דוד ומנור סגל · שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

David Segal
R.E. Appraiser

Manor Segal
Economist, R.E. Appraiser

Nadav Meidan
Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka
Economist, R.E. Appraiser
Eli Gelman
Economist, R.E. Appraiser
Yuval Yahalom
B.A. Business Administration
Idan Karavani
Economist, R.E. Appraiser
Bar Hareli
Economist, R.E. Appraiser
Sara Segal
Property Management

דוד סגל
שמאי מקרקעין

מנור סגל
כלכלן ושמאי מקרקעין

נדב מידן
כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה
כלכלנית ושמאית מקרקעין
אלי גלמן
כלכלן ושמאי מקרקעין
יובל יהלום
מנהל עסקים
עידן קרואני
כלכלן ושמאי מקרקעין
בר הראלי
כלכלן ושמאי מקרקעין
שרה סגל
ניהול נכסים

תאריך: 5/7/2026

סימוכין: 2809.29

לכבוד

ביג מגה אור עפולה בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

(מועד קובע 30/6/2026)

מרכז מסחרי " BIG עפולה"

חלקות 1,46,47 בגוש 16661

וחלקות 2,58 בגוש 16700

רח' השוק, אזור התעשייה א', עפולה



Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות במתחם הנדון , הממוקם בחלקות 1,46,47 בגוש 16661 וחלקות 2,58 בגוש 16700, רחוב השוק, אזור התעשייה, עפולה.

עדכון זה הינו לאור השינויים שחלו בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ביחס לחוות הדעת המלאה שנערכה למועד הקובע 31/12/2025.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה שבסימוכין 2809.27 ולא בנפרד.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה וכו') ובכפוף לכך שהחברה הצהירה כי לא קיימים שינויים נוספים במצב התכנוני ו/או המשפטי (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו').

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת למועד 31/12/2025.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו – 30/6/2026.

3. ביקור בנכס

נערכו מס' רב של ביקורים בנכס.
ביקור אחרון בנכס נערך ביום 29/5/2026, ע"י החת"מ.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

4. נתוני הכנסות

שטח לשיווק

סה"כ השטח לשיווק ברוטו של 4,516 מ"ר[1].

תפוסה

במועד הקובע קיימת תפוסה של 100%.

דמ"ש

בהתאם לדיווח שהתקבל מהחברה, עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של כ-513.2 אלף ₪, לא כולל דמי אחזקה וניהול, ולא כולל הכנסות מפדיון וחשמל.
נבדקו על ידנו חשבוניות מס בגין הכנסה בפועל לחלק מהשוכרים.
יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

רווח מחשמל

כ- 306.8 אלף ₪ (בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, ממוצע של שנים 2023-2025).

תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)

כ- 140.1 אלף ₪ (בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, ממוצע הכנסות מפדיון בשנים 2023-2025)

חוזים בולטים במשקלם

מתוך סה"כ השוכרים במתחם, 6 חוזים הינם בעלי משקל של כ-5% ומעלה מסך דמי השכירות.

רווח מניהול

כ- 428.4 אלף ₪ (בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה, ממוצע שנים 2022-2025).

[1] לא כולל יחידה חיצונית בשטח של כ-13 מ"ר.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

5. תחשיב

הכנסה	הכנסה חודשית	הכנסה שנתית	שיעור היוון	שווי מתקבל
יחידות מסחריות מושכרות	₪ 511,081	₪ 6,132,970	6.85%	₪ 89,532,406
הכנסות שונות	₪ 2,152	₪ 25,823	7.25%	₪ 356,178
רווח מניהול וחשמל		₪ 735,269	8.35%	₪ 8,805,611
תוספת הכנסה מפדיון (כולל כספומט)		₪ 140,094	8.50%	₪ 1,648,165
שווי הנכס, במעוגל				**₪ 100,300,000**

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

6. התייחסות כללית

6.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בוצעו בחודשים האחרונים מס' הפחתות ברמת הריבית, כאשר בתאריך 05/01/2026 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4%.

בתחזית גובשה תחת הנחת כי מבצע "שאגת האריה" והלחימה בלבנון יסתיימו לקראת סוף חודש אפריל. בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש מרץ 2026, ההערכה כי התוצר תפוי לצמוח ב-3.8% בשנת 2026, וצפוי לצמוח בשנת 2027 ב-5.5% , שיעור האינפלציה ב-4 הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 2.3%. הריבית הממוצעת ברבעון הראשון של 2027 צפויה לעמוד על 3-3.75%. הנחת העבודה בתחזית היא כי מבצע "שאגת האריה" תורם לירידה בחומרת האיום הנשקף מאיראן, ושלא יתקיים סבב לחימה נוסף באופק. התחזית מאופיינת ברמה גבוהה של אי וודאות, הן ביחס ללחימה באיראן ובלבנון, והן ביחס לרמתם של הסיכונים הגיאופוליטיים בתום המלחמה.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוסה ו/או בתזרים ההכנסות. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

6.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בתאריך 28/2/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת האריה" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

7. הערכות שווי קודמות

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

מטרת חוות הדעת	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 99,200,000	31/03/2026
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 99,200,000	31/12/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 97,200,000	30/06/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 94,400,000	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 93,900,000	30/09/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	₪ 89,200,000	31/12/2023

8. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 99.2 מיליון ₪.

9. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדית לשינוי בהכנסות[2] ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
0.50%	₪ 84,100,000	₪ 88,800,000	₪ 93,500,000	₪ 98,200,000	₪ 102,800,000
0.25%	₪ 87,100,000	₪ 91,900,000	₪ 96,800,000	₪ 101,600,000	₪ 106,400,000
0.00%	₪ 90,300,000	₪ 95,300,000	**₪ 100,300,000**	₪ 105,300,000	₪ 110,300,000
-0.25%	₪ 93,700,000	₪ 98,900,000	₪ 104,100,000	₪ 109,300,000	₪ 114,500,000
-0.50%	₪ 97,400,000	₪ 102,800,000	₪ 108,200,000	₪ 113,600,000	₪ 119,000,000

[2] כולל שכירות, פדיון, רווח מניהול וחשמל.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

10. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

100,300,000 ₪ (מאה מיליון ושלוש מאות אלף שקל חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

<u>הערה כללית</u>

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה. בתאריך 28/2/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת הארי" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

מנור סגל
שמאי מקרקעין
מס' רשיון 4083097
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

הנדון: עדכון שווי חצי שנתי - מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

<u>דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת</u>



21 ביולי 2026
מספרנו: 30974.710

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]
א.ג.נ.,

הנדון: עדכון שווי חצי שנתי - מרכז מסחרי "ביג קריית גת"

חלקה מספר 46 בגוש 1908,

דרך הדרום 3, אזור המלאכה, קרית גת

סימוכין:

חוות דעת מלאה מספר 30974.610 מיום 08.01.2026

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2025.

לאור השינויים שחלו בנכס ביחס לחוות הדעת שבסימוכין (דמי שכירות, תפוסה) אשר נערכו למועד קובע 31.12.2025, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.6.2026).

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (על פי הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תוכניות בנין עיר, היתרי בניה, הקלות פסיקות בית המשפט וכו').

ביקור בנכס בוצע בתאריך 22.12.2025[2], לא בוצע ביקור נוסף בנכס.
הנתונים מבוססים על דיווח "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר ביג מרכזי קניות בע"מ מחזיקה ב-50% מהון המניות של החברה ויתרת 50% מוחזקות על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

[2] הביקור נערך על ידי גילה סקרדר - אנגל, שמאית מקרקעין.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג. נבדקו על ידי החו"מ חוזים וחשבוניות באופן מדגמי.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,811 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה – 100%

א. <u>דמי שכירות חודשיים:</u>

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30 ביוני 2026 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,198,078** ₪ לא כולל מע"מ.

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **1,070,137** ₪ לאחר ניטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול והחשמל ל-3 השנים האחרונות (2023-2025) הינו סך של 955,610 ₪/שנה.

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2023	932,776 ₪
רווח מניהול וחשמל 2024	969,072 ₪
רווח מניהול וחשמל 2025	964,983 ₪
רווח מניהול ממוצע	**955,610** ₪ / **שנה**

[1] בשנים 2021 – 2025 תוספת ההכנסות מפדיון נעו בטווח שבין 1,080,000 ₪ - 1,404,000 ₪.

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 35 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה:</u>

שנה	2009	06/2026 -2014
שיעור תפוסה	המרכז נפתח בסוף שנת 2009	100%-99%

תחשיבים:

א. דמי שכירות:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,198,078
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 14,376,937
שיעור היוון שנתי	6.40%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	**₪ 224,640,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,070,137
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	6.80%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	**₪ 15,740,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	**₪ 240,380,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 213,410,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 208,360,000
	ירידה של 0.5%	₪ 243,680,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 235,870,000
	ירידה של 5%	₪ 213,410,000

ב. הכנסה משילוט[1]:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט	₪ 586
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 7,034
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.25%)	5.29
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	₪ **40,000**

ג. שווי רווחי הניהול והחשמל[2]:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2023-2025)	שיעור היוון	סך הכל
₪ 955,610	8.05%	₪ **11,870,000**

ד. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 240,380,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ב')	₪ 40,000
תוספת בגין רווחי ניהול וחשמל (סעיף ג')	₪ 11,870,000
סה"כ שווי הזכויות בנכס	₪ **252,290,000**

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.50%

1 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.25% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

2 יצוין כי דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

הערכות שמאיות קודמות, שנערכו ע"י הח"מ בשלוש שנים אחרונות:

מועד הקובע לחוות הדעת	שמאי מקרקעין	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	ירון ספקטור	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 181,690,000	38.86%
30.06.2021		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 197,780,000	27.56%
30.06.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 202,970,000	24.30%
31.12.2022		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 209,230,000	20.58%
31.10.2023		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 218,410,000	15.51%
30.09.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 233,130,000	8.22%
31.12.2024		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 235,280,000	7.23%
31.03.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 241,740,000	4.36%
30.06.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 250,040,000	0.90%
31.12.2025		אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 252,010,000	0.11%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **252,290,000**

(*) מהות השינוי –
לצד ירידה בהיקפי הכנסות מפדיון חלה עלייה במדד וממוצע רווחי הניהול.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים שחלו בנכס שבנדון בתקופה 31.12.2025 – 30.06.2026. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין נכון למועד 31.12.2025

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין מוסמך במינהל עסקים M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין

גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
כלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
יוסי אלמוזנינו
הנדסאי בניין
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
כלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
כלכלן והנדסאי בניין
רמי כהן
כלכלן ושמאי מקרקעין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
כלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
מור בלומנפלד
שמאית מקרקעין
ישראל עטיה
כלכלן ושמאי מקרקעין
מימון צבע
כלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך M.A
דניאל פרי
כלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
כלכלן שמאי מקרקעין
גיא פורטל
כלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
כלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
כלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
לירון כמיסה
כלכלנית
טוהר אלבו
כלכלנית

הנדון: <u>עדכון - אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"</u>

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

<u>בסמוך לצומת פוריה, טבריה</u>



9 ביולי 2026
מספרנו: 30978.909/26

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ[1]

א.ג.נ.,

הנדון: עדכון - אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג טבריה"

חלקות מספר 17, 18, 90, 97 בגוש 15759

בסמוך לצומת פוריה, טבריה

(סימוכין חוות דעת מלאה מספר 30978.908/26 מיום 6.1.2026)

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2025.

לאור השינויים שחלו בדמי השכירות בחציון האחרון נערך עדכון לשווי הנכסים בכפוף לדמי השכירות המעודכנים, נכון למועד קובע 30.6.2026.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (עפ"י הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים אחרים (היתרי בניה, אישורי תכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').
ביקור בנכס בוצע בתאריך 19.11.2025 לא בוצע ביקור נוסף בנכס, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

[1] הזכויות בנכס שבנדון שייכות לחברת ביג מגה אור בע"מ (להלן: "החברה"), כאשר 50% מהון המניות של החברה מוחזק על ידי ביג מרכזי קניות בע"מ ו-50% מוחזק על ידי מגה אור החזקות בע"מ.

<u>דמי שכירות</u>

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב על ידי חברת ביג מרכזי קניות בע"מ וחוות הדעת מושתתת על הדיווח.

סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 10,753 מ"ר.
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. <u>דמי שכירות חודשיים</u>:
בהתאם לאישור חברת ביג מרכזי קניות בע"מ, עולה כי דמי השכירות לחודש יוני 2026 לא כולל אחזקה, ולא כולל אחוזים מפדיון, הינם סך של 1,083,150 ₪ לא כולל מע"מ.

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:
בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).
בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים , עולה כי דמי פדיון מייצגים הינם בסך של 1,394,327 ₪, לאחר נטרול שוכרים אשר לא צפוי שימשיכו לשלם הפרשי פדיון.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[1] הינם יציבים.

ג. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
מתוך 32 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

[1] 2021 – 2025, בנטרול שנת 2023 בה היו השפעות לאור מלחמת "חרבות ברזל".

ד. <u>חברת ניהול:</u>

חברת האם, ביג מרכזי קניות בע"מ, אשר מחזיקה במרכזים מסחריים נוספים, אחראית לניהול הנכס והתחזוקה, ולא הוקמה חברת ניהול נפרדת.

הוצאות הניהול השנתיות נגבות מהשוכרים כאשר חברת ביג מציגה בפני השוכרים דו"ח הוצאות שנתי המבוקר ע"י רואה חשבון ועל בסיסם משולמים דמי הניהול כאשר כל שוכר משלם לפי החלק היחסי.

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי רווחי הניהול והחשמל הינו כדלקמן:

שנה	רווח מניהול וחשמל
2023	₪ 920,304
2024	₪ 826,099
2025	₪ 1,051,087
ממוצע	**₪ 932,496**

יצוין כי טרם התקבלו מהחברה נתונים ביחס לשנת 2026.

תחשיבים:

א. דמי שכירות[1]:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 1,083,150
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 12,997,804
שיעור היוון שנתי	6.60%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים *	₪ **196,940,000**
תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון	₪ 1,394,327
שיעור היוון שנתי לתוספת מפדיון	7.05%
סה"כ היוון תוספת דמי השכירות החודשיים כאחוזים מהפדיון	₪ **19,780,000**
סה"כ שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל)	₪ **216,720,000**

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים):

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 187,090,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 183,070,000
	ירידה של 0.5%	₪ 213,080,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 206,780,000
	ירידה של 5%	₪ 187,090,000

[1] שיעור ההיוון הראוי לנכס שבנדון הינו בגבולות של 6.5% (לדמי השכירות הבסיסיים). יחד עם זאת הובא שיעור היוון גבוה יותר (6.6%) אשר מגלם הפחתה לנוכח הסוגיות המשפטיות (הצורך בהסדרת רישום לגבי מגרש חדש 171) והתכנוניות (ראה הרחבה בפרק "גורמים ושיקולים").

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. שווי רווחי הניהול:

ממוצע 3 שנים אחרונות	שיעור היוון	סך הכל
₪ 932,496	8.10%	₪ **11,510,000**

ד. יתרת זכויות בניה לניצול[1]:

יעוד	שטח עיקרי במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סך הכל
מסחר	4,916	₪ 200	₪ **980,000**

ה. לסיכום:

שווי הזכויות במקרקעין לשימוש כפאוור סנטר	₪ 216,720,000
שווי זכויות בניה נוספות	₪ 980,000
תוספת בגין רווחי ניהול	₪ 11,510,000
סך הכל שווי הזכויות בנכס במצבו	₪ **229,210,000**

הערת הח"מ[2]:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.71%

[1] לאור שטח המרכז המסחרי הקיים, קווי הבניין, שטח המגרש והיקף השטח אשר נותר לניצול, סביר כי ניצול אפשרי של זכויות הבניה יהיה בקומה ב' מעל המרכז המסחרי הקיים (מעל מבנה A אשר בנוי מגג קשיח). יחד עם זאת, ניצול זכויות בניה אלו יצריך בניה מעל מרכז מסחרי קיים, לרבות בניית דרגנועים בחריגה מקווי בניין ותוך פגיעה במרכז המסחרי הקיים ובמתקן הפוטו וולטאי אשר בנוי מעליו בזמן הבניה. לפיכך הובא בחשבון שווי סימלי בלבד לזכויות הבניה הנותרות.

[2] שיעור התשואה הכולל הינו בהתעלם משווי זכויות הבניה הנוספות.

עסקאות בנכס הסמוכות למועד הקובע:

לא ידוע לח"מ על עסקאות בנכס הנישום ב-3 השנים שקדמו לחוות הדעת.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט חוות הדעת אשר נערכו לנכס שבנדון ב-3 השנים שקדמו למועד הקובע לחוות הדעת:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
30.6.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 205,340,000	11.62%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 206,700,000	10.89%
30.9.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 219,790,000	4.29%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 220,720,000	3.85%
30.6.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 225,360,000	1.71%
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 227,990,000	0.54%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.6.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ **229,210,000**

הערכה זו הינה עידכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע שינוי דמי השכירות בחציון האחרון. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.07.23
'14:15:55 +03'00

23.07.2026

מספרנו: 6933-27

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי "מגה אור REIT1 מודיעין1"

שד' המלאכות 121, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 6933-26 למועד קובע 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת"), בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2026.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י יעל בר, שמאית מקרקעין, בתאריך 23.6.2026.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. שינויים שחלו ממועד הכנת חוות הדעת

- חלק מהשוכרים מימשו אופציות להארכת תקופת השכירות עם עליה בדמ"ש.
- נחתם הסכם שכירות לשטח של כ- 227 מ"ר.
- בשנה הקרובה צפויה להסתיים תקופת השכירות של 4 שוכרים לשטח כולל של כ- 1,134 מ"ר. מהחברה נמסר כי כל השוכרים צפויים להמשיך לתקופת שכירות נוספת בתנאים דומים למעט שוכר אחד לשטח של כ- 191 מ"ר שצפוי לעזוב. נמסר כי מתנהל מו"מ להשכרת השטח.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. תחשיב השומה

2.1 שווי המרכז המסחרי

אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות. בסיס המידע הוא דמי השכירות נכון למועד הקובע, אשר נבדקו על ידנו ומידע משלים שנמסר ע"י מזמין חוות הדעת.
בדקנו את היחס בין דמי שכירות ודמי ניהול המשולמים ע"י השוכרים לפדיון העסקי (המכונה- עומס). מהבדיקה עולה כי העומסים הינם סבירים ותואמים את המקובל בנכסים דומים, למעט שוכר אחד אצלו העומס הוא כ- 20%. השוכר משלם דמ"ש סבירים. בבדיקה שערכנו עם מזמין חו"ד נמסר כי השוכר משלם במועד ולא פנה בבקשה למתן הקלות כלשהן. אי לכך, הובאו בחשבון דמ"ש המשולמים בפועל.
במהלך שנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון. אי לכך, לא שינינו את שיעור ההיוון.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	יתרת התקופה	שווי במעוגל
דמי שכירות משטחים מעל 500 מ"ר	8,607	₪ 7,554,796	6.25%	צמיתות	₪ 120,900,000
דמי שכירות משטחים עד 500 מ"ר	3,267	₪ 4,294,960	6.75%	צמיתות	₪ 63,630,000
שטח מתפנה	191	₪ 195,228	7.75%	צמיתות	₪ 2,520,000
ערך נוכחי של הכנסות משכירות גג (מערכת סולארית)		₪ 44,000	7.00%	21.5	₪ 480,000
הכנסות מפעילות הניהול והכנסות נוספות		₪ 760,000	7.00%	צמיתות	₪ 11,040,000
הכנסה שנתית מצובר חשמל ופדיון		₪ 780,000	10.00%	צמיתות	₪ 7,800,000
סה"כ	**12,066**	**₪ 13,628,984**			**₪ 206,370,000**

משקף כ- 15,500 ₪ למ"ר בנוי, תואם נתונים למרכזים מסחריים בעלי מאפיינים דומים.

2.2 שווי יתרת זכויות הבניה

ללא שינוי מחוות הדעת האחרונה.

2.3 סיכום

שווי המרכז המסחרי במעוגל	₪ 206,370,000
שווי יתרת זכויות הבניה	₪ 1,160,000
ערך נוכחי של אומדן דמי היוון לתקופה נוספת	₪ 2,100,000-
סה"כ שווי, במעוגל	**₪ 205,430,000**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 205,430,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	5.75%	6.25%	6.75%
אומדן שווי	222,020,000 ₪	205,430,000 ₪	191,160,000 ₪

4. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2022	177,700,000 ₪
31.12.2023	181,800,000 ₪
31.12.2024	190,800,000 ₪
31.12.2025	200,810,000 ₪

בכבוד רב,

שמאי מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

דוד ומנור סגל ▪ שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal ▪ Real Estate Appraisal LTD

David Segal
R.E. Appraiser
Manor Segal
Economist, R.E. Appraiser
Nadav Meidan
Economist, R.E. Appraiser

Lior Zadkani Malka
Economist, R.E. Appraiser
Eli Gelman
Economist, R.E. Appraiser
Yuval Yahalom
R.E. Appraiser
Idan Karavani
Economist, R.E. Appraiser
Bar Hareli
Economist, R.E. Appraiser
Sara Segal
Property Management

דוד סגל
שמאי מקרקעין
מנור סגל
כלכלן ושמאי מקרקעין
נדב מידן
כלכלן ושמאי מקרקעין

ליאור צדקני מלכה
כלכלנית ושמאית מקרקעין
אלי גלמן
כלכלן ושמאי מקרקעין
יובל יהלום
שמאי מקרקעין
עידן קרואני
כלכלן ושמאי מקרקעין
בר הראלי
כלכלן ושמאי מקרקעין
שרה סגל
ניהול נכסים

תאריך : 2/7/2026

סימוכין: 3419.17

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה

לצורך הכללה בדו"חות הכספיים

חלקה 14 בגוש 5897

מגרש 12א (עפ"י תבע מד/21)

מתחם הכולל שלושה מרכזי ניהול

הפארק הטכנולוגי, מודיעין



Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

1. מטרת חוות הדעת

מטרת חוות הדעת הינה עדכון אומדן שווי הזכויות במתחם הנדון, הממוקם בחלקה 14 בגוש 5897, מגרש 12א – ע"פ תב"ע מד/21, הפארק הטכנולוגי, מודיעין.

עדכון זה הינו לאור השינויים שחלו בדמי השכירות המתקבלים מהנכס ביחס לחוות הדעת המלאה שנערכה למועד הקובע 31/12/2025.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה שבסימוכין 3419.16 ולא בנפרד.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה וכו') ובכפוף לכך שהחברה הצהירה כי לא קיימים שינויים נוספים במצב התכנוני ו/ או המשפטי (תכניות בניין עיר, היתרי בנייה, הקלות, פסיקות ביהמ"ש וכו').

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת למועד 31/12/2025.

2. המועד הקובע בחוות הדעת

המועד הקובע בחוות הדעת הינו – 30/06/2026.

3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 22/06/2026, ע"י אלעזר גלמן – שמאי מקרקעין במשרדו של החי"מ. הביקור נערך בנוכחות נציג מטעם הבעלים והשוכרים במקום.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

4. נתוני הכנסות

דמ"ש

בהתאם לדיווח חברת מגה אור אחזקות בע"מ, עולה כי דמי השכירות החודשיים המתקבלים הינם בסך של 854,0488 ₪[1]. נבדקו על ידנו חשבוניות בגין הכנסה בפועל.

יצוין כי חוות הדעת מושתתת על הדיווח הנ"ל.

דמי השכירות אינם כוללים דמי אחזקה וניהול.

תפוסה

הנכס בתפוסה של 100% מאז הקמתו.

רווח מניהול וחשמל

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה קיים רווח מניהול וחשמל של כ-420 אלף ₪ / לשנה, על בסס ממוצע שנים 2024-2025.

חוות הדעת מתבססת על המידע הנ"ל.

הכנסה מהשכרת גגות לצורך מערכת פוטו-וולטאית

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה קיימת הכנסה מהשכרת גגות של 2 מבנים במתחם של כ-3,900 ₪ /לחודש. חוות הדעת מתבססת על המידע הנ"ל.

[1] לא כולל רווח מחשמל וניהול. ראה פירוט בתחשיב חוות הדעת.

מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

5. התייחסות כללית

5.1 העלאת ריבית

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות.
יצוין כי בוצעו בחודשים האחרונים מס' הפחתות ברמת הריבית, כאשר בתאריך 05/01/2026 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2026, ההערכה כי התוצר צמח ב-2.8% בשנת 2025, וצפוי לצמוח בשנת 2026 ב-5.2% וב-2027 ב-4.3%. שיעור האינפלציה ב- 4 הרבעונים הקרובים צפוי לעמוד על 1.7%, ובמהלך שנת 2027 הוא צפוי לעמוד על 2%. הריבית הממוצעת ברבעון הרביעי של 2026 צפויה לעמוד על 3.5%. תחזית זו מגלמת ירידה הדרגתית של הריבית מרמתה הנוכחית, בהתאם לקצב התכנסות האינפלציה למרכז היעד. הגירעון צפוי לרדת ל-3.6 אחוזי תוצר. התחזית גובשה לאחר הפסקת האש באוקטובר 2025, על רקע משק המאופיין בעודפי ביקוש ובשוק עבודה הדוק. הפסקת האש וצמצום אי -הוודאות הגיאופוליטית תומכים בהתרחבות של הפעילות, ללא סימנים לעודפי ביקוש חריגים. ההשקעות צפויות לצמוח במהירות כמענה למחסור בכח האדם, תוך פיצוי מסוים על השנים בהן ההשקעה התמתנה. היבוא והיצוא צפויים להתרחב במהירות יחסית לקצב צמיחת התוצר, והירידה בעודף היצוא שנצפתה במהלך 2025 תתמתן בזכות ההקלה במגבלות ההיצע.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התכופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותי בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובע לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואה המצביעות על שינוי (אם וככל שקיים). ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת העלאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

5.2 מצב בטחוני

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"),
כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בתאריך 28/02/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת הארי" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

6. תחשיב

מס' מבנה	שטח המושכר במ"ר	סה"כ דמ"ש בפועל/ לחודש
1+2+3	18,145	₪ 854,048
סה"כ הכנסה שנתית		**₪ 10,248,580**
שיעור היוון		6%
שווי מתקבל		**₪ 170,809,660**

הכנסה מהשכרת גגות מבנים 2+3 - למע' פוטו - וולטאית	
הכנסה חודשית מהשכרת גגות - בהתאם להצהרת החברה	₪ 3,900
שיעור היוון	9%
הכנסה מהשכרת גגות	**₪ 520,000**

רווח מניהול וחשמל	
סה"כ רווח מניהול וחשמל לשנה - בהתאם להצהרת החברה	₪ 420,000
שיעור היוון	9%
הכנסה מצובר חשמל	**₪ 4,666,667**

הפחתה בגין חידוש חכירה, כ-	-₪ 3,900,000

שווי הנכס, במעוגל	**₪ 172,100,000**

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

7. הערכות שווי קודמות

להלן הערכות שווי שנערכו על-ידנו לנכס הנדון ב- 3 השנים האחרונות:

מטרת חוות הדעת	מועד קובע	שווי הנכס
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	31/12/2025	₪ 170,300,000
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	30/06/2025	₪ 168,500,000
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	31/12/2024	₪ 166,800,000
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	30/09/2024	₪ 166,500,000
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	31/12/2023	₪ 160,100,000

8. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו 170.1 מיליון ₪.

9. ניתוח רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
0.50%	₪ 143,000,000	₪ 150,900,000	₪ 158,900,000	₪ 166,800,000	₪ 174,700,000
0.25%	₪ 148,700,000	₪ 157,000,000	₪ 165,200,000	₪ 173,500,000	₪ 181,700,000
0.00%	₪ 154,900,000	₪ 163,500,000	**₪ 172,100,000**	₪ 180,700,000	₪ 189,300,000
-0.25%	₪ 161,600,000	₪ 170,600,000	₪ 179,600,000	₪ 188,600,000	₪ 197,500,000
-0.50%	₪ 169,000,000	₪ 178,400,000	₪ 187,700,000	₪ 197,100,000	₪ 206,500,000

Tel. 03-6355787 | Fax: 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

10. <u>סיכום חוות הדעת</u>

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתוניו הרלוונטיים כמפורט לעיל, סביר לאמוד את שווי הזכויות במקרקעין בגבולות:

172,100,000 ₪ (מאה שבעים ושניים מיליון ומאה אלף שקלים חדשים)

על הסך הנ"ל יחול מע"מ כחוק.

הנני מצהיר כי אין לי כל ענין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה.
הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הועדה לתקינה שמאית.

<u>הערה כללית</u>

בהמשך לאירועים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 07/10/2023, הכריזה ממשלת ישראל על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזל"), כאשר בשנתיים האחרונות מדינת ישראל נלחמה במס' חזיתות במקביל. במהלך חודש אוקטובר 2025, ממשלת ישראל אישרה הסכם להפסקה אש מול ארגון הטרור "חמאס" בעזה והשבת כל החטופים במטרה לסיים את המלחמה.
בתאריך 28/02/2026 נפתחה מערכה צבאית דרמטית הידועה בשם "שאגת הארי" בשילוב מדינת ישראל וארה"ב נגד המשטר באיראן, כאשר נכון למועד עריכת חוות הדעת קיימת הפסקת אש.
בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמשכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

מנור סגל
שמאי מקרקעין
מס' רשיון
4085097
Manor Segal

מנור סגל, שמאי מקרקעין

Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.07.23
'14:14:37 +03'00

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

23.07.2026

מספרנו: 7409-19

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - "מגה אור לוגיסטיקה אשדוד"

פארק נמלי ישראל, אשדוד

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7409-18 למועד קובע 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת") בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2026.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י רונן כץ, שמאי מקרקעין, בתאריך 16.6.2026.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. תחשיב השומה

סעיף	סכום שנתי	שיעור היוון	תקופה בשנים	ערך נוכחי במעוגל
דמי שכירות שנתיים	₪ 12,012,320	4.75%	13.4	₪ 117,240,000
דמי הרשאה לחנ"י	-₪ 2,703,925	4.75%	13.4	-₪ 26,390,000
שווי זכות ההרשאה בנכס				**₪ 90,900,000**
הכנסות מסולארי	₪ 26,400	4.75%	13.4	₪ 260,000
שווי הזכויות בנכס במצבו הנוכחי במעוגל				**₪ 91,200,000**

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי זכות ההרשאה בנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 91,200,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	4.50%	4.75%	5.00%
אומדן שווי	92,600,000 ₪	91,200,000 ₪	89,800,000 ₪

3. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2023	95,900,000 ₪
30.6.2024	95,600,000 ₪
31.12.2024	94,800,000 ₪
30.6.2025	94,100,000 ₪
31.12.2025	92,500,000 ₪

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

<u>הנדון : תחשיב חצי שנתי</u>

אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

<u>חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה</u>



21 ביולי 2026

מספרנו: 30972.610

לכבוד,

ביג מגה אור בע"מ

הנדון: אומדן שווי מרכז מסחרי "ביג פרדס חנה"

חלקה מספר 85 בגוש 10096, דרך הנדיב, פרדס חנה

סימוכין: חוות דעת מלאה מספר 30972.510 מתאריך 08 בינואר 2026

המועד הקובע לחוות הדעת שבסימוכין הינו 31.12.2025.

לאור השינויים שחלו בדמי השכירות בחציון האחרון נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים.
יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף לכך (עפ"י הצהרת החברה) שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ובכפוף לכך שלא חלו שינויים תכנוניים אחרים (היתרי בניה, אישורי תכניות בנין עיר, הקלות פסיקות ביהמ"ש וכו').
ביקור בנכס בוצע בתאריך 01 ו- 16 בדצמבר 2025 לא בוצע ביקור נוסף בנכס, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "ביג מגה אור בע"מ" בלבד.

דמי שכירות

כללי - נתוני דמי השכירות ופרטי הסכמי השכירות נמסרו בכתב ע"י חברת ביג וחוות הדעת מושתתת בין היתר על הדיווח.
סך הכל השטח לשיווק בנכס שבנדון הינו כ- 11,690 מ"ר[1].
הנכס מושכר בתפוסה מלאה (100%).

א. דמי שכירות חודשיים:

בהתאם לאישור של חברת ביג (מצ"ב כנספח) עולה כי דמי השכירות החודשיים נכון ל- 30 ביוני 2026 עפ"י **חוזים חתומים/חוזים חדשים שנחתמו/זיכרון דברים** לא כולל הכנסות שכ"ד ממיזוג, לא כולל אחזקה ואחוזים מפדיון, אשר שולמו בפועל, הינם בסך של **1,172,727** ₪ לא כולל מע"מ.
סך דמי השכירות החודשיים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מדמי שכירות (45%) ולאחר ניכוי ה"סכום המופחת") $120,000 ($= 4.321 ₪) צמוד למדד מרץ, הינו בסך של **978,087** ₪ , לא כולל מע"מ.

[1] כולל שטח הגלריות לשיווק במבנה B+ C ולאחר עדכוני מדידות שנערכו ביחידות.

ב. <u>תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים</u>:

בנוסף לדמי השכירות המינימליים המתוארים לעיל, "המשכיר" זכאי לקבל מהשוכרים, במשך תקופת השכירות דמי שכירות כאחוז מתוך הפדיון במושכר (כאשר דמי השכירות המינימליים הינם דמי השכירות המזעריים, הנמוכים ביותר והמובטחים שישולמו למשכיר בכל מקרה, זאת גם אם דמי השכירות כאחוז מהפדיון יהיו בשיעור נמוך מהם).

בהתאם לנתוני השכירות בעניין תוספת פדיון לדמי השכירות המינימליים (12 חודשים אחרונים), עולה כי שולמה תוספת דמי פדיון בסך של **263,732** ₪, לאחר התאמת שוכרים אשר צפוי כי יכול שינוי בתשלום הפרשי הפדיון בגינם בעקבות עליית דמי השכירות הבסיסיים. סך התוספת הפדיון לדמי שכירות מינימליים המהווים את חלק החברה, לאחר ניכוי חלק בעלי הקרקע בהכנסה מפדיון (45%), הינו בסך של **145,053** ₪ , לא כולל מע"מ.

בהתאם לנתוני החברה, ההכנסות בגין תוספת פדיון ב- 5 שנים האחרונות[2] הינם יציבים.

[2] בשנים 2022 – 2026 תוספת ההכנסות מפדיון בניכוי חלק בעלי הקרקע נעו בטווח שבין 202,000 ₪ - 145,000 ₪.

ג. <u>חברת ניהול:</u>

לפי נתוני חברת ביג, עולה כי ממוצע רווחי הניהול ל-3 השנים האחרונות (2023-2025) הינו סך של **620,620 ₪/שנה.**

להלן טבלה המציגה רווח מניהול לשנים הללו:

רווח מניהול וחשמל 2023	548,243 ₪
רווח מניהול וחשמל 2024	513,373 ₪
רווח מניהול וחשמל 2025	800,243 ₪
רווח מניהול ממוצע	**620,620 ₪ / שנה**

ד. חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:

מתוך 29 חוזי שכירות, 3 חוזים הינם בעלי משקל של יותר מ -5% מסך דמי השכירות.

ה. <u>תפוסה:</u>

שנה	06/2026 -2014
שיעור תפוסה	100%-99%

תחשיבים:

א. דמי שכירות – תזרים ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

תיאור	דמי שכירות חודשיים בסיסים בש"ח - חלק חברת ביג מגה אור	תוספת דמי שכירות שנתיים כאחוזים מהפדיון - חלק ביג מגה אור
דמי שכירות חודשיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 978,087	
דמי שכירות שנתיים לא כולל דמי אחזקה, במעוגל	₪ 11,737,042	₪ 145,053
שיעור היוון שנתי	6.50%	7.15%
סה"כ שווי עפ"י היוון דמי השכירות החודשיים המינימליים ודמי השכירות כאחוזים מפדיון עד לתום תקופת החכירה (*)	**₪ 88,250,000**	**₪ 1,060,000**
סה"כ ערך נוכחי של שווי הנכס בשלמות עפ"י גישת היוון ההכנסות (במעוגל), עד לתום תקופת החכירה	**₪ 89,310,000**	

(*) ניתוח רגישות (ביחס לדמי השכירות המינימליים) - ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה:

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי
שיעורי תפוסה	ירידה של 5%	₪ 83,830,000
שיעורי היוון	עלייה של 0.5%	₪ 86,110,000
	ירידה של 0.5%	₪ 90,460,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עלייה של 5%	₪ 92,660,000
	ירידה של 5%	₪ 83,830,000

ב. שטח ריק:

לא קיימים שטחים ריקים במרכז המסחרי שבנדון.

ג. הכנסה משילוט[3]:

דמי שכירות חודשיים המתקבלם עבור שילוט, חלק חברת ביג מגה אור	₪ 990
המהווים דמי שכירות שנתיים בסך	₪ 11,880
מקדם ערך נוכחי סידרתי (8 שנים, שיעור היוון 10.35%)	5.27
סך הכל תוספת שווי בגין שלטי פרסומת	**₪ 60,000**

ד. שווי רווחי הניהול[4]:

ממוצע 3 שנים אחרונות (2023-2025)	שיעור היוון	**סך הכל, ערך נוכחי עד לתום תקופת החכירה**
₪ 620,620	8.15%	**₪ 4,310,000**

3 בהתאם לדווח חברת ביג הותקנו מספר שלטי פרסומת במגרש החניה של המרכז המסחרי, כאשר שוכרים משלמים דמי שכירות עבור שלטים אלו. הובא בחשבון בתחשיב דמי שכירות לתקופת זמן מוגבלת (8 שנים) ולא לצמיתות וכן שיעור ההיוון אשר הובא בחשבון הינו 10.35% (המגלם סיכון אפשרי כי העיריה לא תאשר המשך השימוש בשלטים במתכונת הקיימת). השלטים הותקנו בידיעת העיריה אשר גובה עבורם אגרות שילוט.

4 דמי האחזקה והרווח הינם סבירים כמקובל בשוק ובהתאמה לסוג הנכס וגודלו.

ה. לסיכום:

סה"כ שווי הנכס - שטח מסחרי (סעיף א')	₪ 89,310,000
תוספת שווי בגין הכנסות משילוט (סעיף ג')	₪ 60,000
תוספת בגין רווחי ניהול (סעיף ד')	₪ 4,310,000
סך הכל ערך נוכחי של הכנסות עד לתום תקופת החכירה	₪ **93,680,000**
בתוספת ערך נוכחי של שווי המחוברים , בסוף תקופת החכירה [1]	₪ **20,390,000**
סיכום ביניים	₪ **114,070,000**
בניכוי דמי שכירות בסיסיים לבעלי הקרקע, עד לתום תקופת החכירה [2]	₪ -22,150,000
סה"כ שווי זכויות חברת ביג מגה אור בנכס, במעוגל, לא כולל מע"מ	₪ **91,900,000**

[1] הובא בחשבון עלות הקמה של 3,500 ₪ /מ"ר בשיעור היוון של 7% (שיעור היוון המביא בחשבון את העדר הסיכון והפחתים במבנה) לשטח בנוי ברוטו של 11,977 מ"ר

[2] דמי החכירה הינם 40,000$ לפי שע"ח 4.321 ₪ /$, צמוד למדד יוני 2007 המהווה במעוגל כ- 246,731 ₪ /חודש. הובא בחשבון ערך נוכחי לפי שיעור היוון של 6.6% ליתרת תקופת החכירה

הערת הח"מ:

שיעור התשואה הכולל הינו כ-	6.59%

הערכות שמאיות קודמות:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי	שיעור הגידול בין הערכת השווי הנוכחית להערכות שמאיות קודמות
31.12.2020	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 87,140,000	5.46%
30.06.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 88,680,000	3.63%
31.12.2021	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 89,060,000	3.19%
30.06.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 90,610,000	1.42%
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,170,000	0.80%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 91,790,000	0.12%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 92,970,000	-1.15%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,360,000	-1.56%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 93,460,000	-1.67%
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	₪ 92,560,000	-0.71%

(*)שיעור העליה הנמוך נובע מהעובדה כי הזכויות המוערכות הינן זכויות לחכירה לתקופה מסתיימת בשנת 2037 המתקצרת בכל שנה.

הערכה שמאית נוכחית:

מועד הקובע לחוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות הכספיים	**₪ 91,900,000**

הערכה זו הינה עידכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע שינוי דמי השכירות בחציון האחרון. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאתי על החתום,

רוני כהן
M.B.A ושמאי מקרקעין

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

ירון ספקטור
שמאות מקרקעין בע"מ

ירון ספקטור
בלכלן ושמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
גיל סיטון
מתכנן עירוני M.A משפטן ושמאי מקרקעין
גולן וקראט
מהנדס אזרחי
רוני כהן
שמאי מקרקעין, מוסמך במנהל עסקים M.B.A
ירון פריאנטי
מהנדס אזרחי
יניב כחלון
בלכלן ושמאי מקרקעין
גלעד גלבאום
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
אורן שגיא
שמאי מקרקעין
שמעון גרוניך
בלכלן ושמאי מקרקעין
ברוך ברשק
בלכלן והנדסאי בניין
גילה סקרדר אנגל
גיאוגרפית ושמאית מקרקעין
אופיר רון
בלכלן ובוגר מנהל עסקים
מיכאל זלצברג
הנדסאי בניין
דניאל פרי
בלכלן ושמאי מקרקעין
מאור חבס
שמאי מקרקעין ובלכלן
גיא פורטל
בלכלן ושמאי מקרקעין
שיר גילר
שמאית מקרקעין ובוגרת מנהל עסקים
רינה מדריש
שמאית מקרקעין
ישראל פרץ
שמאי מקרקעין ובוגר מנהל עסקים
ברק נגבי
בלכלן ושמאי מקרקעין
טל אסרף
הנדסאי בניין
מיכל שלג
בלכלנית
סער טרץ
הנדסאי בניין
אדריאן מויססקו
הנדסאי בניין
אור יורוביץ
שמאי מקרקעין
תהילה דודו
בלכלנית ושמאית מקרקעין
טל אברג'יל
הנדסאי בניין
תומר פוגל
בלכלן ושמאי מקרקעין
יער שלו
שמאי מקרקעין מוסמך במנהל עסקים M.B.A

הנדון : תחשיב רבעון 06/2026

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשיה
ומשרדים בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63
עפ"י תכנית בניין עיר מספר 420-0735944[1],
רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין



24 ביוני 2026
מספרנו : 32947.110

לכבוד,
מגה אור החזקות בע"מ

הנדון: אומדן שווי מבנה תעשיה המשמש כמרכז ניהול תעשיה ומשרדים
בגוש 5895 חלקה 3, מגרש מספר 63 עפ"י תכנית בניין עיר מספר
420-0735944[1],
רחוב צלע ההר 18, המעיין 21, אזור התעסוקה, מודיעין

סימוכין : חוות הדעת מספרנו 32947.900 מתאריך 01 בינואר 2026

כללי –

נשוא חוות הדעת מהווה מבנה ביעוד תעשיה המשמש כמרכז ניהול, תעשיה ומשרדים חדש, הכולל שטחי תעשיה, יצור, אחסנה, חדרי קירור ושטחי משרדים, בשטח בנוי ברוטו[1] כולל של כ- 13,770 מ"ר , הממוקם ברחוב צלע ההר 18 וברחוב המעיין 21 (דו חזיתי), אזור התעסוקה, מודיעין.

הנכס הוקם על קרקע הידועה גם כחלקה מספר 3 בגוש מספר 5895, מגרש 63 (לפי תוכנית בניין עיר מספר 420-0735944, סיווג 3) בשטח קרקע רשום של 8,709 מ"ר.

בחוות דעתנו שבסימוכין, אשר נכון למועד 31.12.2025 שווי הנכס הסתכם לכ- 107,600,000 ₪.

בהתאם לתצהיר החברה, דווח כי נכון למועד 30.06.2026, לא בוצעו שינויים מהותיים בנכס שבנדון, בשוכרים, במצב המשפטי, במצב התכנוני ובהכנסות המתקבלות מדמי שכירות, למעט עליית מדד.

לפיכך, נערך עדכון לשווי הנכס בכפוף לדמי השכירות המעודכנים (נכון למועד הקובע 30.06.2026).

ביקור בנכס בוצע בתאריך 30.12.2025, הנתונים מבוססים על דיווח חברת "מגה אור החזקות" בלבד.

במהלך חודשים נובמבר 2025 - מאי 2026 , החליט בנק ישראל, על רקע תחזית של נתוני המשק ועם סיום מלחמת "חרבות ברזל", להפחית את שיעור הריבית ב- 3 פעימות של רבע אחוז כל אחת ובסה"כ 0.75 אחוז והגיעה לשיעור של 3.75%
ניראה כי המשק וערכי המקרקעין הולכים ומסתגלים ומכילים את סיום המלחמה וחזרת המשק לשגרה.

על אף המגמה כאמור, לאור מבצע "שאגת הארי" שהחל ביום 28/02/2026 והלחימה המתנהלת בגבול הצפוני, ולאור הפסקות האש הזמניות ולאור הנתון כי לא אותרו עסקאות בתקופה האחרונה המצביעות על שינוי מגמה, נכון למועד הקובע 30.06.26, לא הובא בחשבון שינוי לשיעור ההיוון ביחס למועד הקובע לחוות דעתנו שבסימוכין.

[1] בהתאם להיתר בניה מספר 20200296 מיום 15.09.2020, בחלוקה ל- כ- 11,915 מ"ר ברוטו + כ- 22 מ"ר מרפסות + כ- 1,833 מ"ר חניה.

<u>דמי שכירות</u>

כאמור, הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד- וישי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ.

<u>חשבונית מס תשלום בפועל לתקופה 09/26-07 לגבי הנכס שבנדון:</u>

בהתאם לחשבונית מס מספר 12003 מיום 01.07.2026 דמי השכירות בפועל לתקופה שמיום 01.07.2026 ועד 30.09.2026 הינו כ- 1,553,040 ₪, לא כולל מע"מ (3 חודשים), המשקף דמי שכירות ממוצעים 517,680 ₪ לחודש.

בהתאם להסכם השכירות שטח המושכר לחיוב הינו 13,707 מ"ר (בחלוקה ל- 11,279 מ"ר בנוי (ללא פירים) + 2,428 מ"ר חניה מקורה).

דמי השכירות משקפים כ- 38 ₪/מ"ר/חודש.

סה"כ מושכרים 100% מהשטחים לשיווק.

חוזים אשר משקלם בדמי השכירות גדול מ -5% מסך דמי השכירות המתקבלים:
הנכס מושכר בשלמות לשוכר יחיד.

<u>דמי ניהול:</u>
בהתאם להסכם השכירות, ניהול המבנה חל על השוכר, כאשר בגין הוצאות מאגר המים וחדר המשאבות ישלם וישי לפי חלקו היחסי חלקי מספר המשתמשים לפי שיטת COST +15%.

<u>צריכת חשמל בצובר וייצור חשמל:</u>
במבנה מותקן צובר חשמל, אשר החלה לייצר בחודש 10/2020 .
בהתאם לכרטסת הנהלת חשבונות להכנסות מחשמל והוצאות חשמל של שנת 2023 – 09/2025 (33 חודשים), במונחים שנתיים , עולה כי קיים הפרש רווח של כ- 4,986 ₪ /חודש בממוצע, המשקף כ- 59,835 ₪ /שנה בממוצע.

תחשיבים:

להלן תחשיב אומדן שווי הנכס (נכון למועד הקובע 30.06.2026), על בסיס דמי שכירות המתקבלים בפועל:

א. תחשיב שווי הנכס על בסיס גישת היוון ההכנסות:

תיאור	סה"כ
שטח מושכר ברוטו לחיוב בדמי שכירות במ"ר (כולל שטח חניה מקורה)	13,707
דמי שכירות החודשיים לאורך תקופת השכירות הראשנה (150 חודשים) 12.5 שנים, בהתאם לחוזה השכירות	₪ 430,000
דמי שכירות חודשיים צמודים למדד 03/2018 בהתאם לחוזה מתואם למדד נכון למועד 30.06.2026	₪ 517,680
סה"כ דמי שכירות שנתיים, לא כולל אחזקה ומע"מ	₪ 6,212,160
שיעור היוון (*)	5.75%
סה"כ שווי דמי שכירות מהוונים לצמיתות, לא כולל מע"מ, במעוגל (**)	**₪ 108,040,000**

(*) שיעור ההיוון משקף את הנתון כי הסכם השכירות הינו לתקופה ארוכה של 12.5 שנה + תקופות אופציה אוטומטיות בדמי שכירות נמוכים ביחס למבנים דומים אחרים, רמת ההשקעה של השוכר, סוג השוכר וכו'.

(**) משקף שווי של כ- 9,070 ₪ /מ"ר בנוי (תעשיה) עפ"י היתר, מגלם מרפסות וחניון מקורה.

טבלת רגישות (שטחים מושכרים בפועל) (**)

פרמטר	% שינוי	סה"כ שווי שטחים מושכרים, במעוגל
שיעור תפוסה	ירידה של 5%	₪ 102,640,000
שיעורי היוון	עליה של 0.25%	₪ 103,540,000
	ירידה של 0.25%	₪ 112,950,000
דמי שכירות ממוצעים למ"ר	עליה של 5%	₪ 113,440,000
	ירידה של 5%	₪ 102,640,000

ב. הכנסות מרווח צפוי של צובר חשמל:

רווח מצובר חשמל לפי כרטסת הכנסות (ממוצע שנים 2023 -2024 ו - 01-09/2025)	₪ 59,835
שיעור היוון	7.5%
סה"כ רווח מצובר חשמל מהוון לצמיתות , לא כולל מע"מ, במעוגל	**₪ 800,000**

ג. סה"כ שווי הנכס (א' + ב'- רווח מצובר חשמל) הינו, 108,840,000 ₪ , לא כולל מע"מ, במעוגל

הסכום כאמור אינו כולל תשלום עתידי צפוי לרמ"י שיידרש עבור חידוש תקופת החכירה בעוד כ- 39.5 שנים בסך של כ- 660,000 ₪ בערך נוכחי.

הערכות שמאיות קודמות:

להלן פירוט הערכות שמאיות קודמות שנערכו ע"י החו"מ ב- 3 שנים אחרונות:

תאריך קובע	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי (לא כולל מע"מ)	סטייה מהערכת השווי הנוכחית
31.12.2022	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**97,570,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	11.5%
31.12.2023	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**101,290,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	7.4%
30.06.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**103,220,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	5.4%
31.12.2024	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**104,920,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	3.7%
30.06.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**106,540,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	2.15%
31.12.2025	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**107,600,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל	1.15%

הערכה שמאית נוכחית:

מועד חוות הדעת	מטרת חוות הדעת	הערכת השווי
30.06.2026	אומדן שווי שוק מקונה למוכר מרצון לצורך דווח בדו"חות כספיים	**108,840,000** ₪ כולל רווח מצובר חשמל

(*) מהות השינוי – עליית מדד.

הערכה זו הינה עדכון של חוות הדעת שבסימוכין על רקע השינויים / אי השינויים, שחלו בנכס.
יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת שבסימוכין ולא בנפרד.

ובאנו על החתום,

רוני כהן
שמאי מקרקעין M.B.A

ירון ספקטור
כלכלן ושמאי מקרקעין

המסמכים המתוארים בחוות הדעת הינם רק העתק/צילום של המסמכים, אלא אם צוין כי הוצג המסמך המקורי.

Digitally signed
by Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.07.23
14:13:57 +03'00'

גרינברג אולפינר ושות'
שמאות מקרקעין

23.07.2026

מספרנו: 7301-10

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ

שערוך נכס - מבנה תעשיה

אזור תעשיה "עידן הנגב", צומת להבים

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7301-09 למועד קובע 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת") בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2026.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י יעל בר, שמאית מקרקעין, בתאריך 23.6.2026.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

1. תחשיב השומה

	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	משך בשנים	סה"כ במעוגל
עד תום תקופת השכירות	14,467,613 ₪	5.75%	8.7	96,800,000 ₪
מתום תקופת השכירות	14,467,613 ₪	6.25%	צמיתות	136,700,000 ₪
סה"כ במעוגל				**233,500,000 ₪**

משקף כ- 5,300 ₪ למ"ר.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

2. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי השוק של הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 233,500,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	5.25%	5.75%	6.25%
אומדן שווי	253,700,000 ₪	233,500,000 ₪	216,300,000 ₪

3. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

תאריך	אומדן שווי
30.12.2023	218,900,000 ₪
31.7.2024	222,900,000 ₪
31.12.2024	226,100,000 ₪
30.6.2025	229,400,000 ₪
31.12.2025	231,100,000 ₪

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

Digitally signed by
Olpiner Dovrat
ID_059248484
Date: 2026.07.23
'14:15:19 +03'00

גרינברג אולפינר ושות'
ש מ א ו ת מ ק ר ק ע י ן

23.07.2026

מספרנו: 7065-17

לכבוד

מגה אור החזקות בע"מ ביג מרכזי קניות בע"מ

שערוך נכס - מרכז מסחרי "BIG מגה אור מודיעין2"

שד' המלאכות 12-14, מודיעין

לבקשתכם, בהמשך לחוות דעתנו מס' 7065-16 למועד קובע 31.12.2025 (להלן: "חוות הדעת") בחנו את שווי הנכס למועד קובע 30.6.2026.

אנו מסכימים כי חוות דעתנו תפורסם במסגרת פרסום הדו"חות הכספיים של מגה אור החזקות בע"מ וביג מרכזי קניות בע"מ.

נמסר כי לא חל שינוי בזכויות בנכס (מכירה) ולא חלו שינויים תכנוניים (אישורי תכניות בניין עיר, הקלות, פסיקות בתי משפט וכו').

ביקור בנכס נערך ע"י יעל בר, שמאית מקרקעין, בתאריך 23.6.2026.

המתודולוגיה של הערכת השווי לא שונתה בהתייחס לחוות הדעת המלאה האחרונה.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

1. שינויים שחלו ממועד הכנת חוות הדעת

שוכר אחד מימש אופציה עם עליה בדמ"ש.
נחתם הסכם שכירות חדש לשטח מסחרי של 978 מ"ר.

2. תחשיב השומה

אומדן שווי הנכס נערך בגישת היוון ההכנסות. בסיס המידע הוא דמי השכירות נכון למועד הקובע, אשר נבדקו על ידנו ומידע משלים שנמסר ע"י מזמין חוות הדעת.
בדקנו את היחס בין דמי שכירות ודמי ניהול המשולמים ע"י השוכרים לפדיון העסקי (המכונה-עומס). מהבדיקה עולה כי העומסים הינם סבירים ותואמים את המקובל בנכסים דומים, למעט 2 שוכרים, אצלם העומס הוא 20% ומעלה. שני השוכרים משלמים דמ"ש התואמים את דמי שכירות הראויים. אחד מהם מימש במהלך השנה אופציה להארכת תקופת השכירות. בבדיקה שערכנו עם מזמין חו"ד נמסר כי השוכרים משלמים במועד ולא פנו בבקשה למתן הקלות כלשהן. אי לכך, הובאו בחשבון דמ"ש המשולמים בפועל.
במהלך שנת 2025 ובמחצית הראשונה של שנת 2026 בוצעו עסקאות מעטות בנכסים מניבים. העסקאות אינן מצביעות, בשלב זה, על שינוי בשיעורי ההיוון. אי לכך, לא שינינו את שיעור ההיוון.

סעיף	שטח לשיווק במ"ר	דמ"ש שנתיים	שיעור היוון	שווי במעוגל
דמ"ש ממושכר	4,840	₪ 4,446,180	6.50%	₪ 68,400,000
הכנסות נטו מצובר חשמל		₪ 125,000	9.00%	₪ 1,400,000
הכנסות נטו מפעילות הניהול		₪ 700,000	7.00%	₪ 10,000,000
סה"כ	**4,840**			**₪ 79,800,000**

שווי הנכס בגישת ההשוואה (ללא הכנסות נוספות) משקף כ- 14,100 ₪ למ"ר ברוטו בממוצע.

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

3. השומה

לאור האמור לעיל, אומדן שווי הנכס, למועד הקובע, בשוק החופשי, בקריטריון של קונה מרצון ממוכר מרצון, נקי מכל חוב, שיעבוד, משכנתא, עיקול וזכויות צד ג' (למעט אם צוין במפורש לעיל), **בגבולות 79,800,000 ₪**, לא כולל מע"מ.

בדיקת רגישות

ערכנו בדיקת רגישות לשיעור ההיוון. השינוי הינו לשיעור ההיוון הבסיסי בשיעור של 0.25%. תוצאותיה:

	6.25%	6.50%	6.75%
אומדן שווי	82,900,000 ₪	79,800,000 ₪	77,000,000 ₪

4. כללי

- השווי לא כולל מע"מ.
- לא התייחסנו למיסוי שיחול, ככל שיחול, בעת מכירת הנכס.
- שומות קודמות לנכס:

מועד קובע	אומדן שווי
31.12.2023	70,900,000 ₪
30.6.2024	72,600,000 ₪
31.12.2024	74,500,000 ₪
30.6.2025	77,300,000 ₪
31.12.2025	77,900,000 ₪

בכבוד רב,

שמאית מקרקעין, MBA
דברת אולפינר
רשיון מס' 289

שמאי מקרקעין, MBA
גנאדי רפופורט
רשיון מס' 1752

טל. 03-6259999 | פקס. 03-6259988 | יגאל אלון 65, תל אביב-יפו 6744316
www.shamaot.com

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

שווי הוגן נכס פיננסי

ליום 30 ביוני, 2026

מגה אור החזקות בע"מ

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ
ז'בוטינסקי 43, רמת גן 5252103 | טלפון: 03-7529000 | פקס: 03-7529002 | www.pbb.co.il

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

27 יולי, 2026

חיים אונפלוס, סמנכ"ל כספים
מגה אור החזקות בע"מ

מר אונפלוס הנכבד,

חברת פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ, לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ, (להלן - "**מעריך השווי**") נתבקשה על ידי חברת מגה אור החזקות בע"מ (להלן - "**החברה**") לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, כפי שיוגדר להלן, ליום 30 ביוני, 2026 (להלן - "**מועד החישוב**").

חוות הדעת נערכה בהתאם לכללים שנקבעו בתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה" ותקן חשבונאות בינלאומי IAS 32 "מכשירים פיננסיים: הצגה".

מטרת חוות הדעת, המובאת להלן, הינה לאמוד את השווי ההוגן (Fair Market Value) של הנכס הפיננסי בדמות דמי השכירות, כפי שעשוי להיקבע בעסקה בין החברה לבין משקיע רציונאלי, בלתי תלוי, על בסיס שיקולים כלכליים של הטווח הארוך. בחוות הדעת אין התייחסות לשיקולים העשויים להשפיע על אומדן השווי עבור משקיע ספציפי. מטרת חוות הדעת הינה לסייע להנהלת החברה לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי כאמור לעיל, לצורך הדיווח הכספי בספרי החברה ולמטרה זו בלבד. צד ג' לא יוכל לעשות בה שימוש כלשהו או להסתמך עליה לכל מטרה שהיא ללא אישורינו מראש ובכתב.

חוות דעתנו כללה עריכת בירורים עם האחראים לעניינים הכספיים והחשבונאיים ועל תזרים המזומנים הצפוי בגין דמי השכירות אשר נמסר מהנהלת החברה. תזרים המזומנים הצפוי, כולל נתונים ומסתמך על מקורות מידע הנראים לנו כאמינים, שלמים ועדכניים, אולם לא ביצענו כל בדיקה או בחינה עצמאית בלתי תלויה על מנת לאמת את הנתונים, כאמור.

חוות הדעת שלהלן מתייחסת למכלול הפרמטרים הכלכליים הקשורים באומדן השווי ההוגן של הנכס הפיננסי בלבד ואין בה משום המלצה לפעולה כלשהי, לרבות המלצת השקעה ו/או מכירה של ניירות ערך כלשהם.

מעריך השווי לא יהיה אחראי בשום מקרה לכל נזק, עלות או הוצאה, אשר יגרמו בכל אופן ודרך ממעשי הונאה, מצג שווא, הטעיה, מסירת מידע שאינו נכון ואינו מלא או מניעת מידע מצד החברה ו/או מי מטעמה, או כל התבססות אחרת על המידע כאמור. החברה מתחייבת לשפות את מעריך השווי בקשר עם כל פיצוי, אשר עולה על פי שלוש מגובה שכר הטרחה ששולם ע"י החברה למעריך השווי בגין חוות הדעת, בו יהיה חייב מעריך השווי כלפי צד שלישי ו/או החברה בקשר עם חוות הדעת, לרבות, בכל ההוצאות שתידרשנה עבור ייצוג משפטי לרבות יעוץ וחוות דעת מומחים. הוצאות אלו תועברנה למעריך השווי תוך 30 יום מהרגע שהודיע עליהן מעריך השווי לחברה.

הרינו להצהיר, כי אין לנו כל עניין אישי במניות החברה, בעלי מניותיהן או צדדים קשורים להן, כמוגדר בדין או בפסיקה ולא מתקיימת בנו כל תלות או זיקה אליהם או לצדדים קשורים אליהם כהגדרתם בחוק החברות.

ידוע לנו כי ממצאינו ישמשו את הנהלת החברה לשם הדיווח הפיננסי הנדרש במסגרת העקרונות החשבונאיים המקובלים בישראל. אנו מסכימים כי חוות דעת זו תיכלל כחלק מהדוח הכספי של החברה, לרבות לצרכי תשקיף, וכן בדיווחיה לרשות לניירות ערך ולבורסה, אם תידרש לכך.

אנו מעריכים את ההזדמנות לסייע לכם לאמוד את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי. במידה שדרושות לכם הבהרות בנוגע לכל אחד מהנושאים הכלולים בחוות הדעת, או כל מידע נוסף, נשמח להרחיבה במידה שתידרש לכם.

להלן ריכוז תוצאות עבודתנו (אלפי ש"ח):

מועד החישוב	שווי הוגן
30 ביוני, 2026	85,232

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

מידע אודות המומחים

פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ (לשעבר: דה-קלו בן-יהודה ושות' בע"מ) מתמחה במתן שרותי ייעוץ כלכלי והערכות שווי בלתי תלויות לחברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים ומכשירים פיננסיים. חוות הדעת הכלכליות מבוצעות ע"י צוות מומחים הכולל רואי חשבון וכלכלנים.

מאז הקמתה (בשנת 1998), ביצעה החברה מגוון רחב של עבודות בלתי-תלויות עבור למעלה מ-200 חברות ציבוריות הנסחרות בארץ, בארה"ב ובאירופה, לצד מאות חברות פרטיות ולקוחות פרטיים.

ניסיוננו הרב כולל עריכת חוות דעת כלכליות למטרות מגוונות, ביניהן: צרכים חשבונאיים (דיווחים כספיים בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והאמריקאית), צרכי מס, חוות דעת משפטיות וכן חוות דעת כלכליות הנדרשות בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, בדיקות נאותות, בדיקות כדאיות, גיוס הון, הנפקה לציבור ועוד.

פולברניס ברקת בן-יהודה שמה דגש על מקצועיות, מהימנות ותודעת שירות גבוהה.

<u>רו"ח שי פולברניס</u> - <u>שותף מנהל</u>

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח פולברניס מנהל משנת 2007 את פולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ-200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח פולברניס נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח פולברניס עבד מספר שנים בתחום הביקורת, הייעוץ הכלכלי ובמחלקת מיזוגים ורכישות במשרד רו"ח קסלמן את קסלמן (PWC), במהלכן היה שותף בליווי עסקאות משמעותיות במשק הישראלי.

<u>רו"ח ערן ברקת</u> - <u>שותף מנהל</u>

- בעל תואר B.A בכלכלה עם התמחות בחשבונאות מאוניברסיטת בן גוריון. בעל רישיון ישראלי לראיית חשבון.
- רו"ח ברקת מכהן משנת 2007 כמנהל בכיר בפולברניס ברקת בן-יהודה בע"מ. ניסיונו הרב כולל מגוון רחב של חוות דעת כלכליות, בלתי תלויות, עבור למעלה מ- 200 חברות ציבוריות ומאות חברות פרטיות, בישראל ובחו"ל, כגון: הערכות שווי חברות, פעילויות, מיזמים, נכסים בלתי מוחשיים (מוניטין וכד'), מכשירים פיננסיים, נגזרים משובצים ועסקאות מורכבות.
- התמחותו וניסיונו של רו"ח ברקת נדרשים ומסייעים בתהליכים כגון: מיזוגים ורכישות, גיוס הון, הנפקה לציבור, דיווח כספי בהתאם לכללי התקינה הבינלאומית והתקינה האמריקאית (IFRS; US-GAAP).
- רו"ח ברקת עבד מספר שנים בפירמת החשבונאות הבינלאומית E&Y Ernst & Young כמנהל בתחום ביקורת, במהלכן שימש כמנג'ר בניהול תיקי ביקורת של חברות ציבוריות מהגדולות והמובילות במשק הישראלי וביצע, בין היתר, בדיקות נאותות בתחום המיזוגים והרכישות.

בכבוד רב,
שי פולברניס, רואה חשבון

Pulvernis Bareket Ben-Yehuda
פולברניס ברקת בן-יהודה

תוכן עניינים

1.	רקע	7
2.	מתודולוגיה	10
3.	הערכת שווי הוגן נכס פיננסי	11
4.	ריכוז ממצאים	14

1. רקע

ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם חברת אורן השקעות (א.א) בע"מ (להלן - "**אורן השקעות**") לרכישת זכויותיה בהסכם להשכרת מבנה למשטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף בעיר אריאל (להלן - "**הנכס הפיננסי**").

להלן תיאור השתלשלות הארועים:

ביום 14 באוקטובר, 2010, בעקבות זכיית המרכז לעיצוב וטכנולוגיה בע"מ (להלן - "**אוניברסיטת אריאל**") במכרז שפרסמה ממשלת ישראל, נחתם חוזה בין משטרת ישראל וגוף ביטחוני נוסף (להלן יחדיו - "**משטרת ישראל**") לאוניברסיטת אריאל לבניה, השכרה, ניהול ותחזוקה של מבנה ושטחי מושכר עבור משטרת ישראל, על שטח קרקע בעיר אריאל אשר אוניברסיטת אריאל הינה בעלת זכות חכירה לדורות והמחזיקה הבלעדית שלו (להלן - "**הסכם השכירות**").

ביום 21 בדצמבר, 2015, המחתה אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות את כל זכויותיה והתחייבויותיה המעוגנות בחוזה עם משטרת ישראל, כאמור לעיל, למעט התחייבויות וזכויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה.

ביום 27 במרץ, 2016, כאמור לעיל, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות (להלן - "**ההסכם**") לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת השטח המושכר, הכולל מבנה ומקומות חנייה, למשטרת ישראל.

<u>תנאי ההסכם</u>:

תקופת השכירות - התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר. תקופה זו נחלקת ל- 20 השנים הראשונות (להלן - "**תקופה 1**"), בהן מחויבת משטרת ישראל לתשלום דמי שכירות מתוקף הסכם השכירות, ולשתי תקופות נוספות, בהן יש למשטרת ישראל אופציה להאריך את תקופת השכירות הראשונה ב- 4 שנים (להלן - "**תקופה 2**"), וזכות הארכה לתקופה נוספת של כ- 11 חודשים (להלן - "**תקופה 3**").

דמי השכירות - דמי השכירות נקבעו על סך של כ- 5,400 אלפי ש"ח בשנה (בכפוף להתאמות במועד האיכלוס), צמודים למדד המחירים לצרכן במועד איכלוס המבנה וישולמו מראש, אחת לשנה, החל ממועד הכניסה למבנה על ידי משטרת ישראל, דהיינו, מועד האיכלוס.

בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל לאורן השקעות אשר הוסב לחברה, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה למלוא דמי השכירות השנתיים על הנכס. בגין 5 השנים שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 85% מדמי השכירות השנתיים ובתקופת האופציה תהיה זכאית החברה ל- 50% מדמי השכירות השנתיים על הנכס.

נציין כי במסגרת ההסכם נקבע כי במידה ומסירת החזקה במבנה המושכר למשטרת ישראל תתעכב, דהיינו, מועד האכלוס יאוחר מיום 1 ביולי, 2017, תחויב אורן השקעות לשפות את החברה

בגובה דמי השכירות החודשיים אותם צפויה לשלם משטרת ישראל לחברה, קרי, 450 אלפי ש"ח לחודש, עד ליום בו יימסר המבנה למשטרת ישראל.

התמורה - בגין הזכות לדמי שכירות התחייבה החברה לשלם לאורן השקעות תמורה בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח (בכפוף להתאמות במועד איכלוס המבנה) בתוספת מע"מ וניכוי הוצאות מימון, כאשר 25,000 אלפי ש"ח ישולמו בעת חתימת ההסכם, 5,000 אלפי ש"ח נוספים ישולמו בהתקיימות תנאים מתלים ו- 30,000 אלפי ש"ח הנותרים ישולמו לאורן השקעות בהתאם להתקדמות הבניה של המבנה. כמו כן, מסרה הנהלת החברה כי במסגרת השיפוי בגין העיכוב באכלוס המבנה, תותאם גם התמורה ותגדל בסך של 186 אלפי ש"ח בגין כל חודש עיכוב החל ממועד האכלוס המקורי, דהיינו, יולי, 2017, ועד למועד האכלוס בפועל. נכון למועד החישוב שילמה החברה לאורן השקעות את מלוא התמורה.

<u>תיקון להסכם</u>

בהתאם למו"מ בין הצדדים, בחודש אפריל ומאי, 2023 נחתמו תיקון ותוספת להסכם הכולל הסדר מחדש של תשלומי השכירות על ידי המשטרה לחברה. בהתאם לתיקון להסכם, השטח המושכר הכולל על ידי המשטרה ומשרד ראש הממשלה (כ.ד) עומד על כ- 6,099 מ"ר. תקופת השכירות והתחזוקה במסגרת הסכם השכירות והתחזוקה בין אוניברסיטת אריאל ובין המשטרה תעמוד על 24 שנה ו- 11 חודשים. קרי, תקופת השכירות הינה עד ליום 15 באוקטובר, 2044 (האופציה להאריך את תקופת השכירות לתקופה 2 ו- 3 ממומשת). כמו כן, המשטרה נכנסת בנעליה של כ.ד לכל דבר ועניין בקשר עם הסכם השכירות והתחזוקה.

בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. מדד הבסיס אליו מוצמדים תשלומי השכירות הינו המדד בגין חודש אפריל, 2009. דמי השכירות ישולמו לשנה מלאה תוך 45 יום מהיום הראשון של השנה.

<u>הפיצוי המוסכם בגין איחור במסירת המבנה</u>

מוסכם על הצדדים כי אוניברסיטת אריאל תשלם למשטרה וכ.ד פיצוי כולל בגין איחור בהשלמת העבודות ומסירת המבנה לחזקתן, בסך כולל של 9,500 אלפי ש"ח כולל מע"מ (להלן - "**הפיצוי המוסכם**") אשר ישולם באופן הבא:

א. 4,200 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מתשלום דמי השכירות הכוללים אשר אמורים היו להיות משולמים בגין התקופה שממועד קבלת החזקה במושכר (15 בנובמבר, 2019) ועד ליום 31 בדצמבר, 2021 (3,360 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס למשטרה ו- 840 אלפי ש"ח כולל מע"מ ביחס לכ.ד).

ב. 5,300 אלפי ש"ח כולל מע"מ יקוזזו מדמי השכירות החודשיים החל מחודש ינואר, 2022, כאשר 4,240 אלפי ש"ח המיוחסים למשטרה בפריסה של 10 שנים (120 חודשים) ו- 1,060 אלפי

ש״ח המיוחסים לכ.ד בפריסה של 3 שנים (36 חודשים). סכום זה יישא הפרשי הצמדה מיום חתימת הסכם התיקון (מדד בסיס בגין ינואר, 2022).

אוניברסיטת אריאל מסרה למשטרה ולכ.ד הודעה על המחאה בלתי חוזרת לטובת החברה של מלוא דמי השכירות והחניות בקשר עם הסכם השכירות עם המשטרה, כך שהמשטרה תעביר את דמי השכירות ישירות לחברה.

נציין כי נכון למועד החישוב מסרה הנהלת החברה כי המבנה נמסר למשטרת ישראל וגוף בטחוני נוסף. נכון למועד החישוב, שילמו משטרת ישראל והגוף הבטחוני הנוסף את דמי השכירות השנתיים בגין התקופה ממועד אכלוס הנכס ועד לתום שנת 2026.

2. מתודולוגיה

תקן חשבונאות בינלאומי IAS 32, "מכשירים פיננסיים: הצגה" (להלן - "**תקן 32**") מגדיר מכשיר פיננסי ככל חוזה היוצר נכס פיננסי בישות אחת והתחייבות פיננסית או מכשיר הוני בישות אחרת. תקן 32 מגדיר את המושג "נכס פיננסי" כדלקמן:

נכס פיננסי - הוא כל נכס שהוא:

א. מזומן;

ב. מכשיר הוני של ישות אחרת;

ג. זכות חוזית:

1. לקבל מישות אחרת מזומן או נכס פיננסי אחר, או
2. להחליף נכסים פיננסיים או התחייבויות פיננסיות עם ישות אחרת בתנאים פוטנציאלים עדיפים לישות, או

ד. חוזה, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק במכשיריה ההוניים של הישות והוא:

1. מכשיר לא נגזר, אשר לפיו הישות מחויבת או עשויה להיות מחויבת לקבל מספר משתנה של מכשיריה ההוניים, או
2. מכשיר נגזר, אשר יסולק או עשוי להיות מסולק שלא בדרך של החלפת סכום קבוע של מזומן או נכס פיננסי אחר בתמורה למספר קבוע של מכשיריה ההוניים של הישות. לצורך כך, מכשיריה ההוניים של הישות אינם כוללים מכשירים פיננסיים בני מכר המסווגים כמכשירים הוניים, אשר מטילים על הישות מחויבות להעביר לצד אחר חלק יחסי מהנכסים נטו של הישות רק בעת פירוק ואשר מסווגים כמכשירים הוניים או מכשירים שהם חוזים לקבלה עתידית או מסירה עתידית של מכשיריה ההוניים של הישות.

בהתאם לתקן חשבונאות בינלאומי IAS 39 "מכשירים פיננסיים: הכרה ומדידה", לאחר הכרה לראשונה, ישות תמדוד נכסים פיננסיים, כולל נגזרים שהם נכסים, בשוויים ההוגן, ללא ניכוי כלשהו בגין עלויות עסקה, שיכולות להתהוות לה בעת מכירה או מימוש בדרך אחרת, פרט לנכסים הפיננסיים הבאים:

א. הלוואות וחייבים, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית;

ב. השקעות המוחזקות לפדיון, שימדדו בעלות מופחתת תוך שימוש בשיטת הריבית האפקטיבית; וכן

ג. השקעות במכשירים הוניים, שאין להם מחיר שוק מצוטט בשוק פעיל ושלא ניתן למדוד את שוויים ההוגן באופן מהימן, ונגזרים הקשורים אליהם ושיש לסלקם על ידי מסירה של מכשירים הוניים לא מצוטטים כאלה, שימדדו בעלות.

3. הערכת שווי הוגן נכס פיננסי

כאמור בפרק 1, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות לרכישת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות בהסכם עם אוניברסיטת אריאל, למעט התחייבויותיה של אורן השקעות הקשורות במישרין או בעקיפין לביצוע עבודות הבניה של המבנה. במסגרת ההסכם, בתמורה לתשלום בסך של כ- 60,000 אלפי ש"ח, המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי שכירות בגין השכרת המבנה למשטרת ישראל.

השווי ההוגן של הנכס הפיננסי, למועד החישוב, חושב על ידי היוון דמי השכירות העתידיים, כפי שנמסרו על ידי הנהלת החברה, בשיעור היוון המשקף את כלל הסיכונים בתזרים זה.

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי למועד החישוב, בהתאם לדמי השכירות הצפויים, כפי שנמסרו מהנהלת החברה (אלפי ש"ח):

תאריך	תקבול	אורך חיים	תקבול מהוון
1/1/2027	5,819	0.5	5,742
1/1/2028	5,819	1.5	5,593
1/1/2029	5,819	2.5	5,447
1/1/2030	5,819	3.5	5,306
1/1/2031	5,819	4.5	5,168
1/1/2032	6,235	5.5	5,395
1/1/2033	6,235	6.5	5,255
1/1/2034	6,203	7.5	5,092
1/1/2035	6,040	8.5	4,830
1/1/2036	6,040	9.5	4,704
1/1/2037	6,040	10.5	4,582
1/1/2038	6,040	11.5	4,463
1/1/2039	6,040	12.5	4,347
1/1/2040	6,040	13.5	4,235
1/1/2041	6,040	14.5	4,125
1/1/2042	6,040	15.5	4,018
1/1/2043	6,040	16.5	3,913
1/1/2044	4,782	17.5	3,018
סה"כ			**85,232**

* התקבולים הנ"ל הינם בהתאם להסכם בין הגופים, וכוללים קיזוז חלק מהתמורה בגין עיכוב אכלוס הנכס (לביאור נוסף ראה פרק 1). יש לציין כי, נכון למועד החישוב, התקבולים בגין התקופה ממועד האכלוס ועד לתום שנת 2026 שולמו במלואם על ידי המשטרה.

<u>תזרים המזומנים הצפוי מהנכס הפיננסי</u>

בהתאם להסכם בין החברה לאורן השקעות, החברה זכאית לתקבולים שנתיים מדמי שכירות עבור השכרת המבנה למשטרת ישראל.

כאמור, בהתאם להסכם בין אוניברסיטת אריאל, החברה ומשטרת ישראל, בגין 15 השנים הראשונות של תקופת השכירות, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 550 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. בגין התקופה שלאחר מכן, תהיה זכאית החברה ל- 69 ש"ח (כולל מע"מ) למטר שכירות ול- 350 ש"ח (כולל מע"מ) למטר חניה. התשלומים צמודים למדד אפריל, 2009.

<u>תקופת הזכאות</u>

התקופה בגינה זכאית החברה לקבלת דמי השכירות הינה 24 שנים ו- 11 חודשים מיום מסירת החזקה במבנה המושכר.

<u>אמידת שיעור ההיוון</u>

לצורך אמידת השווי ההוגן של הנכס הפיננסי יש להוון את התקבולים העתידיים מדמי השכירות בשיעור היוון המגלם את כלל הסיכונים הכרוכים בנכס הפיננסי.

כאמור לעיל, ביום 27 במרץ, 2016, חתמה החברה על הסכם עם אורן השקעות במסגרתו המחתה אורן השקעות לחברה את הזכות לקבלת דמי השכירות ממשטרת ישראל בגין השכרת המבנה. במועד חתימת ההסכם טרם הושלמה בניית המבנה ואיכלוסו וכן הוגדרו מספר תנאים מתלים, אשר יפורטו בהמשך.

על מנת לאמוד את שיעור ההיוון הראוי בחנו את מאפייני הסיכון הבאים:

- זהות השוכר - כאמור לעיל, המבנה מושכר לאורך כל תקופת השכירות למשטרת ישראל. משטרת ישראל הינה גוף ממשלתי הממומן באופן שוטף על ידי מדינת ישראל ולכן בעל איתנות פיננסית גבוהה. לפיכך, הסיכון לאי-עמידה של משטרת ישראל בתשלומי השכירות הינו זניח.
- תקופת השכירות - בהתאם להסכם השכירות בין אוניברסיטת אריאל למשטרת ישראל, המבנה יושכר למשטרת ישראל לתקופה של כ- 25 שנים. דהיינו, תזרים המזומנים הינו ידוע ומעוגן בחוזה.
- אי ודאות לוחות הזמנים - הואיל ונכון למועד החישוב נחתם הסכם בין הגופים, קיימת וודאות באשר למועדי תשלום התקבולים בגין דמי השכירות לאורך תקופת השכירות.
- סיכונים תפעוליים - כאמור בפרק 1, במסגרת המחאת מלוא זכויותיה והתחייבויותיה של אורן השקעות לחברה, הומחו לחברה הזכויות והחובות המתייחסות לדמי השכירות בלבד. התחייבויות המתייחסות לתחזוקה וניהול המבנה חלות על אוניברסיטת אריאל. כמו כן, בגין אי תשלום מלא של המשטרה את דמי השכירות, תשפה אוניברסיטת אריאל את החברה פיצוי ראוי המגובה בבטוחות. לפיכך, הסיכונים התפעוליים הקיימים אינם מהותיים.

בנוסף לכך, בחנו את הפרמטרים הבאים:

- ריבית השוק בגין נכס חסר סיכון - נכון למועד החישוב, התשואה לפדיון של אגרות חוב ממשלתיות מסוג גליל, המחושבת לאורך חיים של כ- 8.97 שנים (בהתאם למח"מ הנותר של ההסכם) הינה 1.89%.
- ריבית השוק על אגרות חוב קונצרניות - בחישובנו בחנו את התשואה לפדיון של אגרות חוב קונצרניות צמודות מדד, בעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים (כאשר משך החיים הממוצע של ההסכם הינו כ- 8.97 שנים) אשר הינן בעלות דירוג גבוה (בהתאם לדירוג מדרוג ומעלות).

הטבלה שלהלן מציגה את אגרות החוב הקונצרניות, כאמור:

שם אג"ח	שער (אג')	תשואה ברוטו	מח"מ
מניבים ריט אגח ה	98.5	2.65%	6.2
מבנה אגח כו	108.1	2.57%	6.3
חשמל אגח 34	113.7	2.24%	6.3
עזריאלי אגח י	105.6	2.44%	6.4
ביג אגח כד	106.2	2.57%	6.4
ארפורט אגח יב	111.7	2.50%	6.5
בזק אגח 14	103.7	2.34%	6.7
סלע נדלן אגח ה	109.9	2.68%	6.7
פרשקובסקי אגח יז	100.6	2.81%	6.9
וילאר אגח יב	101.8	2.40%	6.9
מליסרון אגח כב	104.7	2.63%	7.0
חשמל אגח 36	107.3	2.43%	7.1
דליה אגח ג	105.6	2.79%	7.1
ארפורט אגח יא	111.4	2.42%	7.1
אמות אגח ט	112.6	2.68%	7.5
ריט 1 אגח ח	113.7	2.69%	7.6
ישרס אגח כ	100.2	2.74%	7.9
חשמל אגח 38	103.2	2.46%	7.9
מבנה אגח כז	99.8	2.79%	8.4
אלוני חץ אגח טז	108.8	2.87%	8.5
ארפורט אגח יד	101.6	2.76%	8.8
פניקס הון אגח יח (COCO)	101.5	2.85%	8.9
עזריאלי אגח ח	108.0	2.64%	9.1
פועלים הת נד טו (COCO)	106.8	2.90%	9.3
חשמל אגח 33	104.7	2.52%	9.3
חשמל אגח 35	115.4	2.53%	9.4
תשת אנרג אגח ב	111.9	2.58%	11.1
עזריאלי אגח ט	115.3	2.84%	11.4
מקורות אגח 11	109.1	2.74%	11.4
נמלי ישראל אגח ד	96.9	2.65%	12.0
חשמל אגח 37	111.5	2.62%	12.0
פועלים הת נד יג (COCO)	117.0	3.08%	13.5
עזריאלי אגח יא	99.8	3.07%	15.3
חשמל אגח 39	105.9	3.04%	19.5
ממוצע		**2.66%**	**8.9**

מניתוח הטבלה שלעיל, עולה כי שיעור התשואה הממוצע של אגרות החוב הקונצרניות, צמודות המדד ובעלות משך חיים ממוצע מעל ל- 6 שנים, הינו 2.66%.

לאור האמור לעיל, אמדנו את שיעור ההיוון של הנכס הפיננסי בכ- 2.66%.

4. ריכוז ממצאים

הטבלה להלן מציגה את השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ליום 30 ביוני, 2026 (אלפי ש"ח):

מועד החישוב	שווי הוגן
30 ביוני, 2026	**85,232**

ניתוח רגישות

הטבלה הבאה מציגה ניתוח רגישות של השווי ההוגן של הנכס הפיננסי ביחס לשינוי שיעור ההיוון (אלפי ש"ח):

שווי הוגן נכס פיננסי - ניתוח רגישות					
שיעור היוון	4.66%	3.66%	**2.66%**	1.66%	0.66%
שווי הוגן	72,993	78,752	**85,232**	92,545	100,822