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: 23/07/2026

סימוכין: 4323.9

לכבוד

<u>הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ</u>

הנדון: עדכון הערכת שווי זכויות במקרקעין
לצורך הכללתם בדו"חות הכספיים
<u>חלקים מ-"מגדל נמרודי" (מגדל C)</u>

רח' מצדה – החשמונאים, מתחם העסקים (BBC), בני ברק.



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 זכויות חב' הכשרת הישוב מקבוצת נמרודי בע"מ (להלן: "החברה") בחלקים[1] מ-"מגדל נמרודי", הממוקם בחלקה 115 בגוש 6196, המהווה את מגרש B2101 (ע"פ תב"ע 501-0306019), רח' מצדה-החשמונאים, מתחם העסקים BBC, בני ברק. יש לקרוא מסמך זה יחד עם חוות הדעת המלאה שנערכה למועד 31/12/2025 ולא בנפרד.

דמי השכירות שהובאו בחשבון מושתתים על דיווח החברה.
נכון למועד הקובע שיעור התפוסה במגדל עומד על כ -100%.

יובהר כי אומדן השווי הינו בכפוף להצהרת החברה, שלא חלו שינויים בזכויות בנכס (מכירה) ו/או שינויים תכנוניים (אישורי תב"ע, הקלות, פסיקות בימ"ש וכד').

2. המועד הקובע בחוות הדעת

30/06/2026

3. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 26/07/2026 ע"י נדב מידן, שמאי מקרקעין במשרדו של החת"מ.

[1] מגדל משרדים בשלמות, **למעט**:
- כ-10 קומות תחתונות המשויכות לרשות המקומית בני-ברק.
- מרכיב החניות התת קרקעיות במגדל.

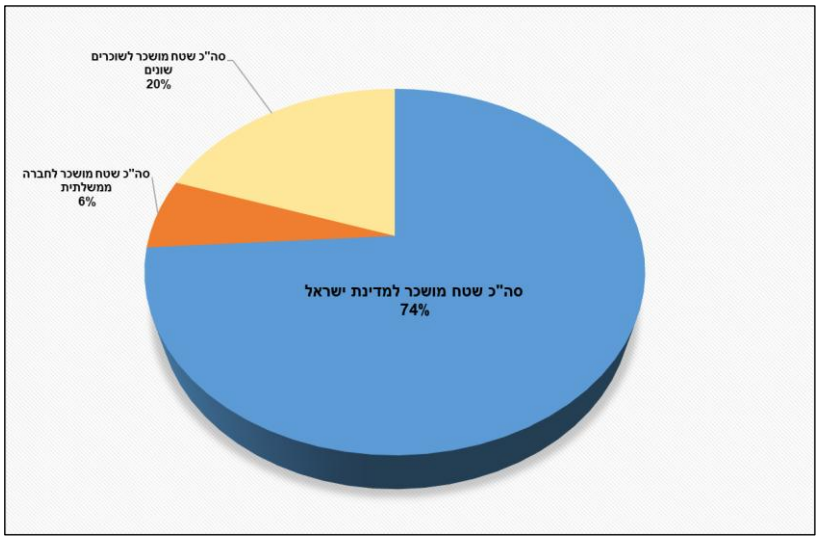
מגדל המשרדים B (מעל הקניון), לוי אשכול 68, קרית אונו
ת.ד. 4690, גני-תקווה 5593006
Tel. 03-6355787 | **Fax:** 03-6355788
E-mail: Manor@davidsegal.co.il

4. נתוני המגדל

4.1 אחוז התפוסה ליום 30/06/2026

סה"כ שטח לשיווק במגדל (**המיוחס לחברה**)	-	51,314 מ"ר (עילי)[2]
סה"כ שטח מושכר ע"י החברה	-	51,314 מ"ר (עילי)[3]
אחוז התפוסה במגדל נכון ליום 30/06/2026	**-**	**100%**

להלן חלוקת השוכרים במגדל:



4.2 חוזים בולטים

מדינת ישראל מהווה את השוכר הבולט במתחם.

4.3 חברת ניהול

בהתאם להצהרת החברה, עולים נתוני רווח מניהול, כדלקמן:

שנת 2024 - 4,700 אלפי ₪.

שנת 2025 - 4,698 אלפי ₪.

שנת 2026 - 4,497 אלפי ₪[4].

בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון רווח ממוצע של כ- 4.6 מיליון ₪/ לשנה.

יצוין כי חוות הדעת מתבססת על המידע שנמסר ע"י החברה.

---

[2] 51,314 מ"ר =(השטח המיוחס לחברה בקומה 10, המיועד לשמש כחדר כושר) 528 מ"ר– 51,842 מ"ר (סך השטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל, בהתאם להצהרת החברה).

[3] לא כולל חדר הכושר שחלקו מושכר ע"י החברה.

[4] הרווח בשנת 2026 מנורמל על בסיס מחצית ראשונה של שנת 2026.

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 06/07/2026 החליטה הועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 3.5%.

בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש יולי 2026, ההערכה כי התוצר צפוי לצמוח ב- 4% בשנת 2026 וב־5.5% בשנת 2027.
שיעור האינפלציה במהלך ארבעת הרבעונים הבאים, המסתיימים ברבעון השני של שנת 2027 צפוי לעמוד על 1.8%. ריבית בנק ישראל צפויה לעמוד על 3.0% בממוצע, ברבעון השני של 2027. התחזית גובשה תחת הנחה כי עצימות הלחימה בלבנון פוחתת, וכי לא יתקיים סבב לחימה נוסף מול איראן באופק התחזית.

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) וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בתזרים ההכנסות ו/או בשיעור התפוסה. 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 28/2/2026 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 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

6.1 שטחי הבנייה שהובאו בחשבון

הובא בחשבון כי ה"שטח לשיווק" המיוחס לחברה במגדל, הינו 51,314 מ"ר[5].

שטחי המסחר:

הובא בחשבון "שטח לשיווק" בהתאם לשטח בהיתר הבנייה[6] ובתוספת מקדם העמסה של 10%.

שטחי המשרדים:

שטחי המשרדים המיוחסים לחברה במגדל הינם בהתאם ל"שטח לשיווק" שנמסר לנו ע"י החברה ובניכוי שטחי המסחר.

להלן פירוט השטחים הנישומים במגדל:

קומה	שימוש	סה"כ שטח עיקרי+ממ"מ (במקדם 0.75) (במ"ר)	מקדם העמסה	סה"כ "שטח לשיווק" (במ"ר)
קרקע	מסחר	94.63	1.1	104
	אחסנה למסחר	33.1		33
גלריה	מסחר	32.45	1.1	36
שטח בקומה 10 המשמש לחדר כושר				528
סה"כ שטח משרדים במגדל המיוחס לחברה (חלק מקומה 10, קומות 11 - 51 בשלמות) - לא כולל את שטח המסחר וחדר הכושר				51,141
סה"כ שטח **מושכר** (קומות 11-51 בשלמות)				51,141

[5] 51,314 מ"ר =(השטח המיוחס לחברה בקומה 10, המיועד לשמש כחדר כושר) 528 מ"ר– 51,842 מ"ר (סך השטח לשיווק המיוחס לחברה במגדל, בהתאם להצהרת החברה).

[6] היתר בנייה מס' 21489, מחודש יולי 22.

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

6.2 גישת השומה בחוות הדעת

הנכס הנדון מושכר בשלמות, לפיכך אומדן שווי המגדל נערך בגישת היוון ההכנסות המקבלות בפועל בנכס, כדלקמן:

- שטחים המושכרים למדינת ישראל

כ- **74%** מהשטחים המשויכים לחברה, מושכרים לשוכר יחיד- מדינת ישראל (לא כולל חברות ממשלתיות נוספות).

בהתחשב בכך שמרבית השטחים במגדל אוכלסו בפועל על ידי מדינת ישראל, המהווה שוכר יציב מאוד, בטוח ולפרק זמן ארוך, הובא בחשבון שיעור היוון של 5.5% לשטחים המושכרים למדינת ישראל.

בהקשר זה, להלן מספר דוגמאות לשיעורי היוון שנקבעו בנכסים המושכרים לחברות ממשלתיות, כפי שעולה מתוך שומות מקרקעין מקיפות שונות (נכון למועד קובע 31/12/2025):

הנכס	השוכר	שיעור היוון
מגדל אדגר, תל אביב	משרדי ממשלה	5.5% לצמיתות
בנין משרדים, 'בית כנפי האלה', א.ת. גבעת שאול, ירושלים	משרדי ממשלה	5.75% לאורך תקופת החוזה
בנין משרדים במתחם הקריון, קרית ביאליק	בתי משפט ומשרדי ממשלה	5.5% לצמיתות
מתחם העוגן, רמת החייל, תל אביב	הדיור הממשלתי	5.75% לצמיתות
בנין משרדים ברח' הסיבים 18-10, רמת סיב, פ"ת	הדיור הממשלתי	5.6% לצמיתות
קומפלרס גט"י- אזור התעשייה הר החוצבים א', ירושלים	הדיור הממשלתי	5.75% לצמיתות

שיעור היוון שנקבע לחברת אלביט, כפי שעולה מתוך שומת מקרקעין מקיפה (מועד קובע 31/12/2025):

הנכס	השוכר	שיעור היוון
בנין משרדים, פארק המדע, רחובות	אלביט	5% לאורך תקופת החוזה
		6.7% בתום תקופת החוזה

תקופה החוזה הינה למשך כ- 10 שנים.

- שטחים המושכרים לחברה ממשלתית

בדומה לשטחים המושכרים למדינת ישראל, הובא בחשבון בשיעור היוון של 5.5% לשטחים המושכרים לחברה ממשלתית.

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

- <u>שטחים המושכרים לשוכרים שונים</u>:
  - <u>קומות 35 - 31</u>

קומות אלו מושכרות לחברה פרטית העוסקת בתחום חללי עבודה, אולם בפועל השטחים מושכרים במלואם בשכירות משנה למדינת ישראל.

בהתחשב בכך ששוכר המשנה בפועל הוא מדינת ישראל, הובא בחשבון שיעור היוון של 6.25% ביחס לקומות אלו.

  - <u>קומה 37</u>

קומות זו מושכרת במלואה למשרד עו"ד ותיק.

קומה זו הובאה בחשבון בשיעור היוון של 6.75%.

  - <u>קומה 49</u>

קומה זו מושכרת במלואה לחברה הפועלת בתחום שירותי המחשוב.

בהתחשב באופי פעילותה, קומה זו הובאה בחשבון בשיעור היוון של 6.5%.

  - <u>קומה 36</u>

קומה זו מושכרת לחברה פרטית הפועלת בתחום חללי עבודה משותפים.

בהתחשב באופי הפעילות, קומה זו הובאה בחשבון בשיעור היוון של 7%.

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

6.3 אומדן השטחים המושכרים במגדל – בגישת היוון הכנסות

מהות	חודשי	שנתי	שיעור היוון משוקלל (*)	שווי מתקבל
סה"כ הכנסות מדמ"ש ממסחר וחדר כושר (**)				₪ 7,180,000
סה"כ הכנסות מדמ"ש (ממשרדים מושכרים)	₪ 3,094,438	₪ 37,133,252	5.673%	₪ 654,530,404
סה"כ שווי מתקבל בהיוון הכנסות בגין "דמי הקצב" (***)				₪ 131,914,641
סה"כ שווי מתקבל				**₪ 793,625,045**
דחייה עד לתחילת תקופת השכירות לשטחים המושכרים שטרם החלו לשלם דמ"ש (עפ"י חוזה שכירות)				0.998
סה"כ שווי השטחים המושכרים במגדל				₪ 792,011,466
סה"כ שווי השטחים המושכרים במגדל, במעוגל				**₪ 792,000,000**

(*) להלן שיעור ההיוון שנקבע בחלוקה לשוכרים:

מדינת ישראל/חברה ממשלתית:
הובא בחשבון שיעור היוון של 5.5%.

שוכרים נוספים:
הובא בחשבון שיעור היוון של 6.5-7%

(**) ההכנסה החודשית ממסחר בתקופת השכירות הנוכחית, נעה בטווח של 6 אלף ₪ ועד 12 אלף ₪, הובא בחשבון שיעור היוון של 6.75% .
ההכנסה החודשית מחדר כושר הובאה בחשבון בשיעור היוון של 7%

(***) סה"כ דמי ההקצב המתקבלים מהשוכרת מדינת ישראל ומשוכרים נוספים:

מדינת ישראל/חברות ממשלתיות
דמי ההקצב ותקופת ההקצב הינם בהתאם לחוזי השכירות:
קומות 11-18 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 29/12/2032.
קומות 25 (חלק) - 18 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 29/06/2028.
קומה 25 (חלק) - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 14/12/2026
קומות 26-27 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 31/05/2029
קומות 28-30 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 01/06/2026.
קומות 38-39 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 01/11/2027.
קומות 40-42 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 14/10/2029
קומה 43- דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 01/01/2028.
קומה 44- דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 31/05/2030.
קומה 45-46 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 1/11/2027
קומה 47-48 - דמי ההקצב מתפרסים עד ליום 31/08/2031

יתר השוכרים-
תקופות ההקצב ליתר השוכרים מסתיימות בין התאריכים 29/01/2034 - 27/06/2036.

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

6.4 תחשיב השווי

מהות	סה"כ
שטחים **מושכרים** עבור משרדים (קומות 11 - 46, חלק מקומה 46 ו- קומות 47 - 51) + מסחר וחדר כושר (*)	792,000,000 ₪
שווי מתקבל כזמין	**792,000,000 ₪**
סה"כ עלויות התאמה שנותרו לביצוע ע"י החברה (בשטחים המושכרים)	-26,030,000 ₪
רווח מניהול בהתאם להצהרת החברה,כ-	65,710,000 ₪
סה"כ שווי מתקבל	**831,680,000 ₪**
שווי הנכס, במעוגל	**831,700,000 ₪**

(*) כמפורט בסעיף 17.2 לעיל.

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

בוצעה על-ידנו הערכות שווי קודמות לנכס הנדון, כדלקמן:

מטרת חוות הדעת	שמאי מעריך	שווי הנכס	מועד קובע
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 816,700,000	31/03/2026
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 810,600,000	31/12/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 804,300,000	30/09/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 780,000,000	30/06/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 752,700,000	30/03/2025
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 731,400,000	31/12/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 679,800,000	31/09/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 670,200,000	31/06/2024
הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)	הח"מ	₪ 657,100,000	31/03/2024

8. שווי הנכס בספרים

כפי שנמסר ע"י החברה - שווי הנכס בספרים הינו כ- 822.171 מיליון ₪.

9. ניתוח רגישות

שינוי בשיעור ההיוון	שינוי בהכנסות שנתיות				
	-10.00%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
1.00%	₪ 636,400,000	₪ 671,700,000	₪ 707,100,000	₪ 742,400,000	₪ 777,800,000
0.75%	₪ 661,100,000	₪ 697,900,000	₪ 734,600,000	₪ 771,300,000	₪ 808,000,000
0.50%	₪ 687,900,000	₪ 726,100,000	₪ 764,300,000	₪ 802,600,000	₪ 840,800,000
0.25%	₪ 716,900,000	₪ 756,800,000	₪ 796,600,000	₪ 836,400,000	₪ 876,300,000
0.00%	₪ 748,500,000	₪ 790,100,000	**₪ 831,700,000**	₪ 873,300,000	₪ 914,900,000
-0.25%	₪ 783,000,000	₪ 826,500,000	₪ 870,000,000	₪ 913,500,000	₪ 957,000,000
-0.50%	₪ 820,900,000	₪ 866,500,000	₪ 912,100,000	₪ 957,700,000	₪ 1,003,300,000
-0.75%	₪ 862,600,000	₪ 910,500,000	₪ 958,400,000	₪ 1,006,300,000	₪ 1,054,200,000
-1.00%	₪ 908,700,000	₪ 959,200,000	₪ 1,009,700,000	₪ 1,060,200,000	₪ 1,110,600,000

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. סיכום חוות הדעת

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

831,700,000 ₪

(שמונה מאות שלושים ואחד מיליון ושבע מאות 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.

הערה כללית

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 28/2/2026 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 פעילות הנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,



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