable as to the steps to take.
48. The Client acknowledges that C&W may earn commissions and referral fees, and may charge handling fees connected to the services that it performs, and agrees that C&W shall be entitled to retain them without specific disclosure. C&W will not accept any commissions or referral fees in circumstances where it is of the reasonable belief that they would compromise the independence of any advice that it provides.
49. It is not C&W policy to provide any services for financial gain either directly or through connected persons, to a prospective purchaser or tenant in respect of a property for which C&W is instructed as agents by the seller/owner, until unconditional contracts have been exchanged. C&W will notify the Client if it is instructed by a prospective purchaser or tenant to provide such services where the Client is the seller/owner.
50. C&W and the Client each confirms that it will not, and will procure that its employees will not, knowingly engage in any activity which is contrary to applicable anti-bribery and corruption laws. C&W confirms that it has in place a compliance and training programme designed to ensure compliance with the terms of applicable anti-bribery and corruption laws.

2.15 Quality of Service and Complaints

51. All our valuation reports are signed by a member of C&W whose responsibility it is to ensure that all relevant quality control procedures have been complied with.
52. Compliance with IVS standards may be subject to monitoring under RICS conduct and disciplinary regulations.
53. If you wish to complain about the level of our service to you, in accordance with the requirements of the Royal Institution of Chartered Surveyors, we have a standard complaints procedure, a copy of which is available on request.

2.16 Data Protection

54. When processing personal data, C&W will ensure that data is only processed to the extent necessary for the preparation of the JAL. C&W shall ensure that appropriate technical and organizational measures are taken to protect the data against accidental or unlawful destruction or loss, alteration and unauthorized disclosure or access by third parties. By countersigning the Proposal, the client grants C&W permission to process his data for the preparation of the JAL.

2.17 Money Laundering Regulations

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

2.18 Electronic Communications

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

3. GENERAL TERMS AND CONDITIONS

57. Our standard terms and conditions (Cushman & Wakefield Terms of Business (Germany)) are attached to this JAL for your attention. In the event of any ambiguity or conflict between this job arrangement letter and the standard terms and conditions, the terms of this job arrangement letter shall prevail.

4. DATA REQUIREMENTS

58. For an accurate valuation assessment, we require the following information:
- i. Hotels past financials (for the year 2025)
 - ii. Hotel business plan / Budget
 - iii. Any amendments to Lease agreement and/or Management agreement
 - iv. Information on any CAPEX undertaken since the previous valuation and updated CAPEX plan
59. Please provide the following information if there have been changes since the previous valuation. If the data is unchanged, our valuation will be based on information available for the initial valuation/re-valuation:
- v. An up to date and complete tenancy schedule in Microsoft Excel format detailing name of tenant (apart from information on tenants, who are either natural persons (private individuals) or GBR's or sole traders), exact demise, number of car parking spaces, lease start and end date and options to terminate and/ or extend, current rental payment and details of any rent adjustment clauses including dates of most recent adjustment and corresponding indexation letter.¹
 - vi. Where available, copies of the most recent land registry extracts (Grundbuchauszug) including details of easement agreements or legal due diligence report.²
 - vii. Copy of the building restrictions register (Baulastenverzeichnis) or confirmation that there are no entries or legal due diligence report.³
 - viii. Schedule of usable areas in accordance with the German measuring norm, subdivided between buildings, floors and uses.
 - ix. Schedule of gross external areas subdivided between buildings.⁴
 - x. Schedule of building volumes, subdivided between buildings.
 - xi. Cadastral plan showing all legal boundaries.
 - xii. Site plan showing all buildings.
 - xiii. Details of current outstanding maintenance and repair items or technical due diligence report.
 - xiv. Details of non-recoverable outgoings for the last three years.
 - xv. If available, copy of the building permit.
 - xvi. Details of potential site and building contamination or copy of environmental site and building surveys, copy of contamination registry extract.
 - xvii. Complete set of up to date scaled floor plans, sections and elevations.
 - xviii. Any other such relevant information that may arise as a result of the property inspection or any other circumstances relevant to the subject property.
 - xix. If available Energy Performance Certificates / ESG-Certificates / ESG-Reports

¹ Where we are required to read lease contracts, then lease contract

² Alternatively, special assumption that the property benefits from clean title

³ As point 2 above.

⁴ Alternatively, reliance on lettable areas in tenancy schedule (subject to caveat).

5. TIMELINE AND FEES

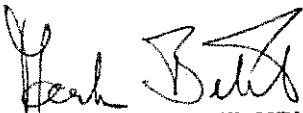
60. The completion of the project phases is conditional upon receipt of signed job arrangement letter and all necessary property information by January 15, 2026:
- *Deliverable I:* Issue of a preliminary valuation calculation 10 working days after the receipt of all necessary property information but not before January 29, 2026.
 - *Deliverable II:* Issue of draft valuation report 15 working days after delivery of preliminary valuation results but not before February 19, 2026. Discussion before issuing final version of our valuation report.
61. Should we not receive confirmation to issue the final version of our valuation report within 20 working days following the delivery date of the draft valuation report (Deliverable II), our work will be considered completed and we will issue the final version of the report as well as invoice the fee amount detailed in paragraph 62.
62. The project involves the valuation of a hotel property located at Wilhelm-Leuschner-Straße 36-38, 44/ Gutleutstraße 61-63 in 30329 Frankfurt, Germany and the provision of a final report and calculations for accounting purposes.
63. The fee agreed for the valuation as at December 31, 2025 amounts to:
- € 4,950.00
(in words: four thousand and nine hundred and fifty Euros)
64. Should additional activity beyond the conclusion of the above be necessary, or should the instruction be terminated before completion, we will normally charge a fee based on the time allocation of committed employees subject to formal time recording amounting to an average daily rate of:
- € 2,000.00
(in words: two thousand Euros)
65. The scope and content of any such additional work will be agreed prior to commencement and, if required, be subject to a separate job arrangement letter.
66. The above fees will be inclusive of out-of-pocket expenses and subject to German VAT applicable at the date of invoicing.
67. The invoice for the fee will be addressed to
- Company Name: Project Wilhelm-Leuschner-Straße Grundstücks GmbH
Address: Eschenheimer Anlage 28, 60318 Frankfurt
VAT Reg. No. DE 047 241 439 58

6. OTHER AGREEMENTS

68. We undertake that we will exercise due care in the performance of our work in accordance with applicable professional standards.
69. The final report will be subject to copyright. It will be intended for the exclusive use of the named client (recipient) only for the sole purpose as outlined in this job arrangement letter which is an agreement between the named parties only and they therefore are solely entitled to refer to its content for the purposes of legal matters.
70. Where services under this JAL shall be provided not to you but to any affiliate of you or to any other third party, we shall enter into a respective side letter. We are not obliged to provide any services under this agreement to any third party (including any affiliate of you) unless such side letter has been entered into.
71. Subject to any side letter to this JAL and notwithstanding the addressee of any invoice issued under or in connection with this JAL, (i) all services provided by us under or in connection with this JAL with regard to the property as defined in this JAL shall be deemed to be instructed by you provided to you and (ii) you will always be jointly liable for any fees owed for services provided by us under or in connection with this JAL.
72. All valuations are professional opinions on a stated basis, coupled with any appropriate assumptions or Special Assumptions. A valuation is not a fact, it is an estimate. The degree of subjectivity involved will inevitably vary from case to case, as will the degree of certainty, or probability, that the valuer's opinion of value would exactly coincide with the price achieved were there an actual sale at the Valuation Date.
73. Property values can change substantially, even over short periods of time, and so our opinion of value could differ significantly if the date of valuation were to change. If you wish to rely on our valuation as being valid on any other date you should consult us first.

Yours faithfully,

C & W (U.K.) LLP German Branch



**Dipl.-Ing. Martin Belik MRICS
International Partner**



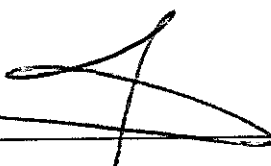
**i. A. Christine Mayer, HypZert F
Partner**

Enclosure: Cushman & Wakefield Terms of Business

Accepted and agreed on this

8 day of 1 2026 by:

For SHIR Real Estate:

DAN BARJEA  (Name and position)

1. Client Engagement

- 1.1 The Client appoints C&W to provide services on these Terms of Business and the terms set out in the Engagement Letter. Each Engagement Letter forms a discrete contract incorporating the latest version of these Terms of Business that have been provided to the Client (together an/the **"Engagement"**).
- 1.2 The entire scope of the services to be provided as part of an Engagement (**"Services"**) is set out in the Engagement Letter. Nothing shall bind C&W to perform any role or function other than as is documented in the Engagement Letter.
- 1.3 The Client shall provide all necessary co-operation to enable each member of the C&W Group to discharge its obligations in respect of all Applicable Laws, particularly those pertaining to 'know your client', anti-money laundering and the prevention of other financial crimes, and data protection. Each of the Client and C&W agrees that it shall comply with all Applicable Laws in performing its obligations in relation to the Engagement.
- 1.4 C&W may sometimes require input from third parties to perform all or part of the Services. Where C&W intends to subcontract to a third party, C&W will seek the Client's prior consent, with such consent not to be unreasonably withheld, delayed, or conditioned. The Client hereby consents to the use of other members of the C&W Group and C&W Affiliates to provide all or part of the Services, and no further notification need be given in relation to such use. C&W shall not be responsible for supervising or monitoring the performance of any third parties nor liable for their acts or omissions. Where C&W subcontracts, it shall be responsible for the actions or omissions of any subcontractor in its performance of any of the Services, except where C&W have appointed such party as agent on behalf of the Client.

2. Definitions and Interpretation

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

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

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

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

"C&W Group" means DTZ Worldwide Limited (company number 9073572) and any of its subsidiaries (within the meaning of section 1159 of the Companies Act 2006);

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

"Claiming Party" shall have the meaning given to it in Clause 17.1.

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

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

"DAC 6" means the Council Directive 2011/16/EU (as the same has been amended from time to time);

"DAC 6 ARN" means the arrangement reference number issued under the UK DAC 6 Regulations (specifically, regulation 8(4)) and any similar such reference number issued under DAC 6 Regulations.

"DAC 6 Regulations" means any regulations, legislation or similar provisions issued in any EU Member State which give effect to the DAC 6, and including the § 138d Abs.6 Abgabenordnung (AO).

"Data" has the meaning given to it in Clause 7.2.

"Data Protection Laws" means as applicable and binding on both parties:

- (a) the General Data Protection Regulation (EU) 2016/679 (or "GDPR") and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations.
- (b) the Privacy and Electronic Communications (EC Directive) Regulations 2003 and/or any corresponding or equivalent national laws or regulations;
- (c) any laws or regulations implementing Directive 95/46/EC; and

any applicable laws replacing, amending, extending, re-enacting or consolidating any of the above Data Protection Laws as defined in the Bundesdatenschutzgesetz;

"Document" has the meaning given to that term in Clause 8.1.

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

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

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

"Intermediary" has the meaning given to that term in § 138d Abs. 6 AO.

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

"Reportable Cross Border Arrangement" has the meaning given to that term in § 138d Abs.6 AO.

"RICS" means the Royal Institution of Chartered Surveyors.

"Reportable Information" has the meaning to that term in § 136d Abs.6 AO.

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

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

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

"**DAC 6 Regulations**" means The International Tax Enforcement (Disclosable Arrangements) Regulations 2020; and

"**Value Added Tax**" means value added tax as provided for in the German Value Added Taxes Act 1994 and subordinated legislation made under it, or any similar sales or turnover tax in any jurisdiction.

2.2 Unless the context otherwise requires or the contrary intention appears, any reference to an enactment includes that enactment as amended or replaced, together with any subordinate legislation made under that or any other applicable enactment; and any reference to an German legal term includes, in respect of any jurisdiction other than Germany, a reference to what most nearly approximates in that jurisdiction to the German legal term.

2.3 Other than for notices to be given, references to "written" or "in writing" include e-mail. The words "including" and "in particular" and any similar words or expressions are by way of illustration and emphasis only and do not operate to limit the generality or extent of any other words or expressions. The words "subsidiary" and "holding company" have the meanings given in Section 290 of the German Commercial Code (*Handelsgesetzbuch* (and Clause 2.2 shall not apply in relation to this sentence). The headings in these Terms of Business are for convenience only and do not affect their interpretation.

3. Fees, Expenses, and Payments

Fees

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

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

3.3 Where another member of the C&W Group or a C&W Affiliate provides all or part of the Services in accordance with Clause 1.4, the Client acknowledges and agrees that such other member of the C&W Group or C&W Affiliate may raise invoices for payment by the Client in accordance with the terms of this Engagement.

Expenses

3.4 The Client shall reimburse all out-of-pocket expenses and disbursements properly incurred by or on behalf of C&W in the performance of the Services ("**Expenses**") up to five hundred euros (€500) per quarter. Before incurring any Expenses that would result in that limit being exceeded, C&W shall seek the Client's consent, in which case those further Expenses shall also be payable. Expenses may be invoiced at the same time as the Fees, or quarterly in arrears, at C&W's discretion.

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

- (a) C&W will inform the Client of any marketing costs proposed to be incurred on its behalf. C&W will provide cost estimates for any initial marketing campaign in the Engagement Letter, and further proposals if additional marketing is required.
- (b) cost estimates will be best estimates or based on actual quotations from suppliers. Final costs may differ from estimates provided. Advertising and printing rates provided will be from the publishers' rate cards current at the date of the marketing proposals. The Client shall pay any additional sum charged by the suppliers for the correction of mistakes in artwork or other advertising material not caused by the suppliers. The individual printer or supplier's terms will apply to all Client work placed with it. All costs are gross, and C&W will retain the usual trade discounts offered by newspapers, periodicals, or other media suppliers.
- (c) the Client shall instruct all suppliers directly. If C&W agrees to instruct any such supplier, C&W may require advance payment of anticipated costs to be incurred on the Client's behalf. Where the sum paid on account exceeds the actual costs incurred, such excess shall be repaid to the Client without interest once all invoices and accounts have been finalised and settled. Where the marketing costs exceed the sum paid, the Client shall pay the amount of any difference to C&W immediately on request; and
- (d) the Client shall reimburse all marketing costs incurred on its behalf as and when the costs are incurred, irrespective of completion of the transaction to which the Services relate.

Payment

3.6 C&W's invoices are payable, within fourteen (14) days from the date of each invoice. Without prejudice to C&W's other rights and remedies, C&W may charge the Client interest on any amounts due, but which have not been paid within this period (whether before or after judgment) at nine percent (9%) per annum above the base of the German Federal Bank rate from time to time. All such interest will be (i) payable from the due date until the date of actual payment in full, and (ii) compounded monthly and calculated because of the actual number of days elapsed in the month, assuming a 30-day month and a 360-day year.

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

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

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

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

3.11 C&W may, by giving written notice to the Client, suspend Service provision if any sum is not paid to C&W within the

period specified at Clause 3.6, until all outstanding sums have been paid in full in cleared funds.

- 3.12 After completing an Engagement, C&W shall be entitled to keep any Client materials held by it while sums payable to it by the Client remain outstanding.
- 3.13 C&W may search the Client's record at credit reference agencies for the purposes of verifying the Client's identity and to assess whether the Client is able to fulfil its payment obligations in relation to the Engagement.

Client Monies

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

4. Client Obligations

- 4.1 The Client shall, as soon as reasonably practicable following a request, provide all information, assistance, approvals, and consents reasonably requested by C&W in relation to the performance of C&W's obligations in connection with the Engagement. The Client shall ensure that all information provided by or on behalf of the Client shall be complete and accurate in all material respects and notify C&W as soon as reasonably possible on becoming aware that any information is incomplete, inaccurate, or misleading.
- 4.2 In addition to any information requests made in accordance with Clause 4.1 above, the Client acknowledges and agrees to provide C&W with: (i) its DAC 6 ARN; and (ii) the Reportable Information, where an Engagement involves a Reportable Cross Border Arrangement.
- 4.3 The Client acknowledges and agrees that C&W: (i) is entitled to rely upon the completeness, accuracy, sufficiency and consistency of any information supplied to it by or on behalf of the Client; (ii) is not liable for any DAC 6 reporting obligations (whether direct or indirect) under the DAC 6 Regulations in relation to the Engagement, with such obligations remaining solely with the Client and their advisors; (iii) is not acting as an Intermediary under the DAC 6 Regulations; and (iv) shall have no liability for any inaccuracies contained in any information provided by or on behalf of the Client unless otherwise stated.
- 4.4 All estimations made by C&W are based on depth and quality of information provided by the Client and the Client shall not be entitled to assume that C&W has performed an inspection. The Client must take this into account in relation to all figures, calculations, and advice.
- 4.5 The Client shall check and confirm the accuracy and completeness of any property particulars prepared by C&W and shall confirm that they are not misleading. The Client undertakes to notify C&W immediately if any particulars are or become inaccurate or incomplete.

5. Measurements

- 5.1 Where C&W is required to measure a property, it will do so in accordance with applicable measuring practices relevant to the property. If the Client requires C&W to adopt a particular measuring practice, it shall specify the same in writing before work starts. The Client acknowledges that the floor areas contained in any report are approximate and if measured by C&W will be within a two percent (2%) tolerance either way. In cases where the configuration of the floor plate is unusually irregular or obstructed, this tolerance may be exceeded.
- 5.2 C&W is unable to measure areas to which it does not have access, in which cases floor area may be estimated from plans or by extrapolation. Where land or site areas are

measured, all areas will be approximate and will be measured from plans supplied or Ordinance Survey plans, rather than being checked on site.

6. Confidentiality

- 6.1 The Client consents to C&W announcing that it is providing or has provided the Services to the Client and using the Client's name in publicity. However, C&W shall not publish any details of any proposed or actual transaction (other than those which are publicly available) without prior consent of the Client, such consent not to be unreasonably withheld, delayed, or conditioned.
- 6.2 The Client shall keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement): (i) any information received by it in respect of the methodologies and/or technologies used by C&W in providing the Services; (ii) the details of the terms on which C&W provides the Services; (iii) any other information in respect of C&W's business activities which is not publicly available; or (iv) any Document (or part thereof) except as permitted in accordance with Clauses 8.2 and 8.3.
- 6.3 C&W shall, during the period commencing on the date of the Engagement and ending two (2) years following the earlier of the termination or completion of the Services, keep confidential and not disclose to any other person (whether before or after termination or expiry of the Engagement) any information in respect of the Client's business activities which comes into its possession as a consequence of C&W providing the Services and which is not publicly available.
- 6.4 A party shall not breach this Clause 6 by disclosing information, to the extent reasonably necessary:
 - (a) where required to do so by Applicable Law or order of the courts, or by any securities exchange or regulatory or governmental body to which such party is subject or submits, wherever situated (whether the requirement for information has the force of Applicable Law); or
 - (b) to the professional advisers, insurers, auditors, or bankers of such party.
- 6.5 C&W shall not breach this Clause 6 by disclosing information to: (i) members of the C&W Group or C&W Affiliates in connection with the Engagement; or (ii) consultants, sub-contractors or third party service providers, to the extent reasonably necessary to provide the Services.

7. Data Protection & Data Handling

Data Controller

- 7.1 Subject to Clause 7.2, each party will act as independent data controllers, or the equivalent under data protection law, in relation to the personal data they process during the performance of the Engagement. Each party shall comply with its respective obligations under the data protection law for the duration of the Engagement. Neither party shall be responsible for any consequences resulting from the other party's failure to comply with data protection law in relation to personal data that it shares with the other party.

Data Processor

- 7.2 To the extent that C&W receives personal data from the Client in respect of which the Client is a data controller in connection with, and for the purpose of, providing the Services (the "**Data**"), the Client appoints C&W as a data processor in relation to such Data and Clauses 7.3 to 7.5 (inclusive) shall apply.

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

- (a) unless otherwise requested by the Client in writing, process the Data only to the extent, and in such manner, as is necessary for the provision of the Services, except where otherwise required by Data Protections Laws.
- (b) ensure that appropriate technical and organisational measures shall be taken to protect the Data from (i) accidental or unlawful destruction, and (ii) loss, alteration, unauthorised disclosure of, or access to, Data.
- (c) ensure that any person whom it authorises to process the Data shall be subject to an actionable duty of confidence.
- (d) only cause or permit Data processing to be sub-contracted to:
 - (i) sub-contractors in accordance with Clause 1.4.
 - (ii) members of the C&W Group and C&W Affiliates and each of their professional advisers, insurers, auditors, and bankers; and/or
 - (iii) service providers appointed by a member of the C&W Group to support C&W's business administration and infrastructure (as identified [here](#) and updated from time to time)

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

If the Client objects to any sub-processor under Clause 7.3(d) on reasonable grounds relating to the protection of personal data, then either C&W will not appoint the sub-processor, or the Client may elect to suspend or terminate the Engagement upon written notice to be given not later than thirty (30) days after such objection has been notified to C&W in writing.

- (e) only cause or permit Data to be transferred outside the United Kingdom or the European Economic Area:
 - (i) to those persons identified under Clause 7.3(d) or otherwise with the Client's prior consent (not to be unreasonably withheld or delayed); and
 - (ii) taking such measures as are necessary to ensure the transfer is in compliance with Data Protection Laws (such as, but not limited to ascertaining that the recipient benefits from an EU Commission finding of adequacy of protection for personal data transferred from the European Union or has otherwise agreed European Union standard contractual clauses on data processing in countries outside the European Economic Area);
- (f) notify the Client without undue delay and provide reasonable information and cooperation on becoming aware of a breach of data security which would be notifiable under Data Protection Laws.
- (g) notify the Client without undue delay (and in any event provide reasonable and timely assistance to the Client (at the Client's expense)) to enable the Client to respond to: (i) any request from a data subject to exercise any of its rights under applicable data protection law; and (ii) any other correspondence,

enquiry or complaint received from a data subject, regulator, or other third party in connection with the processing of the Data; and

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

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

7.5 Unless otherwise instructed in writing by the Client to destroy or return the Data (or any copies thereof) on termination of the Engagement, C&W will keep its Engagement files, including the Data, for seven (7) years after issue of C&W's final invoice. The Client consents to the deletion and destruction of all Engagement files upon the expiry of that period unless the Client has requested in writing the return of Client papers or documents during that period. C&W shall not be liable for any loss arising out of or in connection with the destruction of documents occurring more than six (6) years after the date of the final invoice. C&W shall be entitled to retain Data to the extent required by any applicable law.

Data Handling

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

7.7 A copy of C&W's Privacy Notice can be found [here](#).

Freedom of Information

7.8 Where the Client is a public authority for the purposes of the Freedom of Information Act 2000 ("FOIA") as amended from time to time, the Client shall notify C&W of that fact at the start of the Engagement. The Client shall notify C&W within five (5) business days of receiving a request pursuant to the FOIA requesting information which relates to the business arrangements between C&W and the Client and/or any information C&W has provided to the Client at any time (whether in connection with the Engagement). In recognition of the fact that C&W may be providing the Client with confidential or commercially sensitive information, the Client agrees to consult with C&W and consider C&W's views on all such requests, giving C&W reasonable notice to respond, before making any decision on whether any particular information should be disclosed.

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

8. Documents and Reliance

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

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

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

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

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

9. Service Quality

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

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

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

9.4 C&W is certified as ISO9001, ISO14001, and ISO45001 compliant.

10. Conflicts of Interest, Compliance and Ethics

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

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

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

Anti-Bribery & Corruption

10.4 Each party represents and warrants to the other that they and their employees comply with and will comply with and will not cause the other party to violate all applicable laws related to anti-bribery or anti-corruption ("**Anti-Corruption Laws**") including but not limited to, the U.S. Foreign Corrupt Practices Act (15 U.S.C. §§ 78dd-1 et seq.), and the UK Bribery Act of 2010.

Sanctions and Anti-Money Laundering

10.5 The Client represents and warrants that:

(a) in connection with the performance of this Engagement, the Client and its shareholders, directors, officers, or employees comply with, will comply with, and will not cause C&W to violate applicable laws related to the import and export of goods, technology and services, economic or financial sanctions, trade embargoes, or other restrictions on trade ("**Sanctions & Trade Controls**"), including, but not limited to, sanctions laws and regulations of the United States (as administered and enforced by the U.S. Department of the Treasury's Office of Foreign Assets Control ("**OFAC**") and U.S. Department of State), the U.S. Export Administration Regulations (31 C.F.R. Parts 730-774), the International Traffic in Arms Regulations (22 C.F.R. Parts 120-130), U.S. antiboycott regulations (as administered and enforced by the U.S. Department of Commerce's Office of Antiboycott Compliance and the U.S. Department of the Treasury's Internal Revenue Service), and sanctions laws and regulations of the United Kingdom (as administered and enforced by Her Majesty's Treasury), provided that the

- representations and warranties contained in this Clause 10.5(a) are given only to the extent that they would not result in a violation of or conflict with Council Regulation (EC) No. 2271/96, as amended (or any law or regulation implementing such Regulation in any member state of the European Union or any equivalent law or regulation in the United Kingdom), the German Foreign Trade Act or any similar, applicable anti-boycott or blocking law or regulation;
- (b) in connection with the performance of this Engagement, the Client and its shareholders, directors, officers, or employees comply with, will comply with, and will not cause C&W to violate applicable laws related to money laundering, terrorist financing, or related financial recordkeeping and reporting requirements ("**AML Laws**"), including, but not limited to, the Bank Secrecy Act (31 U.S.C. §§ 5311 et seq.), Money Laundering Control Act of 1986 (18 U.S.C. §§ 1956 et seq.), USA PATRIOT Act, EU Money Laundering Directives, UK Prevention of Terrorism Act 2005, UK Serious Organised Crime and Police Act 2005, UK Money Laundering Regulations 2003, UK Proceeds of Crime Act 2002, and UK Anti-Terrorism, Crime and Security Act 2001;
- (c) neither the Client nor any of its shareholders, directors, officers, or employees (i) is blocked, debarred, designated, excluded, sanctioned, or denied import or export privileges under applicable Sanctions & Trade Controls and/or AML Laws; (ii) located in, resident in or organized under the laws of a country or territory which is a subject of country-wide or territory-wide Sanctions and Trade Controls (at the date of this Agreement, Crimea, Cuba, Iran, Syria or North Korea); or (iii) owned (with a 20% or greater interest) or controlled by any person identified in (a) (collectively, "**Restricted Persons**"); and
- (d) in connection with the performance of this Engagement, the Client is not engaged in, and will not knowingly engage in, any dealings or transactions or be otherwise associated with Restricted Persons.
- 10.6 If at any time, the Client becomes aware that any of the representations set out in Sanctions & Anti-Money Laundering sections are no longer accurate, the Client will notify C&W immediately in writing.
- Tax**
- 10.7 Each party shall:
- (a) not engage in any activity, practice, or conduct which would constitute either:
- (i) a German tax evasion facilitation office under section § 370 AO; or
- (ii) a foreign tax evasion facilitation offence under 46(6) of the Criminal Finances Act 2017.
- (b) have and shall maintain in place such policies and procedures as are both reasonable to prevent the facilitation of tax evasion by another person (including, without limitation, its employees) and to ensure compliance with sub-Clause 10.7(a); and
- (c) notify the other party in writing if it becomes aware of any breach of with sub-Clause 10.7(a) or has reason to believe that it or any person associated with it has received a request or demand from a third party to facilitate the evasion of tax within the meaning of § 370 AO or within the meaning of Part 3 of the Criminal Finances Act 2017 in connection with the performance of its obligations under an Engagement.
- 10.8 For Clause 10.7, the meaning of reasonable prevention procedure shall be determined in accordance with any guidance issued under section 47 of the Criminal Finances Act 2017.
- 10.9 The Client acknowledges and agrees that under no circumstances are C&W acting as an Intermediary nor are they providing any tax advice in respect of any Engagement.
- 11. Liability and Insurance**
- 11.1 Notwithstanding any contrary provision, neither party limits or excludes its liability in respect of:
- (a) any death or personal injury caused by its negligence.
- (b) any damage caused with intent or gross negligence.
- (c) any fraud or fraudulent misrepresentation; or
- (d) any statutory or other liability which cannot be limited or excluded under Applicable Law.
- 11.2 C&W shall not be liable for any:
- (a) indirect or consequential loss (even where the parties are aware of the possibility of any such loss at the date of the Engagement).
- (b) loss of profits or revenue of the Client generally.
- (c) loss of goodwill, reputation, or opportunity.
- (d) loss of or corruption of data, or loss resulting from the Client's receipt of information, data, or communications supplied or sent by C&W electronically.
- (e) pure economic loss suffered by the Client or persons other than the Client arising out of a tortious duty of care, whether in negligence or otherwise.
- (f) acts or omissions of third parties (other than were contracted directly by C&W otherwise than as the Client's agent); or
- (g) delay caused by its duty to comply with legal and regulatory requirements (such as anti-money laundering checks),
- in each case arising out of or in connection with an Engagement or any breach or non-performance of it no matter how fundamental (including by reason of negligence or breach of statutory duty) in contract, tort or otherwise. The parties agree that each of sub-clauses (a) to (g) (inclusive) above are separate terms and are intended to be severable.
- 11.3 C&W's total aggregate liability arising under or in connection with an Engagement or any breach or non-performance no matter how fundamental (including by reason of negligence or breach of statutory duty) in contract, tort or otherwise shall be limited in all circumstances to an amount equal to the lesser of:
- (a) five (5) times the Fees paid or payable by or on behalf of the Client to C&W in relation to the Engagement; or
- (b) two million euros (€ 2,000,000).

- 11.4 Subject always to Clauses 11.2 and 11.3, where an Engagement involves C&W being appointed as part of a project team, liability for loss and/or damage arising under or in connection with the Engagement shall be limited to that proportion of the Client's loss and/or damage which it would be just and equitable to require C&W to pay having regard to the extent of C&W's responsibility for the same and on the basis that:
- (a) all other Client consultants and contractors shall be deemed to have provided contractual undertakings, on terms no less onerous than those set out in the Engagement, to the Client in respect of the performance of their services in connection with the project.
 - (b) there are no exclusions of or limitation of liability nor joint insurance or co-insurance provisions between the Client and any other party referred to above; and
 - (c) they shall be deemed to have paid to the Client such proportion which would be just and equitable for them to pay having regard to the extent of their responsibility.
- 11.5 No actions or proceedings arising under or in respect of the Engagement or documents signed in connection with it shall be commenced against C&W after six (6) years after the date of the final invoice in relation to the Engagement.
- 11.6 C&W shall effect and maintain, during the Engagement and for a period of three (3) years after issue of C&W's final invoice (or termination of the Engagement, if earlier), professional indemnity insurance with sufficient to cover C&W's liabilities under this Engagement provided always that such insurance remains available at commercially reasonable rates and terms and subject to such market standard exceptions, exclusions and limitations to the scope of cover generally in operation at the time of renewal, together with such other insurance as is required to be maintained in accordance with Applicable Law.
- 11.7 Further to Clause 1.2, nothing appoints or obliges C&W to act as an External Valuer as defined under the Alternative Investment Fund Managers Directive ("**AIFMD**") legislation, or its equivalent under local law. C&W expressly disclaims any responsibility or obligations under AIFMD and/or its equivalent unless expressly agreed in writing by C&W. Where C&W provides valuation advice to an entity that falls within the scope of AIFMD ("**Fund**"), its role will be limited solely to providing valuations of property assets held by the Fund. Responsibility for the valuation function for the Fund and the setting of the net asset value of the Fund will remain with others. C&W's Document will be addressed to the Fund for internal purposes and third parties may not rely on it. C&W's aggregate liability howsoever arising out of such instruction is limited in accordance with these Terms of Business.
- 11.8 C&W shall not be responsible for the management of any property the subject of an Engagement and shall have no other responsibility (such as for maintenance or repair) in relation to nor shall C&W be liable for any damage occurring to any such property.
- ## 12. Termination
- 12.1 Either party may terminate the Engagement for convenience without cause, upon not less than thirty (30) days prior written notice to the other party.
- 12.2 Either party may terminate the Engagement at any time on written notice, either immediately or following such notice period as it shall see fit if the other party:
- (a) is in material breach of the Engagement, and such breach is irremediable.
 - (b) commits any remediable material breach of the Engagement and fails to remedy such breach within a period of thirty (30) days from the service on it of a notice specifying the material breach and requiring it to be remedied (or, having so remedied, subsequently commits a similar breach within the next thirty (30) days); or
 - (c) ceases or threatens to cease to carry on business, is found unable to pay its debts, has an administrator, receiver, administrative receiver or manager appointed over the whole or any part of its assets, enters any composition with creditors generally, or has an order made or resolution passed for it to be wound up (otherwise than in furtherance of any scheme for solvent amalgamation or solvent reconstruction) or undergoes any similar or equivalent process in any jurisdiction.
- 12.3 C&W may terminate the Engagement and cease to provide the Services, immediately upon written notice to the Client if:
- (a) the Client has failed to pay an invoice within thirty (30) days of the date of such invoice; or
 - (b) in C&W's reasonable opinion, the Client has committed or is about to commit any act or omission which would damage or potentially could damage C&W's reputation.
 - (c) in connection with performance of this Engagement, the Client violates, or causes C&W to violate, applicable Anti-Bribery Laws and Rules or Sanctions and AML Laws.
 - (d) C&W believes in good faith that the Client has acted in a way that may subject C&W to liability under applicable Anti-Corruption Laws, Sanctions & Trade Controls or AML Laws; or
 - (e) the Client or any of its direct or indirect shareholders becomes a Restricted Person.
- 12.4 On termination of the Engagement, the Client shall immediately pay to C&W:
- (a) Fees for the Services it has performed (on a pro rata basis having regard to the Fees payable for the completion of the Engagement, the expected duration of the entire Engagement and the Services performed prior to termination, unless otherwise specified);
 - (b) any Expenses properly incurred in accordance with Clause 3.4, and marketing costs incurred in accordance with Clause 3.5, on or before the effective date of the termination.
 - (c) where the right is exercised by the Client, any additional sums set out in the Engagement Letter as being payable upon termination; and

- (d) any outstanding interest calculated in accordance with Clause 3.6.
- 12.5 If a party, acting in good faith, exercises a right of termination, its subsequent failure or refusal to perform all or any of its current or future obligations in connection with an Engagement shall not be a breach of an Engagement (whether repudiatory or otherwise).
- 13. Intellectual Property**
- 13.1 C&W and/or its licensors shall retain all right, title and interest in and to the Service Materials and C&W hereby grants to the Client a non-exclusive, non-transferable, non-sub-licensable licence to use the Service Materials to the extent necessary and for the purpose of receiving the Services. C&W shall have no liability for any use of the Service Materials other than for the purpose for which it was originally intended.
- 13.2 The Client and/or its licensors shall retain all right, title and interest in and to the Client Materials and the Client grants to C&W a worldwide, royalty-free, non-exclusive, transferable (to a member of the C&W Group) licence to use, copy and modify the Client Materials to the extent necessary and for the purpose of providing the Services to the Client and performing its other obligations in relation to an Engagement.
- 13.3 C&W and its licensors shall retain all right, title and interest in and to the C&W Materials.
- 14. Non-Solicitation**
- 14.1 Neither party shall (except with the other party's prior written consent) directly or indirectly solicit or entice away (or attempt to solicit or entice away) from the employment of the other, any employee or contractor working on an Engagement, and shall not offer employment to any employee working on an Engagement, for a period of six (6) months following the end of any involvement by that person with an Engagement. This shall not prohibit a party from offering employment to an employee or contractor of the other who has responded to an advertising campaign open to all comers and not specifically targeted at any of its employees or contractors.
- 14.2 If a party breaches Clause 14.1, the other party shall be entitled to be paid compensation of six (6) months' salary or fees of the employee or contractor concerned. The parties agree that this is a genuine pre-estimate of loss considering the cost of recruitment and training of staff and is agreed on a commercial basis between the parties.
- 15. Notices**
- 15.1 Any notice or other information to be given by either party to the other under the terms of an Engagement (each a "Notice") shall be given by:
- (a) delivering it by hand; or
 - (b) sending by Einschreiben; -Einschreiben/ Rückschein; or
 - (c) sending it by email,
- to the other party at the address given in Clause 15.4.
- 15.2 Any Notice delivered by hand shall be deemed to have been delivered at the time of actual delivery.
- 15.3 Any Notice sent in the manner provided by Clause 15.1(b) which is not returned to the sender as undelivered shall be deemed to have been delivered on the third day after it was so posted. Proof that the Notice was properly addressed, pre-paid, registered and posted, and that it has not been returned to the sender, shall be sufficient evidence that the Notice has been duly delivered.
- 15.4 The address of either party for service for the purposes of this Clause 15 (but excluding legal proceedings) shall be that of its registered or principal office, or such other address as it may last have notified to the other party in writing from time to time. Notices to C&W must be addressed to EMEA General Counsel to be valid.
- 15.5 Where a Notice is sent in the manner provided by Clause 15.1(c):
- (a) the Notice should be sent as a PDF attachment to the email, rather than in the body of the email.
 - (b) the subject of the email should make clear that the email contains a Notice relating to the Engagement.
 - (c) the relevant email addresses shall be (i) the last email address notified to the other party in writing for this purpose; and (ii) emea.contracts@cushwake.com; and
 - (d) any Notice sent in the manner set out in Clause 15.1(c) shall, so long as the sender can provide evidence of sending and the sender does not receive notification that it has not been sent, be deemed to have been delivered on the day of sending, unless not sent on a business day, in which case it shall be deemed to have been delivered on the next business day.
- 16. No Waiver, Partnership or Joint Venture**
- 16.1 No waiver of any right in connection with an Engagement (including rights to sue for breach) shall operate or be construed as a waiver of any other or further right whether of a like or different character or be effective unless in writing duly executed by an authorised representative of the affected party. The failure to insist upon the performance of the terms, conditions and provisions of the Engagement, or time or other indulgence granted by one party to another, shall not act as a waiver of any breach, as acceptance of any variation, or as the relinquishment of any right in connection with the Engagement, which shall remain in full force and effect.
- 16.2 The Engagement shall not be interpreted or construed to create an association, joint venture, or partnership between the parties, or to impose any partnership obligation or liability upon either party.
- 17. Force Majeure and Relief**
- 17.1 If either party is prevented or hindered from performing any of its obligations in connection with an Engagement by reason of circumstances outside its reasonable control, (including, without limitation, a reasonable business response, or a failure of supply, relating to a public health crisis including but not limited to epidemics and pandemics, whether or not pursuant to a strict government requirement), that party ("**Claiming Party**") shall as soon as reasonably possible serve notice in writing on the other party specifying the nature and extent of the circumstances preventing or hindering it from performing its obligations.
- 17.2 Subject to the Claiming Party serving notice in accordance with Clause 17.1, the Claiming Party shall have no liability in respect of any delay in performance or any non-performance of any such obligation (save for any payment obligation which shall continue in full force and effect), and the time for performance shall be extended accordingly to the extent that the delay or non-performance is due to such circumstances.
- 17.3 If the period of delay or non-performance continues for 30 days, the parties shall negotiate for a period of 15 days in good faith to agree how to proceed and to any necessary

amendments to the Engagement. If no agreement is arrived at for 15 days, the other party may terminate the Engagement by giving 30 days written notice to the Claiming Party.

17.4 If the Engagement is terminated pursuant to this Clause 17, C&W shall be entitled to receive payment for work done by C&W to the date of termination of the Engagement.

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

18. Illegality/Severance

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

19. Assignment and Novation

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

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

20. Further Assurance

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

21. Governing Law and Dispute Resolution

21.1 In the event of a dispute arising out of or in connection with an Engagement, the parties shall enter mediation in good faith to settle such a dispute, in accordance with the rules of the DGMW. No party may commence any court proceedings in relation to any dispute arising out of or in connection with an Engagement until it has made reasonable endeavours to settle the dispute by mediation, provided that the right to issue proceedings is not prejudiced by a delay. Notwithstanding, C&W reserves the right to issue proceedings at any stage against the Client in respect of any Fees outstanding in relation to an Engagement.

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

21.3 Each Engagement and any dispute or claim arising out of or in connection with it or its subject matter or formation (including non-contractual disputes or claims) are governed by and shall be construed in accordance with German law. The parties submit, save as provided below, to the exclusive

jurisdiction of the German courts for all purposes relating to and in connection with each Engagement and any such dispute or claim. Nothing in this clause shall limit the right of C&W to take proceedings against the Client in the Client's country of domicile, nor shall the taking of proceedings in any one or more jurisdictions preclude the taking of proceedings by C&W in any other jurisdiction, whether concurrently or not, to the extent permitted by the law of such other jurisdiction.

22. Third Party Rights

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

22.2 Provided that Clauses 3.3 and 22.1 remain valid and in full force and effect, no term of the Engagement is intended for the benefit of a third party and the parties do not intend that any term of the Engagement shall be enforceable by a third party. If Clause 22.1 for any reason is or becomes illegal, invalid or unenforceable, then the rights under each Engagement shall be enforceable by any member of the C&W Group.

23. Entire Agreement

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

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

24. Miscellaneous Terms

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

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

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

24.4 Clauses 1.1, 2, 3, 4.2, 4.4, 6, 8, 9.3, 10, 11, 12.4, 12.5, 13 to 16 (inclusive), 18 and 20 to 24 (inclusive) of these Terms of Business shall survive termination of the Engagement.

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

24.6 In accordance with Directive 2006/123/EC on services in the internal market (BGBl I.S. 2568 of 17.12.2008), C&W is

required to make available certain information to Clients which can be found [here](#).

- 24.7 In accordance with Section 54, Part 6 of the Modern Slavery Act 2015, details of the measures C&W has taken to ensure that slavery and human trafficking is not taking place in its supply chains or in any part of its business can be found [here](#).

Cushman & Wakefield Terms of Business (Germany)
(Version 3.2 – May 2024)



Bleidenstrasse 6
60311 Frankfurt am Main
cushmanwakefield.com
Regulated by RICS

Appendix C2: Additional Information Received for the Re-valuation as at 31.12.2025

P&L 555 LL 2025.xlsx

P&L 555 LL 2026 PLAN .xlsx

Scandic Capex 2026.xlsx

Additional information (current rents, capex) provided by email

Information Received for the previous valuations

P&L 555 LL 2024.xlsx

P&L 555 LL 2025 PLAN .xlsx

Bewertung 2025_Project WL-Str. Frankfurt
Grundstücks GmbH Scandic&Gewerbe.xlsx

PWL WLS 38 PTC Indexerhöhung.pdf P&L
555 LL 2024 PLAN preliminary scandic.xlsx

P&L 555 LL 2023.xlsx

5th amendment_Hotel Lease

Agreement_Scandic.pdf

PWL Frankfurt Grundstücks-2023-01.pdf

Re 2023-01 GCH - Scandic Ffm - Pacht

Hotelequipment 2023.pdf

Indexierung Classy_2023-04-14.pdf

P&L 555 LL 2022.xlsx

P&L 555 LL 2023 PLAN.xlsx

scandic investments.xlsx

17 01 2023 עותק של QA CW to SHIR-2.xlsx

Information on the rental payments as at the
valuation date December 31, 2022

2nd Amendment Hotel Equipment Lease

Agreement-signed.pdf

2nd Amendment Hotel Lease-signed.pdf

3rd Amendment Hotel Equipment Lease-
signed.pdf

3rd Amendment Hotel Lease Agreement-
signed.pdf

4th Amendment Hotel Equipment

Lease_23112021.DOC

4th Amendment Hotel Lease_23112021

(003).pdf

4th Amendment Hotel Lease_23112021.DOC

Budget 2022_Project Wilhelm-Leuschner-Str.

Frankfurt Grundstücks GmbH - CAPEX.xlsx

P&L 555 LL 2021.xlsx

P&L 555 LL 2022 PRELIMINARY PLAN.xlsx

PWL CAPEX PAYMENTS 2021.pdf

Hotel Extention - new file 271118.xlsx

P&L 555 LL.xlsx

Plan 2019 prelim.xlsx

1.3_Flurkarte

Altlastenaukunft 15I9 + 1I6, Umweltamt FFM,

23.02.2015 - Project WLS

Grundbuchauszug PWL

Mitteilung Baulastenverzeichnis, Stadt

Frankfurt, 10.03.2015 - Project WLS, Shir

Frankfurt Grundstücks

Hotel Equipment Lease Agreement Scandic
Museumsufer 3 July 2017 incl. all Appendices
Lease Agreement Scandic Museumsufer 3
July 2017 incl. all Appendices

Ur.Nr. 1877_2016_S

()-Nachtrag (zum Kaufvertrag vom 25.11.2011
UR-Nr. 1417 2011) v

()-Nachtrag (zum Kaufvertrag vom 25.11.2011
UR-Nr. 1418 2011) v

List of prohibited Brands; Frankfurt

Facade Day_1.jpg

Facade Day_2.jpg

Facade Night_1.jpg

Facade Night_2.jpg

FRA01-exterior1.high res.jpg

FRA01-hotel bar2.high res.jpg

FRA01-sky room detail7.high res.JPG

Thumbs.db

BMA-03_2UG.pdf

BMA-04_1UG.pdf

BMA-05_EG.pdf

BMA-06_3OG.pdf

BMA-07_4OG.pdf

BMA-08_5OG.pdf

BMA-09_6OG.pdf

BMA-10_7OG.pdf

BMA-11_8OG.pdf

BMA-12_9OG.pdf

BMA-13_10OG.pdf

BMA-14_11OG.pdf

BMA-15_12OG.pdf BMA-16_14OG.pdf

BMA-17_15OG.pdf

BMA-18_16OG.pdf

BMA-19_17OG.pdf

BMA-20_18OG.pdf

BMA-21_19OG.pdf

BMA-22_20OG.pdf

BMA-23_21OG.pdf

BMA-24_22OG.pdf

Thumbs.db

1 - Lease Agreement Scandic clean.DOC

10 - year-end-report-2016-presentation-b.pdf

11 - Factsheet_Wyndham Grand

Frankfurt_englisch.pdf

12 A - WHG_01_floor 11-6-17-plan.pdf

12 b - WHG_02_floor 11-6-17-plan.pdf

12 c - WHG_ground_floor 11-6-17-plan.pdf
13 - WHG_new concept.pdf
16 - Grundrisse Wyndham Grand.pdf
17 - dd2 final.jpg
18 - Reviewed Lease Proposal Wyndham
Frankfurt 31 01 2017 reviewed by RM.docx
19 - draft valuation calculation.xlsx
2- Hotel Equipment Lease.DOCX
3 - wyndham grand 1-12-2015.pdf
4 - wyndham grand frankfurt 2016.pdf
5 - Wyndham Grand Frankfurt 31.03.2017.pdf
6 - budget 2017.pdf

7 - Revised BC Frankfurt Wyndham to
Landlord 2017-02-06b.pdf
8 - Comp Set.pdf
9 - scandic presentation.pdf
P&L 555 LL 2020 PLAN.xlsx
3rd Amendment Hotel Equipment Lease_draft
TW_18.01.2021.doc
3rd Amendment Hotel Lease_draft
TW_18.01.2021.doc
frankfurt final2.pdf
עוֹתָק של PL 555 LL 2020.xlsx

Scandic Hotel Frankfurt Museumsufer and additional commercial unit, Frankfurt am Main, Germany

Market Value as at 31 December 2025

Appendix C3: Curriculum Vitae of Valuers

**Martin Belik**

International Partner | Head of Valuation & Advisory Germany

Bleidenstrasse 6 | 60311 Frankfurt am Main | Germany Phone:
+49 (0)69 50 60 73 -245 | Mobile: +49 (0)163 70 66 110
martin.belik@cushwake.com | cushmanwakefield.de

Function & Responsibilities

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

Professional Expertise

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

Tasks

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

Credentials

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

Memberships and Awards

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

Education

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

**Christine Mayer**

Partner | Valuation & Advisory

Bleidenstrasse 6 | 60311 Frankfurt | Germany
Phone: +49 (0)69 50 60 73 247 | Mobile: +49 (0)151 1883 1068
christine.mayer@cushwake.com | cushmanwakefield.de

Function & Responsibilities

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

Professional Expertise

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

Tasks

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

Credentials

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

Education, Memberships and Awards

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