



דוד ומנור סgal • שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal • Real Estate Appraisal LTD



8/2/2024 תאריך:
3270.17 סימוכין:

לכבוד

רני צים מרכז קניות בע"מ

עדכון שומת מקרקעין מקיפה לצורכי הכללה בדו"ח חותם הכספיים

(מועד קבוע – 31/12/2023)

קניון – צים סנטר מעלות

מגרש 201 (ע"פ תב"ע ג/18320)

חלק מחלקות 4 ו-5 בגוש 18380

רחוב שלמה שרירא 3, א.ת. קורון,

מעלות-תרשיחא



1. מטרת חוות הדעת

שווי הזכויות בהתאם לחוות דעת זו, מבטאת את התמורה הסבירה במקורה של מוכר מרצון וקונה מרצון, בתנאי השוק הנוכחיים כיום. בעת מכירת הנכס עשויים להידרש ע"י שלטונות המס תשלוםם והיטלים שונים. תשלוםם אלה לא הובאו בחשבון בחוות דעת זו והנכס הוערך בפני וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב, ולא שעבוד.

חוות דעת זו נערכה בהתאם לכליה תקן מס' 17.1 של מועצת שמי המקרקעין, הוועדה לתקינה שמאית, בדבר גילוי מינימאלי חדש בעבודות שמות מקרקעין המבוצעות לצורך דיווחים עפ"י חוק ניירות ערך, התשכ"ח – 1968.

הכללה בדו"חות הכספיים

מוסכם על ידינו כי חוות הדעת תזרוף לדו"חות הכספיים של חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ (להלן: "החברה").

חוות הדעת נערכה בהתאם לתקן דיווח כספי בינלאומי 13 – מדידת שווי הוגן (IAS 13), ולצורך יישום תקן חשבונאות בינלאומי 40 – נדלין להשקעה (IAS40).

התchieיות לשיפוי

החברה התבקשה לספק את כל המידע העובדתי הרלוונטי המצו依 בידה שכוחו להשפיע על שוויו של הנכס.

ניתן כתוב התchieיות לשיפוי דוד ומנור סgal - שמות מקרקעין בע"מ (להלן: "דוד סgal/מנור סgal") בגין חוות דעת זו.

בכתב השיפוי מצוין, בין היתר, כי החברה תשפה את דוד ומנור סgal - שמות מקרקעין בע"מ בגין כל נזק או הוצאה שיגרמו לדוד סgal/מנור סgal כתוצאה מכל תביעה או דרישת שתוגש נגדו בקשר לחוות הדעת ובלבד שלא נגרמו כתוצאה מעשים או מחדלים שנעשו ברשות או בمزיד.

יחס תלוות

הנני להצהיר כי אין לי כל עניין בנכס הנדון בחוות דעת זו, כי לא קיימיםبني לבין החברה כל יחסי תלות וכי לא קיימת כל תלות בין תוכאות חוות הדעת לתנאי ההתקשרות לרבות אי התנiente שכר הטרחה בתוצאות חוות הדעת.

2. המועד הקובל בחוות הדעת

31/12/2023



3. עורכי חוות הדעת

דוד סgal

רשום בפנקס שマイ המקרקעין משנהת 1993 (רשיון מס' 355).
בוגר החוג ללימודים תעודה בשמאות מקרקעין וניהול נכסים, אוניברסיטת תל אביב (1990).
בוגר הפקולטה למדעי החברה, אוניברסיטת תל אביב (1985).
חבר לשכת שマイ המקרקעין בישראל.
בעל חברה פרטיאת לשותות מקרקעין.

מנור סgal

עובד בשאות מקרקעין החל משנת 2006, במשרד "דוד ומנור סgal - שאותות מקרקעין בע"מ".
רשום בפנקס שマイ המקרקעין משנת 2015 (רשיון מס' 4085097).
בוגר התכנית ללימודי שאות מקרקעין, הטכניון (השלוחה בת"א).
תואר ראשון בכללה וניהול, האוניברסיטה הפתוחה (2013). מצטיין נשיא.
בוגר קורס הכשרה בוררים מטעם מרכז פישר ואוניברסיטת בר-אילן.
בוגר קורס ניהול פרויקטים ופיקוח בנייה, היחידה ללימודים חוץ.
חבר לשכת שマイ המקרקעין בישראל.

הריינו להצהיר כי הננו בעל ידע וניסיון רלוונטי לביצוע הערכת השווי לנכס הנדון וכי ביצענו בעבר הערכות שווי לנכסים בהיקפים דומים ואף גבאים מהם.

4. מצמי חוות הדעת

חוות חוות הדעת הוזמנה ביום 5/12/2023, ע"י מר צחי כהן - סמנכ"ל הכספי של החברה.

5. ביקור בנכס

ביקור אחרון בנכס נערך ביום 8/1/2024 ע"י יהונתן שאמי, מתמחה במשדרו של הח"מ.



6. פרטי הנכס

מחוות הנכס : קניון "צים סנטר מעלות"

גוש 18380 :

חלק מחלוקת 5-14 :

מגרש 201 (עפ"י תב"ע ג/18320 :

שטח המגרש 17,469 מ"ר, עפ"י תב"ע ג/2018320 :

שטח בניוי¹ 14,314 מ"ר :

כתובת הנכס : רח' שלמה שרירא 3, א.ת. קורן, מעלות - תרשיחא.

הזכות במרקען : חכירה מהוונת

¹ שטח ע"פ היתר הבניה.

7. תיאור הסביבה והנכש

7.1 תיאור הסביבה

מעלות היא יישוב יהודי שהוקם בשנת 1957. תרשicha הסמכה היא יישוב עברי מעורב של נוצרים ומוסלמים. שני היישובים אוחדו ובשנת 1994 קיבלו מעמד של עיר. העיר ממוקמת בגליל העליון, כ- 20 ק"מ מזרחית לנهرיה, כ- 20 ק"מ מערבית לצפת, כ- 15 ק"מ צפונית לכרמיאל.

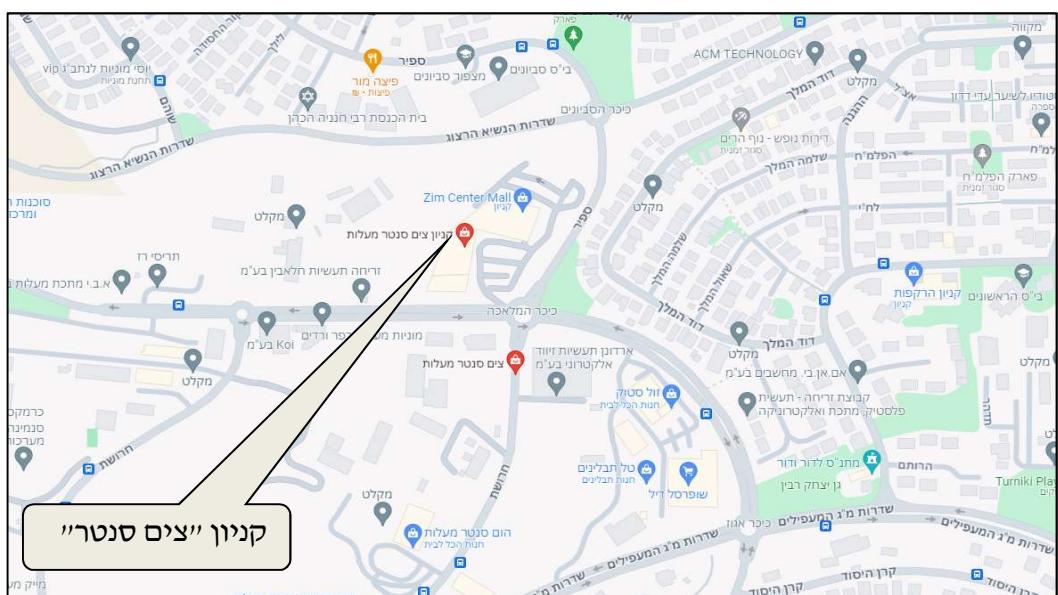
לפי נתוני הלמ"ס נכון לדצמבר 2022 מתגוררים במעלות-תרשicha כ- 24,488 תושבים. העיר מדורגת 5 מתוך 10 בדירוג החברתי-כלכלי.

הנכש הנדון מהוות את המרכז המסחרי - קניון "ცים סנטר מעלות", הממוקם ברח' שלמה שרירא 3, אזור תעשייה קורן במעלות תרשicha.

אזור התעשייה מעלות, הנקרא גם אזור תעשייה קורן, הוקם בשנת 1976. אזור התעשייה משתרע על שטח של כ- 600 דונם, ובהם כ- 150,000 מ"ר בניוי. ישנים כ- 70 מפעלים, המעסיקים יחד כ- 3,500 עובדים מיישובי הסביבה - יהודים, נוצרים, דרוזים ומוסלמים. במקומם קיימות תעשיות מסורתיות ותעשיות היי-טק. בין השאר ישנים מפעלי חשמל ואלקטרוניקה, מיזוג אוויר, נירוסטה, מתקנות, מכשור רפואי, מזון וכליים מדוקים.

המרכז המסחרי ממוקם בסמוך לעיר התנועה הראשית בגליל המערבי (כביש 89), המחבר בין צפת במזרח, כרמיאל בדרום ונήריה במערב.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות הירונית באזור - מלאים.



תצל"א.ת. קורן והסביבה



7.2 תיאור הסביבה העסקית

בmealות - תרשicha ממוקם מרכז מסחרי עיקרי נוסף - קניון כוכב הצפון.

הקניון בניו בשתי קומות בשטח כולל של 8,000 מ"ר.

תמהיל הקניון כולל סופרמרקט מרשת "שופרסל" ונותני שירותים כדוגן: סניף בנק, קופות חולים, משרדי עורכי דין, תאגיד המים העירוני וכדומה.

מרכז מסחרי נוסף ממוקם במועצת המקומית כפר ורדים הממוקם סמוך לmealות.

ביישוב מתגוררים כ- 6,000 תושבים. בשנת 2008 הוחלט לאחד את כפר ורדים עם mealות-

תרשיichא, אך בסופה של דבר המהלך לא יצא לפועל.

המרכז המסחרי הינו מרכז פתוח המקורה בחלקו. תמהיל המרכז מורכב מסופרמרקט מרשת "שופרסל", סניף דואר וחניות מקומיות.





7.3 תיאור הנכס

קניון "צים סנטר מעלות" ממוקם על מגרש 201 (עפ"י תב"ע ג/2018), שטחו 17,469 מ"ר מ"ר.

צורתו של המגרש כצורת מחומש. גבולותיו כדלקמן:
חזית דרוםית - לרח' משה שרירא ו"כיכר המלאכה",
חזית מערבית - לרח' החירות,
חזית צפונית - לשדי הנשיא הרצל.

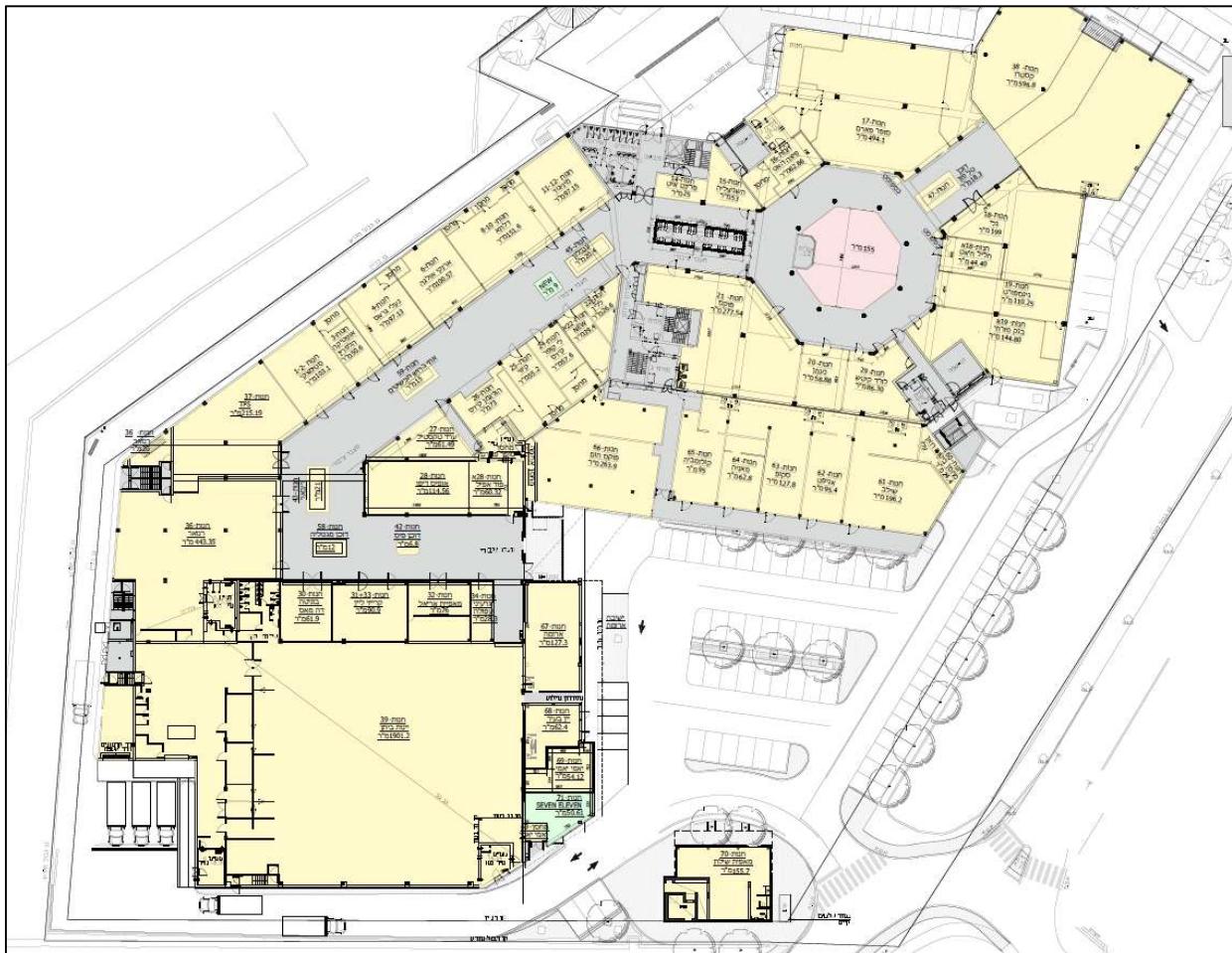
קניון "צים סנטר מעלות", אשר נפתח לקהל באוגוסט 2012, הינו מרכז קניות הבנייה בשלושה מפלסים: קומת קרקע, קומה א' חלקית וקומת ביניים בה ממוקמים מס' מחסנים המשרתים את היחידות השונות.

הקניון כולל כ- 60 חנויות, בהן סופרמרקטים, חנויות בתמיהל מגוון השירותים ברובן לרשויות ארציות, וממוקמות בקומת הקרקע. הקומה العليا מאוכלסת בעיקר ע"י קופ"ח ומשרדי בנק.

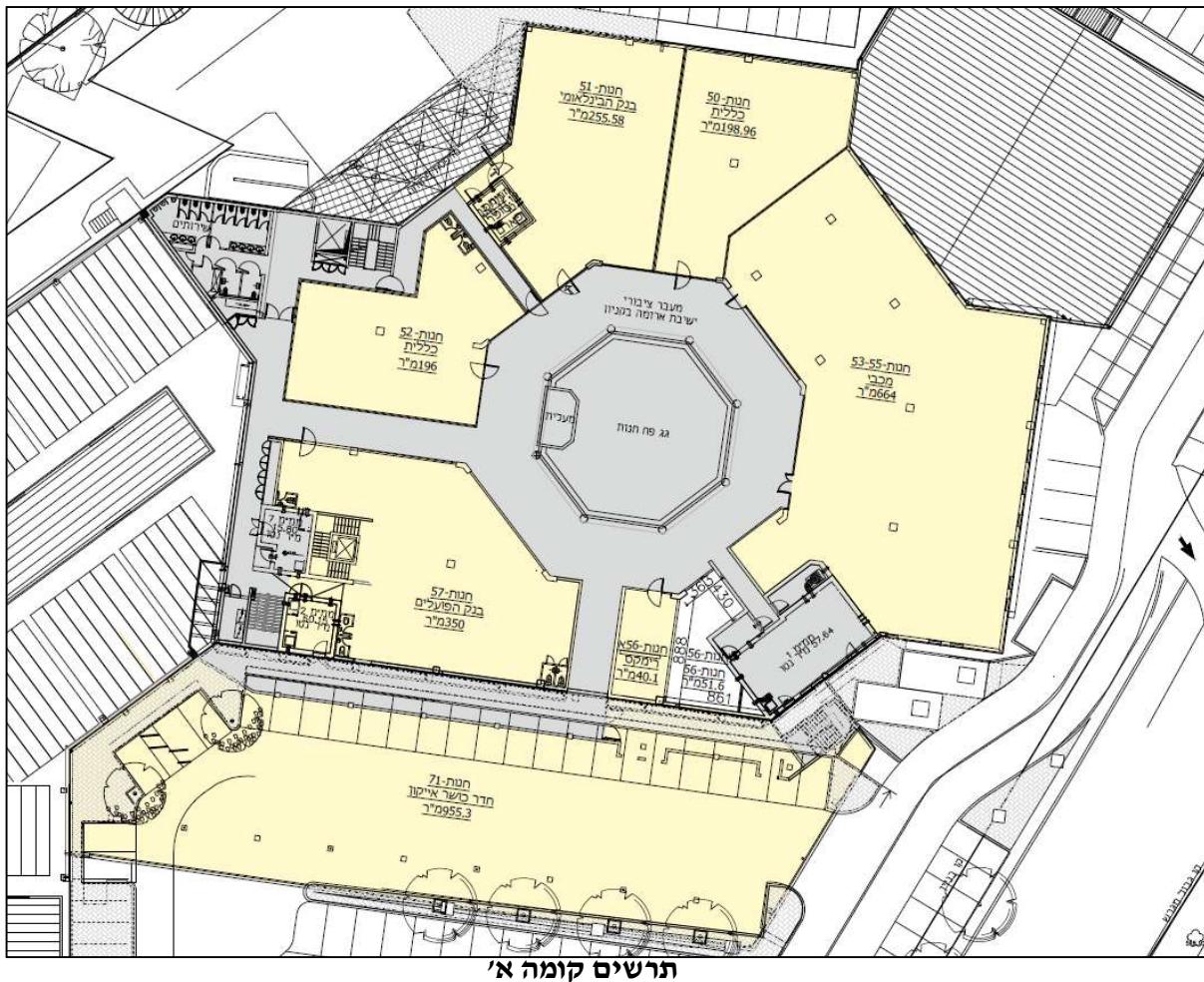
בהתאם להיתר הבניה שטח המבנה (שטח עיקרי + שירות, כולל תוספת הבניה) הינו כ- 14,314 מ"ר, עפ"י חלוקה כדלקמן: קומת מרתף כ- 22 מ"ר, קומת קרקע כ- 10,115 מ"ר, קומת ביניים כ- 538 מ"ר, קומה א' כ- 3,639 מ"ר.

בハイקף הקניון חניות עיליות ללא תשלום לשימוש המבקרים.

רמת הגמר של הקניון גבוהה ופרטיו הגמר כוללים: בניית מבטוןmezoin וחדיפוי חיצוני באמצעות אבן נסורה; מעברים ציבוריים מרוצפים גרניט; תקרת סקייליט; 2 מעליות פנימיות וכן מעליות ספקים (לא מדרגות נעות); מערכות מיזוג אוויר; תאורה שקופה; מערכות בקרה וצלום; מערכות כיבוי אש; אלמנטים ذקורטיביים. פרטי הגמר בתוך היחידות הינם בהתאם לדרישות השוכרים.



תרשים קומת הקרקע



תרשים קומה א'

להלן צילומים מייצגים של הנכס :





8. המצב התכנוני

8.1 תכניות בניין עיר²

על הנכס הנדון חלה, בין היתר, תכנית בנין עיר ג/2018 אשר הודעה על אישורה פורסמה למתן תוקף ב.ב. 6288 מיום 31/8/2011. מטרת התכנית - הקמת מרכז תעסוקה.

עפ"י תכניות קודומות (מגרשים 12 ו- 13 - תב"ע ג/2193, תב"ע ג/5985) יעוד המגרשים הינו לתעשייה.

תכנית זו מהוות תכנית איחוד וחלוקת מחדש של אזור הנכס, בשטח כולל של 22,035 מ"ר, כדלקמן :

מספר תא שטח	שטח במ"ר	יעוד
17,469		תעסוקה
1,839		שטח ציבורי פתוח
2,537		דרך מאושרת
189		דרך מוצעת
1		דרך מוצעת
22,035		סה"כ

הנכס הנדון מהוות את הבנייה על תא שטח/מגרש 201 עפ"י תכנית זו, שטחו 17,469 מ"ר וייעדו לתעסוקה.

שימושים

- א. מסחר - חניות למסחר קמעוני וסיטונאי, מרכולים וחניות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנות.
- ב. מסעדות, בתים אוכל ומקומות בילוי.
- ג. סניפי בנק, דואר כולל שירות דלפק.
- ד. משרדים עסקיים כולל בעלי מקצועות חופשיים, מעבדות, סוכנויות, משרדי חברות, מרפאות.

² זכויות הבניה המצוינות הינה ע"פ פרשנות לתוכניות בנין העיר וכל מידע שהתקבל אשר אינו חתום ומואיש ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה אין מחייב.

הוראות בניה

מס' תא שטח	-	201
יעוד	-	תעסוקה
גודל מגרש מזרחי	-	15,000 מ"ר
שטח בינוי	-	<u>מעל לכינסה הקובעת</u>
עיקרי	-	50%
שירותות	-	45%

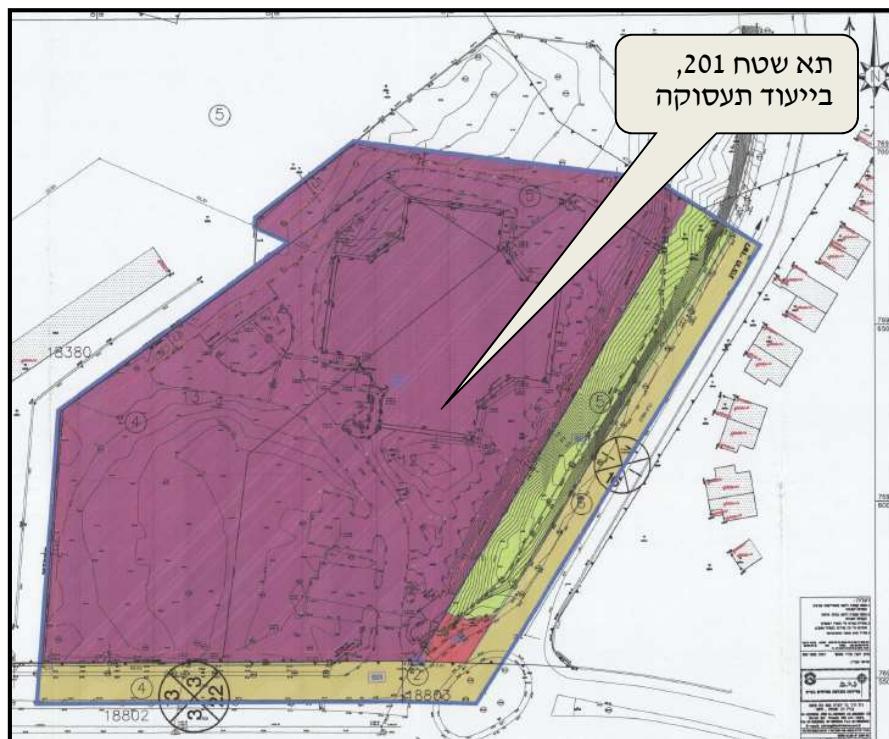
מתחת לכינסה הקובעת

עיקרי - הוועדה המקומית רשאית להעביר זכויות בניה מעל מפלס הכנסה אל מתחת למפלס הכנסה הקובעת בלבד.

שירותות - 5%

סה"כ שטחי בניה

תכנית	-	50%
גובה מבנה	-	20 מ'
מס' קומות	-	3 מעל לכינסה הקובעת, 1 מתחת לכינסה הקובעת.



תרשים התכנית

8.2 רישי

8.2.1 היתר בניה שמספרו 20080125 ניתן לרני צים מרכזי קניות בע"מ ביום 8/7/2009, מתיר "מבנה מסחרי 2 קומות - תכנית שינויים".

8.2.2 היתר בניה שמספרו 20100596 למבנה מסחרי 2 קומות ניתן ביום 14/8/2011 לרני צים מרכזי קניות בע"מ.

8.2.3 היתר בניה שמספרו 20120021 ניתן לרני צים מרכזי קניות בע"מ ביום 6/2/2012, מתיר "בקשה למתקן פוטו וולטאי על גגות קיימים בהיתר 20100596".

8.2.4 היתר בניה שמספרו 20120184 ניתן לרני צים מרכזי קניות בע"מ ביום 5/8/2012, מתיר "מבנה מסחרי 2 קומות - תכנית שינויים".

8.2.5 טופס 4 לקומת הקרקע שמספרו 3842 ניתן ביום 12/8/2012, לבניה עפ"י היתר 5/8/2012 מיום 20120184.

8.2.6 היתר בניה שמספרו 20130212 ניתן לרני צים מרכזי קניות בע"מ ביום 25/3/2014, מתיר "תוספת בניה למבנה קיימים בקומת קרקע ותוספת קומה כולל תוספת מעליות ומדרונות חיצוניים, שינוי חזיות בהתאם".
תוספת הקומה המבוקשת בהיתר זה - לא נבנתה.

8.2.7 היתר בניה שמספרו 20150114 ניתן לרני צים מרכזי קניות בע"מ ביום 16/3/2016, מתיר "תוספת בניה בקומה קרקע וקומה א' והסדרת חניה שצ"פ".
השטחים עפ"י היתר זה הינם כדלקמן:

סה"כ קיימים + מוצע במ"ר	סה"כ קיימים במ"ר	שטח שירות		שטחים עיקריים		קומה
		קיימים + מוצע	קיימים	קיימים + מוצע	קיימים	
22.33	22.33	22.33	22.33			מרתף
10,115.01	8,645.27	4,194.57	3,451.60	5,920.43	5,193.67	קרקע
538.36	521.51	517.65	500.80	20.71	20.71	גדריה
3,639.16	2,596.29	1,093.17	902.64	2,545.99	1,693.65	א'
14,314.86	11,785.4	5,827.72	4,877.37	8,486.14	6,908.03	סה"כ



9. המצב המשפטי

9.1 רישום המקרקעין

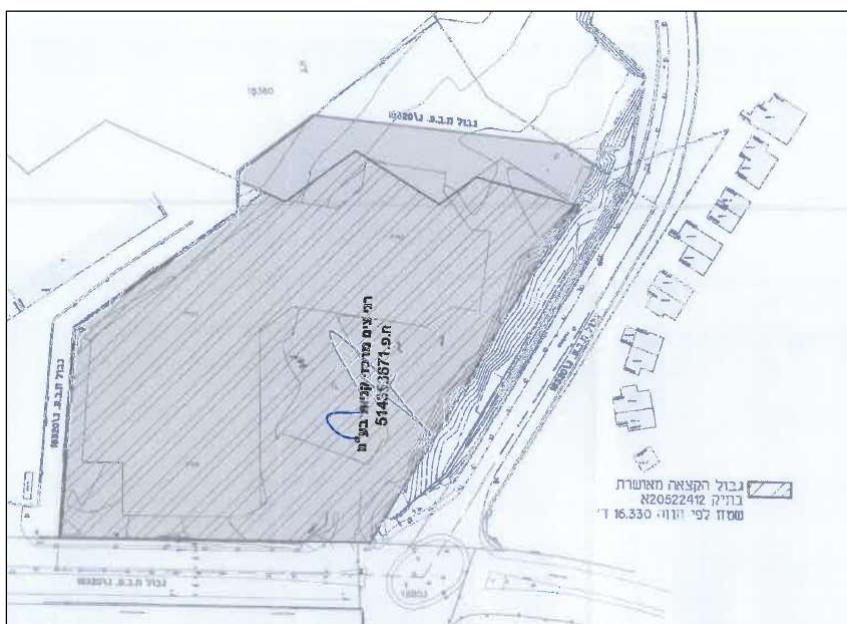
עפ"י מידע מהעתק הרישום בפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 29/01/2024, רשומות הזכויות בנכש כדלקמן:

רשויות	עירייה מעלות-תרשיחא
גוש	18380
חלוקת	5 4
שטח החלוקת	18,941 מ"ר 33,726 מ"ר
הערות	הערה על הפיקעת חלק מחלוקת – סעיף 19 מיום 10/9/2019 לטובת עיריית מעלות- תרשיחא. הערות: ילקוט הפרטומים מס' 8428 מיום 14605 8/9/2019 בעמ' 1.
בעלות	רשות הפיתוח, בשלמות

9.2 חוזה חכירה

חוזה חכירה מהוון למסחר ושירותים, בין רשות מקרקעי ישראל (המחכירה) לבין רני צים מרכזי קניות (החוכר), נחתם ביום 30/3/2016.

- המגרש - הנדון מתואר בהסכם החכירה כמגרש מס' 201 לפי תכנית מפורטת מס' ג/20, 18320, בשטח 17,400 מ"ר בערך, המהווה חלק מחלוקת 4 ו- 5 בגוש 18380, מעלות-תרשיחא, ובהתאם לתרשים המצורף.
 - תקופת החכירה - 49 שנים החל מיום 22/2/2016 ועד 21/2/2065, ללא תקופת חכירה נוספת.
 - מטרת החכירה - מסחר ושירותים
 - היעוד - תעסוקה
 - קיבולות הבנייה - 17,400 מ"ר מבנים מתוכם 8,700 מ"ר עיקרי ו- 8,700 מ"ר שטח שירות.
- דמי השימוש המהוונים ייחסבו כתשלום דמי החכירה המהוונים.



תרשיט המצורף לחזזה החכירה

9.3 אישור על רישום זכויות בנכס

באישור על רישום זכויות בנכס מטעם רשות מקבעי ישראל, מיום 20/09/2023 עולהים

הפרטים כדלקמן:

כתובת	-	
גוש	-	
חלוקת (חילק)	-	
תכנית	-	
מגרש	-	
שטח	-	
זכויות	-	
תקופת החכירה	-	

רני צים מרכזי קניות, בשלמותו
דרגה ראשונה, לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ מרכזי
lod 800, ללא הגבלת סכום.
דרגה שנייה, לטובת לאומי פרטנס בע"מ, על סך
55,000,000.

נכון למועד האישור לא הוגשה לרשות הקשה להעברת זכויות בנכס הנדון.



10. נתונים והכנסות של הקניון

10.1 שטח לשיווק

השטח לשיווק הינו 11,336 מ"ר³

10.2 תפוצה

הקניון מאז פתיחתו בתפוצה גבולהה מאד.

כיום הנכס מושכר בתפוצה של כ-99%.

קיימות 2 יחידות פנויות/במו"מ בגודל של כ-118 מ"ר.

10.3 הכנסות מדמי שכירות

בהתאם לדיווח חברת "רני" צים מרכז קניות בע"מ נכון למועד הקובל, ההכנסות מדמ"ש חודשיים - ללא דמי אחזקה וניהול, הינם⁴ כ- 1,179,200 ש".

חוות הדעת מושתתת על הדיווח הניל. מרבית החזאים/נתוניים נבדקו על-ידיינו, לרבות חברות מס לשוכרים, ונמצאו תואמים את נתוני השכירות שנמסרו ע"י החברה.

10.4 תוספת הכנסות מפדיין

כ- 28.7 אלף ש" (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע הכנסות של שנים 2023-2021)

10.5 רווח מצובר חשמל

כ- 24.8 אלף ש" / לחודש (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע של שנים 2023-2020)

10.6 רווח מערכת פוטו-וולטאית

כ- 32.4 אלף ש" / לחודש (בהתאם להצהרת החברה, ממוצע של שנים 2023-2020)

³ השטח הניל קטן ביחס לשנה האחורונה, לאור מדדיות עדכניות שהוצעו בפנינו וגריעת שטח ציבוררי ברחבת הקניון.

⁴ לרבות הכנסות מדוכנים.





10.7 עומס'

העומס הינו היחס שבין הוצאות השוכרים הכלולות את דמי השכירות ודמי ניהול בין הפקידון.

בהתאם לדיווח החברה בדוחותיה הכספיים עולה כי :

-	בשנת 2019 -	שיעור העומס 10.3%
-	בשנת 2020 -	שיעור העומס 8.3%
-	בשנת 2021 -	שיעור העומס 11.6%
-	בשנת 2022 -	שיעור העומס 9%

10.8 חוזים בולטים

מתוך סה"כ השוכרים במתחם, חוזה אחד הינו בעל משקל של יותר מ-5% מסך דמי השכירות.

10.9 דמי ניהול

בהתאם להצהרת חברת צים מרכזי קניות, עולה כי הרווח ניהול ב-3 השנים האחרונות, הינו בממוצע 146,880 אלף ₪ / לחודש.
יצוין כי חוות הדעת מתבססת על המידע שנמסר ע"י החברה.

10.10 רישיון עסק

- בהתאם לרישיון עסק מיום 14/03/2018 : הרישיון הינו לצמיתות.
- הוצג בפנינו רישיון ניהול עסק מtarיך 31/12/2023, שמהותו ניהול הקניון עד לתאריך 31/12/2033, "כפוף לדרישות כיבוי אש במידה ולא יושלמו הדרישות שנדרשו יבוטל הרישיון".

חוות הדעת כפופה להציג אישורים מבכאות אש בתוקף.





11. גישות בהערכת השווי

11.1 3 גישות השומה

גישת ההשוואה, המבוססת על אומדן שווי השוק של הנכס בהתאם על נתוני שוק ועסקאות בנכדים דומים במיקום, אופים, רמת הסיכון הגלומה בו ומידת סחרותם, אשר התרכזו סמוך ככל האפשר למועד הקובע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

גישת היון ההכנסות, מבוססת על היון זרם ההכנסות אשר מתאפשרות וצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס. בגישה זו נעשה שימוש ב"שיעור היון הכלול" המכונה גם "שיעור התשואה הפוטנציאלי", שהינו מעין מכפיל המשמש למציאת שווי בהינתן דמי שכירות או לחילופין למציאת דמי שכירות בהינתן שווי.

גישת העליות, מבוססת על סך מרכזי תשלומי הבנייה והעלות הצפوية להקמת נכס הדומה לנכס הנדון, ע"פ יישום עיקרונו התחלופה. השווי הינו סיכום של ערך הקרקע, בתוספת עלות הקמה והיזום של מבנה חדש ובנינוי מרכזי הפחית (פיזי, כלכלי ופונקציונלי) באם קיים.

11.2 גישות השומה בחוות הדעת

הנכס הוערך בגישה היון ההכנסות המתאימה והמקובלת בהערכת נכדים מניבים. שעור היון הכלול מורכב מסכום מרכזיים ובהם: הריבית הבטוחה במשק, פחת, סיכון, איכות השוכרים וגובה דמי השכירות ביחס למועד בשוק. שעור היון תלוי באופי השוכר, טווח החוזה, אופי הנכס, סיכוןים ודמי השכירות המועוגנים בחוזה ופוטנציאל לדמי שכירות נוספים כפונקציה של אחוז מהפדיון, בהתאם לשיעורי ההיוון שנעשו בעסקאות בנכדים מניבי תשואה ומרכזים מסחריים.



12. שיעורי תשואה⁵:

12.1 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובל 30/09/2023 בדוחות הבכשיים של

חברת "BIG", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.2%	-	קריות BIG
6.2%	-	יוקנעם BIG
6.4%	-	אשדוד BIG
6.9%	-	בת ים BIG
6.85%	-	קניון בית שמש BIG
6.5%	-	טבריה BIG
6.7%	-	נצרת BIG
6.5%	-	רgebah BIG
6.85%	-	טבריה דנילוף BIG

12.2 בהתאם להערכות שווי שפורסמו למועד הקובל 30/09/2023 בדוחות הבכשיים של

חברת "מליסרוו", מצוינים שיעורי ההיוון הבאים:

6.5%	-	"הקניון הגדול", פתח תקווה
6.75%	-	קניון "גרנד קניון", חיפה
6.25%	-	קניון "רמת אביב"
6.75%	-	קניון "הקריאו", קרית ביאליק
6.75%	-	חווצות המפרץ, חיפה
7.1%	-	גרנד קניון, באר שבע

⁵ חלק מהנתונים הינם בהתאם לפרסום באתר Maiyah ולפרסומים בעיתונות.



12.3 שיעור תשואה נוספים למסחר

- ביום 17/07/2022 דיווחה חברת "סלע קפיטל" כי היא התקשרה בהסכם לרכישת:
זכות הבעלות ב-6 קומות משרדים, במגדל הארבעה הצפוני, בשטח כולל של כ-5,000 מ"ר, ובנוסף 90 חניות, בתמורה ל- 294,700,000 ש"ב בתוספת מע"מ.
80% ממרכזו מסחרי שכונתי המצו依 ברחוב פנחס אילון 13, בחולון, הידוע כגוש 6869 חלקה 25, בשטח כולל של כ- 4,000 מ"ר, בתמורה ל- 136,000,000 ש"ב בתוספת מע"מ.
הנכסים מושכרים בתפוצה של 100% ל- 30 שוכרים בחויז שכירות לתקופות של 3 עד 9 שנים.
- כפי שפורסם בדיווח, להערכת החברה ה- NOI השנתי החזוי מהנכסים הנ"ל, יעמוד על כ- 24.7 מיליון ש"ב, המהווים תשואה ממוצעת של כ- 5.7%.
- ביום 01/01/2023 דיווחה חברת "ג'י סייטי" כי היא התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי G לבנייה לחברת קרסו, תמורת כ- 154 מיליון ש"ב.
המרכז כולל כ- 10.7 אלף מ"ר שטחים סחיריים וכ- 400 מקומות חניה. המרכז מאוכלס בשיעור תפוצה של כ- 95%, ודמי השכירות השנתיים הינם כ- 11.2 מ' ש"ב.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואהשנתי של כ- 7.2%.
- בחודש ינואר 2023 פורסם בעיתונות כי חברת "דן נדל"ו" התקשרה בהסכם למכירת המרכז המסחרי בפסגת דן ברמת גן למשקיע פרטי, תמורת כ- 58 מיליון ש"ב.
המרכז כולל כ- 2.2 אלף מ"ר שטחים סחיריים וכ- 70 מקומות חניה.
המחיר משקף כ- 26 אי ש"מ/מ"ר, ודמי השכירות הממוצעים הינם כ- 120 ש"ב/למ"ר.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואהשנתי של כ- 5.6%.
- ביום 01/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלאה הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט נרקיסים בראשון לציון, תמורת כ- 58 מיליון ש"ב.
הנכס הינו בשטח של כ- 2,060 מ"ר.
ה- NOI הצפוי בתפוצה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.9 מ' ש"ב.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואהENARIO של כ- 6.7%.
- ביום 18/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלאה הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורה 11 במודיעין, תמורת כ- 35 מיליון ש"ב.
הנכס הינו בשטח של כ- 1,300 מ"ר.
ה- NOI הצפוי בתפוצה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.3 מ' ש"ב.
לפיכך הנכס משקף שיעור תשואהENARIO של כ- 6.6%.



- ביום 28/05/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלאה הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט מורשת 29 במודיעין, תמורה כ- 50 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,872 מ"ר.
ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.5 מי' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7%.
- ביום 11/06/2023 דיווחה קבוצת "חנן מור" כי היא התקשרה בהסכם למכירת מלאה הזכויות בנכס מסחרי בפרויקט אור ים (מתחם א') באור עקיבא, תמורה כ- 33 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 1,200 מ"ר.
ה- NOI הצפוי בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 2.4 מי' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 7.3%.
- ביום 15/10/2023 דיווחה חברת "משוררים" כי התקשרה בהסכם למכירת מרכז מסחרי באזורי התעשייה עקרון 2000 (ביל"ו סנטר) לרוכשים פרטיים, תמורה כ- 46 מיליון ₪. הנכס הינו בשטח של כ- 2,420 מ"ר, גלריה בשטח של 108 מ"ר ומערכת סולרית. הנכס מצוי בתפוסה מלאה.
ה- NOI בתפוסה מלאה בהתאם לדיווח הינו כ- 3.1 מי' ₪. לפיכך הנכס משקף שיעור תשואה שנתי של כ- 6.8%.

12.4 להלן ריכוז שיעורי תשואה שפרשם השמאו הממשלתי

שיעורי תשואה בתעשייה ולוגיסטיקה	שיעורי תשואה במסחר	שיעורי תשואה במשרדים	שנה/חcyון
6.90%	6.90%	6.80%	2021 - חcyון ראשון
6.70%	6.70%	6.70%	2021 - חcyון שני
6.70%	6.70%	6.70%	2022 - חcyון ראשון

על התקופה הנסקרת (2022 חcyון ראשון) –

המחצית הראשונה של שנת 2022 התאפיינה בישראל בשגרה לצד מגפת הקורונה. בתחילת החcyון הנוכחי היה גל תחולאה, שדעך בהמשך השנה ולא הוטלו הגבלות חדשות.

בתקופה הנסקרת חלה עלייה כלל עולמית בשיעורי הריבית. ריבית בנק ישראל עלה משלישו של 0.1, בסוף שנת 2021, לשיעור של 0.75%, בחודש Mai 2022, כאשר באותה תקופה פורסם צפי לעלייה מתמשכת בתקופה לאחר מכן.

מנקודת מבט של שוק הנדל"ן, ניתן לומר שהפעולות העסקית בנכסים מניבים, בתקופה הנסקרת, מעידה על המשך החזרה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופה הקודמת. בתחום המשרדים ניתן לראות עלייה משמעותית בכמות העסקאות.

להלן כמות העסקאות המדוחשת מרשות המיסים:

תקופה	משרדים	מסחר	תעשייה
ס"כ רביעון 2020 שני	1,194	900	332
ס"כ רביעון 2021 שני	1,644	910	462
ס"כ רביעון ראשון 2022	2,542	846	421



על התקופה הנסקרה (2021 חציו שני) –

המחצית השנייה של שנת 2021 התאפיינה, בישראל, באופטימיות בכל הקשור למיגור מגיפת הקורונה.

במחצית השנייה של שנת 2021, נגיף הקורונה אמין לא נעלם, אולם, החיסונים, אותם קיבלו רוב אזרחי ישראל, יחד עם ההבנה שהكورونا כאן כדי להישאר, אפשרו למשילה החדשת לטפל בנגיף לצד הטיפול בכלכלה ולא צורך בנסיבות צעדיים משמעותיים נוספים, כמו סגרים.

גורם נוסף שתרם, בתקופה זו, ליציבות היחסית הוא הרכבת הממשלה ואישור התקציב, לאחר תקופה ארוכה, יחסית, של אי ודאות פוליטית וככלכלית.

לסיכום, ניתן לומר **שהפעילות העסקית בנכסי מניבים, בתקופת הנסקרה, מעידה על אופטימיות, חזקה לשגרה ואף תיקון של המגמה שהייתה בתקופת הקודמת, בעיקר בתחום המשרדים.**

להלן כמות העסקאות המדוחחות מרשות המיסים:

תקופה	משרדים	מסחר	תעשייה
1/2020	1,003	736	302
2/2020	1,194	900	332
1/2021	1,363	919	454
2/2021	1,644	910	462
1/2022	2,542	846	421

12.5 שיעור ההיוון בנכס הנדון

בקביעה ששיעור ההיוון הובאו בחשבון הגורמים הבאים : רמת התפוצה הגבוהה לאורך שנים (כ-100%) ; מיקום הנכס ומיוט המתחרים בסביבה ; תמהיל השוכרים המורכב בעיקר עם רשותות ארציות ; דמי"ש סבירים/נמכרים ביחס לKENIONIM ; שיעור "עומס" נמוך. בהתחשב בכלל הגורמים שצינו לעיל הוחלט להביא בחשבון שיעור היוון של 6.5% בקומת הקרקע ו- 6.75% בקומת א'.



13. גורמים ושיקולים בהערכת השווי

בהערכת שווי הזכויות בנכס שבנדון, הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים כדלקמן:

- 13.1 הנכס הוערך כריק, פנו וחופשי מכל חזקה, נקי מכל חוב או שימוש ובמצבו הנוכחי.
- 13.2 הנכס הנדון הינו קניון "ციმ სნტრ მულოთი", היחיד באзор מסגוו ורמתו.
- 13.3 הזכות בנכס הינה זכות חכירה מהוונת, המסתiyaמת ביום 21/2/2065 עם תום תקופת החכירה הנוכחיית, אומדן דמי חידוש החכירה לתקופה נוספת של 49 שנים, בערך נוכחי להיום, נאמדת על ידינו בגבולות 90,000 ₪.
- 13.4 סה"כ שטחו הבנוי של הקניון בהתאם להיתרי הבניה הינו 14,314 מ"ר.
- 13.5 תמהיל השוכרים כולל מרכיב גובה של רשותות ארציות.
- 13.6 התפוצה בקניון הינה כ-99%.
- 13.7 דמי השכירות המתקבלים מהנכס.
- 13.8 **חברת ניהול** בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה עולה כי חברת ניהול רוחנית ב-5 שנים האחרונות. בתחשיב חוות הדעת הובא בחשבון הרווח מניהול, כמו צוין בסעיף 10 לעיל.
- 13.9 ה- NOI (הכנסות בגין הוצאות) הצפוי להתקבל מהמערכת הפטו-וולטאית הווון לתקופה של 15 שנים.
- 13.10 **רישיון עסק** בהתאם לרישון עסק מיום 14/03/2018: הרישיון הינו לצמיתות. הועצג בפניינו רישיון לניהול עסק מתאריך 31/12/2023, שמהותו ניהול הקניון עד לתאריך 31/12/2033, "כפוף לדרישות כיבוי אש במידה ולא יושלמו הדרישות שנדרשו יבוטל הרישיון".
- חוות הדעת כפופה להציג אישורים מכבאות אש בתיקן.**
- 13.10 היחידות מושכרות לתקופה של מספר שנים עם אופציה להארכה לשנים נוספות.
- 13.11 סטנדרט הבניה ורמת הגמר הטובה של הקניון.



14. תחשייב

שווי מתתקבל	שיעור היון	הכנסה לחודש	שטח לחיוב במ"ר	
₪ 171,350,223	6.50%	₪ 928,147	8,113	הסכמי שכירות קומת קרקע
₪ 34,287,002	6.75%	₪ 192,864	2,909	הסכמי שכירות קומה א
₪ 1,608,094	7.00%	₪ 9,381	118	יחידות פנוiot
₪ 1,930,800	7.25%	₪ 11,665	197	הסכמי שכירות מחסנים
₪ 7,444,618	7.5%	₪ 46,529		הסכמי שכירות ליקרים/דוכנים קבועים
₪ 4,174,545	8.25%	₪ 28,700		תוספת הכנסות מפידיון - עפיי הצהרת החברה
₪ 3,501,176	8.50%	₪ 24,800		רווח מחשמל בצדבר
₪ 20,735,948	8.50%	₪ 146,880		רווח ניהול - בהתאם להצהרת החברה
₪ 3,228,687	8.50%	₪ 32,400		פוטו וולטאי מהוון ל- 15 שנה
₪ -100,000				הפחתה בגין השתתפות החברה בעלות התאמה לשוכרים חדשים, כ-
₪ -90,000				דמי חידוש חכירה לתקופת חכירה נוספת, עם תום תקופת החכירה הנוכחית בשנת 2065
סה"כ				שווי הנכס, בمعالג
₪ 248,071,094				שווי הנכס, בمعالג
₪ 248,000,000				





15. התייחסות כללית

15.1 הعلاאת ריבית ותהליכי חקיקה

בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות, ובמקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי וודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכי לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט והמצב הביטחוני, ככל שיחולו. בהתאם לתחזית בנק ישראל מחודש ינואר 2024, שגובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזיל", תחת הנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה בربعון הרביעי של 2023, ושיהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעוצמות הולכת ופוחתת, התוצר צפוי לצמיחה בשיעור של 2% בכל אחת מהשנתיים 2023-2024, בדומה לתחזית חודש נובמבר, וב-5% בשנת 2025. שיעור האינפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% וアイלו במהלך 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, כאשר בربعון הרביעי של 2024 הריבית צפואה לעמוד על 4%-4%. רמת הריבית בתקופת התחזית תסייע לייצוב השוקים.

הוועדה המוניטרית החליטה ב-4/9/2023 וב-27/11/2023 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%, בתאריך 1/1/2024 הוועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%, כמו כן, בתאריך 26/02/2024 הוחלט להשאיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.5%.

השלכות מעשיות מבחינת שווי הנכס

העלאות הריבית התקופות ע"י בנק ישראל שהביאו לצמצום משמעותית בהיקף העסקאות בענף הנדל"ן. נכון למועד הקובל לא התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואת המצביאות על שינוי בשיעור ההיוון (אם וככל שקיים), וכן לא קיימים נתונים המצביעים על שינוי בשיעורי התפוצה ו/או בתזרים ההכנסות. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת הعلاאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.

15.2 מצב בטחוני

במהלך לאירועים בייטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה הממשלה ישראל במהלך אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזיל"). העיר מעלות הינה באיזור עימות, ומסר ע"י החברה כי הם בוחנים הקלות/הנחות לשוכרים, בכפוף לאישור מראה חשבון של השוכרים לעניין הפיזי שהם זכאים לו מהמדינה (שיועבר לחברה עד לגובה ההנחה שתינתן). כמו כן, נמסר כי החל מחודש דצמבר 2023 החברה דורשת תשלום מלא ללא הקלות.

בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו הישירות על פעילות הנכס הנדון.



16. שווי הנכס בספרים

בהתאם למידע שנמסר ע"י החברה שווי הנכס בספרים הינו 240,209 אלפי ₪.

17. הערכות שווי קודמות

הנכס הוערך על ידינו במסגרת הדוחות הכספיים של החברה בשלוש השנים האחרונות כדלקמן:

מועד קבוע	שווי הנכס	מטרת חוות הדעת
31/12/2022	₪ 232,600,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/12/2021	₪ 217,900,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)
31/12/2020	₪ 200,900,000	הכללה בדו"חות הכספיים של החברה (IFRS)

18. ניתוח רגישות

להלן ניתוח רגישות דו מימדיות לשינוי בהכנסות ושינוי בשיעור ההיוון:

שינוי בהכנסות שנתיות					שינוי בשיעור ההיוון
10.00%	5.00%	0.00%	-5.00%	-10.00%	
₪ 236,400,000	₪ 225,700,000	₪ 214,900,000	₪ 204,200,000	₪ 193,400,000	1.00%
₪ 244,600,000	₪ 233,500,000	₪ 222,300,000	₪ 211,200,000	₪ 200,100,000	0.75%
₪ 253,300,000	₪ 241,800,000	₪ 230,300,000	₪ 218,800,000	₪ 207,300,000	0.50%
₪ 262,700,000	₪ 250,800,000	₪ 238,800,000	₪ 226,900,000	₪ 214,900,000	0.25%
₪ 272,800,000	₪ 260,400,000	₪ 248,000,000	₪ 235,600,000	₪ 223,200,000	0.00%
₪ 283,700,000	₪ 270,800,000	₪ 257,900,000	₪ 245,000,000	₪ 232,100,000	-0.25%
₪ 295,500,000	₪ 282,100,000	₪ 268,700,000	₪ 255,200,000	₪ 241,800,000	-0.50%
₪ 308,400,000	₪ 294,400,000	₪ 280,300,000	₪ 266,300,000	₪ 252,300,000	-0.75%
₪ 322,400,000	₪ 307,700,000	₪ 293,100,000	₪ 278,400,000	₪ 263,800,000	-1.00%





19. סיכום חוות הדעת

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו ונתונו הרלוונטיים כמפורט לעיל, נראה כסביר לאמוד את שווי הזכויות במרקען בגבולות:

248,000,000 ₪ (מאהים ארבעים ושמונה מיליון שקלים חדשים)

על בסיס הנ"ל יחול מע"מ חוק.

הערות כללית

- בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במס' פעימות עד לרמה של 4.75%, כאשר הוועדה המוניטרית החליטה ב-4/9/2023 וככ- 27/11/2023 להותיר את הריבית ללא שינוי ברמה של 4.75%, ובתאריך 1/1/2024 החלטה הוועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב-0.25% לרמה של 4.5%. במקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי וודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכי לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט, ככל שיחולו.
- ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת הعلاאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ן, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות לשנתנות.
- בהמשך לאיורים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלה ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה ("מלחמה ברזיל").
העיר מעלה הינה באיזור עימות, ונמסר ע"י החברה כי הם בוחנים הקלות/הנחות לשוכרים, בכפוף לאישור מראה חשבון של השוכרים לעניין הפיזי שהם זכאים לו מהמדינה (שיועבר לחברה עד לגובה ההנחה שתינן). כמו כן, נמסר כי החל מחודש דצמבר 2023 החברה דורשת תשלום מלא ללא הקלות. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנ"ל על שווי הנכס הנוכחי, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמכותו של המצב הביטחוני והשלכותיו היישרות על פעילות הנכס הנוכחי.

ולראיה באתי על החתום,



מנור סgal, שמאiot Makrakun



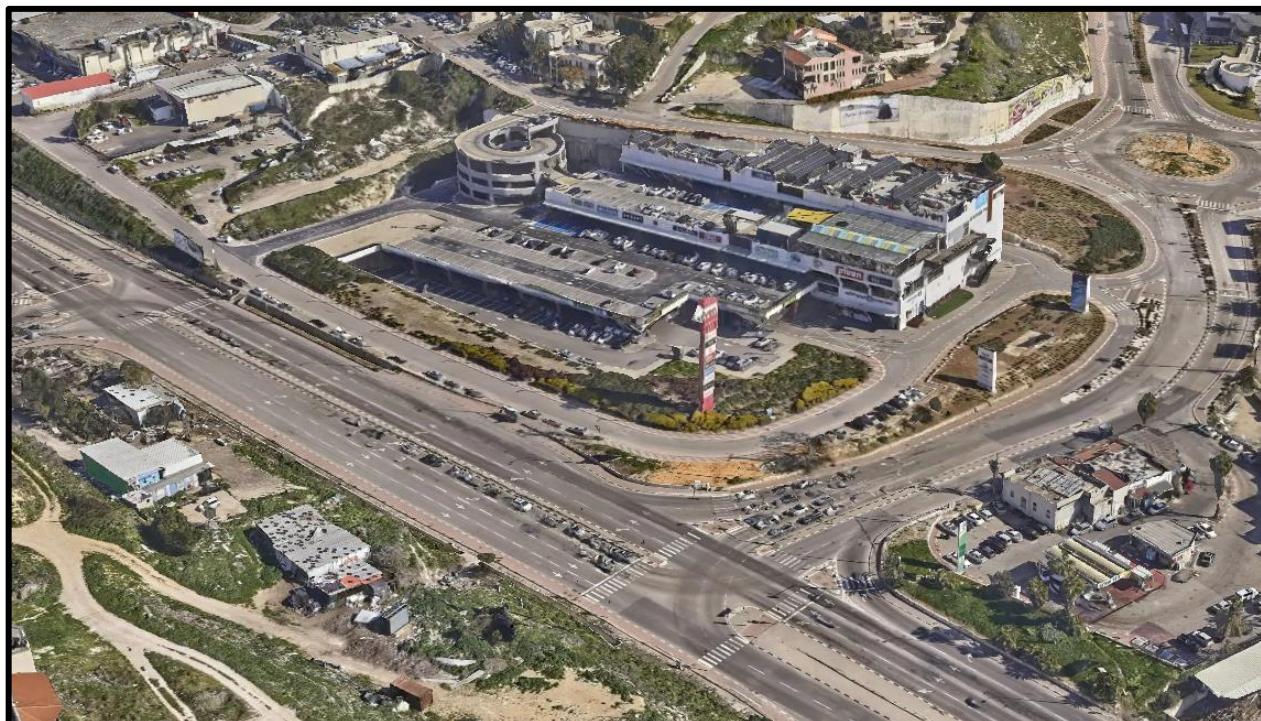


טראיסטמן אגמי[®]
פתרונות מסחריים

תאריך: 28.03.2024
סימוכין: 372/9.14/5

**שומת מקרקעין מקיפה
מרכז מסחרי "seven", אום אל-פחם
גוש 20312, חלק מחלקות 18 - 19**

המועד הקובלע: 31.12.2023





1. פרטי הזמנת השומה

1.1. התאגיד מזמין השומה

רקע מידאס שותפות מוגבלת (להלן: החברה).

1.2. שמו של הארגן בתאגיד אשר הזמין את השומה

הזמנה בוצה ע"י רקע מידאס שותפות מוגבלת באמצעות מר צחי כהן, סמנכ"ל כספים. נמסר לי כי הוא שהחליט על ההתקשרות עמו.

1.3. מועד ההתקשרות

ההתקשרות בין וביין החברה נערכה עפ"י פניות החברה מיום 28.11.2023.

1.4. הנסיבות בגין בוצה השומה

פרסום בדוחותיה הכספיים של החברה ליום 31.12.2023.

1.5. התקן החשבונאי

נמסר לי ע"י החברה כי הנכס מוגדר על ידה כndl'יו להשקעה עפ"י תקן חשבונאי מס' 40.

1.6. התנויות בעניין שכר הטרחה

לא הותנו התנויות כלשהן בעניין שכר טרחתתי.

1.7. התחייבויות לשיפוי

לא קיבלתי כתוב שיפוי מזמין השומה.

1.8. יחסית תלות

הנני עורכת מדי פעם חוות דעת לחברת.
לא נוצרה בשל כך תלות של משרדי בחברה.

1.9. מטרת השומה

הערכת השווי הנז לזכרכי דיווח בדוחותיה הכספיים של החברה.



1.10. פרטי השמאו

שם השמאית : רלי טרייסטמן - אגמי.
מספר רישיון : רישיון מס' 382 מינשנת 1994.

משפטנית וশמאית מקרקעין, בוגרת הוכנית ללימודים שמאות מקרקעין וניהול נכסים במסגרת לימודי החוץ של הוכנית.
בעלת משרד "טראיסטמן - אגמי שמאות מקרקעין".

1.11. המועד הקובלע

המועד הקובלע לשומה - 31.12.2023.

1.12. הסכמה לפרסום

הנני נותנת בזאת את הסכמתי כי חוות דעת זו תזרור לדוחות הכספיים של החברה וכן את הסכמתי כי חוות דעת זו תפורסם הציבור.

1.13. שינויי מהותיים בתקופה שבין המועד הקובלע לתאריך עיריכת השומה

לא הובא או הגיע לידייתנו מידע לפיו חלו, בתקופה שבין המועד הקובלע לבין תאריך עיריכת השומה, שינויי מהותיים אשר עשויים להשפיע על שוויו של הנכס.

1.14. ביקור במקום

נערך ביקור במקום בתאריך 25.12.2023 ע"י רועי צרפתி, שמאי מקרקעין.
הנכס מוכר לנו מביקורים קודמים.

1.15. עיון במסמכים רלוונטיים

- העתקים מפנקס הזכויות מיום 19.12.2023.
- העתק הסכם מיום 14.05.2015 בין רקע יער נכסים והשקעות בע"מ (להלן: רקע) ובני אילן והשותפות.
- הסכם שכירות במקרקעין בין הבעלים (יחידי המשכיר) לבין "א.ש. קחאויש ייזום בע"מ".
- הסכם שכירות משנה במקרקעין בין "א.ש. קחאויש ייזום בע"מ" לבין השוכר - "ракע מידאס שותפות מוגבלת" מיום 07.11.2015, תוספת להסכם מיום 30.5.2016 ותוספה מיום 17.12.2023.
- תכניות בנין עיר מאושזרות והיתריה בניה מאושרים.
- העתק תכנית שיווק.
- טבלת פירוט נתוני שוכרים מאת החברה.
- רוחבי ניהול לשנת 2023.

הפרטים והנתונים כמו גם ערכי השווי/מחיר המופיעים בחו"ז זו, נכוונים למועד הביקור בנכ"ס או למועד/ים מסויים/ים הנקבעים בו בלבד. ייתכנו שינויים בשוויו ההוגן של הנכס בהתאם לתנודות השוק ולרבותו של שינוי בשיעורי התפוצה, גובה שכר הדירה ושיעורי הריבית. חוות דעתנו ערכוה, בין היתר, על בסיס המידע שנמסר מהחברה ועבר על ידינו עיבוד ובקרה להציגו בדו"ח זה.



2. פרטי המקרקעין

גוש: 20312
 חלקות: 18, 19.
 שטח רשום: 11,471 מ"ר, 10,134 מ"ר
 שטח המגרש: עפ"י תשריט היתר הבניה:
 לAGR של מגרש בשלהмот: 14,074 מ"ר.
 לחלק המגרש ללא חניה ודריכים: 6,445 מ"ר.

שטחי בניה¹:

קופה	שטח עיקרי לא דוכנים	שטח שיווק
קרקע	3,280 מ"ר	3,866 מ"ר
אמצעית	2,661 מ"ר	2,906 מ"ר
עליונה	1,533 מ"ר	1,413 מ"ר
דוכנים	92 מ"ר	
סה"כ	8,277 מ"ר	

בעליים רשומים : ראה סעיף 7.1 להלן.

זכות שכירות לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים של "רקע מידאס
 שותפות מוגבלת", החל ממועד פתיחת הפרויקט.
במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנוהג מנהג בעליים.
 תקופת השכירות מסתיימת ביום 6.10.2040.

הערות:

מיקום:

הערה:

ראא סעיפים 1 ו- 7.2 להלן.
 כביש 65, הכניסה הראשית לעיר אום אל-פחם.
 בעלי זכות שכירות זכויות גם בחלוקת מס' 17.
 הפרויקט המתווך בחלוקת זו או אינו מהווה חלק מחוות דעת זו.

¹ קיימים הפרש בשטחי השיווק של כ- 50 מ"ר(-) ביחס לשטחים מחוות דעתנו מיום 31.12.2022, השטח עדכני לפי דוח החברה.



3. תיאור הסביבה

המרכז המסחרי ממוקם בכניסה הראשית לעיר אום אל-פחם.



אום אל-פחם ממוקמת בוואדי ערה, ממזרח לכביש מס' 65. מיקומה הננו מצפון-מזרח לעיר חדרה ופרדס חנה-כרכור ומדרום-מערב לעיר עפולה. מדרום-מערב ממוקמים היישובים ערערה, קצין וחရיש. נכון לאוקטובר 2023, בעיר אוכלוסייה המונה כ- 59,546 תושבים, ערבים-מוסלמים.

לעיר נגישות טובה מכביש מס' 65, המתחבר לצירים ראשיים :

מדרום-מערב : כביש 6, במרחק של כ- 12 ק"מ.
מצפון-מזרח : צומת מגידו, צומת הכבישים מס' 65 ו- 66, במרחק של כ- 6 ק"מ.



הכנסה לעיר מאפיינת בפעילויות מסחרית ערה :

- בסמוך לכница הראשית לעיר, ממערב לכביש מס' 65, עברו השני של מיקום הנכס. כולל, בין היתר, מחסני תאורה, מסעדת אל באבור.
- לאורך רחוב אל מדינה, ציר הכנסה הראשי לעיר. הפעילויות המסחרית לאורך הרחוב ערה מאוד ורבה. מתאפיינת:
 - (-) ייחידות מסחריות לאורך הרחוב, בניהן דואר, בנקים, מסעדות רבות, חניות לכלי בית ובניין ועוד.
 - (-) 3 מרכזי מסחריים עיקריים :

a. Madina Center

מרכז מסחרי בין 4 קומות. מהווה כיוון המתחם המרכזי בעיר.

כולל בין היתר, DOMINOS ,CROCS ,SACARA ,GOLBARY ,BOGART ,FOOD COURT, פיצה, מזון, חניות אופנה והנעלת.

b. Abu Dagesh

מרכז מסחרי בין 3 קומות.

כולל בין היתר FOX ,KIWI ,FOOTWEAR, אופטיקה, חניות אופנה והנעלת, כלי בית ועוד.

ג. עבד לטיף

מרכז מסחרי בין 3 קומות.

כולל בין היתר, מסעדות מזון מהיר, מקדונלד'ס, אופנה במותגים מקומיים, כלי בית, מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, חנות הריטים ועוד.



4. תיאור הקרקע

חלקות 18 ו- 19 הנן כל אחת בעלות צורה דמוית טרפז. שטחן הנו 11,471 מ"ר ו- 10,134 מ"ר, בהתאם, ובסה"כ 21,605 מ"ר. שטח המגרש, הנו 14,047 מ"ר, עפ"י היתר הבניה המאושר.

אורך החזית הפונה לכביש 65 הנו כ- 120 מ'. אורך החזית הפונה לרחוב אל מדינה הנו כ- 90 מ'.



הערה: חלק מחלוקת 17, המסומנת בקו מרוסק, מהוות חלק משלב ב' של הפרויקט, אשר אינו מהוות חלק מחוות דעת זו.

גבולות הפרויקט:

במערב: כביש ארצוי מס' 65, דו מסלולי דו סטרוי.

לכיוון צפון-מזרח הכביש מוביל עד עופלה, ובהמשך עד צומת קדרים.

לכיוון דרום-מערב מוביל לציר כביש 6 וחדרה ובהמשך עד כביש 2 - מחלף הכנישה לקיסריה ולתחנת הרכבת חדרה.

מעברו המערבי של הכביש שכונת עין איברהים.

כביש הכנישה הראשי לאום אל-פחם.

מעברו, תחנת הדלק דור-אלון וריכוז פעילות מסחרית ומלאכה.

בהמשך הכביש, כיכר, אשר בהמשכה מבנה בית העירייה החדש.

כביש פנימי, הממוקם טופוגרפית מעל הנכס שבנדון. מהוות את כביש הגישה העליון למרכז המסחרי.

מתוך שירותי חירום עם מבני תחנת המשטרה וכיובי אש.

בעתיד, בין 2 מבנים אלו מתוכנן למקום מבנה מד"א.

בדרום:

במזרח:

בצפון:



5. תיאור הנכס

מרכז מסחרי "SEVEN" אומ אל פאחים נפתח לקהל ביולי 2018.

בנוי כ"פאוור סנטר".
כולל 3 קומות מסחריות, הבניות תוך ניצול הפרשי פני הקרקע.
בכל מפלס קומה, רחבה חניה חיצונית.

שטחי שיווק:

ללא שטחי הדוכנים.

קומה	שטח שיווק לא דוכנים
קרקע	3,866 מ"ר
אמצעית	2,906 מ"ר
עליונה	1,413 מ"ר
סה"כ	8,184 מ"ר

בין הרשותות העיקריות:
סופר ארט, בנק לאומי, בנק מס"ד, בנק ירושלים, פוקס + פוקס הום, מחסני شمال, שילב,
קולומביה, לילן, פיצה האט, מקדונלדס ועוד.

המתוחם פתוח בשבת.

הגישה, מהכיכר בכניסה לעיר, אל דרכי הגישה הפנימיות המובילות לפROYיקט.

כביש גישה תחתון : סלול לאורך החזיות המקבילות לכביש 65 ולכביש הכניסה לעיר.
מוביל אל חניתה מפלס קומה הקרקע התתתונה.

בஹמשו, הכביש הננו בעלייה, במקביל לכביש 65, המוביל אל:

↳ הכניסה לחניתה מפלס קומה אמצעית.

↳ רמפת העליה, הבנויה כוללאה, המובילה את כלי הרכב אל
מפלס קומה אי'.

כביש גישה עליון :

מזרחה לפROYיקט וממוקם בטופוגרפיה הגבוהה ממנו.
מכביש זה גישה אל הרמפה, הבנויה כוללאה ווורדת לכל המפלסים.



טראיסטמן אגמי[®]
פתרונות מסדרוני

תשריט השיווק:

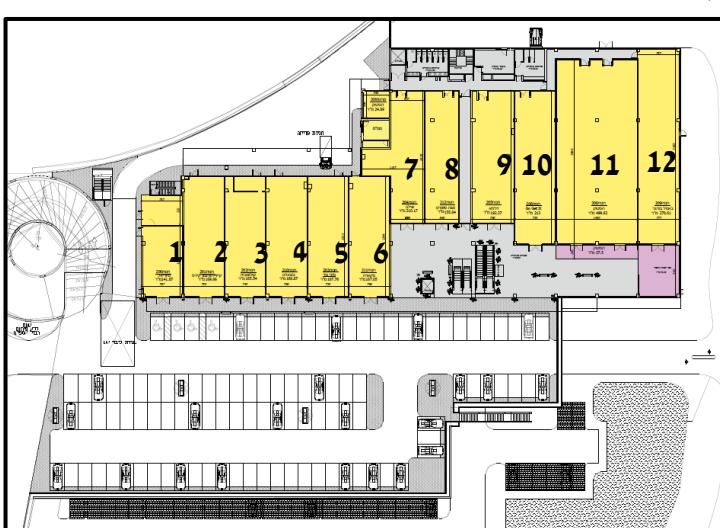
קומה קרקע

שם החנות	מספר יחידה ליזהו
פנוי	1
בנק לאומי	2
פנוי מחסן	3
פנוי מחסן	4
פרטנר	5
אפריל	6
צינדרלס פלייס	7
עיר המותגים	8
קיוסק	9
מחסני חשמל	10
פוקס	11
סופר פארם	12



קומה אמצעית

שם החנות	מספר יחידה ליזהו
מיוריאל	1
קווי	2
קולומביה	3
בוגרט	4
שימי ווּג	5
סקירה	6
שילב	7
דלתא	8
GO GET IT	10
הסטוק	11
באסל בורגר	12

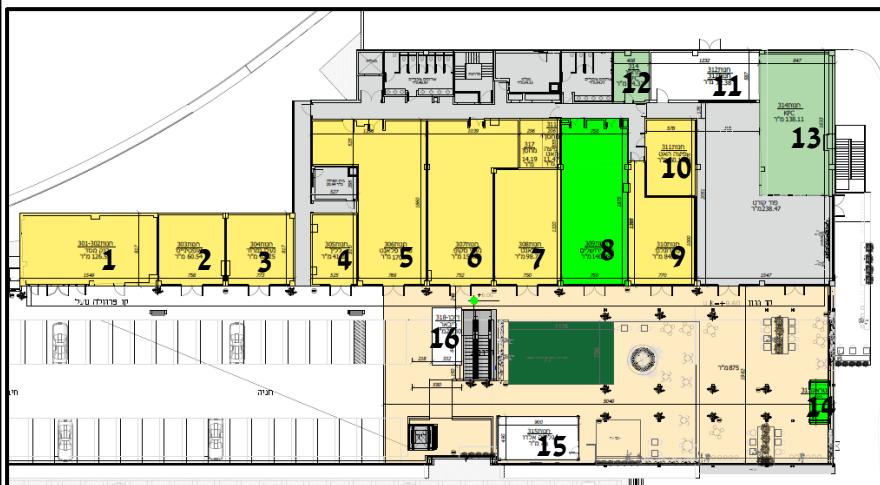




טראיסטמן אגמי[®]
פתרונות מקצועיים

קומה עליונה

שם החנות	מספר יחידה ליזחי
בנק מס"ד	1
אופטיניס	2
נעלי נמרוד	3
לליין	4
טוייס פלנט	5
סקופ	6
פלאנט	7
בנק ירושלים	8
מקדונלדס	9
פייצה האט	10
פנוי	11
פנוי	12
מקסיקנו רול	13
פוד טראק	14
גלידה אלדו	15
רייבאר	16





טראיסטמן אגמי[®]
פתרונות מקצועני

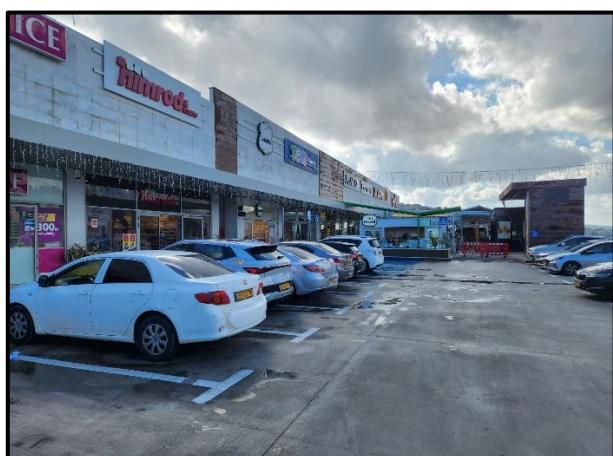
תמונה היכנס מיום הביקור:



מפלס קומת קרקע



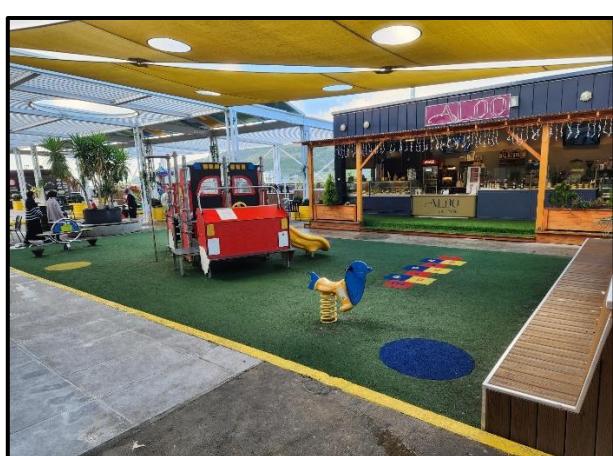
מפלס קומת קרקע



מפלס קומה עליונה



מפלס קומה אמצעית



מצללה מפלס קומה עליונה



מתחם "FOOD COURT" - קומה עליונה

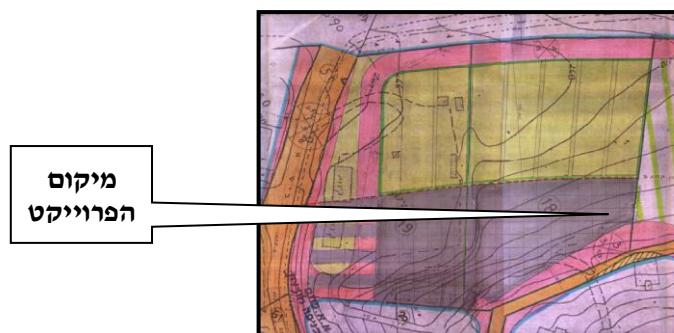


6. מצב תכנוני

6.1 תכניות מתאר מקומיות ומפורטות

תכנית מפורטת מס' ענ/18.

פורסמה למתן תוקף ב.פ. 3674 מיום 29.06.1989.



מטרה : מרכז קניות.

יעוד :

מסחר ועסקים, באגן המזרחי של الكرקע.

שטח פרטี้ פתוח באגן המערבי, הפונה לכיביש מס' 65.
בדרום - מסחר ועסקים מעלה דרך / מעלה צ"פ (קומת הקרקע תהווה דרך / צ"פ ומעליה יותר ביןוי).
בתוךם הקרקע מסומנים מבנים להריסה.

שטח מגרש :

מסחר ועסקים - 6,300 מ"ר.

שטח פרטี้ פתוח - 8,650 מ"ר.

מסחר ועסקים מעלה דרך - 1,300 מ"ר.

שימושים :

מסחר ועסקים, הכוללים מסחר קמעוני וסיטונאי, אולמות תצוגה
ומכירה, סוכנויות מכירה, משרדים, בנקים, בתים קופה ומוסדות,
חניות כלבו, מרכזי קניות ומרכזים, אולמי בידור, שעשועים,
AIRPORTS ומחנות, מועדונים, בתים קולנוע.
בשטח פרטี้ פתוח יותר לשימוש דרכי שירות פנימיות, משטחי
חניה, מגרשי משחקים, שבילים, מדשאות ועוד.

זכויות בניה :

כ- 8,000 מ"ר. על"י תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחזוי
בבנייה בתכניות ובהתירוצים), תשנ"ב-1992, השטחים מוגדרים
כשטחים עיקריים. הניל הוסכם עם מהנדס הוועדה המקומית. לא
עיינו בהסכם זה.

מספר קומות :

4, ועד 14.60 מ'.

בנוספ יתרכז קומת מרתק ומקלט.

תקן חניה :

מסחר ועסקים - 1 מקום לכל 30 מ"ר.

משרדים - 1 מקום לכל 50 מ"ר.

תנאים להיתר : קיר חיץ אוטום לאורך הגבול עם כביש מס' 65.
תכנית ביןוי.

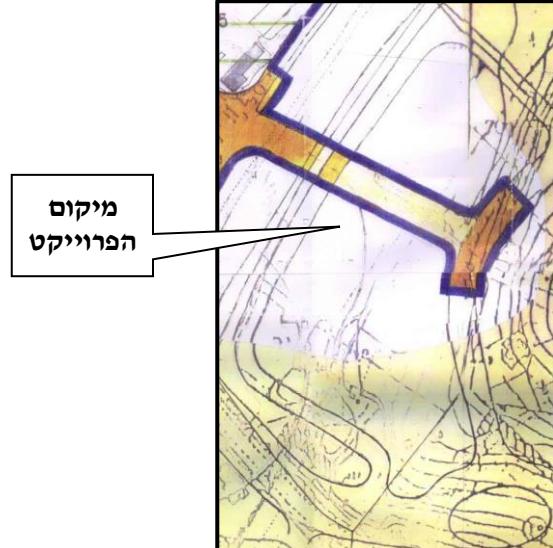


תכנית מתאר מס' ענ/129.

פורסמה למתן תוקף ב.ב. פ. 4047 מיום 08.10.1992.

הטכנית מסמנת הפקעה למטרת דרך בין חלקיות 17

ו- 18 וכן בכביש ההיקפי העליון.



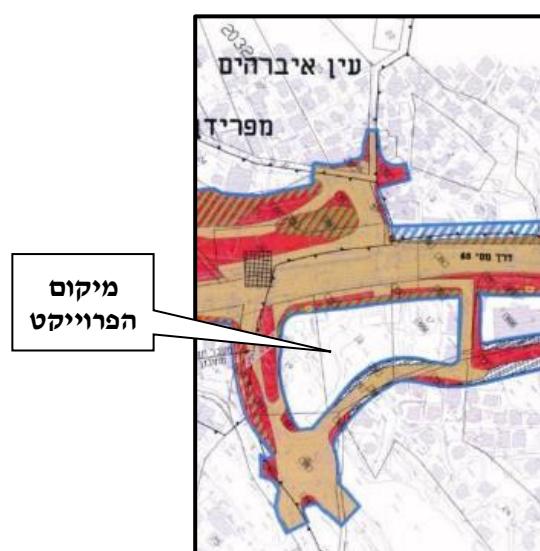
תת"ל/38, שדרוג כביש 65 בקטע גן שמואל - אורךן מגידו

פורסמה למתן תוקף ב.ב. פ. 7160 מיום 6.12.2015.

מטרה : ביטול הצמתים לאורך הדרכ והקמת מפרידנים ומחלפים.

שדרוג רב הדרך ל מהירות 100 קמ"ש ותוספת נתיב שלישי לכל מסלול.

בכניסה לאום אל-פחם - הקמת מחלף.



תובנית מס' 354-0385724 "מרכז מסחרי אום אל פאחים - חניון".
פורסמה למתן תוקף כי.פ. 7599 מיום 16.10.2017.

מטרת התכנית הוספת שטחי שירות תת קרקעיים למטרת חניה בmgrש המסחרי והקמת מבנה שירות באזורי השפ"פ.

שימושים:

מסחר: תווך הקמת מבני מסחר, מלאכה צרכנית, בתים קפה, מסעדות, שירותים
מנהל אזרחי, ובנקאות, עפ"י תכנית ענ' 283.

בetta שטח מס' 5 לא תותר כל בניה והוא יתוכנן ברוחה פתוחה ומוגנת בין היכיר למים המsectorיים.

זכויות:

משר

תא שטח: 1
שטח מגרש: 6,539 מ"ר.

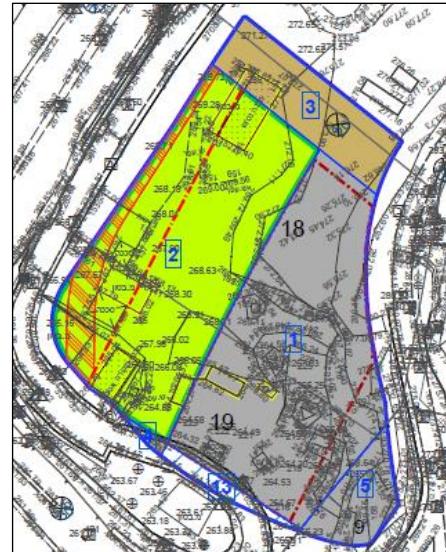
8,000 מ"ר מעל הכנסייה הקובעת.
1,200 מ"ר מעל הכנסייה הקובעת.
1,466 מ"ר מתחת לכנסייה הקובעת.

4 .1	מעל הכניסה הקובעת - מתחת לכניסה הקובעת -	קומות: עד 14.6 מ'.
-----------------------	---	-------------------------------------

שפ"פ

תא שטח : 2
שטח מגרש : 6,067 מ"ר.

קומות: מתחת כניסה קבועה - 1. **שירותות:** 4,000 מ"ר מתחת כניסה קבועה לחניה תת קרקעית.





תכנית מס' 354-0833418 "מרכז מסחרי אום אל פאחים"
פורסמה לאישור ברשותות ב.פ. 11269 ביום 16.04.2023.

הרחבת שטח מגרש מסחרי, קביעת שטחי בניה וביטול דרך קיימת עקב אישור מחלף הכניסה לאום אל פחם ועין אברהים.
איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

שטח מגרש : 16,371.7 מ"ר.

יעוד : מסחר ותעסוקה.

שימושים : חניון, דוכנים, כינוסים, בנקים, משרדים, מרפאות, מלונות,
סופרמרקטים.

מתקני בידור וביילוי : בתים קולנוע, בתים קפה, מסעדות ועוד'.
פעילות פנאי ואטרקציות : פינות משחקים לילדים, מכוני כשר,
בריכת שחיה ולרויות. יותר דוכנים זמינים לאירועים מיוחדים
באישור ועדת המקומית.

חניה, דרכי גישה לחניה, שטחי פריקה וטעינה ושטחי אחסנה.

זכויות : הזכיות הנן לכל שטח המתחם (שלב א' ו- ב'):

עיקרי עילי : 12,000 מ"ר.

תעסוקה : 6,000 מ"ר.

שירות עילי : 6,000 מ"ר.

כולל קומה מפולשת לחניה.

2,000 מ"ר.

4,000 מ"ר.

11,500 מ"ר.

.85% -

עיקרי תת"ק :

שירות תת"ק :

תכסית :

.2 - מסחר מעל הכניסה הקובעת:

.2 - תעסוקה מעל הכניסה הקובעת:

קומות:

חניה : החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף
בעת מתן היתר בנייה.



לפי נספח התנוועה:

חניה : בתחום המגרש.

סה"כ היעץ חניה : 589 מקומות, מתוכן 231 מקומות חדשים.



6.2 תכנית מתאר כולנית אום אל פחט מס' 0247221-354.
פורסמה להפקדה ברשומות לפי סעיף 6106 ב.ב. 9719 מיום 30.06.2021.
בתאריך 13.12.2021 – החלטה בדיון בתנגדויות.

מתחם : 6.
 תא שטח : 232
 יעוד : מסחר ותעסוקה.

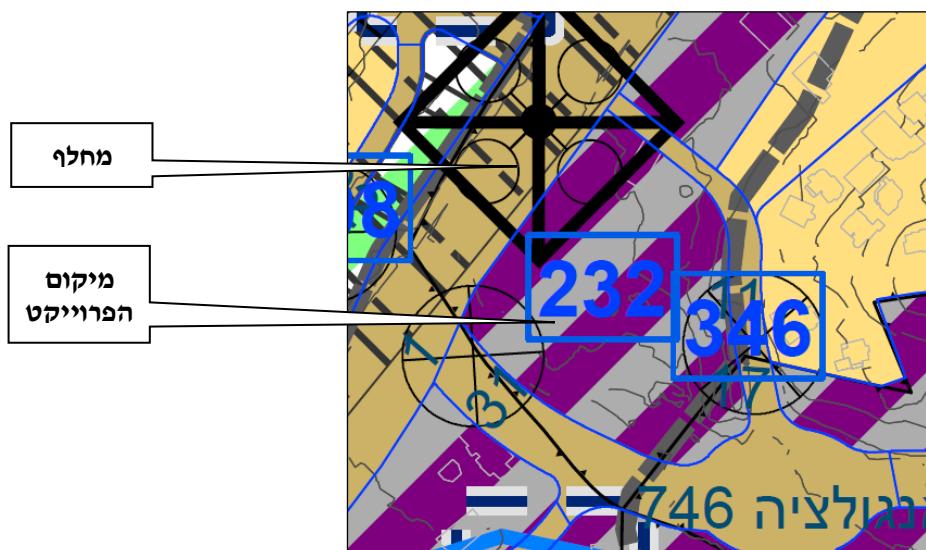
זכויות : 150% עיקרי.

4 קומות מעל מפלס הקרקע, עם אפשרות של 2 קומות מתחת למפלס הקרקע בהתחשב בשיפוע הקרקע.
 בתכנית מפורטת של מעל 4 דונם, תהיה הוועדה רשאית להגדיל את זכויות הבניה עד 300% ב- 8 קומות.

שימושים : מסחרי וסיטונאי, תעסוקה, מרכזי מכירות, עסקיו שירותים, מלאכה ומוסכים, מוסדות ציבור פרטיטים, משרדי עירייה, מכללות, מסעדות ושירותי אוכל ובילוי, אולמות אירוחים, קולנוע, תיאטרון, מסוף תחבורה., אחסנה.
 לא יותר מגורים.

תכסיית : לפחות 15% ישמשו לניטעות והחדרת מי נגר.

תכנית מפורטת הכוללת מתחם בניו, לא תחייב בתוכנו כל המתחם.
 תנאי לפיתוח מתחם יהיה הבתחת חיבור לביש הטבעת ההיקפי או הקרקע העורקית עליו נשען המתחם.
 תכנית מפורטת תבטיח מענה לשטחי ציבור.





6.3 היתרי בניה

היתר בניה מס' 20110251 מיום 24.03.2015

"הקמת מרכז מסחרי".
שטח המגרש הנהו 14,047 מ"ר.

היעוץ	חניות	תקן	סה"כ בניו	שטחי שירות								סה"כ עיקרי	מפלס	קומה
				סה"כ שירות	מעברים	לכל חיציבור	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	מתקנים ומע' טכניות	מקלט				
39	181	2,384.89	269.92					202.80	67.12	2,114.97	264.50			קרקע תחתונה (-1)
160		3,386.68	355.25	116.88	32.15	140.14			66.08	3,031.43	270.50			קרקע עליונה
66		1,743.46	371.66	119.52	32.15	155.73			64.26	1,371.80	276.50			א'
		22.89	22.89		22.89						282.35			גג
265	181	7,537.92	1,019.72	236.40	87.19	295.87	202.80	197.46	6,518.20					סה"כ

היתר בניה מס' 20170562 מיום 17.12.2017

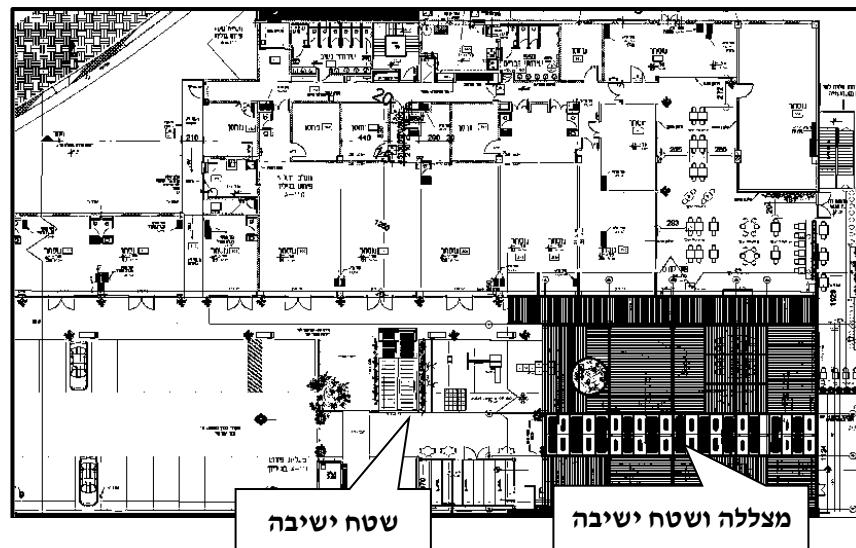
"תכנית שינויים להיתר 20110251.
הכשרת שינויים ותוספת במבנה עבورو הונפק היתר בניה לצורך חניה בקומת המרתף
ביעוד שפ"פ, והכל עפ"י הוראות תכנית מס' 354-0385724 על כל נספחיה".

סה"כ	שטחי שירות										סה"כ עיקרי	מפלס	קומה	
	סה"כ שירות	סה"כ	חניה	אחסנה	מעברים	מבואות וחדרי מדרגות	אחסנה	קומה	מפלשות	מתקנים ומע' טכניות				
7,377.51	4,097.20	3,121.91	353.17	180.05	93.72			227.91	120.44	3,280.31	264.50			קרקע תחתונה (-1)
60.17	60.17							60.17			267.74			מעבר טכני
3,417.30	756.27			153.30	43.83	488.77	2.64	67.73	2,661.03	270.50				קרקע עליונה
1,717.77	184.56			93.32	23.01				68.23	1,533.21	276.50			א'
22.89	22.89				22.89						282.35			גג
12,595.64	5,121.09	3,121.91	353.17	426.67	183.45	488.77	290.72	256.40	7,474.55					סה"כ



היתר בניה מס' 20210218 מיום 08.04.2021.

"תכנית שינויים להיתר 20170562.
תוספת מצללה חדשה במפלס 6.00".



מטרת המצללה הנה הגדלת שטח הישיבה של ה- Food Court, על חשבון כ- 22 חניות, העמדת דוכנים יבילים (Food Trucks).

בתאריך 30.01.2022, התקבל אישור הוועדה המקומית לאכלוס המצללה.

6.4 טופס 4

נתתקבל טופס 4 מיום 26.06.2018 למבנה מסחרי בגוש 20312 חלקות 17-19, מגרשים 1-3. לפי היתר 20170562 מיום 17.12.2017.

6.5 נאותות סביבתית

בהתאם למידע שבידינו בוצעו בדיקות קרקע וייעוץ לביסוס. ממידע שקבלנו מהחברה, בקרקע לא נדרשה בדיקת זיהום קרקע. הפרויקט בניו.

6.6 היטל השבחה

היטל ההשבחה מהוועה חבות של בעלי המקרקעין ולפיכך אינו חלק מהחותם הדעת.

6.7 יתרת זכויות בניה

קיימות זכויות בניה נוספות מתוקף תכנית מפורטת מס' 354-0833418 זכויות אלה אינן מובאות בחשבון בחוות דעת זו ומערכות בנפרד.



7. מצב משפט

7.1 פلت רישום מקרקעין מיום 19.12.2023

רשותן חלקיות 18-19 בוגש 20312 כדלקמן :

גוש	חלוקת	שטח רשום	בעלות	משכנתאות	הערות לבעליים
18	20312	11,471	מוחמד שפיק קאסם אגבאריה 1/4 קאסם מוחמד 1/16	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפעלים בע"מ", בס"כ 80,000,000 על 13/16 חלקים.	הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 30.12.1993 מיום 4180.
			אחמד שפיק קאסם אגבאריה 1/4	הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 16.04.2023, לפકודת המיסים, מס שבך דירה, בס"כ של 912,320 ש"ח. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 05.06.2023, לפקודת המיסים, מס שבך דירה, בס"כ של 934,841 ש"ח.	הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 24.02.1994 מיום 4194.
			יוסף שפיק קאסם אגבאריה 1/4	צו עיקול לטובת הוצאה לפיקדוניה, TICK 5087111216 מיום 16.05.2019. צו עיקול לטובת הוצאה לפיקדונין לציוון, TICK 5102090416 מיום 14.08.2019. צו עיקול לטובת הוצאה לפיקדונין לציוון, TICK 5048020616 מיום 14/09/2021.	הערה לפי סעיף 126, התחרויות מיום 07.11.2015, על כל הבעלים, לטובת ר'קע-מידאס שותפות מוגבלת". החותטיב: א.ש קחאווש יום בע"מ. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 25.12.2022, לפקודת המיסים, מס רכישה דירה, בס"כ של 308,308 ש"ח.
			שפיק נשאת שפיק אגבאריה 1/32 רוחן נשאת שפיק אגבאריה 1/32 נזאר נשאת שפיק אגבאריה 1/32 אסלאם נשאת שפיק אגבאריה 1/32 תגריד נשאת שפיק אגבאריה 1/32 נג'ואן נשאת שפיק אגבאריה 1/32	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפעלים בע"מ", בס"כ 80,000,000 על 3/16 חלקים. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 26.02.2023, לפקודת המיסים, מס שבך דירה, בס"כ של 150,745 ש"ח.	
19	10,134		אגבאריה קאסם איבראים 1/6 קחאווש מחמוד 1/6 אגבאריה מוחמד 1/6 אגבאריה عبد אלכרם 1/6 אגבאריה אחמד 2/6	מדרגה ראשונה לטובת "בנק הפעלים בע"מ", בס"כ 80,000,000 על כל הבעלים. הערה לפי סעיף 11א(2) מיום 08.12.2022, לפקודת המיסים, מס רכישה דירה, בס"כ של 1,132,084 ש"ח, על הבעלות של אgebbaria קאסם איבראים.	הערה בדבר עתיקות, י.פ. 19.07.1999. הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19, לטובת עיריית אום אל-פאחם. י.פ. 24.02.1994 מיום 4194. הערה לפי סעיף 126, על כל הבעלים, לטובת ר'קע-מידאס שותפות מוגבלת". החותטיב: א.ש קחאווש יום בע"מ.

7.2 הערות אזהרה רשות

המרכז המשחררי בנווי לפי היתריה בניה מאושרים. ההעורות הרשומות לעניין ההפקעות ואטר עתיקות, אין רלוונטיות ואין משפיעות על השווי.



7.3 חוזה מיום 14.05.2015

הסכום בין "ר.ק.ע. - י.ע.ר. נכסים והשקעות בע"מ" ו'אבני אילן' (רקע) לבין שותפות מוגבלת באמצעות רкуп מידאס ניהול בע"מ ע"י מייסדיה קרן מידאס השקעות בע"מ ורקע הר ניהול ותפעול בע"מ (הكونה).
המרקען: חלקות 17-19 בגוש 20312.

זכויות:	רקע הנה בעל זכויות השכירות במרקען.
העסקה:	רקע מוכרת את מלא זכויותיה במרקען לكونה, בסך כולל של 4,600,000 ₪, בתוספת מע"מ.
הוצאות:	הكونה תשביר לרקע הוצאות בהן נשאה רкуп בגין פרויקט.
התאמת:	במידה ועלויות הפרויקט יעלו על סך 52,000,000 ₪ (לא כולל מע"מ ולא כולל שינויים בפרויקט) אך לא בשיעור הנמוך מ- 5%, תשיב רкуп 1,400,000 ₪ + מע"מ לكونה.
התמורה:	שינויים בפרויקט אינם כוללים הגדלת שטחי מסחר וחניה מעבר להיתר הקיים, וכן השקעה מעבר לרמת מעטפת.

7.4 הסכם שכירות חופשית

הסכום בין בעלי הזכיות במרקען (המשכיר) לבין "א.ש. קחאווש ייזום בע"מ" (השוכר).

המרקען:	חלקות 18-19 בגוש 20312.
מטרה:	לשכור מהמשכיר את המרקען וכל הבניוי ומה שיבנה עליו.
רקע-מידאס:	שותפות מוגבלת שתשכור מהשוכר את המרקען למטרת הקמתה מרכז מסחרי.
תקופה:	24 שנים ו- 11 חודשים, אשר תחל ממועד סיום הקמת המרכז המסחרי.
העסקה:	בסיום תקופת השכירות יהיה השוכר רשאי להחזיר את המרקען במצבם כפי שהנו במועד חתימת חוזה זה או זכויות קדימה ראשונה לשוכר את הפרויקט לתקופה נוספת. למעט במקרה בו המרכז המסחרי עבר לידי עצמאי של המשכיר או חברה בשליטתו.
הכמה:	המשכיר מאפשר לשוכר להתקשר עם רкуп-מידאס בשכירות משנה למטרת הקמת מרכז מסחרי על המרקען. המשכיר מכיר את תנאי שכירות המשנה ומסכים להם.
דקמ"ש:	הסכום זה לא יבוטל ללא הסכמת רкуп-מידאס.
מיסים:	הकמת המרכז המסחרי תעשה ע"י רкуп-מידאס ועל חשבונה ולפי שיקול דעתה.
החותרים:	השוכר ישלם את דמ"ש שיקבל מהסכום שכירות המשנה, בניכוי 10% ובניכוי כל המיסים, האגרות, הארכוניות, הרויטלים ותשולם חובה, עירוניים וממשלתיים מכל מין וסוג מהם, החלים על המושכר בגין התקופה שקדום למועד מסירת החזקה יחולו על המשcir ויישולמו על ידו,



וממועד זה ואילך עד תום תקופת השכירות יחולו על השוכר וישולמו על ידו. היטל השבחה יחול על המשכיר. אגרות, היטלים, שכ"ט יועצים, עלויות הבנייה בפועל, פיתוח וכיו"ב אך ורק בגין הקמת המרכז המסחרי, יחולו וישולמו על ידי רקה-מידאס.

המשכיר יאפשר לשוכר לרשום שכירות זו בלשכת רישום המקרקעין. המשכיר או מי מיחדיו רשאי להעביר את הזכיות לצד ג', בכפוף לזכות סירוב ראשונה של רקה-מידאס לרכוש את הזכות, למעט במקרה שההעbara הנה בין ייחידי המשכיר לבין עצם, קרוב משפחה או חברות הקשורות.

העברת הזכיות תהיה בכפוף לזכיות השוכר בהסכם זה.

זכויות:

7.5 הסכם שכירות משנה מיום 07.11.2015

הסכם בין "א.ש. קחאוש ייזום בע"מ" (המשכיר) לבין "רקה-מידאס שותפות מוגבלת" (השוכר).

המשכיר: חברת שבילי מנויות הנם כל בעלי הזכיות במקרקעין.

המקרקעין: חלקות 18-19 בגוש 20312.

מטרה: לשכור מהמשכיר את זכות השכירות במקרקעין ולהקים מרכז מסחרי, מהוווה את שלב א' ב민זם, כולל את הזכויות המורחבות, המהוות את בסיס בחוות דעת זו. במהלך התקופה השוכר ינהג במקרקעין מנהג בעלים.

תקופה: 24 שנים ו- 11 חודשים, אשר תחל ממועד סיום הבניה. בסיום תקופת השכירות יהיה השוכר רשאי להחזיר את המקרקעין למצבם כפי שהינו במועד חתימת חוזה זה או זכות קדימה ראשונה לשוכר את הפרוייקט לתקופה נוספת. למעט במקרה בו המרכז המסחרי עברו לידי עצמאי של המשcir או החברה בשליטתו.

דמי"ש: ממועד הפעלת המרכז המסחרי, \$ 6,250 לכל 1 דונם או 17.5% מדמי"ש שיגבו משלב א' עפ"י היתר הבנייה לשנת 2015, לפי הגובה. ככל שיבנה שלב ב' (תוספת מעבר לשלב א') - 20% מתווספת זו.

בנייה: תחל 6 חודשים ממועד החתימה על ההסכם. השוכר ישלים את המרכז המסחרי ויפתחו לקהל הרחב לא יותר מ- 24 חודשים ממועד התחלת העבודות והסרת כל השבעודים והסדרות הרישומים.

דמי ניהול: השוכר יגבה דמי ניהול מהשוכרים במרכז המסחרי, אשר אינם עלולים על Cost + 15%.

מיסים: כל המסים, האגרות, הארננות, היטלים ותשלומי חובה, עירוניים וממשלתיים מכלמין וסוגיהם, החלים על המושכר בגין התקופה שקדם למועד תחילת השכירות יחולו על המשcir וישולמו על ידו, וממועד זה ואילך עד תום תקופת השכירות יחולו על השוכר וישולמו על ידו.

היטל השבחה יחול על המשcir (בגין התב"ע, התכנית שבילהיך וכל תכנית אחרת שתחול על חלק המקרקעין). אגרות, היטלים, שכ"ט יועצים, עלויות הבנייה בפועל, פיתוח וכיו"ב אך ורק בגין הקמת המרכז המסחרי, יחולו וישולמו על ידי השוכר.



7.6 תוספת להסכם מיום 30.05.2016

להלן עיקרי התוספת:

■ דמ"ש: \$ 6,250 לכל 1 דונם.

■ דמ"ש % מההכנסות:

- מדרגה 1: עד ממוצע 100 נ"ל למ"ר, 17.5% מהתקובלים.
- מדרגה 2: ממוצע 100-120 נ"ל למ"ר, 25% מהתוספת התקובלים.
- מדרגה 3: ממוצע 120-150 נ"ל למ"ר, 30% מהתוספת התקובלים.
- מדרגה 4: ממוצע מעל 150 נ"ל למ"ר, 35% מהתוספת התקובלים.

דמי השכירות המומוצעים יקבעו לפי מלאה דמ"ש שיתקבלו באותה שנה חלקו שטחי מדידת החניות בתוספת 15%.

■ המשכירה תשתף ב- 50% מעליות הביצוע של מפלס חניה נוספת.
עד לתקרה של 3 מ' נ"ל.
mobachar שבמידה וה쇼כר לא יקיים בחלוקת מס' 17 חניון תת קרקע על חשבוןנו, הוא ישיב למשכיר את הסכום האמור.

■ השוכר מתחייב להקים קרן פחת החל ממחצית תקופת השכירות הראשונה.
אל הקרן יופרש כספים בהיקף של 3% לפחות מדמי השכירות.
הקרן תנהל בחשבון נאמנות ומטרתה ביצוע שימושים במושכר.
קרן זו תופרש גם בכל תקופת האופציה.

■ בתום תקופת השכירות יעדדו בפני המשcir 2 חלופות:

1. לדרוש מה쇼כר שיחזיר את המושכר למשcir במצבו, תמורת תשלום שווי הפרויקט כפי שיקבע ע"י שמאית מקרקעין בגיןו שווי הקרקע כפנוייה. השמאי ימונה בהסכם ובHUDER הסכמה ייבחר ע"י המשcir מתוך רשימה של 5 שמאים שימצא השוכר.
2. הארצת תקופת השכירות לתקופה נוספת בת 24 שנים ו- 11 חודשים.
בתקופה זו יעדדו דמי השכירות בשיעור של 50% מה- NOI של השוכר בפרויקט.
בתום תקופת השכירות נוספת יפנה השוכר את המקרקעין ללא תמורה.

7.7 תוספת להסכם מיום 17.12.2023

על"י התוספת, תקופת השכירות תסתiens ביום 6.10.2040 והאופציה פקעה ולא ניתן יהיה לחידה שוב.

7.8 הסזרה למתќן ייצור חשמל מבוזר באנרגיה מתחדשת מיום 07.06.2020 והיתר למתќן פוטו-וולטאי

חברת החשמל לישראל בע"מ אישרה לרקע-מידאס שותפות מוגבלת של מתќן ייצור חשמל בהספק של 83 ק"ו.
התעריף הנהו 0.45 נ"ל.

רשות החשמל הוציאה היתר למערכת מס' 17731 מיום 31.08.2020.
הספק המערכת הנהו 115.2 קו"ט. הספקה בפועל הנהו 82.8 קו"ט.

הערה: המערכת הנה בתפעול עצמי של החברה ומספקת את צרכי החשמל במרכזו.
במידה וקיימים עודפי ייצור, הללו נמכרים לחברת החשמל.



8. מחזיקים בנכס

הנכס הנדנו מהוوه מרכז מסחרי פעיל.
השתחים מושכרים בהסכם שכירות חופשיים עם שוכרים שונים.
2 מה쇼כרים משלמים דמי שכירות כ- % מהഫדיון.

לහלו סיכום נתוני ההסתמנים (כולל הפרש בדמי השכירות בגין השוכר המתחלף בקומה א'):

דמ"ש חוותים משמעותם למל"		שטח לשיווק					מס' יחידות מושבות פנוiot			קומה
לחודש	תפוסה	פנווי	סה"כ	מושבר	פנוiot					
₪ 114	₪ 433,556	98%	60 מ"ר	3,866	3,806	2	9			קרקע
₪ 99	₪ 287,329	100%	0 מ"ר	2,906	2,906	0	11			אמצעית
₪ 156	₪ 206,991	94%	84 מ"ר	1,413	1,329	2	13			עליהנה
₪ 260	₪ 23,953	100%	0 מ"ר	92 מ"ר	92	0	5			דוכנים
₪ 117	₪ 951,829	98%	144 מ"ר	8,277	8,133	4	38			סה"כ

שטח לשיווק כולל דוכנים	8,277 מ"ר
שטח פנווי כולל דוכנים	144 מ"ר
שטח מושכר	8,133 מ"ר
שיעור תפוצה	98.3%
דמ"ש חודשיים כוללים	951,829 ₪
מדד"ש ממוצעים	117 ₪

8.1 מחזיקים שישיעור החזקתם / דמ"ש בגיןם עולה על 20%

8.2 שוכרים חדשים מקרקעינו מקיפה קודמת - 31.12.2022

שם השוכר	שטח מושכר	דמי ש למ"ר
מקסיקנו רול	159 מ"ר	79 ₪
בנק ירושלים	161 מ"ר	142 ₪
פודטראק	10 מ"ר	302 ₪
מחסן ריבר	28 מ"ר	51 ₪
זוחדי מרקט	731 מ"ר	77 ₪
ג'רף - גציגם	191 מ"ר	135 ₪

9. נימול

הניהול הנו עצמי של החברה.
ונבראו דמי וייהול לפי עלות + 15%

רוחני הוייזל בשנות 2021 – 456

רוחני הניהול לשנת 2022 - 77,401 ₪

רוחני ניהול לשנת 2023 - 2022

העליה ברוחני ניהול הנга בעיקר בתזואה מעליית תעריף דמי ניהולו.





10. היסטוריה של הנכס, שומות ועסקאות

10.1 רכישות ועסקאות

השותפות רכשה את הזכיות נשוא חוות הדעת עפ"י הסכם מיום 14.05.2015.
התמורה - 4,600,000 ₪.
ראה פירוט בפרק המצב המשפטי.

יתר העסקאות הנן הסכמי השכירות לשוכרים חופשיים בפרויקט, כמפורט בסעיף 8 לעיל.

10.2 שומות מוקראקיון קודמו עד שלוש השנים לפני המועד הקבוע 31.12.2023

שם השמאו	מועד קביע	מטרת השומה	שווי
רלי טרייסטמן	09.02.2023	שווי לבתו	120,380,000 ₪
רלי טרייסטמן	31.12.2022	דוחות כספיים	124,700,000 ₪
רלי טרייסטמן	31.12.2021	דוחות כספיים	121,800,000 ₪
רלי טרייסטמן	31.12.2020	דוחות כספיים	112,500,000 ₪

מהות השינויים ביחס לחוות הדעת מיום 31.12.2022:

מועד קביע	31/12/2023	31/12/2022
שטח מושבר	8,133 מ"ר	7,505 מ"ר
שטח פנוי	144 מ"ר	822 מ"ר
סח"כ שטח שיוק	8,277 מ"ר	8,327 מ"ר
הכנסות דמ"ש כולל פדיון	940,632 ₪	873,073 ₪
הכנסות שטחים פנויים	13,640 ₪	66,930 ₪
הכנסות חשמל	6,822 ₪	6,884 ₪
סח"כ הכנסות שנתיות	11,533,133 ₪	11,362,638 ₪
יתרת תקופה ראשונה	16.8 שנים	20.4 שנים
שיעור היון משוקלל	6.55%	6.61%
דמ"ש שנתיים בעליים	2,120,000 ₪	2,070,000 ₪
קרן פחת	1,000,000 ₪	1,000,000 ₪
הנחות שכירים	217,366 ₪	363,644 ₪
יתרת עלויות השקעה	104,400 ₪	70,000 ₪
שווי לתקופה ראשונה	94,180,000 ₪	102,610,000 ₪
שווי לתקופה השנייה	28,800,000 ₪	18,050,000 ₪
תוספת רווחי ניהול	3,700,000 ₪	4,000,000 ₪
סה"כ שווי	126,700,000 ₪	124,700,000 ₪
ההפרש	2,000,000 ₪	
שיעור ההפרש	2%	

התקבלה הודעה מבולי הקרקע לפיה האופציה לא תמומש.



11. השומה

11.1 גישות השומה

קיימות 3 גישות להערכת שווי נכסים מקרקעין:

גישת השוואת בוגישה זו, אומדן השווי מtabס על נתוני שוק ועסקאות בנכסים הדומים במיקומים, אופיים, רמת הסיכון בהם, מידת סחרותם וכיו"ב.
ההערכה מבוצעת ע"י התאמת מכלול הגורמים בין נכס ההשוואה לנכס הנישום.

גישת העליות
בוגישה זו הנכס מוערך על בסיס העלות הצפואה בבנייה נכס אחר הדומה לנכס הנישום, עפ"י יישום עיקרונו החקלאפה.
השווי הינו סיכון של ערך הקרקע, בתוספת עלות הקמה והיזום של המבנה. גישה זו ידועה גם כגישה החקלאז. בה נעשו שימוש לצורך קביעת שווי הקרקע בדרך של הפקחת עלויות הבנייה ורווח הייזום משווי הנכס כבני.

גישת היון ההכנסות
בוגישה זו אומדים את שווי הנכס על ידי היון ההכנסות הצפויות להתקבל לאורך יתרת החיים הכלכליים של הנכס.
גישה זו מתאימה בעיקר לנכסים מניבים ו/או בעלי פוטנציאל הנבה.

11.2 גורמים ושיקולים

11.2.1 מהות הנכס

מבנה מסחרי בן 3 קומות הבניי כ"פאור סנטר", "SEVEN".
 ממוקם בסמוך לצומת הכניסה הראשית לאום אל פאחים.
 נפתח לקהל ביולי 2018.

11.2.2 הסביבה

הנכס ממוקם בכניסה הראשית לעיר אום אל-פאחים.
 הסביבה מאופיינת בפעילויות מסחרית ערבה.

11.2.3 יעוז הקרקע ושימושים

יעוז הקרקע מרכז קניות - מסחר ועסקים, באגן המזרחי של הקרקע.
 השימושים המותרים הנם מסחר ועסקים.

בקרקע אושרה תוכנית חדשה מס' 354-0833418, אשר מטרתה הרחבת המרכזו הקיים בגבולות חלקה 17, מצפון, שינוי יעוז הקרקע למסחר ותעסוקה.
זכויות תכנית זו אינן מהוות חלק מהוות הדעת.



11.2.4 זכויות במרקען

הקרקע בבעלות פרטית.
 ל- "רקע מידאס שותפות מוגבלת" זכויות שכירות לתקופה של 24 שנים ו- 11 חודשים, החל ממועד פתיחת הפרויקט.
 במהלך תקופת השכירות, לשוכר הזכות לנוהג מנהג בעליים.
 בסוף התקופה תוארך השכירות ב- 24 שנים ו- 11 חודשים או לחילופין
 ישולם לשוכר שווי הפרויקט בגיןו שווי הקרקע.

בעלי הקרקע הודיעו לחברה כי לא יממשו את תקופת האופציה.

11.2.5 שכירות חופשית

הנכס מושכר בשכירות חופשית לשוכרים רבים. ראה/י סעיף 8 לעיל.
 שיעור התפוצה הנו 98.3%.
 קיימת מערכת פוטו-וולטאית בגג המבנה, בתפעול עצמי.

11.2.6 מצב פיזי ותחזוקתי

מצבו התחזוקתי טוב מאוד.

11.2.7 השימוש הטוב והמעיל

השימוש בנכס במצבו מהוווה את השימוש הטוב והיעיל.

11.2.8 סיכונים וסיכוןם נכס וגורמים העשויים להשפיע עליו

נכון למועד הקובלע, המדינה נתונה במצב מלחמה, המשק פועל במלואו.
 מהחברה נמסר כי לא ניתנו הנחות מיום 31.12.2023 וההכנסות מתקבלות כסדרן.
 לא ידוע לי על סיכונים וסיכוןם ספציפיים לנכס שבנדון, מלבד הסיכוניים
 והסיכוןם הטמוןים בהתנהלות שוק הנדל"ן וכן הסיכוניים והסיכוןם בתחילת
 הפעולות המסרחרית.

11.2.9 מיסוי

הערכתה זו אינה מביאה בחשבון מס רווחי הון/מס שהקרקע הצפוי במכירה.
 זאת מאחר ושיעור המס הנו סובייקטיבי לモוכר.



11.3 עקרונות התחשב

11.3.1 בסיס חווות הדעת נערך בגישה היון הכנסות.

נשוא חווות הדעת הנכו נס מניב במוחתו ולפיכך, אומדן השווי הנכו בהתבסס על גישה זו.

11.3.2 הזכויות המוערכות הננו זכויות לשכירות ארוכת טווח עד ליום 06.10.2040 המשכיר היהודי על רצונו לא למש את האופציה להשכרת הנכו לתקופה נוספת.

11.3.3 בסיום תקופת השכירות, ישם המשכיר לבאים את שווי המחוברים. ערכנו תחשיב לאומדן שווי הנכו בשלמות, ממנו הפחתנו רוחץ יומי ועלות בנייה והיתרה מהווה את שווי הקרקע. שווי הקרקע הופחת משווי הנכו המלא. ההפרש המתקין מהווה את התמורה שתשלם לחברה, בסיום ההתקשרות.

₪ 11,585,629	06/10/2040	דמי"ש חוזים לשנה שיעור תפוצה
<u>100%</u>		
₪ 11,585,629		שיעור היון, לנכו בבעלויות
<u>6.55%</u>		
₪ 176,800,000		שווי הפרויקט
₪ 26,969,492	18%	בנייה רווח יומי
<u>₪ 62,655,461</u>		בנייה עלות הקמה ללא מימון ולא קרקע
5,625	9,474	שטח בניוי ללא חניה
3,000	3,122	חניה
₪ 87,200,000		יתרה לקרקע
<u>תמורה לבעליים ללא הארכה</u>		
₪ 176,800,000		שווי הפרויקט
- ₪ 87,200,000		בנייה שווי קרקע
₪ 89,600,000		תשלום לשוכר
₪ 87,200,000		תמורה לבעליים

התשלום לשוכר חושב בערכי היום לפי ריבית בשיעור של 7%.



11.3.4 אומדן שווי הפרויקט לתקופת השכירות

שטחים מושכרים

- א. היון דמי המינימליים המתקבלים.
- ב. הסכמי השכירות על בסיס % מהפדיון ותוספת הכנסות מפדיון, הוענו לפי שיעור היון הגבוה ב- 0.5% משיעור ההיוון הבסיסי.

שטחים פנויים

- א. בסיס החישוב הנזק עפ"י העקרונות לשטחים המושכרים, בדוחיה תחטיבית של 6 חודשים עד להשכתרם.
- הчисוב נערך לפי שיעור היון גובה ב – 0.25% משיעור ההיוון הבסיסי.

11.3.5 הנחות שוכרים ותוספת לדמי שכירות

תוספת לדמי שכירות:

במהלך שנת 2024 צפוי להתחלף שוכר.
נכון למועד הקובל הנסכם חתום.

בקביעת השווי הבנו בחשבון את התוספת (ההפרש) בגין הנסכם החדש ביחס להנסכם הנוכחי, בדוחיה עד ליציאת השוכר + תקופת הגירוש.

הנחה לדמי שכירות:

בקביעת השווי הבנו בחשבון הנחות לשוכרים בגין תקופות גרייס.

11.3.6 תוספת הכנסות ניהול

הכנסות ניהול - לפি 3,623,000	3,623,000
הוצאות ניהול - לפि 3,230,000	3,230,000
רווח ניהול 393,000	393,000
שיעור היון 7.50%	7.50%
תקופת הנסכם ראשונה 17 שנים	17 שנים
שווי לתקופה 3,700,000	3,700,000

11.3.7 אומדן דמי השכירות לבני הקרקע

מהשווים הפחתו את דמי השכירות לבני הקרקע.

עקרונות החישוב:

- דמי השכירות חושבו לפי עקרונות הנסכם מס' הכנסות במתחים.
- הчисוב נערך ליתרת תקופת השכירות, בערכיו היום, לפי שיעור היון משוקל.

11.3.8 חמל

הרוח מחסמל כולל הרוח מהמערכת הפוטו ולטאית :

בשנת 2021	-	87,792
בשנת 2022	-	82,608
בשנת 2023	-	81,868

התחשב נערך לפי הרוח בשנת 2023 בשיעור היון שנתי של 7.0% לתקופת הנסכם שכירות הקרקע הראשונה בלבד.



11.3.9 השקעות צפויות

הפחתנו את יתרת ההשקעות הצפויות, כפי שקבלנו מהחברה.

11.4 נתוני השוואة לדמ"ש

11.4.1 נתוני השוואة לדמ"ש במרכזי קניות פתוחים

בנסיבות אין נתונים השוואה ישירה לפרויקטים מסווג הנדון, להערכתנו גם המרכזים המשחררים הקיימים בעיר אינם מהווים השוואה לפרויקט, באופיו המשחררי.

- ערכנו סקירה של נתונים שכירות לפרויקטים שלדעתנו מהווים השוואה לפרויקט הנדון – פרויקטים בקונספט של "פאור סנטר" - מרכזי "BIG".
- . הנתונים פורסמו בחומר דעת למטרת IFRS "מאיה", נכון ליום 30.09.2023.

רביעון 3 2023					
שיעור תשואה בפועל	דמ"ש ממווצעים למ"ר בחוזים שנחתמו בתקופה	דמ"ש ממווצעים למ"ר בחוזים	תפוסה	מקום	
6.70%	180 שייח למ"ר	105 שייח למ"ר	100%	ביג קריות	
6.00%		104 שייח למ"ר	100%	ביג יוקנעם	
7.12%		148 שייח למ"ר	100%	אשדוד	
6.80%	295 שייח למ"ר	129 שייח למ"ר	95%	בת ים	
6.60%		99 שייח למ"ר	100%	קניון בית שמש	
6.50%		237 שייח למ"ר	100%	נצרת	
6.20%		87 שייח למ"ר	100%	רgebah	
7.40%		99 שייח למ"ר	99%	ביג פאשן טבריה	

שיעור התשואה בנכס שבנדון הנהו כ – 6.55%.
שיעור תשואה זה הנה בטוח שיעורי התשואה המפורטים לעיל.

11.4.2 נתוני השוואة לדמ"ש במרכזי אחרים של החברה - לאינדיקטיה

מרכז מסחרי "SEVEN" ירכא :

7,299 מ"ר.	-	שטח מושכר
.99%	-	שיעור תפוסה
97 ש"ל למ"ר.	-	דמ"ש ממווצעים

מרכז מסחרי "SEVEN" טירה :

4,263 מ"ר.	-	שטח מושכר
.93%	-	שיעור תפוסה
94 ש"ל למ"ר.	-	דמ"ש ממווצעים

מרכז מסחרי "SEVEN" רהט - בಹקמה :

11,035 מ"ר.	-	שטח לשיווק
7,027 מ"ר.	-	שטחים מושכרים
83 ש"ל למ"ר.	-	דמ"ש ממווצעים שטחים מושכרים -



11.4.3 דמי שכירות ראויים לשטחים הפנויים

דמי השכירות הרואים לשטחי המחסנים הפנויים, חושבו לפי מקדם של 50% מדמי השכירות המומוצעים המשולמים.

דמי השכירות לשטח הפנוי במתחם ה- "FOOD COURT" נקבע לפי ממוצע דמי השכירות המשולמים במתחם לשימוש מזון.

מחסנים	- 60 ש"ל למ"ר.
שטח במתחם FOOD COURT	- 120 ש"ל למ"ר.

11.5 שיקולים בבחירה שער ההיוון

שער ההיוון הריאוי הינו פועל יוצא של התshawות המקובלות בשוק המקרקעין, תוך התחשבות והתאמה למאפיינים הספרטניים של הנכס המוערך ו לרמת הסיכון הכלומה בהכנסות המדווחות.

להלן נתוני השוואת עסקאות בנכסים מסחריים מניבים שנערכו בשנה האחרונות:

לפי פרסום, חב' מניבים קרון הריט החדש בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה	01/2024
משרדים וمسחר, "מגדל הארמון", שכונת הדר בחיפה.	
לרכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.	
השטח הבניי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וככ- 410 מקומות חניה.	
התמורה - כ- 103.75 מיליון ש".	
ה- NOI צפוי - 7.1 מיליון ש".	
שיעור התshawה - 6.85%	
מקור המידע: דיווח החברה.	

לפי פרסום, חב' מישוריים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזור התעשייה עקרון.	10/2023
המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר כולל מערכת ופטו וולטאית.	
התמורה - כ- 45.85 מיליון ש".	
התפוצה - .100%	
ה- NOI - כ- 3.1 מיליון ש".	
שיעור התshawה - 6.8%	
מקור המידע: פרסום בעיתונות.	

נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפניהם אכלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.	09/2023
שיעור התפוצה - .93%	
התמורה - 145 מיליון ש" (100%).	
ה- NOI - 9.1 מיליון ש" (בתפוצה מלאה).	
שיעור התshawה - 6.28%	
מקור המידע: פרטי העסקה במשרדינו.	



6/2023
בתאריך 08.06.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בפרויקט א/or ים (מתחם א'), שטח של כ- 1,540 מ"ר באור עקיבא.
הנכס בשלבי הקמה.

התמורה	-	33 מיליון ₪.
ה- NOI הצפוי	-	כ- 2.4 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה	-	כ- 7.2% (בתפוסה מלאה).

מקור המידע: דיווח החברה.

5/2023
בתאריך 24.05.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1,872 מ"ר בפרויקט ברוחב מורשת 29, מודיעין.
התמורה - 50 מיליון ₪.
ה- NOI הצפוי - כ- 3.5 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה - כ- 7.0% (בתפוסה מלאה).
מקור המידע: דיווח החברה.

5/2023
בתאריך 18.05.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 1,300 מ"ר בפרויקט ברוחב מורשת 11, מודיעין.
התמורה - 35 מיליון ₪.
שיעור התשואה - כ- 6.57% (בתפוסה מלאה).
מקור המידע: דיווח החברה.

4/2023
בתאריך 30.04.2023, מכירה קבוצת חנן מור אחזקות בע"מ, נכס מסחרי בשטח של כ- 2,060 מ"ר בפרויקט "MORE" נרכיסים בראשון לציון.
התמורה - 58 מיליון ₪
(יתרת התcheinבות כלפי שכרים 500 א' ₪).
ה- NOI הצפוי - 3.6 מיליון ₪ (בתפוסה מלאה).
שיעור התשואה - כ- 6.66% (בתפוסה מלאה).
מקור המידע: דיווח החברה.

2/2023
עפ"י פרסום בתיקורת מיום 9.2.2023, רכשו חברות הראל ותדרה את המרכז המ%;">המסחרי "קסטרא" בחיפה.
הרכישה כוללת זכויות בניה.
עפ"י ניתוח שלנו, השטחים המסחריים נרכשו לפי שיעור תשואה של 6%.
מקור המידע: דיווח בתיקורת.

עפ"י סקר שנערך ע"י המשלתי הראשי, שפורסם 07.02.2023 שיעורי התשואה (שיעור ההיוון הכלול) המומצאים למחצית ראשונה של שנת 2022 הנם כדלקמן :

.6.70%	-	משרדים
.6.70%	-	מסחריים



11.6 קביעת שער ההיוון

.6.50%	-	שיעור ההיוון הראשי נקבע בשיעור של דמי''ש מפדיון ותוספת הכנסות מפדיון
.7.00%	-	רוחחים מחסמל וממערכת פוטו וולטאית
.7.00%	-	רוחחים ניהול
.7.50%	-	רטיחים פנויים
.6.75%	-	לא ערכנו שינוי בשיעורי ההיוון ביחס לחוות דעתנו מיום 31.12.2022 וזאת מהשיקולים הבאים :

- המרכז המשחררי בתפוצה של 98%, עליה של 8% בתפוצה משנה בעברה.
- הנכס מהווה את המרכז המשחררי העיקרי באזרע כולל עוגנים כגון, סופר פארם ו- 3 סניפי בנק.
- שיעור העומס הכלול של דמי השכירות + דמי ניהול ביחס לפדיון הנז ב佗וח הנזוק.

11.7 שיעור היחס בין דמי השכירות + דמי ניהול לפדיון המתkeletal

בדקנו את שיעורי הפדיון ואת יחס הענסה בתקופה שבין אוקטובר 2022 – ספטמבר 2023. הבדיקה נערכה לפי דמי שכירות חדשים מושלמים, כולל תוספת מפדיון ודמי ניהול. שיעור הענסה הממוצע הכלול של 10%. שיעור זה הנז על הצד הנזוק מהמקובל.

11.8 תחשייב השווי

סה"כ שווי במועgal	שווי דחוי	תק' דחיה	חוזה	שווי לתקופת	שיעור ההיוון	דמי''ש שנתנים	דמי''ש חדשניים	שטח שיווק
₪ 103,820,000	₪ 103,822,943	0	₪ 103,822,943	6.50%	₪ 10,344,688	₪ 862,057	8,133 מ"ר	שטחים מושכרים
₪ 1,560,000	₪ 1,562,597	0.5	₪ 1,614,473	6.75%	₪ 163,685	₪ 13,640	144 מ"ר	שטחים פנויים
₪ 1,350,000	₪ 1,348,521	0.0	₪ 1,348,521	6.50%	₪ 134,364	₪ 11,197	191 מ"ר	תוספת בגין שינויים צפויים במהלך שנת 2024
₪ 9,140,000	₪ 9,141,161	0	₪ 9,141,161	7.00%	₪ 942,893	₪ 78,574		תוספת הכנסות מפדיון
₪ 0	₪ 0	0	₪ 0	7.00%	₪ 0	₪ 0		דמי''ש מפדיון
₪ 790,000	₪ 793,693	0	₪ 793,693	7.00%	₪ 81,868			רווח ממערכת חשמל
סה"כ שווי לפני הפחתות	סה"כ שווי במועgal				₪ 11,667,497			הפחיתות
								תשולם דמי שכירות לבני הקרקע
					6.55%	₪ 2,120,000		
					6.55%	₪ 280,001		קרן פחת
								גריסים / הנחות
								יתרת השקעות צפויות
								סה"כ הפחתות
								סה"כ הפחתות הראשונה
								התמורה בסיסים לתקופת השכירות
₪ 28,800,000								
+								תוספת רווח ניהול (מחושב בנפרד)
סה"כ שווי הנכס במועgal	₪ 126,700,000							



12. קביעת השווי

אומדן שווי הזכויות שבנדון, בשוק החופשי בקריטריון של קונה מרצון ממוכר ברצונו, כשהן ריקות ונקיות מכל חוב, שייעבוד, משכנתה זכויות צד ג' למעט זכויות השוכרים החופשיים, בסך השווה ל- **126,700,000 ₪**.
(מאה עשרים ושישה מיליון שבע מאות אלף ₪).
לא כולל מע"מ.

13. בדיקת רגישות

שווי	שינוי בשיעור היין
₪ 139,800,000	-1.00%
₪ 133,000,000	-0.50%
₪ 129,600,000	-0.25%
₪ 126,700,000	0.00%
₪ 123,500,000	0.25%
₪ 120,900,000	0.50%
₪ 115,600,000	1.00%

שווי	שינוי בדמי השכירות
₪ 122,100,000	-5.00%
₪ 126,700,000	0.00%
₪ 131,400,000	5.00%

המועד הקבוע: .31.12.2023

מיסים ותשלומים: לא צפויים תשלוםם בגין היטל השבה.

הנני מצהירה כי אני בעלת ידע וניסיון רבניטים לביצוע הערכת השווי וכי אין לי עניין אישי בנכס ו/או בעליו והערכתה שלහן נעשתה על פי מיטב ידיעותיי, ניסיוני ושיקול דעתם המקצועיים.

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה על פי תקן מס' 17.1 "גילוי מינימאלי" נדרש בעבודות שמאota מקרקעין המבוצעות לצורכי דיווחים על פי חוק ניירות ערך, התשכ"ח-1968" שניתן ע"י הוועדה לתקינה שמאית במועצת שמאית המקרקעין.

בכבוד רב,

רלי טראיסטמן-אגמי[®]
משפטנית וسمאית מקרקעין

רоеи צרפתי
שמאי מקרקעין

תאריך החתימה על דוח זה: 28.03.2024



תאריך: 28.03.2024
סימוכין: 372/8.11/1

לכבוד
רני צים מרכזיות קניות בע"מ

**הנדון: מרכז מסחרי "צים אורבן" ערך
עדכון נכון ליום 31.12.2023**

1. נכס החברה, הוערך על ידי בהערכת מלאה נכון ליום 30.09.2023, לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (IAS 40 - נדל"ן להשקעה) והכללה בדו"חות הכספיים.
2. לא ערכנו ביקור בנכס.
3. מהחברה נמסר כי לא חל שינוי מהותי במצבו הפיזי של הנכס ולענין המשפטי - קנייני ותכוני.
4. ריבית בנק ישראל ברבעון האחרון ובתאריך 01.01.2024, לאחר המועד הקובע:

.4.75%	-	04.09.2023
.4.75%	-	23.10.2023
.4.75%	-	27.11.2023
.4.50%	-	01.01.2024

 ריבית הפריים נכון ליום 01.01.2024, הנה בשיעור של 6.0%.
5. ביחס לממד לפיו נערכה חוות הדעת (09/23) עליה ממד המוצרים לצרכן בכ – 0.1%.
6. בתאריך 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל".
נכון למועד הקובע, 31.12.2023, המדינה עדיין נתונה במצב מלחמה.
ענפי המשק פועלים באופן מלא.
בשלב זה איננו יודעים על עסקאות המציגות על שינוי בשיעורי ההיוון.
7. ברבעון השני של שנת 2023 הוצעו מכירה נכסים מסחריים של קבוצת חנן מוש. הנכסים בשלבי בניה וממוקמים בפריפריה.
mdiוחי העסקאות ניתנים ללמידה ששיעור התשואה נעים בין 6.57% ל – 7.2% בהנחה תפוצה מלאה.

ברבעון השלישי ותחילת הרביעון הראשון של שנת 2024 פורסמו מס' עסקאות של נכסים מסחריים:

09/2023		
נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפניהם אקלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.		
93%	-	שיעור התפוצה
145 מיליון ₪ (100%).	-	התמורה
9.1 מיליון ₪ (בתפוצה מלאה).	-	ה- NOI
6.28%	-	שיעור התשואה

מקור המידע: פרטי העסקה במשרדים.



לפי פרסום, חב' מישורים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזורי התעשייה עקרון.

המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר וכ כולל מערכת ופטו וולטאית.

ההתמורה	-
התפוצה	-
ה- NOI	-
שיעור התשואה	-
מקור המידע: פרסום בעיתונות.	-

לפי פרסום, חב' מניבים קרן הריט החדש בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל האրמון", שכנות הדר בחיפה. לרכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.

השטח הבניוי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.

ההתמורה	-
ה- NOI צפוי	-
שיעור התשואה	-
מקור המידע: דיווח החברה.	-

8. בחנו את הפעולות בנכס הנדון נכון לתאריך הקובלע. הנכס הנ"ל מהווה מרכז מסחרי פעיל. קיבלנו מהחברה הבערה שאין שינוי מהותי בהכנסות המתקבלות מדמי השכירות, ביחס לנ נתונים ליום 30.09.2023 וכי לא ניתנו הנחות בדמי השכירות לשוכרים בעקבות המלחמה. כל הסכמי השכירות צמודים למדד המחרירים לצרכן.

9. השווי ליום 30.09.2023 נקבע בגישה היוזן ההכנסות לפי שיעור היוזן משוקלל של 6.54%.

10. לאור האמור לעיל, הגיעו למסקנה שאין שינוי מהותי **בשווי הנכס** ליום 31.12.2023 ביחס להערכת השווי מיום 30.09.2023.

11. עדכון זה תקף לתאריך 31.12.2023.

בכבוד רב,

רלי טראיסטמן-אגמי[®]
משפטנית ושמאית מקרקעין



טראיסטמן אגמי[®]
שיטות מקצועיות

תאריך: 28.03.2024
סימוכין: 372/7.14/1

לכבוד
"ר��ע הר בע"מ"

**הנדון: מתחם "צים אורבן נוף הגליל"
(לשעבר מרכז "סיטי 1")**

עדכון נכון ליום 31.12.2023

1. נכס החברה, הוערך על ידי בהערכתה מלאה נכון ליום 30.06.2023, לצורך יישום תקן חשבונאות מס' 40 (IAS 40 - נדל"ן להשקעה) והכללה בדו"חות הכספיים.

2. לא ערכנו ביקור בנכס.

3. מהחברה נמסר כי לא חל שינוי מהותי במצבו הפיזי של הנכס ולענין המשפטי - קנייני ותכוני ביחס לחוות הדעת מיום 30.06.2023.
למעט ההשקעות שבוצעו בתקופה שבין 30.06.2023 למועד הקובע 31.12.2023.

הסכום השכירות שנחتمו לאחר המועד הקובע 30.06.2023 היו ידועים והובאו בחשבון בהערכת השווי ביום 30.06.2023.

4. ריבית בנק ישראל ברבעון האחרון ובתאריך 01.01.2024, לאחר המועד הקובע:

4.75%	-	04.09.2023
4.75%	-	23.10.2023
4.75%	-	27.11.2023
4.50%	-	01.01.2024

ריבית הפריים נכון ליום 01.01.2024, הנה בשיעור של 6.00%.

5. ביחס לממד לפיו נערכה חוות הדעת (06/23) עליה ממד המחירים לצרכן בכ – 0.86%.

6. בתאריך 07.10.2023 פרצה מלחמת "חרבות ברזל".
נכון למועד הקובע, 31.12.2023, המדינה עדין נתונה במצב מלחמה.
ענפי המשק פועלים באופן מלא.

בשלב זה איננו יודעים על עסקאות המצביעות על שינוי בשיעורי ההיוון.

7. ברבעון השני של שנת 2023 הוצעו למכירה נכסים מסחריים של קבוצת חנן מוש. הנכסים בשלבי בנייה וממוקמים בפריפריה.
mdiוחי העסקאות ניתנים ללמידה ששיעור התשואה נעים בין 6.57% ל – 7.2% בהנחה לתפוצה מלאה.



ברבעון השלישי ותחילת הרביעון הראשון של שנת 2024 פורסמו מס' עסקאות של נכסים מסחריים:

09/2023	נמכר חלק (50%) ממרכז מסחרי חדש (לפni אקלוס), בן 2 קומות בשטח של כ- 4,900 מ"ר הממוקם במרכז הארץ.
	93% שיурו התפוסה -
	145 מיליון ש"ח (100%). התמורה -
	9.1 מיליון ש"ח (בתפוסה מלאה). NOI -
	6.28% שיурו התשואה -

מקור המידע: פרטי העסקה במשרדו.

10/2023	לפי פרסום, חב' מישוריים מוכרת את המרכז המסחרי "עקרון 2000", באזורה התעשייתי עקרון.
	המרכז המסחרי מהווה מבנה חד קומתי בשטח של כ- 2,500 מ"ר וככל מערכת ופטו וולטאית.
	כ- 45.85 מיליון ש"ח. התמורה -
	100% התפוסה -
	כ- 3.1 מיליון ש"ח. NOI -
	6.8% שיурו התשואה -

מקור המידע: פרסום בעיתונות.

01/2024	לפי פרסום, חב' מניבים קרו הריט החדשה בע"מ רכשה 50% מזכויות מבנה משרדים ומסחר, "מגדל הארכו", שכונת הדר בחיפה.
	لרכשת קיימת אופציה לרכישת 50% מהזכויות הנותרות לתקופה של חודש.
	השטח הבניי כ- 14,600 מ"ר משרדים, כ- 1,400 מ"ר מסחר וכ- 410 מקומות חניה.
	כ- 103.75 מיליון ש"ח. התמורה -
	7.1 מיליון ש"ח. NOI צפוי -
	6.85% שיурו התשואה -

מקור המידע: דיווח החברה.

8. בחנו את הפעולות בנכס הנדון נכון לתאריך הקובלע. הנכס הנ"ל מהווה מרכז מסחרי פעיל.
9. קיבלנו מהחברה הבערה שאין שינוי מהותי בהכנסות המתקבלות מדמי השכירות, ביחס לנ נתונים ליום 30.06.2023 וכי לא ניתנו הנחות בדמי השכירות לשוכרים בעקבות המלחמה. כל הסכמי השכירות צמודים למדד המחיירים לצרכן.
10. השווי ליום 30.06.2023 נקבע בגישה היון ההכנסות לפי שיурו היון של 7.25%. שיурו התשואה המתתקבל הינו 7.81%, מגלים את תקופות הדחיה.
11. לאור האמור לעיל, הגיעו למסקנה שאין שינוי מהותי בשווי הנכס ליום 31.12.2023 ביחס להערכת השווי מיום 30.06.2023.
12. עדכון זה תקין לתאריך 31.12.2023.

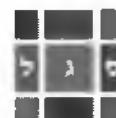
בכבוד רב,

רלי טראיסטמן-אגמי[®]
משפטנית ו謀 קראען



דוד ומנור ס gal • שמאות מקרקעין בע"מ

David & Manor Segal • Real Estate Appraisal LTD



3/3/2024

לכבוד

רני צים מרכזוי קניות בע"מ

הנדון : אומדן שווי נכס – למועד 31.12.2023

מרפץ מסחרי צים סנטר בית שאן

1. באומדן השווי שבוצע למועד הקובל 30/9/2023 נקבעו שיעורי היון בטוחה של 6.5%-8.5%, ליחידות השונות.
2. בהתאם למידע שהתקבל שיעור התpostaה בנכס שבנדון לא השתנה.
3. נכון למועד 31/12/2023 - לא חל שני מஹוטי בשווי מרכיבי הנכס, כפי שהוזגו בחומר הדעת.
4. בנק ישראל החליט להעלות את הריבית החל משנת 2022 במש' פעימות, ובמקביל פורסם ע"י הבנק במהלך שנת 2023 כי קיימת אי-ודאות לגבי המצב הכלכלי, וזאת על רקע תהליכי לשינויי חקיקה הנוגעים למערכת המשפט, ככל שיוחלו.
5. הוועדה המוניטרית החליטה ב-4/9/2023- 27/11/2023 להותיר את הריבית ל"ש ברמה של 4.75%, ובतאריך 1/1/2024 החליטה הוועדה המוניטרית להוריד את הריבית ב- 0.25% לרמה של 4.5%.
6. בהתאם לתחזית בנק ישראל החדש ינואר 2024, שנובשה בעיצומה של מלחמת "חרבות ברזיל", תחת הנחה שההשפעה הכלכלית הישירה של המלחמה הגיעה לשיאה ברבעון הרביעי של 2023, ושיהיא תימשך עד לסוף 2024 אך בעוצמות הולכת ופוחתת, התוצר צפוי לצמוח בשיעור של 2% בכל אחת מהשנתיים 2023-2024, בדומה לתחזית חודש נובמבר, וב- 5% בשנת 2025. שיעור האיפלציה במהלך שנת 2024 צפוי להיות 2.4% ואילו במהלך שנת 2025 הוא צפוי לעמוד על 2%, כאשר ברבעון הרביעי של 2024 הריבית צפואה לעמוד על 4%-3.75%. רמת הריבית בתקופת התחזית תשיע ליצוב השוקים.
7. העלות הריבית התקופות ע"י בנק ישראל הביאו לצמצום משמעותית בהיקף העסקאות בענף הנדל"ז. עם זאת נכון למועד הקובל או התקבלו אינדיקציות של עסקאות השוואת המציבעות על שינוי בשיעור היון, אם וככל שקיים. ככל ויתקבלו בהמשך אינדיקציות לגבי השפעת תהליכי החקיקה ו/או השפעת הعلاאת ריבית בנק ישראל על שוק הנדל"ז, חוות דעת זו ומסקנותיה עלולות להשתנות.
8. בהמשך לאיורים ביטחוניים חמורים אשר חלו ביום 7/10/2023, הכריזה ממשלה ישראל במהלך חודש אוקטובר על מצב מלחמה (מלחמת "חרבות ברזיל").
9. בשלב זה, אין ביכולתנו לאמוד את ההשפעה הנילע על שווי הנכס, בין היתר לאור אי הוודאות ביחס להתמכחותו של המצב הביטחוני והשלכותיו היישורות על שווי הנכס שבנדון.

יובהר כי מסמך זה הינו בכפוף להצהרת החברה כי לא חלו שינויים בזכות בנכס ו/או שינויים משפטיים ו/או שינויים פיזיים ו/או תכוניים (מכירה, אישורי תב"ע, הקלות, פסיקות בימ"ש ועוד).
אנו מסכימים כי מסמך זה ותוכנו יכולו בערךת הדוחות הכספיים של חברת רני צים מרכזוי קניות.

דוד ומנור ס gal
שמעואלה מרכזוי קניות בע"מ

